



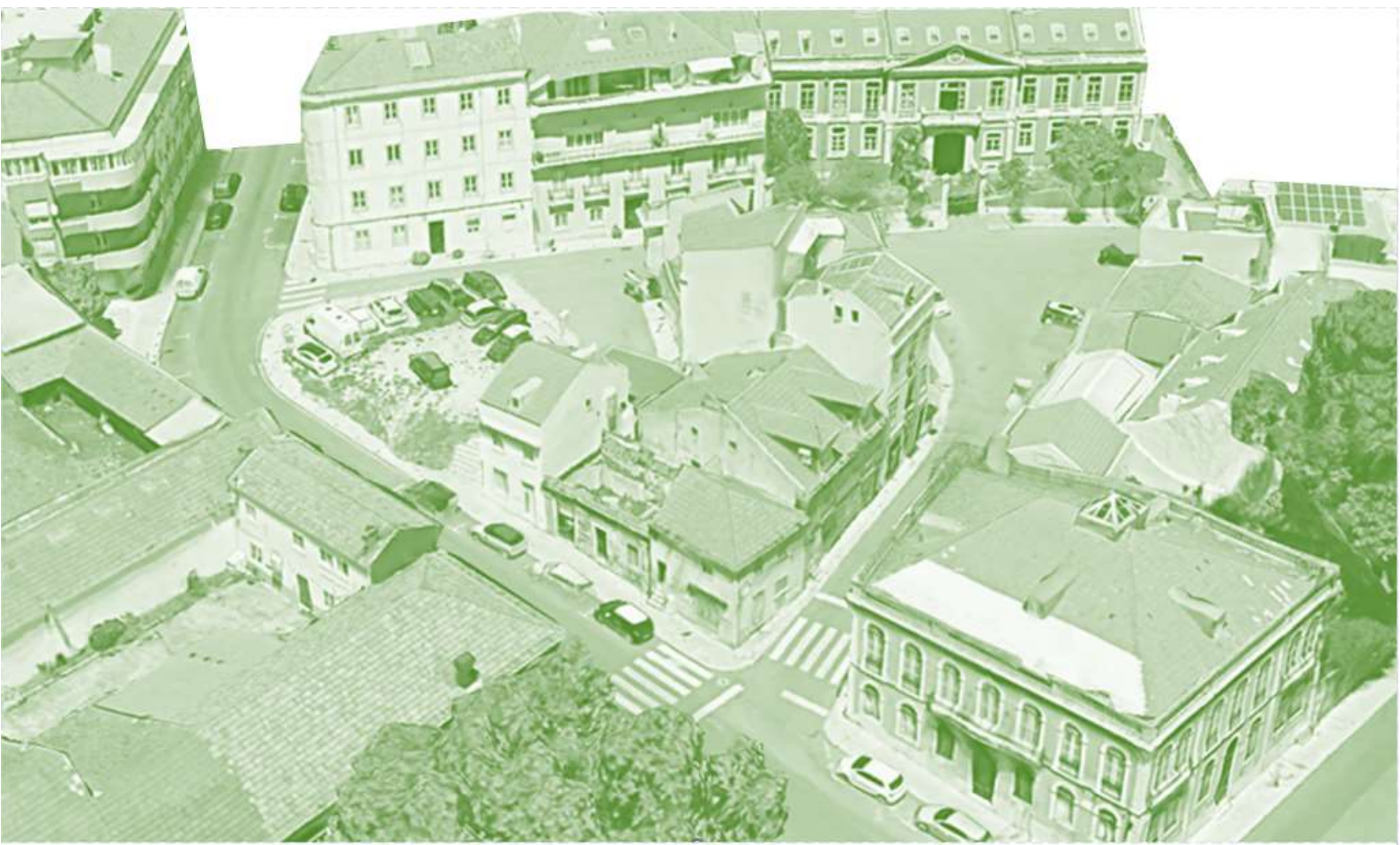
LISBOA IMAGINA

A NOVA BAUHAUS EUROPEIA

RELANÇAR O MOVIMENTO COOPERATIVO

CONCURSO PÚBLICO DE CONCEÇÃO
ANEXO I – PROGRAMA PRELIMINAR

HABITAÇÃO NO LARGO DO CABEÇO DA BOLA, ARROIOS



REABILITAÇÃO DE PATRIMÓNIO MUNICIPAL DEVOLUTO (12)
**Concurso de conceção para a elaboração do Projeto de edifícios de habitação
no Largo do Cabeço da Bola, na freguesia de Arroios**
SGPI N.º 0171-2022.138

ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR
Procedimento ref.ª SRU_231709_CCS
junho de 2023

ÍNDICE

1. PREÂMBULO	4
2. ENQUADRAMENTO	5
2.1. Localização.....	5
2.1.1 Localização e limites	5
2.1.2 Acessos e mobilidade	5
2.1.3 Envolvente, usos e topografia.....	6
2.2. Nota histórica e antecedentes.....	6
2.2.1 Pedido de Informação Prévia	7
3.1 Ordenamento	8
3.2 Condicionantes	8
3.3 Ruído Global	9
3.4 Área de Reabilitação Urbana.....	9
4. OBJETIVOS.....	9
4.1 Qualidade e coerência da solução conceptual	10
4.2 Racionalidade construtiva e exequibilidade financeira.....	10
4.3 Adequação aos objetivos do Programa Preliminar.....	10
4.4 Integração e relação com a envolvente	10
4.5 Sustentabilidade e manutenção futura	10
5. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.....	10
5.1 Unidades Habitacionais	15
5.2 Espaços comuns, áreas comunitárias e espaços de circulação	16
5.2.1 Espaços comuns e áreas comunitárias.....	16
5.2.2 Espaços de circulação.....	16
5.2.3 Área de comércio – Projeto social.....	16
5.2.4 Estacionamento	17
5.2.5 Áreas técnicas / Compartimento dos lixos	17
5.2.6 Logradouro / Áreas exteriores privativas.....	17
5.2.7 Espaço Público	18
5.2.8 Questões a observar no desenvolvimento do projeto	18
6. ESTIMATIVA DE CUSTO.....	19
7. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR	20

1. PREÂMBULO

Lisboa é uma cidade com séculos de história e séculos de futuro. Construída através da cultura do encontro e da diversidade, os seus habitantes são e serão o seu património mais precioso.

