

Concurso de conceção para a elaboração do  
Projeto do conjunto habitacional do Parque de Picoutos, em Matosinhos  
**ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR**

Fevereiro 2023



## ÍNDICE

<b>1. PREÂMBULO</b>	<b>3</b>
<b>2. SÍNTESE HISTÓRICA</b>	<b>3</b>
<b>3. MODELO DE GESTÃO</b>	<b>4</b>
<b>4. ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>4</b>
4.1. Localização e limites	4
4.2. Acessos e mobilidade	5
4.3. Envolvente, usos e topografia	6
<b>5. OBJETIVOS</b>	<b>6</b>
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
<b>6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>8</b>
6.1. Características das habitações	8
6.2. Características das áreas comuns	9
6.3. Questões a observar no desenvolvimento do projeto	9
<b>7. CONDICIONANTES</b>	<b>10</b>
<b>8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA</b>	<b>10</b>
<b>9. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR</b>	<b>10</b>

## 1. PREÂMBULO

O presente Programa Preliminar tem como objetivo definir o enquadramento e as regras com vista à elaboração do Projeto do conjunto habitacional do Parque de Picoutos, para Habitação a Custos Controlados, em terrenos propriedade da Câmara Municipal de Matosinhos e cujo direito de superfície será constituído a favor do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.), conforme Protocolo de Cooperação Institucional no Domínio da Habitação, celebrado entre as duas entidades em 27 de fevereiro de 2021 e respetivo aditamento.

O presente concurso publico de conceção é promovido pelo IHRU, I.P., com o apoio institucional do Município de Matosinhos e com a assessoria técnica da Ordem dos Arquitectos - Secção Regional do Norte (OA-SRN) na modalidade de apoio técnico, na análise das peças do concurso, na indicação de um jurado efetivo e de um suplente e na divulgação do procedimento.

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

Os terrenos onde se projeta contruir o conjunto Habitacional de Picoutos situam-se na freguesia de São Mamede de Infesta, Concelho de Matosinhos.

Os terrenos vieram à posse do município de Matosinhos através de escrituras de compra e venda outorgadas entre 1999 e 2003.

Estes terrenos situam-se ao lado do Parque Ecológico da Ribeira de Picoutos que possui um extenso espaço relvado, percursos pedonais perfeitamente regularizados, hortas biológicas, pontes sobre a ribeira e zonas de descanso e lazer.

### 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 procura, ainda, fomentar a convivência harmoniosa 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

A área de intervenção onde se desenvolverá a construção do empreendimento, situa-se a sul do Parque de Picoutos, conforme assinalado na figura 1 abaixo e a sua construção permitirá o fecho da malha urbana.



Figura 1 – Área envolvente do local do empreendimento

#### 4.1. Localização e limites

O empreendimento abrange as 3 parcelas de terreno indicadas, que resultarão de destaques/desanexações a promover pelo Município de Matosinhos, com uma área total de 8.170 m<sup>2</sup>, conforme figura 1:

Terreno A - Parcela de terreno com a área de 1.420 m<sup>2</sup>, a destacar do artigo rústico 839 da união das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões e do prédio descrito sob a ficha n.º 641 da freguesia de Leça do Balio;

Parcela de terreno com a área de 330 m<sup>2</sup>, a destacar do artigo rústico 836 da união das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões e do prédio descrito sob a ficha n.º 1967 da freguesia de Leça do Balio;

Área máxima de implantação – 810 m<sup>2</sup>

Área máxima de construção acima do solo – 4.860 m<sup>2</sup>

Nº máximo de pisos acima do solo – R/Ch + 5

Nº máximo de fogos - 54

Terreno B - Parcela de terreno com a área de 1.410 m<sup>2</sup>, a destacar do artigo rústico 836 da união das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões e do prédio descrito sob a ficha n.º 1967 da freguesia de Leça do Balio;

Parcela de terreno com a área de 1.940 m<sup>2</sup>, a destacar do artigo rústico 833 da união das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões e do prédio descrito sob a ficha n.º 2281 da freguesia de Leça do Balio;

Área máxima de implantação – 1.300 m<sup>2</sup>

Área máxima de construção acima do solo – 7.800 m<sup>2</sup>

Nº máximo de pisos acima do solo – R/Ch + 5

Nº máximo de fogos - 86

Terreno C - Parcela de terreno com a área de 3.070 m<sup>2</sup>, a destacar do artigo rústico 833 da união das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões e do prédio descrito sob a ficha n.º 2281 da freguesia de Leça do Balio;

Área máxima de implantação – 970 m<sup>2</sup>

Área máxima de construção acima do solo – 5.820 m<sup>2</sup>

Nº máximo de pisos acima do solo – R/Ch + 5

Nº máximo de fogos - 64

Na identificação da delimitação da área de intervenção prevalece o polígono desenhado no levantamento topográfico, salientando-se que a área de intervenção delimitada inclui espaços públicos que podem vir a necessitar de intervenção por via das opções de projeto.

