

# PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AMARES

## Esclarecimento interpretativo de algumas disposições regulamentares

Têm sido suscitadas dúvidas na interpretação de algumas das disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Amares cuja revisão entrou recentemente em vigor, as quais se prendem com situações de redação menos clara ou de imprecisão terminológica.

Torna-se pois necessário esclarecer o sentido efetivo das disposições em causa em coerência com o espírito que presidiu à sua adoção, de modo a eliminar a possibilidade de interpretações literais que contradigam o referido espírito.

Assim, a Câmara Municipal de Amares delibera estabelecer o sentido interpretativo relativamente às disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Amares a seguir enumeradas, com base na fundamentação aí aduzida.

### 1) Conceito de "edificação"

O termo "edificação" tem atualmente um significado legal mais abrangente que o da linguagem corrente, em que é tomado como sinónimo de edifício.

De facto, de acordo com o RJUE, edificação é "*a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência*" (sublinhado nosso).

Ora verifica-se que, em alguns locais do regulamento, o termo "edificação" é utilizado com um sentido restritivo de edifício, ou seja, o de "*imóvel destinado a utilização humana*".

Assim, e ainda que do contexto de cada um dos casos se tenha de retirar que o sentido da expressão só pode ser esse, esclarece-se e estabelece-se o seguinte:

**Nas seguintes disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Amares, o termo "edificação" entende-se como significando "edifício" ou "construção de edifício":**

- a) Artigo 14º: n.º 1;
- b) Artigo 46º: n.º 1, alínea a);
- c) Artigo 47º: n.º 1; n.º 3, alínea c);
- d) Artigo 50º: n.º 1, alíneas a), b) e c);
- e) Artigo 58º: n.º 2; n.º 3, alínea d); n.º 4;
- f) Artigo 80º, n.º 2, alínea e).

### 2) Espaços centrais e espaços urbanos de baixa densidade: aplicação dos índices de utilização em solo urbanizável ou em áreas exteriores às faixas de 30 m confinantes com a via pública

Da forma de aplicação dos índices de utilização estabelecida nos artigos 51º/1 e 56º/2 (que se articulam com o disposto no artigo 50º/1), conclui-se que estes são os chamados índices líquidos, isto é, que correspondem ao quociente entre a área de construção e a área do lote ou parcela onde aquela se edifica.

Tal significa também que, quando se tratar de novas urbanizações, nomeadamente operações de loteamento, ou, em geral, do aproveitamento urbanístico do solo urbanizável ou das áreas exteriores às faixas de 30 m confinantes com a via pública, tais índices terão de vir a ser respeitados no que se refere à área que ficar destinada aos lotes ou parcelas para construção; sendo esta, como é sabido, a que resulta de subtrair à área

total do terreno objeto da operação, as áreas destinadas a vias públicas, a espaços verdes e de utilização coletiva, e a equipamentos (cujo dimensionamento é estabelecido no artigo 87º - por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção, devem destinar-se globalmente àqueles fins 55 m<sup>2</sup> de terreno nos casos de habitação, comércio ou serviços, ou 35 m<sup>2</sup> de terreno nos casos de indústria ou armazéns).

Uma vez que o cumprimento dos índices líquidos aplicáveis só pode ser verificado depois de definida uma concreta solução urbanística (que estabeleça a edificabilidade e a área que ficará destinada aos lotes ou parcelas para construção), é necessário clarificar os valores numéricos dos índices brutos equivalentes.

Estes índices brutos (a aplicar à totalidade da área do terreno) servem para determinar, ainda antes de qualquer solução urbanística concreta, a capacidade edificatória do terreno nas condições padrão do seu aproveitamento urbanístico, isto é, em que as áreas a destinar a vias públicas, a espaços verdes e de utilização coletiva, e a equipamentos têm uma dimensão global resultante da aplicação dos parâmetros acima explicitados; em tal caso, a referida capacidade edificatória, dividida pela área que globalmente ficará afeta aos lotes ou parcelas para construção, conduzirá a valores iguais aos índices líquidos estabelecidos no regulamento.

Assim, estabelece-se que:

**Os índices de utilização brutos a considerar para efeitos de cálculo prévio da edificabilidade a considerar em operações de aproveitamento urbanístico das áreas de solo urbanizável ou das áreas de terreno exteriores às faixas de 30 m confinantes com a via pública, equivalentes aos índices de utilização (líquidos) estabelecidos no regulamento do Plano Diretor Municipal de Amares, são os seguintes:**

- a) Espaços centrais/Áreas centrais de nível 1:  $IU_{bruto} = 0,88$  m<sup>2</sup> de construção por cada m<sup>2</sup> das áreas de terreno situadas em solo urbanizável ou exteriores às faixas de 30 m confinantes com a via pública;**
- b) Espaços centrais/Áreas centrais de nível 2:  $IU_{bruto} = 0,56$  m<sup>2</sup> de construção por cada m<sup>2</sup> das áreas de terreno situadas em solo urbanizável ou exteriores às faixas de 30 m confinantes com a via pública;**
- c) Espaços urbanos de baixa densidade:  $IU_{bruto} = 0,39$  m<sup>2</sup> de construção por cada m<sup>2</sup> das áreas de terreno situadas em solo urbanizável ou exteriores às faixas de 30 m confinantes com a via pública.**