No momento presente a cidade enfrenta a complexa contradição entre a dinâmica em alta do mercado imobiliário globalizado, desacompanhada do nível dos rendimentos das famílias portuguesas, e a herança de um património edificado frequentemente envelhecido e desqualificado.

Entre a insuficiência de condições económicas e habitacionais, o acesso à habitação em Lisboa tem-se provado um grave desafio para muitas famílias e cidadãos que aqui residem ou pretendem residir. A constituição portuguesa estabelece com muita clareza o direito universal à habitação e a função determinante das políticas públicas nesta concretização.

Atento à desarmonia entre oferta e procura de habitação na cidade, o Município de Lisboa pretende, entre várias estratégias a co-criar com o Conselho Municipal de Habitação, investir na utilização eficaz do património municipal ao serviço da função social da habitação. Assim, a necessidade de aumentar a oferta de habitação é o motor para a reabilitação criativa dos espaços vazios da cidade: este é um novo fôlego no desenho da política de habitação, e de cidade, que a Câmara Municipal de Lisboa pretende implementar.

À luz dos valores da Nova Bauhaus Europeia – uma iniciativa da Comissão Europeia que pretende posicionar a cultura e a criatividade no centro do Pacto Ecológico Europeu – assente nos valores da sustentabilidade ambiental, estética e inclusão, serão lançados concursos públicos para desafiar os projetistas a imaginar como poderá e deverá Lisboa protagonizar esta transição para novos tempos.

RELANÇAR O MOVIMENTO COOPERATIVO DE HABITAÇÃO EM LISBOA

O direito à livre constituição de cooperativas encontra-se consagrado no artigo 61.º da Constituição da República Portuguesa¹. A Lei de Bases da Habitação habilita os municípios a apoiar as cooperativas de habitação e prevê nos instrumentos de promoção de habitação a cedência de terrenos ou imóveis para habitação cooperativa.

O presente projeto é o primeiro de uma série projetos municipais vocacionados para relançar o movimento cooperativo em Lisboa. O princípio-base é a mobilização do património municipal disperso e de escala comunitária, a recuperar para uso habitacional através de obras de edificação ou reabilitação, pela via do movimento cooperativo: construção privada sob propriedade pública, cedida em direito de superfície.

O projeto será integralmente desenvolvido em colaboração direta com o Município, via Lisboa Ocidental, SRU, com o horizonte de na fase de construção o dono de obra vir a ser, legitimamente, a cooperativa entretanto selecionada em concurso para concretizar a obra. A possibilidade alternativa de construção por parte do município fica salvaguardada como último recurso caso algum terreno não venha a ter procura por parte de cooperativas.

¹ n.º 2 do artigo 61.º da CRP “A todos é reconhecido o direito à livre constituição de cooperativas, desde que observados os princípios cooperativos.”

2. ENQUADRAMENTO

2.1 Localização

2.1.1 Localização e limites

A área de intervenção localiza-se no centro da cidade, na freguesia dos Arroios. O projeto diz respeito à reabilitação de um pequeno núcleo urbano e à requalificação do espaço público adjacente.

A área a intervir encontra-se limitada:

- _ a norte, pelos edifícios do Largo do Cabeço da Bola, n.ºs 12, 13-13-A e pelo Quartel do Cabeço da Bola (GNR);
- _ a nascente, pelo Palácio da Bemposta (Academia Militar);
- _ a sul e a nascente, pelos edifícios da Rua das Barracas, n.ºs 2 a 14.

O projeto deve considerar a área de intervenção de 1 527,57 m².

Na delimitação do local deve prevalecer o limite desenhado no levantamento topográfico.



Figura 1 – Limite da área de intervenção sobre ortofotomapa

Esta operação pretende disponibilizar oferta de habitação qualificada, reduzindo as necessidades de habitação neste local e contribuindo para a requalificação de um tecido urbano envelhecido e degradado.

2.1.2 Acessos e mobilidade

A área de intervenção é servida por transportes públicos rodoviários e encontra-se a uma curta distância a pé das estações do metropolitano do Intendente e dos Anjos.

Em termos viários, situa-se na proximidade de duas vias de nível 3 - Rua Gomes Freire e Avenida Almirante Reis.

2.1.3 Envolvente, usos e topografia

O local encontra-se numa área central e habitacional consolidada, entre um espaço de uso especial de equipamentos (Palácio da Bemposta - Academia Militar) e uma área de traçado regular planeado (envolvente à Av. Almirante Reis), ambas consolidadas.

Trata-se de um lugar de contrastes, onde casas modestas convivem com antigos palácios e casas senhoriais, como: o Palácio da Bemposta (Academia Militar) e o Palácio Pombeiro (atual Embaixada de Itália).

Encontra-se na proximidade do Campo dos Mártires da Pátria, também, denominado por “*Campo Santana*”, com relevante interesse histórico e arquitetónico.

O local apresenta um carácter pitoresco caracterizado por um conjunto harmonioso de espaços públicos, áreas verdes arborizadas, escala e arquitetura dos edifícios.

Em termos topográficos, o terreno apresenta duas pendentes: uma no sentido sudeste-noroeste, com diferença altimétrica de 5 metros, e outra no sentido sudoeste-nordeste, com diferença de cotas de 3 metros.



Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do espaço urbano - RPDML

2.2 Nota histórica e antecedentes

A freguesia de Arroios é conhecida pelo vale que começa no Areeiro e termina no Rossio e que constitui o caminho natural formalizado pelas Ruas de Palma, Direita dos Anjos e Direita de Arroios. Inicialmente, servia de acesso à periferia suburbana e rural de Lisboa, mais tarde, o seu traçado viário foi retificado, correspondendo atualmente à Avenida Almirante Reis e à Rua da Palma. Como eram terras bem servidas de água, as encostas adjacentes

serviram durante algum tempo para agricultura intensiva. Após o terramoto de 1755, a freguesia conheceu um particular crescimento motivado pela fuga à baixa da cidade, muito devastada pelo sismo.

2.2.1 Paço, Capela Real e sítio da Bemposta

Em 1701, D. Catarina de Bragança, filha de D. João IV, depois de ter ficado viúva do rei Carlos II de Inglaterra, comprou diversos terrenos no sítio da Bemposta, tendo neles construído a sua residência – Palácio da Bemposta. Estes terrenos, considerados no limite da capital, englobavam uma vasta área que incluía o Largo de Santa Bárbara, os terrenos da atual Polícia Judiciária, o Hospital D. Estefânia, a Escola de Medicina Veterinária, o Quartel do Cabeço da Bola (GNR), a Rua da Escola do Exército e as Ruas Jacinta Marto e Joaquim Bonifácio. Nas imediações do Palácio, foram sendo edificadas novas casas senhoriais, como o Palácio Pombeiro (atual Embaixada de Itália), em terrenos cedidos por D. Catarina à sua camarista D. Luísa Ponce de Leão, casada com o Conde de Pombeiro.

A rainha morou durante pouco tempo neste local, tendo morrido no final de 1705. Após a morte de D. Catarina, o Palácio passou para a propriedade da Coroa que o destinou, por doação de Dom João V, à Casa do Infantado. O Terramoto de 1755, causou grandes prejuízos no edifício e destruiu quase totalmente a capela adjacente, obrigando à sua reconstrução total.

Posteriormente, Dom João VI veio aqui instalar a sua Corte, pouco tempo depois do regresso da família real do Brasil.

Em 1851, o Paço da Rainha foi destinado, pela Rainha D. Maria II, à Escola do Exército dando posteriormente lugar à sede da Academia Militar que aqui permanece atualmente.

Em 1865, uma parte dos terrenos da Bemposta, situados a norte do Palácio, foram cedidos para construção do Hospital de Dona Estefânia.

Em 1928, foi previsto o alargamento da Rua das Barracas e a demolição do aglomerado de barracas e de edificações precárias que aqui existiam.

2.2.2 Largo do Cabeço da Bola

O Largo do Cabeço da Bola, cujo acesso se efetua pela Rua das Barracas e pela Rua da Escola do Exército, refere-se a um recanto tradicional, na proximidade do Palácio da Bemposta e junto do Quartel do Regimento da Cavalaria da GNR, conhecido habitualmente como Quartel do Cabeço da Bola (GNR).

O nome deriva da alcunha atribuída a Belchior de Oliveira que, no séc. XVII, vivia neste local e cuja família possuía casas e uma horta que era conhecida por horta do Cabeço da Bola.

Este Largo, apesar de bastante central na cidade, foi sendo progressivamente abandonado encontrando-se o edificado bastante degradado.

2.2.3 Pedido de Informação Prévia – Processo n.º 1696-EDI-2019

Em 2011, a Equipa de Missão do Programa Renda Acessível que integrava os serviços da Câmara Municipal de Lisboa, apresentou um pedido de Informação Prévia (Processo n.º 1696-EDI-2019), sobre a viabilidade de realização de um conjunto de operações urbanísticas localizadas no Largo do Cabeço da Bola, Rua da Escola do

Exército, Rua de Santa Bárbara e Rua das Barracas. Em 26.08.2021, este processo obteve parecer favorável condicionado dos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, conforme Anexo IB do presente Programa Preliminar. A área de intervenção do presente Programa Preliminar abrange apenas a área relativa às operações urbanísticas OU1 e OU2. Para a elaboração do Projeto apenas devem ser considerados os parâmetros e condicionantes do presente programa.

Em dezembro de 2022, o Estado através do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) lançou um concurso público internacional para Reabilitação das Antigas instalações do Quartel da GNR – Cabeço da Bola. Essa operação visa a transformação do antigo Quartel em habitação, destinada a arrendamento acessível, a construção de um centro de dia, escritórios, uma área de comércio e lugares de estacionamento.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO / CONDICIONANTES

A área de intervenção encontra-se classificada nos termos do Plano Diretor Municipal de Lisboa como: Espaços Centrais e Residenciais – Traçado Urbano A. Trata-se de uma zona consolidada, com predomínio do uso habitacional que se pretende reabilitar e requalificar. Identificam-se para este local as seguintes condicionantes do PDM:

3.1 Ordenamento

3.1.1 Qualificação Espaço urbano

- Espaços Centrais e Habitacionais - Traçado Urbano A consolidado
- Zonamento Acústico - Zona Mista
- Nível Arqueológico III
- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 03 – Almirante Reis / Roma
- Imóveis Classificados – COD SIG: 4764 - (Campo dos Mártires da Pátria, também denominado “*Campo Santana*”, incluindo as suas vizinhanças de interesse histórico, artístico ou pitoresco)
- Conjunto Arquitetónico – Cód_IMP: 24.29 (Conjunto Arquitetónico / Paço da Rainha, n.ºs 1 a 41 e 2 a 90 e Largo do Mitelo, n.ºs 4 a 17)

3.1.2 Estrutura Ecológica Municipal

- Sistema Húmido

3.1.3 Sistema de Vistas

- Sub-sistema de vales

3.1.4 Riscos naturais e antrópicos I

- Vulnerabilidade às Inundações - Moderada

3.1.5 Riscos naturais e antrópicos II

- Vulnerabilidade Sísmica dos Solos - Elevada

3.1.6 Acessibilidades e Transportes

- Zona C de estacionamento

3.2 Condicionantes

3.2.1 Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I

- Aeroporto Humberto Delgado, Superfície Cónica de Transição (sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, as construções ou quaisquer outros obstáculos que ultrapassem as cotas definidas para zona – cotas variáveis a 5 por cento entre 145 e 245 m);
- Servidões Militares – Zona de Proteção do Quartel da Academia Militar, Ministério da Defesa Nacional (MDN).

