



**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
CÂMARA MUNICIPAL**

EDITAL

----- José Manuel Vaz Carpinteira, Presidente da Câmara Municipal de
Vila Nova de Cerveira: -----

-----Torna público que a Assembleia Municipal do concelho de Vila Nova
de Cerveira, em sua sessão ordinária de 27 de abril findo, deliberou — mediante
proposta da Câmara Municipal aprovada em sua reunião de 28 de março último
— aprovar a alteração ao “**REGULAMENTO MUNICIPAL DE
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**” que a seguir se publica. -----

-----Paços do Concelho de Vila Nova de Cerveira, 23 de maio de 2012. -----

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,

José Manuel Vaz Carpinteira



MUNICIPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

**REGULAMENTO MUNICIPAL
DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Preâmbulo

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, veio introduzir alterações profundas no regime jurídico do licenciamento municipal das operações de loteamento, das obras de urbanização e das obras particulares, reunindo num só diploma o regime jurídico destas operações urbanísticas.

Face ao preceituado naqueles diplomas legais, no exercício do seu poder regulamentar próprio, os Municípios devem aprovar regulamentos municipais de urbanização e /ou edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas, tal como consta especialmente do art.º 3.º do referido diploma legal, assim como em outras disposições dispersas: artigos 6.º n.º 2, 22.º n.º 2, 44.º n.º 4 e 57.º n.º 5. A legitimidade deste poder regulamentar próprio, para além de resultar do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, também deriva do artigo 64.º n.º 7 al. a), da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, assim como da alínea a) n.º 2 do artigo 53.º da mesma Lei.

Pretende-se, assim, com o presente Regulamento, estabelecer e definir, aquelas matérias que o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, remete para regulamento municipal, consignando-se ainda os princípios aplicáveis à urbanização e edificação.

Deste modo, nos termos do disposto nos artigos 112.º n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, do determinado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriormente introduzidas, e do estabelecido nos artigos 53.º e 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro; a Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira submete o presente REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO, à aprovação da Assembleia Municipal, após a realização do inquérito público, nos termos do artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de novembro.

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Letas habilitantes

Ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas a) e e) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação da Lei 5-A/2002 de 11 de janeiro e o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação do Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de março, é aprovado o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Vila Nova de Cerveira, adiante designado abreviadamente por RMUE.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

O presente Regulamento estabelece supletivamente os princípios aplicáveis à urbanização e a edificação, as regras gerais na área do Município de Vila Nova de Cerveira.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 3.º

Áreas do Município

A área do Município de Vila Nova de Cerveira, para efeitos de aplicação do presente regulamento, considera-se dividido, nas seguintes zonas:

- a) Zona A: Freguesia de Vila Nova de Cerveira;
- b) Zona B: Freguesias de Gondarém, Loivo, Loveihe, Reboreda, Nogueira, Cornes, Campos e Vila Meã;
- c) Zona C: Freguesias de Candemil, Gondar, Mentrestido, Sapardos, Covas, Sopo.

Artigo 4.º

Definições

1. Os conceitos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no referente ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e na demais legislação específica, para os demais conceitos.
2. Além das definições constantes da legislação em vigor, são também estabelecidas as seguintes, no âmbito da interpretação do presente regulamento:
 - a) **Áreas habitáveis** - Soma das áreas de todos os compartimentos de uma habitação com exceção de vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos com funções similares, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 0.30 m, paredes interiores, divisórias e condutas;
 - b) **Áreas úteis** - Soma das áreas de todos os compartimentos de uma habitação incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias e arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 0.30 m, paredes interiores, divisórias e condutas;
 - c) **Cave** - Piso situado abaixo do nível natural do terreno, do arruamento ou do passeio, quando exista, em que pelo menos 60% do seu volume se encontra enterrado;
 - d) **Cércea** - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo: acessórios, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;
 - e) **Equipamento lúdico ou de lazer** - Edificação a céu aberto destinada ao desempenho de funções lúdicas ou de lazer, podendo incluir, complementarmente, edifício de apoio com um piso e área de implantação igual ou inferior a 10% da superfície ocupada pelo equipamento;
 - f) **Infraestruturas de ligação** - as que estabelecem a ligação entre as infraestruturas urbanas e as locais;
 - g) **Infraestruturas locais** - as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;
 - h) **Obras de escassa relevância construtiva** - as obras de edificação ou de demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto construtivo.
 - i) **Obras de reconstrução** - as obras subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação, das quais resulte a manutenção das condições existentes à data da sua construção designadamente altura da fachada e da edificação, o número de pisos, a forma das fachadas e da cobertura, bem como a respetiva utilização;
 - j) **Profundidade das edificações** - distância entre os planos verticais definidos pelos pontos mais avançados das fachadas anterior e posterior, sem contar palas da cobertura, nem varandas salientes;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- k) **Unidade de utilização** - parte de um edifício passível de constituir fração autónoma sujeita ao regime da propriedade horizontal;
- l) **Vão de telhado** - espaço habitável ou não, compreendido entre a última laje de teto e a cobertura;
- m) **Varanda** - avanço de um corpo não volumétrico, em balanço, relativamente ao plano de uma fachada.

Capítulo II
Controlo prévio

Secção I
Regime geral

Artigo 5.º

Licença, comunicação prévia e autorização de utilização

A realização de qualquer operação urbanística depende de licença, de comunicação prévia ou de autorização de utilização nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, adiante designado abreviadamente por RJUE.

Artigo 6.º

Isenção de controlo prévio

1. Para além do previsto no RJUE, estão isentas de controlo prévio as obras qualificadas, no âmbito do presente regulamento, de escassa relevância urbanística.
2. Para efeitos do número anterior, são considerados de escassa relevância urbanística:
 - a) Edificação com um só piso e cota de soleira igual ou inferior a 0,50 m relativamente ao terreno envolvente, que se destinem a:
 - a₁) Apoio à atividade agrícola ou pecuária, alpendres, telheiros construções similares, com cobertura em telha cerâmica de barro vermelha e assente em ripado constituído por elementos em madeira, betão ou metálicos, implantados a mais de 20 m, do eixo da via pública e fora dos perímetros urbanos definidos em Planos Municipais de Ordenamento do Território, com área máxima igual ou inferior a 30 m² e altura máxima de 3,00m;
 - a₂) Abrigos para animais, implantados a mais de 20 m, do eixo da via pública, com área máxima de 4,00 m² e altura máxima de 2.30m;
 - b) Edificação de espigueiros, eiras, eirados e edificações similares quando respeitadas as características tradicionais, quer ao nível do desenho quer dos materiais;
 - c) Edificação sepulturas com exceção de jazigos ou similares;
 - d) Correção de elementos dissonantes;
 - e) Infraestruturas locais ou serventias e acessos rurais;
 - f) Abertura de entrada de terreno ou edificação de vedação, em alvenaria ou em rede recoberta com vegetação permanente, confinante com a via pública, com altura máxima, respetivamente, de 1.20m ou 2.00m, em ambas as faces;
 - g) Demolição de obras com características semelhantes às descritas nas alíneas anteriores, e, ainda, às resultantes da execução de obras ilegais;
 - h) Outras obras de natureza, forma, localização, impacto e dimensão, semelhantes às previstas no número anterior bem como as de escassa relevância construtiva.
3. Para efeitos de fiscalização a câmara municipal deverá ser informada, nos termos do RJUE, do início dos trabalhos, com antecedência mínima de 5 dias, devendo existir, no local da obra,



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

informação contendo elementos escritos e desenhados indispensáveis a execução, da mesma, elaborada por pessoa idónea.

4. Sem prejuízo do previsto no RJUE as obras isentas de controlo prévio devem salvaguardar a estética das povoações e a beleza das paisagens de modo a assegurar a adequada inserção no local.

§ único – Nas situações abrangidas pela alínea h) do n.º 2 a informação prevista no n.º 3 deverá conter justificação adequada, onde sejam expostas as razões e demonstrados os factos que fundamentem a pretensão.

Secção II
Regimes especiais

Artigo 7.º
Consulta pública

São dispensadas de discussão pública as operações de loteamento que não excedam nenhum dos seguintes limites:

- a) 2 ha;
- b) 25 Fogos;
- c) 10% da população da freguesia em que se insere a pretensão;
- d) A área de construção destinar-se, em valor igual ou superior a 40%, a fins não habitacionais.

Artigo 8.º

Impactes semelhantes a uma operação loteamento

1. Para efeitos do previsto no RJUE considera-se gerador de impacte semelhante a uma operação de loteamento, a edificação de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que reúnam, pelo menos, um dos seguintes requisitos:
 - a) Mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a frações ou unidades de utilização, excluindo as destinadas a estacionamento;
 - b) Mais de seis fogos, com acesso direto ao espaço exterior quer este tenha natureza privada ou pública;
 - c) Mais de três frações ou unidades de utilização, não habitacionais, com acesso direto ao espaço exterior quer este tenha natureza privada ou pública excluindo as destinadas a estacionamento;
 - d) Estejam funcionalmente ligados ao nível do solo ou do subsolo, por elementos estruturais ou de infraestruturas, embora se apresentem como edificações autónomas acima do nível do terreno.
2. São admissíveis as seguintes exceções ao previsto no n.º 1:
 - a) Empreendimentos turísticos;
 - b) Edificação de edifícios geminados, funcionalmente ligados ao nível do solo ou do subsolo, por elementos estruturais ou de infraestruturas, não podendo, em qualquer caso, possuir:
 - b₁) Mais de quatro unidades de utilização
 - b₂) Mais de duas unidade de utilização, não habitacionais, excluindo as destinadas a estacionamento;
 - b₃) Mais de 50% da área total de construção destinado a uso não habitacional, excluindo o estacionamento.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

3. Ao controlo prévio de edifícios abrangidos pelo n.º 1, do presente artigo, e o n.º 1, alínea a) do artigo 9º não são aplicáveis, cumulativamente, os parâmetros de dimensionamento de áreas verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos.

Artigo 9.º

Operação urbanística com Impacto relevante

1. Para efeitos do previsto no RJUE considera-se gerador de impacto relevante, a realização de operação urbanística situada em área não abrangida por plano de pormenor ou zona urbana consolidada que reúna um dos seguintes requisitos:
- a) Operação urbanística destinada, imediata ou subseqüentemente, a execução de edifícios, com impacto semelhante a uma operação de loteamento, cuja realização implique:
 - a₁) A criação de regras gerais de estruturação do tecido urbano;
 - a₂) Criação de infraestruturas urbanas compatíveis com a edificabilidade;
 - a₃) Sobrecarga Incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes.
 - b) Operação urbanística cuja realização implique o previsto nas subalíneas a₁), a₂) e a₃), destinada, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana, em prédios contíguos, que exceda um dos seguintes limites:
 - b₁) Número total de edifícios superior a quatro;
 - b₂) Número máximo de habitações superior a quatro;
 - b₃) Número máximo de usos não habitacionais superior a dois;
 - b₄) Área de construção em cada edifício, excluindo o estacionamento, destinada a utilização não habitacional superior a 50%.
2. Às operações urbanísticas com impacto relevante é aplicável, com as devidas adaptações, os requisitos previstos no RJUE relativos a realização de operação de loteamento, de obras de urbanização ou de remodelação de terrenos.

Artigo 10.º

Quantificação da caução prevista no n.º 1 do artigo 25º do RJUE

1. O montante da caução correspondente aos encargos inerentes à execução das Infraestruturas deverá ser igual ao valor orçamentado, eventualmente corrigido pela câmara municipal, acrescido de um montante de 5%, mantendo-se válida até a receção definitiva da obra.
2. O montante da caução correspondente aos encargos inerentes ao funcionamento das infraestruturas deverá ser igual a 10% do valor orçamentado, eventualmente corrigido pela câmara municipal, mantendo-se válida pelo período de 10 anos, após a receção definitiva da obra.
3. Nas obras de edificação destinadas a habitação unifamiliar isolada ou geminada, bifamiliar, mistos com o máximo de dois fogos e duas unidades de ocupação para comércio ou serviços ou monofuncionais com o máximo de quatro unidades para comércio ou serviços, o período de garantia das obras de urbanização é de um ano.

Artigo 11.º

Edificações ou obras provisórias

1. A Câmara Municipal poderá autorizar a execução de edificações ou de obras provisórias nos seguintes casos:
- a) Quando se trate de obras destinadas a apoiar a execução ou a comercialização de operações urbanísticas abrangidas pelo presente regulamento;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) Quando se trate de obras destinadas a ensaiar a adequação da edificação aos requisitos definidos por normas legais e regulamentares supervenientes à sua construção;
- c) Obras de alteração ou ampliação de edificação existente que, apesar da sua desconformidade relativa com as normas legais e regulamentares em vigor, sejam destinadas a:
 - c₁) Satisfação de condições de salubridade ou de segurança da respetiva utilização;
 - c₂) Responder a necessidades imediatas de instalação e funcionamento indispensáveis a sustentabilidade económicas da respetiva utilização.
2. A execução ou a utilização das edificações provisórias deverá respeitar o seguinte:
 - a) O prazo para execução das obras abrangidas pelo n.º 1, alínea a) não deve exceder, o previsto no alvará de edificação da operação urbanística respetiva;
 - b) A utilização das obras abrangidas pelo n.º 1, alínea a) deve cessar com a emissão dos alvarás de utilização da operação urbanística respetiva;
 - c) O prazo de execução e de utilização das obras abrangidas pelo n.º 1, alínea b) e c), deve ser o estritamente necessário ao fim previsto não podendo, em qualquer caso exceder 2 anos.
3. As edificações ou as obras abrangidas pelo presente artigo deverão respeitar, em qualquer caso, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ou outras proteções previstas em PMOT.
4. Findo o prazo previsto no n.º 2 deverá ser reposta a legalidade urbanística.

