



LISBOA IMAGINA

A NOVA BAUHAUS EUROPEIA

RELANÇAR O MOVIMENTO COOPERATIVO

CONCURSO PÚBLICO DE CONCEÇÃO
ANEXO I – PROGRAMA PRELIMINAR

**HABITAÇÃO NA RUA DA QUINTA DAS LAVADEIRAS,
SANTA CLARA**



REABILITAÇÃO DE PATRIMÓNIO MUNICIPAL DEVOLUTO (10)
**Concurso de conceção para a elaboração do Projeto de um Edifício de Habitação e requalificação da
área envolvente na Rua da Quinta das Lavadeiras, na freguesia de Santa Clara**
SGPI N.º 0171-2022.138

ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR
Procedimento ref.ª SRU_241976_CCS
janeiro de 2024

ÍNDICE

1.	PREÂMBULO	4
2.	ENQUADRAMENTO.....	5
2.1.	Localização	5
2.1.1.	Localização e limites.....	5
2.1.2.	Acessos e mobilidade	6
2.1.3.	Envolvente, usos e topografia	6
2.2.	Nota histórica e antecedentes	7
3.	ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO / CONDICIONANTES	9
3.1.	Ordenamento	9
3.2.	Condicionantes	10
3.3.	Ruído Global	10
3.4.	Reabilitação Urbana	10
4.	OBJETIVOS.....	10
4.1.	Qualidade e coerência da solução conceptual	11
4.2.	Racionalidade construtiva e exequibilidade financeira	11
4.3.	Adequação aos objetivos do Programa Preliminar	11
4.4.	Integração e relação com a envolvente.....	11
4.5.	Sustentabilidade e manutenção futura	12
5.	PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	12
5.1.	Unidades Habitacionais	13
5.2.	Espaços comuns, áreas comunitárias e espaços de circulação	14
5.2.1.	Espaços comuns e áreas comunitárias	14
5.2.2.	Espaços de circulação	14
5.2.3.	Área de comércio – Projeto social	15
5.2.4.	Estacionamento	15
5.2.5.	Áreas técnicas / Compartimento dos lixos.....	15
5.2.6.	Áreas exteriores / Espaço público	16
5.2.7.	Questões a observar no desenvolvimento do projeto	17
6.	ESTIMATIVA DE CUSTO	18
7.	ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR.....	18

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

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.”

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.

2. ENQUADRAMENTO

2.1. Localização

2.1.1. Localização e limites

A operação da Quinta das Lavadeiras localiza-se na coroa norte, num anel periférico da cidade de Lisboa, na freguesia de Santa Clara, e diz respeito à construção de um edifício de habitação coletiva e requalificação do espaço público envolvente, na continuidade da frente urbana existente. A parcela em que se insere apresenta uma área global de **1 246,22 m²**, delimitada:

- a noroeste e norte, pela Rua da Quinta das Lavadeiras;
- a sudeste, pela Rua Cidade de Tomar;
- a sudoeste, pela empena do edifício da Rua Cidade de Tomar, n.ºs 3 a 3B.

Na delimitação do local prevalece o limite constante na Planta Geral da Área de Intervenção – vide **ANEXO I.A.**



Figura 1 – Limite da área de intervenção sobre Ortofotomapa, 2016, Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

A área onde se encontra, na encosta do Vale da Ameixoeira, apresenta um isolamento territorial decorrente de constrangimentos de natureza geográfica, com limitado acesso rodoviário, através de uma única via, resultante da adequação ao relevo natural. Paralelamente, a uma escala mais alargada, este território é ainda fragmentado por eixos rodoviários de nível superior – a sudoeste pela Calçada de Carriche e a sul/este pelo Eixo Norte-Sul –, situação de cisão que conduz, grande parte da freguesia, a

um isolamento por falta de continuidade do tecido urbano, restringido a conectividade com a área circundante.

