

FAQ's - Perguntas frequentes a nível da Gestão Urbanística

1. Posso realizar obras de conservação sem proceder a licenciamento, comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, pode realizar obras de conservação, incluindo substituição de caixilharias, desde que se mantenha a cor e o desenho pré-existente, desde que não incidam sobre imóveis classificados ou em vias de classificação. Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara Municipal de Cantanhede, através do Mod. 149.

2. Posso fazer obras de alteração no interior de edifícios ou frações sem proceder a licenciamento, comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, desde que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas e não incidam sobre imóveis classificados ou em vias de classificação. Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149.

3. E posso fechar uma varanda (marquise)?

Sim, desde que a possibilidade de encerramento de varandas ou terraços tenha sido contemplada no procedimento de controlo prévio, respeitante a obra de construção ou de reconstrução do edifício em causa, prevendo para o efeito, peças desenhadas que ilustrem a solução de encerramento aprovada ou admitida, cumprindo o art. 32º do RMEU.

4. Posso realizar pequenas edificações contíguas ou não a outro edifício sem proceder a comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, desde que não tenham altura superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública. Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149.

5. Posso proceder à edificação de muros de vedação sem proceder a licenciamento, comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, desde que não ultrapassem 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 metros ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes. Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149.

6. Posso edificar uma estufa sem proceder a licenciamento, comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, desde que constitua estufa de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m². Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149.

7. Posso fazer pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações?

Sim, desde que não afetem área do domínio público. Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149.

8. Posso construir ou instalar equipamento lúdico ou de lazer associado ao meu imóvel sem proceder a licenciamento, comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, desde que o equipamento esteja associado a edificação principal e não ultrapasse a área desta. As piscinas, porém, ficam sujeitas ao regime da comunicação prévia. Apenas tem que comunicar o início das obras à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149.

9. Da mesma forma como posso fazer pequenas edificações, muros de vedação, estufa de jardim, pequenas obras de arranjo e melhoramento e instalar equipamento lúdico ou de lazer, posso demoli-las sem proceder a licenciamento, comunicação, entregar elementos ou aguardar decisão da câmara municipal?

Sim, à demolição destas edificações aplica-se o mesmo regime de isenção de controlo prévio. Apenas tem que comunicar o início do procedimento à Câmara de Cantanhede, através do Mod. 149, juntando ainda fotografias do local que identifique o imóvel a demolir, memória descritiva e documento comprovativo da legitimidade do requerente, nos termos do ponto 3 do art. 5º do RMEU.

10. As edificações ou demolições isentas de qualquer controlo prévio ou ato de aprovação da câmara municipal podem ser embargadas?

Sim, se estas não respeitarem as normas legais em vigor e, em especial, as regras técnicas de construção ou dos planos municipais de ordenamento do território.

11. As edificações ou demolições isentas de qualquer controlo prévio ou ato de aprovação da câmara municipal podem ser objeto de fiscalização pela câmara municipal?

Sim, podem e devem, como qualquer operação urbanística. O próprio RJUE no art. 93º estipula de forma clara o âmbito da Fiscalização.

12. Se for alvo de uma ação de fiscalização podem exigir-me a apresentação de algum documento comprovativo ou ato de aprovação acerca das edificações ou demolições isentas de qualquer controlo prévio ou ato de aprovação da câmara municipal?

Não, a realização destas operações não é titulada por qualquer documento ou ato. No entanto, os serviços de fiscalização podem exigir outros documentos relacionados com outros aspetos da intervenção como, por exemplo, a autorização para ocupação de via pública, se for o caso, e documentos relativos a quem está a executar as obras (seguro de acidentes de trabalho, alvará profissional, etc.).

13. Terminou o prazo da minha licença de edificação/urbanização, para execução de obra. Como posso concluí-la?

Com a emissão do alvará de licença ou recibo da admissão da comunicação prévia, é fixado o prazo para a conclusão das obras, podendo este ser prorrogado por uma única vez e por um período não superior a metade do prazo inicial.

Para efetuar este pedido deverá apresentar o Mod. 41 disponível no serviço de atendimento da SOPL.

Caso não seja possível concluir as obras no prazo previsto, e as mesmas se encontrem em fase de acabamentos, mediante preenchimento do Mod.41, poderá ser concedida nova prorrogação.