Capítulo III
Do procedimento

Secção I
Disposições gerais

Artigo 12.º
Sistema informático

À tramitação dos procedimentos com o recurso ao sistema informático, nos termos do RJUE, é aplicável, com as devidas adaptações, o previsto no presente capítulo.

Artigo 13.º
Extratos de plantas

1. Os extratos das plantas de localização e das plantas de síntese dos planos referidos neste Regulamento e demais legislação em vigor para instrução dos processos serão fornecidos pela Câmara Municipal num prazo nunca superior a dez dias.
2. É da responsabilidade do interessado a junção de todos os restantes elementos exigidos neste Regulamento e demais legislação em vigor.

Artigo 14.º
Normas de apresentação e procedimentos

1. Os elementos que acompanham o pedido ou a comunicação devem assegurar, os seguintes requisitos:
 - a) Todas as peças escritas devem ser apresentadas no formato A4 (210x297 mm), redigidas na língua Portuguesa, numeradas, datadas e assinadas pelo técnico autor do projeto, com exceção dos documentos oficiais ou suas cópias, e dos requerimentos, que serão assinados pelo dono da obra ou seu representante legal;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) Todas as peças desenhadas devem ser apresentadas a tinta indelével, em folha retangular, devidamente dobradas no formato A4 (210x297 mm), em papel de reprodução ou impressão informática com gramagem compreendida entre as 70 e as 110 g/m², possuir rigor técnico e legibilidade adequadas, sendo numeradas, datadas e assinadas pelo autor do projeto;
 - c) Entre o dia de apresentação do pedido ou comunicação e a data constante das peças escritas e desenhadas não deve ter decorrido período de tempo superior a seis meses ou outro fixado em legislação específica;
 - d) A escala indicada nas peças desenhadas não dispensa a apresentação da cotagem planimétrica e altimétrica devidamente referenciadas;
 - e) O levantamento topográfico e a planta de implantação deverão conter a indicação do norte geográfico.
2. O requerimento que dê início a um processo e os respetivos documentos instrutórios são capeados por folha de movimento do processo na qual o funcionário assinala, no local próprio, a identificação das peças entregues.
 3. O funcionário que efetuar a receção do requerimento procede à verificação sumária de se acharem anexos todos os documentos entregues pelo requerente, certifica o facto no local próprio da folha de movimento e encaminha o processo para os serviços competentes, devolvendo ao requerente o duplicado do requerimento quando solicitado ou apresentado.
 4. O funcionário não pode recusar a receção do requerimento, devendo apenas, em caso de deficiente instrução, informar desse facto o requerente.

§ único – Quando a instrução apresente deficiências ou omissões grosseiras poderá o funcionário recusar a receção do pedido.

Artigo 15.º

Conferência de assinaturas

Na ausência de assinatura digital qualificada, nos termos do RJUE, a mesma deve ser conferida por funcionário municipal mediante exibição do bilhete de identidade ou respetiva cópia

Artigo 16.º

Devolução de documentos

1. Os documentos autênticos apresentados pelos requerentes para comprovar afirmações ou factos de interesse poderão ser devolvidos quando dispensáveis.
2. Quando os documentos devam ficar apensos ao processo e o interessado manifestar interesse na sua devolução, os serviços extrairão fotocópias necessárias e devolverão o original, cobrando a respetiva taxa.
3. O funcionário que proceder á devolução dos documentos anotará sempre na petição a verificação da respetiva autenticidade e conformidade, a entidade emissora e a data da emissão e cobrará recibo.
4. Na sequência de indeferimento ou de rejeição liminar do pedido poderá ser autorizada a devolução de exemplares dos projetos que não constituam parte integrante do respetivo processo.

Artigo 17.º

Cores de representação das peças desenhadas

1. Para efeitos de representação das peças desenhadas relativas a obras de alteração, ampliação ou reconstrução, os elementos construtivos são identificados segundo o seguinte critério:
 - a) A preto ou branco - elementos existentes a manter;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) A vermelho - elementos a construir;
 - c) A amarelo - elementos a demolir.
2. Todos as peças desenhadas que envolvam elementos a legalizar estes devem ser representados a azul.

Artigo 18.º

Número de cópias

1. O requerimento ou comunicação inicial deve ser apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nela se ter aposto nota, datada, da receção do original.
2. O pedido ou comunicação serão apresentados em três exemplares (original e duas cópias), acrescidos, quando for o caso, de tantas cópias, quantas as necessárias, para as consultas às entidades exteriores, na forma e dos elementos que respeitem a cada uma delas. Em todas as peças do original, deverá ser apensa a respetiva menção.

Secção II

Qualificação e responsabilidade dos autores de projetos

Artigo 19.º

Qualificação

1. Para os efeitos do previsto no regime de jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, o arquiteto paisagista integra, obrigatoriamente, a equipa de projeto sempre que a operação urbanística exceda os limites previstos no artigo 7º do presente regulamento.
2. Independentemente do previsto no número anterior, a câmara municipal poderá determinar que o projeto de arranjos exteriores seja elaborado, obrigatoriamente, por arquiteto paisagista, sempre que justificado pela presença de valores classificados ou identificados no PMOT, em vigor, bem como pelas características paisagísticas ou topográficas do terreno objeto do pedido ou comunicação.
3. A intervenção da equipa de projeto é obrigatória no âmbito de pedido de informação prévia quando a elaboração da proposta implique a participação de profissionais qualificados para o efeito, nos termos do regime de jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

Artigo 20.º

Responsabilidade

Sem prejuízo do previsto no RJUE, ou em legislação específica aplicável, o autor de plano, projeto ou estudo, é responsável pela sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

§ 1. O termo de responsabilidade constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis a elaboração do plano de segurança e saúde dispensando a sua apreciação prévia pelos serviços municipais.

§ 2. O previsto no §1º, é aplicável ao plano de acessibilidades, relativamente a sua conformidade com as normas técnicas de mobilidade respeitantes ao interior da edificação, objeto do pedido ou comunicação.



Secção III

Procedimentos complementares

Artigo 21.º

Consultas complementares

1. Sem prejuízo do previsto no RJUE ou demais legislação aplicável, devem ser efetuadas, quando justificada pela natureza da pretensão, as seguintes consultas:
 - a) A Junta de Freguesia da área de localização da operação urbanística para se pronunciar no âmbito das competências previstas no n.º 3, alínea e), do artigo 34º da Lei n.º 169/99, com a redação da Lei 5-A/2002 de 11 de janeiro;
 - b) A ULSAM – Unidade Local de Saúde do Alto Minho quando a pretensão possa constituir perigo real ou potencial para a saúde pública, quer pela finalidade a que se destina, quer pela insalubridade que representam os seus resíduos;
 - c) A Autoridade Veterinária Municipal, nas situações descritas na alínea anterior, quando a pretensão envolva riscos para a saúde pública ou para o bem-estar animal decorrentes da implantação de instalações pecuárias ou alojamentos de animais
 - d) A Divisão de Obras e Serviços Municipais (DOSM) na ausência de infraestruturas urbanas ou, quando existam, sobre a compatibilidade das pretensão com as mesmas;
 - e) A Divisão de Desenvolvimento Social, Humano e Cultural (DDSHC) relativo a:
 - e₁) Localização de empreendimentos turísticos da competência do município;
 - e₂) Instalação e funcionamento de instalações desportivas;
 - e₃) Realização de operação urbanística situada em Área de Potencial Arqueológico prevista em Plano Municipal de Ordenamento do Território.
 - f) Ao Gabinete Técnico Florestal quando existam dúvidas sobre a compatibilidade da pretensão com o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
2. O pedido de informação prévia, a licença, a autorização ou a comunicação devem ser instruídos com os pareceres ou informações previstos no número anterior.

Secção IV

Instrução do processo

Artigo 22.º

Procedimento

1. Os procedimentos abrangidos pelo presente regulamento obedecem ao previsto no RJUE, bem como às especificações definidas na respetiva regulamentação e nas fichas de apoio a instrução do pedido ou comunicação.
2. Os serviços municipais poderão solicitar a entrega de elementos adicionais, aos previstos no número anterior, exigíveis por legislação específica aplicável, ou quando considerados necessários à correta definição da pretensão e indispensáveis para a apreciação da mesma;
3. A apresentação dos elementos previstos na presente secção poderá ser dispensada mediante apresentação de declaração subscrita por técnico legalmente habilitado, contendo justificação de facto e direito.
4. Havendo rejeição liminar do pedido, por simplificação administrativa, o novo procedimento poderá tramitar no âmbito do processo anterior, quando os elementos em falta sejam apresentados no prazo de 90 dias contados a partir da data do respetivo despacho.
5. O previsto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, aos seguintes procedimentos:
 - a) Ao indeferimento do pedido;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) A caducidade e a renovação da licença ou comunicação previstas no RJUE.
- 6. As exceções previstas nos números 4 e 5 não são aplicáveis quando se verifique o seguinte:
 - a) Alteração do enquadramento legal aplicável a tramitação do pedido.
 - b) As deficiências ou omissões verificadas prejudiquem a apreciação formal e substantiva da pretensão caso decorra no mesmo processo;
 - c) As razões de indeferimento do pedido ou rejeição liminar da comunicação prévia impliquem uma reformulação substancial da proposta;
 - d) Decorrido o prazo previsto subsistam os inconvenientes existentes.

§ Único – Mediante deliberação da câmara municipal as fichas de apoio a instrução do pedido ou comunicação, referidas no n.º 1, poderão ser objeto de atualização ou correção.

Secção V
Situações especiais

Artigo 23.º
Ocupação do espaço público

- 1. A ocupação do espaço público, solo, subsolo e espaço aéreo, que seja consequência direta ou indireta da realização de operações urbanísticas, está sujeita a prévia aprovação municipal.
- 2. Para efeitos do número anterior devem ser apresentados os seguintes elementos:
 - a) Memória descritiva esclarecendo devidamente a pretensão e contendo justificação da conformidade da pretensão com os requisitos previstos no Capítulo V do presente regulamento;
 - b) Calendarização do período de tempo de ocupação do domínio público;
 - c) Planta com delimitação correta da área do domínio público que se pretende ocupar, assinalando 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.
- 3. Quando justificado pela natureza da obra bem como pela sua localização a câmara municipal poderá exigir a apresentação de caução destinada a garantir a reparação dos danos que, no decurso da obra venham eventualmente a ser causados, correspondente às Infra - estruturas públicas existentes na área a ocupar designadamente a faixa de rodagem, lancis, passeios, rede de abastecimento, rede de saneamento e equipamentos públicos.
- 4. A decisão deve ser proferida no prazo máximo de trinta dias, a contar da entrada do pedido de ocupação da via pública.
- 5. Quando tenha sido deferido o pedido de ocupação, o requerente é obrigado ao pagamento das taxas devidas e à apresentação da caução fixada, nas situações previstas no n.º 3, sem o que não será emitida a autorização de ocupação.
- 6. O período de tempo pelo qual se concedeu a autorização é prorrogável nos mesmos termos em que for prorrogável o pedido ou comunicação.
- 7. A apresentação dos elementos previstos no número 2 poderá ser dispensada quando justificado pela natureza da obra ou dimensão da ocupação do espaço público.

Artigo 24.º

Emissão de documento autenticado de divisão de propriedade horizontal

- 1. A emissão de documento autenticado de divisão de propriedade horizontal de qualquer edifício deverá ser requerida pelo proprietário ou seu representante legal, devendo, o pedido, ser instruído com os seguintes elementos:



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- a) Requerimento – com identificação completa do proprietário e do titular da licença, ou das licenças, de obras, localização do terreno (rua e número de polícia e inscrição matricial e descrição do terreno e respetivas confrontações), solicitando certidão para a constituição em regime de propriedade horizontal, de acordo com o disposto no Código Civil;
 - b) Título constitutivo – descrição sumária do prédio, referindo-se a área do lote e as áreas coberta e descoberta e indicando-se as frações autónomas, as quais deverão ser designadas por letras maiúsculas. Na descrição e identificação das frações deverá indicar-se a sua composição, referindo-se os arrumos, terraços, logradouros e estacionamento, se existirem, a localização (andar, direito, esquerdo, centro, frente, posterior, etc.), complementada pelos pontos cardeais, destino (habitação, comércio, serviços, indústria, garagem, etc.) e o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração, sempre que este exista ou já tenha sido atribuído. Na descrição de cada fração deve incluir-se a respetiva percentagem ou permissão relativamente ao valor total do edifício. Devem, também, referenciar-se as zonas comuns a todas as frações ou a grupos de frações;
 - c) Memória descritiva contendo a conformidade do pedido com o previsto no artigo 37.º, subscrita por pessoa idónea para o efeito;
 - d) Plantas com a composição da divisão de propriedade horizontal segundo o título constitutivo.
2. Quando se trate de edifícios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas o pedido deve ser acompanhado por levantamento do existente – plantas, cortes e alçados - devidamente legendado e cotado.

