

Projeto de Reabilitação e adaptação do antigo edifício da Pensão
“Residencial Arraiana” em residência de estudantes partilhada

PROGRAMA PRELIMINAR

NOVEMBRO 2024



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO



ÍNDICE

1. PREÂMBULO.....	3
2. SÍNTESE HISTÓRICA.....	3
3. ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	4
4. ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
5. OBJETIVOS E ÂMBITO DA INTERVENÇÃO	5
6. PROGRAMA FUNCIONAL	6
7. REQUISITOS A OBSERVAR.....	7
8. INFORMAÇÃO DISPONÍVEL.....	9
9. FASEAMENTO DO PROJETO.....	9
10. CONDIÇÕES DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO	10
11. PRAZO DE ENTREGA	10
12. INFORMAÇÕES DE REFERÊNCIA.....	10
13. PREÇO BASE	10
14. ANEXOS.....	11

1. PREÂMBULO

O presente programa preliminar tem como objetivo definir o enquadramento e as regras com vista à elaboração do projeto de reabilitação e adaptação do antigo edifício da Pensão “Residencial Arraiana” em residência de estudantes partilhada, num edifício propriedade do Município de Castelo Branco.

O Município de Castelo Branco em 2023 procedeu à aquisição da antiga Pensão “Residencial Arraiana”, localizada na Avenida 1º de Maio, centro da Cidade com a necessidade de reforçar a oferta de quartos para estudantes e outros profissionais que se desloquem à cidade e que necessitem de alojamento.

Este projeto insere-se de forma harmoniosa na malha urbana existente e constitui-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

A intensão desta intervenção advém do fato de atravessarmos um período de forte especulação na área do imobiliário impulsionado pela conjuntura mundial, contribuindo para a promoção do plano de intervenção para a requalificação e a construção de residências de estudantes, e reforçando o alojamento disponível para estudantes a custos acessíveis.

Com uma localização central a meio da Avenida 1º de Maio, a Pensão “Residencial Arraiana” foi durante muitos anos uma referência emblemática na cidade. O seu papel como ponto de encontro e hospedagem marcou uma época, destacando-se pela sua localização estratégica e pelo serviço que proporcionava à comunidade local e aos visitantes. Atualmente continua a ser lembrada como parte da história e da memória coletiva de Castelo Branco.



Projeto de reabilitação e adaptação do antigo edifício da Pensão “Residencial Arraiana” em residência de estudantes partilhada

Fig.1- Localização do prédio relativamente à cidade de Castelo Branco

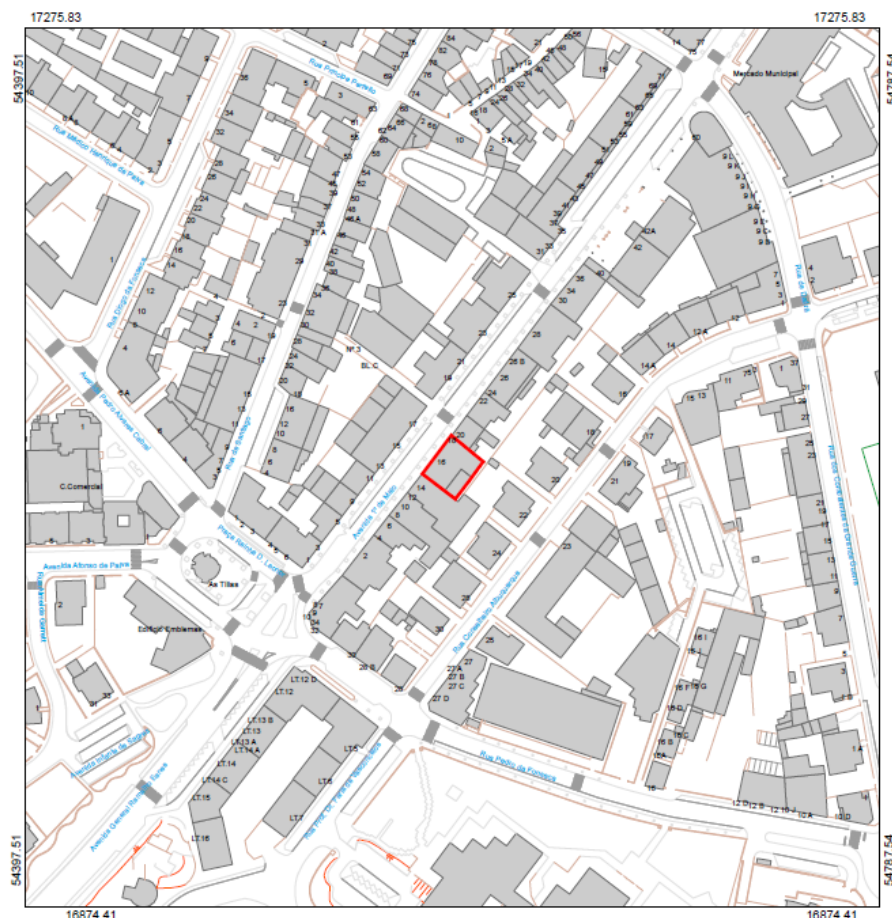
3. ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

