



Programa Preliminar

# CONJUNTO HABITACIONAL A CUSTOS CONTROLADOS LECEIA

CONCURSO PÚBLICO DE CONCEÇÃO PARA A ELABORAÇÃO  
DO PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL  
A CUSTOS CONTROLADOS EM LECEIA

Promotor

Assessoria Técnica



MUNICÍPIO DE  
OEIRAS



## ÍNDICE

1. PREÂMBULO .....	2
2. SÍNTESE HISTÓRICO-FUNCIONAL .....	3
3. OBJETIVOS .....	4
4. LOCALIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO URBANÍSTICA .....	6
5. PROGRAMA .....	7
6. CONDICIONANTES .....	9
7. ESTIMATIVA DE CUSTO DA OBRA.....	10
8. ANEXOS .....	10

## 1. PREÂMBULO

O Concurso Público de Concessão tem por objeto, a seleção de um Estudo Prévio para Projeto de Loteamento e Projeto de Arquitetura da Edificação de 88 fogos, Infraestruturas e Arranjos Exteriores/Paisagismo para o Programa Municipal de Habitação, a Custos Controlados, em Leceia, Barcarena, Concelho de Oeiras. A proposta deverá ser apresentada conforme o determinado neste Programa Preliminar, nos Termos de Referência (programa de concurso) e no Caderno de Encargos deste concurso público.

Trata-se de uma ação que se integra no Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30 e procura dar resposta à necessidade de habitações para arrendamento apoiado. Deste modo, contribui-se para o aumento do acesso à habitação por um maior número de famílias, que não encontram resposta no mercado imobiliário.

Há 1432 agregados familiares em situação de carência habitacional com pedido de habitação registado no Município de Oeiras, sem recursos financeiros para aceder ao mercado privado do arrendamento, cenário agravado pela situação de crise sanitária em que nos encontramos.

O empreendimento habitacional e conseqüente estrutura urbana será construída a custos controlados, no interesse de conjugar a sua oferta de fogos com a realidade social da procura de habitação, no que diz respeito às classes etárias, sociais e mobilidade, tendo por enquadramento o “Programa de Apoio ao acesso à Habitação – 1º Direito”.

O empreendimento, insere-se na malha urbana existente e pretende-se que se constitua como elemento estruturante, reforçando a qualidade do espaço público com uma imagem bem integrada do ponto de vista arquitetónico e urbanístico.

Pretende-se cumprir a função social da habitação, salvaguardando um direito inscrito na Constituição e alargando a mais pessoas o acesso a este patamar na construção do seu projeto de futuro.

## 2. SÍNTESE HISTÓRICO-FUNCIONAL

O Concelho de Oeiras ao longo das últimas décadas, tem sido um Município ímpar no panorama nacional, quer na criação de infraestruturas e equipamentos sociais, culturais e desportivos quer na habitação com a erradicação do fenómeno das “barracas”.

Ao longo dos anos foram sendo desenvolvidos diversos programas no Concelho de Oeiras, com a implementação de políticas de habitação que vão ao encontro do modelo de desenvolvimento que se preconiza para este território.

Leceia é um lugar pertencente à freguesia de Barcarena, no Concelho de Oeiras, tendo as suas raízes na ocupação pré-histórica do local (Estação Eneolítica de Leceia):

*“O local foi ocupado desde Neolítico Final até ao Calcolítico Pleno, correspondendo a primeira fase ao Neolítico Final (último quartel do IV milénio a. C. até aos inícios do III Milénio a. C.), com o estabelecimento de um povoado aberto, sem construções defensivas. Desta época foram identificadas cabanas circulares com sólidas fundações. A segunda fase, já do período Calcolítico, coincide com a construção muito rápida das três linhas defensivas reforçadas por bastiões junto às entradas. A terceira fase corresponde ao reforço das estruturas defensivas e ao estreitamento das três entradas (Calcolítico Inicial-Calcolítico Pleno). A quarta fase relaciona-se com um período de adensamento da ocupação do espaço com novo tipo de construções habitacionais de planta elipsoidal, bem como um novo reforço das muralhas (final do Calcolítico Pleno). A quinta e última fase corresponde ao período de declínio com o desmantelamento de algumas estruturas habitacionais e a destruição de setores das muralhas (Calcolítico Final).”*

In Ana Teresa Henriques e Maria Ramalho/DGPC/2018.

A localidade situa-se no topo de uma vertente escarpada, a oeste do vale da ribeira de Barcarena, cujos recursos naturais potenciaram a construção de quintas de recreio e lazer. Na atualidade, forma um contínuo urbano com a vila de Barcarena.