§ único – A descrição da propriedade horizontal deverá respeitar o previsto no artigo 48.º.

Artigo 25.º

Emissão de certidão comprovativa que o edifício não está sujeito à apresentação do alvará de utilização por ter sido construído antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

O pedido de certidão comprovativa que o edifício não está sujeito à apresentação da licença de utilização, por ter sido construído antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, deve ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Documento comprovativo de onde resulte que o edifício foi construído antes da entrada em vigor do RGEU, designadamente:
 - b₁) Documento emitido pela Repartição de Finanças;
 - b₂) Declaração da Junta de Freguesia;
 - b₃) Localização na carta a escala 1/25000, de 1949.
- c) Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico à escala de 1:200 ou superior, com delimitação do prédio, a cotagem dos afastamentos aos limites do terreno e ao eixo dos arruamentos de acesso;
- d) Plantas, cortes e alçados, a escala 1/100, devidamente legendados e cotados;
- e) Quadro sinóptico identificando a classe de uso de solo do terreno quantificando os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - e₁) Área do terreno;
 - e₂) Área de implantação, construção e impermeabilização;
 - e₃) Índice de implantação, construção e impermeabilização;
 - e₄) Tipologia, cêrcea e volumetria;
 - e₅) Número de lugares de estacionamento;



- e₆) Área de anexos.
f) Fotografias, a cores, documentando as edificações existentes.

Capítulo IV
Da execução e da utilização

Secção I
Da execução
Subsecção I
Disposições gerais

Artigo 26.º

Descoberta de elementos de interesse arqueológico

1. A Câmara Municipal poderá ordenar a suspensão de qualquer operação urbanística, sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos se verifique a descoberta de elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos.
2. O prosseguimento dos trabalhos dependerá do estudo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer aos organismos públicos que tutelam o património arqueológico.

Artigo 27.º

Responsabilidade na execução

1. A realização de qualquer operação urbanística sujeita a licença ou comunicação prévia deve respeitar o projeto aprovado.
2. A realização de alterações ao projeto licenciado ou admitido durante a execução da obra são admissíveis, apenas, nos casos previstos no RJUE.
3. A licença administrativa, a admissão de comunicação prévia ou a isenção de licença, bem como o exercício da fiscalização municipal não isenta o dono de obra e os demais intervenientes na execução de qualquer operação urbanística, da rigorosa observância nas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 28.º

Precauções e normas de prevenção

Na execução de qualquer operação urbanística serão obrigatoriamente adotadas as precauções e dispositivos necessários para garantir a segurança dos operários e populações, as condições de circulação na via pública e de forma a evitar danos materiais que possam afetar os bens de domínio público ou particular.

Artigo 29.º

Projeto de execução

1. A apresentação do projeto de execução poderá ser dispensável, quando solicitado, conjuntamente com o pedido de alvará de edificação e qualquer das partes interessadas – dono da obra, coordenador dos projetos, autores dos projetos, diretor técnico da obra, diretor de fiscalização e o titular do alvará de construção civil – manifestem, através de declaração, a sua concordância.
2. A apresentação do projeto de execução é obrigatória nos seguintes casos:
 - a) Edifícios de habitação coletiva e ou mistos cujas unidades de ocupação se destinem imediata e subsequentemente a aquisição por terceiros;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) Unidades industriais com área de construção igual ou superior a 5000 m²;
 - c) Unidades comerciais de dimensão relevante;
 - d) Empreendimentos turísticos, de turismo em espaço rural e de turismo de natureza.
3. Nos casos previstos no número 2 a emissão do alvará de utilização depende da apresentação do projeto de execução.
4. O projeto de execução deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:
- a) Caderno de encargos;
 - b) Mapa de acabamentos interiores e exteriores;
 - c) Mapa de vãos;
 - d) Plantas e cortes à escala 1:50 ou superior que esclareçam devidamente as soluções construtivas adotadas no projeto de arquitetura e de especialidades;
 - e) Termo de responsabilidade, subscrito pelos autores dos projetos, obedecendo, com as devidas adaptações, as especificações definidas pelo anexo I da Portaria n.º 232/2008 de 11/3 ou legislação que a venha a substituir.

Subsecção II
Obras de urbanização

Artigo 30.º

Prazo de execução de obras de urbanização

1. Sem prejuízo do previsto no RJUE o prazo de execução das obras de urbanização não poderá exceder:
 - a) Seis meses quando o valor estimado da obra seja inferior ou igual a € 50.000,00;
 - b) Um ano quando o valor estimado da obra da obra seja igual ou inferior a € 100.000,00;
 - c) Dois anos, quando de valor estimado da obra da obra seja superior a € 100.000,00.
2. Por razões de interesse público, a câmara municipal poderá determinar que o prazo de execução seja inferior ao resultante do previsto no n.º 1.

§ 1º – O previsto no n.º 1 não inclui a dilatação do prazo de execução resultante da prorrogação do mesmo nos termos do RJUE.

§ 2º – São admissíveis tolerâncias ao previsto no n.º 1 em casos excecionais devidamente justificados.

Artigo 31.º

Execução e acompanhamento das obras de urbanização

1. O dono da obra ou, em sua substituição, o diretor técnico de obra, o diretor de fiscalização ou o titular do alvará de construção civil devem comunicar à câmara municipal o início e conclusão das diferentes operações de execução das obras de urbanização para que os serviços competentes procedam, antes do tapamento das valas, à inspeção e verificação da boa execução dos trabalhos incluindo se necessário a realização de ensaios de todas as Infraestruturas.
2. Quando se justifique será elaborada informação escrita relativa aos ensaios e inspeções realizadas, acompanhada por documentação fotográfica.
3. A realização das obras de urbanização, respeitantes às infraestruturas de gás e de telecomunicações, devem respeitar os seguintes requisitos:
 - a) Sejam executadas por instalador credenciado pelas entidades competentes, quando exigível nos termos da lei;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) A instalação seja certificada por entidade competente, quando exigível nos termos da lei.
4. A não observância dos requisitos referidos nos números anteriores inviabilizará a receção provisória das obras de urbanização.

Subsecção III
Edificação

Artigo 32.º

Prazo de execução de obras de edificação

1. Sem prejuízo do previsto no RJUE o prazo de execução das obras de edificação deverá garantir, por dia útil, a realização de área de construção igual ou superior a 0.50 m².
2. Por razões de interesse público, a câmara municipal poderá determinar que o prazo de execução seja inferior ao resultante do previsto no n.º 1.

§ 1º – O previsto no n.º 1 não inclui a dilatação do prazo de execução resultante da prorrogação do mesmo nos termos do RJUE.

§ 2º – São admissíveis tolerâncias ao previsto no n.º 1 em casos excepcionais devidamente justificados.

Artigo 33.º

Implantação

1. A implantação das edificações deve ser objeto de ação de fiscalização salvo quando a natureza da obra levar ao entendimento – a fazer pelos serviços municipais mediante registo no livro de obra – que tal diligência é dispensável.
2. Para efeitos do número anterior a implantação da edificação deve ser realizada antes da informação sobre o início dos trabalhos, prevista no RJUE.
3. O dono da obra, solidariamente com o titular do alvará de construção civil, o diretor técnico da obra e o diretor de fiscalização será sempre, e em todas as situações, o responsável pela correta implantação da obra, pelo que é lícito que por sua iniciativa seja tida como necessária a diligência da verificação tal como está prevista neste Regulamento.
4. A Câmara Municipal reserva-se o direito de fazer a verificação a *posteriori*, sempre e quando for oportuna tal diligência.

Artigo 34.º

Edificações em loteamentos

1. As obras de edificação em área abrangida por operação de loteamento só podem ser autorizadas, desde que naquela já se encontrem executadas e em serviço as seguintes obras de infraestruturas:
 - a) Arruamentos devidamente terraplanados, incluindo fundação, com ligação à rede viária pública, que permitam a circulação de veículos;
 - b) Demais redes de infraestruturas previstas no loteamento.
2. Independentemente dos requisitos previstos no ponto 1, a realização das obras de edificação não poderá ser autorizada caso a sua conclusão seja anterior a receção provisória das obras de urbanização da operação de loteamento.

Artigo 35.º

Libertação da caução

1. A caução para demolição da estrutura será libertada após a emissão da licença de construção.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2. A caução para reposição do terreno será libertada a pedido do requerente, desde que satisfeitas as seguintes condições:
- A obra estiver executada até ao nível do terreno ou do arruamento;
 - Se forem desnecessários os trabalhos de demolição ou escavação e contenção periférica, e os mesmos não tiverem sido iniciados;
 - Se já tiver sido emitida a licença ou autorização de construção.

Secção II
Utilização

Subsecção I
Utilização dos edifícios

Artigo 36.º

Autorização de utilização

- A emissão do alvará de utilização poderá ser condicionada:
 - A realização de ensaios acústicos;
 - A apresentação de certificados de conformidade respeitante a rede elétrica, de gás e de telefones;
 - A apresentação de certificado energético, emitido por perito qualificado, no âmbito do SCE.
- Mediante apresentação de requerimento fundamentado a emissão do alvará de utilização poderá ser admissível, quando não se mostrem executados os seguintes trabalhos:
 - Obras Isentas de controlo prévio;
 - Pintura exterior, quando a sua execução, no prazo previsto no alvará de edificação, tenha sido prejudicada por condições climatéricas adversas.
- A realização das obras previstas no n.º 2 deve respeitar os seguintes requisitos:
 - Conformidade com o projeto aprovado e com as condições de licenciamento ou da comunicação prévia no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio;
 - Observar, com as devidas adaptações, o previsto no n.º 3 do artigo 6º do presente regulamento.

Subsecção II
Propriedade horizontal

Artigo 37.º

Condições de emissão de documento autenticado de divisão de propriedade horizontal

- Para além dos requisitos previstos legalmente, a emissão documento autenticado de divisão de propriedade horizontal depende, ainda, do cumprimento das seguintes condições:
 - Conformidade com o projeto aprovado e com as condições de licenciamento ou autorização;
 - Além de constituírem unidades independentes, todas as frações autónomas, sejam distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público;
 - Não podem considerar-se como frações autónomas, onde quer que se situem, os lugares de estacionamento exigidos por força da lei, as dependências destinadas a arrumos, arrecadações ou espaços de armazenagem de apoio aos usos licenciados;
 - Os lugares de estacionamento exigidos por força da lei presumem-se comuns e podem ser afetos ao uso exclusivo de um condómino nos termos do disposto, respetivamente, no n.º 2, alínea d) e n.º 3 do artigo 1421º do Código Civil;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- e) As dependências destinadas a arrumos, arrecadações ou espaços de armazenagem de apoio aos usos licenciados deverão ficar integrados nas respetivas frações;
 - f) Os lugares de estacionamento a mais, para além do exigido legalmente, podem constituir frações autónomas desde que respeitem os requisitos legais.
2. Quando se trate de edifícios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, a câmara municipal poderá condicionar, nos termos do artigo 36º do presente regulamento, a aprovação do pedido a adequação do edifício as normas legais e regulamentares em vigor.

Capítulo V

Disposições especiais relativas a ocupação do espaço público

Artigo 38.º

Condições da ocupação

1. A ocupação do espaço público deve exercer-se da forma menos gravosa para o trânsito, devendo, ainda, ser tomadas as precauções necessárias no sentido de minimizar os inconvenientes de ordem estética e urbanística a que a ocupação dê origem.
2. Deverão sempre observar-se os requisitos de segurança contidos nos regulamentos para a segurança dos operários nos trabalhos da construção civil.
3. Perante o desrespeito pelas precauções enunciadas nos números anteriores do presente artigo, deve a Câmara Municipal, notificar o requerente para a sua observância.
4. Em caso de incumprimento, aplicam-se os preceitos previstos no Código do Procedimento Administrativo relativos à execução do ato administrativo.

Artigo 39.º

Tapumes, painéis móveis e balizas

1. Sempre que devido a obras de urbanização ou de edificação se verifique a ocupação da via pública devem aquelas obras ser vedadas com tapumes, cuja área e dimensões serão fixadas pelos serviços municipais, segundo a largura da rua e o seu movimento, com as seguintes características:
 - a) Mínimo de 2 m de altura, sendo o restante, quando necessário, tapado com rede;
 - b) Compostos, na sua estrutura base, em madeira ou qualquer material metálico que assegure a sua solidez;
 - c) Devidamente pintados de verde-escuro, sendo a sugestão de qualquer outra cor apreciada conforme as circunstâncias.
2. Em obras de edificações com dois ou mais pisos acima da cota da via pública é obrigatória a colocação de pala para o lado exterior do tapume, em material resistente e uniforme, solidamente fixada e inclinada para o interior, que será colocada a uma altura superior a 2,5m em relação ao passeio e com rebordo em toda a sua extensão com a altura mínima de 0,15m.
3. É, também, obrigatória a colocação de pala com as características previstas no número anterior em locais de grande movimento em que não seja possível, ou seja inconveniente, a construção de tapumes.
4. Na execução de obras urbanização e de edificação, mesmo quando não se verifique a ocupação da via pública, deverão os seus agentes vedar o local da obra com painéis móveis colocados perpendicularmente ao solo, por forma à evitar a projeção de quaisquer resíduos para fora da área de trabalhos.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

5. Em todas as obras, quer interiores quer exteriores em urbanizações ou edificações que marginem com o espaço público e para as quais não seja exigida a construção de tapumes ou andaimes é obrigatória a colocação de balizas, pintadas com riscas transversais vermelhas e brancas, de comprimento não inferior a dois metros, obliquamente encostadas, da rua para a parede e devidamente seguras.
6. As balizas a que se refere o número anterior serão, pelo menos, em número de duas, distanciadas 10 m uma da outra no máximo, com inclinação entre 45.º e 60.º.
7. Existindo junto da urbanização ou edificação árvores ou candeeiros de iluminação pública, deverão fazer-se resguardos que impeçam quaisquer estragos nos mesmos.
8. Os tapumes e as balizas não poderão tapar o acesso a bocas-de-incêndios.
9. Os tapumes e as balizas, bem como todos os materiais existentes e detritos depositados no seu interior, devem ser retirados no prazo de 15 dias após a conclusão dos trabalhos, devendo a área ocupada ficar restaurada, limpa e reposta a sinalização que haja sido deslocada.

