

MUNICÍPIO DE MAÇÃO

Regulamento n.º 336/2025

Sumário: Aprovação do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Mação.

Margarida Isabel de Matos Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Mação:

Faz público que, decorrido o período de consulta pública, por deliberação do executivo camarário tomada em reunião ordinária, realizada no pretérito dia 12 de fevereiro de 2025, e consequente aprovação pelo órgão deliberativo, em sua sessão ordinária de 19 de fevereiro de 2025, foi aprovado o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Mação, o qual se publica, nos termos previstos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo.

3 de março de 2025. — A Presidente da Câmara Municipal, Margarida Isabel de Matos Lopes.

Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Mação

Preâmbulo

Considerando o tempo decorrido desde a publicação do Regulamento de Urbanização e de Edificação do Município de Mação, em 15 de abril de 2010, e tendo em conta as várias alterações legislativas que foram sendo introduzidas ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e, decorrentes destas, a competência regulamentar que foi sendo cometida aos municípios, face à publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que, no quadro do SIMPLEX, veio proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, tornou-se imperioso ao Município de Mação proceder a uma profunda revisão do respetivo regime legal, com revogação do Regulamento em vigor.

Além do atual enquadramento legislativo, aproveitou-se para adequar o presente Regulamento à realidade populacional e edificatória deste concelho, tendo por base os contributos que têm vindo a ser recebidos, quer dos técnicos que, diariamente ocupados na atividade municipal, lidam com esta matéria, na salvaguarda da maior eficiência e celeridade na prestação do serviço público, quer dos cidadãos e da população maçaense que legitimamente reclama a clarificação das normas legais e dos procedimentos com que se depara para uma melhor e mais esclarecida tomada de decisão.

Neste contexto, o Município de Mação aprova o presente Regulamento com o objetivo de clarificar, esclarecer e facilitar o cumprimento do regime legal instituído, adaptando-o às condições, especificidades e características deste concelho. Este Regulamento municipal visa facilitar aos cidadãos e operadores económicos a conceção, a criação e os condicionalismos das operações urbanísticas que pretendam vir a realizar, do mesmo modo que cria certezas, eliminando dúvidas e arbitrariedades; define as obras isentas de controlo prévio concretizando obras de escassa relevância urbanística, mas sem que tal acarrete a diminuição dos poderes de fiscalização e atuação, em caso de desconformidades; fixa, na medida do possível, os critérios morfológicos e estéticos característicos do Município, disciplinando, além dos previstos na lei geral, os cuidados sobre segurança, funcionalidade, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios. Mais ainda: fixam-se os atos que originem cobrança de taxas, determinam-se as operações sujeitas a discussão pública em virtude de sua relevância urbanística e promove-se a utilização dos meios eletrónicos como preferenciais nas comunicações, não deixando, porém, que as vantagens da eficiência e da celeridade se sobreponham às particularidades inerentes a grande parte da população de Mação, mantendo, por isso, a possibilidade de continuar a recorrer ao suporte físico em papel.

O presente Regulamento, no uso da competência que está cometida às câmaras municipais, nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do estatuído na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro e no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, foi submetido a discussão pública, nos termos legais e regulamentares e sob proposta da Câmara Municipal, foi aprovado pela Assembleia Municipal do Município de Mação.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado e aprovado nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º, no artigo 238.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo, todos na sua redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

1 – O presente Regulamento estabelece as normas aplicáveis à urbanização e edificação em toda a área do território do concelho de Mação, sem prejuízo da demais legislação aplicável.

2 – O presente Regulamento deve ser interpretado, aplicado e executado em conformidade com o RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e de acordo com as Portarias aí previstas, sem prejuízo dos diplomas ou normas legais que, entretanto, venham a ser alterados ou revogados, devendo passar a considerar-se os novos preceitos legais ou diplomas que os substituam.

3 – O RJUE e demais atos legislativos prevalecem sobre o presente Regulamento em caso de contradição, divergência ou desconformidade.

4 – O presente Regulamento tem por objeto, designadamente, o seguinte:

a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;

b) Pormenorizar os aspetos que envolvem a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no âmbito dos poderes dos municípios para o controlo prévio urbanístico nos termos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE, em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;

c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;

d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;

e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;

f) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública;

g) Definir os princípios e condições aplicáveis a operações urbanísticas especiais e as intervenções conexas com as operações urbanísticas, tais como a ocupação do espaço público por motivos de obras;

h) Fixar os atos que originem taxas a cobrar, bem como indicar a instituição e o número da conta bancária do Município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas, com a identificação do órgão à ordem do qual é efetuado o pagamento, conforme a Tabela de Taxas do Município de Mação.

Artigo 3.º

Definições

1 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento e para além das definições constantes no RJUE, entende-se por:

a) «Anexo», construção de um só piso referenciada a um edifício principal e nele não integrada, com funções complementares deste e com entrada própria a partir do logradouro ou do espaço público;

b) «Área bruta de construção», a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo alpendres e anexos e excluindo sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais, terraços não utilizáveis, galerias exteriores públicas e áreas descobertas destinadas a estacionamento, fora do perímetro base de construção;

c) «Arranjos exteriores», ações que se projetam nos logradouros e envolvem a modelação de terrenos, a arborização, trabalhos de jardinagem e pavimentação, excluindo obras de edificação;

d) «Arruamento», é qualquer via de circulação no espaço urbano, podendo ser qualificada como rodoviária, ciclável, pedonal ou mista, conforme o tipo de utilização;

e) «AVAC», sigla que significa aquecimento, ventilação e ar condicionado;

f) «Balanço» ou «Corpo balançado», toda a saliência que se projeta para além do plano de fachada medida a partir dos alinhamentos definidos para o local, nomeadamente varandas, marquises e estruturas de ensombramento e partes de compartimentos que ultrapassem o plano da fachada;

g) «Cércea», dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do terreno no alinhamento da fachada voltada para o arruamento público até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda de terraço, incluindo andares recuados do plano da fachada, com exclusão, nomeadamente de chaminés, casas de máquinas, ascensores e depósitos de água;

h) «Edificação», 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;

i) «Edificação de equipamento lúdico ou de lazer», obras de arranjos exteriores em logradouro de parcela ou lote, que visem a criação de espaços ao ar livre para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas;

j) «Edificação ligeira», edificação de um só piso, executada sem estrutura de betão armado, destinada a servir de apoio a uma edificação principal, genericamente designada por garagem, anexo, alpendre, telheiro ou arrumos;

k) «Envolvente», malha urbana ou espaço rural em que o edifício se insere;

l) «Estufa agrícola», estrutura simples, facilmente desmontável ou removível, coberta com material plástico, que se destina exclusivamente a fins agrícolas, sem impermeabilização do solo;

m) «Logradouro», área do prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação da construção principal;

n) «Lote», prédio correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento, que se destina imediata ou subseqüentemente à edificação urbana;

o) «Marquise», o espaço envidraçado, na fachada dos edifícios, fechado total ou parcialmente, incluindo as varandas fechadas por estruturas fixas ou amovíveis;

p) «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

q) «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;

r) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

s) «Obras de construção», as obras de criação de novas edificações;

t) «Obras de demolição», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

u) «Obras de escassa relevância urbanística», as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;

v) «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

w) «Obras de urbanização», as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

x) «Operações de loteamento», as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;

y) «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

z) «Parcela», prédio correspondente a uma unidade cadastral não resultante de uma operação de loteamento ou que, por força da operação de loteamento, não se destina a edificação urbana;

aa) «Prédio», unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva, ou em regime de compropriedade, podendo classificar-se como urbano, rústico e misto e, eventualmente, a sujeitar a operação urbanística;

bb) «Prédio rústico», parte delimitada do solo e construções nele existentes que não tenham autonomia económica;

cc) «Prédio urbano», qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro;

dd) «Telheiro», construção destinada à cobertura de um espaço de utilização exterior, sem paredes em, pelo menos, um dos seus lados;

ee) «Tipologia do fogo», identificada pela expressão Tx, define o número de quartos de dormir de um fogo, quantidade que é representada pela letra x.

ff) «Trabalhos de remodelação dos terrenos», as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

gg) «Zona urbana consolidada», a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

2 – Para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do RJUE, considera-se que existe reconstituição da estrutura da fachada quando as obras subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente impliquem apenas a reconstrução das fachadas utilizando o mesmo tipo de materiais e técnicas construtivas, mantendo a mesma forma, composição, dimensão, desenho, cores,

cércea das fachadas, bem como todos os seus elementos não dissonantes, sem qualquer inovação ou modificação dos elementos decorativos.

3 – Todos os restantes conceitos urbanísticos constantes no presente Regulamento têm o significado que lhe é atribuído no RJUE e na demais legislação aplicável.

CAPÍTULO II

Operações urbanísticas e outras

Artigo 4.º

Licença e comunicação prévia

1 – As operações urbanísticas dependentes de licença ou comunicação prévia estão previstas no RJUE e nos termos constantes do presente Regulamento.

2 – A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.

3 – A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação.

4 – Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia o interessado não pode optar pelo licenciamento.

5 – Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

6 – São de utilização obrigatória os modelos legalmente aprovados de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos, constantes da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

7 – A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística, bem como, quando solicitado pelo interessado, a licença para ocupação da via pública.

8 – As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

9 – Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação da via pública é englobada no título aplicável à operação urbanística.

Artigo 5.º

Isenção de controlo prévio

1 – Estão isentas de controlo prévio as situações previstas no artigo 6.º do RJUE.

2 – A isenção de controlo prévio não dispensa a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 6.º

Obras de escassa relevância urbanística

1 – São consideradas obras de escassa relevância urbanística, isentas de controlo prévio, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico.

2 – Designadamente, são obras de escassa relevância urbanística, as constantes do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE.

