

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

MEMÓRIA DESCRITIVA



26 julho 2021

## ÍNDICE

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | REVISÃO APÓS DISCUSSÃO PÚBLICA.....                              | 4  |
| 2     | ENQUADRAMENTO.....   | 5  |
| 2.1   | ANÁLISE DO LOCAL.....  | 11 |
| 2.2   | MODELO URBANO.....   | 12 |
| 3     | ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO.....                                   | 13 |
| 3.1   | ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISBOA (PDML).....   | 13 |
| 3.1.1 | ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....                          | 13 |
| 3.1.2 | ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....                 | 14 |
| 3.1.3 | ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I.....                | 15 |
| 3.1.4 | ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II.....               | 15 |
| 3.1.5 | ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS.....                             | 15 |
| 3.1.6 | ORDENAMENTO – ACESSIBILIDADES.....                               | 15 |
| 3.2   | CONDICIONANTES.....  | 16 |
| 3.2.1 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....                                 | 16 |
| 3.2.2 | SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA..... | 16 |
| 4     | PROPOSTA.....  | 16 |
| 4.1   | CONCEITO.....  | 16 |
| 4.2   | USOS E FUNCIONAMENTO.....  | 17 |
| 4.3   | PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.....           | 17 |
| 4.3.1 | PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO..... | 18 |
| 5     | OBRAS DE URBANIZAÇÃO.....  | 26 |
| 6     | ACESSIBILIDADES.....   | 27 |
| 7     | SUSTENTABILIDADE.....  | 28 |
| 7.1   | PRINCÍPIOS DA PROPOSTA.....                                      | 28 |
| 7.2   | ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTE AMBIENTAL (EPIA).....                   | 32 |

|   |   |    |
|---|---|----|
| 8 | QUADRO SINÓTICO .....                           | 34 |
| 9 | ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL ..... | 36 |

### ÍNDICE DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| Figura 1 - Área de intervenção .....   | 6  |
| Figura 2 - Plano de Urbanização da Encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 30 .....  | 7  |
| Figura 3 – Excerto Plano Diretor de Urbanização de Lisboa – década de 30 e 40 .....  | 7  |
| Figura 4 - Estudo de Parcelamento – Bairro Económico da encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 40 .....   | 8  |
| Figura 5 – Reajustamento da 2ª fase da Encosta do Restelo (Pedro Falcão e Cunha e José Aleixo Sommer Ribeiro – década de 50 .....                              | 8  |
| Figura 6 – Estudo do Plano da 2ª Fase da Urbanização do Restelo e Caramão da Ajuda (F. Zinho Antunes e E. Ferreira Gonçalves) – década de 60 .....             | 9  |
| Figura 7 – Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70 .....  | 9  |
| Figura 8 – Maquete do Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70 .....   | 10 |
| Figura 9 - Estudo Urbano do Alto do Restelo promovido pelo DPRU .....  | 10 |
| Figura 10 - Qualificação do solo - RPDM .....  | 13 |
| Figura 11 – Fotografia situação existente .....  | 23 |
| Figura 12 – Simulação tridimensional da solução proposta .....   | 23 |
| Figura 13 - Objetivo 'Melhorar a qualidade de vida' e respetivas linhas de ação na Estratégia Lx-Europa 2020 (Fonte: Estratégia Lx-Europa 2020, pág. 29) ..... | 37 |

## 1 REVISÃO E EVOLUÇÃO DO PROJETO

O projeto de loteamento que se passa a apresentar é o resultado de um processo de convergência de fatores múltiplos e de sinergias, que passaram i) pelas exigências regulamentares de ocupação do território, decorrentes dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT); ii) pela interpretação dos IGT pela equipa multidisciplinar de técnicos responsáveis pelo projeto; iii) pela implementação dos objetivos inerentes ao Programa de Renda Acessível e do seu conceito para a construção de novos habitats; iii) e do intenso processo participativo que se verificou, essencial para na construção coletiva da cidade, em que todos se sentem ouvidos e representados.

### 1.1 APÓS DISCUSSÃO PÚBLICA

Após o período de Discussão Pública do proc. 8/URB/2020, que decorreu de 9 de fevereiro a 4 de maio, foram revistos alguns aspetos do projeto que sucintamente se elencam:

- Alteração da volumetria dos novos edifícios reduzindo-se o número máximo de 15 para 8 pisos;
- A sequente alteração da abordagem ao sistema de vistas protegido no Parque do Alto dos Moinhos, resultante da redução do número de pisos dos edifícios;
- Maior clarificação das opções de transporte público e consolidação e acomodação da rede de modos suaves, designadamente o metro de superfície LIOS e a sua interligação com a rede ciclável ao Bairro do Caramão e ao Parque Florestal de Monsanto;
- Proposta de novos equipamentos, designadamente um centro cívico (biblioteca/mediateca, sala de conferências/teatro) com uma apropriação do espaço de uso público a várias cotas (não apenas ao nível do piso térreo, mas na cobertura dos edifícios);
- Aumento da capacidade dos equipamentos anteriormente propostos, mais precisamente a duplicação da capacidade da creche, agora para 84 crianças;
- Reforço de um eixo de atividades económicas através da implementação de um corredor verde onde se concentram áreas comerciais destinadas a comércio local e que agora, de forma mais estruturada e segura, permite a ligação pedonal entre os equipamentos não apenas da operação de loteamento, mas da envolvente – entre o Parque Moinhos de Santana, a Igreja S. Francisco Xavier, as Piscinas e os futuros Centro de Saúde e Polidesportivo – apoiada por um eixo de comércio local;
- A introdução de medidas de acalmia de trânsito através de soluções de coexistência e outras
- Aumento de espaços verdes de recreio e lazer ao nível do piso térreo e também ao nível das coberturas de alguns edifícios, onde se prevê a existência de espaços verdes de estadia que permitem a democratização da vista sobre a cidade, com ligação pedonal aérea ao Parque dos Moinhos de Santana;
- Promoção de maior sustentabilidade e conforto ambiental maximizando-se a permeabilidade do espaço público e prolongamento do parque urbano – continuidade da estrutura do corredor verde de Monsanto e o Parque dos Moinhos de Santana;
- Maior oferta de estacionamento público;

