

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional em Freamunde, em Paços de Ferreira
ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR

Agosto de 2022



Município de
Paços de Ferreira



OA NRT

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREÂMBULO | 3 |
| 2. SÍNTESE HISTÓRICA | 3 |
| 3. MODELO DE GESTÃO | 3 |
| 4. ÁREA DE INTERVENÇÃO | 4 |
| 4.1. Localização e limites | 4 |
| 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 | 6 |
| 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 do conjunto habitacional em Freamunde, para Habitação a Custos Controlados, num terreno cedido, pelo Município, ao IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., em direto de superfície.

O presente concurso publico de conceção é promovido pelo IHRU, I.P., com o apoio institucional do Município de Paços de Ferreira e com a assessoria da Ordem dos Arquitectos - Secção Regional do Norte (OA-SRN).

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

O terreno em questão resulta da parte restante da aquisição do terreno para a construção e implantação da Escola Secundaria de Freamunde, na qual foi construído o atual arruamento a sul.

Foi entendimento do Município de Paços de Ferreira que este local seria da maior conveniência para o desenvolvimento de um projeto para arrendamento acessível, ficando o Município responsável pela disponibilização do terreno, enquanto o IHRU, I.P., procederá ao desenvolvimento dos projetos e ao processo de construção dos edifícios.

Esta parceria ficou consagrada, em 28 de janeiro de 2022, aquando da celebração do protocolo de cooperação institucional entre estas duas entidades.

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 um vazio urbano junto á escola secundária de e ao centro de Freamunde. Este terreno encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial de Paços de Ferreira sob o n.º 1757 e está inscrito na matriz predial sob o n.º 8612/Freamunde.

Na identificação da delimitação da área de intervenção prevalece o polígono desenhado no levantamento topográfico.



Figura 1 – Área envolvente do local de intervenção

4.1. Localização e limites

O terreno objeto do presente programa incide sobre um prédio único com uma área total de 5.978,6 m², o qual está localizado na Rua da Escola Secundária, em Freamunde.

A área de intervenção é delimitada a nascente pela Rampa do Cortinhal, a sul pela referida Rua da Escola Secundária e a poente e a norte por terrenos de particulares. Na identificação da delimitação da área de intervenção prevalece o polígono desenhado no levantamento topográfico.



Figura 2 – Área envolvente do local de intervenção

4.2. Acessos e mobilidade

A malha urbana onde o terreno se insere, encontra-se próxima do centro urbano de Freamunde, sendo servida por transportes públicos rodoviários, tendo um acesso fácil a vários equipamentos e serviços:

- a) a 20 m das Escolas Escola EB 2/3 e Secundária de Freamunde;
- b) a 350 m do centro de Freamunde.
- c) a 500 m da Escola EB 2/3 de Freamunde;
- d) a 650 m do Centro de Saúde de Freamunde;
- e) a 700 m das Piscinas Municipais de Freamunde;
- f) a 750 m Centro Escolar, Escola Básica de 1.º CEB/JI de Freamunde;
- g) a 900 m Parque Urbano de Freamunde;
- h) a 1750 m do Complexo Desportivo – Estádio S.C.F.;
- i) a 3250 m do centro de Paços de Ferreira.

4.3. Envoltente, usos e topografia

A envolvente assume características claramente urbanas, a sul com uma predominância de habitação coletiva, enquanto, a poente, predomina a habitação unifamiliar (sobretudo propriedades muradas). A realidade a norte e nascente corresponde, de um modo claro, a uma zona de transição entre o rural e o urbano.

A topografia apresenta uma pendente descendente no sentido de poente para nascente, atingindo um desnível de cerca de 8 metros, gozando de vistas desafogadas.

Na “Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo” do Plano Diretor Municipal de Paços de Ferreira, este terreno está classificado como “Solo Urbano – Solo Urbanizado – Áreas Mista de Nível 1”.