#### **4.2. Acessos e mobilidade**

A malha urbana onde a parcela de terreno se insere situa-se junto à Via Norte (EN 13/EN 14), sendo servida por transportes públicos rodoviários, tendo ainda a possibilidade de acesso a fácil a um conjunto de equipamentos e serviços:

- Parque de Picoutos (confrontante a Norte);
- 20 m linha 505 dos STCP;
- 900 m da Via Norte;
- 1,5 km do acesso à autoestrada A4;
- 4,2 km do Hospital de São João;
- 10,5 km do edifício da Câmara Municipal de Matosinhos;
- 11,0 km do Mercado Municipal.

### 4.3. Envolvente, usos e topografia

A envolvente assume características claramente urbanas, com uma predominância de habitação coletiva a sul. Na envolvente mais afastada, sobretudo a norte, predomina a habitação unifamiliar, fazendo a transição para o espaço rural.

Os terrenos apresentam uma pendente marcada, tanto no sentido sul-norte, bem como no sentido nascente-poente.

Na Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) de Matosinhos, estes terrenos estão classificados como Solo Urbanizado - “Espaços Centrais”.

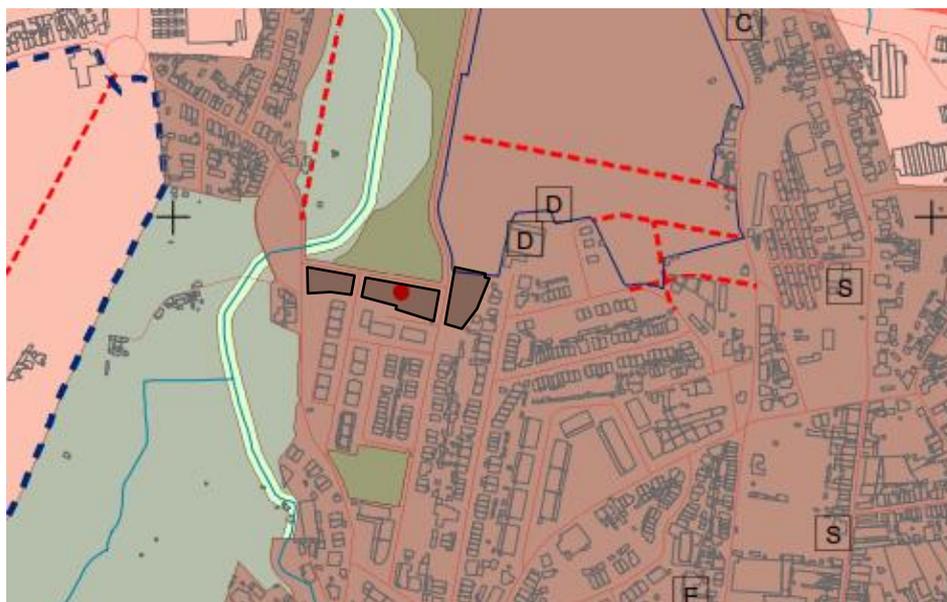


Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento I  
Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Matosinhos

## 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 e o parque verde urbano situado imediatamente a Norte da área de intervenção. 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, em particular o parque urbano;
- 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**

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;
- e) . adequação de soluções com grande impacto na longevidade dos edifícios e redução relevante nos custos e tempos de manutenção

## 6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

Para esta intervenção está prevista um valor máximo de 18.480,0m<sup>2</sup> de área bruta de construção acima do solo.

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

Tipologias	Percentagem	N.º de fogos
T1	42%	86
T2	49%	100
T3	9%	18
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>204</b>

Os lugares de estacionamento destinados a servir as habitações 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<sup>1</sup> 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)<sup>2</sup>;
- b) circulações internas segregadas das áreas de vivência comum no fogo;

<sup>1</sup> 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].

<sup>2</sup> 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.

- c) a existência, nos quartos, de armários embutidos com dimensões mínimas de 1,20 m de largura e 0,60 m de profundidade. O número de quartos com armário deverá seguir uma lógica por tipologia de T(n-1), garantindo sempre pelo menos um quarto com armário. Assim, para um T1, o quarto deverá ter armário; para um T2, no mínimo um quarto deverá ter armário; para um T3, no mínimo dois quartos deverão ter armário;
- d) varandas como prolongamento das áreas de vivência comum no fogo (sala/cozinha);
- e) solução de estendal privativo e resguardado na fachada;
- 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 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 garantia da 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) 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 Matosinhos em vigor e no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.

## 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.<sup>3</sup>;

---

<sup>3</sup> Para mais informações sobre a certificação ambiental, consultar a definição de CS disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/habitacao-a-custos-controlados>.

- 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 dezembro<sup>4</sup>.

## 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 18.480m<sup>2</sup>;
- 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 **€ 25.602.100** (vinte e cinco milhões, seiscentos e dois mil e cem 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 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]

---

<sup>4</sup> 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](https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/paah_legislacao).