3.2.2 Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II

- Campo dos Mártires da Pátria / Campo Santana, Imóveis de Interesse Público e Zona de Proteção de Imóveis – Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

3.3 Ruído Global

3.3.1 Período diurno-entardecer noturno_- Ruído Geral Diurno (db)

- $\leq a 55$ e $\leq a 70$

3.3.2 Período noturno - Ruído Geral Noturno (db)

- $\leq a 45$ e $\leq a 60$

3.4 Área de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana de Lisboa com Operação de Reabilitação Urbana Simples em Vigor, Aviso n.º 8391/2015, Diário da República n.º 148/2015, 2.ª Série, de 31 de julho.

4. OBJETIVOS

A proposta deve ter o seu principal foco na ideia de sustentabilidade ancorada nos seus três pilares fundamentais: social, económico e ambiental.

A solução deve basear-se num modelo urbanístico e arquitetónico que optimize a capacidade habitacional e fomenta hábitos de vizinhança, convivência social e vida comunitária.

Do ponto de vista social, a proposta a desenvolver deve considerar a previsão de espaços que promovam a equidade e solidariedade e que articulem de forma eficiente os diferentes níveis de privacidade em presença. Para este efeito, devem ser otimizados os espaços de partilha de modo a possibilitar o desenvolvimento de atividades comunitárias.

Do ponto de vista económico, o projeto deve ter em consideração uma perspetiva de otimização de recursos, considerando os custos no ciclo de vida da operação, privilegiando a utilização de materiais duráveis e de baixa manutenção e a instalação de equipamentos energeticamente eficientes. Para além destes aspetos, entende-se que a partilha de serviços poderá contribuir para uma gestão eficiente dos custos de utilização.

Do ponto de vista ambiental, as soluções devem assentar na redução do consumo energético, na utilização de materiais com baixa pegada ecológica, na produção de energia através de fontes renováveis, na utilização eficiente do consumo de água e na produção local de alimentos.

4.1 Qualidade e coerência da solução conceptual

São valorizadas as propostas que articulem as características do lugar com uma visão contemporânea - e flexível - do habitar e ofereçam uma presença urbana qualificada. Valoriza-se a clareza e consistência da solução, conjugando o respeito e valorização do existente com a originalidade e inovação da proposta.

4.2 Racionalidade construtiva e exequibilidade financeira

As soluções técnicas devem ser adequadas à estimativa orçamental da obra, sem prejuízo da qualidade construtiva. Os materiais a utilizar devem ser compatíveis com a racionalização dos custos inerente ao projeto, devendo existir uma relação vantajosa entre o custo da intervenção e as soluções de eficiência energética e sustentabilidade apresentadas.

4.3 Adequação aos objetivos do Programa Preliminar

A proposta deve responder ao programa preliminar de forma consistente e apresentar clareza e funcionalidade na relação entre os diferentes espaços. No desenho dos edifícios devem ser asseguradas de forma eficiente as condições de insolação, ventilação e conforto térmico.

As unidades habitacionais devem apresentar soluções criativas na organização e distribuição funcional dos espaços. Devem ser bem sistematizadas, garantindo a máxima eficácia na sua organização e distribuição, permitir a flexibilidade de utilização ao longo da vida útil do edifício e responder a um leque abrangente de utilizadores. A articulação e hierarquização dos espaços privados, comuns, comunitários e de âmbito social deve ser clara e os espaços de circulação no interior do edifício devem ser racionalizados.

4.4 Integração e relação com a envolvente

As soluções devem-se enquadrar nas características morfológicas e tipológicas dominantes e contribuir para a valorização arquitetónica e urbanísticas do local. Deve ser prevista uma integração harmoniosa, quer da volumetria, quer da materialidade propostas, contribuindo para um equilíbrio entre escala e linguagem das construções envolventes. Os edifícios a construir e os edifícios a reabilitar, devem estabelecer uma relação franca com o espaço público envolvente e com o espaço exterior privado, principalmente ao nível do piso térreo.

4.5 Sustentabilidade e manutenção futura

A proposta deve apresentar soluções construtivas e técnicas eficientes, utilizando estratégias passivas de conforto ambiental que permitam reduzir gastos energéticos e garantam uma elevada certificação energética dos edifícios, nomeadamente, através da otimização da utilização da luz e ventilação naturais. Devem ser privilegiados sistemas construtivos compostos por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida que garanta a sua durabilidade e baixa manutenção. A escolha dos materiais deve conjugar estética, durabilidade, fácil manutenção, rápida substituição e ser compatível com a racionalização de custos intrínseca ao projeto.

5. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

O núcleo urbano a requalificar é composto por duas áreas distintas:

- _ Uma, a norte e a poente, na qual se pretende edificar um novo edifício (Núcleo de Intervenção 1 - NI1);
- _ Outra, a sul e a nascente, cujo edificado municipal se pretende reabilitar (Núcleo de Intervenção 2 - NI2).

