



**Município de Santarém**

**Câmara Municipal**

Departamento de Gestão Territorial e Planeamento

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E PROJETOS

**Estudos Prévios para a reabilitação de imóveis e construção de edifícios  
para habitação no âmbito do PLH . PARTE 02  
PROGRAMA PRELIMINAR / Condições técnicas especiais**

## Índice

|  |    |
|--|----|
| 1. Introdução .....  | 3  |
| 2. Condicionantes.....   | 3  |
| 3. Faseamento .....  | 4  |
| 4. Prazos .....  | 4  |
| 5. Elementos constituintes do projeto.....   | 5  |
| 5. Elementos a entregar pelo projetista .....  | 5  |
| 7. Dúvidas e esclarecimentos .....   | 6  |
| 7. Transferência de propriedade e Direitos de autor .....                                  | 6  |
| 9. Assistência técnica .....   | 7  |
| 10. Análise dos imóveis constantes dos Estudo Prévios.....                                 | 8  |
| 10.1. Imóvel 6 – Rua do Outeiro, s/ Nº, 2000-343 Fonte da Pedra.....                       | 8  |
| 10.2. Imóvel 7 – Largo dos Combatentes do Ultramar, s/nº, 2000-531 Póvoa de Santarém ..... | 11 |
| 10.3. Imóvel 8 – Rua das Figueiras, Nº 29, 2000-351 Póvoa de Santarém .....                | 15 |
| 10.4. Imóvel 9 – Rua Marquês do Pombal, Nº 3, 2025-352 Amiais de Baixo .....               | 19 |

## 1. Introdução

O presente Programa Preliminar tem como objetivo definir o enquadramento e as regras com vista à elaboração dos Estudos Prévios de reabilitação de imóveis e construção de edifícios para habitação, no âmbito do Plano Local de Habitação (PLH), em imóveis em fase de aquisição pelo município de Santarém ou que são propriedade municipal. Os imóveis em questão serão para habitação pública e deverão ser pensados na ótica da habitação a custos controlados, em perfeitas condições de habitabilidade. Assim, para a concretização destas propostas, será necessário controlar de modo decisivo o custo final das habitações, procurando maximizar a área de construção, dentro dos parâmetros da Habitação a Custos Controlados.

Os desenvolvimentos dos Estudos Prévios deverão ser efetuados atendendo ao enquadramento da despesa do projeto e obra e sua elegibilidade no âmbito do PRR Investimento RE-CO2-i05 - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis N.º 01/CO2-i05/2022 considerando os limites máximos e os valores de referência aplicáveis a cada solução habitacional nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018 e demais legislação aplicável.

Pretende-se a elaboração de Estudos Prévios, incluindo a definição do Programa Base para os seguintes imóveis:

|    |   |   |
|----|---|---|
| 6. | Rua do Outeiro (entroncamento com a Rua do Lagar), s/ nº, 2000-343 Fonte da Pedra | U.F. Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém |
| 7. | Largo dos Combatentes do Ultramar, s/ nº, 2000-531 Póvoa de Santarém              |   |
| 8. | Rua das Figueiras, nº 29, 2000-351 Póvoa de Santarém                              |   |
| 9. | Rua Marquês do Pombal, Nº 3, 2025-352 Amiais de Baixo                             | J.F. Amiais de Baixo                            |

## 2. Condicionantes

- Os imóveis a intervir são propriedade do Município de Santarém com registo efetivado ou em fase de Contrato de Promessa Compra e Venda (CPCV).
- Há duas vertentes nos estudos prévios solicitados: reabilitação e construção. Poderão estar as duas vertentes previstas num só estudo prévio.
- Estes Estudos Prévios serão para integrar o caderno de encargos de procedimento de contratação pública para empreitada de conceção-construção, ao abrigo do regime especial

de empreitadas de conceção construção para execução de obra, conforme previsto na alínea 2, do Art.º 2-A, da Lei n.º 30/2021, de 21 de maio.

