



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO – ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

Índice

1	A densidade e o volume.....	4
1.1	Índice de Edificabilidade.....	4
1.2	Os índices máximos da Área POLU.....	5
1.3	Os índices de edificabilidade da envolvente à área de intervenção.....	6
2	A Monofuncionalidade.....	7
3	Sistema de Vistas	7

Relativamente aos processos urbanísticos n.º 7/URB/2020 e n.º 8/URB/2020, e na sequência da auscultação oral em sede de discussão pública, que teve lugar no passado dia 01.07.2021 no Edifício Municipal sito no Campo Grande n.º 25, 1749-099, Lisboa, entre as 17h00 e as 20h30, conforme Aditamento ao Relatório das Participações Recebidas em Sede de Período de Discussão Pública (em anexo), vimos apresentar as informações seguintes sobre as diferentes matérias:

1. A densidade e o volume
2. A Monofuncionalidade
3. Mobilidade e Transportes públicos
4. Escolas
5. Ruído
6. Avaliação de Impacte Ambiental
7. Sistema de Vistas

Sobre o processo de loteamento 7/URB/2020, importa antes de tudo referir, que na sequência de todo o processo participativo, operação será reconfigurada, passando o desenvolvimento urbanístico daquela área a ser concretizado por duas operações de construção. construção singulares, em momento oportuno, no quadro do Programa Renda Acessível (PRA).

Após a ponderação e a alteração dos projetos na sequência do processo de Discussão Pública, a proposta de decisão sobre os mesmos foi distribuída para votação em Reunião de Câmara Municipal de Lisboa, tendo a mesma sido agendada para a Reunião de Câmara Extraordinária de 22 de julho de 2021. No entanto, estando agendada para o mesmo dia, uma reunião de Câmara Pública, na qual 3 munícipes tinham



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO – ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO
RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

manifestado interesse em expor a sua opinião/considerandos sobre o projeto em causa, a proposta foi adiada para votação após essas participações e debate.

Na reunião, da participação de 2 dos munícipes e da intervenção de alguns dos vereadores que compõem o executivo camarário, bem como de outras reuniões sequenciais que tiveram lugar posteriormente, ficou claro o entendimento de que a proposta de loteamento 8/URB/2020 deveria ser revista para um índice de edificabilidade máximo de 1,1 – entendimento este que resulta também das participações em fase de discussão pública, e que apesar da aproximação pretendida com a revisão do projeto, não se tinha alcançado - sendo o índice anteriormente proposto de 1,26.

Assim, entendeu-se a revisão do projeto para dar uma resposta mais consolidada às participações obtidas em fase de discussão pública, reforçadas no amplo debate ocorrido na Reunião de Câmara Pública de 22 de julho de 2021, sendo agora proposta a evolução do Projeto de Loteamento 8/URB/2020 para um índice de edificabilidade de 1,1.

Esta redução de edificabilidade será implementada através da redução do número de pisos de alguns edifícios, passando o número máximo previsto (apenas num edifício) a 7 pisos.

Em relação às edificações previstas a Norte, na Rua Dr. Moutinho, e para equilíbrio na operação PRA da redução do número de habitações que a revisão do índice do loteamento 8/URB/2020 implica, o edifício designado Parcela B, na Rua Carlos Calisto, será agora proposto como um edifício de uso habitacional.

