



CIRCULAR N.º 8/2015

Câmara M. Barcelos
DPGU - DPUA

Registo Nr. **72.525|15**



03/12/15

Assunto: Alterações Simplificadas em Loteamentos e Operações Urbanísticas em Espaços Urbanizáveis.

Considerando:

As dúvidas surgidas na apreciação de alterações a operações de loteamento, simplificadas, por não consubstanciarem nos termos da lei, aditamento à licença (alteração de parâmetros da licença);

As dúvidas surgidas na apreciação de projetos e pedidos e licenciamento ou comunicação prévia, em solos qualificados ao nível do PDM como “Espaços Urbanizáveis”;

DETERMINO:

ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA A LOTEAMENTOS (artigo 27º, n.º 8, do RJUE):

- Nas alterações simplificadas a operações de loteamento, nos termos do n.º 8, do artigo 27º, do DL n.º 555/99, de 16/12, com a redação atualizada, deverá considerar-se que os 3% de variação da área de implantação, de construção ou do n.º de fogos, respeita à área de cada lote, constante das prescrições do alvará de loteamento respetivo.

- Através da alteração simplificada prevista no citado n.º 8, do artigo 27º, pode ampliar-se até 3%, do edifício principal ou do anexo, consoante os casos (ou dos dois), até 3% da área de cada um deles, sem admissibilidade de permuta desses mesmos 3%, de um edifício para outro.

Exemplo prático: Constando do alvará de loteamento, que no lote n.º 1, a área do edifício principal é de 200 m², e a do anexo de 100 m², pode o titular do lote, apresentar alteração simplificada, em que solicite ampliação da área de construção até 3%, só do edifício principal (6 m²), só do anexo (3 m²), ou dos dois (9m²). Mas, não pode solicitar a ampliação só do edifício ou só do anexo em 6%, transitando os 3% de um edifício para outro.

Pretendendo fazê-lo, só com o procedimento de Aditamento ao alvará, já não através de alteração simplificada.

- Nas alterações simplificadas a loteamentos, deve ser anexada ao processo de loteamento originário, uma cópia da planta de implantação (tela final) retirada do processo da edificação que der lugar à alteração.

SOLO URBANIZÁVEL:

DESTAQUES:

- Todas as operações de destaque ao abrigo do artigo 6º, do RJUE, podem ser aprovadas, seja dentro ou fora de UOPG.

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS (Dentro ou fora de UOPG):

- No solo urbanizável, é possível a urbanização ou a edificação (ou seja, apresentar pedidos novos de operações de loteamento ou de obras de edificação avulsas) desde que preenchidos os seguintes pressupostos:

- a) - Possuir arruamento pavimentado;
- b) - Infraestruturas de água ou de saneamento.

E, desde que, cumpridas as condições gerais de edificabilidade, mormente, artigos 12º a 14º, do Regulamento do PDM.

- Todos os casos de solo urbanizável, em que o prédio objeto da operação urbanística se situe em situação "interiorizada" constituindo pois uma "ilha", dentro de uma mancha de solo urbanizado, serão apreciados em conjunto, pelos técnicos da gestão urbanística, em reunião de coordenação, tendo em vista alcançar a solução mais justa, equitativa e legal, para o caso concreto, para consideração superior do Chefe da DPUA, e do Sr. Vereador do Pelouro Dr. Alexandre Maciel.

LEGALIZAÇÕES:

- Ao abrigo do regime previsto no artigo 151º, do Regulamento do PDM, são admitidas legalizações de edifícios dentro e fora das UOPG, desde que, cumpridos os requisitos previstos no citado dispositivo.

Barcelos, 27 de novembro de 2015.

O Vereador da Câmara Municipal de Barcelos,



//Alexandre Miguel Gonçalves Maciel//