### 3. Faseamento

Os serviços objeto do Contrato deverão dar pleno cumprimento ao disposto no Programa Preliminar, sem prejuízo de outros elementos considerados adequados pelo projetista ou constantes de regulamentação específica aplicável, nomeadamente no regime de Habitação de Custos Controlados.

Os serviços objeto do Contrato compreendem as seguintes fases:

Fase 1 – Programa Base [PB];

Fase 2 – Estudo Prévio [EP].

Na Fase 1 – Programa Base, a equipa projetista deve desenvolver uma solução urbanística e/ou arquitetónica, respeitando as disposições constantes do Programa Preliminar, tendo presente as indicações e elementos complementares fornecidos pelo Município de Santarém. No desenvolvimento da Fase 1, o Prestador de Serviços compromete-se a desenvolver os estudos, projetos e elementos relativos ao projeto em causa, de forma a entregar ao Município o programa base, em conformidade com o disposto nos artigos 4.º e 16.º do Anexo I da Portaria n.º 255/2023 de 7 de agosto;

Na Fase 2 – Estudo Prévio, a equipa projetista deve prosseguir o desenvolvimento dos estudos e projetos iniciados na fase anterior, tendo em consideração o parecer do Município de Santarém, relativamente ao Programa Base.

No desenvolvimento da fase referida, o Prestador de Serviços compromete-se a desenvolver os estudos e projetos relativos ao projeto em causa, observando o disposto nos artigos 5.º e 17.º do Anexo I da Portaria n.º 255/2023 de 7 de agosto, e demais legislação aplicável.

### 4. Prazos

Havendo lugar a contrato escrito, a contagem do prazo da prestação de serviços será iniciada após a assinatura do mesmo.

A equipa projetista deverá apresentar os **programas base** para a reabilitação de imóveis e construção de edifícios habitacionais nos locais descritos anteriormente, no prazo máximo de **15 (quinze) dias**, contados após a assinatura do contrato.

Os **estudos prévios** para a reabilitação de imóveis e construção de edifícios habitacionais nos locais descritos anteriormente, deverão ser apresentados no prazo máximo de **25 (vinte e cinco) dias**, contados após a aprovação dos programas base.

A formalização da entrega de ambas as fases, programas base e estudos prévios para a reabilitação de imóveis e construção de edifícios habitacionais nos locais descritos anteriormente, deverá ser efetuada de forma individualizada para cada um dos imóveis.

Se durante o desenvolvimento dos programas base e estudos prévios, houver necessidade de entrega (para além das entregas previstas) de elementos para apreciação e decisão do município e cuja falta de resposta impeça o desenvolvimento dos serviços pelo projetista, poderá ser suspensa a contagem do prazo, a pedido deste, devidamente justificado.

#### 5. Elementos constituintes do projeto

As peças escritas e desenhadas e outros elementos informativos constituintes dos programas base e dos estudos prévios para a reabilitação de imóveis e construção de edifícios habitacionais nos locais descritos anteriormente serão as necessárias a possibilitar ao dono de obra a fácil apreciação das soluções propostas, a conveniente definição e o esclarecimento do modo da sua execução, devendo ser apresentados os elementos gerais (Artigoº 4º e 5º) e especiais (Artigoº 16º e 17º) necessários, referidos no Anexo I da Portaria 255/2023 de 07 de agosto tendo em conta que os Estudos Prévios para a reabilitação de imóveis e construção de edifícios habitacionais nos locais descritos anteriormente, a desenvolver no âmbito do presente procedimento farão parte integrante do caderno de encargos para a execução da empreitada que será executada na modalidade de conceção-construção conforme previsto no Art.º 2-A da Lei 30/2021 de 21 de maio na sua redação dada pelo D.L. nº 78/2022 de 7 de novembro.