O projeto deve, ainda, contemplar a requalificação do espaço público situado no intervalo entre as áreas a edificar / reabilitar e os passeios adjacentes, com a área aproximada de 778,50 m².



Figura 4 – Limites dos Núcleos de Intervenção 1 e 2 (NI1 e NI2)

Toda a área de intervenção está inserida no Campo dos Mártires da Pátria, também denominado “*Campo Santana*”, incluindo as suas vizinhanças de interesse histórico, artístico ou pitoresco, classificado com Imóvel de Interesse Público, conforme Decreto n.º 2/96, D.R. I Série-B, nº 56, de 06-03-1996.

Atendendo a esta tutela reforçada no âmbito do património cultural (conforme artigo 51.º da Lei do Património Cultural Português – Lei 107/2001 de 8-9), o projeto escolhido será sujeito a parecer vinculativo da DGPC.

5.1 Núcleo de Intervenção 1 (NI1)

O Núcleo de Intervenção 1 (NI1) confronta:

- _ a norte, a nascente e a poente, com o Largo do Cabeço da Bola;
- _ a sul, com a Rua da Escola do Exército.

A proposta deve contemplar a construção de um único edifício destinado a habitação, com 2 pisos e águas furtadas, 5 unidades habitacionais, nas quais deve ser privilegiada a tipologia de dois quartos, estimando-se a área bruta de construção de habitação, acima do solo, de 589,50 m².

Esta área corresponde à demolição de 5 prédios municipais e é atualmente utilizada como parque de estacionamento informal.

O Projeto para este Núcleo (1) deve ter em consideração as seguintes condicionantes:

_ O edifício a construir deve ter a sua fachada principal voltada sobre a Rua da Escola do Exército, não devendo ultrapassar a altura de 6,28 m. A altura máxima da edificação / cumeeira é de 8,90 m e a profundidade máxima é de 10 metros;

_ A área de implantação do edifício não pode ultrapassar o limite geométrico dos edifícios municipais demolidos, com a área total de 265,80 m² .

_ A nova construção resultante do emparcelamento dos 5 prédios municipais deve apresentar expressão arquitetónica diversificada, garantindo a variedade de fachadas e coberturas;

_ A construção deve relacionar-se em termos volumétricos e de forma harmoniosa com as construções existentes, respeitando os afastamentos mínimos às edificações existentes;

_ Pode existir o escalonamento da fachada desde que o mesmo acompanhe o declive da via.;

_ As fachadas do novo edifício devem harmonizar-se com as tipologias e escalas dominantes, em termos de métricas, materiais e cores;

_ A cobertura pode ter geometria tradicional, com aproveitamento do desvão do telhado, podendo ser previstas trapeiras, pequenos terraços ou outras soluções que se enquadrem nas características morfológicas e tipológicas do local. O aproveitamento do sótão não poderá ser confundido com um novo piso total, pois as coberturas devem respeitar as inclinações, tipologias e geometrias tradicionais. A colocação de painéis solares ou fotovoltaicos, para cumprimento das exigências de eficiência energética, deve ser devidamente enquadrada, não prejudicando a sua integração na envolvente urbana;

_ As habitações podem ter acesso direto pela via pública ou através de pequenos átrios comuns;

_ Os vãos do novo edifício devem incorporar soluções de sombreamento económicas e eficazes, ponderando os custos de manutenção dos sistemas a adotar, atendendo a este modelo de habitação, devendo ser utilizados meios de sombreamento interiores. Sugere-se o uso de portadas, especialmente no caso de fachadas confinantes com os arruamentos públicos;

_ O edifício deve prever um logradouro, com a área mínima de 30 m² que garanta a salubridade e a ventilação natural das habitações.

² Fonte – Lxi Cadastro

Núcleo de Intervenção 1 (NI1)	
Área das parcelas municipais - NI01 (m ²)	265,80
Área de implantação máxima (m ²)	235,80
Área de logradouros – mínimo (m ²)	30
Área de construção máxima (acima do solo) (m ²)	589,50
Área de construção máxima (abaixo do solo) (m ²)	235,80
Área de construção máxima habitação (acima do solo) (m ²)	589,50
n.º de pisos máximos (acima do solo)	2 + águas-furtadas
n.º de pisos máximos (abaixo do solo)	1
n.º de fogos - mínimo	5
n.º de lugares de estacionamento privativo enterrados	0
Altura máxima da fachada (m)	6,28
Altura máxima da edificação (m)	8,90
Profundidade máxima (m)	10

Nota: Os valores das médias das alturas das fachadas e das edificações correspondem a valores máximos de edificação, calculados com base no levantamento arquitetónico das frentes de rua.

5.2 Núcleo de Intervenção 2 (NI2)

O Núcleo de Intervenção 2 (NI2) confronta:

- _ a norte e a poente, com o Núcleo de Intervenção 1 (NI1) e com o Largo do Cabeço da Bola;
- _ a nascente, com a Rua das Barracas;
- _ a sul, com a Rua da Escola do Exército.

Este núcleo é composto por 11 edifícios, dos quais 5 são privados e 6 são municipais. A proposta deve incidir apenas sobre os edifícios municipais, identificados nos Anexos IA e IJ do presente Programa.

Os edifícios a reabilitar devem ter 2 ou 3 pisos e águas frutadas. Devem ser previstas pelo menos 10 unidades habitacionais, nas quais deve ser privilegiada a tipologia com dois ou três quartos. A área bruta de construção total estimada, acima do solo, é de 1.033,17 m².

As alterações a introduzir devem garantir a conexão entre as edificações municipais, de forma a garantir o seu futuro emparcelamento. As ligações podem ser efetuadas por meio de circulações interiores, paredes meeiras ou logradouros comuns. No entanto, deve ser mantida a expressão arquitetónica original das construções, garantido

a diversidade de fachadas e coberturas, não comprometendo o aspeto exterior das edificações existentes e a sua diferenciação.

