

## ANEXO I | PROGRAMA PRELIMINAR

(A que se refere o n.º 1, do artigo 1.º)

### PROGRAMA PRELIMINAR

#### 1. Introdução

O Concurso de Conceção para o Quarteirão da Oficina do Ferro é promovido pela IME, Imóveis e Empreendimentos Hoteleiros, S. A., entidade privada especializada na construção, promoção imobiliária e exploração turística, detentora de diversas operações e realizações maioritariamente existentes na cidade do Porto. O concurso tem a assessoria da Secção Regional do Norte da Ordem dos Arquitectos.

A área de intervenção designada como Quarteirão da Oficina do Ferro representa uma oportunidade para imaginar e desenhar a cidade para o futuro. Localizada na transição entre o Centro e o Sector Oriental da Cidade do Porto, contacta com a Rua do Heroísmo e a Rua do Barão de Nova Sintra e é envolvida pelos tardozeiros dos dois arruamentos e pelos muros laterais do Cemitério do Prado de Repouso e da Águas e Energia do Porto, E. M..

O concurso representa, simultaneamente, um importante e desafiante exercício urbanístico, paisagístico e arquitetónico sobre a ocupação do interior de um quarteirão, com todas as vantagens e desvantagens que daí advêm. Para além de uma utilização e validação qualificada, importa dotar a intervenção de uma identidade e capacidade intrínseca que passa, hoje, pela sustentabilidade e vitalidade das atividades económicas e pela capacidade e qualidade da arquitetura perante a sociedade e a cidade.

Trata-se de uma parcela expectante, resultado de abandonos sucessivos de transformação e deslocação de atividades industriais para outras zonas da cidade e para outros concelhos envolventes. Integra edificações maioritariamente em ruína, derivadas de utilizações e funções progressivamente em desuso, condenadas à demolição e substituição pelos usos e formas objeto do presente concurso - Anexo II\_Altimetria e Planimetria.

A área de intervenção agrega três parcelas. A maior pertence à IME, Imóveis e Empreendimentos Hoteleiros, S. A., com acesso pelo número 291 da Rua do Heroísmo. As restantes estão diretamente relacionadas com a Rua do Barão de Nova Sintra e estão destinadas à abertura de uma via a implantar e viabilizar pelos concorrentes. Uma, igualmente pertencente à IME, Imóveis e Empreendimentos Hoteleiros, S. A., integra a antiga fábrica Dunil e tem acesso pelo número 433. A outra, localizada entre os números 409 e 417, pertence à empresa municipal Águas e Energia do Porto.

#### 2. Evolução

A área de intervenção integrou anteriormente a Quinta de Vilar dos Oliveiras comumente designada por Quinta dos Oliveiras. Em 1917 a Empresa Ferro Esmalte, Limitada, decide edificar uma fábrica e todas as estruturas de apoio como, por exemplo, a chaminé, vocacionando a parcela para usos industriais, de armazenamento e fornecimento de matérias-primas. A

Companhia Metalúrgica do Norte, Limitada, procede em 1920 e 1922, respetivamente, a alterações da entrada pela Rua do Heroísmo e à demolição de paredes e construção de pilares.

Mais tarde, em 1934, as instalações inicialmente criadas, agora ampliadas e atualizadas, são transformadas e adaptadas pela Manuel Alves de Freitas & Companhia, Limitada, a Palácio Ford, com motores de automóveis, camiões e aviões, para além de tratores, com Super Serviço da Ford Motor Company em oficinas e outros serviços complementares. Das suas instalações saíram os três Ford V8 conduzidos por Manoel de Oliveira (Carro 1), o cineasta, Giles Holroyd (Carro 2) e Eduardo Ferreirinha (Carro 3). A CAMO, Carroçarias Modernas, Limitada, realiza ampliações em 1965 e legalizações em 1966, localizadas a Poente da parcela – Anexo III\_Arquivo Histórico e Fotográfico.