#### 5. Elementos a entregar pelo projetista

Na entrega da Fase 1 (Programas Base) deverão ser entregues os seguintes elementos:

- todos os ficheiros correspondentes a textos, folhas de cálculo, desenhos e imagens, em formato não editável (.pdf e .dwfx);
- todos os ficheiros correspondentes a textos, folhas de cálculo, desenhos e imagens, em formato editável (em .docx, .xlsx, .dwg e .jpg);

Na entrega da Fase 2 (Estudos Prévios) deverão ser entregues:

- todos os ficheiros em suporte informático (editável + não editável) devem ser compatíveis com Autocad e/ou outro suporte existente no município no caso de peças desenhadas (.dwg e .dxf) e Word/Excel/pdf no caso de peças escritas, e devidamente organizado por forma a facilitar a disponibilização dos seus elementos na Plataforma Electrónica de contratação do município no âmbito do Código dos Contratos Públicos.
- As peças (desenhadas e escritas) dos Estudos Prévios, devem ser na sua totalidade, devidamente assinadas pelo seu autor.

## 7. Dúvidas e esclarecimentos

Durante a elaboração dos programas base e dos estudos prévios, as dúvidas levantadas e as soluções a adotar deverão ser dialogadas e discutidas com o Município de Santarém.

A equipa projetista deverá manter o diálogo com o Município colocando, à apreciação deste, qualquer questão relevante na elaboração dos Estudos Prévios e prestando todas as informações ou esclarecimentos que se revelem necessários.

## 7. Transferência de propriedade e Direitos de autor

- A transferência, para o Município de Santarém da posse e da propriedade dos elementos produzidos e desenvolvidos no âmbito do Contrato, incluindo os direitos de propriedade intelectual, ocorre com emissão da declaração de aceitação, após conclusão do presente procedimento.
- As Partes expressamente acordam, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 63/85, de 14 de março, na sua redação atual, que aprova o Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos, que o Município de Santarém, é, a título gratuito, o titular dos direitos de autor sobre os estudos e os projetos produzidos no âmbito do presente Contrato, sem prejuízo dos direitos de natureza pessoal dos seus autores, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do diploma atrás referido.
- O disposto no número anterior permite que o Município de Santarém, utilize os estudos e os projetos produzidos no âmbito do presente Contrato de prestação de serviços como parte

integrante do conteúdo de procedimentos pré-contratuais a lançar futuramente por aquela entidade, designadamente concursos públicos de conceção-construção ou de prestação serviços para elaboração de Ante-Projeto e Projeto de Execução e Assistência Técnica à Obra.

- O adjudicatário garante que todos os documentos que são produzidos em cumprimento do presente Caderno de Encargos e do Contrato de prestação de serviços não violam direitos de autor de terceiros ou qualquer outro direito de propriedade intelectual ou industrial.
- Caso o Município de Santarém, venha a ser demandado em consequência do incumprimento pelo Prestador de Serviços do disposto no número anterior, o Prestador de Serviços indemnizará o Município de Santarém, por todas as despesas que, em consequência, esta incorra seja a que título for, conforme disposto no artigo 447.º do Código dos Contratos Públicos.
- O adjudicatário reconhece ainda o direito da entidade adjudicante poder efetuar, finda a prestação de serviços, alterações a Direitos de Propriedade Intelectual ou de Autor que, no entender daquela, sejam necessários ou convenientes para a execução do(s) projeto(s), sem prejuízo do prévio pedido de autorização para o efeito ao autor do(s) projeto(s) e sempre que essas alterações não determinem a prática de ilícitos e não lesem os respetivos direitos, interesses ou expectativas

## 9. Assistência técnica

Na fase do procedimento de formação e execução do contrato de empreitada de conceção-construção a levar a efeito no âmbito do Artº 2-A da Lei 30/2021 de 21 de maio na sua redação dada pelo D.L. nº 78/2022 de 7 de novembro, a Assistência técnica do Projetista ao Dono da Obra compreende as atividades seguintes:

- Esclarecimento de dúvidas relativas aos Estudos Prévios durante a preparação do processo do concurso para a execução da empreitada de conceção-construção;
- Prestação de informações e esclarecimentos solicitados por candidatos a concorrentes, sob a forma escrita e exclusivamente por intermédio do Dono da Obra, sobre problemas relativos à interpretação das peças escritas e desenhadas dos Estudos Prévios e nomeadamente a análise de erros e omissões apresentados pelos concorrentes em sede de concurso, e o seu suprimento, caso aprovados, nos termos e prazos do CCP.
- Prestar apoio ao dono da obra na apreciação e comparação de soluções de conceção, de modo a assegurar um adequado desenvolvimento do Projeto de Execução e posterior

execução da obra e o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis conforme estabelecido no Artº 1º da Portaria 255/2023 de 07 de agosto.

