

Guia de termos e fases Projeto de Arquitetura



Índice

1 - SERVIÇOS.....	7
1.1 – PROJETOS DE ARQUITETURA.....	7
1.1.1 - PROGRAMA PRELIMINAR.....	7
1.1.2 - ESTUDO PRÉVIO.....	7
1.1.3 - ANTEPROJETO.....	8
1.1.4 - PROJETO BASE OU PROJETO DE LICENCIAMENTO.....	8
1.1.5 - PROJETO DE EXECUÇÃO.....	8
1.1.6 - ASSISTÊNCIA TÉCNICA À OBRA.....	8
1.2 - PROJETOS DE ESPECIALIDADES.....	9
1.2.1 - COORDENAÇÃO DE PROJETOS.....	9
1.2.2 - FASES DOS PROJETOS DE ESPECIALIDADES.....	9
1.2.2.1 - PROJETO DE LICENCIAMENTO.....	10
1.2.2.2 - PROJETO DE EXECUÇÃO.....	10
1.2.2.3- ASSISTÊNCIA TÉCNICA À OBRA.....	10
1.3 – PLANEAMENTO E URBANISMO.....	11
1.3.1 - LOTEAMENTO.....	11
1.3.1.1 - COMO FAZER UM LOTEAMENTO.....	11
1.3.1.2 - ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO.....	12
1.3.2 - PLANO DE PORMENOR.....	12
1.3.3 - MASTERPLAN.....	12
1.4 - FISCALIZAÇÃO DE OBRA.....	12
1.4.1 - DIRETOR DE FISCALIZAÇÃO.....	12
2 - PROCESSO DE LICENCIAMENTO.....	13
2.1 - TIPOS DE USOS.....	14
2.1.1 - HABITAÇÃO.....	14
2.1.1.1 - SOBRE HABITAÇÃO.....	14
2.1.1.2 - COMO RENOVAR UMA HABITAÇÃO.....	15
2.1.1.3 - COMO CONSTRUIR UMA NOVA HABITAÇÃO.....	15
2.1.1.4 - O PAPEL DO ARQUITETO NA HABITAÇÃO.....	16
2.1.1.5 - TIPOS DE HABITAÇÃO.....	16
Habitação Unifamiliar.....	16
Casa isolada.....	16
Casas geminadas.....	16
Casas em banda.....	17
Habitação plurifamiliar.....	17
Condomínio fechado.....	17
Propriedade horizontal.....	17
Acesso por caixa de escadas.....	17
Acesso por galeria.....	18
Acesso direto.....	18
2.1.2 - TURISMO.....	18
2.1.2.1 - SOBRE TURISMO.....	18
2.1.2.2 - COMO DESENVOLVER A ATIVIDADE TURÍSTICA.....	19
2.1.2.3 - COMO CRIAR UM HOTEL.....	19
2.1.2.4 - COMO PENSAR UM HOTEL RURAL.....	20

2.1.2.5 - COMO FAZER UMA CASA DE CAMPO.....	20
2.1.2.6 - COMO ORGANIZAR UM ALDEAMENTO TURÍSTICO.....	20
2.1.2.7 - COMO ABRIR UM HOSTEL.....	21
2.1.2.8 - COMO ESTRUTURAR UM RESORT TURÍSTICO.....	21
2.1.2.9 - TIPOS DE ESTABELECIMENTOS TURÍSTICOS.....	21
Hotéis.....	21
Alojamento Local.....	25
Aldeamentos Turísticos.....	28
Apartamentos Turísticos.....	28
Resorts.....	28
Turismo de Habitação.....	28
Turismo em Espaço Rural.....	28
Parques de Campismo e Caravanismo.....	29
Empreendimentos de Turismo de Natureza.....	29
2.1.3 - EQUIPAMENTOS.....	29
2.1.3.1 - COMO CRIAR UM EQUIPAMENTO.....	30
Equipamentos Públicos.....	30
Equipamentos Privados.....	30
Como criar uma Escola.....	30
Como criar uma Creche.....	30
Como criar um Infantário.....	31
Como criar um Atelier de Tempos Livres (ATL).....	31
2.1.3.2 - A IMPORTÂNCIA DO ARQUITETO NUM EQUIPAMENTO.....	31
O Arquiteto e a Escola.....	31
O Arquiteto e a Cresce.....	32
O Arquiteto e o Infantário.....	32
O Arquiteto e o ATL.....	32
2.1.3.3 - TIPOS DE EQUIPAMENTOS.....	32
Equipamentos escolares.....	32
Equipamentos administrativos.....	35
Equipamentos judiciais e policiais.....	36
Equipamentos desportivos.....	36
2.1.4 - LAR DE IDOSOS.....	36
2.1.4.1 - COMO CRIAR UM LAR DE IDOSOS.....	36
Sobre Lar de Idosos.....	37
2.1.4.2 - A IMPORTÂNCIA DE UM ARQUITETO NUM LAR DE IDOSOS.....	37
A importância da Legislação.....	38
2.1.4.3 - TIPOS DE LARES DE IDOSOS.....	38
Residência Sénior.....	38
Equipamento Geriátrico.....	38
Hotél Sénior.....	38
Residências assistidas.....	38
Lar com serviço ao domicílio.....	39
Centro de Dia.....	39
2.1.5 - SAÚDE.....	40
2.1.5.1 - COMO DESENVOLVER SERVIÇOS DE SAÚDE.....	41
2.1.5.2 - COMO CRIAR UMA UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS.....	41
2.1.5.3 - ARQUITETO PARA UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS.....	42

2.1.5.4 - A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO.....	42
2.1.5.5 - TIPOS DE UNIDADES DE CUIDADOS CONTINUADOS.....	43
Espaços necessários numa unidade de Cuidados Continuados.....	44
2.1.5.6 - COMO CRIAR UMA FARMÁCIA.....	46
2.1.5.7 - COMO ABRIR UMA CLÍNICA.....	46
2.1.5.8 - COMO CRIAR UM HOSPITAL VETERINÁRIO OU CLÍNICA VETERINÁRIA.....	46
2.1.5.9 - COMO PENSAR UM CENTRO DE SAÚDE.....	47
2.1.5.10 - A IMPORTÂNCIA DO ARQUITETO NUM ESTABELECIMENTO DE SAÚDE.....	47
2.1.5.11 - TIPOS DE ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE.....	48
Hospitais.....	48
Hospitais veterinários.....	48
Unidades de Cuidados Continuados.....	48
Unidades de Cuidados Paliativos.....	48
Clínicas médicas.....	48
Clínica veterinária.....	48
Clínica dentária.....	48
Farmácias.....	49
Centros de saúde.....	49
Consultório médico.....	49
2.1.6 - ESCRITÓRIOS.....	49
2.1.6.1 - COMO RENOVAR UM ESCRITÓRIO.....	49
2.1.6.2 - COMO MONTAR NOVOS ESCRITÓRIOS.....	50
2.1.6.3 - O PAPEL DO ARQUITETO NUM ESCRITÓRIO.....	50
2.1.6.4 - TIPOS DE ESCRITÓRIOS.....	50
Sedes.....	51
Espaços de reunião.....	51
Espaços de atendimento.....	51
Espaços administrativos.....	51
Espaços de trabalho.....	51
Espaços de formação.....	52
2.1.7 - INDÚSTRIA.....	52
2.1.7.1 - COMO DESENVOLVER UMA INDÚSTRIA.....	52
2.1.7.2 - COMO CRIAR UMA FÁBRICA RAPIDAMENTE.....	52
2.1.7.3 - COMO CRIAR UM ARMAZÉM.....	53
2.1.7.4 - A IMPORTÂNCIA DO GABINETE DE PROJETOS NA INDÚSTRIA.....	53
2.1.7.5 - O ARQUITETO NA INDÚSTRIA.....	53
2.1.7.6 - O ENGENHEIRO NA INDÚSTRIA.....	53
2.1.7.7 - TIPOS DE INDÚSTRIA.....	54
Industria Alimentar.....	54
Indústria Agro-industrial.....	54
Industria Farmacêutica.....	54
Indústria do Calçado.....	54
Indústria Têxtil.....	55
Indústria Metalomecânica.....	55
Indústria Cerâmica.....	55
Indústria Automóvel.....	55
Indústria de moldes.....	56
Indústria das madeiras.....	56

Indústria do mobiliário.....	56
2.1.8 - COMÉRCIO.....	56
2.1.8.1 - COMO DESENVOLVER UM COMÉRCIO.....	57
2.1.8.2 - O PAPEL DO ARQUITETO.....	57
2.1.8.3 - TIPOS DE COMÉRCIO.....	57
A marca.....	58
Loja multi marca.....	58
Loja de marca própria.....	58
2.1.8.4 - DIFERENCIAÇÃO PELO SECTOR.....	58
Loja de artesanato e produtos regionais.....	58
Produtos alimentares.....	58
Perfumarias.....	58
Drogarias.....	58
Para-farmácias.....	59
Lojas de roupa pronto-a-vestir.....	59
Sapatarias.....	59
Lavandarias, tinturarias e casas de costura.....	59
Loja de eletrodomésticos ou de reparação de produtos elétricos.....	59
Papelerias.....	59
Livrarias.....	59
Relojoarias e ourivesarias.....	59
Estabelecimentos de materiais de construção, ferragens e ferramentas.....	60
Mobiliário e decoração.....	60
Barbearias, cabeleireiros e esteticista.....	60
Stands de venda de automóveis.....	60
Estabelecimentos de comércio de animais ou de produtos e alimentos para animais.....	60
Tabacarias, quiosques e lojas de conveniência.....	60
Floristas.....	60
Galerias de arte e lojas de antiguidades.....	60
2.1.8.5 - A DIMENSÃO.....	60
Grande superfície comercial.....	61
Superfície comercial média.....	61
2.1.8.6 - A DIFERENCIAÇÃO PELO SEGMENTO.....	61
2.1.9 - RESTAURAÇÃO E BEBIDAS.....	62
2.1.9.1 - COMO DESENVOLVER UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS.....	62
2.1.9.2 - COMO CRIAR UM RESTAURANTE?.....	63
2.1.9.3 - COMO ABRIR UM BAR OU CAFÉ?.....	63
2.1.9.4 - COMO DESENVOLVER UMA DISCOTECA?.....	63
2.1.9.5 - COMO PENSAR UMA CONFEITARIA?.....	63
2.1.9.6 - COMO ORGANIZAR UM SALÃO DE CHÁ?.....	64
2.1.9.7 - O TRABALHO DO ARQUITETO NUM ESPAÇO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS.....	64
2.1.9.8 - TIPOS DE ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS.....	64
Restaurante.....	64
Restaurante take-away.....	64
Bar.....	65
Café.....	65
Espaço para eventos.....	65
Discoteca.....	65

Confeitaria.....	65
Casa de chá.....	65
Adega, espaço de degustação e provas de vinhos.....	66
Taberna.....	66
2.2 - REQUERIMENTOS.....	66
2.2.1 - PEDIDO DE LICENCIAMENTO.....	66
2.2.2 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO DE DE UM PEDIDO DE LICENCIAMENTO.....	66
2.2.2.1 - FASES DE UM PEDIDO DE LICENCIAMENTO.....	67
Projeto Base de Arquitetura e Especialidades.....	67
Pedido de Licença de Alvará de Obras de Construção.....	68
Pedido de Licença de Alvará de Utilização.....	68
2.2.3 - COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS.....	69
2.2.3.1 - SITUAÇÕES EM QUE SE APLICA UMA COMUNICAÇÃO PRÉVIA.....	69
2.2.3.2 - VANTAGENS DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA.....	70
2.2.4 - PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA.....	70
2.2.4.1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO DE UM PIP – PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA.....	70
2.2.4.2 - VANTAGENS DO PIP – PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA.....	70
2.2.5 - OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO.....	71
2.2.5.1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO DAS OBRAS COM ISENÇÃO DE CONTROLO.....	71
2.2.5.2 - VANTAGENS DAS OBRAS COM ISENÇÃO DE CONTROLO.....	71
2.2.5.3 - COMO FAZER OBRAS COM ISENÇÃO DE CONTROLO.....	71
2.3 - EDIFICAÇÃO.....	72
2.3.1 - A CONSTRUÇÃO NOVA.....	72
2.3.2 - VANTAGENS EM CONSTRUIR DE RAIZ.....	72
2.3.3 - DESVANTAGENS DA CONSTRUÇÃO NOVA.....	73
2.3.4 - OS DIFERENTES TIPOS DE PEDIDO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO.....	73
2.3.4.1 - PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO.....	73
2.3.4.2 - PEDIDO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO.....	73
2.3.4.3 - COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO.....	73
2.4 - REABILITAÇÃO.....	74
2.4.1 - PEDIDO DE ALTERAÇÃO.....	74
2.4.2 - PEDIDO DE AMPLIAÇÃO.....	75
2.4.3 - PEDIDO DE RECONSTRUÇÃO.....	75
2.4.4 - PEDIDO DE REMODELAÇÃO.....	76
2.4.5 - PEDIDO DE CONSERVAÇÃO.....	77
2.5 - OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.....	77
2.5.1 - LOTEAMENTO.....	78
2.5.1.1 - PROJETO DE LOTEAMENTO.....	78
Âmbito do Projeto de Loteamento.....	78
2.5.1.2 - DESTAQUE DE TERRENO.....	79
2.5.2 - PLANOS.....	79
2.5.2.1 - PLANOS DE PORMENOR.....	79
2.5.3 - URBANIZAÇÃO.....	80
2.6 - LICENCIAMENTO INDUSTRIAL.....	80
2.7 - LICENCIAMENTO ZERO COMERCIAL.....	81
2.8 - LEGALIZAÇÃO DE OBRAS E DEMOLIÇÕES.....	81

Guia de termos e fases de Projeto em Arquitetura

Este é talvez o serviço de Arquitetura que mais desenvolvemos dado o seu carácter estruturante e vinculador relativamente a todas as outras especialidades. O projeto de Arquitetura é o elemento que coordena todos os outros, que são depois entregues na Câmara Municipal respetiva. Assim, os projetos de Engenharia terão necessariamente de se ajustar em todas as suas vertentes ao que neste ficar consagrado. Saiba aqui como fazer um projeto de Arquitetura, quais as suas fases, quanto tempo demora e o que se pretende atingir em cada momento.

1 - SERVIÇOS

1.1 – PROJETOS DE ARQUITETURA

1.1.1 - PROGRAMA PRELIMINAR

Após a aceitação da proposta de honorários, inicia-se a primeira fase do projeto, o Programa Preliminar. O Programa Preliminar é um resumo dos principais objetivos propostos pelo cliente, discriminando as características gerais pretendidas para a obra, cada um dos espaços a projetar, as suas inter-relações e o seu modo de funcionamento.

1.1.2 - ESTUDO PRÉVIO

O Estudo Prévio constitui a segunda fase do processo, a qual tem como objetivo chegar a soluções formais que se enquadrem nos objetivos propostos. Nesta fase, procura-se integrar na conceção arquitetónica do edifício as especificidades funcionais do programa e as exigências dos diferentes sistemas que ele incorpora (estruturas, ventilação, iluminação, abastecimento e drenagem de águas).

Serão produzidas peças desenhadas (1 exemplar de cada proposta), que comprovem a exequibilidade do projeto, ainda sem definições construtivas. Para maior facilidade de visualização por parte do cliente, o Atelier apresenta maquetas da solução proposta. Alcançados que estejam os requisitos do cliente o estudo prévio dá origem a uma nova fase: o Anteprojecto.

1.1.3 - ANTEPROJETO

A fase de Anteprojecto pressupõe o desenvolvimento do estudo prévio pela definição de todos os fatores importantes da Arquitetura e das engenharias. As alternativas estudadas terão um grau de desenvolvimento maior do que no estudo prévio, incorporando já soluções construtivas (estruturais e infraestruturais). Esta fase prepara todas as peças escritas e desenhadas para a entrega do Projeto Base, sendo apenas apresentado 1 exemplar da proposta.

1.1.4 - PROJETO BASE OU PROJETO DE LICENCIAMENTO

Após a aprovação do Anteprojecto procede-se à sua concretização em Projeto Base (Licenciamento). Esta fase culmina na apresentação do projeto para Licenciamento na Câmara Municipal (peças escritas e desenhadas em número pedido pela entidade respetiva).

1.1.5 - PROJETO DE EXECUÇÃO

O Projeto de Execução constitui a quarta fase no desenvolvimento do projeto, e tem como objetivo o desenvolvimento do Projeto Base (Licenciamento) com o nível de rigor necessário para a construção. Durante este período, o Atelier encarrega-se da coordenação de todas as especialidades envolvidas. A finalização desta etapa é atingida com a elaboração das peças escritas e desenhadas, necessárias para o início da construção da obra. Estas compreendem um mapa de acabamentos (definição de todos os revestimentos da construção), um caderno de encargos (discriminação de todos os procedimentos construtivos), um mapa de medições (quantificação de cada um dos artigos do caderno de encargos), desenhos gerais e diversos desenhos de pormenor (representação de todos os detalhes técnicos, mapas de vãos interiores e exteriores e mapas de casas de banho). Serão entregues 3 exemplares do projeto: um para o cliente e dois para a obra. Com base nestes documentos, o cliente pode auscultar diversas propostas de diversos construtores, escolhendo a que melhor salvaguardar os seus interesses.

Se solicitada, o CuboZero - Arquitetura e Reabilitação, Unip. Lda. poderá dar o seu parecer técnico relativamente às propostas apresentadas, não cobrando quaisquer custos adicionais.

1.1.6 - ASSISTÊNCIA TÉCNICA À OBRA

A última etapa no desenvolvimento do projeto é a Assistência Técnica à Obra, durante a qual o CuboZero - Arquitetura e Reabilitação, Unip. Lda. se mantém sempre disponível para o esclarecimento de dúvidas que possam surgir ao longo do período de construção da obra. Serão realizadas visitas à obra caso o desenvolvimento desta o justifique.

1.2 - PROJETOS DE ESPECIALIDADES

Os projetos de especialidades são um processo fundamental para o desenvolvimento de um bom projeto de arquitetura. Neste particular, a compatibilização dos diferentes temas assume um papel fundamental. Como tal é indispensável evitar que um projeto reduza o desempenho de outro por alguma característica. É também importante ajustar as características de cada especialidade de modo a reduzir os custos nas outras. Ora, estes objetivos atingem-se através de um constante diálogo entre projetistas no momento de cálculo e desenho de cada solução.

1.2.1 - COORDENAÇÃO DE PROJETOS

Em todo o processo o Atelier desenvolve e coordena as especialidades, caso o cliente o solicite, tanto na fase de licenciamento como de execução ou acompanhamento de obra. Em conformidade com a Portaria nº232/2008, de 11 de Março, os projetos de especialidades habitualmente apresentamos são os seguintes:

- Plano de Acessibilidades
- Projeto de Arranjos Exteriores | Paisagismo
- Projeto de Estabilidade
- Projeto de Redes Prediais de Água e Esgotos
- Projeto de Águas Pluviais
- Projeto de Alimentação e Distribuição de Energia Elétrica
- Projeto de Instalações Telefónicas e Telecomunicações
- Projeto de Instalação de Gás
- Projeto de Segurança Contra Incêndios
- Estudo de Comportamento Térmico
- Projeto Acústico

1.2.2 - FASES DOS PROJETOS DE ESPECIALIDADES

Sem prejuízo de projetos mais complexos, onde análises prévias da estrutura ou de qualquer outro componente determinante são realizadas, os projetos de Especialidades são constituídos normalmente pelas seguintes fases de trabalho.

- Projeto Base ou Projeto de Licenciamento
- Projeto de Execução
- Assistência Técnica de Obra

1.2.2.1 - PROJETO DE LICENCIAMENTO

Após a aprovação camarária do projeto de Arquitetura procede-se à elaboração dos diversos Projetos de Especialidades para licenciamento - Anteprojetos. Esta fase prepara todas as peças escritas e desenhadas para a entrega dos Projetos Base de Especialidades, sendo apenas apresentado 1 exemplar de cada proposta.