Decreto -Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, define o regime legal de instalação e funcionamento das residências e dos alojamentos para estudantes do ensino superior, contribuindo para a promoção do plano de intervenção para a requalificação e a construção de residências de estudantes, e reforçando o alojamento disponível para estudantes do ensino superior a custos acessíveis.

Portaria n.º 35-A/2022 de 14 de janeiro aprova as normas técnicas que definem as condições de instalação e funcionamento a que devem obedecer os alojamentos para estudantes do ensino superior.

4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A intervenção a levar a efeito enquadra-se num edifício existente propriedade do Município, localizado na Avenida 1º de Maio em Castelo Branco sendo esta artéria uma das mais relevantes da cidade, com grande visibilidade e tráfego.



Projeto de reabilitação e adaptação do antigo edifício da Pensão “Residencial Arraiana” em residência de estudantes partilhada

Fig.2- Extrato da Planta de Cartografia (S/Escala)

O Instrumento de Gestão Territorial eficaz que determina as ações de intervenção a levar a efeito na zona é o Plano Geral de Urbanização - ZUC — B.

Trata-se de um edifício, na Avenida 1º de Maio, distribuído por r/chão + 3 pisos e cobertura, com logradouro no tardoz e com área de implantação de cerca 488,00 m2.

Atendendo à natureza e dimensão do edifício, considerando ainda as suas potencialidades geradas pela sua localização, é intenção desta autarquia promover a implementação da estratégia para a promoção do plano de intervenção para a requalificação e a construção de residência de estudantes, atribuindo-lhe uma nova funcionalidade alinhada com as necessidades atuais. A transformação num modelo de residência partilhada, especialmente direcionada para estudantes, reflete uma aposta no apoio ao ensino superior e no incentivo à fixação de jovens na cidade.

Além de fornecer uma solução de habitação acessível, este projeto vai contribuir para dinamizar o comércio e a vida urbana no centro da cidade, reforçando Castelo Branco como um polo educativo e cultural atrativo para estudantes de várias regiões. A reabilitação do edifício também simboliza uma valorização do património local, combinando modernidade e tradição num projeto de impacto social e económico.

5. OBJETIVOS E ÂMBITO DA INTERVENÇÃO

O objetivo central deste projeto é proceder à reabilitação e adaptação do antigo edifício da Pensão “Residencial Arraiana” para funcionamento como residência de estudantes partilhada, promovendo condições adequadas de habitabilidade, conforto, segurança e funcionalidade, em conformidade com os regulamentos técnicos e urbanísticos aplicáveis.

Pretende-se ainda que esta intervenção sirva como modelo precursor e referência para intervenções futuras ao nível concelhio, ao promover a coesão social, a mobilidade ativa e de transporte públicos, a dinamização da economia local e o estímulo da competitividade internacional, promotores de equilíbrio dos ecossistemas, bem-estar social e de condições de vida mais saudáveis.