Os edifícios devem manter o uso habitacional, reservando uma área, no piso térreo, para comércio, destinada à instalação de um projeto de caráter social, com a área mínima de 40 m², ligação independente e direta para o exterior e uma instalação sanitária acessível.

O Projeto para este Núcleo (2) deve ter, ainda, em consideração as seguintes condicionantes:

_ Pode ser admitida a demolição de uma ou mais edificações, na totalidade ou parcialmente, no entanto, deve prevalecer a regra da reabilitação;

_ Os imóveis municipais podem ser ampliados, se as respetivas médias das alturas das fachadas e das alturas das edificações, o permitirem. Neste âmbito, devem ser respeitadas a indicações que constam do Anexo IJ – Cadastro Municipal e Fichas do Edificado;

_ Os valores máximos indicados para as alturas das fachadas e das edificações dos edifícios não podem prejudicar a sua integração na envolvente urbana, prevalecendo a integração harmoniosa da volumetria, sobre os valores máximos indicados;

_ As fachadas dos novos edifícios a propor, alterar e/ou ampliar devem harmonizar-se com as tipologias e escalas dominantes, em termos de métricas, materiais e cores;

_ Não é desejável a compactação de pés direitos para aumento de pisos;

_ Nos casos em que seja possível o aproveitamento de sótão, o mesmo não poderá ser semelhante a um piso total, uma vez que as coberturas devem respeitar as inclinações, tipologias e geometrias tradicionais. A colocação de painéis solares ou fotovoltaicos, para cumprimento das exigências de eficiência energética, deve ser devidamente enquadrada, não prejudicando a sua integração na envolvente urbana;

_ Os vãos dos edifícios devem incorporar soluções de sombreamento económicas e eficazes, ponderando os custos de manutenção dos sistemas a adotar, atendendo a este modelo de habitação, devendo ser utilizados meios de sombreamento interiores. Sugere-se o uso de portadas, especialmente no caso de fachadas confinantes com os arruamentos públicos.

Núcleo de Intervenção 2 (NI2)	
Área das parcelas municipais da NI02 (m ²)	483,27
Área de implantação - máxima (m ²)	413,27
Área de logradouros – mínimo (m ²)	70
Área de construção máxima (acima do solo) (m ²)	1 033,17
Área de construção máxima (abaixo do solo) (m ²)	413,27

Área de construção máxima - habitação (acima do solo) (m ²)	993,17
Área de comércio – mínimo (m ²)	40
n.º de pisos máximos (acima do solo)	2 + águas furtadas
n.º de pisos máximos (abaixo do solo)	1
n.º de fogos - mínimo	10
n.º de lugares de estacionamento privativo enterrado	0

5.1 Unidades Habitacionais

As habitações devem apostar em modelos flexíveis que permitam a adaptabilidade de cada unidade à composição de vários tipos de agregado familiar e diferentes modos de apropriação. Devem considerar, igualmente, a alteração das vivências e dos modos de vida ao longo do tempo.

Privilegiam-se propostas criativas na organização funcional dos espaços habitacionais que testem soluções inovadoras e novos modos de habitar e questionem as tipologias tradicionais.

As tipologias podem ser desenvolvidas num único piso ou em *'duplex'*.

Deve ser garantida a privacidade e o desafogo das habitações, no caso das mesmas se situarem no piso térreo.

Na solução a elaborar devem ser cumpridos os valores máximos de área por fogo definidos nas Normas Técnicas para Habitação de Custos Controlados - HCC (Portaria n.º 65/2019, com a redação dada pela Portaria n.º 281/2021), podendo estes parâmetros ser majorados até 20%, de acordo com o previsto no ponto 2.25 do Código do IVA.

Deve ser dada especial atenção ao disposto na alínea c) do ponto 3.1 das Regras Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC) quanto à exposição solar e ventilação das habitações, devendo ser garantida pelo menos uma hora de exposição solar direta no solstício de Inverno.

São privilegiadas soluções que apresentem espaços exteriores privados como varandas ou terraços, pátios, logradouros ou quintais que permitam a permanência e o usufruto dos moradores. Nestes locais são incentivadas soluções que permitam o desenvolvimento de atividades ligadas à produção local de alimentos (pequenas hortas). Estes espaços devem cumprir a legislação aplicável (HCC, RGEU e RMUEL).

A forma e a dimensão dos espaços destinados a cozinha devem permitir a instalação dos seguintes equipamentos de preparação de refeições: placa vitrocerâmica ou de indução, forno, exaustor, termoacumulador/depósito de água, frigorífico, máquina de lavar louça e roupa. Podem ser estudadas soluções que permitam ganhos de eficiência, em termos de redução dos prazos de execução e dos custos de construção.

Nas instalações sanitárias devem ser, igualmente, estudadas soluções com possibilidade de repetição em todas as tipologias.

Em cada unidade habitacional deve existir uma zona de tratamento de roupa, tendo em consideração as Normas Técnicas do HCC. As soluções de secagem de roupa a prever devem ser devidamente enquadradas nos locais onde as mesmas se encontrem previstas.

5.2 Espaços comuns, áreas comunitárias e espaços de circulação

5.2.1 Espaços comuns e áreas comunitárias

A dimensão e a configuração das áreas comuns devem ser ajustadas à dimensão dos edifícios.

O projeto pode prever a existência de pelo menos uma área comunitária, situada de preferência no piso térreo. Deve ser um local que estimule o sentido de responsabilidade partilhada e o apoio mútuo quotidiano entre moradores podendo ser, como exemplo:

- Sala de convívio e atividades;
- Cozinha comunitária;
- Alojamento suplementar para visitas;
- Espaço de arrumação, lavandaria, zona de estendal comunitária;
- Oficina e espaço de trabalho partilhado;
- Biblioteca, ludoteca ou outro espaço infantil.