Artigo 40.º

Terraplanagens e movimentação de terras

1. Os trabalhos de terraplanagens e de transporte de terras serão sempre executados de modo a garantir cumulativamente:
 - a) A segurança de terceiros estranhos à obra;
 - b) A limpeza dos espaços públicos.
2. Para efeitos da alínea a), do número anterior, é proibido o transporte de terras sem as necessárias proteções, destinadas à segurança de terceiros.
3. O local de deposição de terras ou areias será fisicamente delimitado através de estruturas resistentes que impeça, aqueles materiais de se espalharem.

Artigo 41.º

Máquinas, amassadouros, depósitos de entulhos e materiais

1. As máquinas, amassadouros, depósitos de entulhos e materiais só podem ser colocados no interior dos tapumes aludidos no artigo 39.º do presente Regulamento e os amassadouros não poderão assentar diretamente sobre os pavimentos construídos.
2. Na eventualidade de o perímetro da obra não permitir o cumprimento do disposto no número um, o depósito de entulhos poderá, excecionalmente, precedendo decisão favorável da Câmara Municipal, ser colocado fora dos tapumes.
3. Em casos especiais devidamente justificados em que for dispensada a construção de tapumes, os amassadouros e o depósito de entulhos e materiais poderá, precedendo decisão favorável da Câmara Municipal, localizar-se nos passeios ou, se não existirem, até 1 m da fachada.
4. Nas situações previstas no número anterior, as amassas a fabricar e os entulhos a empilhar devem ser feitos sobre estrados, de modo a evitar quaisquer prejuízos ou falta de limpeza dos arruamentos e os entulhos ou materiais depositados nunca poderão ser em tal quantidade que embaracem o trânsito e serão removidos diariamente, para o interior das obras, os estrados utilizados.
5. Se das obras resultarem entulhos que tenham que ser lançados de alto, sê-lo-ão por meio de condutas fechadas para um depósito igualmente fechado que proteja os transeuntes de onde sairão para o seu destino.
6. Poderá permitir-se a descarga direta das condutas para veículos de carga, protegidos de modo a evitar poeiras, desde que estes possam estacionar sob a conduta, que terá no seu terminal uma tampa sólida, devendo ainda observar-se as seguintes condições:



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- a) Seja sempre colocada, sob a conduta, uma proteção eficaz que permita a passagem para peões;
 - b) A altura entre o pavimento da via pública e o terminal da conduta seja superior a 2,5 m;
 - c) Só será permitida a remoção de entulhos e detritos através de condutas quando o seu peso unitário seja inferior a um quilograma.
7. As condutas devem ter as seguintes características:
- a) Serem vedadas para impedir a fuga de detritos;
 - b) Não terem troços retos maiores do que a altura correspondente a dois andares do edifício, par evitar que os detritos atinjam, na descida, velocidades perigosas;
 - c) Terem na base um dispositivo de retenção eficiente para deter a corrente de detritos;
 - d) Terem barreiras amovíveis junto da extremidade de descarga e um dístico com sinal de perigo.
8. Os entulhos deverão sempre ser removidos para local adequado nos termos da legislação sobre resíduos.

Artigo 42.º

Andaimes

1. Os andaimes deverão ser objeto dos mais persistentes cuidados e vigilância, por parte do responsável da obra e seus encarregados, devendo a sua montagem observar, rigorosamente, as prescrições estabelecidas pelo Regulamento de Segurança no Trabalho da Construção Civil.
2. Na montagem de andaimes confinantes com o espaço público é obrigatória a colocação de resguardos que evitem a queda de poeiras e outros materiais fora da zona dos mesmos.

Artigo 43.º

Ocupação dos passeios, da faixa de rodagem e corredores para peões

1. A ocupação dos passeios da via pública deverá estabelecer-se para que entre o lanço do passeio e o plano definido pelo tapume, ou entre este e qualquer obstáculo fixo fique livre uma faixa não inferior a 0,8m devidamente sinalizada.
2. Poderá ser permitida 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 reconhecidos pela Câmara Municipal a partir da demonstração de que tal será absolutamente necessário à execução da obra.
3. Nos casos em que seja aceite pela Câmara Municipal a necessidade da ocupação total do passeio e/ou até a ocupação parcial da faixa de rodagem ou de zonas de estacionamento, serão obrigatoriamente construídos corredores para peões com a largura mínima de 1 metro, imediatamente confinantes com o tapume, e vedados pelo lado de fora com prumos e corrimão em tubos redondos metálicos com pintura a branco e vermelho.

Artigo 44.º

Acessos para a atividade comercial

Quando se trata de obras em edifícios com atividade comercial, ou quando outros interesses o justifiquem, a Câmara Municipal poderá dispensar o tapume a delimitar a zona do andaime, sendo nesses casos estabelecidas condições de segurança e comodidade para os utentes da via pública e do edifício em obras com, no mínimo, num estrado estanque ao nível do 1.º teto.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 45.º

Equipamentos de interesse público

Quando pela instalação de um tapume ficar no interior da zona de ocupação qualquer sarjeta, placa de sinalização ou outro equipamento de interesse público o requerente terá de instalar para o período de ocupação um equipamento equivalente pelo lado de fora do tapume nas condições a indicar pela fiscalização municipal.

Artigo 46.º

Desocupação do espaço público

1. Quando para a celebração de algum ato público, for incompatível a existência de tapumes ou materiais para as obras, a Câmara Municipal, depois de avisar a pessoa ou a entidade responsável pelas obras em execução, poderá mandar remover, a expensas suas, os materiais ocupantes da via pública, repondo-os oportunamente no seu lugar.
2. Durante o ato referido no número anterior cessarão todos os trabalhos exteriores em execução.
3. Concluída qualquer obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva autorização ou licença, serão removidos, imediatamente, do espaço público os entulhos e materiais e, no prazo de dez dias, os tapumes e os andaimes.
4. O dono da obra promoverá, a expensas próprias e segundo a orientação da fiscalização municipal, no prazo de dez dias após a conclusão da obra, a execução dos trabalhos de reposição de todos os equipamentos, nomeadamente pavimentos, árvores, candeeiros, sarjetas, bocas-de-incêndios, placas de sinalização e outros equipamentos de interesse público que tenham sido afetadas no decurso da obra.

Capítulo VI

Disposições especiais relativas à realização de operação urbanística

Secção I

Disposições gerais

Artigo 47.º

Numeração de polícia

1. Em todos os arruamentos, os proprietários são obrigados a numerar os prédios segundo a ordem estabelecida pela Câmara Municipal.
2. A numeração das portas deverá ser sempre conservada em bom estado, não sendo permitido, em caso algum, retirar ou, de qualquer modo, alterar a numeração de polícia sem prévia autorização da Câmara Municipal.

Artigo 48.º

Convenções

1. Nos edifícios com entrada comum para as habitações ou frações e possuindo dois fogos ou duas frações por piso, a designação de direito caberá ao fogo ou fração que se situe à direita de quem acede ao patamar respetivo através do elevador, ou pelas escadas quando não há elevador.
2. Se em cada andar houver três ou mais fogos ou frações eles deverão ser referenciados, segundo a chegada ao patamar como estabelecido no número anterior, pelas letras do alfabeto, iniciando na letra A e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio ou outra referência inequívoca que adote o sentido indicado.



Artigo 49.º

Enquadramento

1. Todas as edificações, seja qual for a sua natureza, deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que lhes fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização.
2. A qualidade, a natureza e o modo de aplicação dos materiais utilizados na construção das edificações deverão ser de molde que satisfaçam às condições estabelecidas no nº 1 e às especificações legais aplicáveis.
3. Considera-se indesejável a construção de edifícios incaracterísticos ou próprios de outros locais e países ou que pelo seu aspeto e volumetrias possam de algum modo contribuir para a descaracterização dos lugares.
4. Será cuidadosamente tida em consideração a especificidade e tradição arquitetónica de cada local, tendo, porém, em atenção que nas áreas rurais existem núcleos de construção recente e núcleos de construção antiga, devendo procurar-se em qualquer dos casos, grande moderação no uso das cores, materiais e formas arquitetónicas.
5. A elaboração do projeto de edificação deverá assegurar os seguintes requisitos:
 - a) Integração com a envolvente do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico devendo ter em consideração a presença de valores naturais ou culturais, classificados ou identificados, bem como as características morfológicas e topográficas do terreno e sua envolvente;
 - b) Reger-se por critérios de racionalidade e qualidade estética compatíveis com a funcionalidade e com os valores da arquitetura da região;
 - c) Coerência entre o partido estético e os sistemas construtivos adotados sem recorrer a mimetismos que desvirtuem a natureza dos materiais ou a verdade arquitetónica;
 - d) Preservação vegetação autóctone existente e privilegiar introdução de espécies vegetais características da região ou com interesse ornamental, excluindo espécies invasoras e as que comportem risco ecológico, nos termos da legislação em vigor.
6. A elaboração do projeto de operação de loteamento deverá assegurar os seguintes requisitos:
 - a) Contribuir para a consolidação do tecido urbano e acautelar a adequada inserção da frente resultante das edificações previstas;
 - b) A abertura de novas frentes urbanas assegure a necessária autonomia, em termos de intervenção urbana, ou, por outro lado, perspetive a continuidade e articulação com a envolvente, não sendo admissíveis, em termos de economia urbana, soluções que impliquem encargos injustificados para a gestão e manutenção das redes de infraestruturas públicas;
 - c) O parcelamento e dimensionamento dos lotes ponderem as características do local bem como as condicionantes impostas pela topografia e configuração cadastral do terreno não sendo admissíveis soluções que impliquem movimentos de terras suscetíveis de afetar, negativamente, a adequada inserção da frente urbana resultante da operação de loteamento ao nível urbanístico, ambiental e paisagístico;
 - d) Os espaços exteriores devem ter a autonomia necessária para possuírem níveis desafogo e de fruição compatíveis com a sua finalidade bem como contribuir para a adequada inserção urbana ou paisagística das edificações.
7. O adequado enquadramento urbanístico, ambiental e paisagístico de qualquer operação urbanística deve ser demonstrado no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio adotando, preferencialmente, a modalidade de pedido de informação prévia nos seguintes casos:



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- a) Edifícios com impactes semelhantes a uma operação loteamento;
 - b) Operação urbanística com impacto relevante;
 - c) Localização de empreendimentos turísticos da competência do município;
 - d) Realização de operação urbanística no centro histórico de Vila Nova de Cerveira.
8. O previsto nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, a realização de qualquer operação urbanística.

Secção II

Disposições relativas às zonas de proteção de valores culturais e patrimoniais

Subsecção I

Zonas de proteção de imóvel classificado ou em vias de classificação

Artigo 50.º

Princípio geral de intervenção

Deverá ser respeitada a dominância ao nível formal, construtivo e de utilização como regra prevalecente de qualquer intervenção.

Artigo 51.º

Afetação

1. O piso térreo dos edifícios destina-se preferencialmente, a utilizações não habitacionais devendo, em qualquer caso, ser assegurada a compatibilidade entre usos.
2. Os pisos superiores dos edifícios destinam-se a habitação sendo admissível, excecionalmente, outros usos quando, cumulativamente seja assegurado o seguinte:
 - a) Inexistência absoluta de condições de salubridade indispensáveis a utilização habitacional;
 - b) Compatibilidade com usos instalados no edifício.
3. A atividade de armazenagem, independentemente da sua finalidade, não é permitida.
4. Sem prejuízo do previsto no n.º 1, a afetação ao uso Industrial deve respeitar os seguintes requisitos:
 - a) Instalação de unidade industrial incluída nos tipos de reduzido grau de risco potencial para pessoa humana e para o ambiente;
 - b) Inexistência de alternativa viável à sua implantação;
 - c) Inexistência de condições de incompatibilidade.
5. É proibido o aumento do número de unidades de utilização quando prejudique as condições de habitabilidade, exploração ou funcionamento dos usos instalados.

Artigo 52.º

Sistema construtivo

1. As obras obedecem aos sistemas estruturais primitivos, exceto quando a estrutura dos imóveis apresentar graves deficiências, casos em que esses sistemas deverão ser consolidados com recurso a materiais alternativos.
2. Quando haja justificação devidamente fundamentada poderá admitir-se outros sistemas.