### 3. OBJETIVOS

Os principais objetivos para a elaboração do projeto, para além de desempenhar as suas funções específicas, são:

#### I. IDENTIDADE ARQUITETÓNICA

Propor uma linguagem arquitetónica que interligue o carácter do lugar com uma visão cultural urbana abrangente do habitat:

- Relacionar a utilização do edifício com a vivência de espaço público circundante;
- Propor espacialidades e ambientes criativos na estrutura formal e funcional dos fogos, garantindo as condições de habitabilidade;
- Considerar 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.

#### II. INTEGRAÇÃO E RELAÇÃO COM A ENVOLVENTE

Integrar a composição do arruamento existente, complementando os princípios urbanísticos inerentes ao mesmo, qualificando vistas, percursos de diferentes escalas e zonas de permanência no espaço público que potencie a interação social:

- Potenciar o sentido urbano deste edifício, através de uma presença urbana qualificada e de uma relação franca do edifício com o espaço público envolvente;
- Integrar o percurso de acesso ao edifício nos espaços públicos envolventes e nos percursos pedonais identificados e propostos para o local;
- Articular a configuração do espaço público, a definição de acessos e circulação de forma integrada com a envolvente às suas várias cotas;
- Desenhar uma integração harmoniosa, da volumetria e materialidades propostas, na paisagem construída e não-construída envolvente;
- Contribuir para um equilíbrio entre a escala e a linguagem das construções envolventes;
- Otimizar e privilegiar enquadramentos nas várias orientações e vistas possíveis, compatibilizando as particularidades do edificado com a especificidade do lugar.

### III. ADEQUABILIDADE AO PROGRAMA FUNCIONAL

Definir uma solução com resposta eficiente ao programa preliminar:

- Garantir uma solução que cumpra os requisitos da habitação a custos controlados no que diz respeito às distintas áreas nas tipologias e na globalidade do empreendimento;
- Definir de forma clara a articulação de espaços comuns e privados dentro do edifício, bem como dos espaços (público/privado) nas tipologias;
- Permitir flexibilidade das tipologias propostas;
- Racionalizar os espaços de circulação no interior do edifício;
- Organizar eficientemente os percursos públicos do espaço urbano e diferentes acessos ao edificado, sem fragmentar o sentido de integração global.

### IV. EXEQUIBILIDADE TÉCNICA E SUSTENTABILIDADE DA PROPOSTA

Aplicar 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 ambiental:

- Privilegiar um sistema construtivo modular que potencie o grau de repetição e pré-fabricação, promovendo redução de custos e tempos e otimização de recursos;
- Privilegiar um sistema construtivo composto por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes;
- Utilizar estratégias passivas de conforto ambiental reduzindo gastos energéticos e garantindo a certificação energética para o edifício;
- Aplicar soluções de uso eficiente de água, tais como a reutilização, aproveitamento de águas pluviais e outras boas práticas;
- Otimizar as entradas de luz e ventilação natural;
- Adequar as soluções técnicas à estimativa orçamental proposta para a obra, sem prejuízo da qualidade construtiva.

## 4. LOCALIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO URBANÍSTICA

### I. LOCALIZAÇÃO E LIMITES

A área em apreço localiza-se em Leceia confrontando a Norte com terreno privado e com loteamento em apreciação, a sul com empreendimento habitacional de baixa densidade e urbanização de moradias unifamiliares, a oeste com Estrada do Caminho da Serra e a este com Rua Victor da Cunha Rego.

O terreno objeto de intervenção neste concurso, tem a sua origem na área cedida à CMO para programas de habitação referenciada na parcela do Loteamento de Leceia nº9/2008, sendo esta informação para conhecimento e não uma condicionante.

A área de intervenção tem uma dimensão de 11.552,70m<sup>2</sup> e uma área total de implantação de 2.746,00m<sup>2</sup>.