## 1.2 APÓS DISCUSSÃO DO PROJETO NO ÂMBITO DO SEU AGENDAMENTO PARA DECISÃO EM REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

A proposta de decisão do processo em causa 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 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 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 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 para um índice de edificabilidade de 1,1, mais enquadrado nas características urbanas da envolvente.

Esta redução de edificabilidade será implementada através da redução do número de pisos de alguns edifícios, melhorando ainda mais a sua relação com a realidade urbana envolvente, passando o número máximo previsto (apenas num edifício) a 7 pisos.

Não obstante as alterações introduzidas, conforme descrito, importante referir que o modelo urbano do projeto inicial, bem como todo o seu conceito se mantêm, conforme será descrito no presente documento.

## 2 ENQUADRAMENTO

A presente proposta, em conjunto com outras identificadas no **Programa Renda Acessível (PRA)**, tem como **principal objetivo contribuir para a resposta municipal ao grave problema da carência habitacional que se verifica em Lisboa.**

O PRA surge como um **dos eixos estruturantes e transversais para uma política pública de habitação**, tendo para o efeito o município disponibilizado património imobiliário e promovido mecanismos de incentivo para a sua concretização. Assim a missão do PRA consiste na viabilização e concretização de habitações para a classe média e tem a seu cargo 10 áreas de intervenção.

Neste contexto, e salientando que a presente operação urbanística se enquadra no disposto no artigo 7.º do RJUE – **operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública isentas de controlo prévio** - solicitamos a apreciação desta operação de loteamento pelos serviços respetivos camarários, que passamos a descrever.

A área de intervenção localiza-se na freguesia de Belém, abrange um território de aproximadamente 3,6 ha e está integrada numa zona de confluência de várias classes de espaço urbano, numa POLU, onde o RPDM determina regras urbanísticas de **regeneração e densificação urbana**.



Figura 1 - Área de intervenção

Todo este território, de forma mais alargada, tem sido objeto de várias reflexões, estudos e planos, que remontam aos anos 30 do século passado, nunca executados na totalidade, pelo que atualmente resulta numa mescla de todos, conforme facilmente se reconhece nas imagens que se seguem:



Figura 2 - Plano de Urbanização da Encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 30

