

**ELABORAÇÃO DO PROJECTO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL SITUADO
NO BAIRRO DA QUINTA DA POMBA, LOTE 297, VISEU**

PROGRAMA PRELIMINAR

(de acordo com a Portaria n.º701-H/2008, de 29 de julho)

ELABORAÇÃO DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL SITUADO NO BAIRRO DA QUINTA DA POMBA, LOTE 297 – VISEU

PROGRAMA PRELIMINAR

(de acordo com a Portaria n.º701-H/2008, de 29 de julho)

Índice

1.	OBJETO DO PROCEDIMENTO.....	3
2.	OBJETIVOS DA OBRA	3
3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OBRA	3
4.	DADOS SOBRE A LOCALIZAÇÃO.....	4
5.	ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	6
6.	ELEMENTOS TOPOGRÁFICOS, CARTOGRÁFICOS E OUTROS ANEXOS	6
7.	DADOS BÁSICOS RELATIVOS ÀS EXIGÊNCIAS DE COMPORTAMENTO, FUNCIONAMENTO, EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DA OBRA	7
	a) Enquadramento legal.....	7
	b) Limites da Área Bruta dos fogos	7
	c) Exigências de comportamento	8
8.	DADOS ESPECÍFICOS – Edifícios (Art. 15.º da Portaria n.º701-H/2008, 29/07).....	9
9.	QUALIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	9
	9.1 Qualificação da equipa técnica	10
	9.2 Identificação da equipa técnica.....	10
10.	CONTEÚDO DO PROJETO.....	10
	10.1 Projeto de Execução	10
	10.2 Elementos que acompanham o Projeto de Execução (Art. 43.º do CCP).....	10
11.	PRAZOS E FASES DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	11
12.	ESTIMATIVA DE CUSTO DA OBRA	12
13.	ESTIMATIVA DE CUSTO DO PROJETO	Erro! Marcador não definido.
14.	PLANO DE PAGAMENTOS	12
15.	CLASSIFICAÇÃO DA OBRA POR CATEGORIA/CLASSE	12

1. OBJETO DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento tem por objeto a elaboração do projeto de construção de edifício de habitação social situado no Bairro da Quinta da Pomba, lote 297, Freguesia de Ranhados, Viseu.

O lote encontra-se integrado num bairro social consolidado, construído em 2002 (finalizado), com o objetivo de criação de 91 fogos a custos controlados, cuja propriedade é do Município de Viseu. Estes fogos têm tipologias diversas (T1 a T4), destinam-me maioritariamente a habitação, estando previstas algumas frações destinadas a serviços.

2. OBJETIVOS DA OBRA

Esta intervenção tem como objetivo contribuir para a concretização da Estratégia Local de Habitação de Viseu, nomeadamente no que diz respeito à construção de habitação social, no âmbito do programa “1º Direito”, direcionada, preferencialmente, a pessoas idosas sem retaguarda familiar e com comorbilidades.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OBRA

Pretende-se construir um edifício de habitação multifamiliar, com 3 pisos acima da cota de soleira e 1 em cave, destinado a garagem, num total máximo de 9 fogos destinados a habitação, de acordo com o seguinte:

N. de Fogos (total)	N.º de Fogos /Piso		
	R/C	Piso 1	Piso 2
9	3T1 (3 fogos)	1T1+2T2 (3 fogos)	1T1+2T2 (3 fogos)

Quadro 1 – N.º de fogos

Deverão ser observados os limites de área bruta por tipologia do fogo, assim como as áreas de acesso e comunicações verticais/horizontais, em observação da legislação aplicável, nomeadamente as Normas Técnica de Acessibilidade.