Artigo 53.º

Caves

Só são permitidas caves ou rebaixamento do piso térreo, após prévia avaliação arqueológica nos termos da legislação específica aplicável.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 54.º

Alinhamentos

1. São proibidas alterações aos alinhamentos existentes, exceto nas situações devidamente justificadas por razões de ordem urbanística.
2. Em caso de dúvida resultante da existência de ressaltos, entre fachadas, o alinhamento prevalecente deve ser definido pela Câmara Municipal.

Artigo 55.º

Vãos

1. A alteração das fachadas devem respeitar quer a dimensão e disposição dos vãos quer as relações de proporção entre cheios e vazios.
2. As situações dissonantes devem ser corrigidas de modo a assegurar o previsto no n.º 1.
3. Nos novos edifícios os vãos devem respeitar os ritmos e proporções dominantes da envolvente edificada.

Artigo 56.º

Balanços

São admissíveis balanços para varandas nos seguintes casos:

- a) Quando a presença das varandas seja um elemento caracterizador da envolvente edificada;
- b) Nos restantes casos, não abrangidos pela alínea a), o balanço da varanda não poderá exceder dois terços da largura do passeio, medidos a partir da fachada, sendo o valor máximo admissível de 0.40m.

Artigo 57.º

Caixilharias

1. As caixilharias deverão ser em madeira, não sendo permitida a utilização de outros materiais.
2. Admitem-se exceções ao previsto no n.º 1 quando a arquitetura do edifício e do conjunto em que se insere não seja afetada, devendo, em qualquer caso, ser respeitada a especificidade do material sem recurso a mimetismo.

Artigo 58.º

Estores e portadas

1. Os estores exteriores de plástico são proibidos, devendo em alternativa ser utilizadas portadas de madeira, de preferência, interiores.
2. Admitem-se exceções caso a arquitetura do edifício assim o justifique e desde que o seu desenho decorra da especificidade do material sem recurso a mimetismo.
3. São proibidas as grades exteriores, exceto quando fizerem parte do desenho do edifício e contribuírem para a sua qualificação arquitetónica.

Artigo 59.º

Acabamentos e revestimentos

1. Os acabamentos dos panos de fachada são em reboco pintado a tinta não texturada.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior:
 - a) Os acabamentos dos panos de fachada deverão obedecer a critérios de composição consequentes com o partido estético adotado e com as características arquitetónicas da envolvente;
 - b) Devem ser preservados os materiais característicos da época dos respetivos imóveis.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

3. Os paramentos em alvenaria irregular de granito com elementos notáveis em cantaria lavrada deverão ser, obrigatoriamente, rebocados.
4. São proibidas as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas, bem como revestimentos em pedra polida.

Artigo 60.º

Socos e ensoleiramentos

Nos socos e nos ensoleiramentos são mantidos as dimensões, materiais e acabamentos tradicionais.

Artigo 61.º

Prumadas, cabos e outros elementos

1. Os armários destinados a infraestruturas deverão, sempre que possível, ser colocados de modo a que as suas portas não se voltem à fachada principal.
2. Quando não for possível respeitar o requisito referido no número anterior, os armários deverão ser embutidos e as portas ter um acabamento igual ao da fachada.
3. As prumadas e os cabos deverão ser sempre embutidos.

Artigo 62.º

Empenas

1. As empenas deverão ser rebocadas, recobertas por chapas uniformemente onduladas, por soletos de ardósia ou por telha cerâmica apropriada.
2. Em situações especiais podem ser abertos vãos, caso em que as empenas são equiparadas a fachadas, regendo-se pelas disposições aplicáveis do presente Regulamento.

Artigo 63.º

Cores

As superfícies rebocadas são pintadas, preferencialmente de branco, admitindo-se as exceções previstas no artigo 83.º.

Artigo 64.º

Cércea

Os edifícios devem respeitar a cércea dominante da envolvente não sendo invocável a existência eventual de edifício(s) que a exceda(m).

Artigo 65.º

Andares recuados

1. São proibidos novos andares recuados.
2. São admissíveis alterações e ampliação de andares recuados existentes desde que seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico e arquitetónico.

Artigo 66.º

Coberturas

1. O desenho das coberturas deverá obedecer a critérios de racionalidade e de integração volumétrica devendo evitar-se a formação de novas empenas.
2. As coberturas deverão ser revestidas com telha cerâmica, de barro vermelho, tipo "canudo", "marselha" ou "aba e canudo".
3. Independentemente do número anterior, os beirados deverão ser executados com telha de canudo.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

4. Nas novas construções, quando para isso haja justificação devidamente fundamentada, poderá dispensar-se o cumprimento dos pontos anteriores, sendo sempre obrigatório que a cor das coberturas se assemelhe à dos elementos cerâmicos à cor natural.

Artigo 67.º

Beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas

1. Os beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas são mantidos como solução de remate e, nos casos de ampliação dos edifícios, devem manter-se à cota primitiva.
2. Os novos edifícios, quando inseridos em frentes urbanas, devem adotar a solução de remate dos edifícios contíguos, quando do mesmo tipo, ou adotar a que proporcione as melhores condições de continuidade.

Artigo 68.º

Caleiras, rufos, vedações e tubos de queda

1. As caleiras, tubos de queda, rufos, vedações e acessórios de ligação devem ser em chapa zincada, chapa de zinco ou de cobre.
2. As soluções adotadas para o escoamento das águas pluviais deverão assegurar a inexistência de caleiras e tubos de queda que perturbem a harmonia das fachadas.

Artigo 69.º

Chaminés e claraboias

São mantidas as características e proporções das chaminés e claraboias existentes, quando participem da composição arquitetónica dos edifícios.

Artigo 70.º

Publicidade

1. Só é permitida a colocação de elementos publicitários nos pisos térreo e primeiro dos edifícios, não podendo cobrir área superior a um metro quadrado das respetivas fachadas.
2. É proibida a aposição de elementos publicitários em gradeamentos, guardas em ferro e demais partes das varandas, não podendo ainda interferir com os peitoris, padieiras, cornijas e outros elementos notáveis das fachadas, sejam ou não em cantaria.
3. É proibida a colocação de aparatos publicitários constituídos por caixas acrílicas ou metálicas, com ou sem iluminação incorporada.
4. Nos casos de iluminação dos painéis publicitários, esta deve ser feita por projetores, permitindo-se o recurso à iluminação indireta, sempre que se optar por soluções de recorte ou letra a letra, utilizando-se, de preferência, luz de cor branca.
5. É proibida a instalação de reclamos nos vãos e desvãos das galerias ou porticados urbanos.
6. É permitida a instalação de reclames em cutelo, desde que os mesmos se encontrem no piso térreo, a uma cota superior a 2,40 m, sejam em ferro, aço ou madeira, com um balanço máximo de 0,60 m e uma área inferior a 0,25 m².

Artigo 71.º

Toldos e palas

1. Apenas são permitidos toldos ou palas ao nível do rés-do-chão dos edifícios.
2. Os toldos e palas são individualizados por vão de cada edifício e neles inseridos.
3. Apenas são permitidos toldos com uma única água plana, aberta nos topos laterais, que podem ser rematados, na sua face exterior, por uma aba vertical retangular com a altura máxima de 20 cm.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

4. Os toldos devem ser em lona ou tela não plástica, preferencialmente em tons claros, adequados às cores dos edifícios, sendo proibido o uso de materiais brilhantes ou de refletores.
5. As palas só podem ser em vidro ou material similar e sem qualquer inscrição.
6. É proibida a iluminação da estrutura dos toldos ou das inscrições deles constantes.
7. Os toldos e palas não devem exceder o desenvolvimento ou projeção de 1,60 m, medidos a partir do plano das fachadas, devendo estar afastados 40 cm em relação à projeção do lancil e ao desvão mínimo útil de 2,20 m face à soleira pública.
8. Nas zonas pedonais, deve ainda guardar-se um corredor central liberto de toldos, com perfil transversal não inferior a 4,0 m.

Artigo 72.º

Demolições e desmontagens

1. As demolições dependem de prévia aprovação do projeto de arquitetura que as determinarem.
2. A Câmara Municipal goza de direito de preferência na aquisição de elementos construtivos e decorativos provenientes de demolições.
3. A Câmara Municipal pode impor a desmontagem de edifícios que ameacem ruína nos termos da legislação específica aplicável.

Subsecção II

Zona abrangida pelo Centro Histórico de Vila Nova de Cerveira

Artigo 73.º

Unidades de intervenção

1. Para efeitos do previsto na presente subsecção o centro histórico de Vila Nova de Cerveira é constituído por duas unidades de intervenção:
 - a) Unidade intervenção I, adiante designada por UI1, corresponde as áreas cuja ocupação predominante é anterior ao século XX;
 - b) Unidade intervenção II, adiante designada por UI2, corresponde as áreas cuja ocupação predominante é do século XX.
2. A UI1 abrange:
 - a) Zona de proteção do Castelo;
 - b) Rua Queiroz Ribeiro,
 - c) Rua do Arrabalde;
 - d) Travessa do Arrabalde;
 - e) Rua do Forte.
3. A UI2 abrange as restantes áreas não incluídas na UI1.

Artigo 74.º

Tipos de intervenção

1. Às intervenções na UI1 é aplicável, com as devidas adaptações, o previsto na subsecção I da presente secção.
2. Às intervenções na UI2 é aplicável, com as devidas adaptações, o previsto na secção III do presente capítulo.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Secção III

Disposições relativas a edificações em zonas urbanas e rurais

Artigo 75.º

Implantação das edificações

1. Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, nomeadamente dos artigos 58.º, 59.º e 60.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, a implantação de edifícios deve garantir, em igualdade de direitos, a edificabilidade nos prédios adjacentes.
2. A implantação dos edifícios deverá assegurar, relativamente aos limites do respetivo prédio, os seguintes afastamentos:
 - a) Metade da altura da fachada, com o mínimo de 1,50 m, caso não seja prevista a abertura de vãos de compartimentos de habitação;
 - b) Metade da altura da fachada, com o mínimo de 5,00 m, caso seja prevista a abertura de vãos de compartimentos de habitação;
3. A implantação de edifícios nos limites do prédio é admissível, apenas, nos seguintes casos:
 - a) Edifício anexo quando seja assegurado o seguinte:
 - i. A dimensão da parede implantada no limite do prédio não exceda, em planta, 10m;
 - ii. A altura da parede implantada no limite do prédio não exceda 3.0 ou 2,70m caso a cobertura seja, respetivamente inclinada ou plana;
 - b) Habitação unifamiliar de um só piso desde que as respetivas fachadas não excedam, em todos os pontos, a altura de 1,50m relativamente ao terreno vizinho.
4. Poderão ser admissíveis tolerâncias, ao previsto no n.º 2 e 3, nas seguintes casos:
 - a) Condições excecionais e irremediáveis, criadas antes da publicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
 - b) Constrangimentos impostos pelo cadastro ou topografia, bem como pelas regras subjacentes as implantações da envolvente construída;
 - c) Edificação abrangida por plano de pormenor, por operação de loteamento ou destinada ao uso complementar e dependente de ocupações e utilizações agrícolas ou florestais cuja exploração não dependa da existência de edifício principal;
 - d) Abertura de vãos com caixilharia fixa e vidro opaco quando o afastamento aos limites do terreno seja igual ou superior a metade da altura da fachada com o mínimo de 1,50m.

§ 1º – Consideram-se compartimentos de habitação os espaços indicados no quadro anexo ao artigo 66º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

§ 2º – Os casos abrangidos no n.º 4 deverão garantir, em igualdade de direitos, e em condições satisfatórias, a ventilação, a iluminação natural e a radiação dos compartimentos do edifício

Artigo 76.º

Alinhamento das edificações e alargamento da via pública

1. Sem prejuízo do previsto em legislação específica, em planos municipais de ordenamento do território em vigor, em operações de loteamento, ou da existência de alinhamentos dominantes, a implantação dos edifícios deverá assegurar os seguintes requisitos:
 - a) Respeitar a zona de servidão *non aedificandi*, limitadas de cada lado da via pública por uma linha que dista do seu eixo 8,00m e 6,00m, respetivamente para as estradas e caminhos municipais.
 - b) Respeitar o alinhamento das fachadas dos edifícios geminados ou em banda.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2. Poderão ser admissíveis tolerâncias ao previsto no n.º 1, alínea a), quando justificado por condições excecionais e irremediáveis criadas antes da publicação do presente regulamento bem como pelas regras subjacentes às implantações da envolvente construída desde que, tais exceções as, não agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e acessibilidade.
3. Poderão ser admissíveis tolerâncias ao previsto no n.º 1, alínea b), nos seguintes casos:
 - a) O alinhamento das edificações vizinhas seja respeitado numa extensão igual a metade da altura do edifício e, ainda, que a dimensão a acrescentar não seja superior ao respetivo afastamento lateral nem sejam previstos, na fachada lateral, a abertura de vãos de compartimentos de habitação;
 - b) Quando justificado por situações especiais de geometria de cadastro e quando tecnicamente fundamentada a sua conveniência urbanística devendo assegurar, em igualdade de direitos e em condições satisfatórias, a ventilação e iluminação natural e a radiação dos compartimentos do edifício.
4. Quando haja interesse na defesa dos valores paisagísticos ou patrimoniais, podem ser exigidas outras soluções para os alinhamentos das edificações.
5. Sempre que por imperativos urbanísticos ou rodoviários o alargamento da via pública, com um novo alinhamento, implique a integração na via pública de quaisquer parcelas de terrenos ou prédios de particulares, tais parcelas serão sempre cedidas graciosamente, quer se esteja a tratar da construção de edifícios, quer se trate de obras de vedação, acessos, etc.
6. Para além da cedência graciosa do terreno será da conta do particular, e a expensas suas, dotar a parcela do alargamento com o pavimento a determinar pela Câmara Municipal.
7. Nas zonas urbanas e/ou em outras situações que a Câmara Municipal tenha por conveniente, o titular da licença da obra terá à sua conta a execução, ou reconstrução se ela já existir, do passeio público com as características a indicar pelos serviços municipais.
8. Nas zonas rurais, e quando não houver lugar à construção de passeios, a Câmara Municipal determinará quais as características do tratamento a dar ao terreno do alargamento, nomeadamente bermas, valetas, aquedutamento de águas pluviais, etc.
9. Poderá a Câmara Municipal, quando o Interesse público o recomendar, impor a construção de "baías" ou "zonas" de estacionamento bem como pracetas de retorno.
10. Para efeitos do presente regulamento os caminhos públicos não classificados são equiparados a municipais.