3 – Além das situações previstas no n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, nos termos do disposto na alínea i), desta disposição legal, são, ainda, consideradas obras de escassa relevância urbanística, nomeadamente as seguintes:

a) Arranjos de logradouros, tais como ajardinamento e pavimentação, desde que não preveja o abate de árvores de espécie vegetal protegida, nem ultrapasse as áreas máximas de impermeabilização estabelecidas;

b) Tanques e reservatórios de rega até 1,20 metros de altura e área de 30 metros quadrados, desde que não confinem com a via pública;

c) Rampas de acesso, elevadores e plataformas elevatórias para pessoas com mobilidade condicionada e eliminação de barreiras arquitetónicas, quando localizadas dentro do logradouro ou dos edifícios, desde que cumpram a legislação em matéria de mobilidade;

d) Reparação ou substituição dos rebocos das paredes exteriores com alteração da natureza dos materiais e cores desde que sejam conservados ou reconstituídos socos, molduras dos vãos e outros elementos decorativos que caracterizem o edifício, e sejam aplicadas tintas nas cores tradicionais, ou seja branco e cinzento ou branco e ocre, ou as cores previamente existentes, ou a alvenaria de pedra na cor natural, bem como a substituição dos caixilhos dos vãos nelas integrados desde que se mantenha o aspeto tradicional, no que respeita a desenho, sistema de abertura e cores, e não se localizem em zona de proteção de imóvel classificado ou em vias de classificação;

e) Substituição da estrutura da cobertura em madeira por outra em pré-esforçado ou metálica e ou do revestimento existente por telha cerâmica na cor natural, quando se conservem intactos ou sejam reconstituídos eventuais cornijas e beirados existentes e não se alterem significativamente a inclinação e cota de cumeeira do telhado, que não necessitem da adoção de soluções construtivas especiais dependentes de estudo de estabilidade, e não se localizem em zona de proteção de imóvel classificado ou em vias de classificação;

f) cabinas para motores de rega com área inferior a 4 metros quadrados desde que não se localizem em leitos de cursos de água ou dentro da faixa de proteção de 50 metros desde o nível pleno de armazenamento de albufeiras;

g) Edificação de estufa para a produção direta de culturas, quer diretamente no solo, quer em hidroponia, sem impermeabilização permanente do solo, desde que salvaguarde um afastamento das extremas da parcela, quando confinante com a de outro proprietário, num valor mínimo igual à altura máxima da estufa e não seja confinante com a via pública;

h) As pequenas alterações, em obra, designadamente a recolocação de chaminés e pequenos acertos de fachada, incluindo redimensionamento de vãos, que, pela sua dimensão, natureza, forma, localização e impacto não impliquem modificações na estrutura de estabilidade e não afetem a estética da construção ou do local onde se insere;

i) Vedações em postes de madeira, metal ou cimento, e fiadas de arame ou rede, com uma altura máxima de 1,5 metros e sem estrutura de fixação contínua;

j) Instalação ou renovação das redes de abastecimento de água, gás, eletricidade, saneamento e telecomunicações nos edifícios, sem prejuízo do cumprimento das regras de certificação e segurança aplicáveis;

k) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 3,00 metros ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 30 metros quadrados e que não confinem com a via pública;

l) A instalação de estendais, aparelhos de ar condicionado, ventilação e aquecimento, sistemas de AVAC ou similares, desde que não sejam visíveis do espaço público, devidamente integrados na construção e que cumpram o estabelecido no presente Regulamento.

m) A instalação de geradores eólicos referida na alínea g) do n.º 2 do artigo 6.º-A do RJUE é precedida de notificação à Câmara Municipal de Mação e deve ser instruída com (i) a localização do equipamento, (ii) a cêrcea e raio do equipamento, (iii) o nível de ruído produzido pelo equipamento e (iv) o termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

4 – A realização de obras de escassa relevância urbanística deve ser comunicada à Câmara Municipal de Mação, até cinco dias antes do seu início, com vista, nomeadamente, à sua fiscalização pelos competentes serviços, considerando-se válida pelo prazo de um ano, após o qual, caso não tenham sido iniciadas as obras, deverá ser efetuada nova comunicação.

5 – O disposto no presente artigo não isenta a observância das normais legais aplicáveis, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e índices máximos de construção e implantação; bem como as normas de direito privado, nomeadamente quando as obras se realizem em partes comuns de edifícios em regime de propriedade horizontal.

Artigo 7.º

Impacte semelhante a uma operação urbanística de loteamento

1 – Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 5, do artigo 57.º, do RJUE, os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si determinam, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento quando apresentem pelo menos uma das seguintes características:

- a) Disponham de duas ou mais caixas de escadas de acesso comum às frações;
- b) Tenham nove ou mais frações autónomas, incluindo os que configurem uma situação semelhante a moradias em banda, unidas ou não por caves;
- c) Provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente em termos de redes públicas de abastecimento e drenagem, vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído.

2 – O disposto no presente artigo não se aplica aos edifícios que, tendo as características definidas no número anterior, se localizem em lotes resultantes de operações de loteamento.

Artigo 8.º

Impacte urbanístico relevante

1 – Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se com impacte relevante as operações urbanísticas de que resulte:

- a) Uma área bruta de construção superior a 2.000 metros quadrados, destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços ou armazenagem;
- b) Uma área bruta de construção superior a 3.000 metros quadrados, destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, estabelecimentos de saúde ou apoio social, quando não prevejam, pelo menos, a totalidade de lugares de estacionamento exigidos nos termos do PDM;
- c) Uma área bruta de construção superior a 2.000 metros quadrados na sequência de ampliação de uma edificação existente;

- d) Alteração do uso em área superior a 500 metros quadrados;
- e) A edificação correspondente a unidade hoteleira com mais de 30 quartos;
- f) Todas as edificações que impliquem a construção ou remodelação de arruamentos públicos de acesso;
- g) Postos de abastecimento de combustíveis, isolados ou integrados em operações urbanísticas mais abrangentes.

2 – As atividades referidas na alínea b) do número anterior são consideradas serviços para efeitos de aplicação da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua atual redação.

3 – No caso de obras de ampliação, o cálculo do valor de compensação incide apenas sobre a área ampliada, exceto nas situações de alteração de uso da edificação existente nas quais o cálculo daquele valor incide sobre a totalidade da área construída.

4 – A nova edificação à face do arruamento é considerada de impacte urbanístico relevante para efeitos do cumprimento do alinhamento do domínio público, havendo lugar à cedência obrigatória de áreas para esse fim.

5 – O disposto no presente artigo não se aplica aos edifícios que, tendo as características definidas no n.º 1, se localizem em lotes ou parcelas resultantes de operações de loteamento ou de plano de pormenor.

Artigo 9.º

Procedimento, requerimento e instrução

1 – O controlo prévio das operações urbanísticas obedece às formas de procedimento e às condições previstas no RJUE e demais legislação aplicável.

2 – A tramitação dos procedimentos é realizada nos termos previstos no RJUE e na demais legislação aplicável.

3 – A apresentação e a instrução dos requerimentos, dos pedidos e das comunicações deverão ser feitas de acordo com o disposto na Portaria aplicável ao caso.

4 – Os elementos instrutórios relevantes para os procedimentos previstos no RJUE, em função do tipo e da complexidade da operação urbanística, bem como as condições de apresentação desses elementos, são os que constam da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, sem prejuízo do direito que assiste ao requerente e ao comunicante de poder apresentar documentos e elementos instrutórios adicionais que entenda pertinentes para a completa caracterização da operação urbanística e para a demonstração da sua compatibilidade com as normais legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

5 – O suporte material e o suporte digital dos documentos a entregar estão previstos nas Portarias expressamente identificadas no RJUE e bem assim nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

6 – Enquanto não estiver em funcionamento a plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos, a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, a tramitação dos procedimentos pode decorrer com recurso a outro suporte digital ou em suporte físico em papel.

7 – Os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do RJUE são os que constam da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

8 – O requerimento ou a comunicação é sempre instruído com declaração dos autores dos projetos, da qual conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor, e do coordenador dos projetos, que ateste a compatibilidade entre os mesmos.

9 – Das declarações mencionadas no número anterior deve, ainda, constar referência à conformidade do projeto com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com a licença de loteamento, quando exista.

10 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte e em legislação especial, só podem subscrever projetos os técnicos legalmente habilitados que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional e que façam prova da validade da sua inscrição aquando da apresentação do requerimento inicial.

11 – Os técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública podem subscrever os projetos para os quais possuam habilitação adequada, nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos ou em legislação especial relativa a organismo público legalmente reconhecido.

12 – Os autores e coordenador dos projetos devem declarar quais as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram observadas na elaboração dos mesmos, fundamentando as razões da sua não observância.

13 – Os modelos dos termos de responsabilidade que devem ser apresentados no âmbito do RJUE são os que constam da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

14 – Os projetos têm de incluir os conteúdos necessários à demonstração do cumprimento das disposições constantes em planos territoriais.

15 – O pedido de emissão de certidão comprovativa da verificação dos requisitos do destaque de parcela de prédio deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio abrangido pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial;

b) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente da alínea anterior;

c) Extrato da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal em vigor no Concelho de Mação, com a localização do terreno devidamente assinalada;

d) Planta de localização à escala 1:2000 (sobre extrato da planta cadastral), assinalando devidamente os limites da área do prédio;

e) Planta sobre levantamento topográfico à escala 1:500 ou superior, a qual deve delimitar e indicar, quer a área total do prédio, quer a área da parcela a destacar, bem como representar as construções existentes, e identificar os respetivos artigos urbanos e suas áreas brutas;

Artigo 10.º

Informação prévia

1 – Qualquer interessado pode pedir à Câmara Municipal de Mação, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2 – A aprovação da informação prévia é da competência da Câmara Municipal de Mação, podendo ser delegada no seu Presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

Artigo 11.º

Consulta pública

1 – A consulta pública tem sempre lugar nos casos previstos no RJUE, nomeadamente quando a operação de loteamento exceda algum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;
- c) 10/prct. da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

2 – A consulta pública prevista no presente artigo não tem lugar quando, cumulativamente a operação de loteamento esteja isenta de controlo prévio, ao abrigo do artigo 7.º do RJUE e tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.

Artigo 12.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública

1 – Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento e impacte urbanístico relevante, nos termos definidos no presente Regulamento, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

2 – Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os previstos na legislação em vigor.

3 – As áreas para espaços verdes ou equipamentos devem ser atrativos e de fácil e efetiva utilização coletiva por parte da população em geral, considerando a sua extensão, localização e configuração, não sendo aceites áreas sobrantes que constituam jardins de enquadramento da edificação e têm de ser acessíveis a partir de espaço ou via pública.

4 – Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

Artigo 13.º

Cedências

1 – O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao Município de Mação as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 – Para os efeitos do disposto no número anterior, o requerente deve assinalar, em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia, as áreas de cedência ao Município de Mação.

3 – As parcelas de terreno cedidas ao Município de Mação integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações isentas de controlo prévio e sujeitas a comunicação prévia através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato do prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a Câmara Municipal de Mação ali definir as parcelas afetadas aos domínios públicos e privado do Município.

4 – Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º do RJUE ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos no presente Regulamento.

5 – O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos do presente Regulamento seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

6 – Nos casos previstos no n.º 4, o pagamento das compensações só ocorre quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou em momento a determinar pela Câmara Municipal de Mação quando estas obras não tenham lugar.

7 – Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE, o pagamento das compensações previstas no n.º 4 apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção.

Artigo 14.º

Compensação

1 – A compensação ao Município de Mação pode ser paga em numerário ou espécie, através da cedência de parcelas de terreno suscetíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo Município.

2 – Quando a compensação for paga em espécie, os prédios cedidos integram-se no domínio municipal, nos termos do artigo 44.º do RJUE.

3 – A Câmara Municipal de Mação reserva o direito de não aceitar a compensação em espécie, sempre que tal se mostre inconveniente para a prossecução do interesse público.

Artigo 15.º

Cálculo do valor da compensação em numerário

1 – O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município de Mação é determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = L \times K \times A \times V$$

2 – Em que:

C = Valor da compensação devida ao Município;

L = Fator de localização (determinado face à área urbana do Concelho de Mação);

K = Coeficiente urbanístico do loteamento, de acordo com o disposto nos n.ºs 6 e 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações;

A = Valor em metros quadrados da área não cedida;

V = Valor do preço por metro quadrado de construção, definido pela Portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço da construção para efeito de cálculo da renda condicionada.