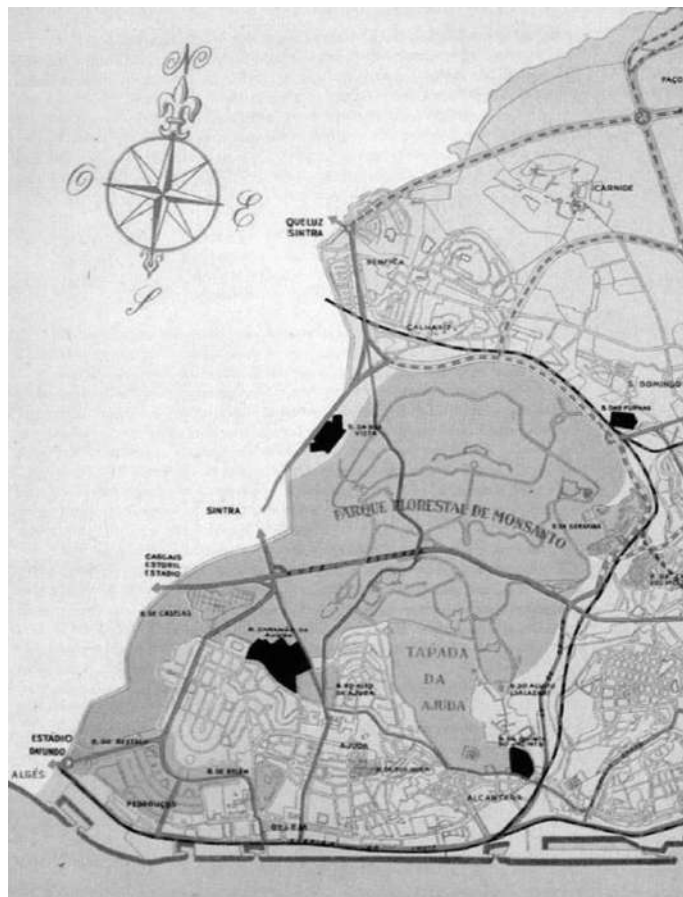


Figura 3 – Excerto Plano Diretor de Urbanização de Lisboa – década de 30 e 40

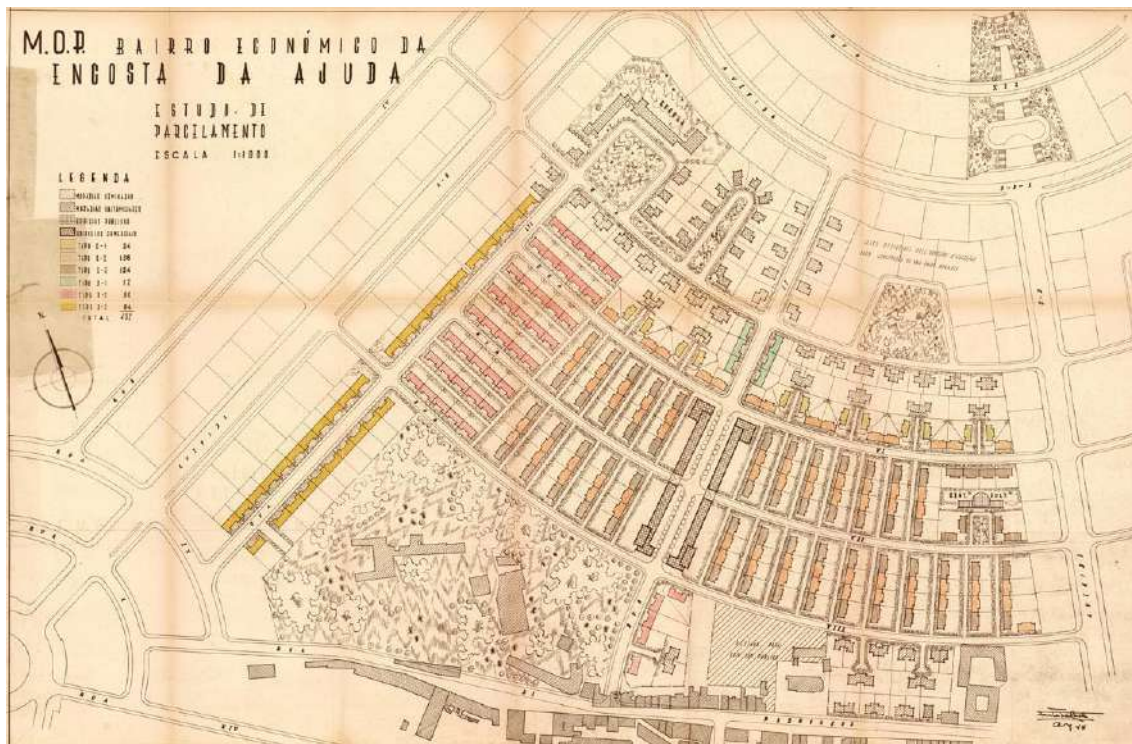


Figura 4 - Estudo de Parcelamento – Bairro Económico da encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 40



Figura 5 – Reajustamento da 2ª fase da Encosta do Restelo (Pedro Falcão e Cunha e José Aleixo Sommer Ribeiro – década de 50





Figura 6 – Estudo do Plano da 2ª Fase da Urbanização do Restelo e Caramão da Ajuda (F. Zinho Antunes e E. Ferreira Gonçalves) – década de 60

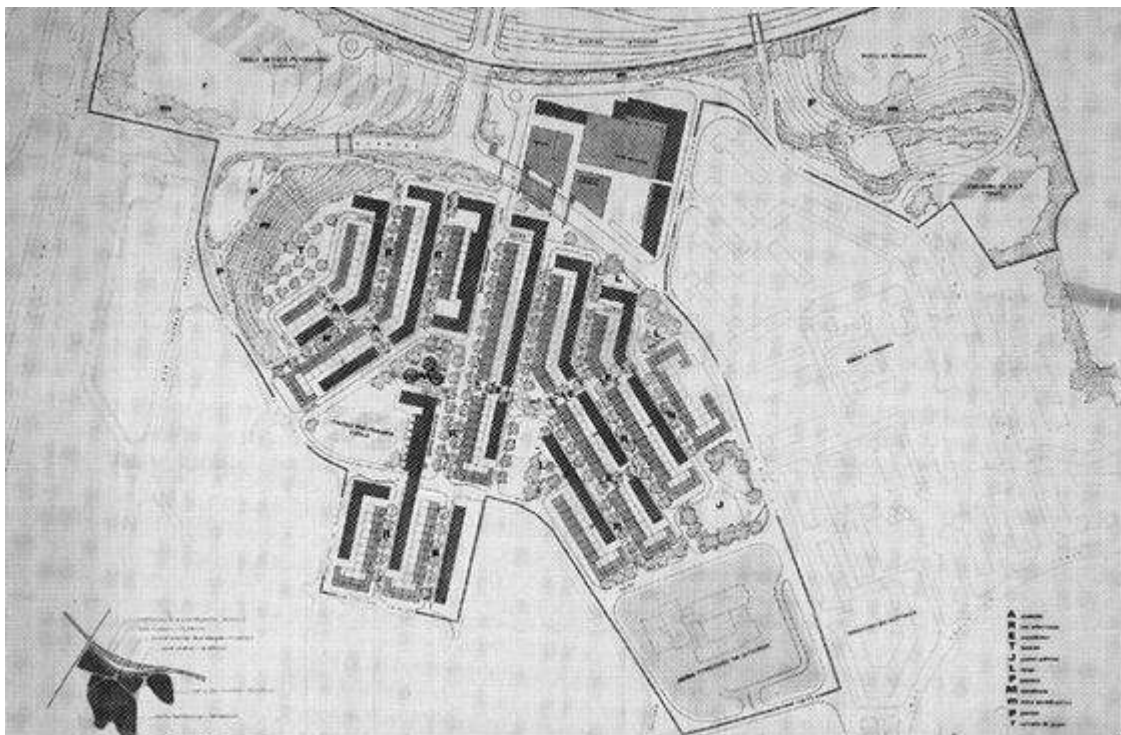


Figura 7 – Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70



Figura 8 – Maquete do Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70

Estamos assim confrontados com um território fragmentado, somatório de manchas urbanas executadas parcialmente, consoante a concretização (ou não) dos estudos e planos para o local.

Posteriormente o **Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana (DPRU)** promoveu um **Estudo Urbano do Alto do Restelo (EUAR)**, onde procura cerzir, unificar e integrar na cidade este território.