### 3. Caracterização

A parcela destinada a área de intervenção apresenta uma pendente pouco acentuada que varia entre os 86.86 e os 95.99 metros. O perímetro irregular e angular confina com os tardozeiros do Centro Comercial STOP e de habitações modulares e regulares características da morfologia portuense a Noroeste e Nordeste. Confina igualmente com duas superfícies de exceção pela sua função e ocupação: o Cemitério do Prado do Repouso a Sudoeste e a empresa municipal de Águas e Energia do Porto a Sudeste. No interior da parcela persistem ruínas de fábricas e oficinas, para além de armazéns com utilização temporária em vias de desativação. A área de intervenção tem atualmente um acesso pela Rua do Heroísmo e terá futuramente outro pela Rua do Barão de Nova Sintra, fixando, assim, dois pontos de conexão com a estrutura viária diretamente envolvente e existente, e que servirão a intervenção. Disponibilizam-se registos fotográficos no Anexo V\_Planta e Anexo IV\_Levantamento Fotográfico, e videográficos em:

[https://drive.google.com/drive/folders/1-7lxJyU5wh\\_BbxE2X\\_YP1dhPZyYnXHQH?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1-7lxJyU5wh_BbxE2X_YP1dhPZyYnXHQH?usp=sharing)

### 4. Integração e coesão urbana

Os estudos e projetos a apresentar pela equipa projetista devem cumprir todos os regulamentos e instrumentos de plano que supervisionam a área de intervenção, nomeadamente o Plano Diretor Municipal do Porto e toda a legislação em vigor aplicável.

Trata-se de um estudo e projeto de composição morfológica e tipológica, unida por um desenho unificador e qualificador de todo o espaço público, com espaços verdes e com acessos a estacionamentos à superfície e subterrâneos, e todos os valores que os concorrentes considerem indissociáveis e indispensáveis à validação e qualificação da ideia.

Atendendo à envolvente e seus condicionalismos, torna-se importante e relevante uma inserção e coesão urbana eficaz. Deseja-se, ainda, uma definição e distribuição funcional justa, associada à cidade, com um desenho urbano agregador e articulador com o existente, com a localização e caracterização de acessos, disposição e proporção dos volumes dos diversos usos previstos, redes de distribuição e circulação claras para os diferentes usos e diferentes pisos que tomem em consideração a melhor gestão de domínios por diferentes entidades ou condomínios no futuro. Deseja-se, ainda, uma caracterização e identificação formal clara, onde a arquitetura seja protagonista perante a cidade e o conjunto urbanístico e arquitetónico criado.

## 5. Funções e ocupações do solo

A área de intervenção apresenta uma superfície com 34.716,00 m<sup>2</sup>, composta por 32.567,00 m<sup>2</sup> da IME, designada por A na Planta da Área de Intervenção, por 443,00 m<sup>2</sup> correspondente à cedência da antiga fábrica Dunil, designada por B, igualmente propriedade da IME, e por 1.706,00 m<sup>2</sup> pertencentes à Águas e Energia do Porto, E. M., designada por C. - Anexo VI\_Área de Intervenção.

O espaço não construído é alvo de um desenho urbanístico e paisagístico qualificado, integrador e gestor da envolvente, composto pelos seguintes usos:

- Implantação de um arruamento de distribuição e circulação viária, de ligação e articulação da proposta de intervenção com a Rua do Barão de Nova Sintra, no canal proporcionado pelo intervalo entre a antiga fábrica Dunil e os depósitos da empresa municipal, entre os números 409 e 417. O arruamento deve observar os afastamentos legalmente observáveis e exigíveis, e apresentar dois sentidos para entrada e saída do quarteirão, com o perfil que os concorrentes considerem ajustado à intervenção e às ligações disponíveis. A sua implantação deve resultar do ordenamento funcional e formal proposto. A antiga fábrica Dunil é preservada e adaptada ao arruamento, admitindo-se o exposto no ponto 9. Condicionantes – Demolições e Conservações;
- Implantação de uma via de distribuição e circulação, de ligação à Rua do Heroísmo, número 291. O acesso deve, cumulativamente, anunciar e antecipar o Hotel, acusando e convidando à utilização do interior do quarteirão. A recuperação ou substituição do volume existente sobre o acesso atual ao interior do quarteirão depende das opções e soluções de leitura da intervenção face à Rua do Heroísmo;
- Organização e caracterização do espaço público com áreas de revestimento vegetal e mineral, em articulação com os arruamentos e estacionamentos à superfície, associados e integrados no espaço construído proposto. O espaço não construído deve privilegiar e apresentar uma estrutura verde ambiental e espacialmente qualificada que valorize a intervenção e constitua uma unidade e uma continuidade com o Parque das Águas, assinalado no Anexo VI e caracterizado em:  
[Parque das Águas - Parque das Águas \(aquasdoporto.pt\)](http://aquasdoporto.pt)
- Previsão de uma ligação pedonal ao Parque das Águas, associando assim a intervenção e os seus espaços verdes àquela estrutura verde de fruição pública, ainda que condicionada nos horários de utilização pela empresa municipal. Esta estrutura verde integrou, parcialmente, outrora, a mata da Quinta do Vilar dos Oliveiras;
- Estacionamento acima da cota de soleira com lugares de paragem de ligeiros, com duração limitada, e de cargas e descargas dos usos previstos.

O espaço construído da área de intervenção é dominado por um Hotel, complementado e acompanhado por Apartamentos Turísticos e por Habitação Acessível, entre outras utilizações. Pretendem-se os seguintes usos e formas:

- Hotel

Hotel com a classificação de 5 estrelas, com uma área bruta de construção, acima do solo, até 15.000 m<sup>2</sup>, com capacidade para 300 unidades de alojamento (nos termos da alínea a) do número 2 do artigo 11.º do DL 80/2017);

- Apartamentos Turísticos

Apartamentos turísticos com classificação 5 estrelas, com unidades de alojamento de Tipologias T0 e T1 e com uma gestão centralizada, automatizada e autonomizada, com acesso a um universo de satisfação de necessidades e funcionalidades exteriores de apoio como, por exemplo, limpezas, refeições, compras e transportes, com uma área bruta de construção, acima do solo, até 25.806,40 m<sup>2</sup> (nos termos do artigo 14.º do DL 80/2017);

- Habitação Acessível

Habitação Acessível, com Tipologias T0 e T1, abrangida pelo Zonamento Inclusivo do Plano Diretor Municipal do Porto, correspondente à majoração de 25% da área de Habitação Acessível - Índice de Edificabilidade de 1,6, com uma área bruta de construção, acima do solo, até 10.300,80 m<sup>2</sup>. A Habitação Acessível resulta do Programa de Arrendamento Acessível da Nova Geração de Políticas de Habitação legislada pelo DL 68/2019, de 22 de maio, e regulamentada pela Portaria 177/2019, de 6 de junho. Os concorrentes devem, no dimensionamento e ordenamento dos espaços, observar a legislação aplicável às habitações de custos controlados, pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

- Outras Atividades Económicas de Tipo II elencadas no Plano Diretor Municipal do Porto

Admitem-se usos diferenciados nos pisos térreos relacionados com o espaço público, igualmente enquadráveis nas Atividades Económicas de Tipo II elencadas no Plano Diretor Municipal do Porto, até 1.000 m<sup>2</sup>;

- Estacionamento

Estacionamento abaixo da cota de soleira distribuído por dois pisos, com acessos centralizados, destinados ao Hotel, aos Apartamentos Turísticos e à Habitação Acessível, com uma área de 22.750,00 m<sup>2</sup> por piso, correspondente à área de impermeabilização da parcela permitida pelo Plano Diretor Municipal do Porto. Os concorrentes devem observar e assegurar o cumprimento do Artigo 119.º - Dimensionamento do Estacionamento do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto.