3 – A densidade praticada nos loteamentos industriais ou de armazenagem é obtida de acordo com a fórmula prevista no número anterior, considerando-se para o efeito o somatório dos pisos utilizáveis, nomeadamente as áreas destinadas a escritórios.

4 – O disposto no n.º 1 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos pedidos de licenciamento ou de apresentação de comunicação prévia das obras de edificação.

5 – Para o fator de localização são consideradas as seguintes zonas geográficas do concelho:

Zona	Descrição geográfica
A	Áreas urbanas incluídas nos perímetros urbanos das povoações de Mação, Cardigos e Envendos, conforme delimitação em plantas anexas ao Regulamento do PDM de Mação ou outra delimitação prevista em instrumento de gestão territorial plenamente eficaz.
B	Áreas urbanas incluídas nos perímetros urbanos das povoações de nível hierárquico III nos termos do Regulamento do PDM de Mação, conforme delimitação em plantas anexas a este ou outra delimitação prevista em instrumento de gestão territorial plenamente eficaz.
C	Áreas urbanas incluídas nos perímetros urbanos das povoações de nível hierárquico IV nos termos do Regulamento do PDM de Mação, conforme delimitação em plantas anexas a este, e restantes áreas urbanas delimitadas na planta de ordenamento, ou outra delimitação prevista em instrumento de gestão territorial plenamente eficaz.

6 – O coeficiente que traduz a influência da localização em áreas geográficas diferenciadas e determinadas no número anterior, toma os seguintes valores:

- a) Zona A: 1,5;
- b) Zona B: 1,2;
- c) Zona C: 0,9.

Artigo 16.º

Compensação em espécie

1 – Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, em numerário, se o responsável por esse pagamento optar pelo pagamento da compensação em espécie, há lugar à avaliação das parcelas de terreno ou imóveis a ceder ao Município de Mação, e o seu valor é obtido com recurso ao procedimento constante nos números seguintes.

2 – A avaliação é efetuada por uma comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo proprietário do prédio e o terceiro é um técnico designado por acordo entre os anteriores.

3 – Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, tal decisão é resolvida, em definitivo, pela Câmara Municipal e caso aquele não se conforme com a decisão da Câmara Municipal, manter-se-á a obrigação do pagamento em numerário.

4 – Sempre que se verifiquem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

- a) Se o diferencial for favorável ao Município de Mação, é o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
- b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido no pagamento das respetivas taxas de urbanização e o remanescente devolvido, em numerário, pelo Município.

Artigo 17.º

Alterações

1 – Nas alterações de loteamentos já licenciados, admitidos, comunicados ou devidamente legalizados e dos edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, geradores de impacto semelhante a uma operação de loteamento é devida compensação, que resulta da diferença entre o montante de compensação com a introdução da alteração, subtraído o valor do montante de compensação sem a alteração introduzida, sendo ambas calculadas de acordo com a mesma fórmula.

2 – No cômputo das deduções não serão tidas em consideração as construções preexistentes em estado de ruína, nem as que se destinem a ser demolidas no âmbito da operação urbanística.

Artigo 18.º

Propriedade horizontal

1 – A divisão de um prédio em regime de propriedade horizontal exige que as frações autónomas a constituir sejam unidades independentes, distintas e isoladas entre si e com saída própria para a via pública ou para uma parte comum do prédio.

2 – Não podem considerar-se frações autónomas as dependências destinadas a arrumos, nem o vão do telhado (sótão).

3 – Podem constituir frações autónomas os lugares de estacionamento que excedam o previsto no plano de ordenamento aplicável.

4 – Para efeitos de constituição do edifício em regime de propriedade horizontal, o pedido deve ser apresentado através de requerimento escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mação, do qual deve constar a identificação completa do proprietário e do titular da licença, ou das licenças de obras e da localização do prédio, com indicação das confrontações, da descrição predial e matricial e deve ser instruído com um relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio donde constem os seguintes elementos:

- a) Código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- b) Indicação da área do lote ou parcela e as áreas cobertas e descobertas;
- c) Indicação do número de frações autónomas e sua identificação através de Letras maiúsculas sequenciais;
- d) Cada fração autónoma deve discriminar o andar (direito, esquerdo, frente, etc.), o destino (habitação, garagem, etc.), o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços, logradouros, estacionamentos, garagens, arrumos, indicação de áreas coberta e descoberta e da percentagem ou permissão da fração relativamente ao valor total do prédio;
- e) Descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso (quando existam);
- f) Plantas à escala de 1:100 de todos os pisos, com a composição, identificação e designação de todas as frações autónomas e das zonas comuns, através da letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores distintas de cada fração e das zonas comuns;
- g) Planta de implantação, com a indicação das áreas de cedência (se aplicável) e das áreas comuns e declaração de responsabilidade de técnico devidamente qualificado, assumindo inteira responsabilidade pela elaboração do relatório de propriedade horizontal e sua conformidade com os requisitos legalmente exigidos.

5 – Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela Câmara Municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode acompanhar a comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE.

6 – Nos casos em que a aprovação do projeto do imóvel não conste de arquivo, deve ser apresentado, ainda, o seguinte:

- a) Planta de localização;
- b) Planta de implantação;
- c) Levantamento do projeto existente, à escala de 1:100, com plantas e cortes.

7 – Nos casos em que a aprovação do projeto do imóvel não conste de arquivo, é realizada uma vistoria para efeitos de certificação de que o edifício satisfaz os requisitos legalmente exigíveis para a sua constituição no regime de propriedade horizontal.

8 – No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a comunicação dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 63.º do RJUE pode ter por objeto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.

Artigo 19.º

Ocupação da via pública e colocação de tapumes

1 – A concessão de licença para a execução de obras ou limpeza de fachadas que impliquem a ocupação da via pública com tapumes, andaimes, depósito de materiais, equipamentos, contentores ou outras instalações com elas relacionadas, fica dependente da prévia aprovação, pela Câmara Municipal de Mação, de um plano que defina as condições dessa ocupação.

2 – O plano de ocupação da via pública tem por objetivo garantir a segurança dos utentes da via pública e a vedação dos locais de trabalho, devendo o mesmo cumprir a legislação aplicável.

3 – O plano de ocupação da via pública, elaborado pelo técnico responsável pela direção da obra, deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento escrito onde conste o prazo previsto para a ocupação, o qual não pode exceder o prazo para a execução da respetiva obra;

b) Planta cotada, com a delimitação da área do domínio público que se pretende ocupar, assinando o tapume, respetivas cabeceiras, sinalização vertical, candeeiros de iluminação pública, bocas de rega ou marcos de incêndio, sarjetas ou sumidouros, caixas de visita, árvores ou quaisquer outras instalações fixas de utilidade pública;

c) Um corte transversal do arruamento, obtido a partir da planta, no qual se representem silhuetas das fachadas do edifício a construir e, caso existam, das edificações fronteiras, localização do tapume e de todos os dispositivos a executar, com vista à proteção de peões e veículos.

4 – A ocupação da via pública deve ocorrer pelo mínimo tempo possível e estar devidamente protegida e sinalizada, de modo a prevenir acidentes que possam causar danos a pessoas e veículos.

5 – O espaço público deve estar protegido da queda de materiais, nomeadamente através da colocação de uma rede de proteção, sendo o requerente responsável pela segurança das pessoas e bens e por reparar todos os danos causados.

6 – A ocupação dos passeios da via pública deve estabelecer-se por forma a que entre o lancil do passeio e o plano definido pelo tapume ou entre este e qualquer obstáculo fixo existente nesse troço do passeio, fique livre uma faixa não inferior a 1,20 metros, devidamente sinalizada.

7 – A Câmara Municipal de Mação pode vir a permitir a ocupação total do passeio ou mesmo a ocupação parcial da faixa de rodagem, ou ainda das placas centrais dos arruamentos, pelo período de tempo mínimo indispensável a especificar no plano, em casos excecionais devidamente justificados e demonstrando-se que aquela ocupação é absolutamente necessário à execução da obra.

8 – Nos casos de ocupação total do passeio e de ocupação parcial da faixa de rodagem referidos no número anterior, é obrigatória a construção de corredores para peões, devidamente vedados, sinalizados, protegidos lateral e superiormente, com as dimensões mínimas de 1,20 metros de largura e de 2,20 metros de altura.

9 – Os corredores referidos no número anterior devem ser bem iluminados e mantidos em bom estado de conservação, com o piso uniforme e sem descontinuidade ou soalcos, por forma a garantirem aos utentes total segurança.

10 – Nos casos em que se justifique, os corredores para peões deverão ser dotados de iluminação artificial.

11 – Em todas as obras construção, ampliação, demolição ou reparações de telhados ou fachadas, que confinem com a via pública, além dos demais casos previstos na lei, é obrigatória a construção ou colocação de tapumes.

12 – É obrigatória a colocação de tapumes ou resguardos que tornem inacessíveis aos veículos e aos peões a área da obra, estaleiro e nomeadamente a área destinada aos trabalhos, resíduos, materiais e amassadouros.

13 – É proibido efetuar qualquer trabalho ou instalar qualquer equipamento ou depositar materiais fora do tapume.

14 – Na construção e colocação dos tapumes ou de outros materiais de proteção deve ser cumprida a legislação existente, nomeadamente no que respeita às normas de segurança.

15 – A colocação de tapumes deve obedecer às seguintes condições:

a) Os tapumes devem ser construídos em material resistente e opaco, em bom estado de conservação e limpeza;

b) Os tapumes podem ser de "*Oriented Strand Board*" (OSB) na cor natural, de material metálico de cor branca ou, ainda, de malha soldada revestida a rede de sombra;

c) Os tapumes devem ter, em toda a sua extensão, uma altura entre 2,00 metros e 2,20 metros;

d) Nos casos em que se usem os tapumes como suporte de publicidade, deve ter-se em conta a sua integração, por forma a valorizar a imagem do conjunto;

e) Nas obras relativas a edifícios com dois ou mais pisos acima da cota da via pública, é obrigatória a colocação de palas para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior da obra, colocada a uma altura superior a 2,50 metros em relação ao passeio e o rebordo com uma altura mínima de 15 centímetros;

f) Os tapumes não poderão prejudicar a visibilidade, nem o acesso às bocas de rega e incêndio.

16 – Os tapumes, todos os materiais existentes, bem como os detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 8 dias úteis após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada e limpa, bem como reposta a sinalização que haja sido deslocada.

17 – Para além das situações previstas no n.º 2 do artigo 57.º do RJUE, a ocupação do espaço público é recusada:

a) Quando não cumpra o disposto no presente Regulamento ou legislação aplicável;

b) Quando cause manifestos prejuízos, nomeadamente de circulação ou estéticos quando a localização da edificação em contexto urbano ou paisagístico tenha especial valor patrimonial ou turístico;

c) Quando a obra a que respeita a ocupação esteja embargada ou se encontre em situação irregular ou ilegal;

d) A ocupação ou a natureza dos materiais a utilizar seja suscetível de danificar as infraestruturas existentes.

18 – Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior, a Câmara Municipal de Maçã deve enunciar quais as condições em que pode vir a ser efetuada a ocupação da via pública.