Resultam desta alteração os seguintes indicadores urbanísticos para a totalidade da operação do PRA Restelo, conforme quadro seguinte:



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO – ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

Quadro sinóptico da área de intervenção

	Area de Intervenção (m2)	Superfície de Pavimento (m2)			Equipamento (*)	Número de Habitações (unidades)	Estacionamento Privativo (estimado) no interior dos lotes (unidades)				Estacionamento Público (unidades)				Total
		Habitação	Comércio	Total			Habitação	Comércio	Equipamento (**)	Total	Novos lugares Necessidade gerada pela edificabilidade Artigo 76º PDML		Existentes relocalizados em cave	Existentes relocalizados à superfície	
											Superfície	Cave			
Parcela A	612	4 188		4 188		40	56			56	25			47	85
Parcela B	657	2 202		2 202		29	34			34	13				
8/URB/2020	35 691	32 777	2 699	35 476	5 419	391	391	43	90	524	109	44	182		335
total	36 960	39 167	2 699	41 866	5 419	460	481	43	90	614	147	44	182	47	420
		83%	6%		11%										

(*) A superfície de pavimento de equipamentos coletivos não é contabilizada para efeitos de índice de edificabilidade

(**) Os lugares de estacionamento indicados como privados afetos aos equipamentos públicos, destinam-se ao uso público dos seus utilizadores e foram calculados considerando as necessidades geradas pelos restantes equipamentos da área envolvente



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO – ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

1 A densidade e o volume

1.1 Índice de Edificabilidade

A definição do Índice de edificabilidade (I_e), segundo o PDML (instrumento urbanístico aplicável), é o quociente máximo admitido entre a superfície de pavimento (S_p) numa operação urbanística e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito de acordo com cada categoria de espaço: $I_e = \sum S_p / A_s$

Esclarece-se que os Índices de Edificabilidade indicados no projeto de loteamento 8/URB/2020 não consideram áreas de arruamentos (ou seja, a área de solo é igual à diferença entre a área do loteamento (A_{lot}) e a área de arruamentos (A_{rua})), tendo sido calculados de acordo com o quadro seguinte:

	A_{lot} Área do loteamento (m ²)	S_p Superfície de pavimento (m ²)	Área obras de urbanização (m ²)	A_{rua} Área de arruamentos excluída do cálculo do índice (m ²)	$S_p / (A_{lot} - A_{rua})$ Índice de edificabilidade
8/URB/2020	35.691,0	35.476,4	66.092,0	3.530,4	1,1

Também na versão inicial do projeto de loteamento 8/URB/2020, que propunha um índice de edificabilidade de 1,6, o mesmo foi calculado com os pressupostos descritos.

Importa ainda esclarecer que área do loteamento é bastante inferior à área a urbanizar, de 66.092 m², e que este limite não foi considerado para o cálculo de quaisquer parâmetros urbanísticos.

A imagem seguinte ilustra as áreas adotadas para o cálculo do índice de edificabilidade:



Área de vias existentes

Área de intervenção sem as vias existentes (área usada para efeitos de cálculo do índice de edificabilidade)



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO — ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

A definição da edificabilidade da parcela A, com uso habitacional, rege-se pelos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do artigo 60º conjugado com o ponto 6 do artigo 42.º do PDML, sendo o Espaço Consolidado Central e Residencial com Traçado Urbano C a mancha confinante com a mancha de Espaço Central e Residencial a Consolidar/ Polaridade Urbana, mais predominante, com 289.725m² (a mancha correspondente ao Espaço Consolidado Central e Residencial com Traçado Urbano D tem uma área total de 248.263m²).

Para a Parcela A, com uso habitacional, propõe-se a seguinte volumetria, tratando-se de um edifício isolado:

- a) altura máxima de 25 metros nos termos da alínea b) do número 6 do artigo 42º do PDML, resultando num número máximo de 8 pisos;
- b) profundidade máxima de empena de 15 m, abaixo do permitido pelo nº 6 do artigo 43º do PDML que admite em edifícios isolados outra dimensão de empena, sem imposição de limites.

A Parcela B, também destinada a habitação, mantém-se a proposta de uma altura máxima em alinhamento com o edifício confinante da rua Carlos Calisto no lote 1594, com um total de 5 pisos. O mesmo critério se adota nos termos n.º 2 do artigo 43.º do PDML para a profundidade máxima da empena, sendo esta alinhada pela profundidade da empena do edifício confinante referido.