1.2.2.2 - PROJETO DE EXECUÇÃO

Após validados todos os projetos pela Câmara Municipal, pelos serviços municipalizados competentes ou ainda pelas entidades respetivas, procede-se à próxima fase de trabalho, que se designa de Projeto de Execução. Embora opcional, este estudo consiste num conjunto de documentos que preparam todo o processo de consulta a construtores e permite obter propostas detalhadas e competitivas. Ao mesmo tempo, é a garantia de que a construção é preparada e executada de modo rigoroso e com a máxima qualidade. Por fim, irá permitir também um trabalho facilitado ao Diretor de Fiscalização de obra. O Projeto de Execução é composto por um mapa de medições, caderno de encargos, pormenores e estimativa orçamental. No mapa de medições estão discriminados todos as quantidades para cada item específico. No caderno de encargos está descrito como será executado cada um dos capítulos que compõem a obra. Nos pormenores estão evidenciados e desenhados todos os detalhes construtivos com a respetiva legenda. Por fim, na estimativa orçamental, está descrito uma possível cotação segundo valores de mercado, permitindo a organização de uma estratégia de negociação com o construtor por parte do dono de obra.

1.2.2.3- ASSISTÊNCIA TÉCNICA À OBRA

A última etapa no desenvolvimento do projeto é a Assistência Técnica à Obra, durante a qual o CuboZero - Arquitetura e Reabilitação, Unip. Lda. se mantém sempre disponível para o esclarecimento de dúvidas que possam surgir ao longo do período de construção da obra.

1.3 – PLANEAMENTO E URBANISMO

Quando um projeto assume pela escala uma dimensão urbana com impacto no espaço público nós arquitetos consideramos que estamos perante um trabalho de urbanismo ou planeamento. Neste âmbito tudo o que se projeta tem que ser suficientemente flexível para acomodar diferentes cenários futuros e incorporar a diversidade da vida urbana e distintos intervenientes. Este é o caso dos loteamentos onde distintos proprietários deverão construir de modo diferente mas salvaguardando a homogeneidade do conjunto urbano. Esta questão está também presente no caso da elaboração de um masterplan para um resort turístico onde diferentes empresas poderão interagir. E é também evidente nos casos em que é necessário elaborar um plano de pormenor que intervenha em contextos degradados e os transforme e integre num tecido urbano estável.

1.3.1 - LOTEAMENTO

Um loteamento tem por significado a operação de transformar um determinado terreno ou conjunto de terrenos num conjunto urbano coerente, sujeito a determinado regulamento previamente elaborado, permitindo no fundo a venda de parcelas ou lotes desse conjunto para edificação segundo determinadas regras e usos. Todas as parcelas têm de ser acedidas através de espaço público devidamente cedido para o efeito. Para quem compra os lotes fica a vantagem de poder construir com uma simples comunicação prévia e certeza de que a qualidade da edificação envolvente se mantém no futuro. Para o promotor fica a vantagem de vender terrenos valorizados e já preparados para edificar mas também os encargos com os espaços públicos gerados e as taxas urbanísticas devidas

1.3.1.1 - COMO FAZER UM LOTEAMENTO

Um loteamento é uma operação urbanística e como tal está sujeita a licenciamento camarário. O pedido deverá ser devidamente instruído com entre outras coisas um levantamento topográfico, uma planta síntese com todos os lotes e infraestruturas desenvolvidas em nas especialidades de engenharia, uma memória descritiva e todas as definições técnicas necessárias. Terá obviamente de estar em conformidade com toda a legislação em vigor e ser compatível com o uso previsto na planta de ordenamento do plano diretor municipal respetivo.

1.3.1.2 - ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO

Quando um proprietário pretender fazer uma alteração ao alvará de loteamento, ela poderá em princípio ser executada, contudo é absolutamente necessário contactar todos os proprietários do loteamento e obter o seu consentimento.

1.3.2 - PLANO DE PORMENOR

Para determinados Planos diretores municipais e em determinados usos ou situações pode ser obrigatória a apresentação de um plano de Pormenor. É no fundo um estudo urbanístico que incorpora já a sua implementação e organiza e regulamenta todas as intervenções de carácter arquitetónico no espaço público e privado abrangidas pela área de intervenção.

1.3.3 - MASTERPLAN

Embora o termo internacionalmente aceite não tenha uma correspondência direta com as figuras legais portuguesas que enquadram as operações urbanísticas, um masterplan é no fundo uma planta síntese que estrutura o desenvolvimento de uma operação urbanística. Acaba por ser assim fundamental para o promotor quando este é constituído por vários parceiros ou quando este tem a necessidade de efetuar estudos de viabilidade económica necessários para avaliar a sustentabilidade do investimento.

1.4 - FISCALIZAÇÃO DE OBRA

A fiscalização de obra consiste no serviço de verificação da real e efetiva conformidade da construção com as definições de todos os projetos de licenciamento e execução. No fundo, trata-se de um acompanhamento em tempo real e no local da obra de modo a assegurar ao dono de obra que a construção reúne os requisitos previstos em projeto ou comunicar em tempo útil ao cliente sobre as inconformidades detetadas.

1.4.1 - DIRETOR DE FISCALIZAÇÃO

O diretor de fiscalização é o profissional que executa e coordena os serviços de fiscalização. O papel deste profissional pode ser desempenhado por um arquiteto ou engenheiro consoante o caso específico e implica um conjunto alargado de responsabilidades tais como:

- Assegurar a verificação da execução da obra em conformidade com o projeto de execução

- Acompanhar a realização da obra com a frequência adequada ao integral desempenho das suas funções e à fiscalização do decurso dos trabalhos e da atuação do diretor de obra no exercício das suas funções, emitindo as diretrizes necessárias ao cumprimento do disposto na alínea anterior;
- Requerer, sempre que tal seja necessário para assegurar a conformidade da obra que executa ao projeto de execução ou ao cumprimento das normas legais ou regulamentares em vigor, a assistência técnica ao coordenador de projeto com intervenção dos autores de projeto, ficando também obrigado a proceder ao registo desse facto e das respetivas circunstâncias no livro de obra, bem como das solicitações de assistência técnica que tenham sido efetuadas pelo diretor de obra;
- Comunicar ao dono da obra e ao coordenador de projeto as deficiências técnicas grave verificadas no projeto ou a necessidade de alteração do mesmo para a sua correta execução;
- Não substituir ou sobrepor o seu trabalho às funções próprias do diretor de obra ou dos autores de projeto
- Comunicar, no prazo de cinco dias úteis, ao dono da obra e à entidade perante a qual tenha decorrido procedimento de licenciamento ou comunicação prévia a cessação de funções enquanto diretor de fiscalização de obra, para os efeitos e procedimentos previstos no RJUE e no Código dos Contratos Públicos, sem prejuízo dos deveres que incumbam a outras entidades, nomeadamente no caso de impossibilidade;

2 - PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Pautamos o nosso trabalho pelo escrupuloso cumprimento da legislação de geral e específica que regula a atividade de construção e todos os processos de edificação, urbanização. A verificação do cumprimento destas atividades é de modo geral competência das Câmaras Municipais respetivas, salvo casos excecionais como é o caso do licenciamento industrial. Como tal, quer se trate uma construção de raiz ou uma reabilitação de edifícios existentes, qualquer atividade do sector da construção tem de ser obrigatoriamente comunicada à Câmara Municipal competente. O que varia é o modo ou procedimento formal em que esta comunicação deverá ser feita. Nalguns casos implica a apresentação de projetos, noutros uma comunicação prévia

será suficiente. Consulte em baixo os vários tipos de procedimentos para licenciamento ou contacte os nossos arquitetos para uma situação mais específica.

2.1 - TIPOS DE USOS

Para analisarmos corretamente o impacto do uso escolhido para o edifício no processo de licenciamento, teremos de ter em linha de conta dois aspetos. O primeiro é a localização segundo a planta de ordenamento do território, isto é, teremos de verificar que usos estão previstos para aquele determinado local segundo o Plano Diretor Municipal da câmara respetiva. O segundo aspeto a ter em conta é a real compatibilidade do programa de usos que propomos com a respetiva legislação sectorial que regula a atividade que propomos. Verificados estes pressupostos teremos a certeza que o nosso pedido de licenciamento terá certamente sucesso pois é compatível com a legislação.

2.1.1 - HABITAÇÃO

O desenvolvimento dos programas de habitação são sempre oportunidades para os arquitetos refletirem e inovarem sobre um tema não só simbólico como ancestral relativamente aos aspetos de funcionalidade, estética e relação com o lugar e a cultura da comunidade. Deste modo, a temática da Habitação acaba por ser também o espelho da situação social e económica em que se insere. Sabemos das rigorosas condições económicas atuais e gostamos de trabalhar com desafios.

2.1.1.1 - SOBRE HABITAÇÃO

A Habitação é não só o elemento estruturante da paisagem urbana como também a peça que organiza o território rural. Como tal a casa e o ato de habitar é fundamental não só do ponto de vista da funcionalidade para quem habita como para quem percorre o espaço público. É esta dualidade entre interior e exterior, entre fachada e pavimento, entre público e privado, entre tradicional e moderno, que acaba por marcar todos os projetos de habitação. O contexto legal ao longo dos anos tem também evoluído e hoje é altamente exigente. Para além das questões de salubridade e habitabilidade, reflete hoje tendências que se iniciaram faz algum tempo como a melhoria do comportamento térmico, a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental. O debate entre a construção com métodos construtivos alternativos ou tradicionais está também em cima da mesa. Por fim, a casa é também o espaço de confronto entre aquilo que são as constantes vanguardas estéticas que defendem sempre a modernidade contra as correntes de pensamento estético mais conservadores que defendem as estéticas tradicionais de cariz

clássico. Da nossa parte gostamos de sublinhar a nossa atitude descomprometida e que aceita o ecletismo como a resposta mais sensata na medida em que nos permite reagir com sensatez e rigor a cada programa, orçamento, cliente e lugar.

2.1.1.2 - COMO RENOVAR UMA HABITAÇÃO

Para renovar uma casa o processo pode ser altamente facilitado se trabalhar com um bom gabinete de arquitetura e engenharia e uma boa empresa de construção. Primeiro identifique bem aquilo que lhe agrada na sua habitação e reflita um pouco sobre aquilo que gostava de ver alterado e melhorado e quanto pretende gastar. Este trabalho é no fundo um programa base para entregar ao seu arquiteto. A reflexão e as conversas que se seguirão proporcionarão os caminhos para elaborar um bom projeto de arquitetura. Não se esqueça de solicitar um projeto de execução detalhado, algo que lhe permitirá posteriormente escolher em segurança a empresa de construção. Não se esqueça de solicitar um bom acompanhamento de obra, fundamental em obras de reabilitação, nas quais os imprevistos são algo de comum, uma vez que trabalhamos com edifícios existentes.

As obras de remodelação de construções existentes limitam um pouco a escolha de soluções estruturais e de materiais de acabamento. É fundamental ter em consideração a importância das decisões dos profissionais, pois só elas lhe garantirão que não obterá patologias na edificação no futuro e que se mantém dentro do orçamento projetado. Mesmo dentro destas condicionantes, as escolhas disponíveis numa renovação de uma casa permitem sempre atingir os objetivos estéticos do cliente.

2.1.1.3 - COMO CONSTRUIR UMA NOVA HABITAÇÃO

Para edificar uma nova casa é importante pensar antes de mais nas características das pessoas que irão habitar o espaço, nas suas necessidades específicas e no terreno disponível. Pense um pouco sobre a forma em como confeciona as refeições, o modo em como convive na sala de estar, a forma como janta, os seus hábitos de higiene e saúde, as suas necessidades de armazenamento, o número de carros que necessita de estacionar, como trabalha em casa, o que necessita de ter no quarto, aquilo que gosta de fazer e ter nos espaços ajardinados, as imagens que aprecia e outras questões que se recorde. Todas estas informações são a matéria prima para o arquiteto trabalhar.

Siga com detalhe o projeto de arquitetura. A fase de licenciamento pode demorar um pouco mas é importante salientar que nunca foi tão reduzido. Na fase de projeto de execução conheça os

acabamentos que aprecia e o custo que representa. Não se esqueça que cada decisão tem um impacto no custo, no prazo de execução e na manutenção futura.

2.1.1.4 - O PAPEL DO ARQUITETO NA HABITAÇÃO

A relação entre o arquiteto e o cliente, a par das competências técnicas do primeiro são os aspetos mais decisivos na qualidade de um projeto de arquitetura de uma casa. A capacidade que o arquiteto tem de absorver as necessidades do cliente, de as ouvir e compreender é fundamental. Mas essa informação não deve ser incorporada no projeto sem espírito crítico. Deve ser transformada e adaptada gerando um projeto de arquitetura coerente e integrado num contexto envolvente. As ideias do clientes e as suas dificuldades devem assim ser compatibilizadas com a legislação, a paisagem, as condicionantes de preço, a funcionalidade e a estética. Só esta estratégia garantirá que o a casa ou habitação foi elaborada para um cliente específico como se tratasse de um fato à medida.

2.1.1.5 - TIPOS DE HABITAÇÃO

A habitação é um conceito vasto cuja definição engloba vários significados. O ato de habitar engloba assim diferentes tipos de solução que resultam da forma da casa em si e do modo como estas se associam entre elas e geram um ambiente urbano.

Habitação Unifamiliar

A habitação unifamiliar é por definição a casa que alberga uma só família, isto é, o fogo onde reside um agregado familiar acedido independentemente de outras habitações ou casas.

Casa isolada

A casa de 4 frentes é uma tipologia que permite um grau de privacidade e autonomia considerável se devidamente inserida num contexto de casas isoladas do mesmo modo. É todavia mais dispendiosa para autarquias na exata medida em que obriga a um maior investimento em infraestruturas por habitante. Do ponto de vista do custo por metro quadrado, a habitação isolada é sempre mais cara uma vez que a área de fachada é sem dúvida superior.

Casas geminadas

A casa geminada resulta da associação de duas habitações encostadas uma à outra. Frequentemente iguais, oferecem uma ideia de maior grandiosidade, algo menos provável caso se encontrassem separadas. É no fundo um meio termo com a habitação em banda. A casa

geminada permite uma economia de custo de construção considerável uma vez que se reduz uma parte considerável da área de fachada e acaba por possuir apenas três frentes.

Casas em banda

A habitação em banda resulta do ato de encostar várias habitações umas às outras, permitindo que estas possuam apenas duas fachadas, uma para a rua e outra para o interior do lote. É o resultado da aplicação de critérios de máxima eficiência construtiva e de uma construção de baixo custo aplicada em massa ao sector da habitação unifamiliar. É também extremamente económica em termos urbanos uma vez que um pequeno investimento em infraestruturas permite abastecer um elevado número de habitantes. É também por isso que se trata de uma das formas mais antigas de construir uma cidade.

Habitação plurifamiliar

A definição de edifício plurifamiliar pressupõe que várias famílias habitam sobre uma mesma construção e que esta garante a privacidade de cada uma delas. Como tal estamos perante um edifício que contem partes comuns a todos os proprietários e que os servem igualmente a todos, e partes que são propriedade de cada condómino.

Condomínio fechado

A definição de condomínio fechado resulta de um conjunto de edifícios ou construção isolada que se encontra no interior de um lote privado com acesso restrito e condicionado por parte dos proprietários. Normalmente resulta de um contexto urbano menos favorável e incorpora no seu interior algumas valências para os condóminos.

Propriedade horizontal

O regime de propriedade horizontal é uma definição jurídica que permite que vários proprietários possuam espaços comuns e frações privadas para cada um dos condóminos. Sem este regime não é possível uma habitação plurifamiliar ou a existência de comércio ou serviços no mesmo edifício.

Acesso por caixa de escadas

É o tipo de acesso aos fogos mais comum e económico. Permite que os espaços comuns sejam reduzidos ao mínimo e o acesso devidamente garantido por escada e elevador se necessário.

Acesso por galeria

Menos comum mas igualmente apropriado em determinados casos é o acesso por corredor. Permite que o condómino mantenha a simbologia do acesso a uma casa, uma vez que a galeria é no fundo uma rua em miniatura.

Acesso direto

O acesso direto desde o espaço público aos fogos é um modo de construir uma habitação plurifamiliar com o mínimo de gastos em espaços comuns e como tal com um muito baixo custo de manutenção futura.

2.1.2 - TURISMO

O sector do Turismo é sem dúvida um dos programas em que o impacto positivo na economia mais se tem feito sentir. Este resultado não é senão fruto do potencial do território e da riqueza cultural e social presente em Portugal. Ao mesmo tempo consideramos justo referir que o investimento do estado em regular o sector em concordância com aquilo que são as diretivas comunitárias tem também resultado numa maior exigência na qualidade dos investimentos realizados em cada hotel e num crescimento assinalável do Turismo. Para nós arquitetos participar no desenvolvimento de hotéis cada vez melhor equipados, mais competitivos e de melhor desempenho e avaliação internacional é não só um orgulho como um desafio lançado para o futuro.

2.1.2.1 - SOBRE TURISMO

O sector do turismo tem de facto possuído resultados positivos para a economia nacional muito por resultado do investimento dos privados, do contexto riquíssimo ao nível geográfico, da enorme diversidade cultural, da diversidade social e da vontade do estado em regular o sector de acordo com elevados padrões presentes nas diretivas comunitárias e devidamente apoiados por fundos comunitários. Contudo, o sector do turismo possui uma enorme diversidade e características bastante distintas quer nos locais de investimento, quer nos tipos e dimensão dos mesmos. Verificamos que o desempenho positivo se deve não só a pequenos investimentos como os do alojamento local, guest houses e pequenas casas de campo, como a edifícios de média dimensão como as pousadas, aldeamentos turísticos e hotéis de média dimensão, como os investimentos de maior dimensão como os resorts turísticos, hotéis de luxo,

campos de golfe e parques. Para nós arquitetos é extremamente motivador participar deste verdadeiro crescimento económico sem paralelo na nossa economia.

2.1.2.2 - COMO DESENVOLVER A ATIVIDADE TURÍSTICA

O turismo é uma atividade que quando bem gerida pode ser altamente rentável. No momento atual acentua-se a tendência da diferenciação. Isto é importa conhecer bem o mercado que se pretende atingir e procurar fornecer uma oferta que adicione valor ao turista. Esse adicionar de mais-valias é obviamente mais fácil de fazer através de uma oferta única, algo que no fundo possibilite ao consumidor uma experiência extraordinária. Esse carácter único da oferta atinge-se através das particularidades de um local que são impossíveis de reproduzir noutro. Mas atinge-se também com uma inovação no serviço prestado, nos produtos escolhidos e na gestão.

Mas convém não esquecer que toda esse esforço não adiantará de nada de não existir uma estratégia comercial bem definida e persistente que faça chegar os argumentos aos mercados identificados anteriormente. E para isso existem diversos canais a utilizar e parcerias a estabelecer com os operadores mais relevantes dentro do segmento alvo.

É também importante acrescentar que muitos dos empreendimentos turísticos de maior sucesso acabam por introduzir sectores como a agricultura, o desporto, a cultura, os negócios, a saúde e outros de modo a atingir a diferenciação pretendida e algo muito importante no esforço comercial: a escala. Promover a marca de um vinho associada a um hotel e a um acontecimento com notoriedade é economizar nos recursos comerciais e permitir com menos dinheiro fazer chegar o produto a mais pessoas.

2.1.2.3 - COMO CRIAR UM HOTEL

Fazer crescer um Hotel é uma experiência tão entusiasmante quanto exigente. Antes de mais é preciso desmistificar algo que ainda encontramos no senso comum: a ideia que um hotel assenta no negócio da dormida. Este é um conceito que não corresponde à realidade. Um hotel é uma experiência extremamente complexa que se inicia no momento em que o consumidor ouve ou vê referências ao mesmo. Passa pela forma como contrata os serviços do hotel, como é informado das suas dúvidas, como chega ao local, como entra no espaço privado do hotel e o modo como é recebido e encaminhado para os serviços contratados. Durante a prestação do serviço existe já todo um caminho percorrido e uma relação de confiança estabelecida. Os serviços correspondem a dormidas efetivamente, mas correspondem também a todo um leque de atividades bem mais importante e rentável. Por fim, é também fundamental a forma como o

cliente efetua o pagamento, como ele reconhece valor ao serviço e como se induz a oportunidade de voltar.

2.1.2.4 - COMO PENSAR UM HOTEL RURAL

Os hotéis rurais são no fundo um empreendimento turístico hoteleiro localizado em espaço rural e com um serviço que tira partido desse mesmo contexto. A legislação é extremamente exigente ao nível da qualidade destes equipamentos e nessa medida são preconizadas exatamente as mesmas valências de um simples hotel. É no fundo uma indicação para os promotores e consumidores de que o ambiente envolvente é distinto. Assim o arquiteto e o promotor deverão procurar por incorporar essas especificidades no conceito estético do mesmo, nos serviços fornecidos e na informação comercial aos clientes.

