

Concurso de conceção para elaboração do  
Projeto do conjunto habitacional dos Três Vales - OP\_12, em Almada  
**ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR**

Setembro de 2021



## ÍNDICE

<b>1. PREÂMBULO</b>	<b>3</b>
<b>2. SÍNTESE HISTÓRICA</b>	<b>3</b>
<b>3. MODELO DE GESTÃO</b>	<b>4</b>
<b>4. ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>5</b>
4.1 Localização e limites	5
4.2 Acessos e mobilidade	6
4.3 Envolvente, usos e topografia	6
<b>5. OBJETIVOS</b>	<b>7</b>
5.1. Identidade arquitetónica	7
5.2. Integração e relação com a envolvente	7
5.3. Adequabilidade ao programa funcional	7
5.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta	8
<b>6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>7. CONDICIONANTES</b>	<b>9</b>
<b>8. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR</b>	<b>10</b>

## 1. PREÂMBULO

O presente Programa Preliminar visa a conceção de um conjunto de projetos de arquitetura e respetivas especialidades para Habitação a Custos Controlados em Almada, no âmbito do Projeto Habitacional de Almada Poente (PHAP) em terrenos pertencentes ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.).

O presente concurso publico de conceção é promovido pelo IHRU, IP em associação com a Câmara Municipal de Almada e com a assessoria da Ordem dos Arquitetos – Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

Com vasta experiência no desenvolvimento urbano nesta área de Almada e com conhecimento acumulado no setor da habitação económica, o IHRU, I.P., pretende que o presente procedimento se revele, ainda, como uma referência de boas práticas no setor da Habitação a Custos Controlados.

A prossecução do PHAP procurará dar resposta à necessidade de habitações para arrendamento a preços inferiores ao atualmente praticado no mercado, contribuindo para aumentar o acesso à habitação por um maior número de famílias que não encontram resposta no mercado imobiliário às suas necessidades.

Para a concretização desta proposta será necessário controlar de modo efetivo o custo final das habitações, maximizando a área de construção, dentro dos parâmetros do conceito de Habitação a Custos Controlados.

Todas as localizações previstas no PHAP correspondem a situações quer de “falhas” no tecido edificado, quer de carência de remate das estruturas construídas, procurando-se com a presente promoção uma abordagem no sentido de promover a consolidação do espaço urbano.

Os novos empreendimentos, como é o caso presente, devem inserir-se na malha urbana existente e constituírem-se como elementos estruturantes reforçando a qualidade do espaço público em que se inserem, com uma imagem bem integrada do ponto de vista arquitetónico e que alcance um impacto público positivo.

## 2. SÍNTESE HISTÓRICA

A área onde os projetos se inserem, integra-se no território consignado ao desenvolvimento do Plano Integrado de Almada (PIA). O PIA surgiu já no final do “Estado Novo” como parte de um conjunto de vários Planos Integrados que se desenvolveram por todo o País continental e insular. Esta iniciativa aconteceu através da criação do já extinto Fundo de Fomento à Habitação, onde se concentravam os recursos financeiros e meios técnicos, num período onde os municípios ainda não tinham capacidade para abordar o problema maciço que o País tinha de falta de habitação.

O PIA teve o seu maior progresso no período democrático, e com o seu desenvolvimento foi possível colmatar muitas das carências de habitação que o concelho de Almada apresentava. Todavia, após mais de 40 anos o território correspondente ao PIA ainda contém vários terrenos com capacidade construtiva que são propriedade do IHRU, I.P..

Desta forma, face ao facto de atravessarmos um período de forte especulação na área do imobiliário, em que os agregados familiares da classe média demonstram dificuldades na compra ou arrendamento de habitação permanente, e face aos

problemas de habitação que ainda persistem em Portugal, o IHRU, I.P., considera ser este o momento oportuno para, através do capital que ainda detém na área dos solos, promover novamente e diretamente a construção de Habitação a Custos Controlados, destinada a arrendamento acessível.



