

PROGRAMA PRELIMINAR

Concurso público de conceção
para a elaboração do projeto
de conjunto edificado em Lisboa

encomenda.oasrs.org



ORDEM DOS ARQUITECTOS
SECÇÃO REGIONAL DO SUL

Índice

1. Preâmbulo	2
2. Antecedentes	3
3. Área de intervenção	5
4. Objetivos	6
5. Programa de intervenção	6
6. Condicionantes	7
7. Custo de obra	7
8. Anexos ao Programa Preliminar	8

1. Preâmbulo

O presente concurso refere-se ao projeto de um novo edifício a implantar num lote, inserido na área do Plano de Pormenor das Amoreiras, resultado de um protocolo da Câmara Municipal de Lisboa e a EPAL.

Este protocolo foi celebrado através de uma escritura pública entre a C.M. Lisboa e a EPAL no dia 31/12/2014, com o número de registo 3794, Livro 179 e folhas 61 e onde estão identificados os parâmetros urbanísticos a considerar.

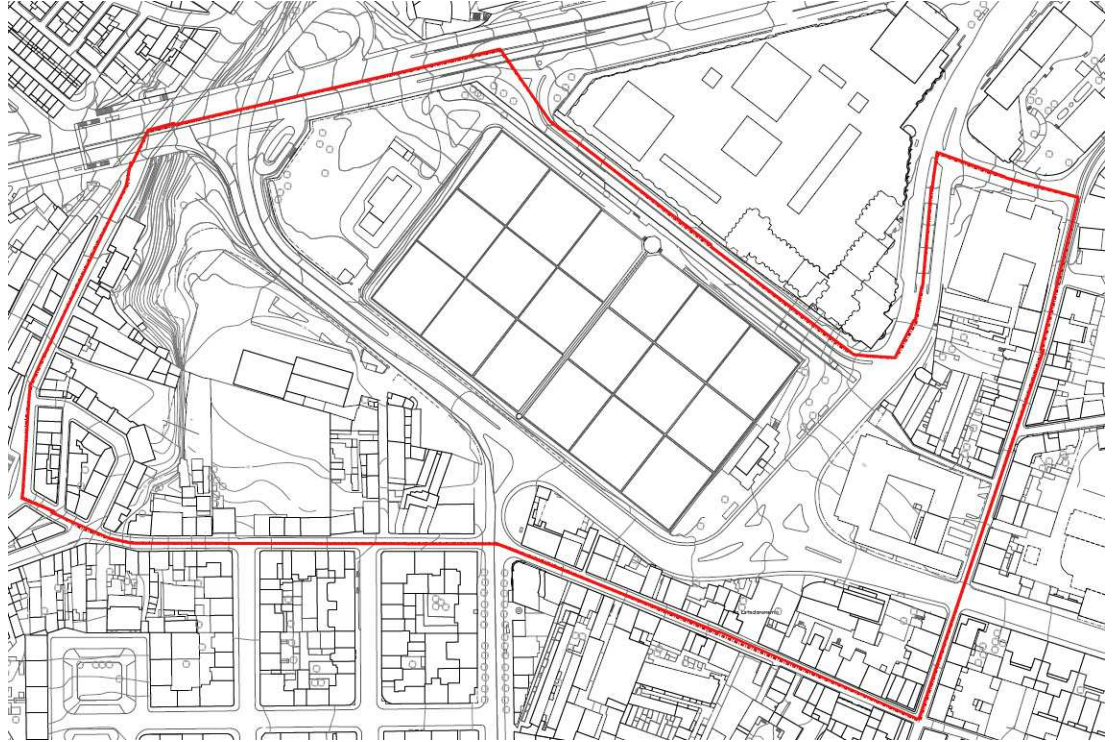
O lote tem uma área de 10.901,67m², de onde se destaca para cedência à C.M. Lisboa 6.211,67m², configurando um lote com uma área total de 4 690.00m², conforme o referido Protocolo.

O edifício deverá resolver o local em que se insere apresentando uma resolução arquitetónica que dignifique e resolva a malha urbana envolvente tornando-se numa referência arquitetónica da cidade num dos pontos mais nobres de entrada na cidade.

A EPAL pretende em sequência do concurso, adjudicar o desenvolvimento do projeto até à fase de anteprojecto e respetivo licenciamento perante as entidades externas competentes.

2. Antecedentes

- Plano de Pormenor das Amoreiras



Área limite do Plano Pormenor das Amoreiras

O lote encontra-se abrangido pelo Plano de Pormenor das Amoreiras, no entanto, a eficácia do mesmo sobre o lote foi suspensa, através de deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, proposta nº 592/CM/2014.

Apesar desta suspensão, será fundamental ter em consideração o Plano de Pormenor das Amoreiras para efeitos de integração da proposta e diálogo com a envolvente, nomeadamente no que respeita às acessibilidades previstas. (Consultar Anexo 4).

- Pedido de Informação Prévia



Proposta apresentada no âmbito do Pedido de Informação Prévia

Em 2016 foi apresentado e diferido pela C.M. Lisboa um Pedido de Informação Prévia (Anexo 3) cujo objetivo foi vincular os parâmetros máximos de volumetria, alinhamentos, áreas de construção e altura, acessibilidades e usos da edificação a concretizar. A organização funcional interior foi apresentada apenas para demonstrar a viabilidade funcional da construção.