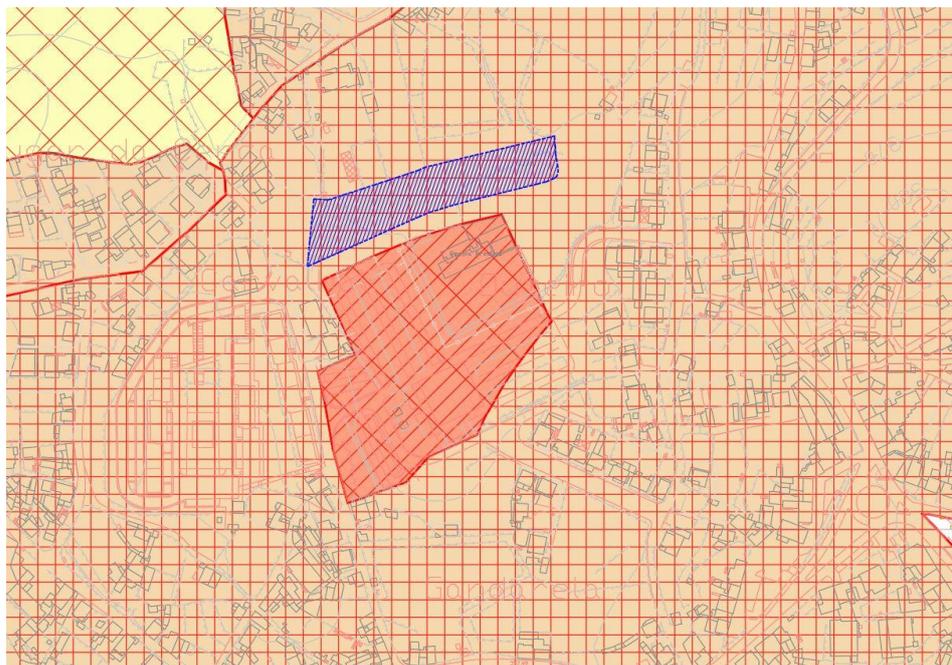


Figura 3 - Extrato da Planta de Ordenamento - PDM de Paços de Ferreira

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, nomeadamente as edificações a propor. 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:

- relacionando a utilização do edifício com vivência de espaço público circundante;
- propondo espacialidades e ambientes que respondam a um modo de habitar de hoje, garantindo as condições de habitabilidade;
- 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:

- 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” e assuma este terreno como um jardim/parque, no centro de uma urbanização e que estabelece relações espaciais fluidas entre edificado e espaço público;
- c) integrando o percurso de acesso aos edifícios nos espaços públicos envolventes;
- d) articulando a configuração dos espaços públicos a criar, a configuração dos acessos e circulação pedonal de forma integrada, harmoniosa e acessível com a envolvente;
- e) desenhando uma integração harmoniosa, da volumetria e materialidades propostas, na paisagem construída e não-construída envolvente;
- f) contribuindo para um equilíbrio entre a escala e a linguagem das construções envolventes;
- g) 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 está previsto um máximo de 7.800 m² de área bruta de construção acima do solo, destinada a habitação, estando excluída naquele valor a área de destinada garagem e arrumos, em construção abaixo do solo.

A área de implantação das edificações a desenvolver, no que se reporta à volumetria acima do solo e à sua projeção e contacto com o plano do terreno, tem como limite máximo 3.000 m².

Os espaços de proximidade aos novos edifícios (pracetas, jardins de proximidade, etc...) deverão ser concebidos como prolongamento dos próprios edifícios, estimulando a prática de convívio social, nas melhores condições de usufruto - escala humana, conforto e segurança.

Em toda a área deverá ser estruturada uma rede compreensível de percursos pedonais, devidamente articulada com os passeios perimetrais, mas que permita o atravessamento de todos os espaços públicos fora da rede viária.

Ainda que sejam aceites pequenos ajustamentos, o número de fogos por tipologia deverá distribuir-se, preferencialmente, da seguinte forma:

| Tipologias | Percentagem | N.º de fogos |
|--------------|-------------|--------------|
| T1 | 10 % | 6 |
| T2 | 30 % | 18 |
| T3 | 50 % | 30 |
| T4 | 10 % | 6 |
| Total | | 60 |

O número de lugares de estacionamento requerido pela legislação e regulamentos aplicáveis, deverá ser resolvido no interior e no exterior do conjunto edificado. Deverão ser previstos lugares para estacionamento de bicicletas num total de 1 lugar por fogo quer no interior do conjunto edificado quer no exterior.

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 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;

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.

- 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, que nos T3, no mínimo, dois quartos deverão ter armário e que nos T3, no mínimo, três 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.

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 estacionamento 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 garantia da privacidade das habitações situadas no piso inferior, nos casos em que este seja destinado a habitação;
- i) 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 Plano Diretor Municipal de Paços de Ferreira em vigor.

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) 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.

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, sob pena de exclusão do Trabalho de Conceção, as seguintes condicionantes:

- a) a área bruta de construção máxima para o edifício (acima do solo) não pode ultrapassar 6.810 m²;
- b) a volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo os edifícios ter mais de 6 pisos acima do solo;
- c) 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 **€ 9.056.200** (nove milhões, cinquenta e seis mil e duzentos euros), a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor.

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 distribuição de gás** [.pdf]
- f) Anexo I.F **Cadastro da rede de abastecimento de água** [.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]