2.1.2. Acessos e mobilidade

A nível de transporte coletivo, a área de intervenção apresenta, na sua envolvente, uma fraca oferta de transporte rodoviário, encontrando-se a uma distância pedonal de cerca de 15 minutos (1Km, aproximadamente) da estação de metro da Ameixoeira – situação que contribui para o isolamento a que a mesma está sujeita, conforme acima referido.

Em termos de deslocação em transporte individual, o local beneficia da proximidade a dois eixos estruturantes – Calçada de Carriche e Eixo Norte-Sul, ambos de 1.º nível – facilitando o estabelecimento de ligações quer com o centro da cidade, quer com a área metropolitana. Paralelamente, encontra-se prevista, em área adjacente, a construção de um novo eixo viário de 2º Nível (Rede Municipal).

2.1.3. Envolvente, usos e topografia

O local encontra-se numa área fundamentalmente residencial, na encosta do Vale da Ameixoeira, evidenciando ainda características da sua génese rural. Este território manifesta, paralelamente, uma reduzida coesão socio-territorial e uma fragmentação da malha urbana decorrente de processos de urbanização acelerada, tanto de iniciativa pública como de privada, em resposta ao exponencial crescimento populacional resultante do êxodo rural ocorrido entre meados do século XIX à década de 1960/70, com reduzido planeamento urbano integrado.

Em termos geográficos, situa-se numa zona de fronteira com os municípios de Loures e Odivelas, a norte, com os quais estabelece ligação através da Calçada de Carriche, cujo alargamento se encontrava previsto no Plano de De Gröer e no Plano Diretor de Lisboa de 1959. A sul, situa-se a freguesia do Lumiar e a nascente a freguesia dos Olivais.

A nível topográfico, o terreno apresenta um declive relativamente acentuado – com uma diferença altimétrica de aproximadamente 5 metros –, predominantemente orientado a sudeste.



Figura 2 – Extrato da Planta de Base da Lisboa (altimetria - pontos cotados), Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

2.2. Nota histórica e antecedentes

A zona da antiga Quinta das Lavadeiras, localiza-se na freguesia de Santa Clara (antiga Freguesia da Ameixoeira), a norte da cidade de Lisboa, na encosta da Calçada de Carriche, junto ao antigo acesso ao núcleo histórico da Ameixoeira que se efetua, desde tempos recuados, pela estrada do Desvio – percurso este que serpenteia a encosta de forma a vencer o elevado desnível altimétrico.

A zona de encosta onde se insere foi sendo ocupada por terrenos agrícolas até finais de 1960/70, como se pode observar através da cartografia histórica (vide Figuras 3 e 4).

