

Concurso de conceção para a elaboração do  
Projeto do conjunto habitacional da Rua do Beato, em Lisboa  
**ANEXO I PROGRAMA PRELIMINAR**

Agosto de 2022



## ÍNDICE

<b>1. PREÂMBULO</b>	<b>3</b>
<b>2. SÍNTESE HISTÓRICA</b>	<b>4</b>
<b>3. MODELO DE GESTÃO</b>	<b>7</b>
<b>4. ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>7</b>
4.1. Localização e limites	8
4.2. Acessos e mobilidade	8
4.3. Envolvente, usos e topografia	9
<b>5. OBJETIVOS</b>	<b>9</b>
5.1. Identidade arquitetónica	9
5.2. Integração e relação com a envolvente	9
5.3. Adequabilidade ao programa funcional	10
5.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta	10
<b>6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>10</b>
6.1. Características das habitações	11
6.2. Características das áreas comuns	12
6.3. Questões a observar no posterior desenvolvimento do projeto	12
<b>7. CONDICIONANTES</b>	<b>13</b>
<b>8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA</b>	<b>13</b>
<b>9. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR</b>	<b>13</b>

## **1. PREÂMBULO**

O presente Programa Preliminar tem como objetivo definir o enquadramento e as regras com vista à elaboração do Projeto do conjunto habitacional da rua do Beato, para Habitação a Custos Controlados, num terreno sob gestão do IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P..

O presente concurso publico de conceção é promovido pelo IHRU, I.P., com o apoio institucional do Município de Lisboa e com a assessoria técnica da Ordem dos Arquitectos - Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo (OA-SRLVT).

Com um conhecimento acumulado no setor da habitação económica e de operações de desenvolvimento urbano, o IHRU, I.P., pretende que o presente empreendimento se revele como uma referência de boas práticas no setor da Habitação a Custos Controlados.

O objetivo do IHRU, I.P., com este empreendimento é procurar dar resposta à necessidade de habitações para arrendamento a preços inferiores ao atualmente praticado no mercado, contribuindo para facilitar o acesso à habitação por um maior número de famílias que, presentemente, não encontram resposta às suas necessidades no mercado imobiliário.

Para a concretização desta proposta será necessário controlar de modo decisivo o custo final das habitações, procurando maximizar a área de construção, dentro dos parâmetros da Habitação a Custos Controlados.

Este empreendimento deve inserir-se de forma harmoniosa na malha urbana existente e constituir-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

Esta Operação situa-se no Município de Lisboa, na frente ribeirinha Este daquela cidade, desenvolvendo-se no extremo Norte da Freguesia do Beato.

De acordo com a análise diacrónica efetuada com base na cartografia histórica digitalizada e disponibilizada pela Câmara Municipal de Lisboa, a zona de intervenção confrontava, no início do século XX, a norte e nascente com as águas do Rio Tejo.

