

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

Dezembro de 2022



ÍNDICE

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

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 de São Ciro para Habitação a Custos Controlados, num terreno cujo direito de superfície foi adquirido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Instituto Público (IHRU, IP).

O presente concurso público 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 Freguesia da Estrela, em terrenos que fizeram parte da Cerca do Mosteiro do Santíssimo Coração de Jesus, Convento da Estrela (cuja construção se iniciou em 1778), conforme demonstram os extratos da cartografia histórica digitalizada e disponibilizada pela Câmara Municipal de Lisboa (ver figura 1).

O referido convento encontra-se classificado como Monumento Nacional, por Decreto de 10/01/1907, tendo definida uma Zona Especial de Proteção pela Portaria n.º 288, de 14/12/1955.

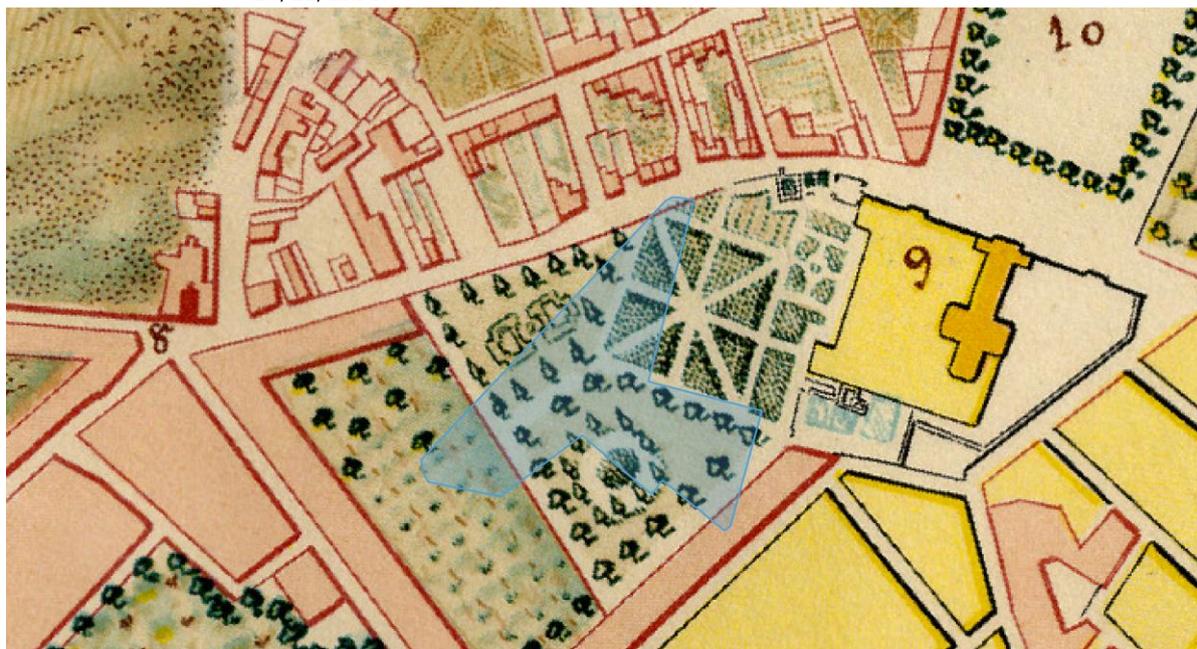


Figura 1 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa – *Planta topográfica de Lisboa* - 1780
Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2022

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

Na figura 2, abaixo, está representada a situação existente no local, no final do séc. XIX, anterior à ocupação dos terrenos da cerca do convento com a construção dos pavilhões do Hospital Militar.



Figura 2 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa – 1878 – Francisco e César Goullard
Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2022

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

Nestes terrenos, que na sequência da extinção das ordens religiosas haviam reintegrado a esfera do Estado, funcionaram, desde o final do séc. XIX, instalações do Hospital Militar Principal (ver figura 3), que integrava, para além desta parcela, as instalações do lado oposto da Avenida Infante Santo e as instalações do Mosteiro de Nossa Senhora da Estrela e edifícios anexos cujas instalações haviam sido afetas àquele uso no final do séc. XVIII.