A Assistência Técnica cessa aquando da aprovação do Projeto de Execução apresentado no âmbito da empreitada de conceção-construção.

## 10. Análise dos imóveis constantes dos Estudo Prévios

### 10.1. Imóvel 6 – Rua do Outeiro, s/ Nº, 2000-343 Fonte da Pedra

#### 10.1.1. Localização e Enquadramento

O imóvel consiste num edifício, em ruína, destinado a habitação com logradouro, sita na Rua do Outeiro (entroncamento com a Rua do Lagar), s/ Nº, em Fonte da Pedra. Inscrito na matriz predial urbana sob o nº 2368 da união de freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém.



Coordenadas geográficas: 39°21'36.82"N 8°41'27.34"W

|                           |        |    |
|---------------------------|--------|----|
| Área total do terreno     | 422,00 | m² |
| Área bruta de construção  | 265,00 | m² |
| Área total de implantação | 265,00 | m² |
| Área bruta privativa      | 106,00 | m² |
| Área bruta dependente     | 159,00 | m² |



#### 10.1.2. Caracterização da situação atual

O imóvel encontra-se em ruína, considerando-o como terreno livre para reconstrução da área existente.

#### 10.1.3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM)

O imóvel insere-se aglomerado rural, em sede de ordenamento do território, sem condicionantes.



Ordenamento: Aglomerado rural



Sem condicionantes

#### 10.1.4. Registo Fotográfico da situação atual:



Imóvel – Rua do Outeiro



Imóvel – Rua do Lagar



Imóvel – Rua do Outeiro



Imóvel – Rua do Outeiro



Imóvel – Rua do Outeiro



Imóvel – Rua do Lagar



Imóvel – Rua do Lagar



Imóvel – imagem de parte do interior

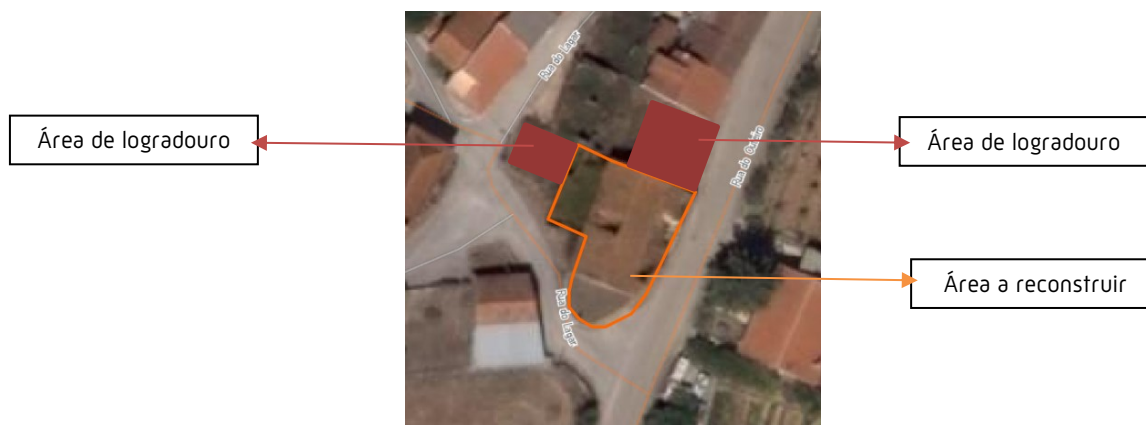
#### 10.1.5. Proposta Geral

O que se pretende com este projeto é a reconstrução da área existente, uma vez que se encontra, atualmente, em ruína, não sendo possível a sua reabilitação.

