



Esclarecimentos

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**

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 Preliminar, no ponto 6. Condicionantes, diz especificamente: deverá ser prevista uma solução verde para as coberturas, ainda que o acesso e possível usufruto seja fortemente restringido, que se entende por fortemente restringido? Pode prever-se a sua utilização por parte dos habitantes dos edifícios?

R: **O acesso às coberturas deverá ser circunscrito à manutenção e às situações relacionadas com a segurança, pelo que não será de prever a sua utilização por parte dos habitantes do edifício.**

A2. Deve ser prevista a colocação de painéis solares na cobertura?

R: **Deverá ser cumprida a legislação em vigor aplicável a esta matéria.**

A3. É consentido prever espaços de utilização colectiva, não comercial, no interior dos edifícios? Por exemplo sala de reuniões, ou lavandaria colectiva?

R: **Sim, é consentido, ficando esta opção à consideração dos concorrentes, desde que seja assegurado o cumprimento do programa e da legislação em vigor.**

A4. Na implantação dos edifícios, deve ser mantida uma distância mínima ao muro de limite do lote?

R: **A implantação de edificações de habitação coletiva deve assegurar o cumprimento do afastamento mínimo de acordo com o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).**

A5. É possível intervir sobre o muro de limite do lote?

R: **Estando o muro fora do limite da propriedade do IHRU, não é possível intervir sobre o muro. No entanto, se a proposta assim o exigir, deverá ser assegurada a contenção do muro, devendo essa intervenção ser assegurada dentro dos limites do lote.**

A6. Existe um índice máximo para a área coberta?

R: **O PDM não foi ratificado nesta área territorial, pelo que não existem PMOTS que determinem índices e parâmetros urbanísticos para o local.**

A7. É possível propor, em termos de espaço público, uma solução que tenha em conta o prolongamento da Rua Vasco da Gama conectando-a com o estacionamento a Nordeste.

R: **Nada impede que se faça o prolongamento de modo a conectar com o estacionamento do Hospital a Nordeste**

A8. Nas recomendações Técnicas de Habitação Social, diz que os fogos de tipologia T3 devem dispor de uma instalação sanitária igual ao indicado para os apartamentos de tipologia T2, ao contrário do disposto no RGEU. No entanto o Programa Preliminar refere que não podem ser previstas áreas inferiores ao estabelecido no RGEU. Devem ser previstas uma ou duas instalações sanitárias para

os fogos de tipologia T3?

R: Deverão ser previstas duas instalações sanitárias, sendo uma delas completa e acessível, respeitando a legislação em vigor, nomeadamente o disposto no RGEU e no Decreto-Lei n.º 163/2007, na sua redação atual.

A9. É possível prever uma solução em que a cozinha se encontra aberta para a sala?

R: Sim, desde que a cozinha seja passível de ser definida como um compartimento, nos termos do RGEU.

A10. Devem ser previstas áreas exteriores privativas para cada fogo? Como por exemplo varanda, pátio, terraço, etc?

R: O programa não exige áreas exteriores privativas para cada fogo, sendo possível a criação dessas áreas em função da solução conceptual de cada concorrente. Salienta-se que a área das varandas privativas integra a área bruta da habitação que está sujeita a um limite máximo no regime da Habitação de Custos Controlados.

A11. Devem ser previstas áreas técnicas para cada edifício? Se sim, quais?

R: Sim, as necessárias, em função das características técnicas e das disposições regulamentares.

A12. Deve ser prevista a instalação de um sistema de aquecimento das habitações?

R: Devem ser previstos os sistemas necessários para que seja possível a obtenção do nível “A” para efeitos da certificação de eficiência energética.

B1. O Programa Preliminar faz referência a soluções em galeria, o que se entende por soluções em galeria?

R: Entende-se por “soluções em galeria” aquelas em que o acesso aos fogos é assegurado através de corredores exteriores.

B2. O ponto 5 do Programa Preliminar, Programa de Intervenção, faz referência a três edifícios, quer isto dizer que os 28 fogos devem ser obrigatoriamente distribuídos em três edifícios? Estes devem ser separados ou em banda?

R: Esta questão encontra-se ultrapassada pelo disposto no Aviso de Retificação, publicado a 22 de janeiro de 2020.

B3. Pode ser prevista uma solução em que os 28 fogos sejam distribuídos em dois edifícios?

R: Esta questão encontra-se ultrapassada pelo disposto no Aviso de Retificação, publicado a 22 de janeiro de 2020.

B4. A referência a três edifícios significa que devem existir obrigatoriamente 3 corpos de escadas?

R: Esta questão encontra-se ultrapassada pelo disposto no Aviso de Retificação, publicado a 22 de janeiro de 2020.

C1. (a) O muro situado entre o lote e o estacionamento do hospital (que confronta o limite da área de intervenção, a Norte) pode ser demolido ou alterado? **(b)** Para além do arruamento previsto no Programa Preliminar, pode ser criada outra ligação (como por exemplo, um acesso pedonal) com a zona de estacionamento em questão?