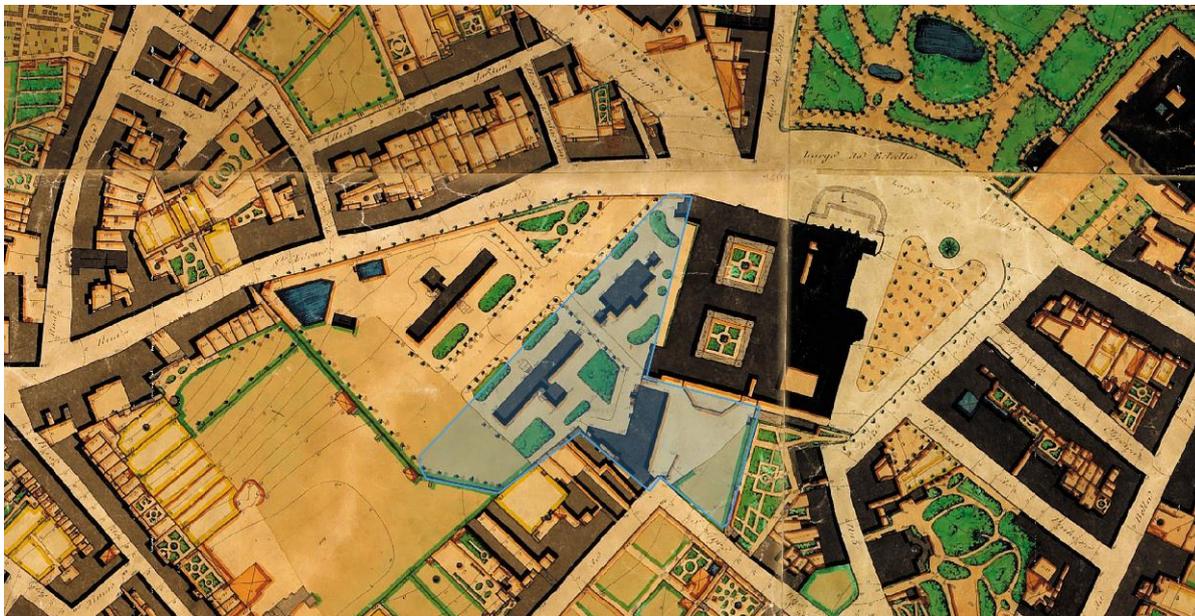


Figura 3 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa - 1911 - Silva Pinto

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2022

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

Com a abertura da Avenida Infante Santo (figura 4), dá-se a separação das instalações do Hospital Militar, resultando a configuração atual do prédio objeto desta intervenção. Apesar das condicionantes que a separação física das instalações impõe, o Hospital Militar de Lisboa continuou em funcionamento naquele local até ao início do séc. XXI, aquando da reunião daquelas competências no polo de Lisboa do Hospital das Forças Armadas.

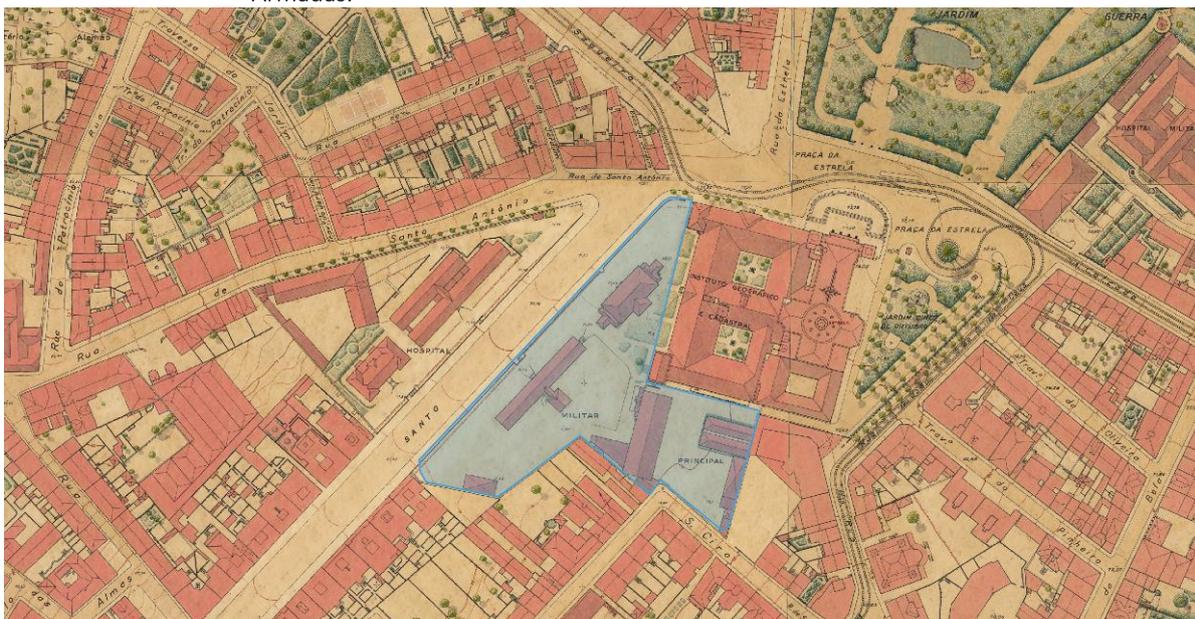


Figura 4 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1987

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2021

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

Atualmente (figura 5) permanecem na parcela um conjunto de imóveis que fizeram parte do Hospital Militar, no entanto encontram-se destituídos de uso, tendo a sua demolição sido objeto de parecer favorável por parte da DGPC, datado de 18/11/2020.