Este espaço deve ser versátil e adaptar-se a várias utilizações, nomeadamente, as acima mencionadas, permitindo diferentes usos e configurações e permitir a reunião de todos os moradores. Deve ser dotado de pelo menos de uma instalação sanitária acessível e de uma cozinha aberta que possa ser encerrada. A cozinha deve estar equipada com placa, forno, exaustor, termoacumulador, máquina de lavar loiça e frigorífico. Os eletrodomésticos não devem ser de encastrar.

A identidade destes espaços deve ser consonante com as características dos edifícios. Devem ser agradáveis, incentivar a permanência dos moradores e ter uma relação franca e ampla com o exterior.

Devem existir recetáculos postais em todas as unidades habitacionais e na área destinada a comércio, devidamente integrados e respeitando a legislação em vigor.

5.2.2 Espaços de circulação

Os acessos verticais devem prever, preferencialmente, soluções de iluminação e ventilação naturais.

Apenas devem ser previstos elevadores se os mesmos forem obrigatórios. Os mesmos não devem requerer a instalação de casas de máquinas salientes na cobertura do edifício.

Os pisos e as habitações devem estar claramente identificados, com sinalética de fácil leitura, devidamente integradas no desenho de cada vestíbulo. A sinalética dos pisos deve estar articulada com os sistemas de iluminação de emergência e cumprir a legislação em vigor.

5.2.3 Área de comércio – Projeto social

Esta área deve ser destinada à implementação de um projeto de carácter social, a ser desenvolvido pelos cooperantes e moradores do edifício. Deve permitir a realização de iniciativas e atividades em conjunto com a

comunidade local, associações e/ou instituições coletivas que convidem à participação, colaboração e intercâmbio com a população local.

De acordo com o projeto social que vier a ser implementado, pode ser necessário prever a instalação de uma cozinha. Neste caso pode ser necessário contemplar um sistema de extração de fumos e pré-instalação de condutas de ventilação e ar condicionado, necessárias à atividade de restauração, ficando as condutas integradas, nos sistemas de extração do edifício.

5.2.4 Estacionamento

Esta operação não deve prever a existência de lugares de estacionamento privativo, em pisos enterrados. Os lugares de estacionamento destinados a servir as habitações e a área de comércio devem ser previstos à superfície, junto dos edifícios, contudo, a sua integração não deve comprometer a qualidade dos espaços exteriores.

5.2.5 Áreas técnicas / Compartimento dos lixos

Os edifícios devem dispor de um piso em cave destinado a áreas técnicas, arrumos e/ou arrecadações. O acesso deve ser efetuado, de preferência, pelo piso térreo e pelo acesso principal do edifício. As portinholas ou contadores que precisem de ser instaladas nas fachadas devem ficar devidamente integradas.

As áreas técnicas devem ser dimensionadas de acordo com as necessidades do projeto. Deve ser previsto um compartimento destinado à instalação de um posto de transformação, se a entidade responsável (e-redes) considerar necessário.

Deve existir um compartimento técnico para o QGBT, o RGE e para os contadores em cada Núcleo de Intervenção (NI1 e NI2). Deve ser prevista a produção de energia elétrica fotovoltaica para os serviços comuns.

No piso térreo de cada Núcleo de Intervenção deve ser previsto um compartimento destinado à colocação de contentores próprios para recolha separada de resíduos sólidos urbanos (RSU), de acordo com a legislação aplicável, para cada uma das operações, com acesso devidamente integrado.

Os vãos de acesso aos compartimentos técnicos que se liguem a zonas comuns do edifício ou a espaços exteriores, devem cumprir a legislação aplicável e inserir-se na lógica compositiva do edifício.

5.2.6 Logradouro / Áreas exteriores privativas

O Núcleo de Intervenção 1 (NI1) deve prever áreas de logradouro privativas de usufruto das habitações. No Núcleo de Intervenção 2 (NI2) deve ser prevista a requalificação paisagística e ambiental dos logradouros existentes, sendo possível a sua reformulação em termos de área, configuração e utilização.

As áreas exteriores privativas podem ser espaços de uso individual ou constituir espaços de uso comum de lazer, fruição e recreio de várias habitações. Estes espaços devem contribuir para o desafogo e salubridade das unidades habitacionais.

A área destinada a comércio (Projeto Social) pode dispor de um espaço de logradouro, com possibilidade de acolhimento de atividades coletivas que possam ser realizadas em parceria com as comunidades locais. Pode ser, igualmente, equacionada a possibilidade das atividades a desenvolver se prolongarem para o espaço público adjacente.

A aferição da utilização destes espaços deve ser pensada em conjunto com os cooperantes, em momentos específicos do desenvolvimento do projeto.

As áreas verdes a prever devem ter em consideração o uso eficiente da água e a utilização de espécies autóctones ou bem-adaptadas. Deve ser assegurada a correta drenagem das águas pluviais, minimizando soluções de acumulação, garantindo a sua correta infiltração.

Na definição dos materiais a utilizar deve ser garantido o cumprimento das áreas permeáveis e da superfície vegetal ponderada, de acordo com o PDM:

- Logradouros localizados nos traçados A e em Sistema Húmido $A > ou = 0,65$. $ATLog$ e $Svp > ou = 0,70$ da $ATLog$.

5.2.7 Espaço Público

A proposta deve incluir a requalificação do espaço público situado no intervalo entre o Núcleo de Intervenção 1 (NI1) e o Núcleo de Intervenção 2 (NI2), nomeadamente a reconstrução da escada de uso público e a reparação e/ou ampliação dos passeios adjacentes aos edifícios a requalificar/ construir. Na definição dos materiais a utilizar deve ser garantida a continuidade com os espaços pavimentados existentes.