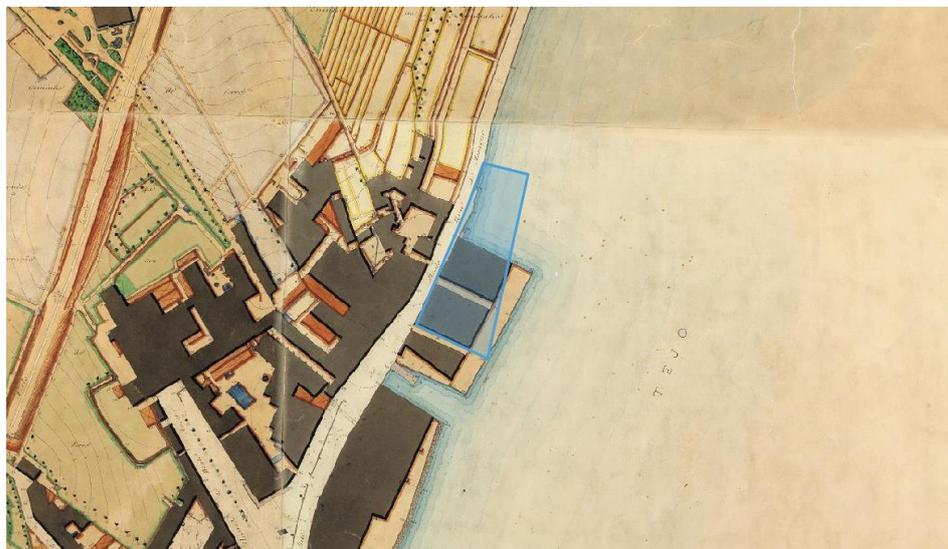


Figura 1 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1911

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021

(<https://websig.cm-lisboa.pt/MuniSIG/visualizador/index.html?viewer=LxInterativa.LXi>)

Situação que se viria a alterar, conforme demonstra a cartografia de meados do século XX, na qual é perceptível que a área já se encontra consolidada, resultado de operações de aterro que se desenvolveram ao longo da primeira metade do século XX e que deram àquela parte da cidade a sua configuração atual. Estas operações tiveram como objetivo primordial o desenvolvimento industrial da cidade, no entanto este carácter, fruto das alterações ocorridas no tecido económico da zona, tem vindo a decair tendo-se vindo a promover novas dinâmicas que revitalizem esta parte da cidade.

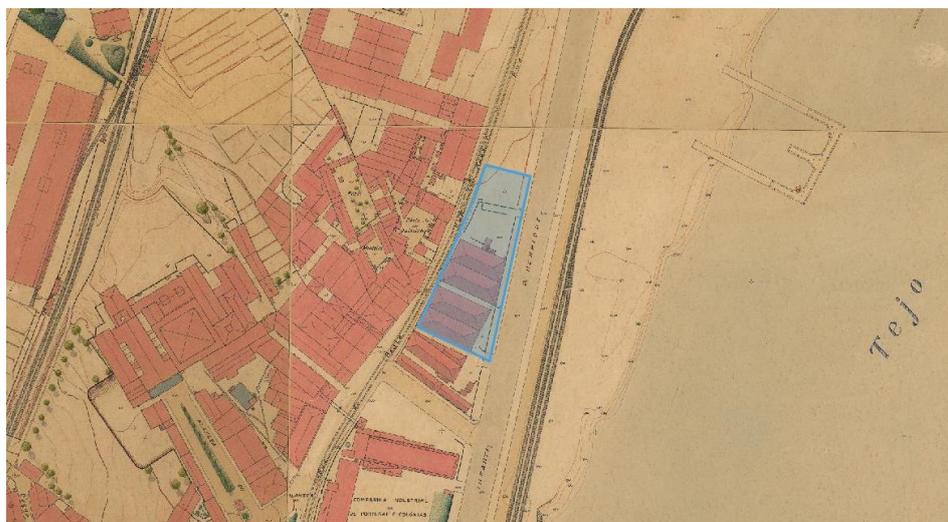


Figura 2 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1950

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021

(<https://websig.cm-lisboa.pt/MuniSIG/visualizador/index.html?viewer=LxInterativa.LXi>)

Da restante cartografia é perceptível que, após a consolidação do aterro, ao longo do século XX a zona de intervenção se tem mantido praticamente inalterada, tendo-se, os Armazéns Agrícolas referenciados, mantido até à atualidade.



Figura 3 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1987  
Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021  
(<https://websig.cm-lisboa.pt/MuniSIG/visualizador/index.html?viewer=LxInterativa.LXi>)

Para além da malha histórica da cidade de Lisboa, cujos traçados são visíveis a poente da área de intervenção, a área caracteriza-se por um forte carácter industrial para o que contribuem, a título de exemplo os seguintes edifícios: edifício sede da Soponata, Lda, (Figura 4) (empresa que explorou um cais destinado ao tráfego de produtos petrolíferos em Cabo Ruivo); da fábrica existente nos n.ºs 86 a 92 da Rua do Açúcar (Figura 5), de meados do século XX; e da Fábrica de Borracha Luso-Belga (Figura 6), que remonta ao final do séc. XIX mas cuja laboração se iniciou no início do séc. XX.