19 – Quando, para a celebração de um ato público ou o interesse público o justifique, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para obras, a Câmara Municipal de Maçã pode exigir a sua remoção temporária, a expensas suas, repondo-os oportunamente no seu lugar, cessando, durante aquele período, os trabalhos exteriores em execução e a ocupação da via pública.

20 – A ocupação da via pública para cargas e descargas de materiais ou equipamentos necessários à realização das obras só é permitida durante as horas de menor intensidade de tráfego, no mais

curto espaço de tempo e estar devidamente protegida e sinalizada, nomeadamente com a colocação de placas sinalizadoras a uma distância de 5 metros em relação ao veículo estacionado, de modo a prevenir acidentes que possam causar danos a pessoas e veículos.

21 – Imediatamente após a realização das cargas e descargas é obrigatória a limpeza da via pública, com especial incidência dos sumidouros, sarjetas e tampas de caixa de visita.

22 – Entre outras obrigações legalmente previstas, constituem obrigações dos promotores das operações urbanísticas:

- a) Assegurar permanentemente a segurança da população, por forma a evitar a ocorrência de danos;
- b) Causar o menor impacto possível nas condições normais de circulação de pessoas e de veículos;
- c) Fazer resguardos para proteger árvores, candeeiros, bancos ou outro tipo de mobiliário urbano que se encontre junto à obra, de forma a impedir a ocorrência de danos nos mesmos, podendo a Câmara Municipal de Mação determinar a sua retirada provisória, ficando a desmontagem, o transporte, a montagem e a colocação (após a conclusão da obra) a cargo e a expensas do promotor;
- d) Manter o estaleiro ordenado e limpo, nomeadamente com os materiais de construção e utensílios devidamente armazenados, as vedações em bom estado e o entulho depositado em local próprio para o efeito;
- e) Garantir as condições de acesso e de circulação necessárias à segurança da população, designadamente na zona envolvente, estradas, ruas e passeios contíguos ao estaleiro e à obra;
- f) Assegurar as condições de limpeza na zona envolvente, estradas, ruas e passeios contíguos ao estaleiro e à obra, mantendo-os sem terra, sem areia, sem quaisquer materiais ou utensílios provenientes da obra;
- g) Garantir a correta e segura movimentação dos materiais e utensílios necessários à obra, nomeadamente na entrada e saída de obra;
- h) Eliminar ou tratar os resíduos, escombros, lixos e outros materiais provenientes da obra de forma devidamente acondicionada, de molde a manter a salubridade do estaleiro e zona envolvente, tudo nos termos do regime da gestão de resíduos de construção e demolição;
- i) Limpar os rodados dos veículos à saída do estaleiro;
- j) Reparar os danos causados na via pública decorrentes da sua ocupação ou utilização.

23 – Terminado o prazo da licença para ocupação da via pública ou terminada a execução das obras, no caso de esta ocorrer em primeiro lugar, deve a Câmara Municipal de Mação ser informada do cumprimento de todas as condições e obrigações inerentes à licença concedida, bem como da ocorrência de eventuais danos causados na área ocupada.

Artigo 20.º

Passeios, lancis e estacionamento

1 – Nas zonas urbanas ou noutras situações indicadas pela Câmara Municipal de Mação, é da responsabilidade do proprietário a execução ou a reconstrução do passeio público e lancil com as características indicadas no presente artigo.

2 – Nos passeios a executar, as guias de lancil devem ser em betão prefabricado, com 0,20 metros de largura e assente sobre uma base em betão, com o mínimo de 0,15 metros de espessura e a sua pavimentação deverá ser em material idêntico ao restante passeio ou em pavê do tipo I.

3 – A execução dos passeios deve dar cumprimento às normas técnicas previstas no Anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

4 – Não é permitida a execução de rampas sobre o passeio, nem a modificação da sua inclinação transversal, bem como a longitudinal, a qual deve ser idêntica à do arruamento, de forma a facilitar o acesso ao interior do lote ou parcela.

5 – Nas áreas de ligação entre passadeira e passeio não devem existir sarjetas e o lancil deve baixar à cota do pavimento da faixa de rodagem.

6 – As rampas de acesso automóvel e nas áreas de acesso a estacionamento deverão ser em guias de rampa justaposta à guia de passeio (encosto).

7 – Se houver necessidade de estabelecer inclinações acentuadas ou rampas para facilitar o acesso ao interior do lote ou parcela, deve ser criada reentrância na frente do acesso que permita a sua execução sem prejudicar a largura útil do passeio.

8 – No caso de não ser possível cumprir as condições previstas nos números anteriores, estas devem ser ajustadas às características e dimensões do arruamento, salvaguardando a estética e garantindo estabilidade, resistência e conservação.

9 – A seleção do material dos pavimentos deve considerar os aspetos técnicos, nomeadamente os relativos à drenagem, resistência, durabilidade, a interligação estética e visual e atender à valorização dos materiais da região.

10 – Quaisquer elementos pertencentes a redes de infraestruturas que constituam obstáculo físico a implantar no passeio, devem ser embutidos no pavimento ou incorporados no perímetro dos prédios confinantes salvo se, pela sua natureza, tal não for possível ou se fizerem parte do mobiliário urbano, de sinalização ou sinalética e casos em que deve ser garantido um adequado enquadramento estético e paisagístico com a envolvente.

11 – Nas zonas rurais e nos locais onde não haja lugar à construção de lancil ou passeio, a Câmara Municipal de Mação determina as características que deve ter o terreno para efeitos de alargamento, nomeadamente através da execução de bermas, valetas, sistema de circulação de águas pluviais ou outro que melhor se ajuste ao local em causa.

12 – Quando o interesse público o exija ou recomende, a Câmara Municipal de Mação pode, de forma fundamentada, impor a construção de baías ou zonas de estacionamento.

13 – O acesso viário ao estacionamento deve ser independente do acesso pedonal e deve localizar-se à maior distância possível de gavetos e em arruamentos de menos intensidade de tráfego, permitindo a manobra de veículos sem mudança de via de circulação e evitando situações de interferência com obstáculos na via pública, nomeadamente árvores, candeeiros, sinalização vertical e contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos.

14 – Nos casos de arborização na zona dos passeios, as árvores devem estar alinhadas e colocadas em caldeiras e os passeios devem ser acrescidos na sua largura no mínimo em 1,20 metros (0,10 metros lancil + 1 metros caldeira + 0,10 metros lancil).

15 – A Câmara Municipal de Mação poderá vir a dispensar a aplicação do constante nos números anteriores sempre que, urbanisticamente, se mostrar mais adequada outra solução, nos termos legais e estando a mesma justificada.

Artigo 21.º

Muros e vedações

1 – Sem prejuízo do previsto em legislação específica em vigor e do definido pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Mação, vedações confinantes com a via pública deverão observar o seguinte:

a) Os muros de vedação com a via pública devem ser paralelos ao eixo das vias ou arruamentos com os quais confinem e devem ser formados por alinhamentos retos e respetivas curvas de concordância;

b) O afastamento mínimo das vedações ao eixo da via não pode ser inferior ao alinhamento das vedações preexistentes e ou confinantes, podendo, a Câmara Municipal de Mação exigir um outro afastamento, em função das condicionantes urbanísticas locais;

c) Não podem exceder a altura máxima de 1,6 metros, exceto no caso de existirem desníveis relativamente à cota do passeio ou da via pública e nos casos em que não exista passeio isso não afete a visibilidade e a segurança rodoviária, em especial nos cruzamentos e entroncamentos;

d) Garantir a interligação visual e estética entre a vedação/muro a construir ou a alterar e a vedação/muro confinante nos prédios adjacentes ou via pública.

2 – A vedação de propriedade não confinante com a via pública não pode exceder 2 metros de altura, a contar da cota natural do terreno, salvo nos casos em que a vedação separe terrenos com cotas diferentes, em que a altura a considerar é contada a partir da cota natural mais elevada, desde que se enquadre no local e não viole direitos de terceiro, nomeadamente de insolação e de vistas.

3 – A construção de novos muros de suporte de terras, confinantes com a via pública, em que se verifique que o desnível entre esta e o terreno a suportar é superior a 2,5 metros deve ser objeto de propostas de soluções de recuo, através da criação de socalcos ou soluções em taludes, de forma a um melhor enquadramento da intervenção e para que nenhum dos muros de suporte venha a exceder a altura de 2,5 metros, podendo, contudo, vir a aceitar-se uma tolerância de 1 metro em casos devidamente justificados.

4 – As vedações já existentes que tenham sido executadas em material natural, nomeadamente em pedra, deverão ser mantidas e, no caso de demolição deverão ser reconstruídas no mesmo material.

5 – É proibida a vedação elétrica e na execução da vedação é proibida a utilização de fragmentos de vidro, arame farpado, lanças e picos.

6 – Nos casos de reconstrução total de vedações/muros deve obedecer-se às condições previstas nos números anteriores.

7 – A localização de terminais de infraestruturas, nomeadamente contadores de energia elétrica, abastecimento de água e gás, telecomunicações, deve ser coordenada em projeto e constituir um conjunto coerente e harmonioso com a imagem geral da vedação/muro.

8 – A altura dos muros laterais não pode ser superior à altura do muro confinante na dimensão correspondente ao recuo do edifício.

9 – Nas áreas florestais ou agrícolas só é permitida a utilização de pedra sobreposta arrumada à mão.

10 – Quando se imponham ou justifiquem razões de enquadramento urbanístico ou paisagístico, segurança, visibilidade e interligação visual e estética, pode a Câmara Municipal de Mação determinar outras alturas ou características, nomeadamente permitindo uma altura superior quando se trate de sebes vivas ou sistemas de resguardo visual.

Artigo 22.º

Altura de meação

1 – Qualquer edifício ou alteração de cota de logradouros não pode criar altura de meação superiores a 3,5 metros, relativamente à cota dos logradouros adjacentes, exceto nas situações de empenas de encosto de construções em banda contínua ou geminada.

2 – Pode autorizar-se a criação de altura de meação superior à prevista no número anterior por razões topográficas ou outras situações excecionais, sempre devidamente justificado e desde que se garantam as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a configuração estética do local.

3 – Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cotas entre plataformas contíguas ou entre plataformas de terreno natural superior a 3 metros.

4 – As condicionantes previstas neste artigo não se aplicam às construções localizadas em loteamentos aprovados, cujos lotes, pelas suas dimensões e topografia, não permitam cumpri-las, bem

como nas situações de legalização de construções, comprovadamente existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento, poder-se-á isentar do cumprimento das cotas previstas neste artigo, sempre devidamente justificado e desde que se garantam as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a configuração estética do local.

Artigo 23.º

Alinhamentos das edificações

1 – O alinhamento das edificações deve ser apoiado numa linha paralela ao eixo das vias que delimita o prédio e em relação ao qual devem ser definidos e cumpridos os recuos das edificações.

2 – Nos novos arruamentos as edificações deverão ser objeto de estudo de alinhamentos aprovados, garantindo os parâmetros previstos na legislação em vigor e nos restantes arruamentos, na ausência de estudo aprovado, as edificações deverão obedecer aos alinhamentos das edificações mais recentes e/ou dominantes.