Para o efeito recorre ao zonamento, definindo manchas de usos e hierarquização das vias, planeamento de infraestruturas de transporte público (rede de elétrico rápido) e de modos suaves (rede ciclável estruturante).

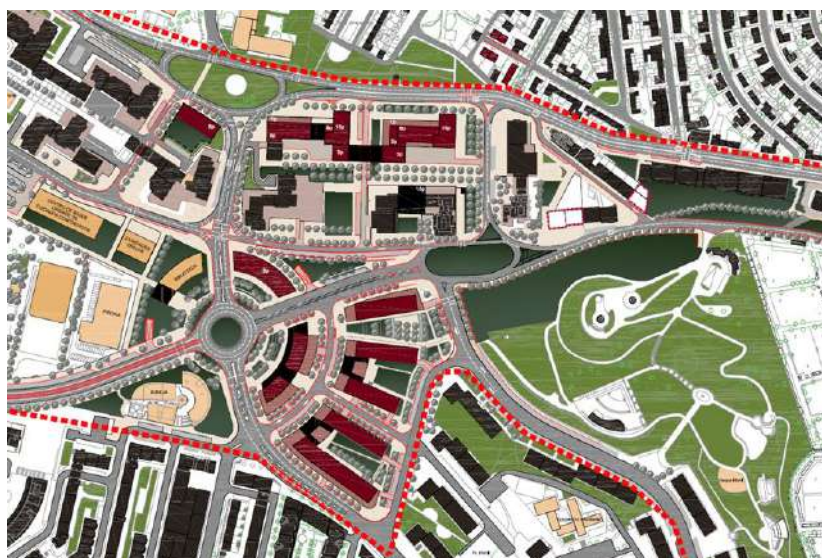


Figura 9 - Estudo Urbano do Alto do Restelo promovido pelo DPRU

O intuito deste estudo prendeu-se com o preenchimento dos espaços vazios e zonamento de uma área enquadrada pela Calçada do Galvão, Rua Dr. Mário Moutinho, Av. das Descobertas, e a sul pelas Ruas Rua Antão Gonçalves, Av. Da Ilha da Madeira, Rua Mem Rodrigues, Rua Tristão Vaz e Rua Conselheiro Martins de Carvalho.

Assim, com este estudo pretenderam os serviços de Planeamento Urbano determinar um modelo de ocupação e densificação onde as linhas de força convergem para uma rotunda viária, que por sua vez determina o desenho urbano.

Ainda no âmbito deste estudo foi desenvolvido pelo DPRU, em dezembro de 2014, uma **operação de loteamento (sem qualquer deliberação camarária), sensivelmente para a mesma área de intervenção** que aqui se apresenta, que não teve continuidade porque não chegaram a ser respondidos alguns aspetos apontados levantados pelos serviços municipais, em sede de análise urbanística

A operação de loteamento que aqui se apresenta tem uma proposta diferente para a centralidade deste território e também para a hierarquia do espaço público, não reconhecendo que a Igreja de São Francisco Xavier e rotunda viária intitulada Praça de São Francisco Xavier devam consistir nos principais elementos estruturadores do novo habitat.

**Assim o foco agregador passa a ser um grande miolo pedonal da área de intervenção, interligado por praças estruturadas pelos novos edifícios propostos. Atribui-se assim protagonismo ao peão, através da pedonalização parcial de algumas vias, mais concretamente a Rua Antão Gonçalves e Rua Tristão Vaz.**

**No nosso entender o processo de coesão social e territorial, uma das grandes premissas do desenho da cidade contemporânea, faz-se através do espaço público**, estruturado por uma rede de equipamentos, serviços de proximidade e habitação de forma equilibrada, **não subordinados à rede viária**, retirando paulatinamente ao automóvel o protagonismo que tem tido. Estas têm sido aliás as últimas orientações que o município adotou para o centro da cidade.

## 2.1 ANÁLISE DO LOCAL

A área de intervenção apesar de se encontrar no limite concelhio tem uma localização privilegiada i) de relação com o rio, ii) de proximidade a equipamentos culturais, de saúde e desportivos, iii) ao Parque Florestal de Monsanto e Parque dos Moinhos de Santana, iv) à linha ferroviária Lisboa/Cascais, iv) à Rede Viária de 1.º Nível da A5 e de 2.º nível Municipal de distribuição interna e, em tempo, v) à rede de elétrico rápido (LIOS), cuja empreitada será em breve lançada em concurso.

A principal debilidade desta zona da cidade, que não apresenta grande complexidade a nível orográfico, prende-se essencialmente com a falta de densidade, desqualificação do espaço público e acessibilidade de transportes públicos, que se faz apenas através de autocarro.

## MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

A área de intervenção confronta-se a norte com as torres do Restelo da Rua Gregório Lopes; a Nascente com a Rua Mem Rodrigues e o Parque Moinhos de Santana; a sul com os edifícios planeados e projetados pela EPUL da Avenida da Ilha da Madeira...ao fundo a foz do Tejo; e a poente com vários equipamentos designadamente a Piscina Municipal, a Igreja de S. Francisco Xavier e uma Unidade de Saúde.

A operação de loteamento foi delimitada em função das características do tecido urbano da envolvente, a fim de se concluir um conjunto de diferentes narrativas e promover uma transição harmoniosa de linguagens deste território com i) a malha a sul da Av. da Ilha da Madeira e Rua Mem Rodrigues, e ii) a norte com as torres do Restelo que a delimitam.

