



Esclarecimentos

CONJUNTO HABITACIONAL “ALFAZINA” – ALMADA

CONCURSO PÚBLICO DE CONCEÇÃO PARA A ELABORAÇÃO
DO PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL
“ALFAZINA” OP_10, ALMADA

ENCOA
OME - S
NDARS

Promotor

IH
RU Instituto da Habitação
e da Reabilitação Urbana

Assessoria Técnica

OA SRS

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 50.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), o Júri presta os seguintes esclarecimentos relativamente às questões submetidas através da plataforma de contratação:

A1. O programa lançado no Programa Preliminar apresenta diferenças relativamente ao Loteamento (planta síntese e quadro de áreas), nomeadamente a área bruta de construção e área de implantação, número de fogos, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, tipo de utilização em garagem. Quais os parâmetros que vigoram para o presente concurso?

R: **Deverão ser respeitadas a área bruta de construção habitacional referida no Programa Preliminar (15.080,82 m²) e a área bruta de construção global constante da planta síntese do loteamento (16.695,36 m²). O programa de intervenção (ponto 5 do Programa Preliminar) não faz referência à área de implantação, a qual deve respeitar a “Planta síntese do loteamento” (anexo I.N) e inserir-se no polígono de cada lote definido na “Planta da área de intervenção” (anexo I.B). No que se refere ao número de fogos, deverá ser considerado o que consta do Programa Preliminar (156). Não existe qualquer inconsistência relativamente ao número de pisos, pelo que deverão ser respeitados os dois documentos atrás referidos. Relativamente à utilização dos espaços abaixo da cota de soleira, nomeadamente por garagens, ver resposta à pergunta A9.**

A2. A área espectante, segundo o Loteamento (planta síntese e quadro de áreas), é definida como área abaixo da cota de soleira. Podem existir fogos abaixo da cota de soleira?

R: **É possível, desde que seja respeitada a legislação aplicável.**

A3. É obrigatório prever algum estacionamento em garagem?

R: **Não é obrigatório, no entanto, deverá ser respeitado o número de lugares de estacionamento.**

A4. Pode-se propor alterações/ajustes a elementos exteriores já construídos, como por exemplo bolsas de estacionamento, passeios?

R: **Deverão ser mantidos os elementos exteriores já construídos, sem prejuízo de serem aceites os ajustes necessários decorrentes da compatibilização com o projeto proposto.**

A5. O valor máximo de custo de obra inclui os arranjos exteriores, ou refere-se apenas aos edifícios?

R: **O valor refere-se à totalidade da intervenção, incluindo a construção dos edifícios e os arranjos exteriores.**

A6. Relativamente à Certificação Energética e de Avaliação de Sustentabilidade Ambiental, é necessário entregar certificados ou pré-certificados que demonstrem o enquadramento da proposta?

R: **Não.**

A7. Para efeitos do presente concurso, a planta síntese e tabela de Loteamento, e respetivos parâmetros urbanísticos, são vinculativos ou indicativos para a conceção do projeto de arquitetura?

R: **Ver resposta à pergunta A1.**

A8. A entidade adjudicante põe a hipótese de rever o Loteamento que consta dos elementos do concurso?

R: **Apesar de existir essa possibilidade, trata-se de uma situação a evitar.**

A9. Caso vigore o Loteamento para efeitos do presente concurso, solicita-se esclarecimento para o termo "A. expectante" que consta na tabela da Planta síntese de loteamento.

R: **Significa "Área expectante". Pode ser proposta a sua utilização para espaços comuns, arrecadações, garagens ou habitação, desde que fique assegurado o cumprimento da legislação aplicável.**

A10. Caso vigore o Loteamento, deve ser equacionada a disposição de fogos (área habitação) abaixo da cota de soleira, como referido na tabela?