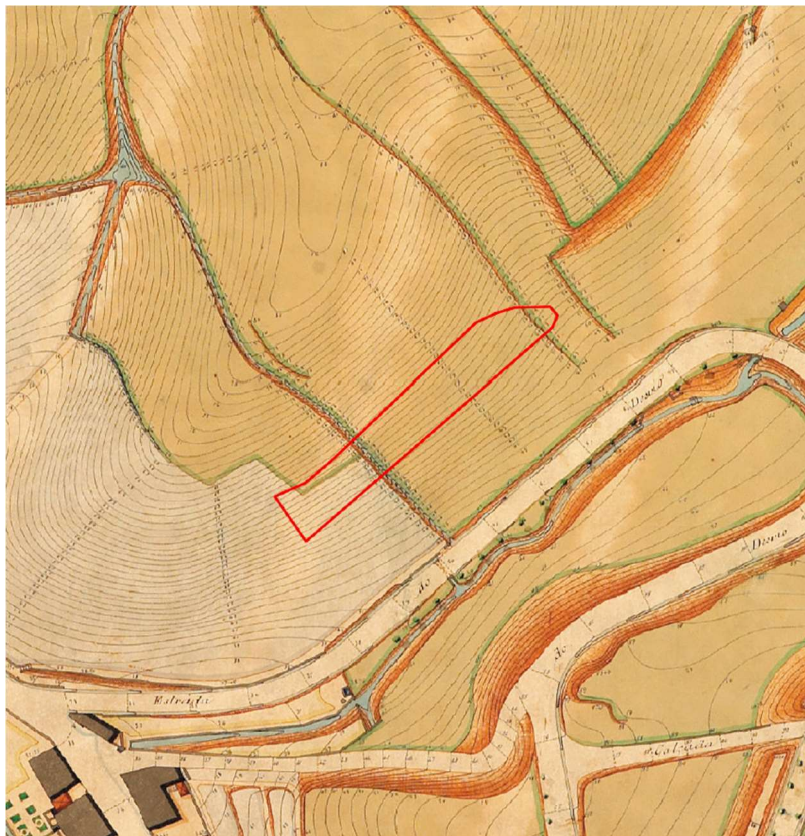


Figura 3 – Extrato da Cartografia Histórica de Lisboa de 1911, Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

A expansão urbana para este território periférico, decorre de um acelerado aumento demográfico na sequência de um gradual processo de migração do interior rural para as zonas urbanas, desde meados do século XIX. Tal situação conduziu à quadruplicação do número de residentes – representando à altura aproximadamente 10% da população do país.

Deste modo, a zona norte de Lisboa – Ameixoeira e Carriche –, que se encontrava separada da cidade desde o século XIX, por construções defensivas e postos fiscais, com fins aduaneiros dos produtos agrícolas que na urbe entravam, assistiu a uma transformação do seu carácter rural, bem como ao paulatino isolamento das quintas e palácios de Verão ali existentes.

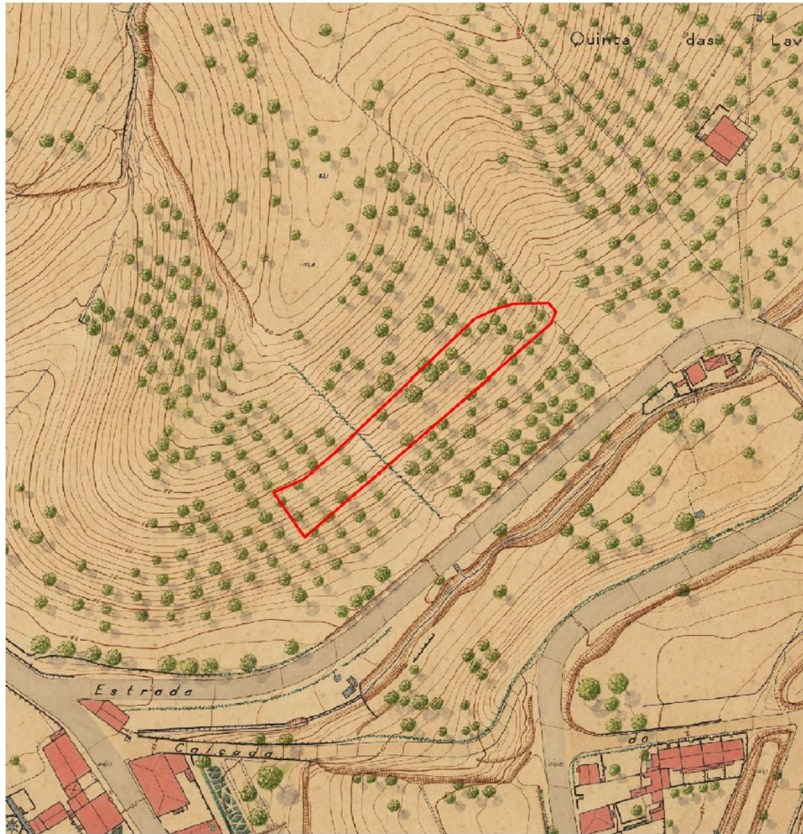


Figura 4 – Extrato da Cartografia Histórica de Lisboa de 1950, Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