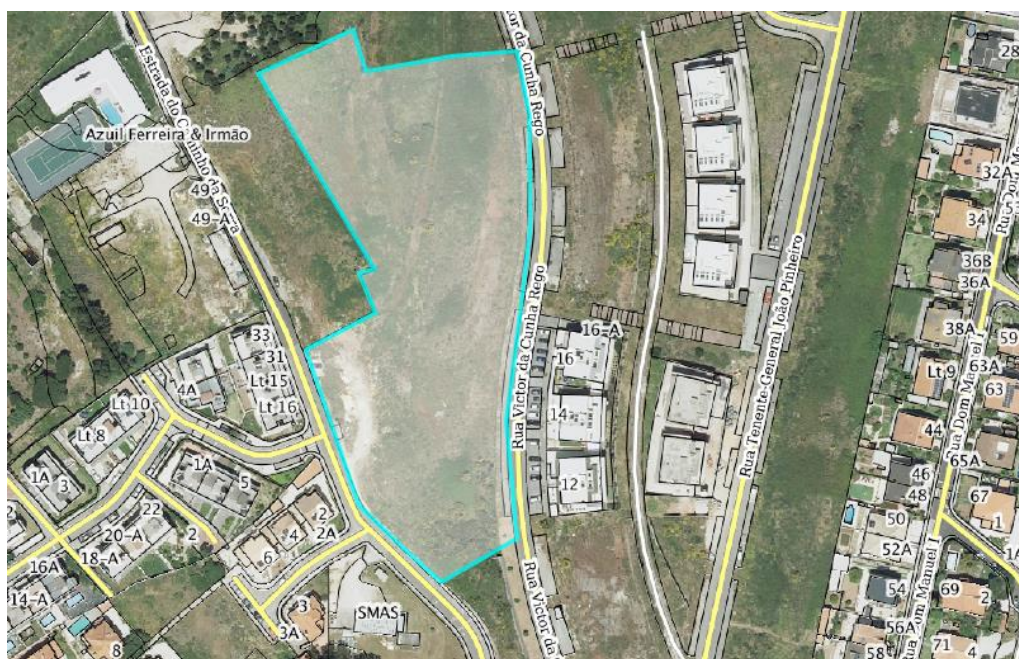


Fig. 1 - Planta com Indicação da área de intervenção

### II. ACESSOS E MOBILIDADE

A malha urbana envolvente é servida por transportes públicos rodoviários. O acesso imediato faz-se a partir da Estrada de Leceia, Estrada do Caminho da Serra e Rua Victor da Cunha Rego. Encontra-se nas proximidades o acesso à via-rápida A5 que liga Cascais a Lisboa. O acesso a esta via fica a 3,700 km a sul.

### III. ENVOLVENTE, USOS E TOPOGRAFIA

A topografia do terreno objeto de intervenção apresenta um forte declive com pendente na direção este. As vistas estão relativamente desimpedidas para este.

Os espaços exteriores a propor, deverão construir e consolidar, em articulação com o que se encontra estabelecido nos arruamentos confinantes, a estrutura urbana.

### 5. PROGRAMA

Para a intervenção prevê-se um total de Área Bruta de Construção de 11.101,60 m<sup>2</sup>, dos quais, 8.355,60 m<sup>2</sup> correspondem a Área Bruta de Construção de Habitação máxima, e os restantes 2.746,00 m<sup>2</sup> a Área Bruta de Construção de Partes Acessórias.

Com base nas características da bolsa de agregados familiares carenciados do Município de Oeiras, o número de fogos, por tipologia, dever-se-á distribuir da seguinte forma:

TIPOLOGIAS	Distribuição (em percentagem) de total dos Fogos por Tipologia
T1	25%
T2	50%
T3	25%

Tendo em vista a maximização do número de fogos, para o limite máximo de Área Bruta de Construção de Habitação, e desde que se mantenha a distribuição de tipologias, sendo aceites pequenos ajustamentos, deverá a proposta compreender entre 83 a 88 fogos.

Na proposta a apresentar, a solução de organização dos fogos deve respeitar os critérios dispostos na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, referente à Habitação a Custos Controlados, considerando a majoração limite de 12% de área bruta de construção por fogo, conforme alínea a) do ponto 5 da portaria e majoração limite de 6% para a área que resultar da aplicação dos limites máximos às diversas tipologias, previstos no nº4 da referida portaria.

Conforme o disposto nas RTHCC (Regras Técnicas da Habitação de Custos Controlados), anexo a que se refere o nº3 da Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação conferida pela Portaria nº 281/2021, de 3 de dezembro:



A construção de edifícios em regime de habitação a custos controlados, deve assegurar o cumprimento dos requisitos aplicáveis para a melhoria do desempenho energético dos edifícios e de necessidades quase nulas de energia.