§ único – Quando se trate de via pública com carácter secundário, quer na hierarquia viária do tecido urbano, quer ao nível da ocupação existente ou previsível, o afastamento previsto no n.º 1, poderá ser reduzido até ao mínimo de 3.00m.

Artigo 77.º

Aglomerados Populacionais

1. Nos troços de estradas nacionais que constituam ruas de aglomerados populacionais, nos termos da legislação em vigor, a edificação deve salvaguardar as normais condições de circulação e segurança rodoviária.
2. Para os efeitos do n.º 1 é interdito:
 - a) A Implantação de edificações em desconformidade com o previsto nos artigos 76.º, 80.º e 88.º do presente regulamento;
 - b) Instalação de atividades económicas com área superior a 400m² implantadas a menos de 50m do limite da plataforma da estrada;
 - c) Tanques, piscinas, poços e minas implantados, a menos de 5m do limite da zona da estrada;



- d) Arranjos exteriores de edificações contemplando:
 - d₁) Árvores ou arbustos plantados a menos de 1m do limite da zona da estrada;
 - d₂) Iluminação exterior que prejudique as condições de segurança rodoviária.
- e) Depósitos de sucata e de matérias ou objetos com mau aspeto, incluindo veículos automóveis inutilizados, implantados a menos de 100m do limite da zona da estrada.

Artigo 78.º

Profundidade dos edifícios

1. Sem prejuízo do previsto no presente regulamento, em legislação específica, em operação de loteamento ou em planos municipais de ordenamento do território em vigor, a profundidade máxima das edificações, deverá respeitar o seguinte:
 - a) Profundidade máxima entre fachadas de 15,0 m nos edifícios em banda ou com apenas duas frentes, destinados a habitação, excluindo elementos decorativos, varandas, palas ou alpendres bem como o previsto no n.º 3, alínea b), do artigo 75.º, quando as condições de habitabilidade sejam garantidas através da introdução de pátio;
 - b) Profundidade máxima de 20,0m, ao nível do piso térreo, nos edifícios em banda ou com apenas duas frentes, destinados a fins não habitacionais, quando seja assegurado, em condições satisfatórias, a ventilação, iluminação e radiação indispensáveis aos usos previstos;
 - c) Profundidade máxima superior ao previsto nos números anteriores, ao nível da cave, quando completamente enterradas e destinadas a estacionamento, a arrumos, arrecadações ou espaços de armazenagem de apoio aos usos licenciados ou autorizados.
2. Poderão ser admissíveis tolerâncias ao previsto no n.º 1 quando justificada por condições excecionais e irremediáveis criadas antes da publicação do presente regulamento.

Artigo 79.º

Balanços e corpos salientes sobre o espaço público

Não é permitida a construção de corpos balançados sobre os passeios ou espaços públicos relativamente ao plano da fachada, com exceção de palas, ornamentos, varandas quando respeitem os seguintes requisitos:

- a) Não exceder 1,20 m de balanço, nem metade da largura do passeio, garantindo, em qualquer caso, uma distância mínima de 0,50 m ao seu limite exterior;
- b) Garantir uma altura livre não inferior a 2,50 m até ao pavimento adjacente à fachada.

Artigo 80.º

Estacionamento

1. Todas as edificações devem dispor de espaços destinados a estacionamento implantados fora da plataforma da via pública.
2. Os lugares de estacionamento deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
 - a) Comprimento:
 - a₁) Ligeiros - 5,0 m;
 - a₂) Pesados - 12,0 m.
 - b) Largura:
 - b₁) Ligeiros - 2,30 m, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos; 2,50 m se o lugar for limitado por uma parede ou 3,0 m, quando se trate de lugares limitados por duas paredes laterais;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b₂) Pesados - 3,30 m, quando se trate de uma sequência de lugares contíguos; 3,50 m se o lugar for limitado por uma parede ou 4,0 m, quando se trate de lugares limitados por duas paredes laterais.
3. A interceção das rampas e acessos a garagens, parques de estacionamento ou terrenos, com os passeios ou vias destinadas à circulação de peões e veículos não poderão pôr em causa nem afetar a continuidade desses espaços, independentemente de se tratar de edifícios ou espaços de utilização coletiva ou individual.
 4. A inclinação das rampas e acessos a garagens referidas n.º 2, bem como a respetiva concordância com a via pública, deve ser estabelecida de tal modo que permita uma acessibilidade eficaz, segura e confortável.
 5. As rampas de serventia a garagens particulares serão criadas:
 - a) No caso de passeios existentes: colocação de guia de rampa em substituição da existente;
 - b) No caso de não existir passeio, a serventia será instalada a partir da berma, de modo a que a altura máxima não ultrapasse 0,3 m na situação mais desfavorável;
 - c) A diferença de cota entre o espaço privado e público deverá ser, obrigatoriamente, vencida no interior do terreno.
 6. As circulações bem como as entradas e as saídas dos espaços de estacionamento coletivos deverão possuir, pelo menos, a largura de 3,00m.
 7. Os espaços de estacionamento coletivos com área superior a 150,00m² deverão ter, no mínimo, dois acessos independentes com 3,00m m de largura, cada, ou um acesso único com 5,00m de largura.
 8. É proibida a realização de mais de um acesso automóvel ao terreno.
 9. O acesso automóvel deverá ser recuado relativamente a vedação, cerca de 1.50m, de modo a assegurar condições de visibilidade adequadas a segurança rodoviária.
 10. Quando justificado pelos usos instalados ou propostos bem como pelas carências, ao nível da acessibilidade automóvel, dos caminhos existentes, a Câmara Municipal pode, ainda, exigir a criação de lugares para estacionamento público.
 11. Poderão ser admissíveis tolerâncias ao previsto no n.º 8, nos seguintes casos:
 - a) Condições excecionais e irremediáveis criadas antes da publicação do presente regulamento;
 - b) Constrangimentos impostos pelo cadastro, pela topografia, pelas regras subjacentes as implantações da envolvente construída ou pelos usos instalados ou propostos;
 - c) Edifícios multifamiliares, mistos, ou não habitacionais, que pela sua dimensão e número de utilizadores, seja justificável a existências de entrada e saída diferenciada de modo a eliminar condições de incompatibilidade.

Artigo 81.º

Respiros e ventilações

1. A dotação de condutas de ventilação em edifícios deve ter em conta a previsão das atividades propostas, bem como futuras adaptações designadamente dos espaços destinados a comércio e serviços.
2. A instalação de condutas, de mecanismos de ventilação forçada ou ar condicionado em edifícios deverá ter em conta as suas características, de modo a não afetar nem a sua identidade e imagem arquitetónica, nem a do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.
3. É proibida a colocação, nas fachadas, de condutas, mecanismos de ventilação forçada ou ar condicionado.
4. Poderão ser admissíveis tolerâncias ao previsto n.º 3, nos seguintes casos:



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- a) Condições excecionais e irremediáveis criadas antes da publicação do presente regulamento;
- b) Edificação de unidades industriais ou de armazenagem.

Artigo 82.º

Depósito de resíduos sólidos urbanos e contadores

1. Sem prejuízo de outras normas específicas, em todas as operações urbanísticas, designadamente operações de loteamento ou equivalentes, e edificações em propriedade horizontal ou utilizações não habitacionais, deve ser previsto um espaço destinado ao depósito de resíduos sólidos, dimensionado de acordo com as necessidades e o tipo de ocupação em causa e equipado de acordo com as especificações constantes do Regulamento Municipal Resíduos Sólidos, Higiene e Saúde Pública.
2. O espaço reservado para esse efeito deve ser acessível da rua e facilitar uma boa remoção e acessibilidade aos veículos de recolha de resíduos sólidos.
3. Independentemente da operação urbanística deverá ser previsto um espaço reservado, para instalação dos contadores, acessível da rua.
4. Quando não houver solução alternativa os armários destinados a infraestruturas poderão ser colocados nas fachadas desde que sejam embutidos e revestidos com acabamento igual a fachada.

Artigo 83.º

Pinturas, revestimentos exteriores e cores

1. As pinturas ou os revestimentos deverão ser planeados e executados para que resulte, em cada edifício, uma uniformidade de cores e materiais.
2. Será tida em consideração a harmonia com a cor e o aspeto geral dos edifícios circunvizinhos e ainda com o ambiente natural e aspetos paisagísticos do local, devendo ser considerados, sempre que possível, os pontos a partir dos quais for visível a construção em causa.
3. No exterior do edifício, às paredes, caixilharias, serralharias, algerozes e tubos de queda, aplicar-se-ão como cor ou cores dominantes as que já tradicionalmente existam no sítio da obra.
4. Preferencialmente as fachadas devem ser pintadas de branco ou cor com tonalidade clara admitindo-se as seguintes exceções:
 - a) A existência de panos com cores mais fortes não exceda, em percentagem, 40% da área da fachada;
 - b) Edifícios públicos, equipamentos e outros de idêntica natureza que pela sua localização ou função constituam elementos estruturantes da forma urbana;
 - c) Quando se tratem de situações existentes cuja dissonância não afete, negativamente, a harmonia do conjunto edificado;
 - d) Quando justificado por estudo de conjunto devidamente fundamentado.
5. São admissíveis, outros revestimentos das fachadas, designadamente, granito, cerâmicos ou similares, sendo aplicável, com as devidas adaptações, o previsto nos números anteriores;
6. É admitida a adoção de paramentos de granito aparente, desde que não impliquem a decapagem de rebocos em paredes de alvenaria de pedra cuja estereotomia e características não sejam adequadas para ficarem à vista.

Artigo 84.º

Fachadas

As fachadas dos edifícios devem ser objeto de tratamento cuidado, ao nível do desenho e dos materiais, e assegurar os seguintes requisitos:



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- a) A composição das fachadas não mereça tratamento diferenciado, em função da sua importância ou visibilidade de modo a contribuir para o equilíbrio arquitetónico do edifício;
- b) Ponderar a relação entre cheios e vazios, a proporção dos vãos, o desenho caixilharias, varandas e demais motivos notáveis da edificação, a cor e textura das superfícies, bem com a existência de panos com alinhamentos e tratamentos diferenciados de modo a contribuir para a harmonizar os diferentes elementos, que contribuem para a composição das fachadas;
- c) Inexistência de instalações mecânicas designadamente antenas, mecanismos de ventilação refrigeração e aquecimento.

Artigo 85.º

Vãos

1. Os vãos a realizar nos panos das fachadas deverão estabelecer entre si relações de proporção harmoniosas bem como respeitar, sempre que possível, a métrica, alinhamentos, proporções e dimensões dos existentes na envolvente contígua.
2. As caixilharias devem ser concebidas de modo a assegurar a uniformidade em todos os vãos do edifício e, por outro lado, estabelecer o diálogo com a envolvente construída, salvaguardando, em qualquer caso, a coerência com as especificidades técnicas do material utilizado sem recurso a mimetismo.
3. É admitida a adoção de cores diferenciadas entre os caixilhos e as folhas móveis das caixilharias, desde que a cor dos primeiros seja de tonalidade e frequência cromática mais escura em relação aos segundos.
4. É admitida a proteção dos vãos com estores de rolo desde que a respetiva caixa de enrolamento seja embutida na parede.

Artigo 86.º

Coberturas

1. Preferencialmente as coberturas devem ser inclinadas, com inclinação igual ou inferior a 30º, e revestidas com telha cerâmica de barro vermelho e os beirados das construções, quando balançados, de telha de barro vermelho tipo "canudo".
2. São admissíveis as seguintes exceções:
 - a) Edifícios públicos, equipamentos e outros de idêntica natureza que pela sua localização ou função constituam elementos estruturantes da forma urbana;
 - b) Quando o tratamento da cobertura corresponda a uma intenção formal e estética devidamente fundamentada, e seja comprovada no projeto de arquitetura a sua integração no local;
 - c) Edificações com fins agrícolas, industrial ou similares desde que salvaguardados os impactos de ordem urbanística, arquitetónica e ambiental.
3. O desenho da cobertura deve constituir um elemento formal da composição arquitetónica do edifício, não sendo admissíveis soluções que perturbem a sua estética, designadamente:
 - a) O aproveitamento de vão do telhado ou recuos avarandados, sempre que impliquem a alteração da cêrcea do edifício com o objetivo de aumentar o pé direlto, na ligação dos dois planos - o teto e a cobertura, ou resulte volume de construção acima do plano de Inclinação normal da respetiva cobertura, a qual não poderá exceder o valor referido no nº1;
 - b) Varandas incorporadas nas águas de coberturas inclinadas cuja presença constitua um elemento perturbador da composição das fachadas.
4. A iluminação e ventilação do aproveitamento do vão do telhado poderá realizar-se por meio de janelas do tipo trapeira e claraboias, desde que tal solução se revele esteticamente aceitável.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 87.º

Logradouros

1. Os logradouros destinam-se exclusivamente à utilização dos residentes, para apolo à habitação, lazer ou estacionamento.
2. O logradouro será arborizado e ajardinado, de tal forma que a visualização dos anexos e garagem seja absorvida pela intercalação de vegetação apropriada.
3. As pavimentações exteriores deverão ser executadas em materiais que pela sua durabilidade e textura não sejam facilmente deterioráveis.

