IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional na antiga Luzoestela, em Aveiro

ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR

Junho de 2022

AVEIRO CÂMARA MUNICIPAL

OA CTR

ÍNDICE

1. PREÂMBULO 3
2. SÍNTESE HISTÓRICA 3
3. MODELO DE GESTÃO 4
4. ÁREA DE INTERVENÇÃO 4
4.1. Localização e limites 5
4.2. Acessos e mobilidade 5
4.3. Envolvente, usos e topografia 5
5. OBJETIVOS 6
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
6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO 8
7. CONDICIONANTES 10
8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA 10
9. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR 11

1. PREÂMBULO

O presente Programa Preliminar tem como objetivo definir o enquadramento e as regras com vista à elaboração do Projeto do conjunto habitacional na antiga Luzoestela, Aveiro, para Habitação a Custos Controlados, num terreno propriedade da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. e cuja gestão foi transferida para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.) nos termos do disposto no art.º 13.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro.

O presente concurso publico de conceção é promovido pelo IHRU, IP em associação com a Câmara Municipal da Aveiro e com a assessoria da Ordem dos Arquitectos - Secção Regional do Centro (OA-SRC).

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

O objetivo do IHRU, I.P., com este empreendimento é procurar dar resposta à necessidade de habitações para arrendamento a preços inferiores ao atualmente praticado no mercado, contribuindo para facilitar o acesso à habitação por um maior número de famílias que, presentemente, não encontram resposta às suas necessidades no mercado imobiliário.

Para a concretização desta proposta será necessário controlar de modo decisivo o custo final das habitações, procurando maximizar área de construção, dentro dos parâmetros da Habitação a Custos Controlados.

Este empreendimento deve inserir-se de forma harmoniosa na malha urbana existente e constituir-se como elemento estruturante, reforçando a qualidade do espaço público envolvente, garantindo uma imagem bem integrada do ponto de vista arquitetónico e um impacto público positivo.

2. SÍNTESE HISTÓRICA

O terreno em questão foi adquirido pela Estamo, S.A. em 2002 ao Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.

A Estamo, S.A. desenvolveu um Pedido de Informação Prévia (PIP), distribuídos por usos de habitação, comércio e serviços (Proc. 1216/1954) e que seria aprovado em 2011.

Em 2012 foi deferida a prorrogação do referido PIP que viria, entretanto, a caducar sem que o processo tivesse mais evolução. Com a entrada em vigor da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro foram alterados os pressupostos de ocupação da área, pelo que esse PIP já não se coaduna com as regras atualmente em vigor.

Em 2020 com a publicação do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, a gestão do imóvel foi transferida para a esfera do IHRU, I.P., que procura agora retomar o processo de construção de novas habitações, destinando-as a arrendamento acessível.

3. MODELO DE GESTÃO

O objetivo principal que se pretende alcançar é o de colocar no mercado de arrendamento uma oferta significativa de habitação destinada arrendamento acessível e, simultaneamente, garantir a uma resposta às necessidades de habitação desta área.

Este objetivo não pode, no entanto, conduzir à clivagem entre os novos residentes e as diferentes comunidades atualmente presentes. No fundo trata-se de fazer "cidade", no sentido pleno da palavra.

Assim sendo, o IHRU, I.P., pretende constituir-se como senhorio e entidade gestora do empreendimento, mantendo e garantindo a sua gestão em arrendamento acessível, sem prejuízo de ser preconizada a constituição da propriedade horizontal.

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 e duradora no tempo.

4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

O terreno objeto do presente Programa Preliminar corresponde a um vazio urbano delimitado a Norte pela Rua de Viseu, a Nascente pelo Rua de São João de Deus, a Sul pela Rua de Artur de Almeida Eça e Linha de caminho de ferro do Baixo Vouga e a Sul pela Rua do Baixo Vouga.

Este terreno encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial de Aveiro sob a ficha n.º 3819/19930311 e está inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º 6275/Esgueira.