De acordo com a área construída existente (265,00 m<sup>2</sup>) pretende-se edificar, em reconstrução da área existente, 3 fogos de tipologias T1, T2 e T3, garantido o estacionamento automóvel de, pelo menos, 1 lugar de estacionamento por fogo, dentro do lote.

**Nota:** A área construída deverá ser confirmada e verificada através de levantamento topográfico e do edificado. Caso a área edificada se confirme superior à registada, no mínimo

de 267,00m<sup>2</sup>, os fogos a considerar serão 4, nas seguintes tipologias: 2 fogos de tipologia T1, 1 fogo de tipologia T2 e 1 fogo de tipologia T3.



Área a reconstruir = 265,00 m<sup>2</sup> . Área de logradouro = 157,00 m<sup>2</sup>

Exigências do Estudo Prévio:

- Levantamento do edificado (ruína);
- Cumprir legislação relativa a conforto térmico;
- Dotar as habitações de acessibilidade a mobilidade condicionada;
- Prever estacionamento automóvel dentro do lote;
- Não se prevê que haja aumento de área construída registada em documentos prediais ou, caso se confirme através de levantamento topográfico e do edificado que a área construída é superior à registada, será essa a considerar.

## 10.2. Imóvel 7 – Largo dos Combatentes do Ultramar, s/nº, 2000-531 Póvoa de Santarém

### 10.2.1. Localização e Enquadramento

O imóvel é composto por uma construção inacabada de um edifício de habitação e comércio de 2 pisos acima da cota de soleira, com logradouro, sito no Largo dos Combatentes do Ultramar, na Póvoa de Santarém. Inscrito na matriz predial urbana sob o nº 920 da união de freguesias de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém.





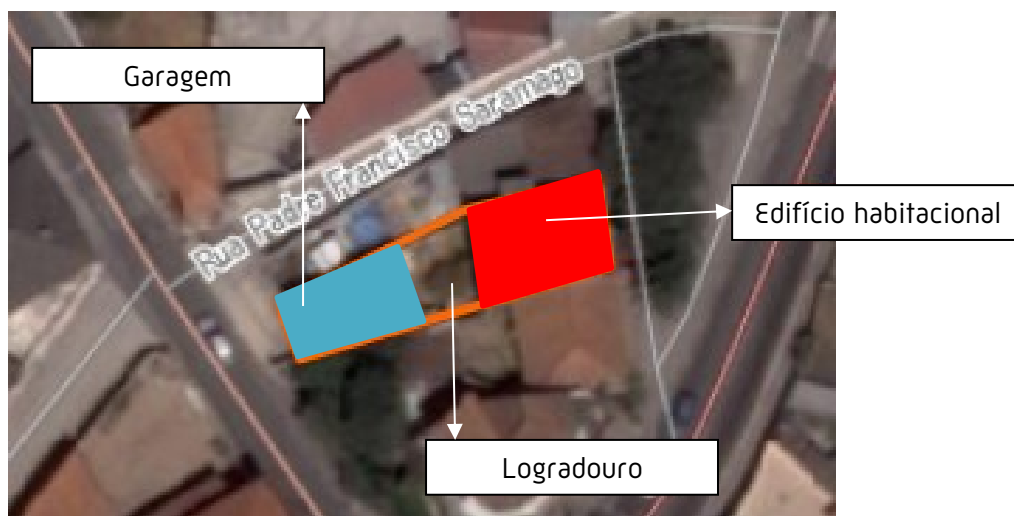
Coordenadas geográficas: 39°18'21.05"N 8°40'59.25"W

|  |        |    |
|--|--------|----|
| Área total do terreno                  | 200,00 | m² |
| Áreas constantes da CPU não atualizada |        |    |
| Área bruta de construção               | 130,00 | m² |
| Área total de implantação              | 130,00 | m² |
| Área bruta privativa                   | 60,00  | m² |
| Área bruta dependente                  | 70,00  | m² |

#### 10.2.2. Caracterização da situação atual

A construção do edifício encontra-se parada, com o processo (nº 01/1991-408) arquivado na Câmara Municipal de Santarém.