O Lote integra o «Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Circunvalação e 1.ª Circular Sul (Jugueiros) e da zona do novo Hospital Distrital de Viseu», pelo que deverão ser cumpridos os parâmetros urbanísticos estipulados neste Plano, ou seja:

- a) Área do lote – 292m² (de acordo com o levantamento topográfico efetuado, a área é de implantação do lote é de 262,35m²);
- b) nº de pisos – 3 (acima da cota de soleira) + cave (para garagem);
- c) nº de fogos – 9;
- d) nº de estabelecimentos de comércio/serviços - 0;
- e) Sótão – arrumos;
- f) Área de construção – 876m²;
- g) De acordo com o previsto no nº 2 do art. 6º do Regulamento do Plano (publicado no Aviso n.º 22862/2010, de 9 de novembro) é permitida a extensão das caves até 4 metros no sentido do interior do quarteirão ou banda, prevendo-se a fruição pública do espaço adjacente à laje da cobertura da cave, de forma a possibilitar a satisfação com qualidade, dos requisitos regulamentares de estacionamento.
- h) Estacionamento privativo em cave – o cálculo do número de lugares de estacionamento deverá ser elaborado de acordo com o disposto no art. 7º do Regulamento do Plano de Pormenor, na base de um lugar por fogo, pelo que deverá ficar garantido um mínimo de 9 lugares;
- i) O pé-direito nos pisos habitacionais será, no mínimo de 2,70m.
- j) Cota de soleira – É permitida a sobrelevação no 1º piso de 1,50m, medida desde o passeio até à parte superior do pavimento na parte mais favorável da construção, com vista a aumentar a privacidade e segurança.

O edifício deverá integrar-se na envolvente construída, numa lógica de continuidade relativamente aos edifícios do Bairro, fazendo o remate de duas frentes construídas.

Pretende-se um edifício de construção corrente, com sistema estrutural reticulado em betão armado, que cumpra os requisitos legais aplicáveis, nomeadamente no que se refere às normas técnicas de acessibilidade, eficiência energética e conforto térmico.

As soluções construtivas adotadas deverão atender a uma racionalização de custos pós-construção por parte do Município de Viseu, nomeadamente os custos de manutenção e limpeza, custos relacionados com eficiência energética, custos com infraestruturas e equipamentos elétricos, entre outros.

4. DADOS SOBRE A LOCALIZAÇÃO

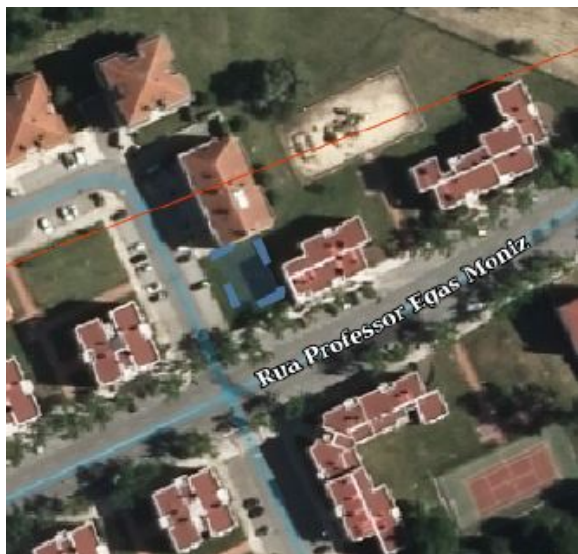


Figura 1 – Localização

O lote onde se pretende construir o edifício insere-se numa zona consolidada, o Bairro Quinta da Pomba, localizado na cidade de Viseu, Freguesia de Ranhados, na proximidade do Hospital. Está em situação de gaveto, com uma das frentes para a Rua Professor Egas Moniz, e a outra para o interior de uma praça, tendo uma área de 262.35m², de acordo com o levantamento topográfico atualizado (Anexo C).

O local dispõe de boas acessibilidades viárias e está servido de infraestruturas urbanas, nomeadamente:

- Eletricidade/telecomunicações;
- Abastecimento de águas/Drenagem de esgotos;
- Rede pública de águas pluviais;
- Gás canalizado;
- Fibra ótica.

5. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM Viseu

A área de intervenção insere-se na classe de espaço Solo Urbano, Solo Urbanizado - Espaços Residenciais, de acordo com a Planta de Ordenamento. Não se encontra abrangida por condicionantes, de acordo com as Plantas de Condicionantes (em anexo).

Integra a UOPG1.12, a que corresponde o «Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Circunvalação e 1.ª Circular Sul (Jugueiros) e da zona do novo Hospital Distrital de Viseu».

6. ELEMENTOS TOPOGRÁFICOS, CARTOGRÁFICOS E OUTROS ANEXOS

Anexam-se os seguintes elementos:

Anexo A – Planta de localização e Plantas do PDM (Ordenamento e Condicionantes)

Anexo B – Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Circunvalação e 1.ª Circular Sul (Jugueiros) e da zona do novo Hospital Distrital de Viseu (UOPG 1.12)

Anexo C – Levantamento topográfico

Anexo D – Área de Implantação do Lote 297

Anexo E – Parâmetros Gerais e Programa Funcional

Anexo F – Qualificação Profissional da Equipa Técnica

Anexo G – Identificação da Equipa Técnica

7. DADOS BÁSICOS RELATIVOS ÀS EXIGÊNCIAS DE COMPORTAMENTO, FUNCIONAMENTO, EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DA OBRA

a) Enquadramento legal

O Projeto deverá observar todas as normas legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, nomeadamente o Regulamento do PDM de Viseu, o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (CMV), o enquadramento no «*Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Circunvalação e 1.ª Circular Sul (Jugueiros) e da zona do novo Hospital Distrital de Viseu*» (Aviso n.º 14982/2015, de 22/12, corrigido pelo Aviso n.º 14290/2021, de 28/07), RGEU, Normas Técnicas de Acessibilidade, Segurança contra Incêndio em Edifícios, entre outros, tais como o cumprimento ao Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético).

Igualmente, deverão ser observadas as disposições relativas à Habitação a Custos Controlados, de acordo com a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e Despacho n.º 6417/2019, de 16 de julho, os requisitos para a Avaliação de Qualidade de Empreendimentos de Habitação de Custo Controlado e as Recomendações Técnicas para Habitação Social (<https://www.portaldahabitacao.pt/recomendacoes-tecnicas-de-habitacao-social>).

b) Limites da Área Bruta dos fogos

As habitações deverão ter como referência os limites máximos de área bruta, de acordo com a sua tipologia, definidos no n.º 4.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril, em que estes limites máximos poderão ser alterados em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12 % nas habitações integradas em edifícios multifamiliares [alínea a), n.º 5.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro].

A área bruta habitacional não deverá ser superior em 6% à área que resultar da aplicação dos limites máximos previstos (n.º 6.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro).

Para o efeito de cálculo da área bruta deverá ser atendido o método de cálculo previsto na referida portaria (Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro).

Os limites mínimos de área bruta por fogo são os definidos no REGEU (Art. 67.º), atendendo às seguintes

áreas de referência:

Área/tipologia

Tipologia	Área mínima – RGEU (m2)	Área de referência (m2)
T1	52	55
T2	72	75

Quadro 2 – Área Bruta por tipologia (referência)

c) Exigências de comportamento

Dada a natureza do edifício, as soluções construtivas adotadas deverão ser as que conduzam a uma racionalização de custos pós-construção por parte do Município, nomeadamente custos de manutenção e limpeza, custos relacionados com eficiência energética, custos com infraestruturas e equipamentos elétricos, entre outros. Deverão procurar-se soluções que visem estratégias solares passivas.

A construção deverá integrar soluções construtivas tipificadas e recorrer ao uso de materiais e produtos normalizados. Deverá privilegiar-se o emprego de equipamentos de qualidade, certificados, e que garantam durabilidade.

Ventilação

O edifício deverá incluir soluções de ventilação por meios naturais e meios mecânicos de exaustão, tendo em vista o cumprimento da legislação aplicável.

Equipamentos

Deverão ser utilizados equipamentos eficientes, tais como torneiras com redutor; uso de torneiras com sensores; autoclismo de dupla descarga.