Figura 1 - Área envolvente do local de intervenção

4.1. Localização e limites

O objeto do presente programa incide sobre um prédio único com uma área total de 14.612,0 m^2

Figura 2 - Área de intervenção

4.2. Acessos e mobilidade

A malha urbana onde o terreno se insere, encontra-se junto à Rua de Viseu, sendo servida por transportes públicos rodoviários e por caminho de ferro, tendo um acesso fácil a vários equipamentos e serviços:

a) Confina com o Terminal Rodoviário de Aveiro;

b) 250 m da Estação de Caminho de Ferro da Linha do Baixo Vouga

c) 400 m da Escola Secundária Dr. Jaime Magalhães Lima;

d) 500 m da Loja do Cidadão de Aveiro;

e) 1 Km do centro de Aveiro.

4.3. Envolvente, usos e topografia

A envolvente a poente e a norte assume características claramente urbanas, com uma predominância de habitação coletiva, enquanto que, a nascente, predomina a habitação unifamiliar (sobretudo propriedades muradas). A sul, existe uma zona de tecido urbano de menor densidade que se prevê que seja absorvida pela expansão urbana da cidade, que se está a concretizar para nascente da estação dos caminhos de ferro, numa área qualificada como espaço central tipo 2 no Plano Diretor Municipal (1ª revisão).

O local é predominantemente plano, sendo que apresenta um ligeiro declive, com uma pendente descendente no sentido de nascente para poente.

Na Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo do PDM de Aveiro, este terreno está classificado como "Espaço Central do Tipo 1 - EC 1".

Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM de Aveiro

5. OBJETIVOS

O objetivo central deste projeto é o de conceber, para a porção de território acima identificada, um desenho urbano integrado, robusto em registo multidisciplinar, equilibrado e harmonioso, valorizando a relação e a coerência entre os vários elementos da proposta urbana.

Esse objetivo pode ser desdobrado nos princípios discriminados no presente capítulo

5.1. Identidade arquitetónica

Será valorizada uma linguagem arquitetónica que, incorporando inovação, interligue o caráter do lugar com uma visão contemporânea do habitar:

a) relacionando a utilização do edifício com vivência de espaço público circundante;

b) propondo espacialidades e ambientes que respondam a um modo de habitar de hoje, garantindo as condições de habitabilidade;

c) considerando 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

Será valorizada a integração com os arruamentos existentes, complementando os princípios urbanísticos inerentes ao mesmo, qualificando vistas, percursos de diferentes escalas e zonas de permanência no espaço público:

a) potenciando o sentido urbano dos novos edifícios a propor, através de uma presença urbana qualificada e de uma relação franca do edifício com o espaço público envolvente;

b) concebendo um conjunto urbano que ultrapasse a noção rígida de "quarteirão fechado", estabelecendo relações espaciais fluidas entre edificado e espaço público;

c) articulando a configuração dos espaços públicos a criar, a configuração dos acessos e circulação pedonal de forma integrada, harmoniosa e acessível com a envolvente;

d) desenhando uma integração harmoniosa, da volumetria e materialidades propostas, na paisagem construída e não-construída envolvente;

e) contribuindo para um equilíbrio entre a escala e a linguagem das construções envolventes;

f) otimizando e privilegiando enquadramentos nas várias orientações e vistas possíveis através da compatibilização das particularidades do edificado com a especificidade do lugar;

g) valorizando o espaço público, com recurso a espaços verdes significativos, que contribuam para a melhoria do ambiente e da integração urbana deste novo empreendimento, bem como para a qualidade de vida dos seus utilizadores.

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:

a) definindo de forma clara a hierarquização e articulação de espaços comuns e privados dentro do edifício bem como uma sistematização adequada das tipologias;

b) permitindo a flexibilidade das tipologias propostas, tendo em conta o horizonte de vida do edifício;

c) racionalizando os espaços de circulação no interior do edifício;

d) incorporando inovação na conceção das unidades de habitação no que atende às condições gerais de salubridade melhorada, designadamente, insolação, ventilação, conforto térmico, etc;

e) organizando 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

Serão valorizadas 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:

a) privilegiando um sistema construtivo composto por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes;

b) utilizando estratégias passivas de conforto ambiental reduzindo gastos energéticos e garantindo ótima certificação energética para o edifício;

c) otimizando a luz e a ventilação natural;

d) adequando 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 compatível com a racionalização de custos inerente a este projeto.