Figura 1 - Área correspondente ao Plano Integrado de Almada (PIA)

Tendo em consideração a existência de uma vasta bolsa de terrenos propriedade do IHRU, IP disponíveis nesta zona e a necessidade de alterar o carácter monofuncional de habitação social que predomina no PIA, o IHRU, I.P., e o Município de Almada entenderam justificar-se a desenvolvimento de um programa habitacional denominado Projeto Habitacional Almada Poente, cuja concretização está enquadrada num Protocolo de Cooperação celebrado entre as duas entidades em 19 de julho de 2019 e que prevê, entre outras ações, a promoção por este instituto de um conjunto de 12 empreendimentos destinados a arrendamento acessível, como é o caso da presente promoção.

Importa também referir que o desenvolvimento do Projeto Habitacional Almada Poente foi considerado de manifesto interesse público, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/2019, de 1 de agosto.

### **3. MODELO DE GESTÃO**

O objetivo principal que se pretende alcançar será colocar no mercado de arrendamento uma oferta significativa de habitação destinada arrendamento acessível. Simultaneamente, procura-se garantir a atração de outros estratos sociais que, aliada às oportunidade identificada nos estudos preparatórios, como a vizinhança de um importante cluster universitário e tecnológico, procura promover a diluição no tempo do cariz social de baixo rendimentos associados a este território. Este objetivo não pode, no entanto, conduzir à clivagem entre os novos grupos sociais e as diferentes comunidades sociais atualmente presentes. No fundo trata-se de fazer “cidade” no sentido pleno da palavra.

Considera-se, também, que os investimentos a realizar nas áreas de gestão ambiental e de eficiência energética só têm resultados positivos com ganhos de escala e com a garantia de uma gestão tecnicamente sólida, apetrechada e duradora no tempo.

Assim, o IHRU, I.P., mantendo por princípio a propriedade plena dos terrenos, pretende constituir-se direta ou indiretamente em associação a outros parceiros do 3º sector e ao Município de Almada, como senhorio e entidade gestora do conjunto edificado, mantendo e garantindo a gestão do empreendimento e não desvirtuando o destino inicial: arrendamento acessível.

Nesta perspetiva não se prevê a constituição do regime de propriedade horizontal no imediato. No entanto todo o empreendimento deve ser estruturado de modo garantir a sua constituição a qualquer momento.

## 4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Em janeiro de 2020 iniciou-se publicamente a 1ª fase do PHAP, tendo sido promovidos 3 concursos públicos de conceção correspondentes a três das doze áreas identificadas no âmbito do programa de consolidação das malhas urbanas do PIA. A 2ª fase inclui 2 das restantes 12 áreas no âmbito do programa acima referido. O presente Programa Preliminar tem como objeto a Operação 12, Conjunto Habitacional dos Três Vales.

### 4.1 Localização e limites

O terreno com área de 14 295,00 m<sup>2</sup>, localiza-se na Rua dos Três Vales, confrontando-se a noroeste com a Rua dos Três Vales, a nordeste com terrenos propriedade do IHRU, a sudeste com a Rua do Casquilho e a sudoeste com a Rua de S. Lourenço Nascente.