2.1.2.5 - COMO FAZER UMA CASA DE CAMPO

Uma casa de campo é um processo bastante mais simples e não obriga a qualquer parecer do Turismo de Portugal. É uma competência exclusiva das câmaras municipais licenciar estes equipamentos. Contudo o promotor pode usar o dístico de turismo e está abrangido pelo necessário cumprimento de toda a legislação em vigor. É importante referir que uma casa de campo tem como objetivo uma estadia num ambiente rural, onde a natureza envolvente tem um papel determinante. A capacidade de alojamento está limitada a um número reduzido e há um claro objetivo de transmitir um ambiente familiar ao turista ou cliente.

2.1.2.6 - COMO ORGANIZAR UM ALDEAMENTO TURÍSTICO

Um Aldeamento turístico organiza-se aquando da constituição de seis ou mais casas de campo. Estamos em presença de um conjunto de edificações com uma certa autonomia. É uma estratégia extremamente apropriada para a reabilitação de aldeias rurais despovoadas no interior do país. É importante acrescentar que as casas são autónomas, pese embora o facto de cada uma delas poder possuir mais que uma unidade de alojamento. É fundamental centralizar numa casa a receção, alguns serviços e atividades várias de modo a prestar um bom serviço ao cliente.

2.1.2.7 - COMO ABRIR UM HOSTEL

Um Hostel não necessita de parecer do Turismo de Portugal e é também uma competência exclusiva das câmaras municipais. Insere-se na categoria de alojamento local e não poderá usar qualquer dístico de turismo. Existem também restrições ao número de quartos duplos ou singulares. Aqui privilegia-se o alojamento em camarata. Embora se trata de um segmento médio baixo ou “*low cost*” a concorrência tem proporcionado atualmente uma oferta com uma qualidade superior. Como tal é aconselhável para o investidor neste tipo de alojamento local apostar desde o início numa boa organização, num bom serviço e num design de qualidade.

2.1.2.8 - COMO ESTRUTURAR UM RESORT TURÍSTICO

Um resort é constituído quando um investimento possui vários equipamentos turísticos e estão inseridos num conjunto coerente que apresenta um produto turístico de elevada qualidade. É necessário um mínimo de 3 estabelecimentos turísticos diferentes e um deles deverá ser um hotel. As combinações mais comuns para os resorts incluem um estabelecimento hoteleiro, um equipamento desportivo como um campo de golfe, um SPA, alguns apartamentos turísticos e um restaurante de elevada qualidade. A diversidade de atividades a desenvolver no resort são fundamentais na medida em que se pretende prestar um serviço completo ao turista sem que este sinta a necessidade de sair do espaço.

2.1.2.9 - TIPOS DE ESTABELECIMENTOS TURÍSTICOS

Os empreendimentos turísticos são equipamentos altamente regulados e com categorias específicas. Deste modo existe um enquadramento legal que regulamenta cada atividade e delimita e classifica cada investimento. Conheça em baixo algumas destas classificações.

Hotéis

Os estabelecimentos hoteleiros são provavelmente a forma de alojamento mais conhecida. Um hotel pode ser orientado para diversos segmentos económicos ou diferentes hábitos culturais. Os hotéis são edifícios destinados a alojamento de turistas e com um conjunto de serviços associados obrigatórios. É classificado segundo o número de estrelas até um máximo de cinco que correspondem à qualidade e quantidade de serviços prestados e dimensões dos espaços.

Um estabelecimento hoteleiro é sempre um investimento de valor acrescentado para a economia. Possui um enorme impacto regional e gera receitas para diversos operadores mesmo em sectores distintos e regiões diversas. O Hotel é também um dos equipamentos turísticos

mais importantes na hora de decidir o destino turístico. A qualidade do alojamento é assim fundamental para o cliente ou turista. Contudo a relação que o hotel estabelece com todas as atividades envolventes determinará o sucesso do investimento. Assim o Hotel deverá espelhar o melhor da região em que se insere de modo a proporcionar uma estadia consentânea com o objetivo do cliente. Existem assim diversos tipos de hotéis orientados para segmentos distintos e funções específicas. O arquiteto é um profissional chave para abrir um hotel, no seu desenvolvimento e posicionamento. Conheça aqui um pouco mais sobre o funcionamento dos estabelecimentos hoteleiros.

COMO FUNCIONA UM HOTEL

O funcionamento de um hotel é algo de fundamental para o sucesso de um investimento hoteleiro na medida em que acaba por condicionar de sobremaneira a qualidade do produto ou serviço fornecido ao utilizador. O correto dimensionamento dos espaços, dos percursos e das entradas de público e serviço permitirão facilitar também a gestão do investimento turístico.

ESPAÇOS NECESSÁRIOS PARA UM HOTEL

Existe um programa mínimo necessário para um hotel funcionar. Mas funções presentes exigidas na legislação deverão ser encaradas não como uma exigência mas como um ponto de partida para construir um programa e um projeto de qualidade:

- **Receção** - Zona onde os turistas fazem o check-in e aguardam atendimento.
- **WC ou sanitários** - Deverão ser previstas casas de banho separadas por sexos e equipadas para receber pessoas de mobilidade condicionada.
- **Sala de estar** - Espaço de convívio entre hóspedes ou visitantes.
- **Sala de pequenos almoços** - Poderá também ser o espaço para servir refeições consoante a classificação de estrelas pretendida. O pequeno almoço é sempre um serviço disponível obrigatório.
- **Salas com serviços e atividades** - Estes espaços poderão ser vários conforme a pontuação pretendida e incluir serviços tais como: SPA, ginásio, piscina, auditório, etc...
- **Circulação de turistas** - Os corredores, elevadores e escadas dedicados aos clientes.
- **Circulação de pessoal** - Espaços para os funcionários se deslocarem sem conhecimento dos clientes.

- **Quartos** - Os quartos poderão ser individuais, duplos ou suites. Em todos os casos deverão possuir casa de banho privativa. No caso da suite deverá existir adicionalmente uma sala privada.
- **Área administrativa** - Deverá ser prevista uma zona para gabinetes reservada à gestão, direção ou administração do hotel.
- **Área do Pessoal** - As zonas técnicas do hotel englobam: uma entrada de serviço, um WC do pessoal, vestiário, lavandaria, apoio para roupa em todos os pisos, arrumos de limpeza, armazém geral e cozinha (ligação à zona de refeições e incluindo arrumos de comida seca e fria).

O ARQUITETO E O HOTEL

Se existe equipamento onde o arquiteto é fundamental é precisamente o equipamento hoteleiro. A qualidade do alojamento e um bom leque de serviços associados são a razão que diferencia a empresa hoteleira. Ora, o projeto que mais valor pode acrescentar ao negócio é precisamente o projeto de arquitetura. Nas diversas fases de um projeto: estudo prévio, projeto de licenciamento, projeto de execução e acompanhamento de obra a equipa projetista de arquitetura permite fazer a diferença e salvaguardar a qualidade do investimento.

O NÚMERO DE ESTRELAS DE UM HOTEL

Um hotel é sempre classificado em estrelas de acordo com a legislação em vigor. As estrelas vão de 1 a 5 e são atribuídas de acordo com as qualidades físicas do espaço e a quantidade e qualidade dos serviços prestados. A legislação foi concebida de modo a que existam requisitos mínimos de área e funcionalidade no imóvel e que esta pode subir ou banir uma estrela se o hotel fornecer mais ou menos serviços ao turista.

É importante ter em conta que a classificação é revogável caso o estabelecimento hoteleiro não disponha das características previstas ou dos serviços descritos após inspeção do Turismo de Portugal.

CONCEBER E CRIAR UM HOTEL

Um hotel de sucesso tem sempre um conceito claro, bem definido e diferenciador. Tem sempre algo que o torna especial e faz com que os clientes o prefiram. Seja a competitividade apresentada, a segurança de uma marca, uma localização, um serviço único ou um imóvel com uma arquitetura original, a verdade é que a opção do cliente tem sempre uma razão de ser. Ora

o arquiteto desenha um hotel tendo em conta estes objetivos do investidor e planeia de antemão as estratégias comerciais e de gestão que se seguirão.

O LICENCIAMENTO DE UM HOTEL

Licenciar um hotel é um processo rápido se desenvolvido com rigor por uma equipa de arquitetos e engenheiros dedicada. A Câmara Municipal onde se localizará o hotel é a entidade que tutela o processo. Contudo esta terá de solicitar diversos pareceres externos: Turismo de Portugal, Proteção Civil (Bombeiros) e Delegação de Saúde. Poderá ser necessário consultar outras entidades em função da localização do investimento. Demonstrar detalhadamente o cumprimento de toda a legislação em vigor é uma tarefa do arquiteto e do engenheiro de cada projeto de especialidade que se revelará vantajosa na medida em que poupará tempo ao investidor.

O PROJETO DE EXECUÇÃO DO HOTEL

O projeto de execução do hotel acompanhado de um bom caderno de encargos, um mapa de medições e pormenores construtivos detalhados permite ao investidor fazer um concurso de obra para selecionar o construtor. O empreiteiro mais competitivo que respeitar o caderno de encargos poderá assim assinar um contrato com o investidor. O anexo a esse contrato é precisamente todo o projeto de execução com as suas peças escritas e desenhadas. O arquiteto garantiu assim ao investidor a possibilidade de comparar construtores e a garantia de fazer um contrato que lhe proporciona uma posição negocial segura no momento de obra.

A CONSTRUÇÃO DE UM HOTEL

Construir um hotel é um processo relativamente simples se as decisões tomadas anteriormente incluíram a elaboração de um projeto de execução. No momento de construção a presença de um arquiteto para desenvolver o acompanhamento de obra e a direção de fiscalização fará toda a diferença na qualidade da construção.

RENOVAÇÃO E REMODELAÇÃO DE UM HOTEL

É importante saber que um Hotel é um investimento que ao fim de um máximo de 20 anos necessitará de trabalhos de manutenção. isto porque falamos de um equipamento com elevado

desgaste e usado por um número elevado de utilizadores. Nesse momento é importante decidir se as opções a tomar se resumem a obras de restauro ou deverão incluir uma renovação mais ou menos profunda com eventual substituição de mobiliário e iluminação, ou mesmo de acabamentos interiores. Um arquiteto é nesse preciso momento essencial para o sucesso de uma reabilitação de um equipamento hoteleiro.

TIPOS DE HOTÉIS

Os hotéis têm hoje uma segmentação comercial assinalável. Salvo algumas exceções, esta segmentação não implica necessariamente regulamentação específica e serve apenas para atingir melhor a satisfação de um grupo de consumidores.

- **Hotel de Charme** - Hotel urbano de pequenas dimensões com características arquitetónicas singulares, frequentemente um imóvel histórico.
- **Design Hotel (ou Boutique Hotel)** - Hotel desenvolvido por um ou vários arquitetos ou designers dando prioridade à estética e irreverência.
- **Hotel de Luxo** - Hotel que privilegia o segmento mais alto do mercado.
- **Aparthotel** - É um hotel que disponibiliza apartamentos para além dos serviços normais associados aos quartos.

Alojamento Local

Os espaços que proporcionam alojamento e são regulados e fiscalizados pelas câmaras municipais no âmbito da atribuição de uma licença de utilização para uma construção nova. Aqui incluem-se todas as antigas hospedarias, pensões, albergarias e estalagens. No caso de construções existentes com uso habitacional, a inscrição nas finanças e portal do cidadão poderão ser suficientes desde que cumprida a legislação de segurança.

Os espaços que proporcionam alojamento e são regulados e fiscalizados pelas câmaras municipais no âmbito da atribuição de uma licença de utilização para uma construção nova. Aqui incluem-se todas as antigas hospedarias, pensões, albergarias e estalagens. No caso de construções existentes com uso habitacional, a inscrição nas finanças e portal do cidadão poderão ser suficientes desde que cumprida a legislação de segurança.

- **Hostel**- Espaço de alojamento orientado para um turismo de baixo custo ou “low cost”, preferencialmente em camarata e direcionado para jovens.

- **Pousada da Juventude** - Equipamento que obedece a regras comunitárias e que nalguns casos poderá ser privado ou concessionado. Possui preferencialmente um serviço de alojamento em camarata a preços controlados e mais orientado para jovens. Na realidade, embora não se trate de um alojamento local, acaba por possuir todas as características idênticas no que a serviços diz respeito.
- **Guest House**- É também legalmente um alojamento local. O termo *guest house* procura posicionar o investimento num segmento médio ou médio alto, na medida em que poderá inclusivamente ser alugado na totalidade ou em parte das suas unidades de alojamento. O serviço e o imóvel deverá ser de qualidade um pouco superior quando comparado com um hostel.

COMO ABRIR UM ALOJAMENTO LOCAL

Desenvolver um novo alojamento local é um processo simples e expedito que justifica em grande parte o sucesso do modelo. A sua exploração implica apenas registar o estabelecimento no Balcão Único Eletrónico.

Para a exploração de um imóvel como estabelecimento de alojamento local é necessário efetuar previamente o registo do estabelecimento, através de uma mera comunicação prévia, no Balcão Único Eletrónico do [Portal do cidadão](#). É necessário declarar o início de atividade junto das Finanças e classificar a atividade como prestação de serviços de alojamento, atribuída com a secção I, código de atividade 55201 ou 55204.

O Turismo de Portugal possui uma página específica sobre o [alojamento local](#) em que todo o processo é descrito com respostas a todas as dúvidas.

DIFERENTES TIPOS DE ALOJAMENTO LOCAL

O alojamento local pode ser dividido em três tipos que resultam da unidade de exploração, isto é, daquilo que efetivamente é colocado à disposição do cliente. Contudo é importante reter que o alojamento local é um serviço e não um contrato de arrendamento. Isto é, a entidade é responsável pela estadia e por fornecer cuidados determinados ao cliente como informações, limpeza e outros.

- **Moradia** - O alojamento pode ser oferecido na qualidade de edifício autónomo de carácter familiar e como um todo indivisível. O limite da capacidade máxima de alojamento é de 9 quartos e 30 utentes.
- **Apartamento** - As frações de um prédio destinado à habitação podem também cada um delas serem disponibilizadas ao cliente. Neste caso o que se oferece é a fração que pode possuir vários quartos todos eles alugados como um todo. também aqui o limite máximo de alojamento é de 9 apartamentos e de 30 utentes.
- **Quartos** - Aqui trata-se de um **estabelecimento de hospedagem** na exata medida em que o cliente compra um serviço que pode dar direito a quartos independentes ou partilhados. No caso da maioria ser constituída por quartos partilhados, conhecidos como dormitório, estaremos na presença de um "hostel". No caso de aluguer de quartos a capacidade máxima de alojamento é de nove unidades de alojamento e 30 utilizadores. No caso do Hostel não existe limite de ocupação.

O TRABALHO DO ARQUITETO

Se existe equipamento onde o arquiteto é fundamental é precisamente no alojamento local. E é essencial por razões comerciais, de segurança e legais.

No que diz respeito às questões comerciais, a realidade é que o arquiteto tem conhecimento profundo da componente estética que se traduzirá num alojamento de qualidade e que permitirá praticar preços mais elevados e com conseqüente maior margem de lucro. Ao mesmo tempo permitirá diferenciar o produto para ser melhor apreciado pelo cliente. O trabalho do arquiteto poderá corrigir e otimizar todo o funcionamento de modo a reduzir custos para o investidor.

Relativamente às questões legais, o arquiteto é fundamental no caso das construções de raiz ou reabilitações, na medida em que alterações de uso, área ou fachada exigirão um técnico habilitado para efetuar o licenciamento na câmara municipal.

Relativamente às questões de segurança e com implicações legais convém salientar a importância do arquiteto para desenhar um alojamento local no caso de uma ocupação superior a 10 utentes. Neste caso é necessário cumprir os requisitos da segurança contra incêndios em edifícios determinados no decreto-lei 220/2008, de 12 de novembro e na Portaria 1532/2008, de 29 de dezembro. O arquiteto salvaguarda assim as medidas de segurança dos estabelecimentos hoteleiros e restauração.

Aldeamentos Turísticos

Os aldeamentos turísticos são conjuntos edificados que possuem uma coerência formal. Terão de ter necessariamente um número mínimo de 10 unidades de alojamento, vulgarmente conhecidos como quartos. Os edifícios poderão inclusivamente estar em ruas diferentes, mas a gestão e a relação entre estes é fundamental.

Apartamentos Turísticos

Os Apartamentos Turísticos são no fundo edifícios em que as unidades de alojamento são apartamentos. Isto é, o espaço alugado ao turista é uma fração autónoma. Contudo, terão de ser salvaguardados os serviços de pequenos almoços e restauração, limpeza, e outros conforme a classificação pretendida.

Resorts

Os conjuntos turísticos, também conhecidos como resorts, são formados por um conjunto de vários empreendimentos turísticos distintos. a relação entre estes deverá ser de clara e organizada permitindo satisfazer todas as necessidades do turista sem necessidade de se ausentar do resort.

Turismo de Habitação

Os empreendimentos de Turismo de habitação são Imóveis com especial relevo que podem ser usados para turismo. Não é obrigatório que se tratem de imóveis classificados, podendo o seu carácter único ou o facto de terem sido habitados por uma figura histórica ou notável constituir fator relevante para esta classificação.

Turismo em Espaço Rural

Os empreendimentos de turismo no espaço rural dizem respeito a todo o turismo desenvolvido em ambiente próximo da natureza e do mundo rural. Existem diversos tipos de equipamentos pensados para estes locais.

- **Casa de Campo** - Espaço de alojamento localizado em ambiente rural. Deverá conter unidades de alojamento e um conjunto de atividades que promovam o meio rural num espaço acolhedor e familiar.

- **Turismo de Aldeia** - Conjunto de várias casas de campo possuindo alguns serviços centralizados num pequeno equipamento. É necessário um número mínimo de cinco edificações.
- **Hotel Rural** - São hotéis localizados em ambiente rural e orientados para um turismo amigo da natureza. Um hotel rural é também classificado segundo estrelas e promove uma relação do utilizador com o mundo rural e a natureza. O carácter ecológico do empreendimento e uma construção sustentável são mais valias importantes.
- **Agroturismo** - São estabelecimentos turísticos que promovem o conhecimento do mundo rural e das atividades agrícolas de características excepcionais. O turista desfruta, acompanha ou participa dos trabalhos agrícolas e contacta com uma realidade técnica e cultural ímpar.

Parques de Campismo e Caravanismo

Um parque de campismo e caravanismo é um empreendimento integrado na natureza. É equipado com as instalações e infraestruturas necessárias para para os campistas e caravanistas usufruírem do meio natural em perfeitas condições de conforto e salubridade.

Empreendimentos de Turismo de Natureza

Estes estabelecimentos turísticos são localizados em zonas de paisagem protegida ou natural e dizem respeito a edificações de características sustentáveis e de baixo impacto ambiental. A sustentabilidade da construção e a promoção de um contacto responsável entre o turista e o meio ambiente é fundamental.

2.1.3 - EQUIPAMENTOS

Os equipamentos públicos são espaços cuja utilização intensiva implica um elevado cuidado na conceção do mesmo. O uso frequente destes espaços implica a adoção de soluções robustas que permitam uma baixa manutenção. Equipamentos escolares como são o caso das creches, infantários, escolas, atelier de tempos livres entram dentro desta categoria. Também convém referir os equipamentos judiciais como tribunais e secções de proximidade, sedes da administração local entre outros.

2.1.3.1 - COMO CRIAR UM EQUIPAMENTO

Existe uma grande parte de equipamentos de uso público que podem ser de facto promovidos por entidades privadas. Contudo a sua criação, desenvolvimento e manutenção requer muito maiores cuidados que uma entidade pública uma vez que o seu mau planeamento implica riscos reais para os gestores e respetivas empresas. No caso do sector público está apenas em causa a rigorosa gestão dos dinheiros públicos e a avaliação política ou disciplinar que daí possa advir.

Equipamentos Públicos

No caso dos equipamentos públicos, estes são obviamente promovidos por entidades públicas e como tal têm de se reger pela legislação em vigor no regime de contratação pública. Nalguns casos o concurso público pode ser necessário de acordo com o valor base pretendido, noutros casos, um convite para apresentação de propostas pode ser o método mais transparente e expedido para decidir sobre um ajuste direto.

Equipamentos Privados

Os equipamentos privados, sendo como é normal promovidos por empresas, obedecem a maior liberdade de gestão mas também um maior escrutínio por parte dos acionistas. Sendo privados, por mais paradoxal que possa parecer, a regulamentação é também superior e o investidos deverá ter em atenção que atua num sector altamente legislado. Deve contactar um gabinete de arquitetura e informar-se sobre todas as implicações legais a que o seu negócio deve obedecer. Da nossa parte estamos sempre disponíveis para o ajudar.