No que respeita às áreas habitacionais dos edifícios, incluindo os respetivos espaços acessórios, devem ser asseguradas as seguintes condições:

- Os fogos deverão incluir preferencialmente um espaço para despensa como compartimento;
- Os compartimentos da habitação, com exceção dos arrumos, devem ter acesso a partir do vestíbulo ou espaços de circulação;
- A sala deve ter acesso fácil, sem perda de privacidade, a partir da entrada do fogo e ligação direta a espaço exterior privado quando exista;
- A forma e as dimensões da cozinha devem permitir a instalação de cada um dos equipamentos necessários às atividades desenvolvidas neste espaço (frigorífico, fogão e máquina de lavar louça);
- O espaço destinado a tratamento de roupa deve ter, no máximo, 2,5m<sup>2</sup> ou 3m<sup>2</sup> se for constituído por dois espaços, podendo um deste ser exterior para instalação do estendal, desde que se mantenha no interior do fogo uma área mínima de 0,7m<sup>2</sup>;
- As varandas das habitações devem ter acesso preferencial através da sala ou da cozinha.

São tidas como referências de boas práticas os seguintes pontos:

- Os quartos deverão ser providos de roupeiro integrado;
- Os fogos deverão incluir preferencialmente um espaço para despensa junto à cozinha;
- Não se recomendam soluções em galeria para acesso aos fogos.

De acordo com as Normas Técnicas apresentadas no DL n.º 163/2006, de 8 de agosto, capítulo 3 secção 3.2. ponto 3.2.2 deverão ser previstos meios mecânicos de comunicação vertical.

No que diz respeito à capacidade de estacionamento, o número de lugares será a distribuir pelo estacionamento em cave e à superfície de acordo com o disposto no artigo 68.º do PDM Oeiras.

Deve ser considerada na arquitetura “sala de condomínio”, conforme artigo 111º do RPATORMO.

Não devem ser previstos usos complementares nomeadamente equipamento/ serviços/ comércio.

## 6. CONDICIONANTES

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

Na conceção da proposta, deve optar-se por métodos e processos de execução que conduzam a soluções construtivas económicas e simples. As soluções adotadas deverão ter em conta a robustez e simplicidade dos sistemas, não se perdendo de vista critérios de sustentabilidade energética e ecológica, traduzindo-se assim em vantagens económicas e qualificação certificada.

O empreendimento do ponto de vista financeiro, irá ser promovido no âmbito da habitação construída a custos controlados, pelo que, deverá ser tomado em conta esta realidade, na definição do objeto arquitetónico, na estrutura urbana, nos materiais e sistemas construtivos refletindo-os na orçamentação. Assim, deverá cumprir-se o limite máximo de custos da obra de acordo com o estabelecido na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação conferida pela Portaria nº 281/2021 de 3 de dezembro.

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.

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 nº 101-D/2020, de 7 de dezembro.

Ainda, deverão ser cumpridos os regulamentos aplicáveis ao projeto, PDMO, RPATORMO, Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, RGEU.

## 7. ESTIMATIVA DE CUSTO DA OBRA

O valor máximo estimado para o custo global da intervenção, é de € 10.832.934,59 (dez milhões, oitocentos e trinta e dois mil, novecentos e trinta e quatro euros e cinquenta e nove cêntimos) que excluí o valor do IVA à taxa em vigor, e calculado com base no regime de Habitação a Custos Controlados (Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação conferida pela Portaria nº 281/2021, de 3 de dezembro). Tratando-se de um valor estimado, está o mesmo sujeito a atualizações decorrentes de oscilações de mercado e de alterações da legislação aplicável.

## 8. ANEXOS

São parte integrante do presente documento os seguintes anexos:

Anexo 1: Levantamento topográfico da área de intervenção [.dwg]

Anexo 2: Ortofotomapa [.jpg]

Anexo 3: Levantamento fotográfico [.jpg]

Anexo 4: Rede de Gás [.pdf]

Anexo 5: Rede de Abastecimento de Águas SIMAS [.pdf]

Anexo 6: Rede de Saneamento SIMAS [.pdf]

Anexo 7: Rede Elétrica EDP [.pdf]

Anexo 8: Regras técnicas da Habitação a Custos Controlados - RTHCC, anexo a que se refere o nº3 da Portaria nº 65/2019 de 19 de fevereiro, na redação conferida pela Portaria nº 281/2021 de 3 de dezembro [.pdf]

Anexo 9: Portaria nº 281/2021, de 3 de dezembro, que altera a Portaria nº 65/2019 de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos

Anexo 10: PDMO - Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado no Aviso nº 10445/2015 de 20 de julho [.pdf]

Anexo 11: RPATORMO – Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas do Município de Oeiras, R. n.º 362/2012 de 11 de junho [.pdf]

Anexo 12: Planta de síntese do loteamento nº 9/2008 [.pdf]

Anexo 13: Cartografia [.dwg]