



Departamento  
de Ambiente,  
Planeamento e  
Gestão Urbana

**DAPGU**

**DPTP**  
Divisão  
de Planeamento  
Territorial e Projetos

**1.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal da Maia**

**abril 2013**

**RELATÓRIO E ANEXOS:  
Planta de licenças, autorizações e inf. válidas de oper. urbanísticas**

tel: 229 408 600. fax 229 444 330- dapgu@cm-maia.pt - ambiente.maladigital.pt - Praça do Doutor José Vieira de Carvalho - 4474-006 Maia



## INTRODUÇÃO

No âmbito do processo da 1ª alteração ao Plano Diretor Municipal da Maia enquadra-se a atualização da Planta de Licenças, Autorizações e Informações Prévias Válidas, que acompanha o Plano, aprovada aquando da revisão do PDM, a 18 de Dezembro de 2008, pela Assembleia Municipal da Maia e posteriormente alvo de Retificação material, declarada pela Câmara Municipal da Maia e publicada através do Aviso n.º 5587/2010, no DR, 2.ª série, N.º 53, de 17 de Março de 2010.

O presente relatório visa descrever a metodologia empregue para a atualização da planta supramencionada, para a qual contribuíram diversos serviços deste município, e bem ainda o sistema de informação municipal disponível, sem prejuízo das dificuldades técnicas inerentes à sua estrutura e funcionamento.

## METODOLOGIA

Tendo como pressuposto o facto de o objeto da presente carta, isto é, as licenças, autorizações e informações prévias válidas se caracteriza pelo seu constante desenvolvimento/atualização, uma vez que nos processos de suporte são diariamente tomadas decisões, que atribuem validade ou a retiram, quer deferindo, concedendo, arquivando oficiosamente processos, quer ainda emitindo licenças, a data de fecho da mesma coincidirá o mais possível com a data de aprovação final da alteração. Nesse momento, são registados como válidos, quer em planta, quer através de listagem, garantindo a legibilidade do suporte gráfico, os seguintes títulos:

### 1. ALVARÁS DE LOTEAMENTO

Os alvarás de licença de loteamento, registados através da listagem constante do Anexo I, são também alvo de delimitação em planta da área alvo da operação de loteamento, devidamente identificada com o nº da licença atribuída. O trabalho efetuado consistiu na atualização dos registos e em complementar identificações em falta na carta aprovada na revisão do PDM, em 2009, detetadas com recurso a livros de

registo de alvarás, existentes nos serviços da Divisão de Apoio às Operações Urbanísticas do Departamento de Gestão Urbana, e aos processos em arquivo.

## 2. ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO

Os alvarás de licença de construção registados através da listagem constante do Anexo II, tiveram como base de identificação o sistema de informação municipal – SIGMA, o qual começou a ser implementado em meados de 1996.

Em complemento da listagem anteriormente referida foram ainda registadas em planta a identificação das licenças emitidas, anteriores à referida data, correspondentes a processos cuja circulação não foi registada.

Por dificuldades técnicas inerentes à estrutura e funcionamento do sistema de informação municipal – SIGMA, não tendo sido possível identificar as caducidades das licenças, por implicar a consulta de milhares de processos, correspondentes a casos em que não foram iniciadas as obras de execução no prazo concedido para o efeito, este documento inclui, por excesso, os referidos alvarás, embora os mesmos, em rigor, possam ter perdido a respetiva validade, prevalecendo nestes casos a informação prestada nos respetivos processos de operações urbanísticas, cumprindo a respetiva aferição, caso a caso, por parte da gestão urbana.

## 3. PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA VÁLIDOS

Os pedidos de informação prévia válidos registados através da listagem constante do Anexo III e planta, tiveram como base de identificação o sistema de informação municipal – SIGMA.

Para a respetiva identificação foram aferidos quer os que constam na atual planta, quer ainda os que respeitam a processos posteriores à aprovação do Plano, tendo como referência para consideração da sua validade o prazo de 1 ano, em acordo com o n.º 2, do art.º 17.º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação dada pelo D.L. n.º 26/2010, de 30 de Março), contabilizados desde a data do aviso de receção da notificação da decisão favorável ou da decisão de manutenção dos pressupostos de fato e de direito que levaram à anterior decisão favorável.

#### 4. VENDAS EM HASTA PÚBLICA

As vendas em hasta pública foram atualizadas na planta e em listagem constante da respetiva legenda, e tiveram como base de identificação a consulta à Divisão de Notariado, Registos e Contraordenações do Departamento Jurídico e do Contencioso, devidamente acompanhada pelo Departamento de Finanças e Património.

#### 5. AUTORIZAÇÕES DE INSTALAÇÃO

As autorizações de instalação de atividades industriais foram atualizadas na planta e em listagem constante da respetiva legenda, e tiveram como base de identificação a consulta à Divisão de Licenciamento de Atividades Económicas do Departamento de Administração Geral.

#### 6. PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS VÁLIDOS

Os processos de operações urbanísticas válidos foram registados através da listagem constante do Anexo IV, e tiveram como base de identificação o sistema de informação municipal – SIGMA, no período compreendido entre 2000 e 2012.

Para determinação dos critérios de validade dos referidos processos, consideraram-se dois momentos das respetivas fases procedimentais:

- o deferimento do projeto de arquitetura – considerando um período de validade de 18 meses contados da data do deferimento do projeto de arquitetura (6 meses para entrega dos projetos de especialidades contabilizado da data da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, conforme n.º 4, do art.º 20.º do RJUE, acrescidos de 3 meses de prorrogação do prazo para a entrega das especialidades, conforme n.º 5 do mesmo artigo e bem ainda de mais 6 meses, decorrentes da suspensão do processo por falta de apresentação dos projetos referidos, definida no n.º 6 do já mencionado art.º 20.º do RJUE);
- o deferimento do pedido de licenciamento – considerando um período de validade de 25 meses contados da data de deferimento do pedido de licenciamento (1 ano, contado da data da notificação do ato de licenciamento, acrescido de um 1 ano se concedida prorrogação, conforme n.º 1 e 2, do art.º 76.º do RJUE).

Mais se refere que, neste âmbito, não foram consideradas as operações de escassa relevância urbanística, por estarem isentas de controlo prévio, operações isentas de licenciamento, as alterações que não implicam alteração de área bruta de construção ou outros parâmetros urbanísticos relevantes para

efeitos de aplicação do PDM, e bem ainda os que se inserem em alvará de loteamento (aos quais já lhe é atribuída validade), entre as quais:

- alteração a alvará de loteamento;
- comunicação prévia de edificação;
- instalação de suporte a infraestruturas de estação de telecomunicações;
- alteração de fachada;
- alteração/ adaptação de interiores;
- alteração de mudança de destino/ uso;
- alterações/ construção de muro de vedação;
- abertura de portão;
- construção de alpendre;
- alterações/construção de cobertura;
- construção de cabine de rega;
- remodelação de terrenos;
- construção de fossa;
- construção de estufa;
- instalação de escada em estabelecimento comercial;
- licenciamento de rampa de acesso;
- constituição de propriedade horizontal;
- instalação de depósito de combustível/gases.

Em síntese, e por se tratar de uma peça dinâmica, os registos patentes na planta e listagens anexas, possuem como referência as operações urbanísticas válidas até à data de aprovação da 1.<sup>a</sup> alteração ao plano diretor municipal revisto.