Figura 4 - Edifício sede da Soponata, Lda



Figura 5 - Fábrica existente nos n.ºs 86 a 92 da Rua do Açúcar



Figura 6 - Fábrica de Borracha Luso-Belga

Embora mais afastada, não deixa de ser uma referência incontornável a Fábrica “A Nacional”, cujo projeto do arquiteto Porfírio Pardal Monteiro remonta a 1948 e cujo edifício se encontra classificado como Monumento de Interesse Público, pela Portaria n.º 250/2013, de 23 de abril, cuja área de proteção abrange, pontualmente uma ínfima parte da área de intervenção (Figura 7).



Figura 7 - Fábrica “A Nacional” (em segundo plano)

### 3. MODELO DE GESTÃO

O objetivo principal que se pretende alcançar é o de colocar no mercado de arrendamento uma oferta significativa de habitação destinada arrendamento acessível e, simultaneamente, garantir a uma resposta às necessidades de habitação desta área.

Este objetivo procura, ainda, fomentar a convivência harmoniosa entre os novos residentes e as diferentes comunidades atualmente presentes. No fundo trata-se de fazer “cidade”, no sentido pleno da palavra.

Assim sendo, o IHRU, I.P., pretende constituir-se como senhorio e entidade gestora do empreendimento, mantendo e garantindo a sua gestão em arrendamento acessível, sem prejuízo de ser preconizada a constituição da propriedade horizontal.

Considera-se, também, que os investimentos a realizar nas áreas de gestão ambiental e de eficiência energética só têm resultados positivos com ganhos de escala e com a garantia de uma gestão tecnicamente sólida e duradora no tempo.

### 4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A operação urbanística em apreço situa-se no Município de Lisboa, na frente ribeirinha Este daquela cidade, desenvolvendo-se no extremo Norte da Freguesia do Beato, e encontra-se limitada a Este pela Avenida Infante Dom Henrique, a Norte pelo arruamento que faz a ligação entre a Avenida Infante Dom Henrique com a Rua do Beato, a Oeste pela Rua do Açúcar e a Sul pelo edifício da Guarda Nacional Republicana.

Para além da área já edificada no prédio objeto da operação, abrangendo uma área de cerca de 1.750 m<sup>2</sup>, pretende-se que a intervenção abranja os espaços confinantes a norte e a nascente contribuindo para a qualificação do espaço público envolvente.



Figura 8 – Envolvente da área de intervenção (sobre ortofotomapa de 2016)

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021

(<https://websig.cm-lisboa.pt/MuniSIG/visualizador/index.html?viewer=LxInterativa.LXi>)

#### 4.1. Localização e limites

A intervenção, integralmente implantada na Freguesia do Beato, é composta pelo prédio registado na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 492/19920923 e sob o artigo matricial número 2312, com uma área de 3.500 m<sup>2</sup>. O prédio confronta a norte com o arruamento que efetua a ligação entre a Avenida Infante D. Henrique e a Rua do Beato, a Este com a Avenida Infante D. Henrique, a sul com as instalações da Guarda Nacional Republicana, e a oeste com a Rua do Beato.



Figura 9 – Área de intervenção (sobre ortofotomapa de 2016)

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021

(<https://websig.cm-lisboa.pt/MuniSIG/visualizador/index.html?viewer=LxInterativa.LXi>)

No local existe neste momento um conjunto de edifícios devolutos que constituíam os antigos Armazéns Agrícolas n.º 3 de Lisboa, que abrangem cerca de 1.750 m<sup>2</sup> e cuja frente para a Rua do Beato contribui para o carácter industrial do arruamento.