3 – Sem prejuízo das disposições legais em vigor e de situações excecionais devidamente justificadas, o alinhamento das edificações, em solo rústico, deve respeitar o disposto no Regulamento do PDM de Mação em relação à distância mínima às vias existentes ou previstas.

4 – Com exceção dos alinhamentos definidos em loteamentos e planos municipais de ordenamento do território, o respeito do alinhamento das edificações deve ser materializado por elementos construtivos que façam parte integrante da construção pretendida e que a tornem, volumetricamente, respeitadora do alinhamento definido.

5 – Sem prejuízo das disposições legais em vigor, a Câmara Municipal de Mação pode exigir outros alinhamentos, nomeadamente verificando-se a existência de valores paisagísticos ou patrimoniais.

6 – Quando se trate de situações de interioridade, a largura mínima do acesso à propriedade deve ser de 5 metros ou de 6,5 metros, quando se trata de edificação para habitação ou para outras atividades, respetivamente, e ser integrada no domínio público a área de terreno que a Câmara Municipal de Mação entenda necessária para cumprir os alinhamentos adequados ao perfil do arruamento público que lhe dá acesso; podendo, contudo, a título excecional aceitar-se uma dimensão menor, nomeadamente atendendo à localização, envolvente, perfis e dimensão do arruamento público em causa.

Artigo 24.º

Afastamentos das edificações

1 – Os afastamentos das edificações em relação aos limites laterais do prédio devem garantir a igualdade de direito de construção em terrenos adjacentes e não prejudicar o desfogo dos prédios existentes e a própria dignificação dos conjuntos em que se venham a integrar.

2 – Os paramentos das empenas laterais de edifícios ou parte deles que não se encontram colmatadas ou que não venham a ser colmatáveis devem ser objeto de tratamento estético em consonância com o das fachadas, nomeadamente no que se refere a impermeabilização e a materiais de revestimento, admitindo-se o recurso a expressões de arte urbana, desde que devidamente autorizadas pela Câmara Municipal de Mação.

3 – Deve ser respeitado um afastamento posterior mínimo de 6 metros, entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite do lote ou parcela de terreno confrontante, admitindo-se um afastamento de 3 metros em edifício de um só piso acima da cota do terreno.

4 – Pode aceitar-se um afastamento posterior menor do que o previsto no número anterior em situações já consolidadas no contexto urbano/envolvente e considerando a configuração do terreno ou construção de edificação secundária e a empena para o prédio confinante não seja superior a 3,50 metros, sempre devidamente justificado e desde que se garantam as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a configuração estética do local.

5 – Nos casos em que se pretende edificar anexos não contíguos à construção principal, a distância entre os planos das fachadas mais próximas destes edifícios deve ser igual ou superior a 3.00 mm, sendo garantidas as condições de salubridade e insolação da construção principal e cumprida a área máxima de impermeabilização prevista no Regulamento do PDM de Mação.

6 – Nas situações referidas nos números anteriores, mas que por força da configuração do terreno não seja possível definir uma ortogonalidade, pode vir a aceitar uma tolerância de 0,50 metros nos pontos mais desfavoráveis em 50 % da dimensão da fachada confinante, nos afastamentos laterais e posteriores, sempre devidamente justificado e desde que se garantam as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a configuração estética do local.

7 – Deve ser garantida a continuidade do ritmo edificado nos casos em que existam, nos terrenos confinantes, construções com afastamentos inferiores a 1,5 metros, ou quando exista uma proposta para o prédio adjacente que resulte na junção das duas empenas.

8 – Nos casos de ampliação da profundidade das construções ou de acréscimo da extensão da fachada preexistente, não devem ser afetadas as condições de salubridade e de insolação das edificações mais próximas, nem alterada a configuração estética do local.

9 – Caso assim se justifique deve ser mantida a consolidação da frente urbana ou a implementação de uma nova frente urbana, nos casos de colmatação de empenas existentes e por questões de desenho urbano e de relacionamento com toda a estrutura do conjunto edificado na envolvente.

Artigo 25.º

Coberturas e toldos

1 – As coberturas não planas de novas edificações destinadas a habitação e a anexo de apoio desta, devem ter uma inclinação inferior a 30 graus, podendo aceitar-se inclinação superior desde que devidamente justificado.

2 – É permitida a utilização de coberturas como terraços acessíveis de caráter permanente, desde que garantida a adequada inserção com a envolvente e disso não resultar qualquer incómodo para os prédios adjacentes e espaço público.

3 – A colocação de toldos nas fachadas dos edifícios deve obedecer às seguintes condições:

- a) Os toldos devem ser rebatíveis e adaptados ao formato do vão;
- b) Altura mínima de 2,40 metros desde o pavimento do passeio à margem inferior das sanefas ou ferragens;
- c) A saliência máxima, medida do alinhamento da fachada do prédio ao extremo horizontal do toldo, quando aberto, deve ser sempre igual ou inferior a 50 % da largura do passeio;
- d) A saliência é medida do alinhamento da fachada do prédio ao extremo horizontal do toldo, quando aberto;
- e) As cores, desenhos ou decoração dos toldos têm de respeitar a área envolvente;
- f) Respeitar as regras de segurança.

4 – Os toldos têm de ser mantidos, permanentemente, em bom estado de conservação, limpos e em condições de segurança.

Artigo 26.º

Pintura e revestimento exteriores

1 – A pintura e o revestimento exteriores devem ser sempre projetados e executados para que resulte, tanto no edifício concreto, como no conjunto em que este se insere, uma harmonização cromática e uma adequada integração arquitetónica, paisagística e cultural no local em que aquele se insere.

2 – Considera-se que cumprem os requisitos de harmonização cromática e uma adequada integração referidas no número anterior, a aplicação de cores tradicionais, consideradas como tal o branco e o cinzento ou o branco e o ocre, ou o revestimento em alvenaria de pedra na cor natural.

3 – Mostram-se, ainda, cumpridos os requisitos previstos no n.º 1, caso seja feita prova de que o revestimento ou as cores que se pretendem aplicar eram os anteriormente existentes.

Artigo 27.º

Anexos

1 – Os anexos não devem afetar as características urbanísticas do local, garantindo uma adequada integração arquitetónica, paisagística e as condições de salubridade e insolação dos edifícios mais próximos, sem prejudicar a configuração estética envolvente.

2 – Os anexos são um complemento do edifício principal, não podendo constituir fração autónoma, nem contribuir para o aumento da tipologia no caso de a construção principal ser habitação, nem sendo permitida a sua utilização para fins habitacionais ou para o exercício de outras atividades, com exceção de atividades ligadas ao artesanato e cultura locais desde que previamente justificado e autorizado.

3 – Os anexos devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não exceder a área total de implantação do edifício principal ou do edifício que complementa;
- b) Não ter mais de um piso, exceto em situações especiais devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização;
- c) Não ter um pé direito médio superior a 2,50 metros;
- d) A sua implantação deve desenvolver-se na zona posterior do edifício principal, e no caso em que são construídos no limite do lote, ou parcela, a cobertura não pode ser visitável.

4 – Os critérios previstos neste artigo podem ser afastados ou adaptados nas situações de legalização, comprovadamente existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento, sempre devidamente justificado e desde que se garantam as condições de adequada integração arquitetónica, salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a configuração estética do local.

Artigo 28.º

Corpos balançados

Os corpos balançados estão sujeitos às seguintes regras:

- a) Não podem ficar a uma distância vertical inferior a 3,5 metros do ponto da cota média do passeio adjacente e os seus balanços não podem exceder o limite máximo de 2 metros, nem 5 % da largura do arruamento, medido entre planos marginais opostos e sobre o qual se projetam, sem prejuízo do disposto em plano municipal de ordenamento do território;
- b) Não pode ser ultrapassado o plano vertical paralelo ao bordo do passeio distante dele 0,80 metros, a contar para o interior;
- c) Qualquer elemento pertencente a corpos balançados deve ficar, no mínimo, 3 metros acima do ponto de cota mais elevada do passeio adjacente;
- d) As projeções dos corpos balançados sobre o arruamento e ou sobre o logradouro devem ficar contidas num diedro de 45 graus com origem no plano da respetiva fachada, a partir da linha de separação dos lotes;
- e) Fixada a área bruta virtual de pavimento, dos corpos balançados, de acordo com o estabelecido nas alíneas anteriores, aquela área não pode ser superior a 50 % da área bruta virtual determinada;

f) As áreas resultantes dos corpos balanceados encerrados devem ser um suplemento da área mínima regulamentar dos respetivos compartimentos, não podendo ser contabilizadas para suprir qualquer deficiência nesse domínio.

Artigo 29.º

Fecho de varandas

O fecho ou o envidraçamento de varandas em edifícios existentes só pode vir a ser admitido se preencher cumulativamente as seguintes condições:

- a) Garantir, comprovadamente, a sua integração urbana e arquitetónica, não afetando a linha arquitetónica do prédio e o arranjo estético do mesmo;
- b) Garantir, comprovadamente, a sua adequação a um bom desempenho térmico do edifício;
- c) Garantir, comprovadamente, a boa ventilação do imóvel;
- d) Mais de metade das varandas do edifício estejam fechadas;
- e) Apresentar uma solução global para a fachada, quer em termos de desenho arquitetónico, quer quanto aos materiais a aplicar, que devem ser de características idênticas aos já existentes;
- f) Apresentar ata de assembleia de condomínio, da qual conste a deliberação relativa ao conhecimento e concordância com a solução proposta e compromisso quanto à execução integral da mesma, nos termos legais, no caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal;
- g) Não ser necessária a demolição de qualquer parte da fachada.

Artigo 30.º

Acesso ao interior dos lotes ou parcelas

1 – A criação de acessos, rodoviários e pedonais, a partir da via pública, devem ser independentes, garantindo que a respetiva interceção não afete a circulação e segurança dos peões e respeite as condições legalmente previstas quanto a acessibilidades de pessoas com mobilidade condicionada.

2 – O acesso ao parque de estacionamento das edificações deve estar dotado de um portão, cujo movimento de abertura e fecho não deve atingir a via pública.

Artigo 31.º

Instalação de infraestruturas de suporte

1 – As redes, os cabos e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas, nomeadamente de telecomunicações, de energia, água e gás, necessárias na execução de operações urbanísticas ou promovidas pelas entidades concessionárias das respetivas explorações, devem ser enterradas, exceto quando comprovada a impossibilidade técnica de execução nesses termos e desde que exista prévia autorização dos proprietários dos edifícios no caso de serem instaladas ou passarem por estes.

2 – As redes, terminais e correspondentes equipamentos referentes a infraestruturas devem estar coordenados e perfeitamente integrados no projeto de arranjos exteriores, constituindo um conjunto coerente e harmonioso com a imagem geral da área envolvente e garantido um adequado enquadramento estético e paisagístico.

3 – A instalação e o funcionamento das infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios encontra-se regulada no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, devendo, quanto à instrução do pedido de autorização de instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios observar-se o disposto no artigo 5.º daquele diploma legal.

4 – Nos termos do disposto no n.º 10 do artigo 6.º no Decreto-Lei n.º 11/2003, de 18 de janeiro, são devidas as taxas fixadas pelo ato do Presidente da Câmara de deferimento do pedido que consubstancia a autorização para a instalação de infraestruturas de suporte de estações de radiocomunicações e respetivos acessórios.