Como criar uma Escola

As escolas privadas ou equipamentos escolares privados devem ser criados mediante uma criteriosa análise das carências dos alunos e dos recursos socioeconómicos das famílias que os apoiam. Nesse sentido deverá ser do mesmo modo compreendido o papel da mais-valia da escola privada e do que esta pode representar para os resultados escolares. Logo que bem definidos esses objetivos deverá ser elaborado um programa base dos espaços ou valências necessárias para incluir na escola de modo a atingir na plenitude os objetivos traçados. Deverá também contactar a direção regional de educação respetiva e auscultar as considerações que esta tem a fazer.

Como criar uma Creche

Uma creche deverá ser desenvolvida sempre tendo em conta a enorme dependências que os bebés têm das famílias que os educam. Isto significa compreender muito bem as necessidades

dos pais em termos de deslocações para o trabalho e residência. A análise destes movimentos pendulares permite compreender o melhor modo de posicionar o investimento de modo a fornecer o serviço de maior qualidade possível. Ouvir a segurança social é também importante de modo a compreender como o estabelecimento se deverá posicionar relativamente às carências sociais detetadas por este organismo.

Como criar um Infantário

O infantário é no fundo o alicerce educativo que orientará os primeiros passos da criança. Organiza também a sua futura entrada no ensino básico. Os pais estão nesta fase mais disponíveis para abdicar de alguma proximidade física se isso significar um importante desenvolvimento no projeto educativo do seu filho. O cuidado estudo dos objetivos dos pais deverá levar a uma resposta precisa que permita fornecer um plano educativo aos alunos que represente uma clara mais valia relativamente à oferta existente. Esses valores deverão ser transmitidos num programa base que permitirá um projeto rigoroso dos arquitetos e engenheiros.

Como criar um Atelier de Tempos Livres (ATL)

Um equipamento escolar que pretenda estimular novas competências e consolidar os conhecimentos em aquisição consiste num serviço altamente valorizado seja em regime de colónia de férias, seja de modo a compatibilizar a vida familiar com a profissional dos pais. O conhecimento destas características e do panorama escolar da área de influência permitirá traçar um bom plano de negócios e um serviço de qualidade aos alunos.

2.1.3.2 - A IMPORTÂNCIA DO ARQUITETO NUM EQUIPAMENTO

Quer seja público, quer seja privado, o papel do arquiteto consiste por um lado na garantia do escrupuloso cumprimento de uma legislação altamente exigente, e consiste por outro numa garantia de cumprimento dos objetivos traçados pelo dono-de-obra e da adequação dos mesmos às características estéticas, sociais, culturais da população alvo e do contexto envolvente.

O Arquiteto e a Escola

No caso dos equipamentos escolares, o arquiteto é também o provedor dos dois intervenientes fundamentais no ensino: o aluno e o professor. O desequilíbrio entre cada um destes atores levará inexoravelmente a um ensino pouco ajustado às necessidades de hoje. O arquiteto

garantirá assim segurança de todos, a qualidade dos instrumentos e infraestruturas presentes no processo de ensino e por fim garantirá um ambiente acolhedor para professores e alunos.

O Arquiteto e a Cresce

No caso das creches o arquiteto atua como um criador de uma ambiente altamente familiar, acolhedor e seguro para a criança e eficiente para os educadores e auxiliares. O conhecimento destes objetivos a par dos objetivos do investidor torna-o num profissional fundamental para o sucesso do investimento.

O Arquiteto e o Infantário

Um infantário é um estabelecimento onde as crianças começam a ter muito maior mobilidade e a participação dos pais nas atividades do equipamento se intensifica. O arquiteto torna-se assim fundamental para estabelecer as condições mais favoráveis de segurança, conforto e funcionalidade para as crianças, educadores, auxiliares e pais.

O Arquiteto e o ATL

A acessibilidade e a boa gestão do investimento inicial e da sua manutenção, a par com as características da oferta de serviços são os critérios mais importantes para o sucesso de um ATL. O arquiteto é o técnico mais competente para avaliar estes aspetos e encontrar soluções competitivas, de baixa manutenção e eficientes para estas questões.

2.1.3.3 - TIPOS DE EQUIPAMENTOS

A natureza dos equipamentos abertos ao público pode ser diversificada e com necessidades e fins muito específicos. Embora se possam considerar outros tipos de equipamentos como os relacionados com a atividade turística ou de saúde, a especificidade destes merece um olhar mais atento e um capítulo próprio como descrito na pagina de usos.

Equipamentos escolares

Os equipamentos escolares têm requisitos especiais de segurança e de qualidade uma vez que albergam crianças de idades diferenciadas. Conheça em seguida os espaços necessários e as valências obrigatórias segundo a legislação em vigor.

Espaços necessários para uma escola do Ensino Básico

O ensino básico inclui diversas funções obrigatórias a incluir numa escola:

Vestíbulo - Sempre associado ao vigilante e à identificação de todos que entram na escola.

Salas de atividades - No mínimo são necessárias quatro atividades. São comumente conhecidas como salas de aula. Deverão incluir mesa do professor, quadros e mesas e cadeiras de alunos. Deverá ser incluída uma banca com pio para limpeza e atividades como a pintura. Cabides para alunos e um arrumo autónomo são também requisitos par estes espaços.

Salas de atividades extra-curriculares - Nestes espaço poderão ser desenvolvidas atividades relacionadas com a expressão plástica, a música, ou outras.

Ginásio - Zona direcionada para a pratica desportiva. Deverá ser incluído um balneário com WC, vestiário e duches, ambos separados em zona masculina e feminina. A área deverá ser proporcional ao número de alunos

Sanitários das crianças - Também estes espaços deverão estar separados em zona masculina e feminina e permitir acesso a deficientes ou pessoas de mobilidade condicionada.

Serviços administrativos - Deverão obrigatoriamente incluir secretaria e gabinetes de professores e direção.

Zona do Pessoal docente e não docente - Nestes espaços incluem-se os WC, vestiários com cacifos, a sala dos professores(descanso e reuniões) e a sala do pessoal muito importante no caso das escolas maiores.

Recreio exterior e interior - Zona destinada às atividades lúdicas mais autónomas das crianças e com forte componente de sociabilizarão entre estas.

Serviços técnicos - Poderão ser necessários outros espaços como é o caso da reprografia ou oficina de manutenção em escolas de maior dimensão.

Espaços necessários numa Creche

Uma creche é um equipamento preparado para apoiar o desenvolvimento de bebês e crianças até aos 3 anos. Trata-se de um equipamento altamente regulamentado e regulado pela segurança social. Conheça em seguida alguns dos espaços necessários.

BEBÉS ATÉ 1 ANO

Também conhecido como berçário, os requisitos são os seguintes:

Sala de atividades para bebês - É no fundo o espaço principal onde se desenvolvem as atividades de desenvolvimento do bebê.

Sala de dormir - Sala com berços separados onde em perfeito conforto os bebês podem dormir.

Zona de higienização - Trata-se do espaço onde se desenvolvem os cuidados higiénicos do bebê como a mudança de fraldas ou o banho. Deverá possuir uma banheira e todos os utensílios e materiais para banho, assim como as prateleiras com todo o material para mudança de fraldas.

Copa com banca e pio - Trata-se da zona para preparação de biberons e papas.

SALA DE 1º ANO

Esta sala, legalmente não necessita de nada mais do que a sala de atividades de 1º ano. Contudo nada impede acrescentar outras valências. A área deverá ser proporcional ao número de alunos.

SALA DE 2º ANO

Esta zona segundo a legislação em vigor também não necessita mais do que a sala de atividades para as crianças com uma área de acordo com o número de crianças.

ESPAÇOS COMUNS À CRECHE

WC de crianças - Este espaço é fundamental para as crianças adquirirem hábitos de controlo das fezes e urina. Deverá ser acolhedor e higiénico. Deverá possuir também banheira ou zona de duche.

Sala de isolamento - Pese embora seja um tema polémico, a legislação prevê e obriga a instalação de um espaço para isolar crianças doentes ou com possibilidade de possuírem doença contagiosa.

Zona administrativa da creche - Espaço destinado à gestão e serviços administrativos do equipamento.

Zona do pessoal da creche - Sala do pessoal destinada ao descanso dos funcionários.

WC de adultos - Espaço destinado destinado aos sanitários dos adultos, sejam eles educadores, pais ou auxiliares e pessoas de mobilidade reduzida.

Espaços necessários num infantário

O infantário é um espaço fundamental na educação de uma criança, na exata medida em que representa a preparação para a entrada no ensino primário ou básico. Os espaços necessários são os seguintes:

Receção e sanitários de adultos - Zona de vestíbulo com controlo de entradas e saídas de adultos e crianças. Deverá ter ligação a um sanitário de adultos com possibilidade de albergar pessoas de mobilidade condicionada.

Vestiário de alunos - Deverá ser previsto um espaço com fácil relação com a entrada onde as crianças se possam vestir confortavelmente.

Área de Pessoal do Infantário - À semelhança de outros equipamentos deverá ser previsto um WC de pessoal, um vestiário com cacifos e duche e uma sala de pessoal para convívio e relaxamento dos funcionários.

Sala polivalente - Espaço destinado à receção dos alunos.

Salas de atividades várias - São no fundo os principais espaços de trabalho e desenvolvimento da criança. Podem ser divididas por idades ou mistas.

Ginásio - Espaço destinado ao desporto. Deverá ser adequado ao número de alunos.

Recreio exterior e coberto do infantário - Deverá ser devidamente equipado um espaço exterior de modo a promover a sociabilização das crianças e as atividades mais lúdicas.

Zona administrativa com gabinetes - É necessário pensar um espaço com gabinetes para os serviços administrativos e para reuniões com pais e educadoras de infância.

Equipamentos administrativos

Os equipamentos administrativos como os resultantes da atividade da administração local ou outros são o conteúdo desta categoria. Tratam-se de espaços onde o rigoroso cumprimento da legislação de higiene e segurança no trabalho, a par de um rigoroso controlo de custos permite garantir a sustentabilidade dos serviços, um baixo absentismo dos funcionários e uma elevada eficiência e produtividade.

Equipamentos judiciais e policiais

Um tribunal, uma secção de proximidade, um estabelecimento prisional, uma esquadra de polícia ou um equipamento gerido pelo ministério da administração interna ou ministério da justiça são tudo equipamentos que incluímos nesta categoria. Tratam-se de equipamentos de elevado grau de confidencialidade e segurança, onde a capacidade técnica deverá ser aliada ao rigor construtivo de modo a atingir os objetivos das entidades públicas que os requerem.

Equipamentos desportivos

Os equipamentos de desporto como as piscinas, os campos de jogos, os parques de manutenção física, os ginásios e outros espaços onde se realize a prática desportiva consistem nos investimentos que incluímos nesta categoria. O conhecimento da modalidade, do público interessado na mesma, dos recursos financeiros disponíveis e dos recursos técnicos para atingir o orçamento pretendido são os temas mais importantes a tratar em cada projeto. O arquiteto é um elemento fulcral para articular todos estes aspetos.

2.1.4 - LAR DE IDOSOS

As residências para idosos são programas altamente exigentes do ponto de vista legal e complexos do ponto de vista funcional. Exigem do arquiteto um pleno conhecimento da legislação e do funcionamento de um lar de idosos. Neste aspeto é essencial para além do conhecimento dos espaços necessários, o domínio da legislação de mobilidade que acaba por condicionar não só a capacidade instalada como todos os aspetos relacionados com a circulação dos idosos no interior e exterior de uma residência sénior.

2.1.4.1 – COMO CRIAR UM LAR DE IDOSOS

Para o arquiteto de um lar de idosos bem organizado o trabalho acabou por ser altamente condicionado por aspetos legais, pela disponibilidade orçamental do promotor e pelas contingências do lugar onde se implanta. Uma residência sénior é sempre um programa com custos altamente elevados quer ao nível dos equipamentos, quer pelas implicações de baixa ocupação para um correspondente valor elevado em área de construção. Como tal toda a otimização é essencial. No que à funcionalidade diz respeito, convém salientar que o quarto, a casa de banho e a circulação apresenta elevadas dimensões para circulação condicionada. É importante sublinhar a importância de espaços como os de estar e comer, tratamento médico dos idosos, de lavandaria, de cozinha, atividades dos idosos, vestiários e sala do pessoal,

gabinete de atendimento, receção e elevador quando necessário. Para além da câmara municipal, os pareceres prévios da segurança social são sempre vinculativos assim como da delegação de saúde competente.

Sobre Lar de Idosos

Para desenvolver um lar de idosos de raiz é importante antes de mais estudar o mercado que vai contratar os serviços que pretende fornecer. Identificado o público alvo, as respetivas características do mesmo quanto a rendimentos, habilitações literárias, hábitos culturais, idade, condição de saúde e outros, é altura de contactar os serviços da segurança social territorialmente competente. Poderá assim perceber se a sua análise do mercado coincide com as carências públicas detetadas.

Em seguida, deverá analisar os terrenos ou imóveis disponíveis para implantação do lar e contactar um arquiteto para verificar a real explicabilidade ou legalidade da operação. Do mesmo modo este profissional poderá também antecipar-lhe já alguns dos custos de construção e dos prazos necessários para conclusão do investimento. No nosso atelier fornecemos adicionalmente informação relativa a temas como os fundos comunitários e os custos de gestão de um equipamento desta natureza. Estas informações são absolutamente essenciais para que possa fazer um plano de negócios bem elaborado, realista e detalhado.

Tenha em atenção que os primeiros tempos serão de rentabilidade mais reduzida até ao momento em que atinja uma taxa de ocupação suficiente para obter resultados positivos. Um boa campanha de divulgação junto dos mercados alvo pode anular este problema e fazer com que esta questão nem sequer se coloque.

2.1.4.2 – A IMPORTÂNCIA DE UM ARQUITETO NUM LAR DE IDOSOS

Escolher um arquiteto para um lar de idosos é uma tarefa de extrema importância na exata medida em que condiciona enormemente o sucesso do investimento. Se é certo que o mercado alvo é analisado pelo investidor, é também evidente que grande parte das respostas a esse mercado são do foro técnico e do conhecimento de um profissional com experiência em programas geriátricos.

Deste modo, o arquiteto pode garantir que os espaços do lar estão de acordo com as necessidades funcionais e culturais dos futuros utentes do mesmo. Isto é, não é a mesma coisa decorar um espaço para um segmento alto ou médio baixo. As escolhas deverão também ter

em conta o investimento inicial disponível e os custos de manutenção. O arquiteto é o profissional indicado para o apoiar nessas decisões.

A importância da Legislação

É conveniente referir que um lar de idosos é um programa altamente condicionado do ponto de vista legal. Existe uma enorme diversidade de legislação que incide sobre este investimento. Conhecê-la é fundamental. Condiciona o investimento e interfere de enorme maneira na sua gestão. O cumprimento da mesma é verificado regularmente por entidades públicas e o seu incumprimento é razão suficiente para suspender a atividade. Informe-se previamente junto do nosso gabinete de arquitetura sobre todas as questões que o preocupam.

2.1.4.3 - TIPOS DE LARES DE IDOSOS

Embora o mercado seja altamente regulado do ponto de vista legal, verificamos que neste momento existem algumas tendências no que diz respeito ao tipo de serviço prestado e aos mercados que o acedem preferencialmente.

Residência Sênior

Mesmo sendo licenciado exatamente como um lar, alguns equipamentos procuram assumir um carácter mais próximo do que poderia ser uma residência. Privilégia-se a dimensão mais pequena no equipamento, com menor número de camas e um atendimento mais personalizado.

Equipamento Geriátrico

É no fundo o protótipo daquilo que a legislação pretende. Trata-se de um lar altamente equipado com todos os requisitos que a lei prevê e com enormes otimizações de custo. A componente médica é fundamental e é orientado sobretudo para um segmento baixo e médio.

Hotel Sênior

Trata-se de um lar de idosos localizado em ambiente turístico e destinado a um público que frequenta estes equipamentos. É todavia um investimento destinado a um segmento alto.

Residências assistidas

Trata-se de apartamentos que associados a um lar de idosos disponibilizam todos os cuidados necessários à vida do idoso sem que este tenha de necessariamente conviver com quem não pretende. É um serviço para quem pretende total independência e pertence a um segmento elevado.

Lar com serviço ao domicílio

É uma tendência do mercado clara. Uma enorme quantidade da população gosta de envelhecer em dignidade na sua própria casa, seja por razões culturais ou económicas. Os lares têm de estar preparados para esta evolução e disponibilizar meios humanos e materiais qualificados para dar apoio a idosos. Necessitam de viaturas e espaço para a logística envolvida, mas é sem dúvida um investimento de futuro.

Centro de Dia

Muitos lares acabam por incorporar um serviço altamente ajustado aos dias atuais e que se denomina centro de dia. Trata-se no fundo de um espaço ou serviço em que se praticam todas as atividades previstas e ajustadas a idosos com a exceção da dormida.

Os idosos poderão conviver, aprender novas competências, sociabilizar e desenvolver atividades físicas e rastreios médicos. Mantêm todavia o seu quarto na sua residência e deslocam-se autonomamente ou com auxílio para casa. Este modelo apresenta custos mais baixos e acaba por representar melhores resultados fruto do envelhecimento ativo que proporciona.

ESPAÇOS NECESSÁRIOS NUM LAR DE IDOSOS

Um lar de idosos deverá possuir impreterivelmente um conjunto mínimo de espaços necessários de acordo com a legislação em vigor. Essas funções ou valências são:

Átrio ou Receção - Espaço de vestíbulo para receber visitantes ou utentes.

Sanitários - Casas de banho divididas por género e incluindo acesso a pessoas de mobilidade reduzida ou condicionada através de espaço autónomo ou integrado em cada género.

Sala de convívio - Zona de relaxamento e estar destinada à socialização entre utentes ou com visitantes. A sua dimensão deverá ser proporcional à capacidade de alojamento.

Sala de refeições - Espaço destinado às refeições comuns dos utentes. A área deverá estar de acordo com o número de idosos alojados. Deverá preferencialmente incluir uma copa de limpos e de sujos.

Cozinha e copa - Deverá estar devidamente ligada a uma entrada de serviço, depósito de lixos, arrumos de comida seca e frios e finalmente a arrumos de limpeza.

Quartos dos idosos - A lei prevê um número máximo de quartos por ala e um máximo de idosos por quarto. Os quartos poderão ser individuais, duplos ou superiores. Todos deverão possuir um sanitário privativo com as dimensões mínimas para pessoas de mobilidade condicionada.

Sala de banho assistido - Dependendo do número de idosos e da área do piso poderá ser necessário incorporar uma casa de banho autónoma para pequeno cuidados médicos e para providenciar banhos a idosos.

Administração e gabinete de atendimento - Deverá ser prevista uma zona administrativa com possibilidade de atendimento público de modo a permitir reuniões com familiares, fornecedores ou técnicos de ação social ou jurídica.

Zona técnica do pessoal - Deverá possuir uma entrada de serviço autónoma (preferencialmente poderá dar também acesso à cozinha) e incluir WC do pessoal e vestiários (com cacifos e duche) e respetiva sala do pessoal para descanso dos funcionários.

Arrumos gerais e da limpeza - Trata-se da zona prevista para armazenar mobiliário e produtos e utensílios de limpeza.

2.1.5 - SAÚDE

Os programas destinados à saúde são projetos sempre sujeitos, entre outros, aos pareceres da delegação de saúde competente. Contudo pareceres de entidades como o Infarmed ou o Ministério da Saúde e a respetiva direção regional de saúde poderão ser necessários conforme o uso específico e dimensão pretendida. Nesta categoria encontram-se os Hospitais, clínicas, hospitais veterinários, clínicas veterinárias, unidades de cuidados continuados, clínicas dentárias, farmácias, centros de terapia, centros de análise, entre outros.

Os programas de saúde implicam um rigoroso cumprimento da legislação existente e a adoção de soluções que promovam a higiene, a funcionalidade mas que representem também um baixo custo de investimento e uma baixa necessidade de manutenção. Os programas de saúde implicam sempre um elevado condicionamento técnico dada a especificidade de algumas atividades e elevados investimentos em equipamentos. Desta forma o papel do engenheiro e do arquiteto assume especial relevo de modo a compatibilizar necessidades diversas mantendo sempre o objetivo de criar um espaço cómodo e propício ao desenvolvimento pleno das atividades dos profissionais de saúde bem como fornecer aos utentes zonas de conforto num momento de maior sensibilidade e exigência.