6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

Para esta intervenção está previsto um máximo de 12.000 m^2 de área bruta de construção acima do solo, maioritariamente destinada a habitação, estando naquele valor incluída uma área de 500 m^2 destinada a comércio ou serviços. A área de implantação da proposta a desenvolver não deverá ultrapassar 2.600 m^2.

Os lugares de estacionamento destinados a servir a habitação e o comércio poderão ser previstos à superfície ou em pisos enterrados. No caso do estacionamento à superfície, deverá ser assegurado que este não coloca em causa a qualidade dos espaços exteriores.

As cedências ao domínio municipal a realizar para efeitos do disposto no artigo 44.º do RJUE serão as que resultarem da aplicação do disposto no Artigo 87.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aveiro.

Para melhorar a cessibilidade do local, a Câmara Municipal de Aveiro tem prevista uma reformulação da rede viária, estabelecendo, a norte do terreno, uma ligação entre a Rua do Bairro do Vouga (a poente) e a Rua de São João de Deus (a nascente), bem como um novo acesso à Rua de Viseu (apenas no sentido poente/nascente). A passagem de nível na ligação da Rua do Bairro do Vouga à Rua Artur de Almeida Eça será definitivamente eliminada. Dever-se-ão evitar soluções de atravessamento rodoviário do terreno, com exceção de uma eventual ligação à Rua Mariano Ludgero (ver Figura 4).

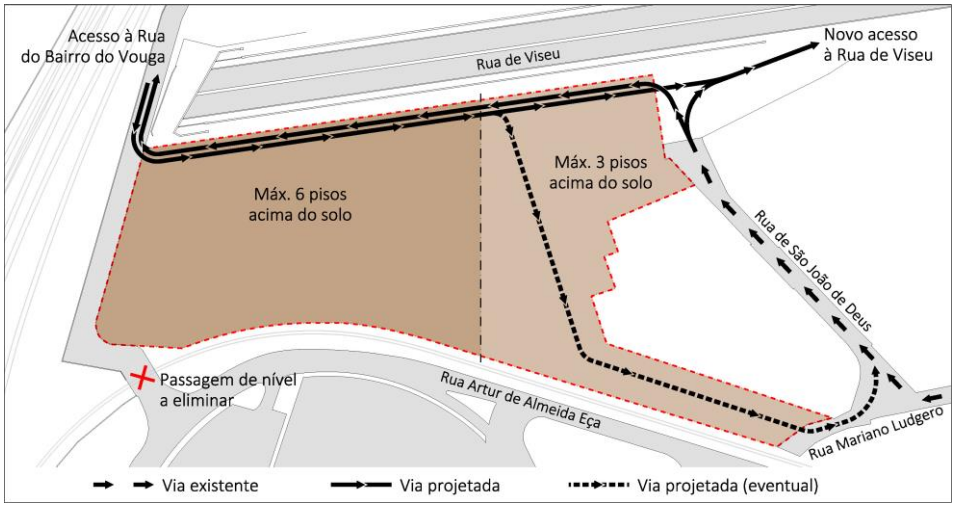

Figura 4 - Esquema viário e número máximo de pisos

Pretende-se o desenvolvimento de uma solução urbanística em que as articulações entre edifícios resultem na criação de espaços públicos de estadia (jardins de proximidade, pracetas, etc…), pensados como prolongamentos dos próprios edifícios, para a função de convívio social e nas melhores condições de usufruto - escala humana, conforto e segurança.