1.2 Os índices máximos da Área POLU

O Plano Diretor Municipal de Lisboa considera a constituição de novos polos emergentes em localizações estratégicas na cidade, pretendendo potenciar novas centralidades em articulação entre o modelo de desenvolvimento urbano e o sistema de transporte público.

Nestas áreas definiu-se um modelo de ocupação de maior densidade, possibilitando que o transporte público possa ser o meio privilegiado de mobilidade urbana. Nesse sentido, repensou-se a dotação e gestão da oferta de estacionamento e promoveu-se as interfaces de transporte público como elementos estruturadores das polaridades urbanas.

A melhoria da mobilidade deve assentar no reforço e qualificação do transporte coletivo, nomeadamente na conclusão da densificação da rede de metro no miolo da cidade, com a construção da linha circular, e com a criação de canais para uma rede de elétricos rápidos, especialmente a norte da 2ª circular, Ajuda e Restelo.

É com base nesta proposta de planeamento, de reforço da rede de transportes públicos na área do Alto do Restelo que se justifica o tratamento daquela zona como uma futura POLU, com um índice de edificabilidade máximo de 2.

Apesar de a operação de renda acessível prevista para o Alto do Restelo cumprir todos os requisitos¹ para poder justificar uma ocupação máxima, com um índice de 2, nunca se optou por essa solução nos processos de loteamento 7/URB/2020 e 8/URB/2020.

¹ A possibilidade de atingir o índice máximo restringe-se (conforme Relatório da Proposta de Plano – PDM) às seguintes situações, entre outras:

- A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO — ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

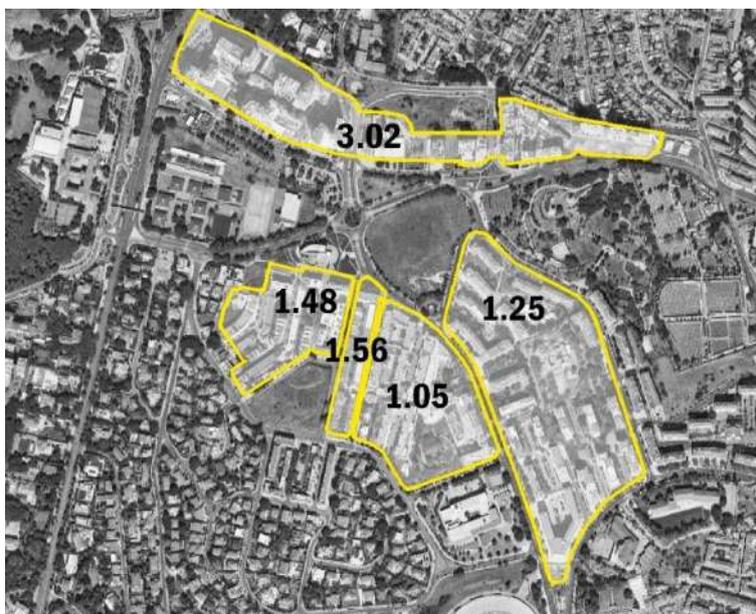
Nas propostas de loteamento iniciais propunham-se índices de 1,6 (8/URB/2020) e 1,7 (7/URB/2020).

Propõe-se agora a redução deste índice no projeto de Loteamento 8/URB/2020 para 1,1.

Em relação à área de intervenção a norte, propõe-se uma redução da superfície de pavimento de habitação total anteriormente proposta (anterior Loteamento 7/URB/2020 na sua versão inicial) de 12.952 m² para 6.390 m².

1.3 Os índices de edificabilidade da envolvente à área de intervenção

Foram analisados os índices de edificabilidade das áreas envolventes aos projetos de loteamento, obtendo-se os seguintes valores, conforme imagem seguinte:



Os índices de edificabilidade da envolvente² variam assim entre 1,05 e 3,02, e representam um **índice médio de 1,74**, pelo que consideramos que o **índice de edificabilidade agora revisto para 1,1**, na operação de loteamento 8/URB/2020 e de uma redução de 50% na área de intervenção a Norte, na Rua Mário Moutinho, se enquadra nos valores da envolvente, continuando a não constituir quaisquer valores de rotura ou dissonância.