2.1.5.1 - COMO DESENVOLVER SERVIÇOS DE SAÚDE

Os serviços de saúde exigem instalações com um elevado grau de exigência no desenho, na construção e na gestão e manutenção. É importante também ter em conta as elevadas despesas de funcionamento relacionadas com as despesas de pessoal, custos energéticos, instalação e manutenção de equipamentos médicos, e despesas várias com outros fornecedores da área da saúde. Como tal, um equipamento de saúde requer a máxima eficiência para que os custos se mantenham sob total controlo. Planear o investimento e elaborar um bom programa de necessidades ao arquiteto é assim uma tarefa fundamental. Paralelamente, efetue acordos com as seguradoras, os subsistemas de saúde e as grandes empresas. Conseguirá assim um bom plano de negócios e uma previsibilidade e sustentabilidade do investimento.

2.1.5.2 - COMO CRIAR UMA UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS

As Unidades de Cuidados Continuados Integrados podem ser criadas por entidades públicas ou privadas associadas a um estabelecimento de saúde existente ou autonomamente. A elevada carência atual torna-a num investimento muito necessário perante uma sociedade envelhecida. O seu projeto de licenciamento é exigente e rigoroso pelo que é fundamental possuir uma equipa de engenharia e arquitetura como a do Cubozero.

Para melhor entendermos a existência de uma unidade de cuidados continuados é fundamental percebermos a origem da mesma. Assim primeiro é importante perceber o conceito da Rede Nacional de Cuidados Continuados Integrados ou RNCCI. Esta rede é composta por instituições públicas e privadas que prestam cuidados continuados a pessoas em dependência ou a necessitar de apoio social na sua própria casa ou numa determinada instalação. Foi estabelecida com o Decreto-Lei N.º 101/2006, de 6 de junho sob a alçada dos Ministérios do Trabalho e da Solidariedade Social e da Saúde. O Objetivo foi criar uma rede de cuidados integrados que proporcionassem a todas as pessoas em situação de dependência os cuidados de saúde integrados e apoio social que necessitam independentemente da sua idade, sexo, profissão.

Para desenvolver uma unidade de cuidados continuados de raiz é importante primeiro perceber quem o pode fazer:

- Instituições privadas com fins lucrativos
- Instituições Particulares de Solidariedade Social IPSS
- Centros de Saúde

- Entidades Públicas

As entidades promotores deverão consequentemente efetuar um contrato segundo um modelo aprovado pela Administração Regional de Saúde e os Centros Distritais do Instituto de Segurança Social.

O licenciamento da Unidade pode ser efetuado pela equipa de arquitetos e engenheiros e vai obedecer a parecer da Câmara Municipal, da Segurança Social, da Delegação de Saúde e da Proteção Civil.

2.1.5.3 - ARQUITETO PARA UNIDADE DE CUIDADOS CONTINUADOS

Escolher um arquiteto para elaborar o projeto de uma unidade de cuidados continuados é fundamental. Trata-se de um programa altamente complexo e a arquitetura possui elevados condicionalismos de natureza técnica, legal e funcional. As decisões de projeto são assim um equilíbrio entre estes três aspetos e uma busca incessante de conforto para os funcionários, utentes e familiares. Acresce a este facto as condicionantes urbanísticas do local onde se implementa a unidade de cuidados continuados.

O arquiteto ou gabinete de arquitetura e engenharia é assim peça fundamental para o bom funcionamento de uma unidade de cuidados continuados garantindo através do projeto que o seu licenciamento e construção ocorre de modo célere e segundo as boas práticas de execução.

2.1.5.4 - A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO

É conveniente referir que uma unidade de cuidados continuados integrados é um programa altamente condicionado do ponto de vista legal. Existe uma enorme pluralidade de legislação que incide sobre a mesma. O cumprimento é verificado permanentemente pelas entidades públicas. Informe-se previamente junto do nosso gabinete de arquitetura sobre todas as questões que o preocupam ou fique a conhecer a legislação aplicável aqui:

- Portaria n.º 289-A/2015, de 17 de setembro
- Portaria n.º 262/2015, de 28 de agosto
- Decreto-Lei n.º 136/2015, de 28 de julho
- Portaria n.º 174/2014, de 10 de setembro
- Portaria n.º 41/2013, de 1 de fevereiro

- Decreto-Lei n.º 133/2012, de 27 de junho
- Despacho n.º 7968/2011, de 2 de junho
- Lei N.º 15/2011, de 3 de maio
- Despacho n.º 6359/2011, de 13 de abril
- Despacho n.º 3730/2011, de 25 de fevereiro
- Despacho n.º 3020/2011. DR 30, de 11 de fevereiro
- Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho
- Despacho n.º 23613/2009, de 28 de outubro
- Despacho n.º 2732/2009, de 21 de janeiro
- Despacho n.º 10963/2008, de 15 de abril
- Despacho Conjunto n.º 1408/2008, de 11 de janeiro
- Portaria n.º 189/2008, de 19 de fevereiro
- Declaração de Retificação n.º 101/2007, de 29 de outubro
- Despacho Normativo n.º 34/2007, de 19 de setembro
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/2006, de 18 de dezembro
- Despacho Conjunto n.º 19 040/2006, de 19 de setembro
- Decreto-Lei n.º 101/2006, de 6 de junho

2.1.5.5 - TIPOS DE UNIDADES DE CUIDADOS CONTINUADOS

A oferta é altamente regulada do ponto de vista legal, podendo assim ser encontrada a seguinte diversidade de tipologias:

Unidades de Internamento - Tratam-se das unidades nas quais há necessidade de internar o doente. Nestas podemos encontrar:

- *Unidade de Convalescença* - É uma unidade de internamento que se destina a pessoas que estiveram internadas num hospital mas cujos cuidados hospitalares deixaram de ser

necessários. Necessitam todavia de cuidados de saúde mas estes já não podem ser prestados no domicílio.

- *Unidade de Média duração e Reabilitação (UMDR)* - É uma unidade de internamento que para internamentos superiores a 30 dias e inferiores a 90 dias. Destina-se a pessoas que perderam a sua autonomia de modo temporário mas poderão vir a recuperá-la ainda que sem possibilidade de o fazer no domicílio.
- *Unidade de Longa Duração e Manutenção (ULDM)* - É uma unidade de internamento para doentes crónicos de diferentes características que não podem receber cuidados em casa. Pretende-se com o apoio retardar a evolução da situação de dependência melhorando o conforto e a qualidade de vida.

Unidade de Cuidados Paliativos - Nesta unidade não existe limite de tempo para o internamento. Destina-se a doentes com muito elevada dependência, sem possibilidade de cura e com agravamento sistemático.

Unidades de Ambulatório - Aqui incluem-se todas as unidades nas quais não há necessidade de internamento:

- *Unidade de Dia e Promoção da Autonomia (UDPA)* - São unidades que prestam cuidados a doentes que não os possam receber no domicílio mas podem deslocar-se para um equipamento.
- *Cuidados Continuados Integrados Domiciliários* - Destina-se a cuidados a pessoas em situação de dependência que não precisam de ser internadas mas também não podem deslocar-se de modo autónomo. Deverá ter uma unidade que organize os serviços, o pessoal e os instrumentos de todo o pessoal cuidador.

Espaços necessários numa unidade de Cuidados Continuados

Uma unidade de cuidados continuados deverá possuir obrigatoriamente um conjunto de espaços previstos na legislação em vigor:

- **Área de entrada** - Recepção de visitas e encaminhamento
- **Sanitários** - Casas de banho para visitas e acompanhantes separadas por sexo e acessíveis a pessoas de mobilidade condicionada
- **Secretariado** - Zona administrativa da unidade incluindo todo o arquivo clínico

- **Copa** - Espaço por cada 30 camas destinado à distribuição de refeições e preparação de refeições leves
- **Espaço de convívio ou Refeitório** - Espaço polivalente para cada 30 camas que permite a socialização de familiares e doentes e as suas refeições.
- **Posto de Enfermagem** - Espaço com uma zona de preparação de medicação e uma zona de registos
- **Farmácia** - Armazenamento e acondicionamento de medicamentos
- **Quartos** - Dependendo do tipo e dimensão das unidades de cuidados continuados poderão ser quartos de isolamento, quartos individuais, quartos duplos e quartos triplos
- **Instalações sanitárias dos doentes** - Destina-se à higiene sanitária dos quartos duplos e triplos.
- **Banho Assistido** - Espaço de banho por cada trinta camas
- **Gabinete médico ou de enfermagem** - Tratamento médico, outros tratamentos e atendimento a doentes e familiares
- **Sala de trabalho multidisciplinar** - Sala do pessoal para reuniões e pausas
- **Instalações sanitárias do pessoal** - Higiene pessoal dos funcionários
- **Ginásio e fisioterapia** - Desenvolvimento de terapia ocupacional e atividades de reabilitação
- **Eletroterapia** - Espaço de tratamentos de eletroterapia com zona para tratamentos de parafina e parafango
- **Equipamento** - Depósito de equipamento e de instrumentos de reabilitação
- **Vestiário do pessoal** - Zona para pessoal com zona de vestir, instalações sanitárias, cacifos e chuveiros
- **Limpos e material de consumo** - Armazenamento de carro de material de consumo e limpos
- **Sujos** - Despejos, lavagem e desinfeção de material clínico e de enfermagem, incluindo bancada e armazenamento temporário e seccionado de roupa suja e lixo.
- **Roupa limpa** - Espaço para carro de roupa limpa

- **Material de limpeza** - Depósito de material, carro de limpeza e despejos
- **Depósito de cadáveres** - Depósito temporário para falecimentos

2.1.5.6 - COMO CRIAR UMA FARMÁCIA

Uma farmácia é um estabelecimento cuja atividade é regulada e regulamentada. Estude as carências da população e identifique o local mais conveniente para a sua instalação em termos de acessibilidade (estacionamento e proximidade das populações). A sua localização é o primeiro facto a ter em conta. Deverá ser previamente autorizada em função das necessidades e da proximidade de outras farmácias. Depois de aprovada a morada, é importante analisar com o arquiteto o programa de necessidades. Apesar de utilizado pouco frequentemente, é necessário um laboratório, instalações sanitárias para pessoas de mobilidade condicionada, pequena sala de enfermagem, quarto para pernoitar, zona de armazenamento e zona de atendimento ao público. Hoje em dia alguma fonte de receita provém de programas complementares como massagens, perfumaria, comércio de produtos de beleza e bem-estar entre outros. Inove assim nos produtos e nos serviços. Tenha em atenção que muitas praticam horários alargados para conveniência das populações.

2.1.5.7 - COMO ABRIR UMA CLÍNICA

Uma clínica médica ou veterinária é um estabelecimento de saúde que inclui já uma elevada complexidade de funcionamento e alguma economia de escala. Tenha em atenção que a sua abertura obedece sempre a uma leitura das necessidades das populações e da disponibilidade de pessoal médico com elevado valor acrescentado que sustente e promova o funcionamento do estabelecimento. O recrutamento dos médicos e as parcerias desenvolvidas com as entidades capazes de atrair utentes são essenciais. Um rigoroso plano de negócios é uma mais-valia importante que coloca também em evidência as diversas economias de escala que se poderão obter. Isto é, quanto mais médicos e especialidades, maior a quantidade de doentes e de receitas em comparação com o mesmo esforço logístico e comercial. Fale com um arquiteto nosso e obtenha um projeto rigoroso, mas que gera também um ambiente acolhedor e familiar onde os profissionais possam trabalhar eficientemente e os utentes se sintam confortáveis.

2.1.5.8 - COMO CRIAR UM HOSPITAL VETERINÁRIO OU CLÍNICA VETERINÁRIA

Fazer nascer um espaço para cuidados veterinários é um processo exigente e complexo mas pode obter uma elevada rentabilidade. Faça um bom estudo de mercado. Conheça bem as

necessidades existentes no raio de influência do espaço veterinário. Determine então as valências de acordo com os animais a tratar e a dimensão do estabelecimento. Um hospital veterinário incluirá já imensas valências e meios de diagnóstico no próprio edifício. Noutros casos uma clínica veterinária poderá ser suficiente. Em todo caso, escolha edifícios flexíveis para o caso de se tratar de uma reabilitação e locais de excelente acessibilidade. Tenha em conta que o edifício deve ser altamente funcional, e de baixo custo de construção e manutenção. Consulte com o arquiteto do Cubozero e informe-se sobre estas e outras questões.

2.1.5.9 - COMO PENSAR UM CENTRO DE SAÚDE

Um centro de saúde deve ser pensado pelas autoridades como um espaço de baixo custo de investimento e manutenção de modo a alocar os recursos financeiros para o aspeto mais importante do sistema: o serviço ao utente. Deve ser também bem organizado ao nível de percursos e permitir que os profissionais trabalhem de modo eficaz e cómodo. Deve também ser garantido à população um acesso cómodo ao serviço e qualidade na espera pelos cuidados.

2.1.5.10 - A IMPORTÂNCIA DO ARQUITETO NUM ESTABELECIMENTO DE SAÚDE

Um arquiteto é um técnico fundamental para a criação e bom funcionamento de um espaço de saúde. Boas instalações implicam um funcionamento perfeito ao nível dos percursos, espaço para manobra de macas, instalações com as infraestruturas necessárias, eficiência energética e térmica, elegância e fácil higiene. Um bom projeto implementa todas estas características de raiz. Mas um arquiteto permite também organizar edifícios de modo flexível, isto é, instalações que podem ser adaptadas e transformadas no futuro. O controlo de custos num investimento que incorpora tanto investimento inicial é também uma competência deste projetista.

Há por fim um detalhe que é importante salientar e que resulta do elevado número de infraestruturas e equipamentos a posicionar num espaço de tratamentos de saúde. Na realidade, todos esses aspetos são especialidades desenvolvidas por técnicos e engenheiros que se centram no funcionamento específico do tema que têm em mãos. Contudo, só a equipa de arquitetos efetua a coordenação de todos estes trabalhos e a esta cabe resolver os problemas de compatibilização que se geram normalmente. Investir em bons arquitetos é garantir que não existem despesas adicionais durante a obra ou futuramente.

2.1.5.11 - TIPOS DE ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE

Hospitais

Trata-se do espaço de saúde mais completo possível. Possui a maior diversidade de valências e especialidades médicas e procura obter uma enorme área de influência em território e população. Possui capacidade de diagnóstico e tratamento.

Hospitais veterinários

Um hospital veterinário é no fundo um espaço de tratamento para animais com todas as especialidades e meios de diagnóstico. Procura também servir um elevado número de população animal quer em diagnóstico, quer em tratamento.

Unidades de Cuidados Continuados

Equipamentos que prestam apoio social e cuidados médicos de saúde a pessoas em situação de dependência e baixa autonomia

Unidades de Cuidados Paliativos

Uma unidade de cuidados paliativos (UCP) presta cuidados a doentes internados podendo situar-se num hospital de agudos, não-agudos, numa enfermaria ou ser completamente autónoma de uma estrutura hospitalar destinando-se a doentes que padecem de doenças incuráveis e terminais.

Clínicas médicas

Uma clínica médica é por definição um espaço de consulta médica com uma ou várias especialidades e que possui já alguns meios de diagnóstico e tratamento.

Clínica veterinária

Uma clínica veterinária é um espaço de saúde animal com uma ou várias especialidades onde se pode realizar diagnósticos e tratamentos para a generalidade dos problemas de saúde animal.

Clínica dentária

Uma clínica médica dentária é um espaço onde se realiza o diagnóstico e tratamento dos problemas relacionados com os dentes e a saúde oral. Possui todos os meios auxiliares de diagnóstico e tratamento.

Farmácias

Uma farmácia é por definição o espaço onde se vendem medicamentos sujeitos a receita médica ou não. É também um espaço onde se poderão providenciar alguns cuidados ou informações ao doente no âmbito do ato farmacêutico. Alguns medicamentos poderão ser fabricados no laboratório interno da farmácia.

Centros de saúde

É o espaço onde se efetuam por definição a medicina geral, os cuidados de saúde primários, os rastreios e toda a medicina preventiva. É talvez o aspeto mais importante para um funcionamento equilibrado do sistema de saúde.

Consultório médico

É o espaço onde se realiza o ancestral ato médico. É por definição um local onde o médico contacta com o doente e efetua o diagnóstico, comunica com o doente e descreve a terapêutica.

2.1.6 - ESCRITÓRIOS

Os espaços de serviços abrangem um vasto leque de atividades do sector terciário. As atividades de escritório são abrangidas não só pela legislação geral de urbanização e edificação mas também e em particular pelo enquadramento legal relativo à legislação do trabalho e à higiene e saúde no trabalho. É importante acrescentar que os espaços de escritório são absolutamente indispensáveis para o aumento de produtividade, a promoção do espírito de grupo, a redução do absentismo no trabalho, a promoção de hábitos de vida saudáveis, a melhoria da qualidade de vida, a defesa do papel social da empresa e por fim a demonstração da responsabilidade ambiental da empresa.

2.1.6.1 - COMO RENOVAR UM ESCRITÓRIO

Renovar um espaço de escritórios pode resultar de um vasto número de razões. Seja para incorporar as deliberações da legislação de higiene e saúde no trabalho, para aumentar a produtividade, pelo estado de degradação resultante do tempo ou simplesmente fruto de uma reestruturação da empresa. Perante qualquer um destes cenários é fundamental elaborar um programa base discriminando todas as deficiências da instalação existente e os objetivos a incluir no projeto de remodelação. É fundamental ter uma definição do orçamento disponível bem como o prazo ideal para a transformação. É também importante reunir com todos os

funcionários afetados e partilhar ideias de modo a fazer da remodelação do escritório um sucesso.

2.1.6.2 - COMO MONTAR NOVOS ESCRITÓRIOS

Desenhar um novo escritório, serviço administrativo, suporte ao cliente ou call-center num espaço existente ou num edifício novo é uma tarefa que requer extremo cuidado no planeamento uma vez que os orçamentos são normalmente limitados e os prazos de execução de extrema curta duração. É fundamental analisar as tarefas de cada funcionário e uma estimativa dos cenários futuros possíveis de modo a programar a própria flexibilidade do espaço. Todos estes cenários devem fazer parte do programa base a entregar ao arquiteto que incluirá no mesmo todas as condicionantes do edifício existente caso este exista e do terreno onde edificar o novo escritório caso seja esse o caso. Esta informação é vital para corrigir o plano de negócios ou os prazos se necessário. As fases de projeto e execução que se seguem decorreram normalmente segundo o previsto desde que cumpridas as premissas dos programa base e a operação redundará assim um sucesso.

2.1.6.3 - O PAPEL DO ARQUITETO NUM ESCRITÓRIO

O arquiteto é um projetista fundamental no momento em que é necessário desenhar um escritório. Para além do conhecimento da lei geral o arquiteto permite poupar custos na medida em que escolhe materiais e soluções de baixa manutenção e de baixo preço por m2. Ao mesmo tempo concebe soluções que do ponto de vista dos custos de funcionamento significa uma baixa despesa na climatização e no estabelecimento de um edifício térmicamente eficiente e amigo do ambiente. É também o arquiteto o profissional responsável pela otimização de percursos e de desempenho em ambiente de qualidade estética e conforto.

2.1.6.4 - TIPOS DE ESCRITÓRIOS

Os espaços do chamado sector dos serviços ou terciário estão longe de ser homogéneos. Falamos de espaços que têm no fundo características muito distintas. Por um lado porque este sector abarca os ramos de consultadoria do sector financeiro e da banca, os ramos administrativos das empresas privadas e públicas, a programação informática, os consultórios de juristas, centros de formação e outros. Nestes espaços identificamos características próprias que passamos a enunciar e descrever em baixo.

Sedes

Uma sede de empresa é um espaço de escritórios que possui uma simbologia que ultrapassa a função de escritórios. A imagem que a empresa pretende transmitir aos seus clientes e a cultura de produtividade que pretende imprimir aos seus funcionários fica imediatamente patente no edifício que alberga a entidade empresarial ou instituição. A simbologia dos materiais, das formas e das soluções encontradas ganha uma importância que vai para além da função que desempenham.

Espaços de reunião

Os espaços de reunião são concebidos com uma intenção clara: garantir um ambiente onde a privacidade, a funcionalidade, a transparência, o conforto e a eficiência permitem aos utilizadores comunicarem as suas informações e acederem facilmente aos conteúdos dos interlocutores. Esta função deverá ser aplicada caso a caso e de acordo com as especificidades técnicas e simbólicas de cada cliente.