Tanto a frente para o arruamento que faz a ligação entre a Avenida Infante Dom Henrique com a Rua do Beato, como a frente para aquela avenida encontram-se menos definidas e sem grande contributo para a imagem do local.

#### 4.2. Acessos e mobilidade

Do ponto de vista da acessibilidade e dos transportes há a salientar que a zona de intervenção é limitada a nascente pela Av. Infante Dom Henrique, classificada como via de 2.º Nível na Rede Rodoviária Municipal e que faz a ligação entre a zona Sul da cidade e a zona Este.

Não sendo uma área atualmente servida pela rede do Metro de Lisboa, o principal meio de transporte público que existe no local é a rede de autocarros da Carris que circula nos dois principais eixos viários do empreendimento, fazendo a ligação à restante cidade, à rede do Metro de Lisboa e às estações Ferroviárias de Santa Apolónia e do Oriente.

#### **4.3. Envolvente, usos e topografia**

A topografia do terreno é praticamente plana, apresentando um desnível de 50 cm entre o extremo sul e o limite norte e na mesma ordem de grandeza no sentido transversal.

Toda a intervenção integra-se, de acordo com o PDM de Lisboa, em Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar, onde, de acordo com o regulamento do referido plano, se preconiza a reconversão de antigas áreas industriais obsoletas ou ocupadas com construções degradadas predominantemente para o uso habitacional.

### **5. OBJETIVOS**

O objetivo central deste projeto é o de conceber, para a porção de território acima identificada, um desenho urbano integrado, robusto em registo multidisciplinar, equilibrado e harmonioso, valorizando a relação e a coerência entre os vários elementos da proposta urbana. Esse objetivo pode ser desdobrado nos princípios discriminados no presente capítulo.

#### **5.1. Identidade arquitetónica**

Será valorizada uma linguagem arquitetónica que, incorporando inovação, interligue o carácter do lugar com uma visão contemporânea do habitar:

- a) relacionando a utilização do edifício com vivência de espaço público circundante;
- b) propondo espacialidades e ambientes que respondam a um modo de habitar de hoje, garantindo boas condições de habitabilidade;
- c) considerando uma variabilidade das tipologias propostas, tendo em conta a sua localização específica no edifício, em função de aspetos tais como orientação solar, posição na fachada, entre outros.

#### **5.2. Integração e relação com a envolvente**

A proposta deverá assegurar uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado contíguo e não prejudicar o ordenamento urbanístico do espaço a consolidar.

Será valorizada a integração com os arruamentos existentes, complementando os princípios urbanísticos inerentes ao mesmo, qualificando vistas, percursos de diferentes escalas e zonas de permanência no espaço público:

- a) potenciando o sentido urbano dos novos edifícios a propor, através de uma presença urbana qualificada e de uma relação franca do edifício com o espaço público envolvente;
- b) mitigando os efeitos do ruído provocado pelo tráfego rodoviário e ferroviário circulante nas vias a sul do terreno, através de soluções paisagísticas bem integradas;
- c) articulando a configuração dos espaços públicos a criar, a configuração dos acessos e circulação pedonal de forma integrada, harmoniosa e acessível com a envolvente;
- d) desenhando uma integração harmoniosa, da volumetria e materialidades propostas, na paisagem construída e não-construída envolvente;
- e) contribuindo para um equilíbrio entre a escala e a linguagem das construções envolventes;
- f) otimizando e privilegiando enquadramentos nas várias orientações e vistas possíveis através da compatibilização das particularidades do edificado com a especificidade do lugar.