5 – Nos termos do disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, que define o regime jurídico da construção, do acesso e da instalação de redes e infraestruturas de comunicações eletrónicas, estão sujeitas ao pagamento das taxas fixadas a utilização e o aproveitamento dos bens do domínio público e privado municipal, que se traduzam na construção ou instalação, por parte de empresas que ofereçam redes e serviços de comunicações eletrónicas acessíveis ao público, de infraestruturas aptas para o alojamento de comunicações eletrónicas.

6 – Nos termos do disposto no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, é devida remuneração orientada para os custos pelo acesso e utilização das infraestruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações eletrónicas que pertençam ao domínio público ou privado das autarquias locais.

Artigo 32.º

Fumos, exaustão, ventilação e estendais

1 – É interdita a instalação de saída de fumos e exaustores, qualquer que seja a finalidade dos mesmos, nas fachadas que confinam com arruamentos ou espaços públicos, só se permitindo a instalação na fachada tardoz.

2 – A instalação de condutas de exaustão de fumo deve ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, devendo tal instalação ser executada com materiais de qualidade e de acordo com as especificações dos serviços técnicos municipais competentes e em conformidade com a legislação em vigor.

3 – As novas construções devem ser dotadas de condutas de ventilação tendo em conta a previsão das atividades propostas, bem como de futuras adaptações, designadamente comércio, serviços ou qualquer outra atividade prevista no projeto e respetiva propriedade horizontal.

4 – A instalação de estendais, aparelhos de ar condicionado, ventilação, exaustão e aquecimento, sistemas de AVAC ou similares só é possível desde que não sejam visíveis do espaço público, têm de estar devidamente integrados na construção, salvaguardando a imagem arquitetónica, bem como a envolvente e espaço urbano onde se inserem e devem adotar as soluções técnicas mais recentes que minimizem o ruído.

5 – A colocação de equipamentos, nomeadamente de instalação de estendais, aparelhos de ar condicionado, ventilação, exaustão e aquecimento, sistemas de AVAC ou similares nas coberturas ou nas fachadas confrontantes com o espaço público só é admitida caso não exista outra localização possível para a sua colocação e tem de ser acompanhada de um elemento de ocultação, devidamente enquadrado no desenho da fachada, nomeadamente em termos de dimensão, métrica, material e cores.

6 – É proibido o escoamento das águas de condensação, nomeadamente as provenientes dos aparelhos de ar condicionado, ou outros dispositivos, nas fachadas ou para os arruamentos, devendo aquele escoamento fazer-se através de ligação à rede de esgotos do edifício ou se tal não se mostrar viável, através de uma solução que não prejudique os vizinhos ou transeuntes na via pública.

Artigo 33.º

Antenas, painéis solares e equipamentos geradores de energia

A colocação de antenas, painéis solares, geradores eólicos ou quaisquer outros destinados à produção de energias renováveis, quando não integrados no projeto de edificação e que não se enquadrem no artigo seguinte, deve respeitar os seguintes critérios de integração:

a) Colocação na cobertura do edifício, no local menos visível da via pública e naquele que cause menos impacto visual, sem prejuízo de, nos casos que se justifique, poderem vir a ser ajustados e exi-

gidos outras soluções mais adequadas, nomeadamente decorrente da componente funcional, visual e estética;

b) Salvar os elementos arquitetónicos e paisagísticos, não colocando em causa os edifícios confiantes, além dos demais requisitos previstos na legislação aplicável;

c) Racionalização da sua colocação permitindo que uma estrutura possa servir várias frações;

d) Autorização prévia da assembleia de condóminos, no caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal.

Artigo 34.º

Parques eólicos e fotovoltaicos ou similares

1 – A instalação de parques eólicos e fotovoltaicos ou similares deverão ter em consideração critérios de integração, nomeadamente salvaguardando os elementos arquitetónicos e paisagísticos, não colocando em causa os edifícios confiantes, além dos demais requisitos previstos na legislação aplicável.

2 – São devidas as taxas fixadas pela construção em função da afetação do solo e do tempo de duração das respetivas obras, bem como pela utilização em função da área afetada pelo sobrevoo das pás/hélices.

3 – A instalação de parques fotovoltaicos pressupõe sempre uma operação urbanística de remodelação de terrenos, independentemente do sistema de fixação ao solo dos painéis fotovoltaicos e está sujeita ao pagamento das taxas fixadas.

Artigo 35.º

Outras condicionantes gerais, arquitetónicas e urbanísticas

1 – Além do expressamente previsto no presente Regulamento e na legislação aplicável, durante a fase de apreciação dos pedidos de informação prévia, de licença ou comunicação prévia de obras de edificação, poderão vir a estabelecer-se condicionalismos relacionados com os seguintes aspetos:

a) Forma e orientação dos polígonos de implantação das construções;

b) Alinhamentos e afastamentos da fachada ou fachadas dos edifícios relativamente aos arruamentos públicos e aos limites do terreno onde se implantam;

c) Forma e dimensão das saliências das fachadas que se pretendam projetar sobre o espaço aéreo do domínio público;

d) Cércea, escalonamento do volume e soluções de remate do edifício visando o seu ajustado enquadramento com as construções confinantes ou cuja execução esteja prevista com base em projetos já aprovados;

e) As cores e os materiais a utilizar nas fachadas devem ser escolhidos de modo a proporcionar a integração do edifício no local considerando, nomeadamente, a componente arquitetónica, paisagística e cultural, podendo a Câmara Municipal de Mação determinar a utilização de cores e materiais diferentes dos indicados, quando se imponha ou justifique uma melhor inserção arquitetónica ou urbanística das edificações e a harmonia do seu conjunto;

f) No caso dos tanques e piscinas deve ser indicada a capacidade em volume de água, a origem da água para o seu enchimento e o destino das descargas de água no seu esvaziamento, nomeadamente demonstrando-se que nenhuma destas operações constituem uma sobrecarga para o desempenho das redes e infraestruturas públicas existentes.

2 – Nos casos em que a operação urbanística de demolição torne, temporariamente, visível ou aparente as paredes das empenas dos prédios confinantes, o dono da obra fica obrigado a manter satisfeitas as mesmas condições de habitabilidade das construções contíguas, nomeadamente do ponto de vista da segurança, da estanqueidade à água e dos isolamentos térmicos e acústicos.

3 – Pode vir a ser permitida a aplicação de materiais não autênticos (imitações) desde que seja demonstrado que da sua utilização não resulta prejuízo para a qualidade da construção do ponto de vista da segurança, da estanqueidade à água e dos isolamentos térmicos e acústicos e, mais ainda, desde que sejam adotadas soluções que minimizem a perceção da natureza dos mesmos, nomeadamente no acabamento de topos, juntas ou na articulação com outros materiais.

4 – Nos casos em que à operação urbanística de demolição não suceda imediatamente a construção de outro edifício de proteção da empena adjacente, o dono da obra, em cumprimento do disposto no número anterior, fica obrigado a conferir à empena características de segurança, estanqueidade à água e isolamentos térmicos e acústicos idênticos ao de uma parede exterior.

5 – Quando a estrutura urbana local o justifique, podem vir a ser ajustados e exigidos outras condicionantes e valores diferentes com vista à obtenção de soluções mais adequadas e integradas, nomeadamente decorrente da componente visual e estética.

Artigo 36.º

Condicionantes ambientais, culturais e arqueológicas e elementos arquitetónicos

1 – Os projetos de arquitetura dos edifícios devem obedecer à legislação em vigor, nomeadamente a que respeita ao desempenho energético, qualidade do ar interior, climatização, comportamento térmico, devendo ser seguidas as orientações, boas práticas e normas constantes da regulamentação nacional e internacional sobre a matéria.

2 – A implantação e a volumetria das edificações, a impermeabilização dos solos e a alteração do coberto vegetal devem prosseguir os princípios de preservação e promoção dos valores ambientais, patrimoniais, arqueológicos e culturais dessa área e do Município de Mação no seu conjunto.

3 – A Câmara Municipal de Mação pode suspender as licenças e comunicações prévias sempre que se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.

4 – É proibida a demolição de fachada revestida a azulejos, bem como a remoção de azulejos de fachada de qualquer edificação, salvo em casos devidamente justificados e previamente autorizados pela Câmara Municipal de Mação, nomeadamente em casos de ausência ou diminuto valor patrimonial, cultural ou arquitetónico.

5 – A Câmara Municipal de Mação pode impedir a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de valor botânico ou paisagístico para o concelho.

6 – Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitetónico ou histórico, nomeadamente elementos cerâmicos de revestimento ou decoração, cantarias, elementos em ferro existentes em edifícios a demolir e cuja reutilização idêntica não esteja prevista, devem ser preservados, podendo a Câmara Municipal de Mação proceder à sua aquisição com vista à sua recolocação em local público.

7 – Nas áreas vulneráveis a inundações, a construção em subsolo pode vir a depender da apresentação de estudos técnicos.

Artigo 37.º

Utilização de solo sem recurso à edificação

1 – É permitida a utilização do solo sem recurso à edificação, com caráter temporário, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água e cuja utilização não esteja sujeita a um regime legal específico.

2 – A utilização do solo sem recurso à edificação está sujeita a comunicação e ao pagamento da respetiva taxa.

3 – Excetuam-se do âmbito de aplicação do presente artigo a utilização do solo nos dias de feiras, festas e romarias, aplicando-se as normas específicas.

CAPÍTULO III

Execução e fiscalização

Artigo 38.º

Informação do início dos trabalhos

1 – A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do RJUE só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença, salvo as exceções previstas na lei.

2 – As obras e os trabalhos sujeitos ao regime da comunicação prévia podem iniciar-se nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 34.º do RJUE.

3 – No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE deve o promotor da obra apresentar na Câmara Municipal de Mação cópia das especialidades e outros estudos.

4 – A execução de obras sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio de legalidade, bem como as operações urbanísticas isentas de controlo prévio, são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal de Mação, pelo titular do procedimento, até cinco dias antes do seu início, nomeadamente nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 80.º, 80.º-A e 93.º do RJUE, sob pena da prática de infração contraordenacional.

Artigo 39.º

Prazo e condições de execução das obras de urbanização e edificação

1 – Para os efeitos das disposições conjugadas do artigo 34.º, n.ºs 1 e 2 do artigo 53.º e do n.º 2 do artigo 58.º e do n.º 2, todos do RJUE, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação não pode ultrapassar os três anos, sob pena de aplicação do disposto nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do RJUE.

2 – Para as operações urbanísticas isentas de controlo prévio municipal previstas nas alíneas b), e), f) e h) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, o prazo previsto no número anterior pode vir a ser prorrogado, mediante requerimento fundamentado do interessado.

3 – Pode, excecionalmente e considerando as características da obra, ser concedido um prazo superior ao previsto no n.º 1.

4 – Concluída a obra e no prazo de 8 dias úteis, o dono da obra fica obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área, nos termos do disposto no regime jurídico da gestão de resíduos de construção e demolição, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas.

5 – Na execução da obra deve ser assegurado o cumprimento das normas previstas neste Regulamento e da demais legislação em vigor.