Espaços de atendimento

Os espaços de atendimento ao público podem ser locais como é o caso do atendimento ao balcão ou virtuais como é o caso dos chamados call-centers em que o atendimento é feito preferencialmente por telefone ou Internet. Estes espaços têm uma função garantir que o cliente recebe o suporte com rapidez e eficácia e se encontra satisfeito. O baixo custo de operação é também fundamental nestes espaços.

Espaços administrativos

Um espaço administrativo permite aos funcionários executar as funções confiadas de modo confortável e eficiente. Deverá salvaguardar a saúde dos funcionários impedindo que o sedentarismo gere problemas de absentismo que prejudicarão gravemente o funcionamento do serviço. É fundamental que os espaços sejam flexíveis o suficiente para incentivar a própria flexibilidade da instituição.

Espaços de trabalho

Os espaços de trabalho assumem já outro tipo de funcionamento em que a tarefa a desempenhar pelo funcionário ou colaborador se torna mais específica. Encontramos casos deste género na atividade financeira, onde a comunicação em tempo real com outros funcionários e vários monitores aumenta o risco de stress psicológico e motor. A atividade de programação informática requer também o funcionamento em equipas de vários colaboradores

e monitores conjuntos e uma estreita relação com espaços de lazer que impeçam os efeitos nefastos do excesso de trabalho e motivem os trabalhadores ao máximo.

Espaços de formação

Um centro de formação é um espaço polivalente constituído por várias funções que se interligam entre si. Aqui ganha especial destaque a relação com os espaços de conferência ou auditório, uma vez que aqui temos uma situação mista entre sala de aula, sala de trabalho e reunião. A polivalência é também um requisito fundamental nestes espaços.

2.1.7 - INDÚSTRIA

A indústria tem determinadas especificidades que não encontramos tão frequentemente noutros programas funcionais. Deste modo, a questão do respeito pela legislação ambiental, as exigências de funcionamento relativas a cada empresa, a importância da legislação do trabalho, o controlo de custos de investimento, a importância da segurança de pessoas e bens, os prazos apertados para construção, a constante necessidade em obter flexibilidade nas soluções são tudo condições que se impõem nos projetos de modo muito mais exigente do que em qualquer outro programa. A síntese de todos estes aspetos é todavia um projeto profundamente motivador para os nossos engenheiros e arquitetos.

2.1.7.1 - COMO DESENVOLVER UMA INDÚSTRIA

A criação ou reestruturação de uma indústria obedece a critérios de máxima racionalidade. É fundamental ter consciência da necessidade de rigor de processos de desenho de modo a atingir a máxima eficiência, produtividade e flexibilidade. Como tal todos os custos de investimento devem ser reduzidos ao mínimo e consistir em investimento reprodutivo. Este raciocínio deverá sem dúvida estender-se do processo de fabrico até às instalações em tudo o que isso implica. Destaca-se a escolha de materiais e formas que permitem a mínima manutenção e o mais alto desempenho no fabrico ou manipulação dos produtos.

2.1.7.2 - COMO CRIAR UMA FÁBRICA RAPIDAMENTE

Para além do aspeto referido anteriormente é fundamental não esquecer que o desenvolvimento de uma indústria implica sempre um licenciamento complexo em varias entidades. Antecipar os procedimentos em cada uma delas permitirá ganhar tempo futuro, uma vez que estas entidades que darão parecer não comunicam entre si e as alterações de cada uma

delas impedem o licenciamento final nas outras. Como tal, reuniões prévias em cada uma delas com o gabinete de engenharia e arquitetura são fundamentais na medida em que produziram um projeto compatibilizado já com as necessidades de cada aprovação.

2.1.7.3 - COMO CRIAR UM ARMAZÉM

Um espaço de armazenamento é sobretudo um espaço de natureza logística. Embora incluído no sector industrial e constitua uma indústria do tipo 1, este tipo de edifício possui uma natureza específica. Neste aspeto estes edifícios possuem a necessidade de construção a baixo custo, mas também outras prioridades das quais podemos destacar: armazenar produtos em condições de temperatura e humidade específicas, aumentar a quantidade de produto armazenado por metro quadrado e aceder e manipular rapidamente cada um dos produtos acumulados.

2.1.7.4 - A IMPORTÂNCIA DO GABINETE DE PROJETOS NA INDÚSTRIA

O escritório de arquitetura e engenharia é fundamental para o sucesso da indústria. A eficiente compatibilização de projetos e a imediata comunicação entre a atividade do arquiteto e a atividade do engenheiro é fundamental.

2.1.7.5 - O ARQUITETO NA INDÚSTRIA

O pensamento formal do arquiteto é um dos aspetos que se destaca no momento de conceber um equipamento industrial. O arquiteto raciocina através de formas e este processo tridimensional permite economias consideráveis na busca de soluções inovadoras numa linha de produção. Do mesmo modo, a criação de ambientes seguros, saudáveis, ergonómicos e confortáveis para colaboradores, funcionários e operadores fabris permitem ganhos consideráveis na produtividade.

2.1.7.6 - O ENGENHEIRO NA INDÚSTRIA

Os engenheiros são fundamentais na exata medida em que desenvolvem trabalho especializado para diversos cálculos no projeto de uma instalação industrial. Nesse sentido, dependendo obviamente do projeto em específico, é preciso nomear sempre uma equipa de técnicos com as capacidades requeridas para desenvolver todas as especialidades necessárias ao funcionamento de uma fábrica. Os projetos de especialidade definidos pela lei são obviamente necessários, podendo ser adicionados outros em função do tipo de indústria a instalar. Cada

engenheiro pode então dimensionar as medidas, formas e materiais a empregar de modo a que cada especialidade tenha a maior eficiência e desempenho.

2.1.7.7 - TIPOS DE INDÚSTRIA

Podemos identificar alguns sectores industriais com necessidades mais específicas. Ao mesmo tempo cada uma destas possui enorme diversidade interna e algumas áreas particulares.

Industria Alimentar

É provavelmente uma das indústrias mais reguladas quer nas instalações, quer no processo de fabrico, quer na matéria prima e produtos transformados. Escolher soluções que permitam à máxima segurança alimentar, mantendo com rigor as condições de higiene e temperatura e humidade é um aspeto fundamental. Cada produto possui também legislação específica a cumprir e como tal o conhecimento deste facto é também essencial.

Indústria Agro-industrial

O sector agro-industrial é também pautado por uma enorme diversidade interna mas possui todavia alguns aspetos particulares a ter em conta. Em primeiro lugar destaca-se a relação com a produção agrícola que então poderá ou não ser integrada na mesma empresa. Ao mesmo tempo é na generalidade profundamente relacionado com o âmbito alimentar, e como tal muita regulamentação incide sobre o fabrico, instalações e as características dos produtos. No fundo é uma evolução da atividade agrícola assumindo-se como um processo de adicionar valor, escala e qualidade à matéria-prima proveniente da agricultura.

Industria Farmacêutica

A atividade farmacêutica é também altamente regulada pelo INFARMED, quer nos processos, nos produtos ou através de simples inspeções periódicas. Pese embora se trate de um sector altamente relacionado com a saúde e a investigação, é fundamental não esquecer que se trata de uma indústria e como tal tem de compatibilizar todos estes requisitos legais com a implementação de processos produtivos eficientes e que têm como objetivo a sustentabilidade económica e o lucro dos investidores. Nesse sentido elevadas competências são necessárias nos arquitetos e engenheiros que elaboram os projetos.

Indústria do Calçado

A indústria do calçado evoluiu enormemente e hoje podemos dizer que apostou em marcas e em adicionar valor aos seus produtos. Ora, este contexto reflete-se também nas instalações. A

mão de obra deixa de ser apenas importante pela quantidade mas também pela qualidade. Como tal condições de produtividade têm de ser dadas aos funcionários e ao desenrolar do processo de produção e transformação do produto. Possuímos hoje instalações bastante mais sofisticadas, otimizadas e devidamente equipadas com maquinaria que permite atingir patamares superiores de quantidade e qualidade.

Indústria Têxtil

A indústria têxtil sofreu também ela um processo evolutivo considerável. A concorrência internacional pelo preço mais baixo levou a que só as unidades fabris altamente especializadas e diferenciadas ou sustentadas por marcas importantes se tornassem economicamente viáveis. Como tal o conhecimento dos processos de fabrico e das tecnologias empregues de modo a aumentar a produtividade e a diferenciação do produto são os aspetos essenciais a ter em conta.

Indústria Metalomecânica

A indústria ligada à maquinaria e transformação de metais é hoje extremamente importante em Portugal e em particular no sector exportador. A aplicação da tecnologia, a mão de obra especializada, as instalações bem dimensionadas e localizadas corretamente são aspetos fundamentais para o sucesso nesta atividade. Está também profundamente relacionada com todas as outras na medida em que produz componentes de elevado valor para todo o sector industrial.

Indústria Cerâmica

A cerâmica evoluiu enormemente nos últimos anos e muita dessa evolução foi também relacionada com o custo da energia. Se é certo que a existência de marcas próprias adiciona enorme valor ao produto, é também fundamental não esquecer que a componente energética é sem dúvida chave para a sustentabilidade do investimento. Como tal todas as medidas que permitam o máximo aproveitamento da energia empregue, mantendo também estável a produção são de enorme importância.

Indústria Automóvel

A indústria automóvel é também um sector que engloba enorme diversidade de fornecedores com necessidades distintas. Contudo em todos estes a mão de obra é cada vez mais especializada, o processo de fabrico implica uma componente tecnológica enorme, o planeamento é feito a longo prazo e os investimentos iniciais são sempre bastante avultados.

Assim podemos com segurança dizer que qualidade e flexibilidade das instalações é assim fundamental para a indústria de componentes automóveis.

Indústria de moldes

O processo de produção de um molde tem também evoluído, contudo, o aspeto tecnológico foi sempre importante e assume cada vez mais preponderância. Trata-se assim de uma indústria de mão de obra altamente especializada e que tem como principais clientes outros sectores industriais diversos e espalhados pelo globo. A flexibilidade em incorporar inovações é fundamental, assim como a localização, acessibilidade, economia e qualidade das instalações.

Indústria das madeiras

A indústria das madeiras em Portugal é muito condicionada pela exploração florestal existente no país. A transformação da madeira requer cada vez mais tecnologia e mão-de-obra cada dia mais especializada. É um sector diverso na medida em que abrange grandes ou pequenas e médias empresas. Incorpora também subsectores que vão da indústria da pasta de papel até componentes da construção civil. A área das instalações para armazenagem é geralmente fundamental tal como a maquinaria adquirida. O processo de transformação tem também de ser extremamente bem planeado para incremento da produtividade.

Indústria do mobiliário

A indústria dos móveis evoluiu consideravelmente nos últimos anos havendo já resultados importantes resultantes do investimento em design e feiras internacionais. A mão de obra especializada de qualidade é fundamental no sector. As instalações fabris de móveis requerem assim enorme rigor de planeamento para garantir baixos custos de investimento e manutenção. Do mesmo modo é fundamental a flexibilidade para reagir com competitividade a distintos clientes e diferentes tipos de encomendas.

2.1.8 - COMÉRCIO

É sobejamente conhecida a importância da organização de um loja, dos ambientes criados e ações sugeridas no sentido de potenciar o seu desempenho e tornar-se cativante para os seus clientes. O nosso papel enquanto arquitetos é precisamente o de desenvolver estes conceitos e aplicá-los em contexto de um orçamento rigoroso e segundo uma legislação exigente. É importante referir que a aquisição de um alvará de utilização para comércio é um processo imprescindível para a atividade comercial e que obriga sempre à existência um pedido de licenciamento. Neste capítulo a legislação de acessibilidade e a legislação de trabalho assumem

particular importância com os pareceres necessários quer da proteção civil quer da delegação de saúde. Caso o alvará de utilização comercial já exista o processo será mais rápido mas a aplicação das medidas previstas em lei continua a ser uma condição para o funcionamento do espaço comercial.

2.1.8.1 - COMO DE DESENVOLVER UM COMÉRCIO

Um estabelecimento comercial pode ser criado de diversas formas. A mais simples consiste em adquirir um espaço com alvará de utilização já existente e renovar o imóvel de acordo com as novas necessidades e objetivos. Outro processo, ligeiramente mais demorado consiste em adquirir um imóvel ou propriedade, desenvolver um processo de licenciamento de um projeto de acordo com as necessidades do estabelecimento comercial, e construí-lo.

2.1.8.2 - O PAPEL DO ARQUITETO

O papel dos arquitetos no desenvolvimento de um estabelecimento comercial assenta sobretudo no conhecimento que possuem sobre os instrumentos a utilizar de modo a aumentar a taxa de conversão e satisfação dos consumidores. Este conceito fundamental acaba por ser válido para qualquer tipo de estabelecimento independentemente do segmento, dimensão ou sector onde operamos.

Um estabelecimento comercial deve ser organizado de modo a facilitar ao máximo a vida ao cliente, aos fornecedores, aos empregados e à faturação. Isto é, o espaço deverá ser desenhado de modo a permitir a maior entrada de clientes possível em perfeito conforto, a tornar os produtos o mais bem organizados e expostos possível e por fim a tornar cómoda e eficaz a finalização da compra rapidamente.

Um arquiteto sabe efetivamente tornar uma montra e entrada convidativa, tem instrumentos para direcionar os consumidores no interior do espaço e sabe otimizar fluxos de tráfego em zonas constrangidas. Ao mesmo tempo, um profissional de arquitetura conhece os processos e as medidas a tomar para tornar o acesso de fornecedores eficaz de modo a fazer chegar o produto às prateleiras com as melhores condições e com o mínimo de esforço e reduzido número de funcionários.

2.1.8.3 - TIPOS DE COMÉRCIO

Pese embora as estratégias de âmbito geral, os estabelecimentos comerciais possuem características distintas e particularidades diferentes consoante o sector, a dimensão e o segmento.

A marca

A existência ou não de uma marca própria marca indelevelmente as características de um espaço comercial.

Loja multi marca

Trata-se de uma loja ou distribuidor que apresenta várias marcas e vende assim produtos de cada uma delas.

Loja de marca própria

Trata-se de uma loja que promove e vende unicamente os produtos de uma determinada marca. Não significa que pertença à casa detentora dessa marca. A loja pode ser apenas um franchising.

2.1.8.4 - DIFERENCIAÇÃO PELO SECTOR

Diferentes sectores possuem especificidades particulares sobretudo de natureza funcional. Adequar esses procedimentos a cada caso é precisamente o papel do arquiteto.

Loja de artesanato e produtos regionais

É um sector que tem evoluído bastante na medida em que se torna relativamente acessível a diferenciação através da comercialização de produtos artesanais de uma dada região ou produzidos por determinados artistas.

Produtos alimentares

Estas lojas incluem supermercados, mini mercados, mercearias, furtarias, lojas de legumes, talhos, peixarias, charcutarias, lojas gourmet, provas de vinho, e outras especializadas em alimentação. A pesada legislação alimentar condiciona em muito a sua atividade.

Perfumarias

Estas lojas sofreram ultimamente uma enorme evolução e mas continuam a ser altamente rentáveis.

Drogarias

Estes espaços eram até à pouco lojas de pequena dimensão. Entraram entretanto no sector lojas de maior dimensão que mostraram que estes produtos continuam a ser procurados se convenientemente distribuídos.

Para-farmácias

As para-farmácias foram recentemente organizadas no foro legal e permitiram comercializar uma vasta gama de produtos que antes só estavam distribuídos por farmácias

Lojas de roupa pronto-a-vestir

Nos últimos tempos temos verificado que aparecem constantemente nichos de mercado que apresentam rentabilidades elevadas apesar da competitividade do sector.

Sapatarias

As necessidades funcionais são bastante mais reduzidas se comparadas com as lojas de roupa. Recentemente algumas inovações importantes na forma de armazenar e apresentar o produto alteraram a filosofia destes espaços.

Lavandarias, tinturarias e casas de costura

Estes espaços têm evoluído ao longo dos tempos fruto da menor procura na manutenção e reparação do vestuário ou produtos têxteis.

Loja de eletrodomésticos ou de reparação de produtos elétricos

Este sector tem evoluído de acordo com a escala dos produtos vendidos. Alguma dimensão tem sido necessária de modo a tornar rentável a distribuição e reparação.

Papelarias

Estes espaços sofreram nos últimos anos forte concorrência das lojas dedicadas a material de escritório. O sector da educação continua a ser fundamental para este negócio.

Livrarias

Novos conceitos de livraria têm tido algum sucesso como resultado da associação da mesma com outros sectores de negócio dentro do sector da cultura ou mesmo fora deste, permitindo a atracção de novos públicos.

Relojoarias e ourivesarias

São espaços altamente condicionados por questões de segurança e cuja rentabilidade está também muito associada à localização.

Estabelecimentos de materiais de construção, ferragens e ferramentas

Até à pouco orientados a profissionais do sector, estes espaços sofreram ultimamente uma forte concorrência dos espaços de bricolage e do faça-você-mesmo.

Mobiliário e decoração

As lojas de mobiliário e decoração pertencem a um sector altamente segmentado e competitivo. A diferenciação é um fator de sucesso.

Barbearias, cabeleireiros e esteticista

O sector tem evoluído bastante com o aparecimento de franchisados e de nichos especializados como é o caso da depilação a laser.

Stands de venda de automóveis

A exposição e venda de viaturas possui requisitos particulares de localização e funcionalidade para garantir o sucesso do negócio.

Estabelecimentos de comércio de animais ou de produtos e alimentos para animais

O sector dos animais de estimação tem sofrido um constante crescimento. Espaços comerciais inovadores têm aparecido neste sector.

Tabacarias, quiosques e lojas de conveniência

Nos tempos recentes estes espaços sofreram algumas alterações importantes dada a importância da conjugação deste sector com outros negócios e com a particularidade da publicidade.

Floristas

A localização destes espaços comerciais é a chave do sucesso deste tipo de negócio.

Galerias de arte e lojas de antiguidades

Um espaço onde a área e a segurança são fundamentais. O sector possui ainda muitas oportunidades para evoluir.

2.1.8.5 - A DIMENSÃO

A área disponível numa loja condiciona enormemente o funcionamento da mesma assim como a gestão e o público alvo de consumidores.

Grande superfície comercial

De acordo com decreto-Lei n.º 258/92, de 20 de novembro, alterado pelo decreto-Lei n.º 83/95, de 26 de abril considera-se uma grande superfície comercial os estabelecimentos de comércio a retalho ou por grosso que possuam uma área de venda contínua superior a 1000 m², nos concelhos com menos de 30 000 habitantes, ou superior a 2000 m² nos concelhos com 30 000 mil ou mais habitantes, ou o conjunto de estabelecimentos de comércio a retalho ou por grosso que, não dispondo daquela área contínua, integrem no mesmo espaço uma área de venda superior a 2000 m² nos concelhos com menos de 30.000 habitantes, ou superior a 3000 m² nos concelhos com 30.000 ou mais habitantes.

Superfície comercial média

Entre 100m² e 1000m² as necessidades de funcionários e legais são completamente distintas. Do mesmo modo a escala e o volume de vendas são de âmbito médio, assim como a quantidade de capital a investir para fazer arrancar o negócio. Aqui estamos em presença normalmente de lojas multi marca e com mais que um sector envolvido. Contudo, nos casos de menor área trata-se já de algumas lojas de uma única marca com ainda que com produtos vários. Em todo caso, as necessidades funcionais e legais já são de uma exigência assinalável.

Pequena superfície comercial ou pequeno comércio - Neste caso estamos em presença de espaços cuja dimensão é reduzida e que ronda sempre áreas inferiores a 100m². Trata-se de lojas multi marca mas também da maioria das lojas de marca. A sua reduzida dimensão exige também um criterioso desenho de modo a potenciar ao máximo as vendas. A exiguidade também permite um contexto legal menos exigente. Ao mesmo tempo a escala pequena coloca maior dificuldade na gestão, sendo muito comum estarem incluídas em organizações mais geais ou do tipo *franchisado*.

2.1.8.6 - A DIFERENCIAÇÃO PELO SEGMENTO

Um bom estudo do mercado deve preceder qualquer investimento. Estes dados permitirão ao investidor e ao arquiteto desenvolver uma loja de acordo com o tipo de clientes pretendido.

- Alto - O segmento alto é considerado geralmente como o espaço de venda de produtos escolhidos na sua maioria pela classe social que apresenta maiores rendimentos. Este grupo de consumidores, denominado por classe A, possui rendimentos que variam de

país para país, mas que na generalidade consomem produtos já considerados de luxo ou de valor mais elevados. Um loja orientada para este segmento obedece a cuidados muito especiais, à semelhança dos produtos que apresenta e vende.