Artigo 88.º

Vedações

1. A vedação de terrenos deve respeitar o previsto na legislação específica aplicável, em plano de municipal de ordenamento de território ou em operações de loteamentos.
2. Sem prejuízo do previsto no n.º 1 a vedação de terreno confrontante com a via pública deve observar o seguinte:
 - a) Os alinhamentos a adotar serão paralelos ao eixo da via devendo assegurar o afastamento mínimo de 5,00m e 4,50m, respetivamente para as estradas e caminhos municipais;
 - b) A altura das vedações seja igual ou inferior a 1,20 m, podendo exceder-se esta dimensão, através de sebes ou gradeamentos vazados nunca superiores, respetivamente, a 2,50 m e 1,50 m;
 - c) A altura das vedações que sirvam de suporte de terrenos sobranceiros a via pública pode ir até 0,50 m acima do nível de tais terrenos não excedendo, no total, 2,50 m;
 - d) Quando o limite superior da vedação seja paralela ao plano horizontal, a altura máxima de cada tramo não poderá exceder 2,00 m;
 - e) Quando não seja prevista vedação em alvenaria de qualquer espécie a delimitação da propriedade poderá ser executada em rede, com altura máxima de 2,00m, recoberta com vegetação permanente;
 - f) A altura das vedações situadas a mais de 500,00m do perímetro urbano, previsto no plano municipal de ordenamento do território, poderá ter a altura máxima de 2,00m;
 - g) Quando a implantação da vedação assegure afastamento igual ou superior a 4.50m a sua execução poderá ser em alvenaria com a altura máxima de 1.50m.
3. Sem prejuízo do previsto no n.º 1 a vedação de terreno confrontante com terceiros deve observar o seguinte:
 - a) A altura das vedações seja igual ou inferior a 1,80 m, podendo exceder esta dimensão através de sebes nunca superiores a 2,50 m;
 - b) O previsto, com as necessárias adaptações, no n.º 2, alínea c) a e).
4. Independentemente do previsto nos números anteriores deverá ser garantido o seguinte:
 - a) As normais condições de circulação e segurança de pessoas e veículos, o alinhamento e a forma dominantes na envolvente bem como a presença de valores classificados ou identificados;
 - b) Conservação e limpeza de modo a assegurar, quer as condições de circulação de pessoas e veículos, quer a estética das povoações;
 - c) Proibição de emprego, no coroamento dos muros de vedação, de arame farpado, de fragmentos de vidro, de lanças, picos ou materiais de idêntica perigosidade, bem como chapas metálicas e telas plásticas.
5. Poderão ser admissíveis tolerâncias ao previsto nos números anteriores, nos seguintes casos:
 - a) Condições excecionais e irremediáveis criadas antes da publicação do presente regulamento;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) Constrangimentos impostos pelo cadastro, pela topografia ou pelas regras subjacentes as implantações da envolvente construída ou pelos usos instalados ou propostos;
 - c) Salvaguarda de condições de segurança ou defesa de valores de ordem urbanística, ambiental ou paisagística.
6. As tolerâncias previstas no número anterior devem assegurar:
- a) Inexistência de inconvenientes para o interesse público da viação;
 - b) As condições de habitabilidade das edificações existentes;
 - c) A adequação às condições de habitabilidade, de futuras edificações em terrenos confinantes, não seja condicionada;
 - d) Integração do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico.

§ único – Quando se trate de via pública com carácter secundário quer na hierarquia viária do tecido urbano quer ao nível da ocupação existente ou previsível o afastamento previsto no n.º 2, alínea a) poderá ser reduzido até ao mínimo de 1.50m.

Artigo 89.º

Instalações mecânicas

1. A colocação de instalações mecânicas designadamente antenas, mecanismos de ventilação, refrigeração ou aquecimento em edifícios, deverá ter em conta as suas características, de modo a não afetar nem a sua identidade e imagem arquitetónica, nem a do espaço urbano em que aqueles se encontram inseridos.
2. A elaboração projetos de arquitetura, de engenharia ou de paisagismo deverão eliminar a existência de impactos negativos, de ordem urbanística, ambiental e paisagística, resultantes da presença de instalações mecânicas.
3. O previsto nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações colocação de instalações mecânicas no solo.
4. Poderão ser admissíveis tolerâncias nos seguintes casos:
 - a) Condições excecionais e irremediáveis criadas antes da publicação do presente regulamento;
 - b) Edificação de unidades industriais ou de armazenagem.

Secção IV

Alojamento de animais

Artigo 90.º

**Anexos para alojamento de animais de companhia e de espécies pecuárias
em regime de exploração familiar**

A implantação de anexos para alojamento de animais de companhia, sejam eles cães, gatos, pássaros ornamentais ou outros animais considerados de companhia e de espécies pecuárias em regime de exploração familiar, fica sujeita às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas, às relativas ao bem-estar animal e à ausência de conspurcação ambiental e de riscos para a saúde pública.



Artigo 91.º

Localização de Instalações para canis e explorações pecuárias industriais

A localização e Implantação de instalações para canis (centros de recolha oficial, alojamentos de animais de companhia sem fins lucrativos, com fins comerciais, sejam alojamentos de criação, reprodução, manutenção e venda, hotéis ou centros de treino) e de instalações para explorações pecuárias industriais devem cumprir todos os condicionamentos legais gerais e específicos aplicáveis a cada caso, tendo ainda que garantir, quando outros parâmetros não estiverem regulamentados ou legalmente estabelecidos, as seguintes condições:

- a) A implantação deverá situar-se a um afastamento mínimo de 50 m, no caso dos canis e de 100 m, no caso das explorações pecuárias de outras edificações existentes, licenciadas ou previstas em planos municipais de ordenamento do território ou operações de loteamento urbano plenamente eficazes, excerto em relação àquelas que se destinem exclusivamente a atividades agrícolas ou agropecuárias;
- b) As parcelas onde se localizem as instalações previstas na alínea a) deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro destas edificações e as extremas da parcela nunca seja inferior a 5m, no caso dos canis e 10 m, no caso das explorações pecuárias industriais;
- c) No que respeita às instalações já existentes, as distâncias referidas em a) e b) podem ser alteradas quando as condições topográficas do local ou outras circunstâncias assim o aconselharem ou permitirem, desde que, após exame direto da autoridade de saúde e da autoridade sanitária veterinária da respetiva área de implantação e emissão do respetivo parecer, se considerem estar satisfeitas as exigências de defesa sanitária, de saúde e bem-estar das populações, que se pretendem assegurar.

Capítulo VII Da Fiscalização

Secção I Disposições gerais

Artigo 92.º Âmbito e objeto

1. O presente capítulo estabelece as normas gerais e específicas a que deve obedecer a atividade de fiscalização administrativa relativa a quaisquer operações urbanísticas, independentemente da sua sujeição a prévio licenciamento, autorização ou comunicação bem como as regras de conduta que devem pautar a atuação dos funcionários encarregues dessa atividade.
2. A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações, com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a segurança das pessoas.

Artigo 93.º Competência

1. Sem prejuízo das competências por lei atribuídas a outras entidades, compete ao presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira, com a faculdade de delegação em qualquer dos seus membros, a fiscalização administrativa de todas as obras que se incluam no âmbito de aplicação do artigo 92.º e que decorram na área deste concelho.
2. No exercício da atividade de fiscalização, o presidente da Câmara Municipal, ou o membro a quem foi delegada essa competência é auxiliado por funcionários municipais, com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

3. O presidente da Câmara Municipal pode solicitar a colaboração de quaisquer entidades administrativas e policiais, através dos seus funcionários e agentes, havendo o dever de comunicação recíproca sempre que haja lugar à referida intervenção.

Artigo 94.º

Composição

O serviço de fiscalização a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, acuta através de técnicos superiores e de técnicos profissionais/fiscais municipais, fiscais de obras e outros funcionários devidamente credenciados para o efeito.

Artigo 95.º

Modo de atuação

1. Cada funcionário com funções de fiscalização, exerce a sua atividade na área de todo o concelho, bem como a vigilância necessária, quer para assegurar a conformidade das operações urbanísticas em curso, com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e com as condições do licenciamento ou de comunicação prévia, quer para prevenir os perigos de que a sua realização possa resultar para a segurança das pessoas.
2. A fim de permitir o adequado controlo das operações urbanísticas, a que se reporta o presente regulamento, é fornecida, quinzenal, aos Serviços de Fiscalização, pelo Serviço Administrativo de Apoio as Unidades Orgânicas, a seguinte informação:
 - a) Listagem das operações urbanísticas licenciadas ou comunicação prévia admitidas;
 - b) Listagem das informações sobre o início da obra prevista no n.º 2 do artigo 33.º do presente regulamento;
 - c) Listagem das obras cujo prazo de execução haja expirado no mês imediatamente anterior.

Artigo 96.º

Da participação

1. Todos os atos detetados pela fiscalização de obras que constituam infração ao presente regulamento, às disposições do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, devem ser objeto de participação escrita.
2. As participações devem identificar de forma clara, objetiva e pormenorizada, o autor e características da infração, a localização da obra e as testemunhas presenciais da situação objeto do auto de notícia.
3. Os autos de notícia serão remetidos e submetidos à apreciação do presidente da Câmara, ou do membro da Câmara a quem for delegada essa competência que dará seguimento ao procedimento administrativo adequado.

Secção II

Fiscalização da Execução da Obra

Subsecção I

Do Início da obra

Artigo 97.º

Condições genéricas

1. Para efeitos de fiscalização administrativa a realização de qualquer operação urbanística deve ser precedida da informação sobre o seu início prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2. Quando a operação urbanística implicar a implantação de novas edificações, a mesma, deve ser fiscalizadas, nos termos do n.º 2 do artigo 33º, no prazo de 15 dias contados a partir do momento que seja efetuada a entrega, junto do serviços de fiscalização, da listagem prevista no n.º 2, alínea b), do artigo 95º.
3. Excetuam-se do disposto no n.º 1 do presente artigo, os trabalhos de demolição, escavação e contenção periférica previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Subsecção II
Do local da obra

Artigo 98.º

Elementos sujeitos a fiscalização

1. É da competência específica dos serviços de fiscalização a verificação, no local da obra, e no prazo máximo de quinze dias, dos seguintes elementos:
 - a) Aviso que publicita a respetiva operação urbanística, o alvará de licença ou a admissão da comunicação;
 - b) Placas identificadoras do autor do projeto de arquitetura e do diretor técnico da obra;
 - c) Estaleiros de obra devidamente tapados, com contentorização dos entulhos;
 - d) Livro de obra, cópia do projeto licenciado, da comunicação prévia admitida ou informação prevista no n.º 3 do artigo 6º do presente regulamento, consoante o procedimento de controlo prévio aplicável;
 - e) Tapumes e ocupação da via pública.
2. O prazo previsto no número anterior conta-se a partir do momento que seja efetuada a entrega, junto do serviços de fiscalização, da listagem prevista no n.º 2, alínea a), do artigo 95º.

Subsecção III
Da ocupação da via pública

Artigo 99.º

Definição

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por via pública a área do domínio público ou privado do Município, inclusive, áreas sobranter à construção, e independentemente do fim a que se destinem ou do estado em que se encontrem.

Artigo 100.º

Competência

É da competência dos serviços de fiscalização de obras a verificação do cumprimento das regras previstas no capítulo V, relativas à ocupação do espaço público, solo, subsolo e espaço aéreo, que seja consequência direta ou indireta da realização de operações urbanísticas.

Subsecção IV
Da verificação do projeto

Artigo 101.º

Elementos sujeitos a fiscalização

1. É da competência específica do serviço de fiscalização verificar conformidade da obra com o projeto aprovado, designadamente:
 - a) Condições previstas na licença ou admissão da obra;



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

- b) Organização interna da edificação;
 - c) Forma da cobertura e tratamento das fachadas quer ao nível do desenho quer dos materiais;
 - d) Cércea e número de pisos;
 - e) Arranjos exteriores.
2. Todos os atos de Inspeção serão objeto de registo, a ser exarado no respetivo processo e no livro de obra.

Artigo 102.º

Periodicidade da fiscalização

As ações de fiscalização previstas no presente capítulo devem ser efetuadas, pelo menos, com periodicidade mensal e corresponder, sempre que possível, a realização dos trabalhos referidos no número 2 do artigo 103.º.

