

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional Encosta Sul, em Almada

ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR

Junho de 2022



ÍNDICE

1. PREÂMBULO	3
2. SÍNTESE HISTÓRICA	3
3. MODELO DE GESTÃO	4
4. ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
4.1. Localização e limites	5
4.2. Acessos e mobilidade	6
4.3. Envolvente, usos e topografia	6
5. OBJETIVOS	6
5.1. Identidade arquitetónica	6
5.2. Integração e relação com a envolvente	6
5.3. Adequabilidade ao programa funcional	7
5.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta	7
6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	8
7. CONDICIONANTES	9
8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA	9
9. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR	10

1. PREÂMBULO

O presente Programa Preliminar tem como objetivo definir o enquadramento e as regras com vista à elaboração do Projeto do conjunto habitacional Encosta Sul, para Habitação a Custos Controlados, num terreno pertencente ao IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P..

O presente concurso publico de conceção é promovido pelo IHRU, I.P., com o apoio institucional do Município de Almada e com a assessoria técnica da Ordem dos Arquitectos - Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo (OA-SRLVT).

Com um conhecimento acumulado no setor da habitação económica e de operações de desenvolvimento urbano, o IHRU, I.P., pretende que o presente empreendimento se revele 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 a 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

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



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

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 PIA, o IHRU, I.P., e o Município de Almada entenderam justificar-se o desenvolvimento de um programa habitacional denominado 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 14 empreendimentos destinados a arrendamento acessível, como é o caso da presente promoção.

Importa também referir que o desenvolvimento do 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.

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

Em janeiro de 2020 iniciou-se publicamente a 1ª fase do PHAP, tendo sido promovidos três concursos públicos de conceção correspondentes a três das catorze áreas identificadas no âmbito do programa de consolidação das malhas urbanas do PIA. O presente Programa Preliminar tem como objeto a Operação 04, Conjunto Habitacional da Encosta Sul.



Figura 2 – Área envolvente do local do empreendimento

4.1. Localização e limites

O terreno, com uma área de 11.698,0 m², localiza-se junto à Avenida Torrado da Silva. Na identificação da delimitação da área de intervenção prevalece o polígono desenhado no levantamento topográfico.



Figura 3 – Área de intervenção

4.2. Acessos e mobilidade

A paragem “Fomega” do Metro Rede de Transportes do Sul, situada a poente da área de intervenção, encontra-se a uma distância pedonal de cerca de 800 m. Enquanto para nascente se localiza, a cerca de 300 metros, a estação ferroviária do serviço de comboio Fertagus de acesso a Lisboa.

A malha urbana envolvente é servida por transportes públicos rodoviários. Próximo do loteamento, encontra-se, ainda, o acesso à via-rápida A38 que liga a Costa da Caparica ao centro de Almada e Ponte 25 de Abril. O acesso a esta via fica a cerca de 500 metros para sudoeste.

4.3. Envolvente, usos e topografia

A topografia apresenta um declive acentuado entre a Rua da Manobra, a norte e a Avenida Torrado da Silva, a sul, encontrando-se a área bastante consolidada. A proposta para os edifícios e espaços exteriores deverá prever a articulação pedonal entre as cotas das duas vias.

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 carácter 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) mitigando os efeitos do ruído provocado pelo tráfego rodoviário e ferroviário circulante nas vias a sul do terreno, através de soluções paisagísticas bem integradas;
- 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.

5.3. Adequabilidade ao programa funcional

Serão valorizadas soluções que respondam eficazmente 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 estão previstos 13.800,00 m² de área bruta de construção em habitação acima do solo e 915,0 m² de área bruta de construção para comércio e serviços. Devem ser previstos pisos em cave ou semicave para estacionamento, bem como áreas para arrecadações. Para esta área já se encontra constituído um loteamento, cujos parâmetros se encontram estabelecidos na planta e quadro sinóptico, em anexo.

Em consonância com os parâmetros estabelecidos no loteamento, o número de fogos por tipologia deve distribuir-se da seguinte forma:

Tipologias	Percentagem	N.º de fogos
T1	4%	6
T2	76%	114
T3	20%	30
Total		150

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 Controlados¹ e observar, sempre que possível, em cada habitação:

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

- que todos os fogos deverão ser servidos, pelo menos, por 2 elevadores, sempre que o edifício tenha 4 ou mais pisos acima do solo;
- um espaço de arrumos de limpeza por edifício;
- zonas comuns de estacionamento de bicicletas, tanto no interior como no exterior;
- soluções para o carregamento de veículos elétricos, ao nível do aparcamento privativo interior;
- um compartimento técnico por edifício (QGBT, RGE, Contadores);
- produção de energia elétrica fotovoltaica para os serviços comuns;

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.

- g) compartimentos para deposição de RSU (resíduos sólidos urbanos) ou outra solução preconizada pelos regulamentos municipais;
- h) 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;
- i) 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 Plano Diretor Municipal de Almada em vigor.

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) 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 dezembro⁴.

7. CONDICIONANTES

No desenvolvimento da proposta deverão ser consideradas, sob pena de exclusão do Trabalho de Conceção, as seguintes condicionantes:

- a) estrito cumprimento dos parâmetros urbanísticos do loteamento, estabelecidos na planta e no quadro sinóptico, em anexo;
- b) a área bruta de construção máxima para os edifícios (acima e abaixo do solo) não pode ultrapassar 23.264,0 m²;
- c) a volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo os edifícios ter mais de 7 pisos acima do solo, incluindo as semicaves;
- d) não são permitidas soluções para acesso às habitações através de galerias exteriores ou através corredores interiores que sirvam mais de 4 fogos.

8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA

O valor máximo para o custo da obra é determinado 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, que regula a Habitação a Custos Controlados, valor esse presentemente estimado em **€ 21.332.800** (vinte e um milhões, trezentos e trinta e dois mil e oitocentos euros), a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor.

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-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/paah_legislacao.

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 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** [.dwg e .pdf]
- k) Anexo I.K **Quadro sinóptico do loteamento** [.pdf]