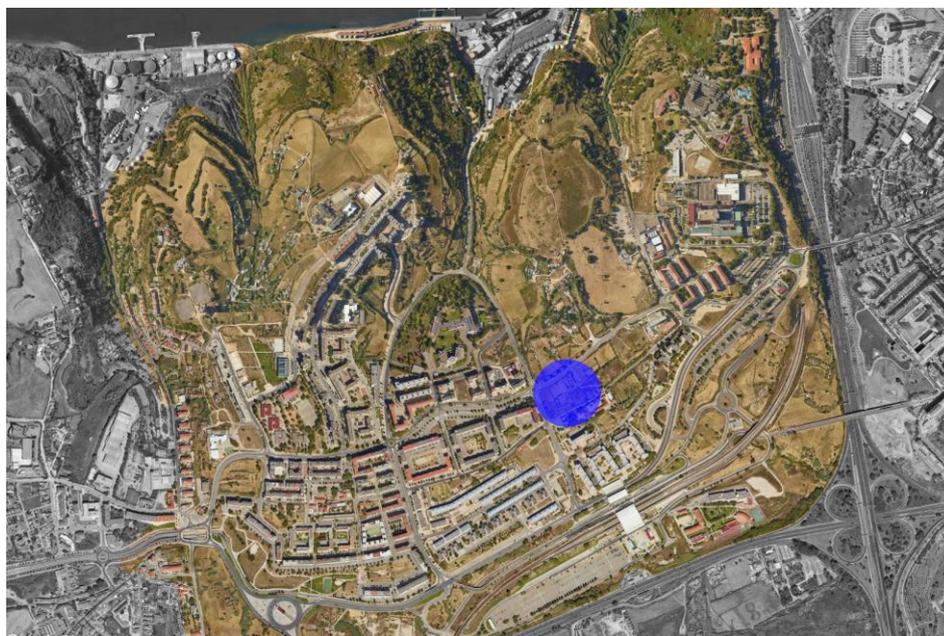


Figura 2 - Localização da operação no contexto do PIA

Para esta localização existe um loteamento que considera um único lote, prevendo ainda a edificação de um amplo jardim que integrará uma antiga Casa de Fresco sobranceira à Rua do Casquilho, que se pretende de apoio a um futuro equipamento a

instalar na adjacente Quinta da Bela Vista do Casquilho e ainda em ligação com a Escola ArCo, que lhe é fronteira. A proposta a desenvolver tem como limite máximo de área de implantação 5 084,00m<sup>2</sup>.

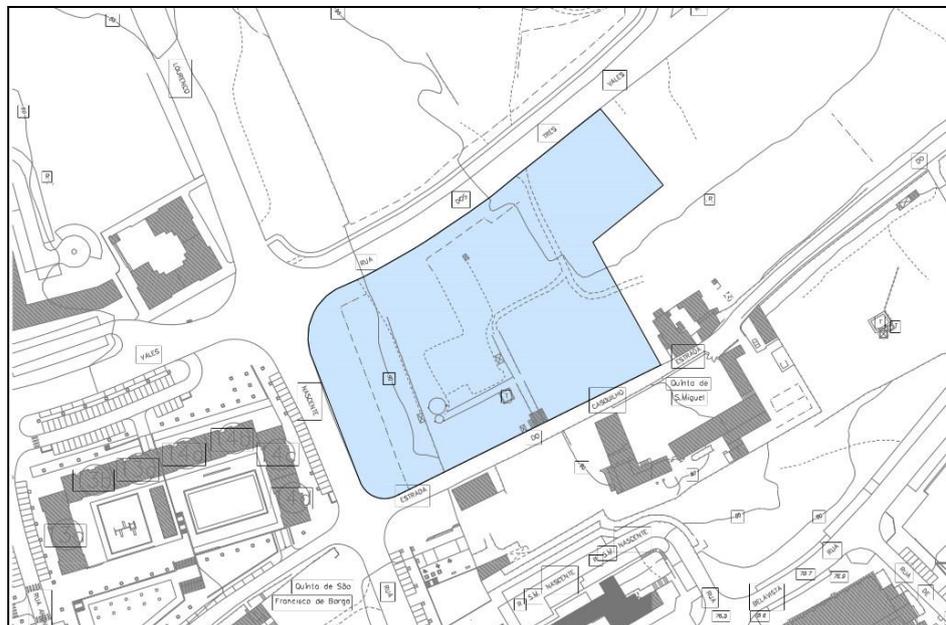


Figura 3 – Área de intervenção da Operação 12

#### 4.2 Acessos e mobilidade

A Estação Ferroviária do Pragal, situada a sul da área de intervenção, encontra-se a uma distância pedonal de cerca de 350 m, inferior a 5 minutos. Junto à Estação Ferroviária encontra-se a paragem homóloga do serviço de metro ligeiro de superfície da margem sul.

A malha urbana envolvente é servida por transportes públicos rodoviários. A malha urbana onde o loteamento se insere, encontra-se próxima da via-rápida A38 que liga a Costa da Caparica ao centro de Almada e Ponte 25 de Abril. O acesso a esta via fica a menos de 2 Km para ponte.

#### 4.3 Envolvente, usos e topografia

A topografia apresenta declive acentuado entre a rua do Três Vales e a rua de S. Lourenço – Nascente e a estrada do Casquilho que contornam o terreno a norte poente e sul respetivamente. O terreno apresenta-se sem envolvente construída quer a norte quer a sul. A proposta para o conjunto edificado e espaços exteriores deverá atender ao futuro edificado a norte da Rua dos Três Vales, resolver e consolidar quer o jardim que integrará uma antiga Casa de Fresco sobranceira à Rua do Casquilho, quer a ligação com a Escola ArCo, que lhe é fronteira e as situações destruturadas atualmente presentes nos arruamentos confinantes.