Contudo, com vista a atingir este objetivo geral, a intervenção deverá pautar-se pela concretização dos objetivos específicos adiante descritos:

- Adaptação do edifício, que valorize a relação com os seus ocupantes e qualifique o espaço público adjacente, oferecendo condições de habitabilidade que correspondam ao modo de habitar atual, proporcionando a qualificação da vivência dos seus ocupantes;

- Adaptação do edifício com comportamento passivo e desempenho energético exemplar e com a integração de conceitos de Sustentabilidade Ambiental em todo o ciclo de vida - Obtenção da certificação energética da construção na Classe A ou A+, com Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior, emitido por um Perito Qualificado;
- Exequibilidade Técnica e Sustentabilidade económica da proposta;
- Adequabilidade ao Programa Funcional e à Legislação Aplicável.

6. PROGRAMA FUNCIONAL

Na elaboração desta proposta, o projeto a desenvolver deverá atender à harmonização das características do conjunto onde se irá implantar, e simultaneamente, responder às necessidades que se pretendem resolver, atendendo aos objetivos acima elencados, alinhados com as políticas e estratégias municipais, e de acordo com o seguinte programa funcional:

- 6.1. - A intervenção deve preservar a identidade histórica e arquitetónica da Avenida 1º de Maio, assegurando uma integração visual e funcional com o espaço urbano;
- 6.2. - Utilização de materiais e soluções construtivas que promovam eficiência energética e minimizem o impacto ambiental;
- 6.3. - Garantir que o edifício seja acessível a pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com as normas em vigor;
- 6.4. - Quartos individuais ou partilhados, com cama, secretária, cadeira, roupeiro e espaço de arrumação, confortáveis, com prioridade para estudantes;
- 6.5. - Salas de estudo e de convívio;
- 6.6. - Cozinhas funcionais e totalmente equipadas (fogão, forno, micro-ondas, frigoríficos, armários individuais, e mesas para refeições);
- 6.7. - Sanitários e duches por cada quarto;
- 6.8. - Lavandaria para uso dos residentes com equipamento básico com máquinas de lavar e secar roupa e espaço para passar a ferro;
- 6.9. - Espaço para receção e/ou administração, com área para segurança, controlo de acessos e vídeo vigilância (CCTV);
- 6.10. - Possibilidade de criação de salas de trabalho, apoio e reuniões ao nível do r/chão [piso 0] e respetivas instalações sanitárias;
- 6.11. – Possibilidade de criação de terraço, jardim ou pátio interior para convívio, estudo ao ar livre ou atividades recreativas. (conforme disponibilidade do edifício);

6.12. - Na circulação vertical deverá prever-se, pelo menos, 1 elevador que assegure o acesso a cada um dos pisos, bem como, escadas de acesso comum, devidamente encerradas por paredes e portas corta-fogo, preferencialmente, iluminadas e ventiladas por meio de aberturas praticadas nas paredes e/ou cobertura, em comunicação direta com o exterior; Os lanços das escadas, degraus, patins, patamares e guardas destas escadas, deverão ser dimensionados de forma a garantir o acesso universal, em condições de conforto e segurança adequadas aos seus utilizadores, dando cumprimento à respetiva legislação, nomeadamente à que respeita a Segurança Contra Incêndios, Acessibilidades e art.º 47º do RGEU;

6.13. - Deve prever-se compartimento destinado a arrumos, e aos produtos de limpeza, de acordo com as condições constantes no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação;

6.14. - No restante e demais especialidades, deverá ser assegurada em toda a intervenção, o cumprimento estrito de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