A operação não deve suprimir os lugares de estacionamento existentes na via pública, prevendo sempre que possível os lugares adicionais resultantes do impacte desta operação.

A intervenção pode equacionar a necessidade de renovação da iluminação pública e/ou o reforço da existente na área de intervenção.

Devem ser acautelados os trabalhos relativos à instalação de ramais de infraestruturas de alimentação do edifício, a construir e o reforço / renovação das infraestruturas existentes, quando necessário. A instalação de novas infraestruturas no subsolo deve promover a partilha de espaços que evitem a disseminação de valas e a criação de novas condutas coletores e ramais.

Deve ser estudada a colocação de mobiliário urbano adequado ao local, nomeadamente, a colocação de papeleiras, bancos de jardim e suportes para estacionamento de bicicletas, com materiais duráveis e recicláveis, adequados à imagem urbana a promover.

Devem ser tomados em consideração os regulamentos aplicáveis e as recomendações do documento “*Lisboa, o Desenho da Rua - Manual Técnico do Espaço Público*”, disponível em:

www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/espaco_publico/Manual_espaco_publico.pdf.

5.2.8 Questões a observar no desenvolvimento do projeto

No desenvolvimento do projeto deve ser assegurado que:

- As soluções preconizadas devem garantir a obtenção de um certificado de avaliação em sustentabilidade ambiental, a emitir por um sistema de certificação reconhecido pelo IHRU;
- As soluções construtivas conjugadas com as instalações e equipamentos devem garantir que as necessidades de energia primária serão, pelo menos, inferiores em 20% (NZEB+20) ao padrão “*Edifício com necessidades quase nulas de energia*”, também conhecido por nZEB (near Zero-Energy Building) definido no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro;
- Deverá ser atribuída, no mínimo, a classe energética A, a todas as unidades habitacionais;
- Os diversos acessos ao edifício e as circulações interiores devem respeitar o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação em vigor, e ser devidamente compatibilizados com o levantamento topográfico fornecido;
- O projeto deverá ser acompanhado de relatórios individuais (para cada edifício) justificadores das demolições, totais ou parciais, propostas;
- Os materiais de revestimento a aplicar nas construções novas ou na reabilitação de edifícios existentes devem ser compatíveis com as superfícies onde assentam e deve ser realizado um estudo cromático para cada um dos núcleos de intervenção que justifique as opções tomadas;
- A equipa projetista deve estar disponível para, em diálogo com os futuros cooperantes, apresentar um conjunto de soluções e materiais que cumpram os requisitos acima referidos e permitam reforçar a identidade das habitações;
- Apresentação de um estudo cromático para os edifícios, dentro da paleta dos tons ocre ou das cores tradicionais de Lisboa. Manter a variedade cromática de cada prédio, garantindo a individualidade de cada prédio e contribuindo para a valorização do núcleo de intervenção;
- As portas devem ser em madeira. Os caixilhos poderão ser em madeira, devem ter os aros de cor escura e as folhas de cor branca, com batente central saliente. Nos aros e nas portas devem ser utilizadas as cores tradicionais, evitando-se a cor cinzenta;
- Por motivos de valorização patrimonial são interditas instalações à vista de ductos, cabelagens, caixas e equipamentos nas fachadas e coberturas dos edifícios. Os contadores devem ser colocados no interior dos edifícios e nas fachadas, apenas podem existir válvulas de corte de emergência. As fachadas podem integrar elementos técnicos desde que sejam enquadrados por portas (metálicas) revestidas no mesmo material das fachadas (n.º 4 artigo 49.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa - RMUEL).
- A instalação de painéis fotovoltaicos ou coletores solares térmicos deve ficar devidamente integrada na cobertura de cada edifício e ser complanar com a mesma. Os depósitos de água devem ser ocultados (alínea d) n.º 3 do artigo 63.º do RMUEL).

6. ESTIMATIVA DE CUSTO

O valor máximo estimado para a intervenção é de **€ 3 126 216,95**. Este valor não contempla o IVA.

Para determinação da estimativa de custo consideraram-se cinco tipologias de obra: Reabilitação (Habitação e Comércio), Construção nova (Habitação), Caves, Logradouros e Espaço Público / Infraestruturas.

Este valor está sujeito a atualizações decorrentes de oscilações de mercado e de alterações da legislação aplicável.

	Euros / m² (€)	Área (m²)	Custo Parcial (€)	TOTAL (€)
Reabilitação (Habitação e Comércio)	1 600	1 033,17	1 653 072	3 126 216,95
Construção nova (Habitação)	1 300	589,5	766 350	
Caves	850	649,07	551 709,50	
Logradouros	136,32	100	13 632	
Espaço Público / Infraestruturas	181,70	778,5	141 453,45	

Nota: As áreas brutas acima indicadas devem ser consideradas valores de referência

7. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR

Fazem parte integrante do presente documento os seguintes anexos:

- Anexo I.A **Planta geral da área de intervenção** (.dwg e .dwf)
- Anexo I.B **Pedido de Informação Prévia** (.pdf)
- Anexo I.C **Ortofotomapa** (.jpg)
- Anexo I.D **Levantamento topográfico** e arquitetónico (.dwg e .dwf)
- Anexo I.E **Levantamento fotográfico** (.jpg e .pdf)
- Anexo I.F **Cadastrros de infraestruturas** (.pdf)
- Anexo I.G **Plantas do PDM** (.pdf)
- Anexo I.H **Processo do Arquivo CML** - n.º 397/SEC/PG/1932 (.pdf)
- Anexo I.I **Extratos da Cartografia** (.pdf)
- Anexo I.J **Fichas do Edificado** (.pdf)