## **5. OBJETIVOS**

Os principais objetivos para a elaboração do projeto, para além de desempenhar as suas funções específicas, são:

### **5.1. Identidade arquitetónica**

Propor uma linguagem arquitetónica que interligue o carácter do lugar com uma visão contemporânea do habitar:

- Relacionar a utilização do edifício com vivência de espaço público circundante;
- Propor espacialidades e ambientes que respondam a um modo de habitar de hoje, garantindo as condições de habitabilidade;
- Considerar uma variabilidade das tipologias propostas, tendo em conta a sua localização específica no edifício, em função de aspetos tais como orientação solar, posição na fachada, entre outros.

### **5.2. Integração e relação com a envolvente**

Integrar a composição do arruamento existente, complementando os princípios urbanísticos inerentes ao mesmo, qualificando vistas, percursos de diferentes escalas e zonas de permanência no espaço público:

- Potenciar o sentido urbano deste edifício, através de uma presença urbana qualificada e de uma relação franca do edifício com o espaço público envolvente;
- Integrar o percurso de acesso ao edifício nos espaços públicos envolventes e nos percursos pedonais identificados e propostos para o local;
- Articular a configuração do espaço público, a definição de acessos e circulação de forma integrada com a envolvente às suas várias cotas;
- Desenhar uma integração harmoniosa, da volumetria e materialidades propostas, na paisagem construída e não-construída envolvente;
- Contribuir para um equilíbrio entre a escala e a linguagem das construções envolventes.
- Otimizar e privilegiar enquadramentos nas várias orientações e vistas possíveis compatibilizando as particularidades do edificado com a especificidade do lugar.

### **5.3. Adequabilidade ao programa funcional**

Definir uma solução com resposta eficiente ao programa preliminar, com clareza e funcionalidade na articulação dos vários espaços, interiores e exteriores:

- Definir de forma clara a hierarquização e articulação de espaços comuns e privados dentro do edifício bem como uma sistematização adequada das tipologias;
- Permitir a flexibilidade das tipologias propostas, tendo em conta o horizonte de vida do edifício;
- Racionalizar os espaços de circulação no interior do edifício;

- Organizar eficientemente os percursos públicos e diferentes acessos ao edifício, dos vários tipos de utilizadores, sem fragmentar o sentido de integração global.

#### 5.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta

Aplicar soluções construtivas e técnicas que apresentem boa e eficiente exequibilidade, bem como uma relação vantajosa entre o custo da intervenção e as soluções de eficiência energética e sustentabilidade propostas:

- Privilegiar um sistema construtivo composto por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes;
- Utilizar estratégias passivas de conforto ambiental reduzindo gastos energéticos e garantindo ótima certificação energética para o edifício;
- Aplicar soluções de uso eficiente de água, tais como a reutilização, aproveitamento de águas pluviais e outras boas práticas;
- Otimizar de luz e ventilação natural;
- Adequar as soluções técnicas à estimativa orçamental proposta para a obra, sem prejuízo da qualidade construtiva em matéria de conforto ambiental e considerando uma paleta de materiais de revestimento no interior compatível com a racionalização de custos inerente a este projeto.

## 6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

Para esta intervenção estão previstos 14 696,00 m<sup>2</sup> de área bruta de construção acima do solo, num total de 21 618,00 m<sup>2</sup> de área bruta máxima de construção, onde se incluem pisos em cave para estacionamento, área para arrecadações e cerca de 349,00 m<sup>2</sup> para comércio.

Ainda que sejam aceites pequenos ajustamentos, desde que se mantenha o número total de fogos, o número de fogos por tipologia deverá distribuir-se preferencialmente da seguinte forma:

Tipologias	Nº de fogos
T1	42
T2	56
T3	44
<b>Total</b>	<b>142</b>

Na proposta a elaborar é facultativo que prossiga os termos definidos no programa preliminar supra sendo aceites ajustamentos desde que se mantenha o número total de fogos e os limites de áreas máximas definidos.