Eficiência Energética

O projeto deverá integrar os princípios de sustentabilidade e custos de conservação e manutenção dos equipamentos, privilegiando soluções de eficiência energética, nomeadamente estratégias passivas de conforto ambiental reduzindo gastos energéticos, em compromisso com as opções arquitetónicas.

Exploração/funcionamento/conservação

Deverão ser privilegiados equipamentos de qualidade e elevada durabilidade, que necessitem de pouca manutenção. Em compromisso com a solução arquitetónica, os equipamentos deverão ser acessíveis.

Os fogos deverão dispor de espaço de arrumos no interior do fogo. Estes espaços (despensa, arrecadação, roupeiros fixos), poderão ser encerrados ou não, devendo prever a arrumação de produtos de limpeza,

alimentos, bricolage e outros.

8. DADOS ESPECÍFICOS – Edifícios (Art. 15.º da Portaria n.º701-H/2008, 29/07)

Tipos de utentes do edifício, a natureza e a medida das respetivas atividades e as suas interligações:

O presente edifício destina-se a habitação social, pretendendo-se que venha a ser ocupado por uma população maioritariamente idosa, sem retaguarda familiar e com algumas comorbilidades. Uma vez que se trata de uma população com dificuldades de mobilidade, revela-se de extrema importância, a criação de espaços acessíveis, em observação das normas técnicas de acessibilidade de edifícios.

Características evolutivas das funções a que o edifício se deve adequar:

Pretende-se um edifício habitacional, sem espaços de comércio ou serviços, com uma cave destinada a garagem. Pretende-se que a função do edifício se mantenha no futuro.

A ordem de grandeza das áreas e volumes, as necessidades genéricas de mobiliário, máquinas, instalações, instrumentos e aparelhagem e as eventuais condições específicas de ambiente exigidas, designadamente, isolamento térmico, renovação de ar, condicionamento acústico, condições de iluminação e incidência solar.

Pretende-se edificar um edifício com 3 pisos acima da cota de soleira e 1 em cave, num lote com a área de 262.35m², e com área de implantação do edifício de 262.35m².

Os parâmetros a que deverá obedecer o projeto constam em anexo ao presente Programa Preliminar (Anexo E).

9. QUALIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

De acordo com os n.ºs 2 e 3 do art. 10.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, republicada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho e alterada pela Lei n.º 25/2018, de 14 de junho, os projetos de arquitetura e das especialidades de engenharia são elaborados por técnicos reconhecidos pelas respetivas Ordens/Associações Profissionais.

9.1 Qualificação da equipa técnica

Para o presente projeto, a qualificação mínima exigida à equipa responsável pela elaboração do projeto, consta do Anexo F, ao presente documento.

9.2 Identificação da equipa técnica

Deverá ser identificada a equipa técnica, tal como está previsto no Anexo G ao presente documento.

10. CONTEÚDO DO PROJETO

O projeto, nas suas fases, deverá ser instruído em conformidade com a Portaria 701-H/2008, de 29 de julho, assim como, com todos os elementos no âmbito do Regime jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril (Elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE).

10.1 Projeto de Execução

O projeto de execução, deverá ser constituído pelas seguintes especialidades:

- a) Arquitetura;
- b) Plano de Acessibilidades;
- c) Fundações, Estruturas, Contenção Periférica;
- d) Instalações, Equipamentos e Sistemas de Águas e Esgotos (prediais e pluviais);
- e) Instalações, Equipamentos e Sistemas Elétricos;
- f) Instalações, Equipamentos e Sistemas de Comunicações;
- g) Instalações, Equipamentos e Sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC);
- h) Instalações, Equipamentos e Sistemas de Transporte de Pessoas;
- i) Projeto de Condicionamento Acústico;
- j) Projeto de comportamento térmico (REH). Pré certificado energético, em fase de projeto. Após a conclusão da obra, emissão de certificado energético (por fração);
- k) Projeto de Gás. O projeto de gás deverá ser validado por entidade inspetora de gás;
- l) Projeto Fotovoltaico (Unidade de Produção para Autoconsumo – aquecimento de água);
- m) Projetos de Segurança Contra Incêndios em Edifícios. O projeto deverá ser instruído de forma a ser validado pela entidade licenciadora.