O edifício, conforme o previsto no projeto que foi para licenciamento municipal, contempla 2 lojas no piso térreo e 1 fração habitacional de tipologia T2 no 1º piso com estacionamento no logradouro acedido pela Rua Bispo D. António Mendonça.



#### 10.2.4. Registo Fotográfico da situação atual:



Enquadramento



Alçado Principal

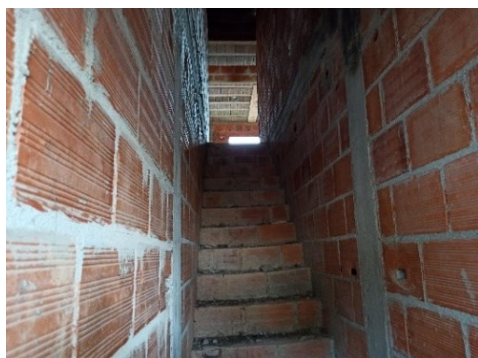


Piso 0 - loja



Piso 0 - loja





Piso 0 – acesso ao 1º piso



Alçado posterior



Alçado posterior



Acesso à garagem pela Rua Bispo D. António  
Mendonça



Imagem do logradouro a partir da garagem



Imagem da garagem a partir do logradouro

#### 10.2.5. Proposta Geral

O que se pretende com este projeto é a finalização da construção do edifício existente, sem aumento de área. Pretende-se a eliminação dos espaços comerciais para afetar o espaço a habitação. Redesenhando o espaço interior, pretende-se a edificação de 2 fogos de tipologia T2, garantindo o acesso do estacionamento ao interior do fogo e dotando-os de acessibilidade a mobilidade condicionada.

Exigências do Estudo Prévio:

- Levantamento do edificado
- Cumprir legislação relativa a conforto térmico;
- Dotar as habitações de acessibilidade a mobilidade condicionada;
- Garantir o acesso aos fogos a partir do estacionamento automóvel dentro do lote;
- Não se prevê que haja aumento de área construída.

### 10.3. Imóvel 8 – Rua das Figueiras, N° 29, 2000-351 Póvoa de Santarém

#### 10.3.1. Localização e Enquadramento

Imóvel composto por terreno para construção urbana, ocupado por módulo habitacional de 1 piso acima do solo.

Localiza-se na Póvoa de Santarém, na Rua das Figueiras, N° 29. Inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1414 da U.F. de Achete, Azoia de Baixo e Póvoa de Santarém.



Coordenadas geográficas: 39°18'36.18"N 8°41'4.09"W

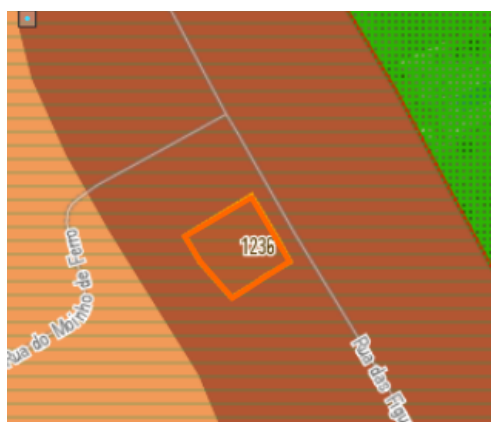
|                                 |        |                |
|---------------------------------|--------|----------------|
| Área total do terreno           | 546,00 | m <sup>2</sup> |
| Área bruta de construção (CPU)  | 225,00 | m <sup>2</sup> |
| Área total de implantação (CPU) | 225,00 | m <sup>2</sup> |

### 10.3.2. Caracterização da situação atual

O imóvel, atualmente, está ocupado por um módulo de habitação, de tipologia T1, no entanto o registo predial tem descrito terreno para construção urbana. O logradouro está parcialmente murado, com vegetação espontânea e tem um poço atrás do módulo habitacional.