O prazo de uma licença pode ainda ser alterado caso se pretenda efetuar alterações em obra. Para isso deve ser submetido a apreciação, atempadamente, o respetivo projeto de alterações e aí ser indicado o novo prazo para execução das obras.

15. Quando estou autorizado a iniciar obras sujeitas a controlo prévio?

As obras sujeitas a procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia só podem ser iniciadas após a obtenção do alvará de licença de construção ou a certidão/recibo de admissão da comunicação prévia, acompanhado do comprovativo do pagamento das respetivas taxas.

16. Que fazer em caso de extravio do livro de obra?

Em caso de extravio do livro de obra deverá dirigir-se ao balcão de atendimento da SOPL com um novo livro de obra para que seja efetuada a sua validação, preenchendo o Mod. 78, expondo o sucedido.

O livro de obra deverá permanecer no local dos trabalhos, sob pena de contraordenação punível com coima.

17. As alterações que pretendo executar em obra, relativamente ao projeto licenciado ou admitido, estão sujeitas a controlo prévio?

Em obra deverá ser dado cumprimento ao projeto aprovado e às condicionantes previstas no alvará ou na admissão da comunicação prévia.

Podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, desde que seja feita a comunicação prévia das obras que se pretendem executar com a antecedência necessária para que as obras, que só devem ser realizadas após a admissão da comunicação prévia, estejam concluídas antes da apresentação do requerimento do pedido de autorização de utilização.

Podem ainda ser efetuadas sem dependência de comunicação prévia à câmara municipal as alterações em obra que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a prévio licenciamento.

As alterações em obra ao projeto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento de controlo prévio original.

18. Como devo proceder para substituir o empreiteiro no decurso da obra?

Deverá dirigir-se ao balcão de atendimento da SOPL e preencher o Mod. 51. O novo empreiteiro deverá ser detentor de um alvará compatível com a obra a executar

19. Como devo proceder para substituir o Diretor de Obra ou Diretor de Fiscalização de Obra?

Deverá dirigir-se ao balcão de atendimento da SOPL e preencher o Mod. 51.

20. Como devo proceder para averbar um novo titular ao processo de licenciamento / comunicação prévia?

Deverá dirigir-se ao balcão de atendimento da SOPL e preencher o Mod. 51. O documento comprovativo da legitimidade, nomeadamente a certidão da conservatória de registo predial, deve apresentar data de emissão inferior a 1 ano.

21. Concluí a minha obra. Que devo fazer?

Deverá dirigir-se ao balcão de atendimento da SOPL e preencher o Mod. 51.

22. Após uma visita da fiscalização urbanística fui informado que a minha habitação é ilegal. No entanto, a construção está edificada há mais de 20 anos e pago IMI anualmente.

Desde a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 07/08/1951, que as construções, bem como a sua utilização, estão sujeitas a licenciamento. Assim, o decurso do tempo não tem qualquer efeito legalizador das construções executadas sem o necessário controlo prévio. A tributação do património em sede de IMI não se confunde com o licenciamento das construções ou a obtenção de qualquer outro título que permita a execução de obras de construção.

23. É possível regularizar a minha construção, posterior a 1951, que foi executada ilegalmente?

Sim. Desde que se mostrem cumpridas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, que se encontrem em vigor na data de apresentação do pedido de "legalização", nomeadamente, as resultantes de Plano Municipal de Ordenamento do Território (ex. PDM, PU,...).

24. Pretendo adquirir um terreno no município de Cantanhede, mas previamente gostava de saber quais as regras urbanísticas que estão afetas a esse terreno?

Para obter informações concretas e conclusivas ao nível da classificação dos usos do solo e os respetivos parâmetros urbanísticos afetos ao seu terreno, poderá:

- Consultar o Plano Diretor Municipal (PDM) na página <http://sig.cm-cantanhede.pt/>, entre outros instrumentos de gestão territorial que afetem o terreno em questão, bem como, o respetivo Regulamento do PDM. ou-

- Apresentar Pedido de Informação, conforme Mod. 83. O Pedido de Informação permite a obtenção de informações urbanísticas sobre um determinado tramo territorial, incidindo a resposta camarária essencialmente sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial em vigor para a área que esteja abrangida, bem como sobre as demais condições gerais a que deve obedecer a execução das operações urbanísticas.