O número de lugares de estacionamento requerido pela legislação e regulamentos aplicáveis, deverá ser inteiramente resolvido no interior do conjunto edificado, a que acrescem pelo menos 20 lugares no exterior. Deverão ser previstos lugares para estacionamento de bicicletas de acordo com o RUMA quer no interior do conjunto edificado quer no exterior.

Na proposta a elaborar a solução de organização dos fogos deve atender ao atual standard de habitação corrente, atender ao limite de áreas por fogo determinado pelo normativos sobre Habitação a Custos Controlados considerando a majoração limite de

12% máximo de área bruta de construção por fogo e a majoração limite de 6% para a área média por tipologia de fogo por edifício, e observar sempre que possível no fogo:

- Exposição dupla - favorável/ desfavorável ou simples (favorável) de acordo com a tipologia em questão;
- Ventilação natural por fachadas opostas no fogo;
- Circulações internas segregadas das áreas de vivência comum no fogo;
- Varandas como prolongamento das áreas de vivência comum no fogo (sala/cozinha);
- Solução de estendal privativo e resguardado na fachada.

Atendendo ao modelo de gestão e exploração previstos, para além das instalações e serviços comuns *standard*, devem ser considerados ainda:

- A existência de pelo menos dois elevadores por edifício;
- Arrumos de limpeza;
- Uma arrecadação por fogo;
- Estacionamento de bicicletas comum, de acordo com o artigo 78.º do RUMA;
- Compartimento técnico (QGBT, RGE, contadores);
- Produção de AQS (solar térmico);
- Produção de energia elétrica para serviços comuns (fotovoltaico);
- Compartimentos para deposição de resíduos sólidos urbanos, de acordo com o artigo 71.º do RUMA.

## 7. CONDICIONANTES

No desenvolvimento da proposta deverão ser consideradas pelos concorrentes as seguintes condicionantes:

- A área bruta de construção máxima para o edifício (acima do solo) é de 14 696,00 m<sup>2</sup>;
- A volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo o edifício ter mais de 6 pisos acima do solo;
- Deve ser prevista a existência de espaços comerciais;
- Caso se opte pela existência de Kitchenettes, deverá ser prevista a possibilidade do seu encerramento numa cozinha tradicional, incluindo área mínima e fenestração adequada;
- Poderá ser prevista uma solução verde para as coberturas, por forma a contribuir para o isolamento térmico deste elemento, garantindo, ainda, que o acesso e possível usufruto deste espaço seja fortemente restringido;
- Não são permitidas soluções em galeria para acesso às habitações;
- As soluções construtivas devem garantir a obtenção de certificado de avaliação de sustentabilidade ambiental, a emitir por um sistema de certificação reconhecido pelo IHRU, I.P.;

- As soluções construtivas conjugadas com as instalações e equipamentos devem garantir que as necessidades de energia primária serão, pelo menos, inferiores em 20% ao padrão “Edifício com necessidades quase nulas de energia”, também conhecido por nZEB (near Zero-Energy Building), padrão esse definido nos termos do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro;
- Para as áreas habitáveis não poderão ser propostas áreas inferiores ao estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Deverão ser cumpridos os regulamentos aplicáveis, nomeadamente o Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA).
- O valor máximo estimado para o custo da obra é de **€ 15 741 000** (quinze milhões, setecentos e quarenta e um mil euros), a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor, determinado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regula a Habitação a Custos Controlados.

## 8. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR

São parte integrante do presente documento os seguintes anexos:

- a) Anexo I.A **Planta geral da área de intervenção** [.dwg e .pdf]
- b) Anexo I.B **Ortofotomapa** [.pdf]
- c) Anexo I.C **Levantamento fotográfico** [.jpg e .pdf]
- d) Anexo I.D **Levantamento topográfico** [.dwg e .pdf]
- e) Anexo I.E **Cadastro da rede de gás natural** [.pdf]
- f) Anexo I.F **Cadastro da rede de águas** [.pdf]
- g) Anexo I.G **Cadastro da rede de águas residuais e pluviais** [.pdf]
- h) Anexo I.H **Cadastro da rede de distribuição de eletricidade** [.pdf]
- i) Anexo I.I **Cadastro da rede de infraestruturas de telecomunicações** [.pdf]