### 10.3.3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM)

O imóvel insere-se dentro do perímetro urbano da Póvoa de Santarém, em Espaços Urbanos, ARU – Área de reabilitação urbana, sem condicionantes



Ordenamento: Espaços Urbanos, ARU – Área de Reabilitação Urbana



Sem condicionantes



10.3.4. Registo Fotográfico da situação atual:



Alçado Principal



Enquadramento



Enquadramento



Alçado módulo habitacional



Logradouro - poço



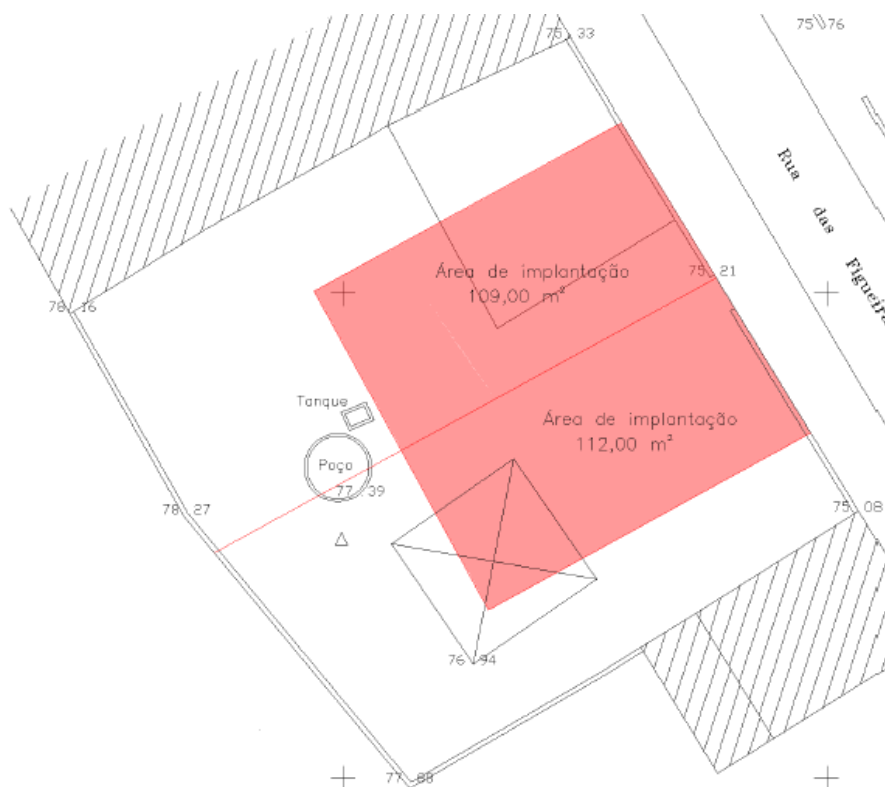
Vedação do terreno



Muro do arruamento principal

#### 10.3.5. Proposta Geral

O que se pretende com este projeto é a remoção do módulo habitacional, e a construção de duas moradias unifamiliares de 1 piso acima do solo, geminadas, de tipologia T3, com os 221,00 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e de implantação, conforme consta na Caderneta Predial Urbana. Pretende-se que cada moradia seja individualizada com logradouros separados e que se preveja estacionamento automóvel dentro do lote.



Área de implantação das moradias geminadas, com delimitação dos logradouros individuais

#### Exigências do Estudo Prévio:

- Cumprir legislação relativa a conforto térmico;
- Dotar as habitações de acessibilidade a mobilidade condicionada;
- Prever estacionamento automóvel dentro do lote;
- Prever a remoção do módulo habitacional;
- Prever murar todo o perímetro do terreno.



#### 10.4. Imóvel 9 – Rua Marquês do Pombal, Nº 3, 2025-352 Amiais de Baixo

##### 10.4.1. Localização e Enquadramento

Imóvel constituído por edifício térreo destinado a habitação, logradouro e anexo.

Localiza-se na Rua Marquês do Pombal, Nº 3, em Amiais de Baixo. Inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 364 da freguesia de Amiais de Baixo.



