

Documentos para licenciar uma obra na Madeira

O que reunir antes de entregar

NESTE ARTIGO

- Documentos do imóvel
- Informação de base
- Projeto de arquitetura
- Projetos de especialidades
- Pareceres de outras entidades

DOCUMENTAÇÃO E LICENCIAMENTO

Documentos para licenciar uma obra na Madeira

Grande parte dos atrasos no licenciamento vem de processos incompletos. Saber o que juntar desde o início poupa meses de pedidos de elementos.



NESTE ARTIGO

- 1. Documentos do imóvel
- 2. Informação de base
- 3. Projeto de arquitetura
- 4. Projetos de especialidades
- 5. Pareceres de outras entidades
- 6. Depois da aprovação

Na Madeira, como no resto do país, o controlo das obras particulares é feito pelas câmaras municipais. Uma parte importante dos atrasos não vem da apreciação técnica, mas de processos entregues incompletos. Quando falta um documento, a câmara pede elementos adicionais e o processo fica parado até serem entregues.

1. Documentos do imóvel

- Certidão permanente do registo predial, atualizada, para provar quem é o proprietário e confirmar áreas e ónus.
- Caderneta predial das Finanças.
- Documento que prove a legitimidade de quem faz o pedido, quando não é o proprietário: procuração, autorização dos condóminos ou contrato.
- Licenças e alvarás anteriores, se o edifício já existe, incluindo a autorização (ou licença) de utilização.

2. Informação de base

- Levantamento topográfico com cotas, limites e construções existentes.
- Planta de localização e extratos das plantas do PDM e de outros planos aplicáveis.
- Pedido de informação prévia, quando foi feito, porque a resposta favorável orienta e protege o projeto.
- Fotografias atuais do local e da envolvente.

3. Projeto de arquitetura

- Memória descritiva e justificativa, com o enquadramento nas regras do PDM.
- Plantas, cortes e alçados, com as alterações marcadas a cores quando se trata de obra num edifício existente.
- Quadro de áreas, estimativa do custo da obra e calendarização.
- Termo de responsabilidade do autor do projeto e prova da sua inscrição na ordem profissional.

4. Projetos de especialidades

Consoante a obra, incluem estabilidade, águas e esgotos, eletricidade, telecomunicações (ITED), gás, comportamento térmico, acústica, segurança contra incêndio e acessibilidades. Cada um tem o seu termo de responsabilidade. No licenciamento, a lei permite entregá-los depois da aprovação da arquitetura, dentro do prazo fixado; na comunicação prévia, entregam-se todos logo com o pedido.

5. Pareceres de outras entidades

Se o terreno estiver junto a estradas regionais, linhas de água, áreas protegidas ou imóveis classificados, a câmara consulta as entidades competentes. Antecipar estas condicionantes no projeto evita pareceres desfavoráveis.

6. Depois da aprovação

Desde a reforma de 2024 (Simplex urbanístico), a câmara deixou de emitir o alvará de licença: o comprovativo do pagamento das taxas passa a servir de título. Para iniciar a obra é preciso pagar essas taxas, apresentar os elementos do empreiteiro (alvará ou certificado), o seguro de acidentes de trabalho, o livro de obra e a indicação do diretor de obra e do diretor de fiscalização.

O que muda de câmara para câmara

Cada um dos 11 municípios da Madeira tem o seu regulamento municipal de urbanização e edificação e o seu PDM. É aí que se fixam os pontos que mais variam:

- Forma de entrega: plataforma online do município, formato dos ficheiros (PDF, DWF) e assinatura digital.
- Peças pedidas a mais: fotografias, planta de implantação a uma escala definida, maquete ou simulação no local.
- Obras dispensadas de licença: muros, anexos e pequenas alterações que algumas câmaras isentam e outras não.
- Taxas e caução: valores, forma de cálculo e garantia para obras de urbanização.
- Estimativa do custo da obra: algumas câmaras usam um valor por m² próprio.
- Regras do PDM: alturas, afastamentos, índices de construção e regras para centros históricos.

Antes de começar o projeto, peça no balcão de urbanismo a lista de elementos em vigor ou consulte-a no portal do município.

Lista rápida antes de entregar

Os documentos exatos variam com o tipo de obra e com cada câmara. Confirme a lista no portal do município antes de submeter: um processo completo é o mais rápido de aprovar.

LISTA RÁPIDA

- Registo predial e caderneta atualizados
- Topografia e extratos do PDM
- Arquitetura completa com termos de responsabilidade
- Especialidades ou prazo para as entregar
- Condicionantes externas identificadas

Continuar a leitura

Este artigo está disponível online, com atualizações e outros temas técnicos, em dinamestria.com/conhecimento.

DINAMESTRIA — Engenharia, Arquitetura e Património

Madeira, Portugal · dinamestria.com

Pedidos de proposta: dinamestria.com/pedir-proposta

Conteúdo técnico de carácter informativo; não dispensa a análise de cada caso concreto nem a consulta à câmara municipal.