### 5.3. Adequabilidade ao programa funcional

Serão valorizadas soluções que respondam eficazmente ao Programa Preliminar, com clareza e funcionalidade na articulação dos vários espaços, interiores e exteriores:

- a) definindo de forma clara a hierarquização e articulação de espaços comuns e privados dentro do edifício bem como uma sistematização adequada das tipologias;
- b) permitindo a flexibilidade das tipologias propostas, tendo em conta o horizonte de vida do edifício;
- c) racionalizando os espaços de circulação no interior do edifício;
- d) incorporando inovação na conceção das unidades de habitação no que atende às condições gerais de salubridade melhorada, designadamente, insolação, ventilação, conforto térmico, etc;
- e) organizando eficientemente os percursos públicos e diferentes acessos ao edifício, dos vários tipos de utilizadores, sem fragmentar o sentido de integração global.

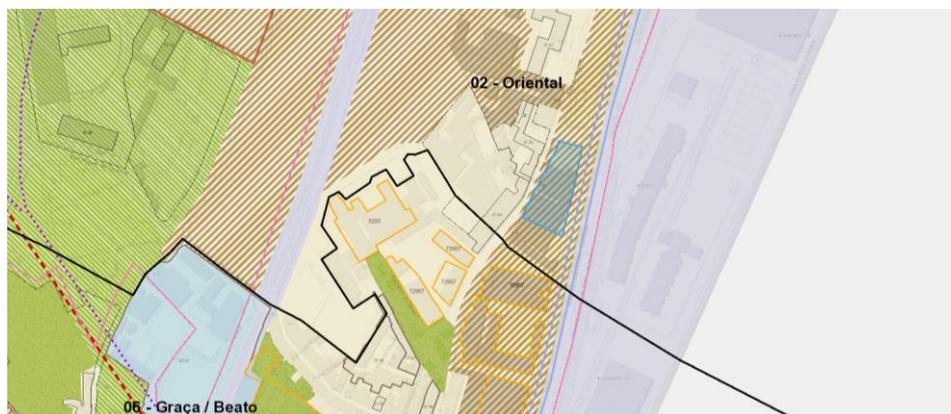
### 5.4. Exequibilidade técnica e sustentabilidade da proposta

Serão valorizadas soluções construtivas e técnicas que apresentem boa e eficiente exequibilidade, bem como uma relação vantajosa entre o custo da intervenção e as soluções de eficiência energética e sustentabilidade propostas:

- a) privilegiando um sistema construtivo composto por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes;
- b) utilizando estratégias passivas de conforto ambiental reduzindo gastos energéticos e garantindo ótima certificação energética para o edifício;
- c) otimizando a luz e a ventilação natural;
- d) adequando as soluções técnicas à estimativa orçamental proposta para a obra, sem prejuízo da qualidade construtiva em matéria de conforto ambiental e considerando uma paleta de materiais compatível com a racionalização de custos inerente a este projeto.

## 6. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

Conforme definido no ponto 4.1, o terreno tem uma área de 3.500 m<sup>2</sup>, e insere-se, de acordo com a Planta de Ordenamento – Qualificação do Espaço Urbano, do Plano Diretor Municipal (PDM) de Lisboa, na categoria de “Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar”, contíguo a uma área com a categoria “Espaço Central e Habitacional – Traçado Urbano A Consolidado”, conforme extrato que se insere abaixo.



**Figura 10 – Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Espaço Urbano**

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021

(<https://websig.cm-lisboa.pt/MuniSIG/visualizador/index.html?viewer=LxInterativa.LXi>)

A proposta deverá considerar o disposto nos artigos 42.º a 45.º do Regulamento do PDM de Lisboa, sendo que a Superfície de Pavimento não deverá ultrapassar 4.200,00 m<sup>2</sup> acima do solo, distribuída por habitação e comércio.

Para além das disposições acima referidas, a proposta deverá cumprir o Regulamento do PDM de Lisboa, bem como toda a legislação e regulamentos municipais aplicáveis. Cumpre salientar que embora a área de intervenção esteja marginalmente abrangida pela Zona Especial de Proteção ao Monumento Nacional, o edifício da Fábrica “A Nacional”, não obstante a necessidade de submeter o projeto em concreto à DGPC, esta Direção Geral não colocou objeções à pretensão deste Instituto.