**Pretende-se não apenas densificar o território, mas torná-lo cidade, de forma integrada e articulada, essencialmente recorrendo não apenas ao edificado, mas a um espaço público qualificado, usufruído por todos e a que todos têm direito.**

### 2.2 MODELO URBANO

Através do modelo urbano proposto mantém-se os objetivos iniciais:

- Em primeiro lugar, e uma vez que é esta a missão do PRA: **disponibilizar habitação de renda acessível** para as famílias com rendimentos intermédios;
- **Criar um habitat** que consista numa nova centralidade, devidamente apoiada numa rede de infraestruturas que lhe permita estar ligada à cidade, em rede, nomeadamente através de modos suaves de deslocação;
- Densificar esta área, torná-la multifuncional e criar novos espaços de estadia e de troca, através de comércio e serviços de proximidade tal como as orientações do PDM o determinam;
- Que esta nova centralidade se faça através de uma transição harmoniosa com a restante área, cerzindo o tecido urbano envolvente;
- Trazer efetivamente a cidade aos seus limites e simultaneamente permitir que se abra a Monsanto e se interligue com o Parque Urbano - o ponto de encontro e simultaneamente continuidade entre a cidade, Monsanto e o Parque dos Moinhos;
- Requalificar o espaço público.

Foram ainda incorporados os contributos recebidos da população no âmbito do processo de discussão pública:

- Aproximar a escala/número de pisos dos edifícios da envolvente da área de intervenção a sul;
- Reforçar a rede de transportes públicos, bem como a acessibilidade pedonal e ciclável;
- Reforçar a oferta de estacionamento público, mantendo-se os lugares de estacionamento existentes e propondo-se novos lugares de apoio aos equipamentos públicos existentes e a construir na área do loteamento e na envolvente;
- Encarar toda a área de intervenção como um prolongamento do Parque do Alto dos Moinhos, sendo todos os planos horizontais (espaço público térreo e coberturas) espaços verdes ajardinados, de uso público ou de uso comum dos novos moradores;

- Reforçar a rede de equipamentos tirando também partido de outras parcelas de terreno municipal na envolvente;
- Avaliar o impacto ambiental do loteamento através de um Estudo Prévio Ambiental elaborado pelo Instituto Superior Técnico, resultando o mesmo em recomendações que contribuirão para uma maior identidade de sustentabilidade de todo o projeto;
- Reavaliar o sistema de vistas, criando novos espaços públicos na cobertura dos edifícios, democratizando-se assim as vistas a cotas elevadas;
- Melhorar a exposição solar com a envolvente, pela redução do número de pisos dos edifícios.

### 3 ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

#### 3.1 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISBOA (PDML)

##### 3.1.1 ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO



Figura 10 - Qualificação do solo - RPDM

Todo o território do EPUAL pertence à CML, com exceção de uma pequena parcela a sul da Rua Dr. Mário Moutinho, cuja legitimidade se encontra em processo judicial.

Assim, sendo o desfecho desta situação incerto, parecendo certo que o território não poderá ficar à mercê destas situações sem horizonte temporal, considerando os desafios emergentes com que a cidade se confronta, designadamente o da falta de habitação e reiterando que a quase totalidade da área POLU se encontra em propriedade municipal conclui-se que a CML se encontra em condições de poder garantir uma correta articulação desta área (área do EUAR) com o espaço consolidado contínuo e portanto enquadrar a presente proposta na exceção prevista no PDML.

- A área a lotear é abrangida apenas por um tipo de qualificação de espaço urbano: **espaço a consolidar/ central e residencial – POLU**
  - espaço a consolidar/ central e residencial – POLU**

- Apesar de nesta categoria de espaço se preconize a execução do PDML no âmbito de unidades de execução, disciplinadas ou não por planos de urbanização ou de pormenor, são admitidas exceções, nomeadamente quando a operação urbanística diga respeito a parcelas situadas em contiguidade com espaço consolidado e assegure uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado – art.º 58/4c).

Tal como já referido o território encontra-se estudado (de forma não vinculativa) de forma a produzir o que se pretende nas unidades de execução: garantir a sua programação de forma integrada e um modelo urbano abrangente.

Assim a proposta apresentada prevê a transição entre os seguintes tecidos urbanos:

- A sul, do tecido urbano consolidado Espaço Central e Residencial, das Ruas i) da Ilha da Madeira e Mem Rodrigues –Traçado C;
- e a norte da Rua Gregório Lopes, as Torres do Restelo.

## ii) UOPG 09-Occidental

A proposta de modelo urbano pretende responder aos conteúdos programáticos definidos no PDML, para esta UOPG, destacando-se os seguintes:

### a) Objetivos

- Promover a requalificação comercial e do espaço público dos troços de maior densidade comercial;
- Valorizar o sistema de vistas da Frente Ribeirinha;

### b) Programas e Projetos Urbanos Transversais

- Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal;
- Programa de dinamização do arrendamento;
- Programa de desenvolvimento de corredores de transporte coletivo em sítio próprio;
- Programa de reformulação das interfaces de transportes em articulação com os operadores e municípios vizinhos;
- Programa de Acessibilidade Pedonal de Lisboa;
- Programa de requalificação do espaço público de bairros residenciais promovendo a mobilidade suave e a vivência urbana;
- Programa de melhoria da gestão dos Resíduos Sólidos Urbanos;
- Programa de eficiência energética no espaço público e em edifícios municipais

### c) Programas e Projetos Urbanos Específicos

- Programa de reabilitação, ampliação ou construção de equipamentos de nível local;
- Projeto Urbano Alto do Restelo.

## 3.1.2 ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

- i) Sistema Húmido – lotes 2, 3 e 4. Nas situações em que a proposta de construção nova coincida com áreas integradas no sistema húmido o PDML dispõe que em sede própria devem ser apresentados dados de caracterização hidrogeológica.

## MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

No âmbito da anterior proposta de loteamento, desenvolvida pela DPEU, foi solicitado ao Núcleo de Apoio Técnico da Unidade de Coordenação Territorial um estudo geológico para a mesma área de intervenção a fim de se aferir a viabilidade das caves propostas para o estacionamento.

O estudo conclui o seguinte:

*“Face ao exposto, de um modo geral, não parecem existir condicionamentos significativos no que se refere aos aspetos de ordem geológico-geotécnicos e hidrogeológicos, para as construções prevista.*

*No entanto salienta-se desde já, que os lotes 1 a 3 [coincidentes com o lote 1 da presente proposta], se localizam em área de influência da falha geológica mencionada, pelo que deverão ser acauteladas as condições de fundação destes edifícios que se pretendem construir nesta zona do loteamento.*

*As escavações previstas a realizar para a construção dos dois pisos enterrados, envolvem profundidades da ordem dos 6 m a 7 m, deverão ser executadas ao abrigo de uma estrutura de contenção periférica, adequada ao Projeto e às reias condicionantes geotécnicas do terreno.*

*Assim, o local deverá ser objeto de uma campanha específica de Prospeção Geológico-Geotécnica, envolvendo ensaios de caracterização “in situ”, com medição de níveis de água.”*

- ii) Sistema de Corredores Estruturantes – lote 5. É garantida a continuidade do Corredor Estruturante e em sede de obras de urbanização será apresentado o projeto de arranjos exteriores, de acordo com o artigo 12.º/3 do RPDM.

### 3.1.3 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I

- i) Vulnerabilidade às Inundações Moderada - lotes 2, 3, e 4 - Nestas situações deve garantir-se as exigências já definidas para o sistema húmido, uma vez que são coexistentes.

### 3.1.4 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II

- i) Vulnerabilidade Sísmica dos Solos Baixa na totalidade da área de intervenção, não havendo necessidade de se recorrer a estudos adicionais ou medidas adicionais, para além da legislação aplicável aos edifícios, relativamente às matérias da resistência estrutural antissísmica.

### 3.1.5 ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS

A área de intervenção encontra-se no sub-sistema de ângulos de visão do Miradouro dos Moinhos de Santana.

A proposta apresentada tem em consideração e valoriza as exigências do PDM relativamente à relação visual com o Parque de Monsanto, a partir do Miradouro. São apresentadas imagens que refletem o impacto visual dos edifícios demonstrando o que antecede, nos termos do artigo 17.º/4 do RPDM.

### 3.1.6 ORDENAMENTO – ACESSIBILIDADES

A área de intervenção encontra-se numa zona de interface previsto de nível 3. Esta proposta que apresentamos foi devidamente acompanhada pelos serviços de Planeamento e de Mobilidade.

## 3.2 CONDICIONANTES

### 3.2.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A área de intervenção encontra-se totalmente inserida em Área de Reabilitação Urbana de Lisboa (delimitada através do Aviso nº 8391/2015 da 2ª Série do Diário da República nº 148 de 31 de Julho).

### 3.2.2 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Identificam-se as seguintes condicionantes para o local:

- i) Estação emissora de Alfragide/ Zona de Libertação Secundária – deve ser consultada a ICP-ANACOM;
- ii) Plano Horizontal Exterior - deve ser consultada a Autoridade Nacional de Aviação Civil.

## 4 PROPOSTA

### 4.1 CONCEITO

O Estudo Urbano do Alto do Restelo que se debruçou sobre uma área de intervenção mais abrangente, propõe para a envolvente da Igreja de S. Francisco Xavier e Escola Secundária do Restelo, uma zona de equipamentos – Piscina, Unidade de Saúde e Cuidados Continuados. A nascente da Praça de São Francisco Xavier concentra a habitação e serviços, em edifícios com 6 e 8 pisos e 11 lotes, na área de intervenção deste loteamento.

O que agora se propõe, e no alinhamento da recente estratégia municipal de remeter ao peão o protagonismo devido, é exatamente **desmaterializar o mais possível espaço do automóvel**, ou seja, **não subjugar o desenho urbano ao traçado viário que aqui se encontra bastante vincado**, designadamente a rotunda chamada de Praça de São Francisco Xavier.

O processo participativo veio permitir uma maior consolidação e reforço deste conceito inicial.

Assim, propõe-se agora um reforço do pressuposto inicial: uma rede de espaço público e pedonal no miolo delimitado pela Rua Gregório Lopes, Av. Da Ilha da Madeira, Rua Mem Rodrigues e Rua Tristão Vaz, onde apenas os peões circulam, estruturado por edifícios que fazem a transição de uma malha pouco densa para outra, densa em torre.

A evolução do projeto resulta agora na proposta de **cinco lotes que se destinam essencialmente ao uso habitacional, comércio e de equipamentos públicos** – creche (com capacidade de 84 crianças), centro de dia (40-60 pessoas), centro cívico (biblioteca/mediateca, sala de conferências/ teatro e terraço), e pavilhão desportivo (para as modalidades amadoras do Belenenses).

O espaço público continua a constituir o elemento forte, fundamental e agregador de toda a proposta, com diferentes ambientes, em função dos usos que suporta, tando ao nível do piso térreo como agora, também ao nível das coberturas, que acolhem espaços de estadia. Ao peão será permitido apropriar-se do espaço a múltiplos níveis.



Com a redução do número de pisos dos edifícios agora proposta, surge a oportunidade de propor um passeio público com início no Parque Moinhos de Santana e que serpenteia as coberturas dos edifícios que serão simultaneamente espaços de estadia, de trocas comunitárias e um grande miradouro sobre Monsanto e o Tejo.

