

Concurso de conceção para elaboração do  
Projeto do conjunto habitacional das Varandas do Sado - OP\_A.5, em Setúbal

# 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>6</b>  |
| 5.1. Identidade arquitetónica                              | 6         |
| 5.2. Integração e relação com a envolvente                 | 7         |
| 5.3. Adequabilidade ao programa funcional                  | 7         |
| 5.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta | 7         |
| <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 Setúbal, no âmbito do Projeto Habitacional de Setúbal Nascente (PHSN) em terrenos pertencentes ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.).

O presente concurso público de conceção é promovido pelo IHRU, I.P. em associação com a Câmara Municipal de Setúbal 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 Setúbal 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 PHSN 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 PHSN 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 Setúbal (PIS). O PIS 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 PIS 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 Setúbal apresentava. Todavia, após mais de 40 anos o território correspondente ao PIS 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 Setúbal (PIS)

Tendo em consideração a existência de uma vasta bolsa de terrenos propriedade do IHRU, I.P. disponíveis nesta zona e a necessidade de alterar o carácter monofuncional de habitação social que predomina no PIS, o IHRU, I.P., e o Município de Setúbal entenderam justificar-se o desenvolvimento de um programa habitacional denominado Projeto Habitacional Setúbal Nascente (PHSN), cuja concretização está enquadrada num Protocolo de Cooperação celebrado entre as duas entidades em 3 de agosto de 2021 e que prevê, entre outras ações, a promoção por este instituto de um conjunto de 9 empreendimentos destinados a arrendamento acessível, como é o caso da presente promoção.

Importa também referir que o desenvolvimento do Projeto Habitacional Setúbal Nascente se encontra enquadrado pela Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

### 3. MODELO DE GESTÃO

O objetivo principal que se pretende alcançar será colocar no mercado de arrendamento uma oferta significativa de habitação destinada a arrendamento acessível. Simultaneamente, procura-se garantir a atração de outros estratos sociais, promovendo no tempo a diluição do cariz social de baixo rendimentos associados a este território. Este objetivo não pode, no entanto, conduzir de início à clivagem entre os novos grupos sociais e as diferentes comunidades sociais atualmente presentes. No fundo trata-se de fazer “cidade” no sentido mais 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 Setúbal 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 a garantir a sua constituição a qualquer momento.

## 4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Esta fase corresponde ao loteamento “Varandas do Sado”. Esta operação encontra-se com o processo de loteamento consolidado. O presente Programa Preliminar tem como objeto a Operação A5, na interceção da Avenida da Bela Vista e a Avenida Joaquim Campos.

### 4.1 Localização e limites

O presente loteamento localiza-se num terreno com uma área de 14.068,18 m<sup>2</sup>, junto ao Parque da Bela Vista e confronta a norte e a poente com vias sem topónimo, a sul com a Rua Mário Ventura Henriques e a nascente com a Avenida Joaquim de Campos.

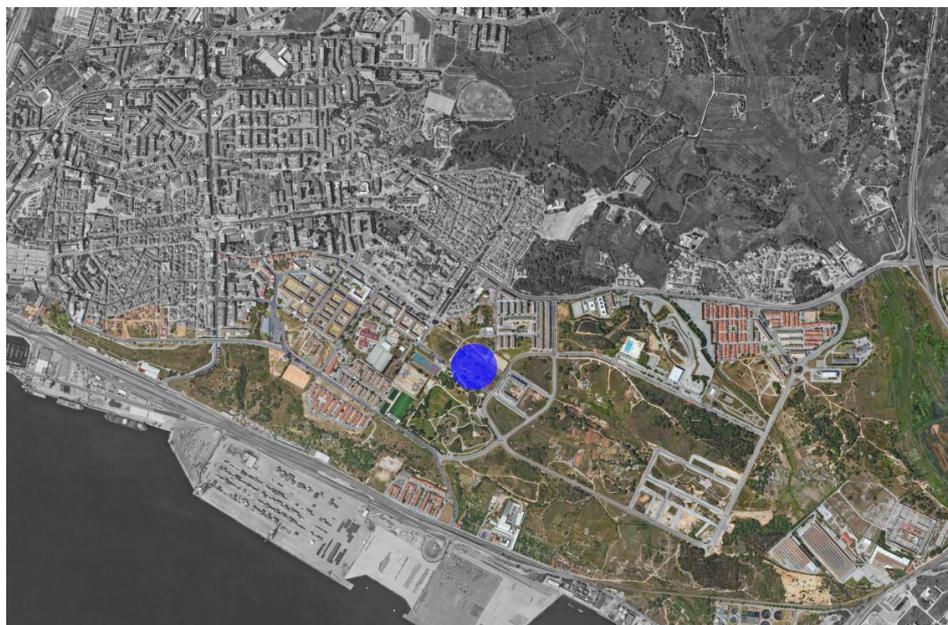


Figura 2 - Localização da operação no contexto do PIS

A proposta a desenvolver tem como limite máximo 3.256,79 m<sup>2</sup> de área de implantação.



Figura 3 – Área de intervenção da Operação A5, Varandas do Sado

#### **4.2 Acessos e mobilidade**

A Avenida António Sérgio, situada a norte da área de intervenção, encontra-se a uma distância de cerca de 300 m e permite uma ligação direta ao centro da cidade, para oeste, ou, em alternativa, uma ligação direta à Estrada N10-8 (variante da Mitrena que dá acesso direto à rede de autoestradas nacionais). A malha urbana envolvente é servida por transportes públicos rodoviários.

#### **4.3 Envolvente, usos e topografia**

A topografia apresenta declive quase nulo. As vistas estão bastante desimpedidas para sul, devido à presença do Parque Urbano da Bela Vista.

### **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 caráter 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 já se encontra constituído um loteamento composto por quatro lotes onde estão previstos 17 975,00 m<sup>2</sup> de área bruta de construção acima do solo, num total de 25 495,00m<sup>2</sup> de área bruta máxima de construção, onde se incluem pisos em cave para estacionamento, bem como área para arrecadações.

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           | 10          |
| T2           | 108         |
| T3           | 22          |
| T4           | 21          |
| <b>Total</b> | <b>161</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 cerca de 113 lugares no exterior. Deverão ser previstos lugares para estacionamento de bicicletas num total de 1 lugar por fogo 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;
- 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 ou outra solução preconizada pela CMS.

## 7. CONDICIONANTES

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

- A área bruta de construção máxima (acima do solo) é de 17 975,00 m<sup>2</sup>;
- O edifício mais alto não pode ter mais de 9 pisos acima do solo, de acordo com a planta síntese de loteamento;
- Prevêem-se 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 (RGEU);
- Deverão ser cumpridos os regulamentos aplicáveis, nomeadamente o Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS);
- O valor máximo estimado para o custo da obra é de **€ 19.085.600** (dezanove milhões, oitenta e cinco mil e seiscentos 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, bem como a Declaração de Retificação n.º 19/2019 de 17 de abril.

## 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 e .tif]
- 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]
- j) Anexo I.J **Planta síntese do loteamento** [.pdf]