Nota: O projeto de Arquitetura deverá integrar a proposta de disposição de mobiliário, designação e área dos espaços, áreas úteis e áreas brutas por fogo.

10.2 Elementos que acompanham o Projeto de Execução (Art. 43.º do CCP)

O Projeto de Execução deverá ser acompanhado dos seguintes elementos referidos nos n.ºs 4 e 5 do Artigo 43.º do CCP:

- a) Uma lista completa de todas as espécies de trabalhos necessárias à execução da obra a realizar e do respetivo mapa de quantidades;
- b) Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD);
- c) Plano de Segurança e Saúde em Fase de Projeto (PSS-Projeto).

Deverá, ainda, ser acompanhado da lista completa de quantidades e orçamentos.

11. PRAZOS E FASES DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

- a) As fases e respetivos prazos de entrega do projeto serão de acordo com o seguinte quadro:

Fase de Projeto	Prazo de entrega
Estudo Prévio	20 dias após outorga do contrato
Projeto Base/ de licenciamento	30 dias após a comunicação da aprovação do Estudo Prévio
Projeto de Execução	45 dias após a comunicação da aprovação do Projeto base/de licenciamento
Assistência Técnica	Durante a execução da obra, a terminar com a elaboração e entrega das Telas Finais

Quadro 3 - Fases do projeto e respetivos prazos de entrega

- b) Todas as alterações a efetuar ao projeto, que se tornem necessárias, deverão ser executadas pelos projetistas;
- c) Os projetos deverão ser acompanhados de termo de responsabilidade, inscrição na Ordem /Associação Profissional e respetivos Seguros de Responsabilidade Civil;
- d) A equipa técnica deverá cumprir os requisitos definidos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, aditada e republicada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho e alterada pela Lei n.º 25/2018, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, tal como está previsto no Anexo F ao presente documento;
- e) Deverá ser identificada a equipa técnica, tal como está previsto no Anexo G ao presente documento;
- f) Em cada fase deverão ser entregues 2 exemplares em papel e um CD com todo processo. As

peças desenhadas deverão ser entregues em formato editável (DWG) e PDF, as peças escritas em PDF e as medições/orçamentos em XLSX. Sempre que, por motivo de pedido de pareceres, forem necessárias mais cópias, as mesmas deverão ser entregues pela equipa projetista.

12. ESTIMATIVA DE CUSTO DA OBRA

O valor estimado para a obra é de 800 000,00 € (s/IVA).

13. PLANO DE PAGAMENTOS

a) O pagamento será faseado de acordo com o seguinte:

Fase de Projeto	% do valor total de pagamento
Estudo Prévio	20% com a aprovação do Estudo Prévio
Projeto Base/ de licenciamento	20% com a aprovação do Projeto Base
Projeto de Execução	10% com a entrega do Projeto de Execução
	35% com a aprovação do Projeto de Execução
Assistência Técnica	15% com a entrega das Telas Finais

Quadro 4 – Plano de pagamento (Art. 12.º da Portaria 701-H/2008, de 29 de julho)

b) A liquidação dos valores correspondentes a cada uma das fases do projeto será efetuada após a sua aprovação, ou entrega, de acordo com o quadro anterior, ou, no prazo de 60 dias a contar da data da respetiva entrega, se não houver comunicação de que a fase não está em condições de ser aprovada.

14. CLASSIFICAÇÃO DA OBRA POR CATEGORIA/CLASSE

Trata-se de uma obra da **II Categoria**, de acordo com o artigo 11.º da Portaria 701-H/2008, de 29 de julho, e **Classe 4** (Portaria n.119/2012, de 30 de abril, retificada pela Declaração de Retificação n.º27/2021, 30 de maio).