

1- Informação do Alvará de Loteamento (caso exista) sobre as restrições legais aplicáveis no terreno/lote. Quando não existe um Alvará específico, então remonta para o PDM da Cidade. Os pontos mais importantes para uma "fotografia" sobre a capacidade construtiva do teu terreno são:

- a) Capacidade construtiva - COS (coeficiente de ocupação do solo) = Área Bruta de construção permitida;
 - b) Capacidade de Afectação do Solo - CAS (coeficiente de afectação do solo) = Área de implantação máxima permitida;
 - c) Capacidade de impermeabilização do Solo - CIS (coeficiente de Impermeabilização do Solo) = Todas as áreas pavimentadas no Terreno.
 - d) Cércea - Altura máxima permitida
 - e) Afastamentos aos limites do Lote permitidos
 - f) De que forma são contabilizados os terraços exteriores cobertos à luz do Alvará/PDM (Cada caso é um caso...)
 - g) Relação na densidade entre R/chão e primeiro andar (se tiveres o ponto a) e b) consegues ter esta relação entre os pisos)
- Ainda, (e caso o arquitecto não tenha) podes solicitar a planta de localização e enquadramento no PDM na Câmara Municipal.

2-Ao nível do programa funcional

- a) Casa com 3 quartos:
- b) Cave com aprox 120m²
- c) Área bruta de aprox 150m² com 90m² no piso térreo e 60m² no piso superior

3-Estimando Custos de Construção para o Programa Base Funcional apresentado

- a) Estimativa custo/m² de referencia para o Calculo na Área Habitável = 700€/m² x 150m² = 105 000€ aprox
- b) Estimativa Custo/m² de referencia para o Calculo na Cave = 500€/m² X 120m² = 60 000€ aprox
- c) Estimativa Final aprox. 165 000€ (exclusão de terraços exteriores / piscina ou jacuzzi / jardim / cozinha / muros de vedação)

4- Verificar as exclusões nomeadamente:

- a) O Projecto de arquitectura Contempla o plano de Acessibilidades (ao abrigo do dec.-lei 163/2006 de 8 de Agosto)
- b) Instalações Eléctricas abaixo dos 50KVA só são necessária ficha electrotécnica
- c) Projecto de Climatização (e não só de ar condicionado)? (importante n execução mas não necessária para efeitos de licenciamento)
- d) Projecto de Segurança (supostamente contra riscos de incêndio?)
- e) PSS - Plano de segurança e saúde para levantamento do Alvará de licença de construção
- f) Apresentação 3d
- g) Copias de todos os documentos produzidos e recolhidos
- h) Respostas a ofícios solicitados pela câmara para completo esclarecimento
- i) Outros encargos indirectos como é o caso de entrega do processo na câmara

5) Calendarização e Fases

b) Fase de Estudo-Prévio (esquisso). Esta fase deverá contemplar entre outras coisas desenhos que explicitem a proposta nomeadamente com plantas dos pisos com áreas estimadas, alçados, Planta de implantação, esquemas tridimensionais e pormenores que ajudem na total compreensão da proposta

c) Fase de Projecto-Base - Projecto de Arquitectura para Câmara formatado de acordo com o Dec. Lei 60/2007 (com todas as peças escritas e desenhadas requeridas pela Câmara e descritos na portaria 216-A e 216-E/2008 de 03 de Março e pela portaria 232/2008 de 11 de Março)

d) Fase de Especialidades - Normalmente Acompanha a fase anterior c) num procedimento de Pedido de Autorização nomeadamente nomeadamente:

- d1) Projecto de estrutura e contenção periférica;
- d2) Projecto da Rede de Águas;
- d3) Projecto de drenagem de Águas Domésticas e Pluviais;
- d4) Projecto de Gás (com respectiva certificação);
- d5) Projecto de Térmica (tem incluído a certificação energética decorrente da nova legislação de Jan. deste ano que se tem de fazer no final da obra?);
- d6) Projecto de Acústica;
- d7) Projecto de ITED (comunicações) (com respectiva Certificação)
- d8) Projecto de Segurança contra riscos de incêndio
- d9) Fichas electrotécnicas

e) Fase de Projecto de Execução de Arquitectura nomeadamente:

- e1) Projecto completo de arquitectura 1/100
- e2) Cortes construtivos 1/50
- e2) Mapa de acabamentos;
- e3) Mapa de vãos;
- e4) Mapa de pavimentos;
- e5) Planta de Tectos e Tectos Falsos
- e6) Detalhes das instalações sanitárias
- e7) Plantas de Climatização
- e8) Planos eléctricos com iluminação e tomadas
- e9) Detalhes tipo de soleiras
- e10) Detalhes de remate dos vários elementos construtivos
- e11) Detalhe da entrada e muros de vedação
- e12) Detalhes de remate de tectos falsos
- e13) Detalhes da escada
- e14) Pormenores das guardas interiores e exteriores
- e15) Planta de Pavimentos exteriores
- e16) Detalhe da chaminé
- e17) Detalhe da Lareira (se existir)
- e18) Outros detalhes necessários à total compreensão do Projecto
- e19) Especificações da Construção / Caderno de Encargos (com as clausulas gerais e especificas da Construção)
- e20) Mapa de Medição de trabalhos (com preços e medições compostos)

F) Fase de Acompanhamento em Obra:

Disponível para esclarecer qualquer duvida que advenha dos Projectos de Arquitectura (Câmara + especialidades)
Acompanhamento regular durante o decorrer da licença de construção (fiscalizar o trabalho)