



Programa Preliminar

EDIFÍCIO HABITACIONAL “OLHO DE VIDRO” – ALMADA

CONCURSO PÚBLICO DE CONCEÇÃO PARA A ELABORAÇÃO
DO PROJETO DO EDIFÍCIO HABITACIONAL
“OLHO DE VIDRO” OP_07, ALMADA

ENCOA
OME - S
NDARS

Promotor

IH Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana

Assessoria Técnica

OA SRS

ÍNDICE

1. Preâmbulo	3
2. Síntese histórica	3
3. Área de intervenção	5
3.1. Localização e limites	5
3.2. Acessos e mobilidade	6
3.3. Envolvente, usos e topografia	6
4. Objetivos	7
4.1. Identidade Arquitetónica	7
4.2. Integração e relação com a envolvente	7
4.3. Adequabilidade ao programa funcional	7
4.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta	8
5. Programa de intervenção	8
5.1. Amenidades a prever	9
6. Condicionantes	9
7. Estimativa de custo de obra	10
8. Anexos ao Programa Preliminar	10

1. Preâmbulo

O presente programa visa a conceção de um conjunto de projetos de arquitetura e respetivas especialidades para Habitação a Custos Controlados em Almada, e é a primeira ação a desenvolver que se integra no processo do Projeto Habitacional de Almada Poente (PHAP) em terrenos pertencentes ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.).

Com vasta experiência no desenvolvimento urbano nesta área de Almada e com conhecimento acumulado no setor da habitação económica, o IHRU, IP com a assessoria da Ordem dos Arquitetos – Secção Regional Sul, propõe-se desenvolver um conjunto de concursos públicos para a elaboração dos projetos de habitação. O IHRU, I.P., procura que o presente procedimento se revele, ainda, como uma referência de boas práticas no setor da Habitação a Custos Controlados.

Esta ação procura 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 reduzir ao máximo o custo das habitações, maximizando a área de construção.

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 a construção de Habitação a Custos Controlados, destinada a arrendamento acessível.

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 denominada 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 deste 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.



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

3. Área de intervenção

Para esta primeira fase foram escolhidas três das doze áreas identificadas no âmbito da consolidação das malhas urbanas do PIA identificadas na planta em anexo (Anexo I.A). Estas três zonas encontram-se com o processo de loteamento consolidado. O presente Programa Preliminar tem como objeto a Operação 07, na antiga Qt.ª do Olho de Vidro.

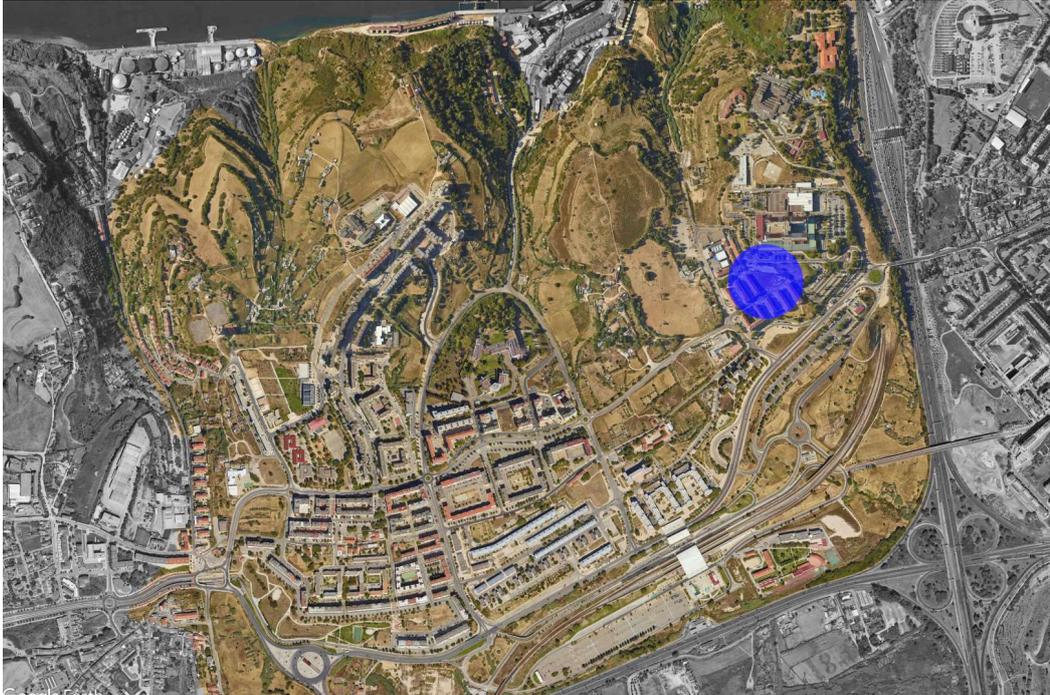


Figura 2 - Localização da Operação 07 Qt.ª do Olho de Vidro no contexto do PIA

3.1. Localização e limites

Este loteamento localiza-se no troço final da Rua Vasco da Gama, entre o Bairro do Matadouro e o limite do Hospital Garcia de Orta, confrontando-se a sudoeste com edifícios do Bairro do Matadouro, a sudeste com a Rua Vasco da Gama e no restante com o Hospital.

