

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional em Freamunde, Paços de Ferreira

ESCLARECIMENTOS E RETIFICAÇÕES #1

4 de outubro de 2022



A. RESPOSTAS AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 50.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 69.º, ambos do Código dos Contratos Públicos, o Júri presta os seguintes esclarecimentos relativamente às questões submetidas através da plataforma de contratação:

Pedido de Esclarecimentos n.º 1

- 1.1** Quando é solicitada, na alínea b) do ponto 5.3 do Programa Preliminar, uma solução que permita ‘flexibilidade das tipologias propostas’ deve ser entendida numa perspetiva de eventual transformação dos espaços concebidos ou apenas em termos de apropriação dos mesmos?

Serão valorizadas soluções que aliem a flexibilidade da apropriação dos espaços à possibilidade de futuras transformações com reduzidas intervenções.

- 1.2** No primeiro parágrafo do ponto 6. Programa de Intervenção do Programa Preliminar é indicado 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. Na alínea a) do Ponto 7. Condicionantes do Programa Preliminar, é referido que a área bruta de construção máxima para o edifício (acima do solo) não pode ultrapassar 6.810 m². Solicitamos esclarecimento de qual o valor a considerar.

Ver Capítulo C – RETIFICAÇÕES DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO.

- 1.3** Quando é referido no Anexo III Modelo de quadros de áreas que a Majoração limite aplicável à média da área dos fogos na tipologia em cada edifício, ou seja, para cada tipologia no edifício a área média não pode exceder aquele limite, não limita o definido no Ponto 6º da Portaria 281/2021?

Ponto 6º da Portaria 281/2021: A área bruta habitacional de um empreendimento de custos controlados não pode ser superior em 6 % nos empreendimentos multifamiliares (...) à área que resultar da aplicação dos limites máximos previstos no n.º 4.º às diversas tipologias das habitações que constituem o empreendimento. Ou seja, a Portaria parece referir-se à média total do Empreendimento e não à média total por tipologia, pelo que se solicita clarificação.

A soma das áreas brutas da totalidade das habitações não pode exceder a área que resultar da aplicação dos limites máximos constantes do n.º 4.º da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, às diversas tipologias que constituem o empreendimento, acrescida de uma majoração de 6%.

- 1.4** Quando é referido, na alínea i) do ponto 6.2 Características das áreas comuns do Programa Preliminar, a resolução, dentro da área de intervenção, do número de lugares de estacionamento em espaço público significa que não se pode resolver os lugares de estacionamento públicos na faixa de passeio adjacente à parcela, resultando num perfil de arruamento simétrico? No nosso entendimento, caso a resposta seja negativa, tal significa que os estacionamentos públicos não podem ser implantados ao longo da faixa de rodagem como acontece do lado da Escola.

É permitida a utilização da faixa prevista para passeio adjacente à parcela para lugares de estacionamento públicos e a conceção de um perfil de arruamento simétrico.

- 1.5** Na sequência da questão colocada no ponto 4, e no caso de ser possível a apropriação do passeio adjacente à parcela, o limite da área de intervenção deve ser alterado ou devemos, em qualquer caso, manter o limite assinalado no Anexo I.A Planta geral de área de intervenção?

A área de intervenção indicada no Anexo I corresponde ao limite privado da operação, sendo permitida a utilização da área até ao limite do lancil para articulação e transição do espaço público.

- 1.6** Deve ser prevista uma área de arrumos/arrecadação por tipologia? Em caso afirmativo, esta área deve ser enquadrada como área bruta da habitação ou área bruta da parte acessória nos termos da Portaria 281/2021?

Serão valorizadas soluções que integrem um espaço de arrecadação para cada habitação.

Estes espaços, situando-se fora do perímetro das paredes exteriores do fogo, são considerados partes acessórias.

- 1.7** Deve ser prevista uma sala de condomínios? Em caso afirmativo deve ser prevista uma sala por edifício?

Pode ser prevista uma sala de condomínio para o empreendimento, cuja área será considerada para o cálculo da área bruta das habitações, em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2.º da Portaria n.º 282/2021, de 3 de dezembro.