7. REQUISITOS A OBSERVAR

- Deverão ser incorporadas de raiz e desde logo na conceção arquitetónica, soluções construtivas que promovam o desempenho e eficiência energética da construção, primando pelo recurso a soluções passivas – integrando princípios da construção Passivhaus - por forma a reduzir a necessidade de climatização artificial e consequentemente, com vista a minimizar o consumo global de energia do edifício, implementando sistemas ativos somente para complementar as necessidades inerentes ao seu pleno funcionamento, de acordo com os requisitos legais;
- Dentro do âmbito das soluções passivas, valoriza-se o recurso a sistemas de isolamento térmico que assegurem uma elevada resistência térmica da envolvente opaca (evitando pontes térmicas) e que incorporem eco-materiais ou materiais reciclados, como lã mineral ou cortiça, devendo evitar-se derivados do petróleo XPS e EPS;
- Integração de janelas e portas de alto desempenho, cuja solução deverá garantir a obtenção de classificação energética A+;
- 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;
- Aliado a este isolamento e estanquicidade do sistema, será vital incorporar, paralelamente, um sistema eficiente de ventilação mecânica contínua, devidamente dimensionado e adaptado ao uso funcional do edifício, por forma a garantir a Qualidade do Ar Interior e evitar condensações e humidades interiores;

- Incorporação sempre que possível de um sistema coletivo de Ventilação Mecânica Controlada (VMC) com Recuperação de Calor, que além de assegurar o referido no ponto anterior, garantirá a renovação contínua do ambiente interior com ar fresco aquecido (recuperação de 95% do calor do ar extraído) e arrefecimento passivo nas noites de verão por by-pass automático ao recuperador de calor – conseguindo um maior conforto e uma grande poupança em climatização. Sendo um sistema coletivo, será mais eficiente e mais económico, permitindo poupar espaço, custos de instalação e operação – devendo ser acautelada a dissimulação das máquinas exteriores de modo a minimizar o seu impacto visual;
- Incorporar uma solução coletiva para produção de águas quentes sanitárias (AQS) recorrendo a energias renováveis, e que assegure em simultâneo uma elevada eficiência energética (p.e, sistema solar térmica +bombas de calor); de igual modo, instalar o equipamento coletivamente, de forma a obter-se uma maior eficiência e acautelar a integração global na construção.
- Especial atenção ainda na solução de impermeabilização da cobertura, paredes e lajes enterradas, e de todas as zonas e pontos singulares – caleiras, algerozes, tubos de queda, platibandas, terraços, floreiras, coberturas verdes e fachadas ajardinadas, chaminés, claraboias, juntas de dilatação, etc.
- As soluções construtivas e materiais de acabamento deverão ser pensados de modo a garantir a máxima durabilidade e minimizar os custos de conservação e manutenção em todo o seu ciclo de vida;
- A solução proposta deverá assegurar as condições técnicas e ambientalmente exigíveis, dentro de critérios técnico-económicos balizados pelas necessárias condições estéticas, de segurança, conforto, salubridade, sustentabilidade, eficiência energética, manutenção, durabilidade e substituição ao longo do período de vida previsto para o edifício;
- Os materiais selecionados deverão ter baixo impacto ambiental e deter, preferencialmente, certificação ecológica – rótulos ecológicos Europeus;
- Os materiais e estruturas a utilizar deverão ainda apresentar características e propriedades adequadas de reação ao fogo;
- A iluminação a ter em consideração para a redução da fatura energética, devendo obedecer a critérios económicos, de eficiência energética e de baixo consumo (p.e. integração de luminárias LED nas zonas comuns, otimização das entradas de luz natural, e mesmo nos casos em que se tratem de espaços interiores, articular com soluções que permitam entradas de luz natural);
- Adotar soluções de eficiência energética, como isolamento térmico, utilização de energias renováveis (ex. painéis solares para aquecimento de águas sanitárias (AQS) e produção de energia para autoconsumo);
- Nas zonas de circulação comum (átrio de entrada, patamares de acesso aos pisos, caixa de escadas, elevador, cave, sótão), para além de salvaguardar o disposto no número anterior, incorporar automatismos de controlo da iluminação artificial, como detetores de presença e sensores de movimento, por forma a garantir a máxima eficiência e poupança energética e minimizar os consumos e custos de manutenção;