- A transmissão para o domínio municipal de áreas verdes, integradas em Espaços consolidados e a consolidar verdes de recreio e produção, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis;
- A integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos;
- A oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento.

² O Cálculo dos índices considerou todas as áreas construídas acima do solo, destinadas ao uso de habitação, comércio, serviços e excluindo áreas de equipamentos e arruamentos estruturantes.



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO — ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

2 A Monofuncionalidade

Segundo o n.º 3 do artigo 59.º do PDML, *nas operações de loteamento localizadas em polaridades urbanas (POLU) tem de ser assegurado que 30% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante na operação proposta*. No entanto, o n.º 6 do artigo 59.º do PDML exceciona desta obrigação as operações de iniciativa municipal.

Da proposta agora em análise para o processo de Loteamento 8/URB/2020 e para as futuras operações urbanísticas a Norte, na Av. Mário Moutinho, resulta a seguinte distribuição de usos:

- Habitação: 83%
- Comércio: 6%
- Equipamentos: 11%

Esta distribuição de usos resulta de vários fatores, entre os quais o processo de participação pública, tendo sido a excessiva Superfície de Pavimento destinada ao uso comercial na versão inicial dos projetos (13% da Superfície de Pavimento total) um dos aspetos apontados.

Para além desse aspeto, a proximidade ao “Restelo Business Centre” na Avenida da Ilha da Madeira e à grande concentração de áreas de equipamentos na envolvente da área de intervenção, dotam esta zona da cidade de todas as valências necessárias para a criação de uma nova centralidade através da articulação do território com um sistema de mobilidade alinhado com as novas estratégias da “cidade a 15 minutos a pé”.

O PDML no número 6 do seu artigo 59º prevê que as operações de loteamento de iniciativa municipal possam ser excecionadas da aplicação do nº 3 do mesmo artigo, isto é, da previsão de 30% da Superfície de Pavimento destinada a outros uso que não o uso predominante, neste caso o uso habitacional.

3 Sistema de Vistas

Considerando que a evolução agora proposta reduz ainda mais o número de pisos dos edifícios do Processo 8/URB/2020, apresentam-se estudos de volumetria através de pontos de vista, indicados na Planta do Sistema de Vistas. Assim e de acordo com o disposto no artigo 60.º/4 do RPDML, demonstrando-se que a presente solução para além de continuar a valorizar a imagem urbana da cidade, compromete ainda menos o seu sistema de vistas.

Assim, tal como na anterior versões deste loteamento, os edifícios mais altos encontram-se mais afastados do Miradouro dos Moinhos de Santana e perpendiculares a este, permitindo a comunicação visual com Monsanto, a poente. A proposta que se apresenta evitou soluções rígidas e impositivas, fornecendo uma resposta de desenho urbano flexível, permitindo pontos de vista muito diversificados, em função do espaço de estadia/ praça, escolhidos pelo peão.



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO – ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO
RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020

A evolução da solução permite agora novos pontos de vista, que deixam de estar disponíveis apenas ao nível térreo, e passam a ser mais dinâmicos, a outros níveis, podendo usufruir-se destes nas coberturas dos edifícios (lote 3), a que todos podem aceder.



Figura 1 – Fotografia situação existente



Câmara Municipal de Lisboa

MEMORANDO – ADITAMENTO À PROPOSTA DE EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE INICIATIVA MUNICIPAL A REALIZAR NO
RESTELO EM CURSO NO ÂMBITO DOS PROCESSOS N.ºS 7/URB/2020 E 8/URB/2020



Figura 2 – Simulação tridimensional da solução proposta

À Consideração Superior