

Concurso de conceção para a elaboração do
Projeto do conjunto habitacional Parque de Picoutos, em Matosinhos

ESCLARECIMENTOS E RETIFICAÇÕES #1

8 de maio de 2023



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** A Área de implantação estabelecida no Programa Preliminar, refere-se a Área de Implantação nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, ao a Área de Implantação acima do solo, conforme parece sugerir o limite máximo de área bruta de construção acima do solo, cujo valor corresponde à multiplicação da referida Área de Implantação pelo número máximo de pisos acima do solo?

A área de implantação estabelecida no Programa Preliminar corresponde à área da interseção da projeção do edifício acima da cota de soleira com o solo.

- 1.2** Os limites máximos de Área de Implantação são vinculativos, ou é possível propor áreas de implantação superiores, desde que seja respeitado o limite máximo de área bruta de construção acima do solo estabelecido no Programa Preliminar?

Não poderão ser excedidos os limites de área de implantação indicados no Programa Preliminar.

- 1.3** A distribuição do número de fogos e áreas brutas de construção e implantação por parcelas de terreno, deve ser escrupulosamente cumprida, ou são admitidos ajustes em função das propostas desde que sejam observados os limites máximos globais?

Deverão ser respeitados os limites indicados no Programa Preliminar para cada uma das parcelas de terreno.

- 1.4** O valor máximo de Área Bruta de Construção acima do solo de 18.480,00m² estabelecido no Programa Preliminar, inviabiliza a possibilidade de majoração em 6% dos limites máximos de área bruta, prevista no art.º 6.º da Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, com a redação atualizada pela Portaria n.º 281/2021 de 3 de dezembro, e cujo valor aplicado à quantificação tipológica estabelecida no Programa Preliminar seria de 18.957,04m². Assim questiona-se se o valor máximo de área bruta de construção acima do solo estabelecido no Programa Preliminar mantém-se inalterado e vinculativo ou é admissível majorar o referido limite até ao valor de 18.957,04m², nos termos da referida Portaria?

Deverá ser cumprido o valor máximo de 18.480,00m² estabelecido no Programa Preliminar.

- 1.5** Considerando quer as áreas brutas de construção e de implantação, quer a quantificação tipológica e de número máximo de pisos, constata-se que o piso térreo do volume construído deverá ser inevitável e quase exclusivamente ocupado por habitação. Assim, gostaríamos de ver clarificado se para efeitos de cálculo de volumetria, a sobrelevação do piso habitacional situado à cota mais baixa, será contabilizada como um piso, mesmo que a altura da sobrelevação seja inferior à distância média entre lajes de piso. **A De acordo com o estabelecido no art.º 44.º do RUEMM, todas as sobrelevações superiores a 0,50m serão contabilizadas para o efeito como um piso.**

Pedido de Esclarecimentos n.º 2

- 2.1** No Programa Preliminar, no “Ponto 6.2 Características das áreas comuns” são pedidas “zonas comuns de estacionamento de bicicletas, tanto no interior como no exterior”. Quais os parâmetros de para quantificação e dimensionamento desse estacionamento, visto que no PDM de Matosinhos não é requerido para Habitação.

A quantificação e dimensionamento destes espaços será opção da proposta a apresentar

- 2.2** A área a ceder para estacionamento público deve ser contabilizada para área de impermeabilização?

Sim.

- 2.3** O cumprimento dos afastamentos laterais/tardoz, previstos no PDM também se aplicam em relação ao PT existente na Parcela B?

Não.

- 2.4** O cumprimento do afastamento tardoz é relativo ao limite do terreno ou pode se considerado em relação aos edifícios contíguos / arruamento “privado”?

O cumprimento deverá ser verificado em relação aos edifícios.

- 2.5** Deve-se dar cumprimento ao índice de impermeabilização estipulado no PDM de Matosinhos?

Sim.

- 2.6** A Fachada principal da construção (acima do solo) pode ser implantada à face do limite, visto que o PDM de Matosinhos apenas refere afastamentos laterais e posteriores?

A fachada principal à Rua Joly Braga Santos terá de salvaguardar uma distância mínima ao muro existente do lado do parque de 22,00m. A distância entre fachadas na Rua Doutora Maria Manuela Moreira de Sá deverá ser igual ou superior a 24,00m, mantendo o alinhamento já definido pelas construções existentes.

Pedido de Esclarecimentos n.º 3

- 3.1** Após análise das peças do concurso, detetamos que as áreas apresentadas no Anexo I – Programa Preliminar a destacar para os respetivos terrenos (A, B e C) diferem das áreas medidas no levantamento topográfico rigoroso, considerando os limites das propriedades.

Desta forma, expomos os dados:

Terreno A – Programa Preliminar – Áreas a destacar – 1.750m² (1.420 + 330)

Levantamento Topográfico – área medida – 1.930,863m²

Terreno B – Programa Preliminar – Área – 3.350m² (1.410 + 1.940)

Levantamento Topográfico – área medida – 3.437,592m²

Terreno C – Programa Preliminar – Área – 3.070m²

Levantamento Topográfico – área medida – 3.049,287m²

Tendo em conta, a exposição acima, solicita-se esclarecimento quanto às áreas que deverão ser consideradas, se as apresentadas no Anexo I – Programa Preliminar ou Levantamento Topográfico. Uma vez, que, estes dados terão influência no Quadro de Áreas a apresentar, bem como no desenvolvimento da proposta.