## 6. Criatividade e capacidade de inovação

As condicionantes existentes e envolventes originam a fixação de estratégias e políticas de relacionamento e envolvimento distintas das usuais. Para além de um planeamento e ordenamento específico, ditado pela presença do cemitério e dos armazéns e depósitos de água, defende-se a criação de uma imagem e linguagem onde os diversos usos – Hotel, Apartamentos Turísticos e Habitação Acessível – se revelem capazes de conciliar a unidade do todo com a identidade das partes que o informam.

Defende-se a contemporaneidade da intervenção e o recurso a materiais com durabilidade e facilidade de manutenção que garantam um bom envelhecimento temporal e material. Destaca-se a criação e distinção do Hotel e a necessidade da sua identificação e afirmação coletiva perante a cidade. O desejo de uma imagem e linguagem identificável e referenciável apela à criatividade e capacidade de inovação da arquitetura, nas suas opções e soluções articuladas com as diversas especialidades.

## **7. Modelos de habitar, entre a morfologia e a tipologia**

As opções e soluções tipológicas a apresentar devem constituir modelos de experienciar e habitar a cidade, com a atualidade e versatilidade que resultam da progressiva transformação e evolução do quotidiano. Importa requalificar e impulsionar o lugar, compatibilizando e articulando a morfologia proposta com as diversas tipologias, entre a mais temporária do Hotel e a mais permanente da Habitação Acessível, passando pelos Apartamentos Turísticos de ocupação e duração variável.

## **8. Sustentabilidade**

Os concorrentes devem apresentar e especificar genericamente as opções e soluções estratégicas em projeto e em obra final para as diversas especialidades, de viabilidade económica e sustentabilidade ecológica, de redução do impacto ambiental, na otimização do uso de recursos e na redução de resíduos, compatibilizando-os com o conforto e a maior e melhor utilização pelos residentes e utentes do espaço.

## **9. Condicionantes**

### **Demolições e conservações**

Os concorrentes devem considerar a demolição de todas as edificações existentes na superfície designada por A da área de intervenção. A decisão de conservação e integração da chaminé em tijolo maciço é uma decisão que cabe aos concorrentes, não estando prevista, por condicionantes patrimoniais ou outras, nomeadamente no Plano Diretor Municipal do Porto, a oportunidade ou obrigatoriedade da sua manutenção. O promotor não elimina, no entanto, a possibilidade de os concorrentes validarem e adotarem a chaminé na opção tomada e na solução apresentada, desde que seja uma mais-valia para a intervenção e não o oposto.

Admite-se a eliminação dos acessos pedonais e laterias a Sudeste da antiga fábrica Dunil, na superfície designada por B, na criação e implantação da via de ligação à Rua do Barão de Nova Sintra.

Importa igualmente refletir sobre a contiguidade e a diversidade morfológica, tanto com o Cemitério do Prado Repouso como com os tardozeiros da Rua do Heroísmo e da Rua do Barão de Nova Sintra, inconstantes nas escalas, na sua qualidade e capacidade para um diálogo entre a envolvente e a proposta de intervenção.

## Plano Diretor Municipal do Porto

No anterior Plano Diretor Municipal do Porto, a área de intervenção integrou uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 22 – Prado do Repouso, o que revela a sua importância urbanística e arquitetónica para a gestão e previsão do território.

O Plano Diretor Municipal em vigor à data do concurso de conceção classifica a área de intervenção em Área de Atividades Económicas de Tipo II enunciadas no seguinte artigo:

### Artigo 37.º - Âmbito e Objetivos

1. Destinam-se à instalação de empresas representativas das diferentes áreas de negócio, bem como de outros usos complementares, designadamente, industriais, logísticos, turismo, investigação, serviços, comércio e equipamentos.
2. É permitida a construção de habitação desde que a área de edificação destinada a esse uso seja inferior à área atribuída à instalação de atividades económicas. (...)