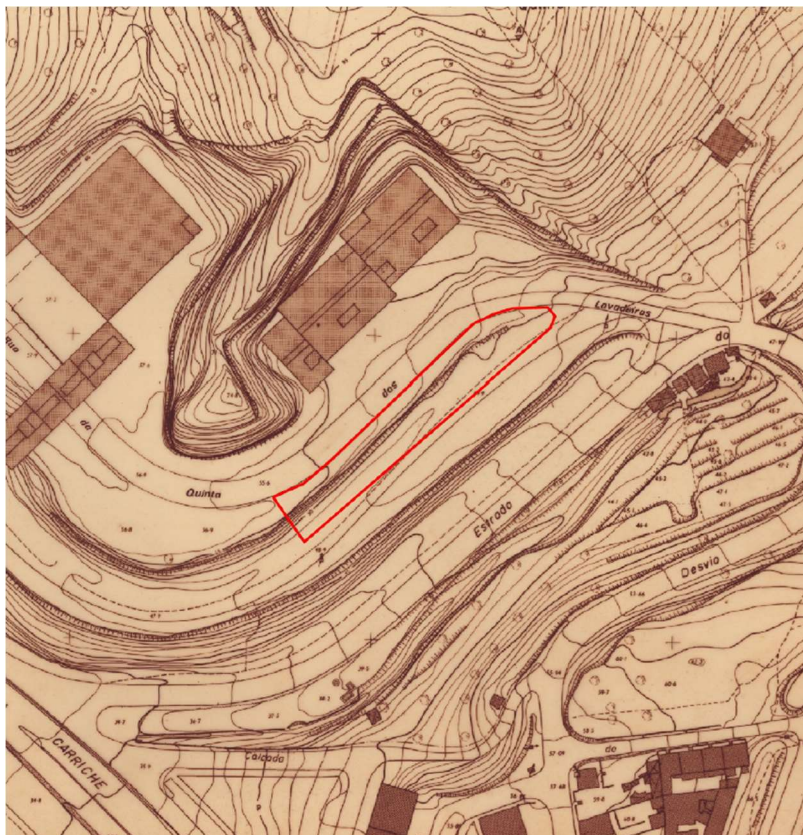


Figura 5 – Extrato da Cartografia Histórica de Lisboa de 1970, Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2023

Em resposta a tal fenómeno migratório, as políticas públicas dos anos seguintes centraram-se, sobretudo, na produção de habitação social, assim como na infraestruturização territorial.

É neste contexto que, em finais da década de 1960/70, surge neste território um complexo habitacional de iniciativa privada, constituído por edifícios de habitação coletiva destinados à classe média, no intuito de dar resposta à elevada procura. Este conjunto de 350 apartamentos, situados num íngreme talude, comporta uma comunidade de cerca de 1750 pessoas.

A operação em curso pretende dar continuidade ao conjunto existente através da construção de um bloco habitacional, em terrenos municipais, em continuidade com o existente.



Figura 6 – Implantação urbana do conjunto da Quinta das Lavadeiras de 1966 (conjuntos contruídos e por construir)

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO / CONDICIONANTES

A área de intervenção encontra-se classificada, nos termos do Plano Diretor Municipal de Lisboa, como **Espaços Centrais e Habitacionais – Traçado Urbano C**. Trata-se de uma zona consolidada, com predomínio do uso habitacional que se pretende reabilitar e requalificar.

Identificam-se para o local as seguintes classes de espaço e condicionantes, conforme **ANEXO I.C**.