R: (a) Ver resposta ao pedido de esclarecimento A5.

(b) Não estão previstas outras ligações ao hospital. O arruamento em causa destina-se a acesso de serviço ao hospital.

C2. (a) Relativamente às bases topográficas, será possível disponibilizarem alguma informação adicional, nomeadamente: sobre a cêrcea do edificado existente; **(b)** cotas dos arruamentos existentes; **(c)** cota do estacionamento do hospital adjacente ao lote; **(d)** planos de pormenor que abranjam esta zona?

R: (a) Não existem elementos a disponibilizar.

(b) Constam do levantamento topográfico disponibilizado.

(c) Não existem elementos a disponibilizar.

(d) Não existe qualquer Plano de Pormenor que abranja esta zona.

C3. Está prevista alguma operação de aplanamento/escavações ao terreno existente ou devem as propostas submetidas assentar no terreno tal qual como está (sem alterações substanciais)?

R: Esta decisão fica ao critério do concorrente, desde que se cumpra o disposto no Programa Preliminar (nomeadamente no que se refere aos pontos 3.3 e 4.2) e na legislação em vigor.

C4. (a) Considerem-se os limites que conformam a área de implantação (representada a roxo e delimitada por uma linha semi-circular, na fig. 3 na pág.6 do Programa Preliminar). São estes limites rígidos e, portanto, intransponíveis para o projeto edificado, ou são apenas indicativos da área estimada a ocupar? **(b)** Ou seja, é possível projetar espaço público e/ou habitação fora destes limites (nomeadamente dentro da área de intervenção representada a azul)?

R: (a) Sim, os limites são intransponíveis no que se refere à implantação do(s) edifício(s).

(b) Sim, no que respeita ao espaço público; não, no que se refere ao edificado para habitação.

C5. (a) Conforme descrito no Programa Preliminar ("Por solicitação da administração do Hospital é previsto um arruamento de acesso aquele equipamento", na pág.5) e a partir do traçado definido no ficheiro "OP 07 Planta Área Intervenção.dwg", existe algum desenho mais pormenorizado deste arruamento que possa ser disponibilizado? **(b)** Só este traçado com esta localização deve ser considerado, ou é possível propor outra localização que se considere pertinente (por exemplo, prolongar a Rua Vasco da Gama no sentido Nordeste e ligá-la a uma das vias do hospital)? **(c)** Sendo um traçado que está desenhado com uma largura de 9 metros, deve esta largura incluir a existência de passeio nos dois lados da rua? **(d)** Sabendo que o arruamento previsto na planta disponibilizada estabelece um traçado em linha "rasante" ao tardo de um edifício habitacional, e entendendo a existência dum desnível entre o estacionamento (já referido, a Norte do limite da área de intervenção) e a Rua Vasco da Gama, existe já alguma "expectativa" de como será o contacto/relação entre o novo arruamento e o edifício? **(e)** Quantas faixas e sentidos estão previstos para este arruamento? **(f)** No acesso ao hospital, existirá algum dispositivo de controlo de entradas/saídas? Se sim, onde se prevê a sua localização?

R: (a) Não existe.

(b) Ver resposta ao pedido de esclarecimento A7.

(c) Sim.

(d) O espaço público deverá ser projetado de modo a garantir o remate com a estrutura viária e todos os restantes espaços exteriores existentes, promovendo a acessibilidade para todos, no cumprimento do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, na sua redação atual, privilegiando a deslocação em modos suaves e a conexão entre os vários espaços envolventes. Este deve contemplar estacionamento público, sem descurar a necessária dotação de estacionamento privado, em função dos fogos e das respetivas áreas por fogo

(e) Dois sentidos, com uma faixa para cada sentido.

(f) O estacionamento referido é de uso exclusivo do hospital, pelo que o sistema de controlo de acessos (que provavelmente existirá dentro da propriedade do hospital) não terá qualquer relevância para este projeto.

C6. Na pág. 9 do Programa Preliminar, refere-se que "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": De uma forma mais explícita, que tipo de soluções verdes consideram ser utilizadas na proposta?

R: Entende-se por “solução verde” uma solução de cobertura constituída por um substrato de terra e por elementos vegetais que contribua para a melhoria do conforto térmico das habitações.

Para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 50.º do CCP, o júri esclarece que:

A. Para o cumprimento da condicionante referida no ponto 6 do Programa Preliminar (certificado de avaliação de sustentabilidade ambiental), o IHRU, I.P., reconhece o sistema de certificação LiderA. A obtenção de informação adicional sobre este sistema pode ser feita através da consulta do seguinte site: <http://www.lidera.info>.

B. Dentro dos limites da área de intervenção deverá ser garantida a existência, de um número de lugares de estacionamento de modo a dar cumprimento ao disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

C. Os lugares para estacionamento bicicletas deverão ser em número de 28, respeitando o disposto no artigo 78.º do RUMA, e não 14, como se encontra especificado no ponto 5 do Programa Preliminar.

O Presidente do Júri