Assim analisámos o território fragmentado, com diferentes tipos de tecido urbano e convergências, e procurámos continuar a agregá-lo e torná-lo coeso, evitando, contudo, a rigidez imposta pela estrutura viária, aqui bastante vincada.

## 4.2 USOS E FUNCIONAMENTO

Os Lotes 1 e 2, com 6 e 4 pisos respetivamente, com frente para um grande corredor verde de ligação entre o Parque Moinhos de Santana e a Igreja São Francisco Xavier, constituem edifícios habitacionais, servidos nos pisos térreos por comércio.

O Lote 3, varia entre os 3 e 7 pisos. Este lote com 3 blocos, para além de se destinar a habitação, comércio e equipamentos, permite a modelação do território, criando espaços i) ora mais expostos - para o corredor verde – ii) ora mais intimistas, com praças que se fecham sobre si, ou para fora - Rua Mem Rodrigues – iii) para além de ser ele próprio ser uma ponte de acesso ao Parque do Alto dos Moinhos, que pode ser percorrido por todos e com acesso ao centro cívico na cobertura. No seu bloco C, com acesso pela Rua Mem Rodrigues, prevê-se a existência da creche e de um centro de dia.

O Lote 4 com 6 pisos, efetua a transição com o tecido urbano a sul, também se destina a habitação.

Os fogos PRA, estudados para serem espaços flexíveis, têm como objetivo a maximização das áreas úteis, a redução ao mínimo dos espaços de circulação e varandas generosas quanto possível, que acrescem aos quartos e salas, ampliando-os.

Destinado a um equipamento público, o lote 5 apresenta 1 piso acima da cota de soleira, com uma altura correspondente sensivelmente a 3 pisos habitacionais.

Os edifícios vão serpenteando o território, em implantação e volumetria, formando praças servidas por comércio e serviços no piso térreo e desfazendo volume com a proximidade do miradouro.

As entradas de estacionamento dos edifícios são indicativas e serão estudadas com maior rigor em sede de projeto de arquitetura.

## 4.3 PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Esta operação urbanística encontra-se numa área de Polaridade Urbana, contígua a i) áreas Centrais e Residenciais Consolidadas- traçado urbano C e ii) Espaço de Uso Especial de Equipamentos Consolidado.

Assim deverá, do ponto de vista urbanístico e arquitetónico, responder às necessidades de colmatação/ transição da área consolidadas residencial envolvente e simultaneamente apresentar-se como um conjunto coerente e harmonioso.

A operação urbanística deverá atender ao definido no PDML, Capítulo IV/ Secção II (Espaços Consolidados), artigos 58.º a 60.º e Secção III (Espaços a Consolidar)

#### **4.3.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

##### **4.3.1.1 ALTURA MÁXIMA FACHADAS**

No que respeita a esta matéria, propõe-se que edifícios façam uma adequada transição entre as morfologias da envolvente, designadamente as da Av. Da Ilha da Madeira e da Rua Mem Rodrigues (edifícios de 6 e 7 pisos) com as da Rua Gregório Lopes (edifícios com mais de 13 pisos).

Na sequência do processo de participação pública foi revisto o número máximo de pisos proposto: a solução anterior apresentava um máximo de 15 pisos que passa agora para um máximo de 7 pisos (lote 3a).

Assim, tal como na solução anterior, mas agora com uma volumetria inferior, a altura dos edifícios mais altos (agora com um máximo de 7 pisos no lote 3a), que acompanham a Avenida da Ilha da Madeira diminuem a sua volumetria, passando para 3 (lote 3c) e 4 pisos (lote 2), à medida que se aproximam do Parque dos Moinhos de Santana, e passando também para 6 pisos no contacto com a área consolidada da Avenida da Ilha da Madeira.

O edifício localizado na cota mais alta da área de intervenção, o lote 1, apresenta agora também uma altura máxima de 6 pisos.

As alturas máximas das fachadas encontram-se definidas no Quadro Sinóptico da operação de Loteamento.

##### **4.3.1.2 PROFUNDIDADE MÁXIMA DE EMPENAS**

A profundidade máxima dos edifícios habitacionais agora preconizada é de 15m, superior à da proposta anterior que propunha apenas 3 edifícios com 15m de empena e os restantes com 12m.

A profundidade de empenas agora proposta cumpre o preconizado no nº 1 do artigo 43º do RPDML, conjugado com a alínea d) do nº 3 do artigo 60º do mesmo regulamento.

A profundidade de empena proposta resulta numa área de implantação total acima do solo de 10.153m<sup>2</sup>, superior à área de implantação anterior de 9.652m<sup>2</sup>.

##### **4.3.1.3 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:*

$$Ie = \sum Sp/As$$

Esclarece-se que os Índices de Edificabilidade indicados no projeto de loteamento não consideram áreas de arruamentos (ou seja, a área de solo é igual à diferença entre a área do loteamento (*Alot*) e a área de arruamentos (*Arua*)), tendo sido calculados de acordo com o quadro seguinte:

|                   | <i>Alot</i><br>Área do loteamento<br>(m <sup>2</sup> ) | <i>Sp</i><br>Superfície de pavimento<br>(m <sup>2</sup> ) | Área obras de urbanização<br>(m <sup>2</sup> ) | <i>Arua</i><br>Área de arruamentos<br>excluída do cálculo do índice<br>(m <sup>2</sup> ) | <i>Sp/(Alot – Arua)</i><br>Índice de edificabilidade |
|-------------------|--|---|--|--|--|
| <b>8/URB/2020</b> | 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 m<sup>2</sup>, 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)

## MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

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 requisitos para poder justificar uma ocupação máxima, com um índice de 2, nunca se optou por essa solução.