Subsecção V

Do livro de obra

Artigo 103.º

Disposições genéricas

1. Compete ao serviços de fiscalização, a verificação regular no livro de obra, de factos contrários ao projeto aprovado.
2. Compete-lhes também, verificar se no aludido livro estão a ser registados todos os factos relevantes relativos à execução da obra designadamente:
 - a) Realização da implantação;
 - b) Realização de movimentos de terras;
 - c) Realização dos diferentes elementos estruturais;
 - d) Realização das redes de água e saneamento e demais Infraestruturas;
 - e) Realização do isolamento térmico e acústico;
 - f) Realização de paramentos interiores e exteriores bem como da cobertura;
 - g) Realização de acabamentos interiores e exteriores bem como de caixilharias;
 - h) Realização dos arranjos exteriores.

Subsecção VI

Da utilização

Artigo 104.º

Disposições genéricas

1. Com a entrega da listagem prevista no nº 2, alínea c), do artigo 95.º, e no prazo de quinze dias, devem os serviços de fiscalização deslocar-se ao local, a fim de verificarem o seguinte:
 - a) Conclusão da obra;
 - b) Cumprimento do projeto aprovado bem como das condições previstas na licença, ou admissão da obra;
 - c) Levantamento do estaleiro, remoção de entulhos e demais detritos acumulados no decorrer da execução da obra;
 - d) Existência de estragos das Infraestruturas públicas causados pela execução da obra.
2. A verificação prevista no número anterior será objeto de informação, a ser exarada no respetivo processo.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Secção III

Das obrigações dos donos da obra e dos intervenientes na respetiva execução

Artigo 105.º

Obrigações dos promotores de obras

De forma a permitir o desempenho das funções específicas descritas no artigo 98º, do presente regulamento, os promotores das obras, obrigam-se a:

- a) Publicitar a operação urbanística pelos meios previstos no RJUE;
- b) Apresentar informação respeitante ao início da obra, prevista no artigo 97º;
- c) Proceder à execução de estaleiros e instalações de apoio à obra conforme plano de ocupação da via pública previamente aprovado;
- d) Possibilitar o acesso à obra, em condições de segurança, aos serviços de fiscalização;
- e) Conservar no local da obra, todas as peças do projeto aprovado, o livro de obra bem como outros documentos oficiais relacionados com a mesma;
- f) Facultar aos serviços de fiscalização a documentação a que se refere a alínea anterior;
- g) Solicitar aos serviços competentes, em caso de extravio da documentação referida na alínea e), e num prazo de cinco dias, contados do conhecimento do facto, segunda via da documentação;
- h) Adotar igual procedimento, quando se verifique a conclusão de um livro de obra.

Artigo 106.º

Obrigações do diretor técnico e do diretor de fiscalização

1. De forma a permitir o normal desempenho das atribuições cometidas ao serviço de fiscalização, os técnicos responsáveis pela direção técnica da obra, obrigam-se a:
 - a) Comunicar a mudança de residência ou de escritório para efeitos de notificação;
 - b) Tratar junto da Câmara Municipal, dos assuntos de carácter técnico específico que se relacionem com as obras de sua responsabilidade, sempre que para isso seja convocado;
 - c) Referenciar junto dos serviços de fiscalização as omissões e erros do projeto, bem como eventuais diferenças entre as condições do local e as mencionadas nas peças desenhadas e escritas.
2. O previsto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, ao diretor de fiscalização da obra.

Artigo 107.º

Deveres dos construtores de obras

O disposto neste capítulo aplica-se com as necessárias adaptações aos titulares de certificados ou títulos de registo industrial de construção civil.

Secção IV

Do embargo e demolição

Artigo 108.º

Objeto

A realização de qualquer operação urbanística em desconformidade com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ou com o presente Regulamento constitui fundamento para embargo administrativo.



Artigo 109.º

Procedimento de embargo

Sem previsto no enquadramento legal aplicável deve ser observado o seguinte:

- a) O conhecimento da ordem de embargo obriga os serviços de fiscalização a lavrar o respetivo auto e a proceder à notificação da ordem de embargo com observância das exigências legais;
- b) Sempre que não for possível proceder à notificação pessoal da ordem de embargo, o ato será notificado por meio de carta registada, com aviso de receção e quando esta não seja recebida, por meio de editais a fixar no local da obra;
- c) O acatamento e respeito do embargo será objeto de fiscalização, no prazo de cinco dias, contados da data da sua notificação e, mensalmente, até que a legalidade urbanística venha ser reposta;
- d) O desrespeito da ordem de embargo obriga os serviços de fiscalização a lavrar auto de desobediência.

Artigo 110.º

Verificação de ordens de demolição

1. Compete aos serviços de fiscalização, verificar o cumprimento voluntário e atempado das ordens de demolição das obras insuscetíveis de regularização.
2. A verificação referida no número anterior ocorrerá no prazo máximo de cinco dias, contados a partir do termo do prazo fixado ao infrator para o efeito.
3. O disposto nos números anteriores é aplicável à verificação do cumprimento da notificação para reposição do terreno na situação em que o mesmo se encontrava antes da intervenção infratora.

Secção V

Dos deveres dos serviços de fiscalização

Artigo 111.º

Deveres genéricos

Os serviços de fiscalização, no âmbito das suas atribuições, deverão:

- a) Acatar e cumprir a lei, pontual e integralmente;
- b) Manter-se informado sobre o conteúdo da lei reguladora dos serviços de fiscalização;
- c) Informar pronta e imediatamente, o presidente da Câmara, ou, o Vereador da respetiva área funcional e os seus superiores hierárquicos, de todos os assuntos correntes do serviço de fiscalização;
- d) Dar, em tempo oportuno e útil, andamento e seguimento às solicitações de fiscalização que lhes sejam requeridas;
- e) Participar todas as ocorrências de que tomem conhecimento no exercício da sua atividade de fiscalização;
- f) Cumprir com diligência todas as ordens, dos superiores hierárquicos, relativas à atividade de fiscalização;
- g) Usar de moderação e compreensão com o público e munícipes em geral, de forma a evitar conflitos ou perante os mesmos lhes aumentar a gravidade;
- h) Andarem munidos de identificação e que a apresentem sempre que estejam em ação de fiscalização.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Artigo 112.º

Deveres específicos

Os serviços fiscalização estão ainda obrigados a:

- a) Proceder a todas as notificações pessoais que lhe sejam requeridas e, bem assim, como à afixação de editais para efeitos de notificação;
- b) Participar a realização de qualquer operação urbanística em desconformidade com o previsto Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ou com o presente Regulamento;
- c) Lavrar autos de embargo, bem como autos de desrespeito ao mesmo;
- d) Informar sobre o desrespeito de atos administrativos que hajam determinado qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- e) Prestar apoio ao promotor da operação urbanística alertando para as seguintes situações:
 - i. Caducidade do alvará da operação urbanística;
 - ii. Substituição do titular do alvará da operação de urbanística ou demais responsáveis – autores dos projetos, diretor técnico da obra, diretor de fiscalização, titulares de certificados ou títulos de registo Industrial de construção civil - caso ocorra, durante a execução da obra.

Artigo 113.º

Incompatibilidades

Os Serviços de fiscalização desta Câmara Municipal, não devem intervir na elaboração de projetos relacionados com operações urbanísticas, nem encarregar-se de quaisquer trabalhos a executar na área deste município ou associar-se a técnicos construtores ou fornecedores de materiais, e nem representar empresas do ramo da construção civil, de empresas do ramo da fiscalização particular e afins, cuja atividade se desenvolva no concelho de Vila Nova de Cerveira.

Artigo 114.º

Responsabilidade disciplinar

O desrespeito pelos deveres previstos na presente secção é punível nos termos do estatuto disciplinar aplicável à Administração Local.

Capítulo VIII

Contraordenações

Artigo 115.º

Contraordenações

1. Sem prejuízo do previsto Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e em legislação específica são puníveis como contraordenação:
 - a) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal a emissão do alvará de autorização de utilização até 60 dias após a conclusão da obra ou do prazo previsto no alvará de edificação;
 - b) O incumprimento da obrigação de depósito na câmara municipal do exemplar da ficha técnica de habitação ou o não cumprimento atempado;
 - c) O incumprimento do dever de conservação dos edifícios no período legalmente previsto;
 - d) A execução de trabalhos sem previa informação, do respetivo início, nos termos do previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no presente regulamento;



- e) A ocupação do espaço público, solo, subsolo e espaço aéreo, que seja consequência direta ou indireta da realização de obras, sem prévia aprovação municipal ou para além dos prazos aprovados;
 - f) A não remoção de edificações ou obras provisórias nos termos do previsto no artigo 11º do presente regulamento;
 - g) A violação do disposto no presente regulamento sobre matéria de ocupação da via pública;
 - h) O não facultar aos fiscais municipais, o projeto aprovado, a licença ou autorização administrativa e o livro de obra, sempre que solicitado;
 - i) A não solicitação de 2.ª via do projeto aprovado dos respetivos títulos e do livro de obra, em caso de extravio dos mesmos, no prazo estipulado na alínea g) do artigo 105º;
 - j) A não solicitação de 2ª via do livro de obra, quando o primeiro fique concluído;
 - k) A não entrega do livro de obra, sempre que tenha sido feita a comunicação de baixa de responsabilidade do diretor técnico da obra, da direção de fiscalização ou do industrial de construção civil;
 - l) A não substituição do diretor técnico da direção de fiscalização ou do industrial de construção civil, após a comunicação de baixa dos mesmos;
 - m) A não comunicação, por parte dos diretores técnicos das obras, da data de execução de abertura de fundações, escavações, contenção periférica e execução de estrutura;
 - n) A não comunicação, por parte dos diretores técnicos das obras, da mudança de residência ou de escritório;
 - o) O não comparecimento na Câmara Municipal, do diretor técnico da obra, do diretor de fiscalização ou do Industrial de construção civil, sempre que convocado para a discussão de assuntos de carácter técnico específicos que se relacionem com as obras de sua responsabilidade;
 - p) A não comunicação, aos serviços de fiscalização, por parte do diretor técnico da obra, do diretor de fiscalização ou do industrial de construção civil os erros e omissões do projeto, bem como eventuais diferenças detetadas entre as condições do local e as mencionadas nas peças desenhadas e escritas.
2. A contraordenação prevista nas alíneas a) do número anterior é punível com coima graduada de 498,80€ até ao máximo de 99.759,58€, no caso de pessoa singular, ou de 249.398,95€ no caso de pessoa coletiva.
 3. A contraordenação prevista na alínea b) do número anterior é punível com coima graduada de 2.490,00€ até ao máximo de 3.490,00€, no caso de pessoa singular, ou de 12.470,00€ até ao máximo de 44.890,00€ no caso de pessoa coletiva.
 4. A contraordenação prevista nas alíneas c), d) e e) do número anterior, é punível com coima graduada de 25,00€ até ao máximo de 2.500,00€.
 5. A contraordenação prevista na alínea f) do número anterior é punível com coima graduada de 498,80€ até ao máximo de 19.951,92€, no caso de pessoa singular, ou de 448.918,11€ no caso de pessoa coletiva.
 6. A contraordenação prevista na alínea g) do número anterior é punível com coima graduada de 500,00 € a 5.000,00 €, no caso de se tratar de pessoa singular, ou de 500,00€ a 15.000,00€, no caso de se tratar de pessoa coletiva.
 7. A contraordenação prevista nas alíneas h), i), j), k) e l) do número anterior, é punível com coima graduada de 250,00€ a 500,00€, no caso de se tratar de pessoa singular, ou de 250,00€ a 2.500,00€, no caso de se tratar de pessoa coletiva.
 8. A contraordenação prevista nas alíneas m), n), o) e p) do número anterior, é punível com coima graduada de 125,00€ a 500,00€.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA
REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

9. Nos casos omissos ao previsto nas alíneas anteriores é aplicável o artigo 17º do regime geral das contra ordenações.
10. A tentativa e a negligência são puníveis.
11. A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação e para aplicar as coimas pertence ao presidente da Câmara Municipal, podendo essa competência ser delegada em qualquer dos seus membros.
12. O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o Município, inclusive, quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Capítulo IX
Disposições finais e complementares

Artigo 116.º
Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação da Lei 5-A/2002 de 11 de janeiro, sem prejuízo, dos interessados poderem requerer a intervenção da comissão arbitral prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Artigo 117.º
Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, em vigor no Município, que estejam em contradição com o mesmo.

Artigo 118.º
Regime Transitório

1. As alterações introduzidas a versão anterior do presente regulamento aplicam-se, apenas, aos procedimentos iniciados após a sua entrada em vigor.
2. Para efeitos do disposto no número anterior entende-se que não existe novo procedimento nas seguintes situações:
 - a) A emissão de alvará de edificação de pedidos deferidos antes da entrada em vigor do presente regulamento;
 - b) A emissão do alvará de utilização de edificações construído ao abrigo de licença ou autorização de edificação deferida antes da entrada em vigor do presente regulamento;
 - c) A emissão de alvará de operação de loteamento e de obras de urbanização cuja licença ou autorização tenha sido deferida antes da entrada em vigor do presente regulamento;
 - d) O previsto nas alíneas anteriores aplica-se ainda as operações urbanísticas faseadas.
3. Ficam salvaguardadas todos os compromissos assumidos, e com direitos legalmente reconhecidos, anteriores à entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 119.º
Entrada em vigor

A presente versão do Regulamento entra em vigor no dia seguinte a sua publicação, nos termos da Lei.