3.1. Ordenamento

Qualificação do Espaço Urbano

- UOPG 01 – Coroa Norte (arts.46.º, 80.º e 81.º do RPDM)

- Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados - Traçado Urbano C (arts.37.º a 46º, 88º e 89º do RPDM)

Estrutura Ecológica Municipal

- Sistema de Corredores Estruturantes - Arco Periférico (arts.11º; 12º e 44º do RPDM)

Riscos Naturais e Antrópicos II

- Vulnerabilidade Sísmica dos Solos - Moderada (arts.4.º e 24.º do RPDM)

Acessibilidades e Transportes

- Rede Viária – interseções a estudar prioritariamente (art.70º e Anexos VI a VII do RPDM)

3.2. Condicionantes

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I

- ANAC (Autoridade Nacional de Aviação Civil) - Aeroporto Humberto Delgado, Plano Horizontal Interior – sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m
- MDN (Ministério da Defesa Nacional) - Servidão Militar Aeronáutica, Base Aérea nº6 no Montijo

3.3. Ruído Global

Período diurno-entardecer noturno – Ruído Geral Diurno (db)

- Nível Lden: $L_{den} \leq 55$
- Nível Lden: $55 < L_{den} \leq 60$
- Nível Lden: $60 < L_{den} \leq 65$

Período noturno – Ruído Geral Noturno (db)

- Nível Ln: $45 < L_n \leq 50$
- Nível Ln: $50 < L_n \leq 55$

3.4. 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**.

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, a solução deve basear-se num modelo urbanístico e

arquitetónico que optimize a capacidade habitacional fomentando hábitos de vizinhança, convivência social e vida comunitária, prevendo 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 do edifício 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

A solução deve-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. O edifício a construir, deve estabelecer uma relação franca com o espaço público adjacente e com o espaço exterior privado.

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 do edifício, 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 projeto prevê a construção de um volume edificado com um máximo de cinco pisos, mais um piso recuado, acima da cota de soleira (tendo como referência a Rua da Quinta das Lavadeiras), englobando um total de 23 habitações. O uso principal do edifício é habitacional. As áreas ao nível dos arruamentos (Rua da Quinta das Lavadeiras e Rua Cidade de Tomar) poderão ser destinadas aos seguintes usos: **áreas comunitárias, áreas comuns, áreas técnicas** e espaço não habitacional, equiparado a comércio destinado ao **projeto social**.

Para a Operação Urbanística estão definidos os seguintes parâmetros quantitativos:

Área da parcela (m ²)	1 246,22
Área de comércio (mín.) (m ²)	10,0
N.º de pisos máximos (acima da cota de soleira)	5+1
N.º de pisos máximos (abaixo da cota de soleira)	4
N.º de fogos (mín.)	23
N.º de lugares de estacionamento em estrutura encerrada	18

O edifício a construir não pode ultrapassar o número máximo de pisos, acima e abaixo do solo estabelecido.

O acesso principal ao edifício deve ser efetuado pelo plano de referência do piso térreo, devendo ser privilegiada a permeabilidade visual deste piso com o arruamento adjacente.

Relativamente aos **espaços habitacionais**, o projeto deve prever habitações de tipologia entre o T1 e o T3, dando preferência às tipologias T2 e T3.

As áreas de **comércio (projeto social)** e as **áreas comunitárias** podem ter acesso direto pela Rua Cidade de Tomar e aproveitar o pé direito livre com recurso a pisos intermédios (*mezzanino*) em zona facilmente acessível a todos os residentes, preferencialmente com acesso às áreas exteriores adjacentes, devendo ser providas de ventilação e iluminação natural.

O **estacionamento** deve ser assegurado em cave e o acesso a estes pisos pode ser efetuado com recurso a monta-carros.

Na **cobertura** do edifício podem ser propostas soluções que incentivem a valorização paisagística. Admite-se um piso recuado, com possível integração de terraços, áreas verdes/ajardinadas que poderão ser para utilização comum dos moradores.

Os vãos do edifício devem incorporar soluções de sombreamento económicas e eficazes, ponderando os custos de manutenção dos sistemas a adotar, atendendo a este modelo de habitação.

Deverá ser assegurado o cumprimento das Normas da Acessibilidade e como do Regulamento de Gestão de Resíduos, Limpeza e Higiene Urbana de Lisboa (RGRLHUL).

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.

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.