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

Tipologias	Percentagem	N.º de fogos
T1	13 %	18
T2	44 %	48
T3	39 %	36
T4	4 %	6
Total		**108**

Na proposta a elaborar, a solução de organização dos fogos deve atender aos valores máximos de área por fogo determinados pelas normas da Habitação a Custos Controlados[1] e observar, sempre que possível, em cada habitação:

a) exposição e ventilação nos termos do disposto na alínea c) do ponto 3.1 das Regras Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC)[2];

b) circulações internas segregadas das áreas de vivência comum no fogo;

c) varandas como prolongamento das áreas de vivência comum no fogo (sala/cozinha);

d) solução de estendal privativo e resguardado na fachada;

e) caso se opte pela conceção de cozinhas abertas sobre espaços amplos e com dimensões generosas, deverá ser prevista a possibilidade da divisão daquela em dois espaços distintos (sala e cozinha), assegurando as condições mínimas de cada um deles ao nível de áreas mínimas e fenestração.

Atendendo ao modelo de gestão e exploração previstos, sempre que possível, devem ser considerados ainda:

a) que todos os fogos deverão ser servidos, pelo menos, por 2 elevadores, sempre que o edifício tenha 4 ou mais pisos acima do solo;

b) um espaço de arrumos de limpeza por edifício;

c) zonas comuns de estacionamento de bicicletas, tanto no interior como no exterior;

d) soluções para o carregamento de veículos elétricos, ao nível do aparcamento privativo interior;

e) um compartimento técnico por edifício (QGBT, RGE, Contadores);

f) produção de energia elétrica fotovoltaica para os serviços comuns;

g) compartimentos para deposição de RSU (resíduos sólidos urbanos) ou outra solução preconizada pelos regulamentos municipais;

h) resolvam dentro da área de intervenção o número de lugares de estacionamento em espaço público (além dos lugares a prever no interior dos edifícios), requerido pela legislação e regulamentos aplicáveis, designadamente no PDM de Aveiro em vigor;

i) garantam a privacidade das habitações situadas no piso inferior, tanto através da existência de espaços comerciais ou de serviços ao nível do piso térreo, como sobrelevando o piso térreo, nos casos em que este seja destinado a habitação.

[1] Considerando as áreas máximas majoradas nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro:
- majoração máxima de 12% na área bruta de cada fogo [alínea a) do n.º 5];
- majoração máxima de 6% na área bruta habitacional do empreendimento, apurada tendo em consideração o número de unidades cada tipologia [n.º 6].

[2] Anexo à referida Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

Pretende-se que no desenvolvimento do projeto seja assegurado que:

a) 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.[3];

b) o cumprimento do disposto no n.º 5 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, que prevê que sejam, obrigatoriamente, utilizados pelo menos 10 % de materiais reciclados (ou de materiais que incorporem materiais reciclados) relativamente à quantidade total de matérias-primas usadas em obra;

c) no caso das habitações, 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[4].

As propostas devem observar a legislação aplicável, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Aveiro, o pelo Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro[5] e as normas e especificações da Habitação a Custos Controlados, de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

7. CONDICIONANTES

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

a) a área bruta de construção máxima acima do solo não pode ultrapassar 12.000 m^2;

b) a volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo os edifícios ter um número de pisos acima do solo superior ao indicado na figura 4;

c) o acesso às habitações não poderá ser feito através de galerias exteriores ou através corredores interiores que sirvam mais de 4 fogos.

8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA

O valor máximo estimado para o custo da obra é de **€ 16.033.300** (dezasseis milhões, trinta e três mil e trezentos euros), a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor, determinado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 2 de dezembro, que regula a Habitação a Custos Controlados.

[3] Para mais informações sobre a certificação ambiental, consultar a definição de CS disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/habitacao-a-custos-controlados.

[4] Para mais informação sobre o nZEB+20%, consultar o ponto 2 do Anexo 1 do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021 relativo ao Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/paah_legislacao.

[5] Regulamento n.º 465/2015, publicado no Diário da República n.º 145, 2.ª Série, de 28 de julho de 2015.

9. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR

Fazem 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** [.tif e .pdf]
c) Anexo I.C **Levantamento fotográfico** [.jpg e .pdf]
d) Anexo I.D **Levantamento topográfico** [.dwg e .pdf]
e) Anexo I.E **Cadastro das infraestruturas (sobre cartografia)** [.pdf]
f) Anexo I.F **Cadastro das infraestruturas (sobre ortofotomapa)** [.pdf]
g) Anexo I.G **Planta da ligação à Rua de Viseu** [.dwfx]