Nota: As áreas totais dos terrenos, foram medidas no levantamento topográfico considerando-se os Limites das propriedades e não pela área de intervenção.

A proposta deve ser elaborada com base no levantamento topográfico disponibilizado e o preenchimento do quadro de áreas, no desenvolvimento da proposta e quantificação de parâmetros urbanísticos, deverão ser consideradas as áreas indicadas no Programa Preliminar.

Pedido de Esclarecimentos n.º 4

- 4.1** No modelo de quadro de áreas cedido há células que estão “bloqueadas”. Todas as outras devem ser preenchidas ou é possível bloquear e inutilizar células que entendamos que não devem ser preenchidas?

As células que por via da especificidade da proposta não necessitem de ser preenchidas, devem ser deixadas em branco.

- 4.2** No quadro de áreas, na linha referente ao uso “estacionamento” que área deve ser contabilizada? E qual a diferença entre essa área e a área a colocar na coluna “estacionamento automóvel”?

A coluna “estacionamento automóvel” deve conter a área bruta privativa, acrescida da área dependente e da quota-parte das áreas comuns afetas a estacionamento automóvel.

- 4.3** O Programa Preliminar não prevê áreas de comércio/serviços. É algo que pode ou deve ser considerado?

Decisão que cabe no âmbito da proposta a apresentar.

- 4.4** Relativamente à área total das parcelas, verifica-se uma discrepância entre a área constante no Programa Preliminar (8.170m²) e o as áreas definidas no levantamento topográfico (8.417,41m²). Qual destes valores deve ser seguido?

Ver resposta à questão 3.1

Pedido de Esclarecimentos n.º 5

- 5.1** As duas plantas fornecidas (Planta Geral da área de intervenção e Levantamento Topográfico) não coincidem, o que resulta em áreas de lote consideravelmente diferentes que não correspondem também aos valores indicados nas peças escritas (Programa Preliminar). Que informação deve prevalecer e que planta deve ser considerada?

Ver resposta à questão 3.1

- 5.2** É possível edificar no limite da propriedade, sem prejuízo do Art.º 60º do RGEU, ou deverá ter algum afastamento mínimo do lote? Acontece o mesmo em todos os limites que confronta o Parque Urbano?

Ver resposta à questão 2.6

- 5.3** Se alguns alinhamentos e organização volumétrica do novo edificado não derem continuidade imediata às pré-existências, terá obrigatoriamente de ser cumprida a alínea b) do ponto 2 do Artigo 26º do PDM de Matosinhos (“...o afastamento entre edificações deve ser, no mínimo, igual à altura da fachada ou empena confrontante sem prejuízo do disposto no RGEU”) ou podemos apenas cumprir o mínimo de 10 metros de afastamento entre fachadas com vãos, previsto no Artigo 6º do RGEU?

Deverá ser cumprido o disposto na alínea b) do ponto 2 do art.º 26.º do Regulamento do PDM de Matosinhos.

- 5.4** Os lugares de estacionamento destinados a servir as habitações poderão ser previstos, em parte, na via pública (fora do limite da propriedade)?

Não

- 5.5** Existe algum limite de pisos abaixo do solo?

Não.

Pedido de Esclarecimentos n.º 6

- 6.1 Qual é a altura máxima de fachada que consideram para as novas construções, tendo em conta o artigo 36º do PDM de Matosinhos?

A altura máxima de fachada no ponto menos desfavorável é de 16,50m, devendo ainda ter-se em consideração a resposta à questão 1.5.

- 6.2 Estando limitados no programa preliminar o número máximo de fogos para cada terreno, caso se justifique, é possível transferir um determinado número de fogos de um terreno para o outro?

Ver resposta à questão 1.3.

- 6.3 Visto que o total da área de intervenção é de 8.170m², não se enquadrando por isso no ponto 2 do artigo 24º do PDM de Matosinhos que estabelece uma percentagem de 5% da área de construção acima do solo destinada a atividades económicas para áreas superiores a 1 hectare, devemos considerar alguma percentagem destinada a comércio, serviços ou outra atividade não habitacional?

Ver resposta à questão 4.3.

- 6.4 Qual o número máximo de pisos em cave que a proposta pode conter?

Ver questão 5.5.

Pedido de Esclarecimentos n.º 7

- 7.1 Qual o número total de lugares de estacionamento a considerar?

Deverá ser dado cumprimento ao disposto no art.º 32.º do Regulamento do PDM de Matosinhos.

- 7.2 Qual o número de lugares de estacionamento coberto a considerar?

Deverá ser dado cumprimento ao disposto no art.º 32.º do Regulamento do PDM de Matosinhos.