As tipologias podem ser desenvolvidas num único piso ou em 'duplex', sendo incentivadas opções que testem hipóteses inovadoras e novos modos de habitar. Podem ser desenvolvidas soluções que questionem as tipologias tradicionais desde que sejam cumpridas as normas técnicas do HCC, com majoração até 20%.

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

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.

São privilegiadas soluções que apresentem espaços exteriores privados como varandas, terraços ou pátios 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).

5.2. Espaços comuns, áreas comunitárias e espaços de circulação

5.2.1. Espaços comuns e áreas comunitárias

A localização, dimensão e configuração dos espaços comuns e áreas comunitárias deve ser ajustada às características do edifício, devendo estes espaços ser dotados de iluminação e ventilação naturais, reforçando, sempre que possível, a relação com o exterior.

O projeto deve prever a existência de áreas comunitárias situadas, preferencialmente, no piso térreo ou área de fácil acesso a todos os moradores. Pretende-se que seja um local que estimule o sentido de responsabilidade partilhada e o apoio mútuo quotidiano podendo configurar uma ou várias áreas, como por exemplo:

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

As áreas comunitárias devem ser versáteis e adaptar-se a utilizações diversas, nomeadamente as acima mencionadas, permitindo diferentes usos e configurações. Na previsão destes locais deve existir pelo menos uma zona que permita a reunião de todos os moradores. Estes espaços devem ser dotados de, pelo menos, uma instalação sanitária acessível e uma cozinha aberta que possa ser encerrada. A cozinha deve estar equipada com placa, forno, exaustor, termoacumulador, máquina de lavar loiça e frigorífico. Estes eletrodomésticos não devem ser de encastrar.

No átrio do edifício devem localizar-se os recetáculos postais destinados a todas as unidades habitacionais, assim como ao espaço comercial, preferencialmente com acesso pelo exterior, para distribuição da correspondência, e pelo interior, para recolha da mesma, de acordo com a legislação em vigor.

5.2.2. Espaços de circulação

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

O tipo de elevadores a selecionar não deve 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

Deve ser prevista uma área de comércio com ligação independente e direta para a via pública, e relação com as áreas exteriores/espços verdes adjacentes.

Esta área deve ser destinada à implementação de um projeto de caráter 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.

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

Os lugares de estacionamento privativo devem ser previstos em cave. O estacionamento deve cumprir o disposto no Regulamento de Construção dos Parques de Estacionamento do Município de Lisboa e na restante legislação em vigor.

Devem ser previstas soluções de carregamento de veículos elétricos, nos lugares de estacionamento privativo, de acordo com a legislação em vigor.

O projeto deve considerar a existência de lugares de estacionamento para bicicletas, na razão de, no mínimo, uma unidade por fogo.

5.2.5. Áreas técnicas / Compartimento dos lixos

O edifício deve dispor de áreas técnicas, arrumos e/ou arrecadações. As portinholas ou contadores que precisem de ser instaladas nas fachadas devem ficar devidamente integrados.

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. Deve ser prevista a produção de energia elétrica fotovoltaica para os serviços comuns.

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, com acesso direto à via pública, 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. Áreas exteriores / Espaço público

O projeto deve prever a requalificação paisagística e ambiental das áreas exteriores da área de intervenção, com previsão de espaços comuns de lazer, fruição e recreio destinadas tanto aos residentes, como aos moradores das zonas envolventes, prevendo a possibilidade de acolhimento de atividades coletivas que possam ser realizadas em parceria com as comunidades locais. Podem ser previstas, designadamente, áreas de jardim, horta, zona de reciclagem e compostagem e/ou áreas infantis. A aferição em detalhe do programa destes espaços poderá ser efetuada em conjunto com os cooperantes e a comunidade envolvente, em momentos específicos do desenvolvimento do projeto.

Paralelamente, deve ser considerada a requalificação do parque de merendas, assim como o estabelecimento de ligações pedonais de atravessamento (em rampas e/ou escadarias) entre a Rua da Quinta das Lavadeiras e a Rua Cidade de Tomar. Estas ligações pedonais poderão equacionar a manutenção das existentes. O parque de merendas deverá ser mantido, podendo ser requalificado, tendo em consideração quer a projeção das sombras, quer o crescimento das raízes das árvores existentes.