- Apresentação de relatório de vulnerabilidade sísmica da operação de reabilitação nos termos do estipulado nº 2 do artigo 2º e do nº 1 do artigo 8º do DL nº 95/2019, de 18 de junho, na sua atual redação. Estudo/documento imprescindível para a elaboração do projeto que se pretende concursar. Deve ser apresentada declaração que evidencie que o projeto de execução cumpre todas as disposições legais no que diz respeito a construção anti sísmica;
- O projeto no seu desenvolvimento deverá assegurar a implantação dos meios ativos de segurança contra riscos de incêndio, nomeadamente com deteção precoce de qualquer ocorrência, alarmes, sinalização de emergência e outros meios que encaminhem, em caso de sinistro, as pessoas para o exterior;
- Deverá ainda dispor, ainda dos meios de primeira intervenção, nomeadamente hidrantes, carretéis, extintores, etc.;
- Deverá assegurar-se em toda a intervenção o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

8. INFORMAÇÃO DISPONÍVEL

A Câmara Municipal de Castelo Branco disponibiliza o levantamento topográfico e levantamento arquitetónico da Zona de Intervenção, em formato “DWG” e “PDF”.

9. FASEAMENTO DO PROJETO

A elaboração do projeto em epígrafe compreende o faseamento por etapas:

- Programa Base – 10%;
- Estudo Prévio - 20%;
- Anteprojeto – 25%;
- Projeto de Execução – 35%;
- Assistência Técnica em obra (inclui elaboração de telas Finais) – 10%;

Assim, como ponto de partida, pretende-se que a equipa projetista apresente um Estudo Prévio, para submeter a aprovação da Autarquia. Somente após esta aprovação, poderá ser desenvolvido o respetivo Projeto Base, e da mesma forma, após análise deste e respetiva aprovação da autarquia, proceder à elaboração do Projeto de Execução, nos termos constantes na Portaria nº255/2023 de 7 de agosto.

10. CONDIÇÕES DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Em anexo, apresenta-se um documento complementar, denominado **CONDIÇÕES TÉCNICAS**, no qual se explicita em detalhe, todos os elementos de projeto a apresentar, contendo ainda as especificações sobre o modo e a forma concreta da sua apresentação, visando garantir a correta e adequada compatibilização dos ficheiros, para facilitar a sua submissão no sistema informático da Plataforma de Concurso, garantindo dessa forma, uma maior eficiência e rapidez para lançar o procedimento.

Recomenda-se por isso a sua atenta leitura e o cumprimento estrito das indicações relativas à forma de apresentação do Projeto de Execução.

11. PRAZO DE ENTREGA

O prazo estabelecido para a execução do Projeto de Execução é de **60 dias**.

12. INFORMAÇÕES DE REFERÊNCIA

A empreitada classifica-se na Categoria III, nos termos do art.º 11º da Portaria nº255/2023, de 7 de agosto.

Na elaboração do projeto em epígrafe deverá ter-se em conta o cumprimento do CCP e da Portaria nº255/2023 de 7 de agosto.

13. PREÇO BASE

Estimativa de custo para a execução da obra: **1.600.000,00€**.

DEVERÁ SER APRESENTADA A DEMONSTRAÇÃO DOS CRITÉRIOS OBJECTIVOS QUE FUNDAMENTARAM A FIXAÇÃO DO PREÇO BASE, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DO DISPOSTO NO Nº3 DO ARTIGO 47º DO CCP, DEVENDO APRESENTAR-SE PARA OS DEVIDOS EFEITOS, A DOCUMENTAÇÃO PERTINENTE.

14. ANEXOS

A Câmara Municipal de Castelo Branco disponibiliza os seguintes elementos:

- Anexo 1_Levantamento Arquitetónico_1 em formato PDF;
- Anexo 1_Levantamento Arquitetónico_2 em formato PDF;
- Anexo 2_Levantamento Topográfico em formato PDF;
- Anexo 3_Plantas de localização em formato PDF;
- Anexo 4_Infraestruturas de Abastecimento em formato PDF;
- Anexo 5_Infraestruturas de E. Doméstico em formato PDF;
- Anexo 6_Infraestruturas Pluviais em formato PDF;
- Anexo 7_Template_MQ_Plataforma.xls;
- Residencial_Lvto Arquitetónico.dwg;
- Residencial_Lvto Topográfico.dwg.