Artigo 40.º

Licença especial para obras inacabadas

1 – Nos termos do disposto no artigo 88.º do RJUE, quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução, mas a licença ou comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão, desde que não se mostre aconselhável a demolição da obra, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.

2 – Para os efeitos do disposto no número anterior, entende-se que as obras já atingiram um estado avançado de execução quando já se encontra executada a estrutura, cobertura e paredes exteriores do edifício.

3 – O pedido de licença especial para a conclusão de obra inacabada deve ser apresentado mediante requerimento instruído com o seguinte:

a) Indicação da calendarização dos trabalhos em falta, indicando-se o respetivo prazo para a conclusão da obra e detalhando os prazos para cada uma das fases em falta;

- b) Fotografias exteriores e interiores do edifício e da área envolvente;
- c) Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização de obra.

Artigo 41.º

Limpeza da área e reparação dos estragos

1 — Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder, no prazo de 8 dias úteis, ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas.

2 — O cumprimento do disposto no número anterior é condição da emissão do alvará de autorização de utilização ou da receção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada, em prazo a fixar pela Câmara Municipal de Mação, caução para garantia da execução das operações referidas no mesmo número.

Artigo 42.º

Deveres de conservação, desmatação, limpeza, manutenção, reparação e vedação

1 — Sem prejuízo das demais obrigações legalmente previstas, os proprietários dos lotes urbanos ou parcelas de terreno, não edificados, são responsáveis pela sua desmatação, limpeza, manutenção e vedação.

2 — Os proprietários das edificações são responsáveis pela sua conservação, manutenção e reparação, nos termos e com a periodicidade previstos na legislação aplicável, nomeadamente, as edificações devem ser objetos de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

3 — A Câmara Municipal de Mação pode, a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético.

4 — A Câmara Municipal de Mação pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, nos termos previstos no RJUE e na demais legislação aplicável.

Artigo 43.º

Fiscalização

1 — A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente de estarem isentas de controlo prévio ou da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização.

2 — A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente para o efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, mas incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

3 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização compete ao Presidente da Câmara Municipal de Mação, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

4 — No exercício da atividade de fiscalização, o Presidente da Câmara Municipal de Mação é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões, podendo, ainda, solicitar colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.

5 – Os fiscais municipais podem realizar inspeções aos locais onde se desenvolvem atividades sujeitas a fiscalização, sem dependência de prévia notificação, podendo fazer-se acompanhar de elementos das forças de segurança e do serviço municipal de proteção civil, sempre que haja fundadas dúvidas ou possa estar em causa a segurança de pessoas, bens ou animais.

6 – Na inspeção de operações urbanísticas sujeitas a fiscalização nos termos do RJUE é necessária a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.

7 – Para além dos casos especialmente previstos no RJUE, o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a realização de vistorias aos imóveis em que estejam a ser executadas operações urbanísticas quando o exercício dos poderes de fiscalização dependa da prova de factos que, pela sua natureza ou especial complexidade, impliquem uma apreciação valorativa de carácter pericial.

Artigo 44.º

Legalização

1 – Às edificações existentes e cuja obra já esteja concluída sem procedimento de controlo prévio, não dotadas de título de utilização e visando desencadear o procedimento de legalização aplica-se o disposto nos números e artigos seguintes.

2 – As normas e critérios previstos no presente Regulamento podem ser afastados ou adaptados às construções comprovadamente existentes à data da publicação do Regulamento do PDM de Mação, em 23 de agosto de 1994, desde que se garantam as condições de adequada integração arquitetónica, salubridade e insolação dos edifícios mais próximos e não fique prejudicada a configuração estética do local.

Artigo 45.º

Reposição da legalidade urbanística

1 – Os órgãos administrativos competentes estão obrigados a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas:

- a) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;
- b) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;
- d) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia;
- e) Em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.

2 – As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- a) No embargo de obras ou de trabalhos de remodelação de terrenos;
- b) Na suspensão administrativa da eficácia de ato de controlo prévio;
- c) Na determinação da realização de trabalhos de correção ou alteração, sempre que possível;
- d) Na legalização das operações urbanísticas;
- e) Na determinação da demolição total ou parcial de obras;
- f) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
- g) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

3 – Independentemente das situações previstas no n.º 1, a Câmara Municipal de Mação pode determinar:

a) A execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou à melhoria do arranjo estético e a demolição, total ou parcial, das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

Artigo 46.º

Procedimento de legalização voluntária

1 – Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo anterior, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a Câmara Municipal de Mação notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito.

2 – O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

3 – A Câmara Municipal de Mação pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.

4 – Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra.

5 – O disposto no número anterior, não prejudica as exigências legais especificamente aplicáveis ao exercício de atividades económicas sujeitas a regime especial, que se pretendam instalar nos edifícios a legalizar.

6 – Pode dispensar-se a apresentação de alguns dos elementos instrutórios referidos na Portaria aplicável desde que, à data da construção não houvesse previsão legal da sua exigência ou desde que tal omissão seja devidamente justificada fundamentadamente.

7 – Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

8 – A dispensa dos elementos instrutórios prevista nos números anteriores é suscetível de aplicação aos procedimentos de legalização que respeitem a obras de ampliação ou alteração em edifícios licenciados, mas executadas sem o necessário controlo prévio à data da sua realização.

9 – Ao requerente assiste o direito de apresentar documentos e elementos instrutórios adicionais que entenda pertinentes para a completa caracterização do pedido e para a demonstração da sua compatibilidade com as normais legais e regulamentares que lhe são aplicáveis.

10 – O interessado na legalização da operação urbanística pode solicitar à Câmara Municipal de Mação informação sobre os termos em que esta se deve processar, devendo esta Entidade fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias.

11 – O deferimento da licença de obras de edificação consubstancia a deliberação final do procedimento de legalização e constitui o título da legalização.

12 – Sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação da edificação já construída, a deliberação final do procedimento de legalização pronuncia-se simultaneamente sobre a regularização da obra e da utilização pretendida.

13 – No âmbito do procedimento de legalização, sempre que se verifique que a edificação está conforme com o previsto no presente Regulamento, disso é notificado o requerente, bem como do valor das taxas correspondentes ao procedimento de licenciamento e do respetivo prazo, de 30 dias, para pagamento.

14 – Quando houver lugar a legalização da utilização ou de alteração da utilização, a mesma é precedida de vistoria municipal, podendo ser substituída por termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado para o efeito, nos termos da lei sobre a qualificação profissional dos técnicos subscritores de projetos.

15 – Caso venha a resultar da vistoria municipal a necessidade de efetuar obras de correção ou de adaptação na edificação existente, cabe ao requerente apresentar os projetos correspondentes, caso em que a execução das obras é titulada por uma licença de obras de edificação, cujo requerimento deve ser feito nos termos da legislação em vigor, seguindo-se a comunicação de utilização nos termos legalmente previstos.

16 – Caso da vistoria municipal não venha a resultar a necessidade de efetuar obras de correção ou de adaptação na edificação existente, a deliberação final constitui título bastante para a utilização do imóvel ou fração, devendo sempre constar desta a menção expressa de que o edifício a que respeita foi objeto de legalização.

Artigo 47.º

Procedimento de legalização oficiosa

1 – Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas nos termos do RJUE e do presente Regulamento, a Câmara Municipal de Mação pode proceder oficiosamente à legalização, exigindo o pagamento das taxas fixadas.

2 – A faculdade concedida no número anterior apenas pode ser exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

3 – Ao procedimento de legalização oficiosa são aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas previstas no presente Regulamento.

4 – Do título emitido, na sequência do procedimento de legalização oficiosa, deve constar a menção expressa de que o ato é efetuado sob reserva de direitos de terceiros.

Artigo 48.º

Contraordenações

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 98.º do RJUE e demais legislação aplicável, e sempre que não se encontrem previstas em legislação especial, são puníveis como contraordenação:

- a) A falta de informação sobre o início dos trabalhos nos termos do artigo 80.º-A do RJUE;
- b) A falta do termo de responsabilidade referido no n.º 11 do artigo 6.º do RJUE.

2 – As contraordenações previstas no número anterior são puníveis com coima graduada de 250,00€ até ao máximo de 50.000,00€, no caso de pessoa singular e de 1.000,00€ até 100.000,00€, no caso de pessoa coletiva.

3 – A tentativa e a negligência são puníveis nos termos gerais.

4 – A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal de Maçã, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

Artigo 49.º

Certidão comprovativa da antiguidade da edificação

1 – O requerimento de certidão comprovativa de que o edifício é anterior à data da entrada em vigor do RGEU ou à data da publicação do Regulamento do PDM de Maçã, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Planta de localização à escala de 1:2000 ou 1:500, quando não exista;
- b) Fotografias atualizadas e a cores da edificação e da área envolvente, sob diferentes ângulos;
- c) Documento emitido pela Autoridade Tributária, com indicação do ano de inscrição do prédio na matriz;
- d) Código de acesso à certidão predial permanente;
- e) Outros elementos instrutórios, nomeadamente aerofotomapas datados.

2 – Na ausência de elementos comprovativos da data da construção da edificação, o requerente pode instruir o pedido com um relatório elaborado por um técnico habilitado a ser o autor do projeto, no qual deve ser demonstrada e tecnicamente fundamentada a data da construção da edificação e, em caso de dúvida ou na falta deste relatório, a mesma deverá comprovada através de vistoria municipal, mediante o pagamento prévio da taxa respetiva.

CAPÍTULO IV

Taxas inerentes às operações urbanísticas

Artigo 50.º

Taxas e outras receitas

Os atos sujeitos ao pagamento de taxas ou outras receitas para o Município, reduções, isenções, formas de pagamento e situações de incumprimento estão previstos no presente Regulamento e na Tabela de Taxas do Município de Maçã.

Artigo 51.º

Situações gerais

1 – Os atos e operações de natureza administrativa, a praticar no âmbito das operações urbanísticas, estão sujeitas ao pagamento das respetivas taxas, previstas e fixadas na Tabela de Taxas do Município de Maçã e no presente Regulamento.

2 – Nas situações de deferimento tácito das licenças, comunicações prévias ou comunicações prévias com prazo das operações urbanísticas, há lugar ao pagamento das taxas que seriam devidas pela prática do respetivo ato expresso.

3 – Enquanto não estiver em funcionamento a plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos, a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, os serviços da Câmara Municipal de Maçã devem notificar o comunicante, após a entrega da comunicação prévia, do valor resultante da liquidação das taxas fixadas pela respetiva operação urbanística.

4 – A análise de requerimentos está sujeita ao pagamento de taxa.

5 – Pela entrada do processo é devida uma taxa, destinada a custear os encargos necessários com a sua apreciação.

6 – Aos pedidos de informação prévia sobre operações urbanísticas de loteamentos ou de edificação é igualmente aplicável o disposto no número anterior, sendo as respetivas taxas acrescidas do montante estabelecido para estes pedidos.

7 – Por cada pedido de informação genérica, previsto no n.º 1 do artigo 110.º do RJUE é devido o pagamento de uma taxa.

8 – A passagem de certidões e as reproduções autenticadas de documentos estão sujeitas ao pagamento das taxas fixadas.