R: **Ver respostas às perguntas A2 e A9.**

A11. Consta da Planta síntese de loteamento um novo arruamento no tardoz dos lotes a poente da rua existente. Será obrigatório considerar esta nova via de circulação automóvel?

R: **O arruamento em causa encontra-se previsto para efeitos de acesso a estacionamento. A solução proposta pode dispensar a sua execução desde que garanta o cumprimento do número de lugares de estacionamento podendo, neste caso, estes espaço ter uma utilização distinta do previsto.**

A12. Programa preliminar - ponto 6 - 7.º ponto - qual o sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU?

R: **O IHRU, I.P., reconhece o sistema de certificação de sustentabilidade ambiental LiderA. A obtenção de informação adicional sobre este sistema pode ser feita através da consulta do seguinte site: <http://www.lidera.info>.**

A13. A equipa projetista deve incluir Arquiteto Paisagista, que se responsabilize pelo desenho proposto de Arranjos exteriores?

R: **Em fase de concurso não é obrigatório, sendo sim para o desenvolvimento subsequente do projeto, tal como está definido no n.º 2 da cláusula 8.ª do Caderno de Encargos.**

B1. O que se entende por Área Expectante.

R: **Ver resposta à pergunta A9.**

B2. A Área Expectante deve ficar encerrada? Ou apenas coberta?

R: **A edificação desta área fica ao critério do concorrente, sendo que, caso esta venha a ser proposta, deverá ser considerado o conteúdo da resposta à pergunta A9.**

B3. A Área Expectante conta para o cálculo de +área bruta?

R: **Sim.**

B4. A ocupação da "Área Expectante" deve ser proposta/definida pelos concorrentes?

R: **Ver resposta à pergunta A9.**

B5. Os acesso pedonais aos lotes serão efetuados apenas pela Rua de Alfazima?

R: **Não é obrigatório, fica ao critério do concorrente.**

B6. Poderão ser propostos acessos pedonais pela rua nas traseiras dos lotes 2 a 6?

R: **Sim, fica ao critério do concorrente.**

B7. Poderá ser proposta uma ligação, dentro dos lotes, entre a Rua de Alfazina e a rua pedonal nas traseiras dos lotes 2 a 6?

R: **Sim, sendo de evitar, por questões de segurança, qualquer tipo de solução de “ligação em túnel”.**

B8. (a) Poderão ser propostas áreas de estacionamento coberto sob os edifícios? (b) Esse acesso pode ser efetuado pela rua nas traseiras dos lotes 2 a 6?

R: (a) **Sim, fica ao critério do concorrente.**

(b) **Não é aconselhável, nomeadamente porque o loteamento não prevê esse arruamento.**

B9. As áreas atribuídas às diversas TIPOLOGIAS, englobam a percentagem de área comum? Ou são apenas áreas privativas do fogo?

R: **As áreas de cada um dos fogos deverão respeitar o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), no que se refere aos mínimos, e a Portaria n.º 65/2019, no que se refere aos máximos. Para o cálculo dessas áreas deverá ser utilizado o critério que consta da alínea b) do ponto 2.º da referida portaria.**

B10. A implantação sugerida no Des.01 do Loteamento deverá ser respeitada ou poderá ser proposta uma alternativa, como por exemplo afastamento entre as edificações?

R: **A implantação deve respeitar o que se encontra estabelecido no Anexo I.B - Planta da área de intervenção.**

B11. Aproveitamento das águas pluviais? Em depósito na cobertura? Ou na cave e com sistema de bombagem?

R: **A existência dos equipamentos para aproveitamento das águas pluviais, apesar de valorizada, é opcional, sendo a respetiva localização de acordo com os critérios do concorrente, em função da solução proposta.**

Para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 50.º do CCP, o Júri esclarece que os lugares para estacionamento bicicletas deverão ser no mínimo de 156, respeitando o disposto no artigo 78.º do RUMA, e não 52, como se encontra especificado no ponto 5 do Programa Preliminar.

O Presidente do Júri