Na área de intervenção verifica-se a presença das seguintes espécies arbóreas:

ESPÉCIE	NOME VULGAR	TOTAL DE ÁRVORES
<i>Celtis australis</i>	Lódão	4
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Freixo	1
<i>Populus nigra</i>	Choupo-negro	1
<i>Tipuana tipu</i>	Tipuana	2

No âmbito da requalificação do espaço, aconselha-se a que “o projeto se adequue à **conservação** dos dois exemplares de **Tipuana tipu** no **local em que se encontram**, com aumento da área de caldeira, e aplicação de medidas de proteção adequadas aquando das operações de implementação propriamente ditas”. Relativamente aos exemplares de **Populus nigra** e de **Fraxinus angustifolia**, deverá ser considerada “a ponderação da **substituição** dos mesmos por árvores, de espécies selecionadas de acordo com os corretos critérios de arboricultura urbana, bem conformadas e isentas de problemas fitossanitários e/ou estruturais, tendo por base os critérios técnicos de escolha de árvores em viveiro”. Quanto aos exemplares de **Celtis australis**, “poderá ser **mantida a sua posição ou ponderado o seu**

transplante”, conforme exposto no Relatório Técnico de Avaliação Visual de Arvoredo (RTAVA) – vide **ANEXO I.G.**

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

A intervenção nas áreas exteriores deve ainda respeitar as condicionantes e salvaguardar as características ambientais e paisagísticas do local, promovendo a sua valorização como espaço de fruição ao ar livre.

Na intervenção em espaço público 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.

Na frente do edifício, o pavimento deve ser reformulado tendo em consideração o restante passeio, assim como o acesso ao estacionamento em cave e a necessidade do seu boleamento. Na definição dos materiais a utilizar deve ser garantida a continuidade com os espaços pavimentados adjacentes.

Devem ser acautelados os trabalhos relativos à eventual 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.

5.2.7. Questões a observar no desenvolvimento do projeto

No desenvolvimento do projeto deve ser assegurado o seguinte:

- 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 de “*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;
- O(s) acesso(s) 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 através da Planta Geral da Área de Intervenção – **ANEXO I.A**;
- Os materiais de revestimento a aplicar nas construções devem ser compatíveis com as superfícies onde assentam, devendo ser realizado um estudo cromático, dentro da paleta das cores de Lisboa.

- Nos projetos de escavação e contenção periférica do edifício a construir, não deve haver recurso a ancoragens provisórias ou definitivas.
- 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;
- A instalação de painéis fotovoltaicos ou coletores solares térmicos deve ficar devidamente integrada na cobertura do 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 **€ 4 400 869,73** (*quatro milhões quatrocentos mil e oitocentos e sessenta e nove euros e setenta e três cêntimos*). Este valor não contempla o IVA.

Para determinação da estimativa de custo consideraram-se as seguintes tipologias de obra: Habitação e Comércio, Estacionamento e Espaço Público/Infraestruturas.

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

	Euros / m ² (€)	Área (m ²)	Custo Parcial (€)	TOTAL (€)
Habitação e Comércio	1 300,00	2 707,50	3 519 750,00	4 400 869,73
Estacionamento	850,00	780,00	663 000,00	
Espaços Verdes	136,32	873,35	119 055,07	
Espaço Público/Infraestruturas	181,70	545,21	99 064,66	

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
- ANEXO I.B Ortofotomapa
- ANEXO I.C Extratos do PDM
- ANEXO I.D Extratos da Cartografia Histórica
- ANEXO I.E Levantamento fotográfico

ANEXO I.F	Cadastrros de infraestruturas
ANEXO I.G	Relatório técnico de avaliação visual de arvoredo
ANEXO I.H	Nota geológica