Instituto da Habitação
e da Reabilitação Urbana

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto de conjunto habitacional Hans Isler, em Lousada

ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR

Agosto de 2022

município de lousada

OA NRT

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
6.1. Características das habitações 8
6.2. Características das áreas comuns 9
6.3. Questões a observar no desenvolvimento do projeto 9
7. CONDICIONANTES 10
8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA 10
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 de conjunto habitacional Hans Isler, em Lousada, para Habitação a Custos Controlados, num terreno propriedade do Município, cujo direito de superfície foi cedido ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.), no âmbito de um protocolo assinado em 20 de dezembro de 2021.

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

Com a vasta experiência no desenvolvimento urbano do Município de Lousada 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 situa-se numa zona de transição entre espaços de comércio, serviços e equipamentos e a área habitacional, onde se verifica a existência de forte procura habitacional.

Foi entendimento do Município de Lousada que este local seria da maior conveniência para o desenvolvimento de um projeto para arrendamento acessível, no qual o Município disponibilizaria o terreno e o IHRU, I.P. procederia à construção dos edifícios.

A designação escolhida para este empreendimento (Hans Isler) foi inspirada no suíço que, em 1969, esteve na origem da fundação da Fabinter – Fábrica Internacional de Confeções, criadora da marca internacional Kispo, que muito contribuiu para o desenvolvimento industrial do concelho de Lousada. Entre 1977 e 1985, esta empresa chegou a contar com mais de 12 mil postos de trabalho, diretos e indiretos.

Este empreendimento será executado junto à primeira Zona Industrial de Lousada, onde foram criadas várias industrias do setor da confeção, impulsionadas pela visão deste homem. Acresce ainda o facto de Hans Isler ter sido um empresário de elevada consciência social, não apenas nas condições proporcionadas aos trabalhadores, mas também por ser dele a ideia da construção do Bairro Dr. Abílio Alves Moreira que na altura tinha como objetivo alojar os trabalhadores mais desfavorecidos.

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 3 lotes (lote n.º 2, lote n.º 3 e lote n.º 22), os quais se encontram registados na Conservatória do Registo Predial de Lousada sob as fichas n.º 346/19950810, n.º 347/19950810 e n.º 366/19950810, todos da freguesia de Silvares, e inscritos na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º 3738, 3739 e 3747, todos da união de freguesia de Silvares, Pias, Nogueira e Alvarenga.

O Município de Lousada está a desenvolver uma operação de alteração ao loteamento de modo a proceder ao emparcelamento dos 3 lotes, pelo que, para efeitos da elaboração deste projeto, os limites a considerar são os da área edificável e da área de intervenção constantes do Anexo I.D – Levantamento topográfico.

Figura 1 - Área envolvente do local de intervenção

4.1. Localização e limites

O terreno em causa está localizado a 500 metros a sul do centro de Lousada, no lugar do Pinheiro, união de freguesia de Silvares, Pias, Nogueira e Alvarenga, e corresponde a um vazio urbano delimitado a norte pela Rua Palmira Meireles e terrenos privados, a poente pela Travessa Pinheiro Novo, a sul Rua do Parque Industrial e a nascente por terrenos privados. A área total do terreno objeto da intervenção é de 2.036,0 m^2.

De acordo com informação fornecida pelo Município, o posto de transformação existente a sul do terreno (junto ao entroncamento da Travessa do Pinheiro Novo com a Rua do Parque Industrial) terá capacidade para assegurar o abastecimento de eletricidade a este empreendimento.

Figura 2 - Área de intervenção

4.2. Acessos e mobilidade

A malha urbana onde a parcela de terreno se insere situa-se junto à variante à EN 106, sendo servida por transportes públicos rodoviários, tendo ainda a possibilidade de acesso a fácil a um conjunto de equipamentos e serviços:

a) junto ao Posto da GNR;

b) 200 m da Escola Secundária, com 3 ciclo;

c) 250 m da Cooperativa Agrícola de Lousada;

d) 500 m do Mercado Municipal;

e) 500 m do edifício da Câmara Municipal de Lousada.

4.3. Envolvente, usos e topografia

A envolvente assume características claramente urbanas, com uma predominância de comércio e serviços a Sul e de habitação coletiva a Poente. Na envolvente mais afastada predomina a habitação unifamiliar, fazendo a transição para o espaço rural.

O terreno apresenta uma pendente ligeiramente acentuada no sentido Sul-Norte e um ligeiro declive no sentido Poente-Nascente.

Na Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo do PDM de Lousada, este terreno está classificado como Solo Urbanizado - "Espaços Residenciais de Tipo III".

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

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 e contribuindo para a integração urbana deste 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 prevista uma área bruta de construção máxima de 4.650,0 m^2 acima do solo.

Desde que o número total de fogos não seja reduzido, serão aceites pequenos ajustamentos ao número de fogos por tipologia. A distribuição pretendida é a seguinte:

Tipologias	Percentagem	N.º de fogos
T1	23 %	10
T2	45 %	20
T3	32 %	15
Total		**45**

Os lugares de estacionamento destinados a servir a habitação 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.

6.1. Características das habitações

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) a existência, nos quartos, de armários embutidos com dimensões mínimas de 1,50 m de largura e 0,60 m de profundidade. O número de quartos com armário deverá assegurar que nos T1, o quarto deverá ter armário, que nos T2, no mínimo, um quarto deverá ter armário e que nos T3, no mínimo, dois quartos deverão ter armário;

f) 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.

[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.

6.2. Características das áreas comuns

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) a resolução, dentro da área de intervenção, do 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 Lousada em vigor;

i) a garantia da privacidade das habitações situadas no piso inferior, nos casos em que este seja destinado a habitação.

6.3. Questões a observar no desenvolvimento do projeto

Pretende-se que no desenvolvimento *a posteriori* 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 Lousada, os regulamentos municipais 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.

[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.

7. CONDICIONANTES

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

a) a área bruta de construção acima do solo não pode ultrapassar 4.650,0 m^2;

b) a volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo o edifício ter mais de 6 pisos acima do solo, no edifício que confronta com a Rua Palmira Meireles e 5 pisos no edifício que confronta com a Travessa do Pinheiro Novo e a Rua do Parque Industrial;

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

d) as edificações deverão ser, exclusivamente, previstas no interior do polígono correspondente ao limite da área edificável;

e) a proposta deverá abranger a totalidade do polígono correspondente ao limite da área de intervenção.

8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA

O valor máximo estimado para o custo da obra é de **€ 6.191.100** (seis milhões, cento e noventa e um mil e cem 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.

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 abastecimento de água** [.pdf]

g) Anexo I.G **Cadastro da rede de águas residuais** [.pdf]

h) Anexo I.H **Cadastro da rede de águas pluviais** [.pdf]

i) Anexo I.I **Cadastro da rede de infraestruturas de telecomunicações** [.pdf]