Embora não seja objeto de proteção formal, pretende-se que sejam mantidas, tanto quanto possível, as fachadas das construções existentes no local, com especial incidência na frente para a Rua do Beato, sem prejuízo das necessárias alterações de forma a garantir as boas condições para os novos usos.

Ainda que sejam aceites pequenos ajustamentos, o número de fogos por tipologia deverá distribuir-se preferencialmente da seguinte forma:

Tipologias	Percentagem	N.º de fogos
T1	25%	6
T2	50%	12
T3	25%	6
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>

A estes fogos cumpre, de acordo com a alínea e) do n.º 2 do Regime da Habitação a Custos Controlados, adicionar áreas para comércio e serviços, as quais não poderão exceder 25% da área total de construção, preconizando-se uma área de 390 m<sup>2</sup>.

No que diz respeito ao estacionamento, deverão ser previstos lugares em espaço privativo, construído ou ao ar livre, que deem cumprimento ao disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março. Complementarmente, no espaço público deverá ser dado cumprimento às previsões de lugares de estacionamento constantes da referida portaria, conjugada o artigo 73.º e seguintes do Regulamento do PDM, considerando-se para o efeito a área de intervenção como classificada como Zona C.

### 6.1. Características das habitações

Na proposta a elaborar, a solução de organização dos fogos deve atender aos valores máximos de área por fogo determinados pelas normas da Habitação a Custos Controlados<sup>1</sup> e observar, sempre que possível, em cada habitação:

- a) exposição e ventilação nos termos do disposto na alínea c) do ponto 3.1 das Regras Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC)<sup>2</sup>;
- b) circulações internas segregadas das áreas de vivência comum no fogo;
- c) varandas como prolongamento das áreas de vivência comum no fogo (sala/cozinha);
- d) solução de estendal privativo e resguardado na fachada;
- e) a existência, nos quartos, de armários embutidos com dimensões mínimas de 1,50 m de largura e 0,60 m de profundidade. O número de quartos com armário deverá seguir uma lógica por tipologia de T(n-1), garantindo sempre pelo menos um quarto

<sup>1</sup> Considerando as áreas máximas majoradas nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro:

- majoração máxima de 12% na área bruta de cada fogo [alínea a) do n.º 5];
- majoração máxima de 6% na área bruta habitacional do empreendimento, apurada tendo em consideração o número de unidades cada tipologia [n.º 6].

<sup>2</sup> Anexo à referida Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

com armário. Assim, para um T1, o quarto deverá ter armário; para um T2, no mínimo um quarto deverá ter armário; para um T3, no mínimo dois quartos deverão ter armário;

- f) caso se opte pela conceção de cozinhas abertas sobre espaços amplos e com dimensões generosas, deverá ser prevista a possibilidade da divisão daquela em dois espaços distintos (sala e cozinha), assegurando as condições mínimas de cada um deles ao nível de áreas mínimas e fenestração.

## 6.2. Características das áreas comuns

Atendendo ao modelo de gestão e exploração previstos, sempre que possível, devem ser considerados ainda:

- a) que todos os fogos deverão ser servidos, pelo menos, por 2 elevadores, sempre que o edifício tenha 4 ou mais pisos acima do solo;
- b) um espaço de arrumos de limpeza por edifício;
- c) zonas comuns de estacionamento de bicicletas, tanto no interior como no exterior;
- d) soluções para o carregamento de veículos elétricos, ao nível do estacionamento privativo interior;
- e) um compartimento técnico por edifício (QGBT, RGE, Contadores);
- f) produção de energia elétrica fotovoltaica para os serviços comuns;
- g) compartimentos para deposição de RSU (resíduos sólidos urbanos) ou outra solução preconizada pelos regulamentos municipais;
- h) a garantia da privacidade das habitações situadas no piso inferior, tanto através da existência de espaços comerciais ou de serviços ao nível do piso térreo, como sobrelevando o piso térreo, nos casos em que este seja destinado a habitação;
- i) a resolução, dentro da área de intervenção, do número de lugares de estacionamento em espaço público (além dos lugares a prever no interior dos edifícios), requerido pela legislação e regulamentos aplicáveis, designadamente no Plano Diretor Municipal de Almada em vigor.