Esta intervenção visa tratar uma zona de remate do PIA que atualmente é um descampado, com uma pequena horta informal, promovendo a ligação ao Bairro do Matadouro e simultaneamente o reperfilamento da Rua Vasco da Gama. Por solicitação da administração do Hospital é previsto um arruamento de acesso àquele equipamento. O local a intervir tem uma dimensão de cerca de 3.560,52 m² e uma área total para de implantação de 2.140,40 m².

4. Objetivos

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

4.1. 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.

4.2. 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 (mar, vinha, etc.), compatibilizando as particularidades do edificado com a especificidade do lugar.

4.3. 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.

4.4. 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.

5. Programa de intervenção

A proposta consta de um único lote constituído por três edifícios com uma área bruta de construção de 2.530,00 m², distribuídos por um total de 28 fogos de tipologias T1, T2 e T3.

Serão valorizadas propostas que apresentem fogos de tipologia T1 com acesso direto para a rua, oferecendo condições favoráveis para utentes com mobilidade condicionada. 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	12
T2	8
T3	8
Total	28

O número de lugares de estacionamento requerido pela legislação e regulamentos aplicáveis, deverá ser inteiramente resolvido no exterior. Deverão ser previstos lugares para estacionamento de 14 bicicletas.

5.1. Amenidades a prever

- Um elevador, sempre que o edifício tenha mais de 3 pisos acima do nível da entrada;
- Caixa para um elevador nos edifícios com 3 ou menos pisos;
- Em cada fogo deverá ser prevista uma saída de ar junto à localização de uma eventual máquina de secar roupa;
- Todos os quartos deverão ser providos de roupeiro integrado;
- Todos os fogos deverão incluir no seu interior um espaço para arrumos/dispensa;
- As bancadas de cozinha deverão ser em pedra natural ou material com desempenho equivalente;
- O estendal deverá ser coberto e disfarçado.

6. 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 2.530,00 m²;
- A volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo o edifício ter mais de 5 pisos acima do solo;
- Não deve ser prevista a existência de espaços comerciais;
- Deverá 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 aos fogos;
- As soluções construtivas devem garantir que seja atribuída, pelo menos, a Classe A para todos os fogos no respetivo Certificado Energético;
- A obtenção de certificado de avaliação de sustentabilidade ambiental, a emitir por um sistema de certificação reconhecido pelo IHRU, I.P.;
- Para as áreas habitáveis (fogos ou residências) não poderão ser propostas áreas inferiores ao estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- A proposta deve cumprir o limite máximo de custos da obra de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, e respetiva Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril, que estabelecem os critérios para o cálculo do custo por m² da Habitação a Custos Controlados;
- Deverão ser cumpridos os regulamentos aplicáveis, nomeadamente o Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA).

7. Estimativa de custo de obra

O valor máximo estimado para o custo da obra é de € 2.355.000,00 (Dois milhões trezentos e cinquenta e cinco mil euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.

8. Anexos ao Programa Preliminar

São parte integrante do presente documento os seguintes anexos:

- a) Anexo I.A **Planta geral do Plano Integrado de Almada** [.dwg]
- b) Anexo I.B **Planta da área de intervenção** [.dwg]
- c) Anexo I.C **Ortofotomapa** [.pdf]
- d) Anexo I.D **Levantamento fotográfico** [.pdf]
- e) Anexo I.E **Levantamento topográfico** [.dwg]
- f) Anexo I.F **Cadastro da rede de gás natural** [.pdf]
- g) Anexo I.G **Cadastro da rede de águas** [.pdf]
- h) Anexo I.H **Cadastro da rede de águas residuais** [.pdf]
- i) Anexo I.I **Cadastro da rede de distribuição de eletricidade** [.pdf]
- j) Anexo I.J **Recomendações Técnicas de Habitação Social (RTHS)** [.pdf]
- k) Anexo I.K **Portaria n.º 65/2019**, de 19 de fevereiro, que regula o regime de Habitação de Custos Controlados (HCC) [.pdf]
- l) Anexo I.L **Declaração de Retificação n.º 19/2019**, que retifica a Portaria n.º 65/2019 [.pdf]
- m) Anexo I.M **Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA)** [.pdf]