Os concorrentes devem observar ainda o Artigo 142.º, relativo ao Zonamento Inclusivo, e o Artigo 143.º, relativo à Habitação Acessível, do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Cidade do Porto que se transcrevem seguidamente:

### Artigo 142.º - Fomento da diversidade social no Centro da Cidade (Zonamento Inclusivo)

1. O Zonamento Inclusivo pretende assegurar a disponibilização de habitação acessível através do mercado imobiliário privado, promovendo a diversidade social em zonas urbanas sujeitas a processos seletivos de exclusão e segmentação residencial por efeito do forte aumento dos preços de mercado imobiliário.
2. Nas operações urbanísticas localizadas na Área de Zonamento Inclusivo, delimitada em planta constante em regulamento municipal, em que ocorra nova construção, ampliação ou alteração de uso, é afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma parte da edificabilidade totalizando:
  - a) Uma área  $\geq (ae+1200) \times 2,5\%$ , para as operações com edificabilidade entre 1.500 m<sup>2</sup>ae e 2.000 m<sup>2</sup>ae;
  - b) Uma área  $\geq (ae-1600) \times 20\%$  para as operações com uma edificabilidade  $\geq 2000$  m<sup>2</sup>ae;
  - c) Ou, em alternativa, é cedida ao Município uma parcela (ou parcelas) com a edificabilidade referida na alínea a) ou b), conforme a situação, ou pagamento de valor monetário a reverter para o FMSAU de acordo com as condições previstas em regulamento municipal.

### Artigo 143.º - Fomento de habitação acessível

As operações urbanísticas que destinem pelo menos 25% da sua edificabilidade a habitação acessível por um prazo mínimo de 25 anos, gozam de:

- a) Majoração do índice de edificabilidade de 0,2 nas áreas de blocos isolados de implantação livre e áreas de atividades económicas de tipo II, respetivamente, até ao máximo de 1,2 e de 1,6;
- b) Redução de encargos urbanísticos, a fixar em regulamento municipal.

Toda a informação relacionada com o Plano Diretor Municipal como Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes da área de intervenção, pode ser consultada na seguinte ligação:

<https://portalgeo.cm-porto.pt/arcgis/apps/sites/#/mapas-do-porto>

A referida ligação possui, ainda, informações complementares como, por exemplo, bens patrimoniais, mobilidade e estacionamento.

#### 10. Quadro Síntese

Apresentam-se seguidamente as áreas brutas de construção máximas que importam ao ordenamento e dimensionamento geral da proposta de intervenção:

QUARTEIRÃO DA INDÚSTRIA DO FERRO	VALORES	OBSERVAÇÕES
Área de Intervenção Total	34.716,00 m <sup>2</sup>	Soma das Parcelas A, B e C
Parcela A	32.567,00 m <sup>2</sup>	Propriedade da IME, Imóveis e Empreendimentos Hoteleiros, S. A.
Parcela B	443,00 m <sup>2</sup>	Propriedade da IME, Imóveis e Empreendimentos Hoteleiros, S. A.
Parcela C	1.706,00 m <sup>2</sup>	Propriedade da Águas e Energia do Porto, E. M.
Área de Construção acima do solo	52.107,20 m <sup>2</sup>	Aplicação do Índice de Edificabilidade de 1,6
Área de Construção abaixo do solo	45.593,80 m <sup>2</sup>	70% da área da parcela x 2 pisos
Área do Hotel	15.000,00 m <sup>2</sup>	300 quartos
Área dos Apartamentos Turísticos	25.806,40 m <sup>2</sup>	Tipologias T0 e T1
Área de Habitação Acessível	10.300,80 m <sup>2</sup>	Tipologias T0 e T1
Índice de Edificabilidade	1,6 *	52.107,20 m <sup>2</sup>
Outras Atividades Económicas de Tipo II	1.000,00 m <sup>2</sup>	
Área de Impermeabilização	70% da superfície	22.796 m <sup>2</sup>
Área de Estacionamento Subterrâneo	45.500 m <sup>2</sup>	Duas vezes a Área de Impermeabilização - 22.750,00 m <sup>2</sup>

\* O Índice de Edificabilidade 1,6 considera a Majoração do Índice de Edificabilidade resultante de 25% da edificabilidade de Habitação Acessível