## 6.3. Questões a observar no posterior desenvolvimento do projeto

Pretende-se que, no desenvolvimento *a posteriori* do projeto, seja assegurado que:

- a) as soluções construtivas devem garantir a obtenção de certificado de avaliação de sustentabilidade ambiental, a emitir por um sistema de certificação reconhecido pelo IHRU, I.P.<sup>3</sup>;
- b) no caso das habitações, 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<sup>4</sup>.

Embora não estejamos uma intervenção com um impacto semelhante a uma operação de loteamento, não será obrigatória a realização de cedências nos termos da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e do RMUE de Lisboa, no entanto das opções do desenho urbano poderão resultar espaços públicos cujo carácter público ou privado da propriedade será posteriormente aferido.

<sup>3</sup> Para mais informações sobre a certificação ambiental, consultar a definição de CS disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/habitacao-a-custos-controlados>.

<sup>4</sup> Para mais informação sobre o nZEB+20%, consultar o ponto 2 do Anexo 1 do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021 relativo ao Investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, disponível em: [https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/paah\\_legislacao](https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/paah_legislacao).

## 7. CONDICIONANTES

No desenvolvimento da proposta deverão ser consideradas, sob pena de exclusão do Trabalho de Conceção, as seguintes condicionantes:

- a) a Superfície de Pavimento máxima para o edifício não pode ultrapassar 4.200,0 m<sup>2</sup>;
- b) a volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, não podendo os edifícios ter mais de 3 pisos acima do solo (1 de comércio e 2 de habitação), incluindo as semicaves, observando o disposto nos números 1 e 3 do artigo 42.º do RPDM de Lisboa;
- c) não são permitidas soluções para acesso às habitações através de galerias exteriores ou através corredores interiores que sirvam mais de 4 fogos;
- d) as edificações deverão ser, exclusivamente, previstas no interior do polígono correspondente ao limite da área edificável; e
- e) a proposta deverá abranger a totalidade do polígono correspondente ao limite da área de intervenção.

## 8. VALOR MÁXIMO DO CUSTO DE OBRA

O valor máximo para o custo da obra é determinado nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, que regula a Habitação a Custos Controlados, valor esse presentemente estimado em **€ 3.613.400** (três milhões, seiscentos e treze mil e quatrocentos euros), a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor.

## 9. ANEXOS AO PROGRAMA PRELIMINAR

Fazem parte integrante do presente documento os seguintes anexos:

- a) Anexo I.A **Planta geral da área de intervenção** [.dwg e .pdf]
- b) Anexo I.B **Ortofotomapa** [.tif e .pdf]
- c) Anexo I.C **Levantamento fotográfico** [.jpg e .pdf]
- d) Anexo I.D **Levantamento topográfico** [.dwg e .pdf]
- e) Anexo I.E **Cadastro da rede de gás natural** [.pdf]
- f) Anexo I.F **Cadastro da rede de águas** [.pdf]
- g) Anexo I.G **Cadastro da rede de águas residuais e pluviais** [.pdf]
- h) Anexo I.H **Cadastro da rede de distribuição de eletricidade** [.dxf e .pdf]
- i) Anexo I.I **Cadastro da rede de infraestruturas de telecomunicações** [.pdf]
- j) Anexo I.J **Levantamento arquitetónico** [.dwg e .pdf]