Pedido de Esclarecimentos n.º 2

- 2.1** No documento “ANEXO I – PROGRAMA PRELIMINAR”, é indicado no Ponto 6. Programa de Intervenção que “está previsto um máximo de 7.800m² de área bruta de construção acima do solo”, e no Ponto 7. Condicionantes “a) a área bruta de construção máxima para o edifício (acima do solo) não pode ultrapassar 6.810m²” Solicitamos esclarecimento de qual o valor a considerar.

Ver Capítulo C – RETIFICAÇÕES DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO.

- 2.2** Na ausência de critérios de dotação de lugares de estacionamento definidos pelo PDM ou RMUE de Paços de Ferreira, essa contabilização deve seguir o anexo I da Portaria 1136/2001?

Deverá ser cumprido o disposto no Anexo I da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro.

- 2.3** Com relação às características das habitações, no caso dos estendais, soluções privativas, na cobertura são admissíveis?

Opção de projeto.

- 2.4** Sendo o PDM e RMUE de Paços de Ferreira omissos em relação ao tipo de solução a adoptar para a deposição de RSU, deve ser considerado um compartimento? Com que dimensões? Ou pode ser considerada a solução de moloks colocados no exterior.

Não são permitidas soluções de moloks. Podem ser previstos compartimentos para deposição de lixos com capacidade para um mínimo de 3 contentores de 800l.

Pedido de Esclarecimentos n.º 3

- 3.1** Na alínea b) do ponto 6.3 do Anexo I - programa preliminar refere que: “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.”

Não conseguimos perceber se apenas 20% das habitações (ou seja 20% da totalidade de fogos a construir) terão de cumprir com o padrão nZEB (near Zero-Energy Building) ? Ou se todo o complexo habitacional tenha de garantir necessidades energéticas 20% inferiores aos padrões do nZEB (20 % menos consumo energético que o padrão nZEB (ou seja isto significaria características energéticas superiores ao nZEB) ou o

20% mais consumo energético que o padrão nZEB) ? Agradecemos que nos esclareçam qual o vosso entendimento em relação a estes 20%, para conseguirmos dar uma resposta correta ao enunciado.

Em todas as habitações a construir deverá ser assegurado 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.”

O conceito, modo de avaliação do padrão e evidência do cumprimento “nZEB + 20%” pode ser clarificado no 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.

- 3.2 No ponto 6 do Anexo I - programa preliminar refere que: “Para esta intervenção está previsto um máximo de 7.800 m² de área bruta de construção acima do solo, destinada a habitação,...”. Contudo na alínea a) do ponto 7, refere que: “a área bruta de construção máxima para o edifício (acima do solo) não pode ultrapassar 6.810 m²”

Dado que estes valores não são coincidentes agradecemos o esclarecimento em relação ao valor final da área bruta de construção acima do solo?

Ver Capítulo C – RETIFICAÇÕES DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO.

- 3.3 No ponto 6 do Anexo I – programa preliminar refere que: “Deverão ser previstos lugares para estacionamento de bicicletas num total de 1 lugar por fogo quer no interior do conjunto edificado quer no exterior.”

Dado que se contabilizam 60 fogos, o número total de lugares de estacionamento para bicicletas é de 60? Estes lugares podem estar no interior do conjunto edificado ou no exterior de acordo com as decisões de projeto certo? Cabe assim à equipa projetista definir como serão dispostos estes lugares.

Deverá ser previsto 1 lugar de estacionamento para bicicleta por cada habitação, o qual poderá localizar-se no interior ou no exterior do conjunto edificado.

B. ESCLARECIMENTOS DO JÚRI

O Júri não tem esclarecimentos a prestar.

C. RETIFICAÇÕES DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO

Ao abrigo do n.º 7 do artigo 50.º do Código dos Contratos Públicos, o Júri procede, oficiosamente, às seguintes retificações das peças do procedimento, as quais serão objeto de ratificação pelo Conselho Diretivo do IHRU, I.P, órgão competente para a decisão de selecionar:

- C.1** O primeiro parágrafo do ponto 6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO passa a ter a seguinte redação:

“Para esta intervenção está previsto um máximo de 6.810 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.”

O Presidente do Júri

Paulo Jorge Alves dos Reis, engenheiro, Diretor da Direção de Promoção e Reabilitação do Património Imobiliário (DPRPI) do IHRU, I.P.