- Médio - O segmento médio consiste no fundo no grupo de consumidores denominado classe média e que na generalidade dos casos diz respeito à esmagadora maioria de consumidores. Trata-se de um grupo que apenas muito pontualmente adquire produtos de luxo e cuja relação preço e qualidade é fundamental na decisão de compra. Uma loja orientada para este segmento deverá possuir a mesma lógica de funcionamento, apostando na máxima funcionalidade e na maior rapidez e eficiência de funcionamento.
- Baixo - O segmento mais baixo consiste no grupo de consumidores com menor rendimento e menor poder de compra. Uma loja orientada para este segmento, dificilmente poderá ser reposicionada num segmento diferente. Contudo, este segmento não poderá ser considerado desprezível dado o volume de negócios que movimenta e dado o facto de alguns consumidores de segmento médio frequentarem e consumirem também nestes espaços. Na realidade, grandes marcas internacionais elevaram recentemente o patamar de qualidade dos produtos e lojas deste segmento a patamares até então nunca vistos, mostrando o potencial deste espaço de negócio.

2.1.9 - RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

Os programas de restauração e bebidas embora muito comuns deverão ser desenvolvidos de modo cuidado tendo em conta o contexto competitivo onde se opera e como tal os aspetos de diferenciação estética, rigoroso desempenho funcional, controlo de custos de investimento e manutenção, rigoroso cumprimento da legislação relativa à produção armazenamento e distribuição de produtos alimentares devidamente regulada pela ASAE e todo o contexto da legislação de trabalho. Nesse sentido, o projeto de arquitetura torna-se um elemento fulcral para o sucesso do investimento.

2.1.9.1 - COMO DESENVOLVER UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

Fazer crescer um estabelecimento ligado à restauração e bebidas é uma tarefa árdua mas aliciante. Requer todavia muita estratégia, conhecimento do negócio, e muita perseverança. É conveniente salientar que a localização é a chave para o sucesso. Não apenas porque é a melhor forma de se dar a conhecer através da escolha de uma boa implantação, como é também

essencial ser acessível aos clientes. Depois há que fornecer serviços diferenciados e de valor acrescentado a preço competitivo.

2.1.9.2 - COMO CRIAR UM RESTAURANTE?

Para criar um restaurante é fundamental responder a diversos aspetos cruciais na viabilidade do investimento. Em primeiro lugar há que antecipar o tipo de clientes que se quer obter e uma eventual localização. Em segundo lugar é necessário pensar o conceito da ementa e qual o cozinheiro chefe. Em terceiro lugar, é conveniente definir as valências e a capacidade a colocar no espaço. Em quarto lugar é fundamental analisar a estratégia de preço e os custos de operação. Em quinto lugar é essencial contratar o arquiteto e definir com este a estratégia a adotar na construção ou decoração. Tenha em atenção que um bom trabalho em cada uma das fases é um forte impulso à viabilidade do investimento.

2.1.9.3 - COMO ABRIR UM BAR OU CAFÉ?

Um café ou bar é fundamentalmente definido pela sua clientela e contexto envolvente. Como tal, o primeiro passo a dar é precisamente a relação entre o local a implantar e o tipo de clientes que se pretende satisfazer. Identificando estes dois aspetos, defina o conceito que fará com que o público escolha o seu estabelecimento. Estude também os horários mais interessantes pois eles darão pistas sobre os eventos a colocar no espaço para alavancar o arranque. Chame um arquiteto do Cubozero e informe-se sobre os custos de construção e a estratégias de decoração possíveis. Faça simulações realistas de receitas e custos e decida assim com opções bem fundamentadas.

2.1.9.4 - COMO DESENVOLVER UMA DISCOTECA?

Um espaço de diversão noturna é sempre um investimento com algum risco. É um investimento que é sempre afetado por alguma sazonalidade e como tal alguma flexibilidade em termos comerciais e de gestão é fundamental. Assim o espaço deve ser pensado para ser utilizado por diferentes públicos em diferentes épocas do ano e em diferentes dias da semana. É conveniente analisar em rigor os vários tipos de clientes e a forma como chegar até eles. Escolha um arquiteto do Cubozero e informe-se sobre o modo de gerar um espaço absolutamente único.

2.1.9.5 - COMO PENSAR UMA CONFEITARIA?

Uma confeitaria é por definição um espaço de confeção de alimentos. Como tal, tenha em conta que o público será sempre extremamente exigente aos detalhes e com conhecimento do sector.

Como tal, organize um bom menu de produtos e concentre-se em produzi-los eficazmente e a preço competitivo. Diversifique a oferta de produtos e crie a possibilidade de encomendas por Internet e telefone. Relacione o conceito dos produtos com o espaço e com a marca do estabelecimento.

2.1.9.6 - COMO ORGANIZAR UM SALÃO DE CHÁ?

Um salão de chá é acima de tudo um espaço de convívio e degustação. Aposte na excelência no espaço.

2.1.9.7 - O TRABALHO DO ARQUITETO NUM ESPAÇO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

O papel do arquiteto é dividido em vários componentes. Em primeiro lugar é um técnico que o informa sobre os custos de construção ou reabilitação de um espaço interior ou edifício. Em segundo lugar, conhece as leis do trabalho, a legislação alimentar, o regime de proteção contra incêndio e o enquadramento legal urbanístico. Em terceiro lugar, o arquiteto tem um vasto conhecimento das tendências estéticas valorizadas pelos seus clientes, e como tal, consegue planear ambientes únicos e acolhedores que conseguem diferenciar um estabelecimento.

2.1.9.8 - TIPOS DE ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

São vários os tipos de investimento que se podem efetuar no sector. Assistimos inclusivamente nos últimos tempos a várias combinações que agregam estas funções ou que incluem inclusivamente programas de outra natureza. O limite é a imaginação. Um bom investidor gosta de surpreender e por vezes surgem programas associados que chamam mais clientes e diversificam o mercado alvo. Conheça em baixo os tipos de estabelecimento mais comuns.

Restaurante

É um espaço preferencialmente vocacionado para as refeições como o almoço e o jantar. Alguns restaurantes funcionam também em horário alargado tendo em conta o público que pretendem satisfazer. A inclusão de outras funções como atividades musicais atrai públicos distintos (exemplo: casas de fado, restaurante com música ao vivo,etc...)

Restaurante take-away

É um espaço onde o cliente compra a comida e a vai consumi-la num outro local. Aproxima-se ao um espaço de retalho se não existir qualquer consumo local.

Bar

É um espaço preferencialmente orientado para o consumo de bebidas e pequenos pratos sem complexidade de confeção. Poderá ser orientado para pequenos almoços, merendas ou lanches e inclusivamente para espaço de diversão noturna. A complementaridade com a música é frequente. Contudo, existem exemplos interessantes de bares com lojas de roupa, calçado e outros conceitos irreverentes.

Café

É um espaço organizado em volta do consumo de pequenas refeições como pequenos almoços, lanches, tapas e poderá servir alguns pratos quentes simples. A decoração, a política de preços e os menus definem a clientela. Algumas combinações com outros programas podem ser também idealizadas.

Espaço para eventos

É um espaço preparado para receber um número considerável de convidados privados em acontecimentos formais e informais. Inclui espaço de música e dança, convívio e lazer e restauração. A confeção dos alimentos pode ser interna ou sub-contratada. Posiciona-se muitas vezes em quintas ou edifícios urbanos de elevado valor arquitetónico.

Discoteca

É um espaço de diversão noturna de horário alargado. É desenhado para o consumo de bebidas e para a apresentação de espetáculos musicais ou artísticos variados. Deve incluir um bom sistema de combate a incêndios e primar por uma decoração irreverente. A qualidade da insonorização para o exterior deve também ser perfeita para garantir a sustentabilidade do investimento.

Confeitaria

Como o próprio nome indica, é um estabelecimento para confeção de alimentos transformados como bolos, bolachas, biscoitos, doces e outros. Poderá ter como destino o consumo no local ou o embalamento para venda e consumo exterior. Neste último caso ganha algum paralelismo com um espaço comercial.

Casa de chá

É um espaço de luxo desenhado para o consumo e degustação de chás, bebidas quentes e bebidas frias. Poderá ter ou não confeção própria, mas os produtos apresentados deverão ser

em qualquer dos casos excelentes. A qualidade do espaço e a localização devem ser extraordinárias.

Adega, espaço de degustação e provas de vinhos

Espaço onde se podem provar vinhos e pequenos petiscos que potenciem a experiência. Normalmente inclui-se uma zona de retalho para compra de vinhos, É um programa que se compatibiliza facilmente com atividades agrícolas, turismo, cultura e lazer. Estes programas divulgam o estabelecimento e atraem novos clientes.

Taberna

É pela sua natureza um espaço tradicional onde se podem consumir produtos regionais. Estes podem ser vinhos ou produtos típicos da região como pão, enchidos e queijos. A complementaridade com outras atividades é também uma forte possibilidade.

2.2 - REQUERIMENTOS

Quando estamos perante o início de um processo de licenciamento é fundamental fazer as escolhas certas relativamente ao requerimento correto a aplicar. A escolha correta permitirá um licenciamento rápido e aprovado sem mudanças significativas e desnecessárias. Ao mesmo tempo o cliente tem a segurança de poder avançar nos seus investimentos sabendo que as questões legais não serão um impedimento para o seu objetivo ou negócio uma vez que cumpre a legalidade urbana.

2.2.1 - PEDIDO DE LICENCIAMENTO

É no fundo o procedimento legal mais complexo de todos mas absolutamente obrigatório em grande quantidade de casos. O promotor submete o pedido com o projeto de arquitetura e especialidades e aguarda parecer da câmara e respetivas entidades externas. Após o deferimento e entregues os documentos do construtor o requerente pode fazer o pedido de alvará de construção. Após as obras estarem concluídas o promotor entrega o livro de obra e documentos respetivos e solicita o alvará de utilização à câmara.

2.2.2 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO DE DE UM PEDIDO DE LICENCIAMENTO

Os pedidos de Licenciamento de obras de construção aplicam-se na generalidade a zonas sem plano de ordenamento do território, isto é, sem Plano Diretor Municipal. No fundo estamos a

falar de zonas sem regras específicas de construção. Ao mesmo tempo dizem também respeito a zonas onde as regras são extremamente apertadas pois falamos de áreas e edifícios de elevado valor patrimonial. No fundo, requer em ambos os casos especial atenção e detalhe por quem o solicita e por quem o fiscaliza. Assim podemos dizer que um pedido de licenciamento é necessário nos casos seguintes:

- Terrenos não abrangidos por uma operação de loteamento
- Terreno sem um plano municipal específico de uma determinada zona
- Terrenos sem qualquer Plano de pormenor
- Imóveis classificados ou em vias de classificação
- Imóveis ou terrenos integrados em áreas abrangidas por zona classificada ou em vias de classificação

Deste modo é fundamental que o pedido seja bem instruído e bem fundamentado de modo a permitir alcançar de modo organizado os objetivos pretendidos sem contratempos desnecessários.

2.2.2.1 - FASES DE UM PEDIDO DE LICENCIAMENTO

Um pedido de licenciamento é normalmente constituído por várias fases. A primeira de todas consiste na entrega do projeto de arquitetura. As especialidades são entregues normalmente em seguida e após estas serem aceites por todas as entidades envolvidas. Normalmente são necessárias obras e como tal estas terão de ser devidamente solicitadas, executadas e fiscalizadas. O objetivo final é sempre adquirir uma licença de utilização, durante muitos anos denominada licença de habitabilidade.

Projeto Base de Arquitetura e Especialidades

A primeira fase do licenciamento é precisamente a entrega do projeto de arquitetura e projetos de especialidades. Estes poderão ser entregues em simultâneo ou não. No primeiro caso o processo é consideravelmente mais rápido se a Câmara não solicitar nenhuma alteração. Se o processo for mais sensível é conveniente solicitar apenas a aprovação da arquitetura junto da Câmara Municipal e demais entidades e só posteriormente entregar as especialidades, evitando-se assim custos desnecessários para o cliente.

É importante acrescentar que em determinados casos muito específicos, como a simples mudança de uso que não obrigue a obras, não será necessário dar entrada de qualquer projeto,

mas tão somente os termos de responsabilidade dos arquitetos e engenheiros. Obviamente que isto é só possível quando o imóvel já reúne todas as condições materiais para o uso pretendido.

Pedido de Licença de Alvará de Obras de Construção

Quando necessárias as obras, estas só podem ser executadas com a respetiva licença da câmara municipal. Para o pedido de licença de alvará de construção é necessário o pagamento de taxas municipais e a entrega de todos os elementos necessários:

- Identificação do construtor com respetivo alvará
- Diretor de obra e respetiva identificação
- Seguros do construtor, responsabilidade civil e acidentes de trabalho
- Diretor de Fiscalização de obra
- Plano de segurança e saúde
- Livro de Obra com termo de abertura
- Comprovativo de pagamento das taxas de construção
- Termo de responsabilidade do coordenador de projeto

Pedido de Licença de Alvará de Utilização

Para efetuar o pedido de alvará de utilização é necessário a apresentação dos documentos que comprovem a execução da obra de acordo com o previsto e o cumprimento de todos os requisitos legais para o efeito. Os documentos necessários a entregar no pedido de alvará são entre outros:

- Livro de obra preenchido e com termo de encerramento assinado pelo dono de obra, diretor de obra e diretor de fiscalização.
- Termo de responsabilidade do diretor de obra.
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização da obra.
- Telas finais do projeto de arquitetura.
- Certificação ITED ou termo de responsabilidade do instalador no caso de se tratar de uma reabilitação

- Certificação da Instalação Elétrica (CERTIEL) ou termo de responsabilidade do instalador no caso de se tratar de uma reabilitação
- Avaliação acústica caso não esteja isento através de estudo acústico.
- Documentos comprovativos da aquisição dos contentores de resíduos sólidos urbanos e do pagamento das taxas respetivas
- Documentos comprovativos do pagamento das taxas de saneamento e abastecimento de água.

2.2.3 - COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS

A comunicação prévia de obras é um procedimento extremamente mais rápido para o cidadão. Está disponível em zonas com regras bem claras e definidas. Obriga todavia a que o cidadão entregue um projeto de arquitetura e especialidades com tudo definido e inclua já a empresa construtora.

As comunicações prévias são um procedimento com determinadas vantagens para o requerente. Uma vez que dizem respeito a zonas onde as regras urbanísticas estão bem claras, a lei prevê que se dê entrada na câmara municipal com todos os projetos de especialidades e projeto de arquitetura, os documentos relativos ao construtor e ao diretor de obra e plano de segurança na obra.

2.2.3.1 - SITUAÇÕES EM QUE SE APLICA UMA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

A comunicação prévia é um procedimento urbanístico regulado e previsto no Decreto Lei n.º26/2010 de 30 de Março. Podem ser aplicadas comunicações prévias nas zonas seguintes:

- Terrenos com alvará de loteamento ou inseridos num loteamento
- Terrenos sob a alçada de um plano de pormenor
- Zonas da cidade consolidadas e abrangidas por um plano municipal
- Quando o promotor detiver um pedido de informação prévia aprovado
- Piscinas particulares

2.2.3.2 - VANTAGENS DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

A principal vantagem da comunicação prévia reside num prazo curto de 20 dias para a câmara municipal responder. Findo este prazo o requerente pode de facto avançar para a construção. Todavia é importante referir que obriga o promotor a definir antecipadamente qual deverá ser o construtor e a entregar os respetivos documentos junto do requerimento. É também importante sublinhar que o projeto de arquitetura e respetivos projetos de especialidade terão de cumprir escrupulosamente com o disposto no local e estarem convenientemente intuídos, sob pena de indeferimento ou recusa liminar em aprovar o pedido por parte da câmara municipal.

2.2.4 - PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Um pedido de informação prévia permite ao requerente, mesmo não sendo proprietário do terreno, saber da sua edificabilidade e conferir-lhe direitos. Contudo um projeto de arquitetura completo é na mesma necessário para o efeito. É um instrumento importante quando está em causa a viabilização de projetos imobiliários por entidades financeiras. Quanto mais detalhado menos objeções futuras poderão ser colocadas na hora de avançar para uma comunicação prévia. Contudo, se houver alterações ao projeto, um pedido de licenciamento terá de ser entregue, e nesse caso toda a vantagem do tempo se perdeu.

2.2.4.1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO DE UM PIP – PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Um pedido de informação prévia aplica-se em praticamente todos os casos em que se aplica um pedido de licenciamento. Isto é, todos os terrenos onde não exista um alvará de loteamento ou não estejam abrangidos por um plano de pormenor e todas as zonas e edifícios que não estejam classificados ou em vias de classificação podem ser objeto de um pedido de informação prévia.

2.2.4.2 - VANTAGENS DO PIP – PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

A grande vantagem deste requerimento reside na possibilidade de se conseguir tirar conclusões vinculativas relativamente à edificabilidade de um dado terreno sem sequer tomar posse do mesmo. Contudo o PIP pode ser um claro problema quando se pretende um projeto em constante modificação. Isto é, sempre que se pretende mudar o projeto após um PIP aprovado, na realidade um pedido de licenciamento torna-se obrigatório e aí não reside nenhuma vantagem em termos de tempo. Convém também clarificar que um PIP não significa uma

abordagem mais ligeira do projeto. Na realidade, o que está em causa é apenas o facto de se efetuar uma solicitação prévia aos demais procedimentos, isto é, previa a uma posterior comunicação prévia ou a um licenciamento de obras. Como tal é conveniente analisar cada caso e averiguar os possíveis benefícios deste requerimento.

2.2.5 - OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO

Este procedimento está previsto no Decreto lei 26/2010 de 30 de Março e isenta todas as obras sem relevância urbanística de um controlo prévio por parte da Câmara municipal. Dizem respeito a obras executadas no interior das frações desde que não alterem as infraestruturas nem a estrutura licenciada.

2.2.5.1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO DAS OBRAS COM ISENÇÃO DE CONTROLO

Conforme previsto no DL. 26/2010 de 30 de Março as obras sem controlo prévio nunca podem alterar a estrutura ou infraestrutura licenciada, não mudar a cêrcea, não intervir na fachada ou forma das coberturas. É importante salientar também que este tipo de enquadramento não é passível de ser aplicado em zonas classificadas ou em vias de classificação. Assim as obras sem necessidade de licença camarária são as seguintes:

- Obras de conservação
- Obras de alteração no interior sem intervenção na estrutura ou infraestrutura

2.2.5.2 - VANTAGENS DAS OBRAS COM ISENÇÃO DE CONTROLO

A grande vantagem é o tempo poupado na espera de uma decisão da câmara municipal. Contudo deverá sempre ser dado cumprimento a toda a legislação existente e se a câmara encontrar alguma legalidade ou receber alguma denúncia fundamentada terão de ser arcadas as consequências legais por parte do promotor das mesmas. Não abdique de um técnico, arquiteto ou engenheiro, que o informe dos melhores procedimentos a tomar.

2.2.5.3 - COMO FAZER OBRAS COM ISENÇÃO DE CONTROLO

Para executar estas obras sem licença prévia da câmara necessita um projeto de um termo de responsabilidade de um arquiteto, comunicar o facto à câmara e avançar no imediato. Convém salientar que a câmara pode efetuar uma ação de fiscalização para verificação do cumprimento

da legislação. Como tal os nossos arquitetos são fundamentais de modo a garantir o cumprimento de todas as normas, nomeadamente, acessibilidades, segurança contra incêndio e regulamento geral das edificações urbanas.

2.3 - EDIFICAÇÃO

O Pedido de Edificação tem como significado toda e qualquer construção nova. Existem vários tipos de pedido de licença de obras de edificação. Podemos estar a falar de um pedido de informação prévia, podemos referir-nos a um licenciamento ou podemos inclusivamente destacar a comunicação prévia. Isto é, estes três processos têm enquadramentos distintos pese embora se destinem todas a edificações novas. A informação prévia permite uma resposta mais expedita por parte da Câmara mas não substitui o licenciamento. Este, é no fundo um processo em que se submete o projeto na câmara municipal e demais entidades externas e se aguarda o parecer favorável. A comunicação prévia de obras de edificação é de facto uma figura que não aguarda avaliação da câmara e que permite em casos particulares avançar para obras sem necessidade de efetuar um licenciamento.