Figura 5 - Extrato de Ortofotomapa de 2003

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2022

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

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

4.1. Localização e limites

A operação urbanística em apreço abrange o prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o número 993 e inscrito na matriz urbana no artigo 1793, da Freguesia da Estrela, Concelho de Lisboa.

O prédio tem uma área de 10.247 m² numa configuração poligonal irregular. O acesso principal é feito pelo n.º 374 da Avenida Infante Santo e confronta a norte com a Praça da Estrela e Convento da Estrela, a nascente com este convento e outros edifícios

particulares, a sul com a Rua de São Ciro e edifícios particulares e a poente com a Avenida Infante Santo.



Figura 6 - Extrato de Ortofotomapa de 2016

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2022

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



Figura 7 – Área de intervenção

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 Santo, classificada como via de 3.ª Nível na Rede Rodoviária Municipal e que faz a ligação entre a zona ribeirinha a Sul da

cidade e, no seguimento da Av. Álvares Cabral/Rua Braamcamp, a zona central do Marquês de Pombal, via que é servida por várias linhas de autocarros.

Não sendo uma área atualmente servida pela rede do Metro de Lisboa, a expansão da rede de Metro prevê, no prolongamento da Linha Vermelha a criação de uma estação de metro, entre a Avenida Infante Santo e a Calçada das Necessidades, a sul da área do projeto e, no prolongamento da Linha Verde, a criação da estação da Estrela, junto ao Mosteiro de Nossa Senhora da Estrela, a norte da área de intervenção. Ambas estas intervenções encontram-se em curso, prevendo-se que a primeira esteja concluída em 2026 e a segunda no final de 2023. Estas operações não têm implicações diretas nas obras a executar na área de intervenção, no entanto terão um impacto na melhoria das condições de acessibilidade atualmente existentes.

4.3. Envolvente e topografia

No que diz respeito à topografia, verifica-se a existência de duas plataformas principais: uma fronteira à Av. Infante Santo e outra a uma cota 4,5 metros acima, no espaço a sul do Convento. Verifica-se ainda uma pequena pendente, descendente no sentido norte-sul, de cerca de 4 metros ao longo dos 180 metros de frente para a Avenida Infante Santo, e transversalmente de 4,5 metros entre o acesso pela Rua de São Ciro e, a uma cota inferior, a Avenida Infante Santo, numa distância superior a 90 metros.

4.4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território em vigor

Do ponto de vista dos Instrumentos de Gestão do Território em vigor, a área apenas se encontra abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Lisboa, publicado pelo Aviso n.º 11 622/2012, de 30 de agosto, na redação dada pelo Aviso, n.º 20 431/2020, de 18 de dezembro, II.ª Série.

Toda a intervenção integra-se, de acordo com extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Espaço Urbano, do PDM de Lisboa, em Espaços Consolidados Centrais e Residenciais - Traçado Urbano A, onde, de acordo com o regulamento do referido plano se “privilegia a predominância do uso habitacional” (figura8).

