

Programa preliminar

Como preparar o projeto da sua moradia na Madeira

NESTE ARTIGO

- Quem vai viver na casa, e como
- O terreno manda
- Áreas e prioridades
- Orçamento realista
- Prazos e fases

PROJETO E ARQUITETURA

Programa preliminar

Antes do primeiro desenho, o programa define o que a casa tem de ser. Um bom programa poupa meses de revisões e evita surpresas no orçamento.



NESTE ARTIGO

- 1. Quem vai viver na casa, e como
- 2. O terreno manda
- 3. Áreas e prioridades
- 4. Orçamento realista
- 5. Prazos e fases
- Lista rápida para levar à primeira reunião

O programa preliminar é o documento em que o dono de obra descreve o que espera da casa. Parece um passo burocrático, mas é aqui que se decide grande parte do custo final. Um projeto mal programado é revisto várias vezes, e cada revisão custa tempo e honorários.

1. Quem vai viver na casa, e como

Comece pelas pessoas, não pelas divisões. Quantas vivem em permanência? Há visitas frequentes, teletrabalho, mobilidade reduzida, animais? A resposta define se faz sentido um quarto no piso de entrada, um escritório com acesso independente ou uma garagem maior.

2. O terreno manda

Na Madeira, o terreno raramente é plano. Antes de pensar em áreas, reúna:

- Levantamento topográfico atualizado, com cotas e muros existentes.
- Certidão de registo predial e caderneta, para confirmar áreas e confrontações.
- Informação do PDM do concelho: índices de construção, alturas máximas, afastamentos e eventuais servidões e restrições (linhas de água e domínio hídrico, estradas regionais, Parque Natural da Madeira ou Rede Natura 2000).
- Acessos e infraestruturas: água, esgoto, eletricidade e a possibilidade real de chegar com uma betoneira.

3. Áreas e prioridades

Faça uma lista de divisões com áreas aproximadas e ordene-a em três grupos: essencial, desejável e se o orçamento permitir. Esta ordem é o que permite ao arquiteto propor cortes sem desfigurar a casa.

4. Orçamento realista

Indique um valor total que inclua construção, projeto e especialidades, taxas municipais, fiscalização e uma margem para imprevistos de 10 a 15%. Com os custos de construção a subir acima de 7% ao ano, convém atualizar este valor no início de cada fase.

5. Prazos e fases

Um percurso típico passa por estudo prévio, projeto de arquitetura, projetos de especialidades, licença ou comunicação prévia (consoante o local e o plano em vigor) e projeto de execução. Os prazos legais de apreciação existem, mas na prática, com pareceres de outras entidades, conte com vários meses. Defina datas-alvo, mas aceite que o licenciamento raramente é rápido.

Lista rápida para levar à primeira reunião

Um programa claro não limita a criatividade do arquiteto: dá-lhe o enquadramento certo para resolver o problema certo.

LISTA RÁPIDA

- Topografia e documentos do terreno
- Lista de divisões por prioridade
- Orçamento global com margem
- Referências de casas de que gosta (e de que não gosta)
- Datas desejadas para início e fim de obra

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.