2.3.1 - A CONSTRUÇÃO NOVA

Construir um edifício novo representa um conjunto de vantagens e desvantagens quer do ponto de vista material quer processual. Isto é, existem aspetos a considerar ao edificar algo novo que trazem consequências positivas e negativas. Do mesmo modo convém salientar que a forma de instruir um pedido para uma edificação nova resulta em diferentes prazos e enquadramentos legais.

2.3.2 - VANTAGENS EM CONSTRUIR DE RAIZ

Do ponto de vista do processo, uma construção de raiz tem uma avaliação mais simples. Essa análise não se traduz necessariamente em prazos mais curtos uma vez que os tempos serão determinados pelo tipo de pedido. Contudo, podemos dizer que o processo apresentado não necessita de um levantamento do edificado existente nem das alterações a efetuar.

Por outro lado é importante referir que ao construir algo novo temos a possibilidade de ter a máxima eficiência térmica, a maior poupança de energia, as tecnologias de construção mais atuais e um leque de soluções técnicas mais vasto.

2.3.3 - DESVANTAGENS DA CONSTRUÇÃO NOVA

É importante referir que em alguns casos é inclusivamente impossível construir algo novo. Trata-se de contextos históricos altamente protegidos ou zonas de elevado património ambiental. Em muitos destes contextos, só a reabilitação é permitida.

Por outro lado, é importante salientar que determinado tipo de soluções ou materiais que nos remetem para construções históricas como os tetos em gesso trabalhados, a cantaria de granito no exterior e outros acabamentos com características semelhantes, só são possíveis de obter a preços acessíveis se existirem previamente. Isto é. fazer esses trabalhos hoje em dia é algo que assume custos dificilmente aceitáveis.

2.3.4 - OS DIFERENTES TIPOS DE PEDIDO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

As obras de edificação dizem sempre respeito a construções novas. Como tal a forma de instruir os pedidos tem consequência nos prazos e no conteúdo a fornecer às entidades camarárias ou que supervisionam a atividade a desenvolver no edifício.

2.3.4.1 - PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

É vulgarmente conhecido por PIP. Trata-se de um processo mais rápido em que se solicita ao município que se pronuncie num prazo mais curto sobre a nova construção. O requerente tem de apresentar um projeto de arquitetura com plantas, cortes e alçados da solução proposta e uma memória descritiva com todo o enquadramento legal e informação urbanística. A câmara municipal pronuncia-se então sobre o processo e o investidor fica assim com uma ideia mais clara sobre a viabilidade legal do investimento. É útil pois o investidor não necessita de ser proprietário mas convém não esquecer que não dispensa o licenciamento futuro.

2.3.4.2 - PEDIDO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

É no fundo o processo segundo o qual se pode obter uma licença de construção de um edifício novo. Este pedido é objeto de análise e se este estiver de acordo com a apreciação feita pelos técnicos poderá então ser aprovado. Logo que deferido, o requerente poderá reunir então reunir a documentação do construtor e o projeto de execução e solicitar à câmara o levantamento do alvará de construção.

2.3.4.3 - COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

É um pedido de autorização à câmara municipal competente para realizar obras de edificação em casos onde o projeto já foi discutido e aprovado noutras situações. Justifica-se em casos

onde já existe um alvará de construção como no caso dos loteamentos. O requerente tem todavia de entregar de uma só vez todas as especialidades necessárias para o efeito e os documentos do construtor que vai efetuar a obra. No fundo, o deferimento do pedido consiste no levantamento do alvará de construção. Convém salientar que são poucos os casos onde esta formalidade está disponível.

2.4 - REABILITAÇÃO

A reabilitação acaba por ser um dos temas que mais motiva o arquiteto, na exata medida em que põe em confronto tempos diferentes e gera resultados de enorme qualidade na medida em que conseguimos transportar o lastro da história para o momento presente. No fundo, percorrer um espaço reabilitado significa sempre um certo viajar no tempo. Independentemente dos vários tipos de reabilitação, essa viagem pode ser sempre feita em pleno conforto e segundo as técnicas construtivas mais inovadoras e os requisitos legais presentes. Esse processo de reabilitação pode evidentemente ser bastante distinto: nuns casos tratamos de uma alteração de uso e teremos de analisar as respetivas medidas necessárias para o efeito; noutros casos necessitamos ampliar ou aumentar a área de um imóvel e coloca-se a questão técnica e legal de como o fazer melhor; por vezes o avançado estado de degradação de uma edificação obriga a uma reconstrução total ou parcial de uma construção; há outros casos em que urge simplesmente remodelar o interior de um determinado edifício; e por fim existem situações em que o que se pretende é um restauro ou conservação de um imóvel dada a sua qualidade ou valor patrimonial e isso implica obviamente decisões bem fundamentadas tecnicamente para que o objetivo seja efetivamente atingido.

2.4.1 - PEDIDO DE ALTERAÇÃO

Um pedido de Alteração de uma edificação existente significa o ato de solicitar ao município o licenciamento de alterações de uso ou configuração formal de uma determinada construção já licenciada. Neste caso não estamos a alterar a área mas apenas a modificar o uso a que se destina ou a configuração de aspetos particulares da edificação como por exemplo a sua estrutura, infraestruturas, fachada, compartimentação, ou outros semelhantes. É particularmente útil em cenários urbanos onde não é possível a alteração dos parâmetros urbanísticos, isto é, em cenários urbanos ou rurais altamente condicionados.

Um pedido de alteração de uma edificação ocorre com frequência sempre que pretendemos alterar aspetos individuais de um determinado edifício, sem no entanto por em causa as características mais gerais da edificação. É frequente quando pretendemos por exemplo fazer

uma alteração de fachada, ou por vezes uma alteração das frações de um imóvel, nalguns casos pretende-se simplesmente alterar o uso do alvará de utilização, noutros casos pretende-se fazer uma alteração da estrutura e nalguns há que se destinam apenas a modificar a compartimentação dos espaços. Em todo o caso, o dado mais relevante a reter diz respeito à manutenção das áreas do edifício.

2.4.2 - PEDIDO DE AMPLIAÇÃO

Um pedido de licenciamento de obras de ampliação engloba todas as obras que alteram a área de um imóvel e implicam que este aumente a sua área de construção. Não implicam alteração de uso e podem transformar a fachada e os interiores, assim como as estruturas e infraestruturas. São sempre uma oportunidade motivadora para os arquitetos na exata medida em que obrigam a um confronto entre o antigo e o novo e transformam o projeto num espaço de enorme riqueza arquitetónica.

As obras de ampliação dizem respeito a todas as intervenções que pretendem ampliar a área de um edifício existente. Convém salientar que o uso não é alterado e que poderá haver lugar a modificações na estrutura, nas infraestruturas e na fachada. É importante referir que o processo de licenciamento implica a apresentação e aprovação do projeto de arquitetura e de todos os projetos de especialidade necessários. Está também sujeito à apresentação de desenhos vulgarmente conhecidos como vermelhos e amarelos no qual estão representados os elementos a demolir, a manter e a construir de novo. São projetos considerados de maior grau de dificuldade dada a natureza complexa que implica o confronto entre estruturas antigas e novas. São todavia uma oportunidade motivadora para o arquiteto na medida em que produzem uma síntese histórica de enorme qualidade arquitetónica.

2.4.3 - PEDIDO DE RECONSTRUÇÃO

Uma reconstrução significa o processo segundo o qual se dá conhecimento à Câmara da existência de uma edificação que se poderá encontrar em maior ou menor grau de conservação através de um levantamento e da apresentação de uma certidão da conservatória do registo predial e ao mesmo tempo, se solicita uma nova construção com características iguais ou não no mesmo local e com uma área que pode ser maior ou menor conforme as disposições específicas previstas no Plano Diretor Municipal. É um processo particularmente ajustado a áreas onde não se pretende uma alteração da configuração da paisagem e onde são fortes as restrições a novas edificações, mas se pretende ao mesmo tempo uma melhoria drástica das condições de habitabilidade das construções existentes.

O Pedido de reconstrução diz respeito às operações de edificação sobre construções existentes. Na prática aplica-se quando temos uma edificação num determinado local que é precisamente o mesmo onde pretendemos obter um edifício com características distintas, quer seja na estrutura, na qualidade construtiva, nos acabamentos ou na forma. Contudo, para o efeito poderão ser observados limites máximos e mínimos de área e de pisos a aplicar nas obras de reconstrução, estando este facto dependente do disposto na planta de condicionantes e planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal aplicável. Este pedido é particularmente importante quando pretendemos edificar em áreas rurais ou urbanas altamente protegidas dado o seu valor patrimonial e encontramos edificações existentes devidamente legalizadas. Nestes casos é frequente só ser permitida a reconstrução de edifícios comprovadamente existentes no local ainda que os mesmos possam estar completamente em ruínas e só sejam visíveis fundações.

2.4.4 - PEDIDO DE REMODELAÇÃO

As obras de remodelação possuem um contexto legal bastante rápido e simplificado para o dono de obra permitindo um processo extremamente expedito. A figura legal apropriada para o efeito denomina-se comunicação prévia de obras de remodelação e não é sujeita a aprovação por parte da câmara. O tipo de empreitadas que entram dentro desta características dizem respeito às remodelações que não interferem com a fachada, que não alteram o uso do espaço e que não interferem com a estrutura e infraestruturas aprovadas. Assim sendo, o requerente poderá iniciar as obras de imediato. Convém salientar que as obras poderão ser alvo de fiscalização pontual. Ao mesmo tempo é importante referir que a obra terá necessariamente de fazer sempre cumprir toda a legislação, ainda que não seja objeto de supervisão camarária.

As obras de Remodelação são apenas objeto de uma comunicação prévia à Câmara Municipal envolvida. Estas podem iniciar de imediato, mas efetivamente a câmara municipal tem competências para fiscalizar a empreitada. As remodelações englobam todas as obras de interiores que não interferem com a fachada e que cumulativamente não alteram o uso previsto no alvará de utilização e que ao mesmo tempo não fazem alterações na estrutura ou infraestruturas existentes. Caso a câmara detete a violação de algum destes aspetos poderá solicitar ao requerente a reposição da legalidade ou o a instrução de um pedido de obras de alteração, esse sim, já sujeito a parecer positivo. Caso o promotor não obedeça existe a possibilidade da Câmara reclamar a caducidade do alvará de utilização.

2.4.5 - PEDIDO DE CONSERVAÇÃO

As obras de conservação ou manutenção incluem todos os trabalhos de construção civil e restauro que não pretendem transformar o edifício seja no interior seja no exterior ou na fachada do imóvel. Qualquer alteração ao edifício já será objeto de outra figura legal aqui presente conforme o caso específico. As obras de conservação também não são objeto de qualquer parecer e uma comunicação prévia à câmara municipal é bastante para o requerente iniciar as obras no imediato. A câmara municipal tem competências para fiscalizar a empreitada e o cumprimento escrupuloso das características do imóvel existente.

As obras de conservação implicam apenas uma comunicação prévia e não obrigam a um parecer prévio positivo por parte da câmara municipal. O dono de obra pode iniciar a empreitada de imediato. É conveniente salientar que as obras de conservação requerem competências técnicas específicas e devem sempre ser acompanhadas por profissionais competentes quer na hora de avaliação das patologias da construção existentes, quer na preparação de medidas corretivas para os problemas encontrados, passando também pela preparação de um caderno de encargos para envio e cotação por parte de alguns construtores, quer por fim no acompanhamento da obra.

É conveniente salientar que em determinados edifícios, nomeadamente aqueles classificados enquanto património municipal ou outras classificações de âmbito nacional ou internacional, pode ser necessário um licenciamento mesmo para este tipo de obras.

2.5 - OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

As operações urbanísticas são por definição pedidos que condicionam fortemente a edificabilidade de terceiros e o desenrolar da vida urbana como um todo. Como tal são processos que implicam uma enorme responsabilidade por parte de quem os desenvolve, na exata medida em que condicionamos o futuro de terceiros. O Promotor imobiliário pode efetivamente realizar um investimento que deve obviamente obter retorno, mas tem de salvaguardar também a qualidade urbana para todos os intervenientes futuros. Assim sendo assume especial relevo o papel do arquiteto, na medida em que deverá conciliar todos estes interesses e inclusivamente potenciar a qualidade da cidade. Um plano, uma urbanização com várias edificações com acesso independente ao espaço público, a constituição de parcelas edificáveis por proprietários distintos resultantes de um só terreno, a alteração dos pressupostos de um alvará de loteamento são tudo operações urbanísticas que merecem um olhar mais detalhado.

2.5.1 - LOTEAMENTO

Um loteamento é o ato de gerar parcelas ou lotes de terreno destinados à construção no imediato ou a longo prazo. Confere-se assim direitos de edificabilidade a novas propriedades que resultaram da divisão de uma parcela anterior. As novas parcelas terão necessariamente de ter acesso pela via pública através de cedência ou simplesmente porque já o possuíam anteriormente.

Para efetuar a divisão em parcelas de um terreno é necessária a apresentação de um projeto de loteamento. Este terá de estar de acordo com os termos legais aplicáveis e deverá incluir áreas a ceder ao domínio público, zonas ocupadas por espaços verdes, infraestruturas a posicionar e respetivas características, equipamentos públicos caso existam e vias de comunicação.

2.5.1.1 - PROJETO DE LOTEAMENTO

Um projeto de loteamento para além das áreas dos lotes e respetiva representação gráfica deverá também incluir todos os elementos necessários à descrição e fundamentação das suas infraestruturas básicas. De modo resumido, deverá ser indicado o traçado das vias de comunicação, pontos de recolha de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de esgotos domésticos e águas pluviais, rede elétrica e de telecomunicações. O projeto deverá também incluir um regulamento que descreve a forma de ocupação dos lotes, técnicas de construção e materiais a aplicar de modo a salvaguardar a qualidade urbana.

Âmbito do Projeto de Loteamento

Um projeto de loteamento aplica-se só em terrenos urbanos ou já urbanizados e em terrenos cuja edificabilidade esteja prevista em planos de ordenamento do território em vigor. Para ter a certeza de que o mesmo é viável o cidadão poderá requerer um pedido de informação prévia e se este for aprovado, uma simples comunicação prévia bastará para iniciar as obras. Poderá também optar por fazer modificações e solicitar um pedido de licenciamento. Depois de aprovado, o promotor paga as taxas e cauções determinadas e inicia as obras.

Cedências ao município

De acordo com os planos municipais e respetivo regulamento deverão ser previstas cedências gratuitas ao domínio público para posterior ocupação através de espaços verdes públicos e zonas para espaços ou equipamentos de utilização coletiva. Quando emitido o alvará de utilização estas zonas passam imediatamente para o domínio público. A não cedência destas

áreas implica o pagamento de elevadas taxas ou o valor equivalente em espécie conforme estiver previsto no regulamento municipal.

Caução

Durante as obras de urbanização está prevista a obrigatoriedade de pagamento de caução por parte do promotor em favor da câmara municipal através de garantia bancária, hipoteca ou seguro. Esta terá de ser válida até ao término das obras e consequente emissão de alvará de utilização.

2.5.1.2 - DESTAQUE DE TERRENO

Muito embora a operação de destaque não se considere formalmente um loteamento nem seja objeto aos mesmos requisitos legais, acaba por ter os mesmos efeitos práticos. Contudo, só é permitido efetuar um destaque na exata medida em que resultem apenas duas propriedades após a operação. Estas parcelas terão também de confrontar necessariamente com a via pública e estar devidamente infraestruturas. Convém referir que este expediente só poderá ser realizado se o terreno não tiver sido objeto de operação semelhante num período de 10 anos.

2.5.2 - PLANOS

O planeamento é uma atividade vasta que implica a relação entre os instrumentos de gestão territorial e sua correta compatibilização entre si. Tem também como objetivo promover o desenvolvimento económico e salvaguardar o património cultural e ecológico das comunidades abrangidas. Desenvolvemos planos de pormenor no mais escrupuloso cumprimento da legislação em vigor e em perfeita consonância com os PMOT (Planos Municipais de Ordenamento do Território).

Os Plano de Pormenor surgem sempre relacionados com um PDM – Plano Diretor Municipal. Num plano de pormenor está claramente definido a zona para construção, a área para vias de comunicação e respetivas infraestruturas. Define-se aqui também as tipologias de edificação a adotar e respetivos índices de ocupação.

2.5.2.1 - PLANOS DE PORMENOR

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro e recebeu nova redação no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro. No Artigo 90.º está definido o que significa um Plano de Pormenor:

O plano de pormenor desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O plano de pormenor pode ainda desenvolver e concretizar programas de ação territorial.

O plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, correspondentes, designadamente, a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas.

2.5.3 - URBANIZAÇÃO

Trata-se das obras de criação e remodelação de infraestrutura que têm como objetivo organizar o espaço urbano e os edifícios. Estas dizem respeito a arruamentos pedonais ou para automóveis, redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, rede de alimentação elétrica, telecomunicações e gás, espaços de utilização coletiva e espaços verdes.

Uma urbanização é na realidade a operação que gera espaço público novo através de uma cedência ao domínio público. Na realidade, esta operação pode ou não ser acompanhada de um loteamento do espaço privado. Quando não existe a constituição de lotes quer dizer que se gerou um acesso novo de âmbito público mas que se mantiveram os proprietários da restante área. Quando existem vários lotes quer dizer que o acesso público recém criado pode ser acedido por todos porque se trata de espaço público e que este deu acesso a vários espaços com possíveis distintos proprietários. O espaço urbano cedido ao domínio público tem de obrigatoriamente ser infraestruturado de acordo com os requisitos do município.

2.6 - LICENCIAMENTO INDUSTRIAL

O pedido de Licenciamento industrial é hoje um processo bastante mais expedito do que o era nos anos anteriores. Contudo procedimentos rigorosos terão sempre de ser observados sob pena de inviabilização do próprio pedido de licenciamento camarário. Antes de mais convém salientar que podemos estar perante um pedido de alteração de uma indústria já existente ou podemos simplesmente solicitar uma licença para um novo estabelecimento industrial. É importante referir que, em termos processuais, e no que diz respeito aos elementos a fornecer ao Ministério da Economia através da direção regional competente, podemos estar perante vários tipos de licença: tipo 1, 2 e 3. Todas elas têm graus de complexidade e exigências

distintas sendo que a de maior simplicidade é a do tipo 1 que obriga apenas a uma autorização prévia, no tipo 2 já é necessário uma declaração prévia e finalmente no tipo 3 teremos forçosamente de efetuar um registo e fornecer informação ainda mais detalhada.

2.7 - LICENCIAMENTO ZERO COMERCIAL

O licenciamento zero comercial é regulado na sua maioria pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril e pela portaria n.º 239/2011, de 21 de junho. No decreto estão discriminadas as empresas elegíveis a este procedimento simplificado segundo o seu código de atividade bem como o tipo de estabelecimento que reúne as características necessárias. Convém salientar a absoluta necessidade de possuir um espaço cujo alvará de utilização seja perfeitamente compatível com a atividade a licenciar. Do mesmo modo é importante acrescentar que o cumprimento da legislação no espaço a licenciar mantém-se sendo apenas eliminada a necessidade de o provar em antecedência como ocorria anteriormente. Neste sentido, a vantagem do licenciamento zero é a de sobretudo garantir a data de abertura do estabelecimento e acaba por responsabilizar o promotor relativamente ao cumprimento da legislação. Ao mesmo tempo, convém referir que a Câmara Municipal tem na mesma o direito de se opor à comunicação prévia no prazo de 20 dias e assume também a responsabilidade de verificar posteriormente à abertura do estabelecimento o real cumprimento da legislação em vigor. Se detetar alguma inconformidade a situação deverá ser corrigida por parte do investidor, caso contrário o estabelecimento poderá inclusivamente ser encerrado.

2.8 - LEGALIZAÇÃO DE OBRAS E DEMOLIÇÕES

Os processos de legalização de obras são extremamente importantes e não devem ser olhados com desconfiança pelos cidadãos. É fundamental salvaguardar a legalidade das edificações quer por motivos de segurança, quer por pelas consequências que este facto pode gerar sobre qualquer atividade económica. Normalmente encontramos necessidade de desenvolver um pedido desta natureza quando vamos fazer uma intervenção num edifício existente que não estava devidamente licenciado ou quando um cliente recebe um ofício da câmara a relatar uma qualquer inconformidade num determinado imóvel. Perante estes factos impõe-se uma cuidada análise da legislação que abrange o imóvel e um rigoroso estudo das medidas corretivas a tomar se estas forem necessárias. A fundamentação destas alegações com o respetivo projeto é então enviada à Câmara ou entidades externas se esse for o caso de modo a repor a legalidade da edificação.