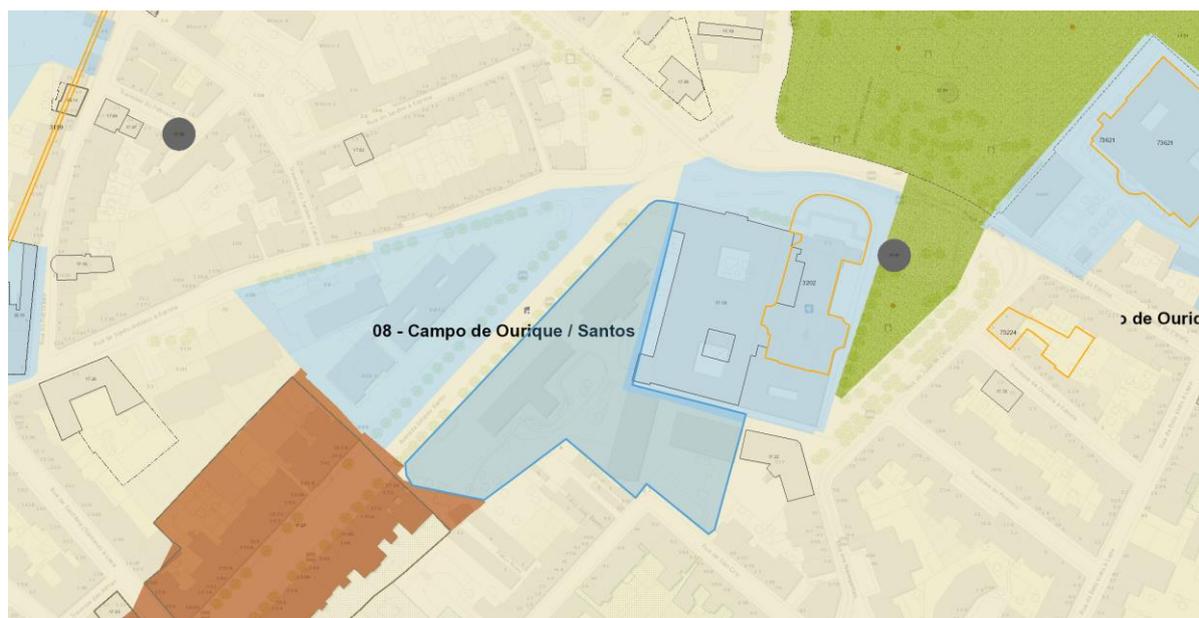


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Espaço urbano

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2022

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

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) articulando circulações viárias entre a Avenida Infante Santo e a Rua de São Ciro, esta circulação deverá ser primordialmente pedonal, devendo no entanto ser salvaguardada a possibilidade do estabelecimento de uma ligação viária de 4.º nível com dois sentidos;
- 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., o terreno tem uma área de 10.247 m² 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”, na categoria de “Espaços Consolidados”, encontrando-se definido como um espaço de Traçado Urbano A.

A proposta deverá considerar o disposto nos artigos 46.º e subsidiariamente nos artigos 39.º e seguintes do Regulamento do PDM de Lisboa, sendo que a Superfície de Pavimento (calculada de acordo com o disposto no art.º 4.º do RPDM de Lisboa) pela aplicação de um índice de 1,2 previsto na alínea b) do n.º 4 do citado artigo 46.º, não poderá ultrapassar os 12.296 m² acima do solo, distribuída por habitação, comércio e serviços.

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 a área de intervenção está quase integralmente abrangida pela Zona Especial de Proteção ao Monumento Nacional, Basílica da Estrela, o que determina a necessidade de submeter o projeto em concreto à DGPC.

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	20%	20
T2	40%	40
T3	30%	30
T4	10%	10
Total	100%	100

Aos fogos previstos corresponde uma área máxima de construção de 10.653 m² a que acrescem, de acordo com a alínea e) do n.º 2 do Regime da Habitação a Custos Controlados, áreas para comércio e serviços, as quais não poderão exceder 25% da área total de construção, o que perfaz uma área de construção potencial de 14.204 m² (áreas calculadas nos termos da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro), limitada pela Superfície de Pavimento máxima, não devendo ser prevista nenhuma unidade comercial com uma superfície de pavimento superior a 1.000 m².

No que diz respeito ao estacionamento, tendo-se presente que a área de intervenção se encontra classificada como Zona C, deverão ser previstos lugares em espaço privativo, construído ou ao ar livre, que deem cumprimento ao disposto nos artigos 73.º e seguintes do Regulamento do PDM. Dadas as condicionantes do local, considera-se a possibilidade de, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Regulamento do PDM de Lisboa, os lugares de estacionamento serem concretizados, parcial ou totalmente, numa estrutura edificada, à superfície ou enterrada, cuja gestão será municipal.

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 Controlados¹ 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)²;
- 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 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;

¹ 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].

² 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.

- 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 Lisboa em vigor.

6.4. 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.³;
- 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 dezembro⁴.

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 12.296 m²;
- b) a área entre o Convento e a Avenida Infante Santo, deverá constituir um espaço verde público a ceder ao município;
- c) a área que circunda o convento, que não integra o espaço sob gestão do IHRU, IP, deverá fazer parte da proposta de forma a integrar o edifício existente no seu novo enquadramento urbano;
- d) a volumetria proposta deverá enquadrar-se na morfologia da envolvente construída, tendo-se em atenção, nomeadamente, o disposto na subalínea i) da alínea a) do n.º 4 do artigo 46.º do Regulamento do PDM de Lisboa;
- e) não são permitidas soluções para acesso às habitações através de galerias exteriores ou através corredores interiores que sirvam mais de 4 fogos;
- f) as edificações deverão ser, exclusivamente, previstas no interior do polígono correspondente ao limite da área edificável; e

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

⁴ 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-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/paah_legislacao.

- g) 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 **€ 19.175.400** (dezanove milhões, cento e setenta e cinco 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]