9 – As fotocópias extraídas nos serviços municipais, estão sujeitas ao pagamento das taxas que se mostrem devidas, sendo as mesmas cobradas no momento da entrega das mesmas ao interessado.

10 – A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é devida, quer nas operações urbanísticas de loteamento, quer nas operações urbanísticas de edificação, sempre que, pela sua natureza, impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das respetivas infraestruturas.

11 – O deferimento de licença ou a comunicação prévia, de loteamento e/ou obras de urbanização, estão sujeitas ao pagamento das taxas previstas na tabela anexa ao presente Regulamento, sendo composta por uma parte fixa e por uma parte variável em função do número de unidades de ocupação, do custo das obras e dos prazos de execução, previstos para essas operações urbanísticas.

12 – Os aditamentos à licença ou à comunicação prévia, de loteamento e/ou obras de urbanização estão, igualmente, sujeitos ao pagamento das taxas fixadas.

13 – O deferimento da licença ou a comunicação prévia de obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração está sujeita ao pagamento das taxas fixadas, variável em função das características da área a edificar e do respetivo prazo de execução.

14 – Qualquer aditamento à licença ou à comunicação prévia de obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração está, igualmente, sujeita ao pagamento das taxas fixadas.

15 – A utilização do solo sem recurso à edificação está sujeita ao pagamento da taxa fixada.

16 – As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

17 – A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação.

18 – O depósito dos montantes das taxas devidas é efetuado na conta bancária do Município de Mação, com o IBAN PT50 0035 0414 00000095330 90 da instituição bancária Caixa Geral de Depósitos à ordem de MUNICÍPIO MACAO.

Artigo 52.º

Situações especiais

1 – A ocupação da via pública, englobada ou não no pedido de licenciamento ou comunicação prévia, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas.

2 – A realização de vistoria prevista no RJUE e no presente Regulamento está sujeita ao pagamento das taxas fixadas.

3 – O pedido de destaque ou a sua reapreciação, bem como a emissão da respetiva certidão, estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas.

4 – A licença ou comunicação prévia para construções, alterações, reconstruções, ampliações, arranjos exteriores, edificações ligeiras, nomeadamente muros, anexos, garagens, tanques, piscinas, depósitos, infraestruturas de telecomunicações ou quaisquer outras obras não consideradas de escassa relevância urbanística está sujeita ao pagamento das taxas fixadas, variável em função da área total de construção e/ou implantação, ou sua extensão, e do respetivo prazo de execução.

5 – No âmbito do licenciamento industrial – Sistema de Indústria Responsável (SIR) são devidas as taxas fixadas.

6 – A demolição de edifícios e outras construções, excluída de licença ou comunicação prévia, está sujeita ao pagamento da taxa fixada, exceto se se tratar de obra isenta de controlo prévio ou de escassa relevância urbanística.

7 – A entrega de documentos e a comunicação prévia da utilização dos edifícios ou suas frações, bem como a alteração de utilização, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas que devem ser pagas aquando da resposta constante da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, variando em função do número de unidades de ocupação e respetiva área.

8 – A utilização ou alteração de utilização prevista em legislação específica, nomeadamente relativa a estabelecimentos hoteleiros, alojamento turístico e rural, parques de campismo, empreendimentos turísticos e recintos de espetáculos, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas, variando em função do número de estabelecimentos e respetiva área.

9 – Nas situações de prorrogações do prazo inicialmente fixado é liquidada uma taxa correspondente ao prazo da prorrogação requerida.

10 – As situações inerentes aos estabelecimentos de alojamento local estão sujeitas aos termos e às taxas legalmente fixadas e, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 6.º e 6.º-B do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, define-se que a utilização válida e compatível com alojamento local é a que se destina à habitação.

11 – Estão sujeitas à cobrança da taxa de infraestruturas urbanísticas, calculada em função da área bruta da obra a realizar:

a) As construções de anexos, garagens, cozinhas regionais e obras semelhantes em terreno onde já se encontre construída moradia unifamiliar e desde que a área bruta daquelas construções ultrapasse 20 metros quadrados;

b) As construções de anexos, garagens e obras similares em terrenos onde já se encontre construído edifício de habitação coletiva;

c) As obras respeitantes a ampliação de moradia unifamiliar existente, desde que a área bruta de construção seja superior a 20 metros quadrados.

12 – Estão sujeitas à cobrança da taxa de infraestruturas urbanísticas as obras de ampliação de edifícios de habitação coletiva, calculada em função da área de ampliação prevista.

13 – Nos casos em que uma construção confronte com a via pública infraestruturada através de um acesso privado e a largura deste for igual ou inferior a 10 metros, são devidas taxas de infraestruturas existentes na frente do acesso que confronta com o caminho público, acrescidas de uma sobretaxa, calculada em função da área bruta de construção.

14 – A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas é fixada, para cada unidade territorial, em função do custo das infraestruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal de Mação, dos usos e tipologias das edificações, sendo o seu valor calculado mediante a aplicação das seguintes fórmulas tipo:

a) Moradias unifamiliares, isoladas ou em banda contínua, a fórmula tipo é a seguinte:

$$T = C \times m \times 0,205$$

b) Edifícios de habitação coletiva, destinados exclusivamente a habitação ou mistos (habitação e comércio), isolados ou em banda contínua, as fórmulas tipo são as seguintes:

b.1) Edifícios com um número de pisos igual ou inferior a quatro:

$$T = C \times m \times [0,300 + 0,05 (N - 1)]$$

b.2) Edifícios com um número de pisos superior a quatro:

$$T = C \times m \times [0,600 + 0,200 (N - 5)]$$

c) Edifícios destinados exclusivamente a fins comerciais e ou industriais, a fórmula tipo é a seguinte:

$$T = C \times m \times [0,205 + 0,05 (N - 1)]$$

Tendo a simbologia das fórmulas anteriores o seguinte significado:

T corresponde ao valor da taxa de infraestruturas urbanísticas;

C corresponde ao custo das obras existentes na via pública marginal ao terreno (prédio rústico ou urbano), bem como do eventual reforço onde será levada a efeito a edificação ou promovida a operação de loteamento;

m corresponde ao número de metros lineares da frente do terreno que confronta com a via pública;

N corresponde ao número de pisos da construção.

Artigo 53.º

Isenção e redução de taxas

1 – Estão isentas do pagamento das taxas o Estado e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial, bem como os municípios e freguesias e as suas associações.

2 – Estão ainda isentas do pagamento de taxas outras pessoas coletivas de direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção.

3 – Ficam isentos da liquidação de taxas de infraestruturas urbanísticas os seguintes casos:

a) As obras de edificação ou loteamentos promovidos por pessoas coletivas de direito público ou de utilidade pública, cooperativas, associações religiosas, sociais, culturais, desportivas, recreativas ou profissionais de direito privado sem fins lucrativos, desde que as mesmas se destinem à realização dos correspondentes fins estatutários;

b) Operações urbanísticas de loteamento ou de edificação promovidas por entidades públicas ou particulares, as quais tenham sido objeto de acordos específicos com a Câmara Municipal de Mação ou que sejam da iniciativa desta;

c) As edificações de apoio às atividades agrícolas e pecuárias, devidamente fundamentadas.

4 – Poderão vir a beneficiar, por deliberação da Câmara Municipal de Mação, de reduções até 50 % do valor da respetiva taxa, as obras relativas a:

a) Indústrias que venham a ser reconhecidas com especial interesse social e económico;

b) Unidades hoteleiras e outras unidades de interesse turístico.

5 – Poderão, ainda, vir a beneficiar, por deliberação da Câmara Municipal de Mação, de reduções até 50 % do valor da respetiva taxa, os municípios em situação económica difícil, desde que a mesma seja devidamente comprovada pela autoridade competente e pelos serviços competentes do Município, através de um processo socioeconómico a organizar para o efeito.

6 – A concessão de licença especial para obras inacabadas está sujeita ao pagamento das taxas fixadas, mas com uma redução de 50 %, com exclusão da parcela referente ao prazo, cujo valor fixado deve ser pago na sua totalidade.

Artigo 54.º

Situações administrativas

1 – Sempre que o requerente solicite, por escrito, a emissão de certidões ou quaisquer outros documentos com carácter de urgência, ao valor da taxa acresce 100 % do seu valor.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, é considerado carácter de urgência emissão das certidões ou documentos no prazo máximo de três dias úteis a contar da data da apresentação do requerimento ou da data da emissão do despacho respetivo, nos casos em que o pedido formulado esteja sujeito a esta formalidade prévia.

3 – Sempre que o requerente solicite a emissão de certidão ou outro documento, mas não indique, ou não indique corretamente, o ano correspondente à emissão do documento original, é liquidada taxa correspondente às buscas efetuadas por cada ano de pesquisa.

4 – O pedido de documentos, bem como o seu envio, deve ser feito preferencialmente por via eletrónica.

5 – Nos casos em que seja requerido o envio dos documentos solicitados por via postal, o requerente deve juntar ao requerimento um envelope devidamente endereçado e estampilhado, procedendo ao pagamento das respetivas taxas, não sendo da responsabilidade da Câmara Municipal o eventual extravio da documentação.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 55.º

Notificações e comunicações

1 – As notificações e comunicações decorrentes do presente Regulamento ou do RJUE efetuam-se através do sistema eletrónico a que se refere o artigo 8.º-A do RJUE, por correio eletrónico ou outro meio de transmissão eletrónica de dados, salvo quando estes não forem possíveis ou se mostrarem inadequados.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, deve o requerente indicar o endereço eletrónico para o qual pretende que sejam enviadas as notificações e comunicações.

Artigo 56.º

Edificações existentes

1 – As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares supervenientes.

2 – A licença de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

3 – O disposto no número anterior aplica-se em sede de fiscalização sucessiva de obras sujeitas a comunicação prévia.

4 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a lei pode impor condições específicas para o exercício de certas atividades em edificações já afetadas a tais atividades ao abrigo do direito anterior, bem como condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.

Artigo 57.º

Remissões

As remissões feitas no presente Regulamento para os preceitos legais que, entretanto, venham a ser alterados ou revogados, consideram-se automaticamente feitas para os novos preceitos legais ou diplomas que os substituam.

Artigo 58.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas recorrendo aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, devem ser resolvidos por decisão dos órgãos competentes nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Artigo 59.º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento de Urbanização e de Edificação do Município de Mação, publicado a 15 de abril de 2010.

Artigo 60.º

Tratamento de dados pessoais

1 – Na aplicação do presente Regulamento, a Câmara Municipal de Mação assegura o cumprimento das regras de privacidade e proteção, segurança e integridade de dados pessoais, previstas no Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD) da União Europeia, aprovado pelo Regulamento da União Europeia n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, cuja execução na ordem jurídica nacional se encontra assegurada pela Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

2 – No âmbito da sua atividade a Câmara Municipal de Mação não vende, não aluga, não distribui nem disponibiliza os dados a nenhuma entidade externa, exceto nos casos legalmente previstos ou em que a transmissão dos dados seja necessária para o cumprimento de obrigações ou para o exercício de direitos legalmente previstos, bem como para a prossecução do interesse público ou para o exercício dos poderes de autoridade pública.

318781741