- 7.3 Pode o estacionamento coberto ficar concentrado numa única parcela, servindo toda a área de intervenção?

Não.

- 7.4 Na parcela C, qual a confrontação prevista para o lado Sul? Pretendemos saber, em concreto, se o terreno adjacente virá a ser ocupado por algum tipo de edificação, ou se é considerado como área de enquadramento do projeto objeto deste concurso.

Prevê-se que o espaço vago a Sul venha a ser edificado.

- 7.5 Na parcela C, é possível abrir janelas em confronto direto com o terreno adjacente do lado Sul? Ou é necessário salvaguardar alguma distância regulamentar? Qual a distância que deve ser considerada?

Deverá ser cumprida a legislação aplicável, nomeadamente o definido no RUEMM e no RGEU.

- 7.6 Na parcela C, qual a distância que deve ser salvaguardada para abertura de vãos do lado Norte, em confronto com a escada existente no local?

Deverá ser cumprida a legislação aplicável, nomeadamente o definido no RUEMM e no RGEU.

- 7.7 A escada existente a norte da parcela C terá de ser mantida, ou pode considerar-se a sua realocização, dada a proximidade com a área de intervenção?

A escada existente será para manter.

Pedido de Esclarecimentos n.º 8

- 8.1 No ponto 1, do artigo 14.º dos Elementos que materializam os trabalhos de conceção, as peças devem ser *“desenhadas a preto sobre o fundo branco, sendo admitida a utilização de cinzentos”*. No entanto, no Concurso de conceção para a elaboração do Projeto do conjunto habitacional na Quinta das Conchinhas (Lisboa), com a mesma entidade adjudicante – IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. – o júri admitiu e premiou propostas que não cumprem este critério pelo que se questiona se esta premissa, nos termos deste concurso é fator de exclusão e/ou penalização?

O júri deliberou por unanimidade que o não cumprimento desta premissa não será fator de exclusão ou de penalização.

- 8.2 A partir de uma abordagem crítica ao programa do concurso, o candidato poderá propor novas áreas de utilização comum ou partilhada, além das áreas de circulação, de modo a proporcionar outras formas de habitar?

Decisão que cabe no âmbito da proposta a apresentar.

- 8.3 Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser admissível seis pisos acima do solo acrescidos de pisos semi-enterrado abaixo da cota de soleira?

Ver resposta à questão 1.5.

- 8.4 Além do disposto no PDM, existe alguma regulamentação específica que defina índices e áreas permeáveis nas parcelas dos terrenos a intervir.

Não.

Pedido de Esclarecimentos n.º 9

- 9.1 As áreas máximas de construção acima do solo que são indicadas, e o número máximo de fogos previstos para cada uma das parcelas, são limitadores das opções de conceção, para um concurso de ideias que visa escolher uma solução urbanística inovadora, eficiente e qualificada e cujo critério de avaliação parece indicar, ou mesmo estimular, alguma liberdade conceptual. Nesse sentido perguntamos se pode ser proposta uma distribuição alternativa da área máxima de construção acima do solo (18.480m²), ou tem de se cumprir, terreno a terreno, os limites máximos que são indicados no programa?

Ver resposta à questão 1.3.

- 9.2 Caso a resposta ao ponto anterior seja afirmativa, perguntamos também porque motivo se estabeleceram índices de utilização, acima do solo, tão diferentes para os três terrenos? Há condicionantes específicas do PDM?

Não aplicável.

- 9.3 No ponto 6 do anexo “Programa Preliminar” informa-se que é intenção do promotor manter o número total de 204 fogos apesar de se admitirem pequenos ajustes. Devemos entender que se confere ao projetista a flexibilidade para propor a transferência de fogos entre lotes, desde que devidamente justificada, ou a informação do “nº máximo de fogos”, que é prestada em cada terreno, é um dado imutável que não pode ser reduzido nem ultrapassado?

Não. Ver resposta à questão 1.3.

- 9.4 As áreas de implantação máximas, previstas para cada um dos lotes, são absolutamente vinculativas?

Ver resposta à questão 1.2.

- 9.5 A medição de área máxima de implantação deve ser feita de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, ou é incluída nessa contabilização a área das varandas e balanços?

A medição deverá ser feita pelo polígono de interseção com o solo da construção acima do terreno, não obstante a salvaguarda do preconizado no RUEMM.

9.6 O valor limite para o índice de impermeabilização é o que se indica no PDM de Matosinhos?

Sim.

9.7 Qual o rácio mínimo de áreas edificadas autorizado, ou permitido, para outras funções complementares (uma vez que o máximo está definido na legislação), nomeadamente, para estacionamento coberto, áreas comerciais e espaços para funcionamento das funções partilhadas dos condomínios?

Ver resposta à questão 4.3.

9.8 Com vista à otimização da solução urbanística, e atendendo às elevadas pendentes nas três parcelas, poderá ultrapassar-se, pontualmente, o número máximo de pisos acima do solo, que foi fixado em R/Ch + 5 pisos?

Não.

B. ESCLARECIMENTOS DO JÚRI

O Júri não tem esclarecimentos a prestar.

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.