Desta forma, a informação constante do PIP deverá ser considerada em termos de parâmetros máximos sendo que a volumetria, os acessos e a conceção de espaços exteriores poderão ser alterados sem ultrapassar os valores estabelecidos.

3. Área de intervenção



Área de intervenção

A área de intervenção totaliza 4.690,00m² e apresenta confrontações a norte com a Rua José Gomes Ferreira, a nascente com novo arruamento promovido no âmbito do Plano de Pormenor das Amoreiras – Unidade de Execução 1, a Sul e a Poente com terrenos da CML e de Privados. A topografia do terreno é complexa e apresenta um desnível superior a 17 metros.

Atualmente, o lote encontra-se parcialmente ocupado pelos Bombeiros Voluntários de Campo de Ourique, a título precário.

A localização do lote na faixa Amoreiras/Campo de Ourique é claramente privilegiada, mas pela sua localização periférica na malha urbana de Campo de Ourique e pela delimitação efetuada por eixos viários de grande intensidade, confere alguma complexidade ao lugar e exige um cuidado particular na conceção e integração da nova edificação.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Lisboa, o lote encontra-se na categoria de Espaço Central e Residencial a Consolidar (Art.º 60 do RPDML) e Espaço de Uso Especial de Equipamentos a Consolidar (Art.º 65 do RPDML).

4. Objetivos

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

INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

- Definir uma relação urbana qualificada de continuidade entre o novo edifício e a envolvente;
- Garantir ligações pedonais e viárias, à cota da Rua José Gomes Ferreira e da Rua Maria Pia, criando a possibilidade de circulação pedonal entre as duas zonas;
- Definir uma relação visual/presença urbana do novo edifício para o trânsito rápido na A5.

ADEQUABILIDADE AO PROGRAMA FUNCIONAL

- Definir uma solução com resposta eficiente ao programa preliminar, com clareza e funcionalidade na articulação dos vários usos e espaços.

EXEQUIBILIDADE TÉCNICA E SUSTENTABILIDADE DA PROPOSTA

- Utilizar soluções construtivas e técnicas que apresentem boa exequibilidade;
- Apresentar uma relação benéfica entre o custo da intervenção e soluções de eficiência energética e sustentabilidade.

5. Programa de intervenção

O programa de intervenção assenta em três eixos principais:

• Relação visual/presença urbana

Pretende-se que seja criada uma imagem identitária ao nível das fachadas e espaços exteriores que valorize a intervenção e destaque a sua presença na envolvente.

• Programa Funcional

O programa funcional a considerar tem os seguintes parâmetros máximos, podendo as propostas considerar valores inferiores se justificado:

A.B.C. máxima de Habitação – 14.030,00 m²

Considerando:

Tipologia T1 – 20%

Tipologia T2 – 20%

Tipologia T3 – 40%

Tipologia T4 – 20%

A.B.C. máxima de Serviços – 4.246,93 m²

A.B.C. máxima de Comércio – 1.777,75 m²

A.B.C. máxima de Áreas técnicas – 823,00 m²

A.B.C. máxima Total acima do solo – 20.055,00m²

A.B.C. máxima de Estacionamento abaixo do solo – 17.232,50 m²

Lugares de estacionamento em cave - 500

Lugares de estacionamento à superfície – devem ser previstos lugares na via pública, para efeitos de estacionamento de curta duração, assim como, lugares para cargas e descargas.

• Espaços exteriores e acessos

O espaço exterior envolvente ao edifício deverá contribuir para uma nova dinâmica de espaço público, para utentes, residentes e toda a afluência de população, que este conjunto edificado irá gerar. A configuração do espaço público, a definição de acessos e circulação deverão apresentar uma estratégia para uma articulação integrada com a envolvente às suas várias cotas. As ligações viárias, à cota da Rua José Gomes Ferreira e da Rua Maria Pia deverão ser garantidas.

6. Condicionantes

No desenvolvimento da proposta deverão ser tidos em conta pelos concorrentes as seguintes condicionantes:

- Área máxima de edificabilidade: 20.055,00m²
- Área máxima de implantação acima do solo: 2.600,00m²
- Área máxima de implantação abaixo do solo: 4.308,12m²
- Cércea máxima: 145 metros (correspondente à cota máxima imposta pela Ana Aeroportos de Portugal)
- Nº máximo de pisos acima do solo: 14
- Estrutura viária constante do Plano Pormenor das Amoreiras

7. Custo de obra

As propostas apresentadas deverão aliar soluções de criatividade a soluções de custo racionalizado. O valor estimado para o custo global da intervenção, incluindo edifício e espaços exteriores, é de €16.800.000,00 (dezasseis milhões e oitocentos mil euros), não incluindo o valor do IVA.

8. Anexos ao Programa Preliminar

O presente documento é composto pelos seguintes anexos:

Anexo 1: Levantamento Topográfico com delimitação da área de intervenção (.dwg)

Anexo 2: Levantamento Fotográfico (.jpg)

Anexo 3: Pedido de Informação Prévia - peças desenhadas (.pdf)

Anexo 4: Plano Pormenor das Amoreiras (.pdf)

Anexo 5: Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (.pdf)