



1ª alteração ao Plano de Urbanização de Real de Baixo

Termos de Referência

I - Fundamentação

A presente proposta incide sobre disposições constantes no Plano de Urbanização de Real de Baixo, na sua versão em vigor, relativas ao modo de aferição da área de construção para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo, assim como da uniformização dos conceitos técnicos referentes aos índices a aplicar aos Planos.

A alteração revela-se necessária para efeitos de clarificação e coerência com o estabelecido quer no Plano Diretor Municipal, publicado em 1992 e no Plano Diretor Municipal em vigor, que definiu e consolidou a prática municipal, segundo a qual as áreas de construção abaixo do solo não são contabilizadas no cálculo do índice de utilização do solo, quer com o enquadramento constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

A prática de contabilização da área de construção, consoante a categoria funcional, tem ocorrido nos seguintes termos:

1 – Nas situações em que o índice de utilização do solo resulta diretamente do número de pisos indicado na planta de zonamento, especificando-se nas respetivas legendas que estes correspondem ao número máximo de pisos acima do solo;

2 – Nas situações em que não se encontra especificado o número máximo de pisos na planta de zonamento e respetiva legenda, sendo a edificabilidade regulada através da aplicação de índices urbanísticos.



Nas categorias funcionais enquadradas na situação referida no ponto 2, a redação literal de algumas disposições pode suscitar eventuais dúvidas quanto ao âmbito da área de construção a considerar para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo, por não explicitar expressamente se a contabilização da área de construção incide acima e abaixo da cota de soleira ou apenas sobre a área de construção acima do solo. Não obstante, sempre foi prática municipal considerar que a capacidade construtiva das parcelas é aferida através do índice de utilização do solo, entendido como o quociente entre a área de construção acima do solo e a área do solo a que o índice respeita, não sendo as áreas em cave consideradas para efeitos de cálculo do referido índice, sem prejuízo da sua admissibilidade nos termos regulamentares aplicáveis. A Câmara Municipal de Matosinhos nunca emitiu uma licença de construção em que fosse contabilizada a área de construção abaixo do solo para efeitos do cálculo dos índices urbanísticos.

A presente proposta visa reforçar a clareza normativa, a coerência entre instrumentos de gestão territorial e a uniformidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos no Município de Matosinhos, prevenindo divergências interpretativas suscetíveis de afetar a segurança jurídica e a equidade territorial. Não altera os valores dos índices fixados, nem dos demais parâmetros urbanísticos constantes neste Plano, incidindo exclusivamente sobre a explicitação do âmbito da área de construção relevante para efeitos do cálculo do índice de utilização do solo. Procedeu-se à verificação de todos os IGT em vigor, tendo-se constatado a necessidade de efetuar a presente proposta de alteração ao regulamento do Plano de Urbanização de Real de Baixo, publicado em Diário da República através do Aviso nº 26407/2008, de 4 de novembro em vigor.

A presente fundamentação assume carácter transversal, aplicável aos instrumentos acima identificados.



II – Termos de Referência

Reforçar a clareza normativa, a coerência entre instrumentos de gestão territorial e a uniformidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos, de não contabilização da área de construção abaixo do solo para efeitos de cálculo dos índices urbanísticos.

III – Artigos a alterar

Onde se lê:

Artigo 4.º

Definições

[...].

18 — «Índice bruto de construção» — quociente entre a área bruta de construção e a área a urbanizar;

19 — «Índice bruto de implantação» — quociente entre a área de implantação e a área a urbanizar;

20 — «Índice bruto de impermeabilização» — quociente entre a área impermeável e a área do lote ou terreno;

[...].

Deve ler-se:

Artigo 4.º

Definições

[...].

18 — [Revogada]



19 — [Revogada]

20 — [Revogada]

[...].

Onde se lê:

Artigo 18.º

Índices

Os índices a observar na área de equipamento são os seguintes:

- a) Índice máximo bruto de construção — 100 %;
- b) Índice máximo bruto de implantação — 60 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização — 70 % da área do terreno

Deve ler-se:

Artigo 18.º

Índices

Os índices a observar na área de equipamento são os seguintes:

- a) Índice máximo de utilização acima do solo — 100 %;
- b) Índice máximo de implantação — 60 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo — 70 % da área do terreno



Onde se lê:

Artigo 21.º

Tipologia, uso dominantes, cêrcea e índices

[...].

8 — Nesta zona os índices urbanísticos são os seguintes:

- a) Índice máximo de bruto de construção — 100 %;
- b) Índice máximo bruto de implantação — 60 % da área do terreno;
- c) Índice máximo bruto de impermeabilização — 70 % da área do terreno.

Deve ler-se:

Artigo 21.º

Tipologia, uso dominantes, cêrcea e índices

[...].

8 — Nesta zona os índices urbanísticos são os seguintes:

- a) Índice máximo de utilização acima do solo — 100 %;
- b) Índice máximo de implantação — 60 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização — 70 % da área do terreno.