Coordenadas geográficas: 39°26'30.20"N 8°44'4.22"W

|                               |        |                |
|-------------------------------|--------|----------------|
| Área total do terreno (CPU) * | 125,00 | m <sup>2</sup> |
| Área bruta de construção      | 85,00  | m <sup>2</sup> |
| Área total de implantação     | 85,00  | m <sup>2</sup> |
| Área bruta privativa          | 50,00  | m <sup>2</sup> |
| Área bruta dependente         | 35,00  | m <sup>2</sup> |
| Área descoberta               | 40,00  | m <sup>2</sup> |

\* A Caderneta Predial do imóvel, encontra-se registada de forma imprecisa, não coincidindo as áreas constantes no item "áreas" com aquelas constantes no item "descrição do prédio". Foram assumidas as últimas, por ter sido o verificado no local e confirmado através de medições expeditas.

#### 10.4.2. Caracterização da situação atual

Imóvel composto por moradia unifamiliar de 1 piso acima do solo, destinado a habitação e logradouro parcialmente ocupado com construções precárias destinadas a animais.

A área registada como "habitação" (50,00 m<sup>2</sup>), é composta por entrada, quarto e sala com acesso a 2 divisões interiores. A área registada como "dependência para palheiro" (35,00 m<sup>2</sup>) é constituída por cozinha, instalação sanitária e adega. Ambas as áreas (habitação e dependência para palheiro) estão ligadas pelo interior através de vãos e são usadas como um todo.

O logradouro é um espaço exterior acedido através de um vão que parte da adega e por um portão acedido pela Rua Marquês do Pombal, encontra-se parcialmente ocupado por construções precárias destinadas, anteriormente, a animais.

#### 10.4.3. Registo Fotográfico da situação atual:



Enquadramento



Enquadramento



Enquadramento

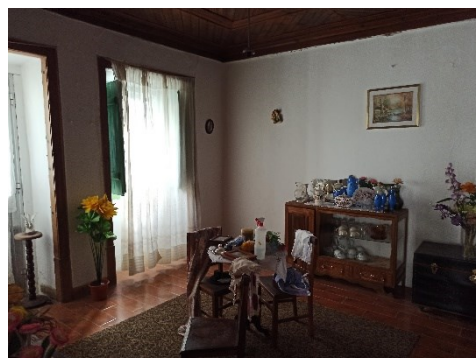


Alçados do imóvel (edifício habitacional)





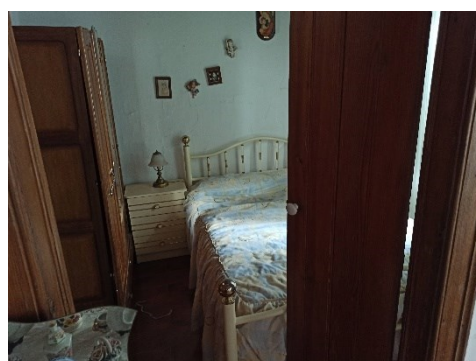
Habitação – divisão entrada



Habitação – sala



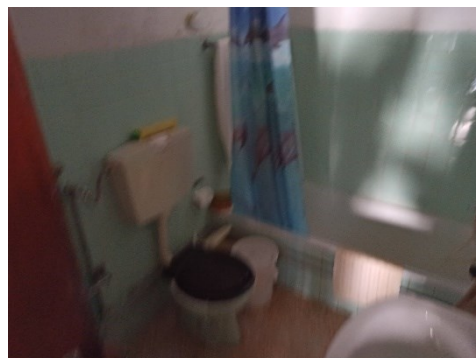
Habitação – divisão interior



Habitação – quarto



Habitação – divisão interior



Habitação – quarto



Logradouro com dependências para animais



Logradouro

#### 10.4.5. Proposta Geral

Pretende-se, com este projeto, a reabilitação da área construída (habitação e anexo), numa tipologia T2, com o logradouro desobstruído, demolindo as construções precárias destinadas a animais.

Exigências do Estudo Prévio:

- Levantamento do edificado;
- Cumprir legislação relativa a conforto térmico;
- Dotar as habitações de acessibilidade a mobilidade condicionada;
- Prever demolição de construções precárias existentes, destinadas a animais;

Santarém, 12 de novembro de 2024

O Técnico

Rita Coelho Inácio  
arquitecta, OA 11658