Na proposta de loteamento inicial propunha-se um índice de 1,6 (8/URB/2020) - **Propõe-se agora a redução deste índice para 1,1.**

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 envolvente<sup>2</sup> variam assim entre 1,05 e 3,02, e representam um **índice médio de 1,74**, pelo que consideramos que o **índice de edificabilidade atualmente proposto, de 1,1** se enquadra nos valores da envolvente, não constituindo quaisquer valores de rotura ou dissonância.

#### 4.3.1.4 SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA (SVP)

Nos termos do artigo 60/3g) do RPDML, a **SVP** em operações de loteamento nos espaços a consolidar em Polaridades Urbanas, com os índices em causa (1.7 a 2), **deve corresponder no mínimo a 40% da AR do loteamento e a 30% de A (solo orgânico)**, parâmetros que são respeitados com a operação de loteamento que propõe, conforme Quadro Sinóptico (Ponto 5):

SVP = 41% AR (na versão anterior 46%)

A = 31% AR (na versão anterior 40%)

A evolução da solução, resultado do processo de participação pública, levou a um aumento da área de implantação dos edifícios, que se reflete na diminuição da área permeável e, portanto, da SVP e AR, relativamente à solução anterior. Contudo esta versão continua a responder às exigências do PDM.

#### 4.3.1.5 OUTROS USOS

A presente proposta enquadra-se na exceção prevista no RPDML, artigo 59.º/6, relativamente à quantificação de usos, destinando 80% de SP a uso habitacional e 7% de SP a comércio e 13% a Equipamentos Públicos.

A redução da área comercial, nesta versão, resulta das participações públicas, unânimes na necessidade de diminuição desta área e de a destinar a comércio local, pelo que propomos que a mesma se passa a concentrar num espaço canal, que acompanha o corredor verde de ligação do Parque dos Moinhos de Santana e a Igreja São Francisco Xavier – propõe-se assim uma centralidade linear muito à semelhança da Rua Duarte Pacheco Pereira (“Rua do Careca”), muitas vezes invocada nas participações públicas como um excelente exemplo de área comercial.

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.

Refere-se ainda que a dotação de equipamentos públicos na operação de loteamento resulta do processo de participação pública, na inclusão do centro cívico e do pavilhão desportivo, bem como da consulta elaborada à DMU/DP, na inclusão de uma creche destinada a 84 crianças, bem como manutenção do centro de dia destinado a 60 utilizadores.

#### 4.3.1.6 PONTOS DE VISTA

Considerando que a proposta de modelo urbano se irá caracterizar maioritariamente por edifícios com características de um traçado urbano C (edifícios em banda ou torre), 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, pretende-se demonstrar que a presente solução para além de valorizar a imagem urbana da cidade, não compromete o seu sistema de vistas. Esta foi uma das grandes preocupações da população no processo de participação pública.

Assim, tal como na anterior versão, 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.

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 11 – Fotografia situação existente



Figura 12 – Simulação tridimensional da solução proposta

#### 4.3.1.7 EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (aplicado à totalidade da área de intervenção)

Nas Áreas a consolidar POLU, o PDML dispõe, no seu artigo 88.º que por cada 100m<sup>2</sup> de SP, 30 m<sup>2</sup> se destinem a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, bem como percentagens de variação relativamente à solução inicial.

Para os 35.476,4m<sup>2</sup> de SP (habitação e comércio) **estão previstos:**

|  |          |
|--|----------|
| ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA/ art. 88.º RPDM (m <sup>2</sup> )                      | 13.711,8 |
| ÁREA PRIVADA DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m <sup>2</sup> )  | 8.335,4  |
| ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA TOTAL (m <sup>2</sup> ) (art.º 88 e 89 do PDML)        | 22.044,2 |
| SP EQUIPAMENTOS PÚBLICOS/ CRECHE/ C. DIA/ CENTRO CÍVICO/ PAVILHÃO DESPORTIVO (m <sup>2</sup> ) | 5.419,3  |

Assim para esta evolução da proposta seria necessário um total de **10.642,0 m<sup>2</sup> de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva** a integrar no domínio municipal.

**Propõem-se 22.047,16m<sup>2</sup> de espaços desta natureza (13.711,8m<sup>2</sup> a integrar no domínio municipal e 8.335,4m<sup>2</sup> de área privada de uso público), a que acrescem, nos termos do artigo 89.º do RPDM, 5.419,3 m<sup>2</sup> de área destinada a equipamentos** – Lote 3 parcialmente destinado a uma creche, um centro de dia e um centro cívico e Lote 5 destinado a pavilhão desportivo, pelo que este parâmetro urbanístico é cumprido.

Para comparação, apresentam-se no quadro seguinte os valores correspondentes à solução inicial:

|   |        |
|---|--------|
| ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA/ art. 88.º RPDM (m <sup>2</sup> )               | 17.327 |
| ÁREA PRIVADA DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m <sup>2</sup> )                                   | 6.747  |
| ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA TOTAL (m <sup>2</sup> ) (art.º 88 e 89 do PDML) | 24.074 |
| SP EQUIPAMENTOS/ CRECHE/ CENTRO DE CONVÍVIO (m <sup>2</sup> )                           | 840    |
| SP EQUIPAMENTO PRIVADO (m <sup>2</sup> )  | 3.850  |

Acresce referir que, em reuniões mantidas com a Direção Municipal de Mobilidade, foi sugerido, enquanto a linha do elétrico rápido (LIOS) não for concretizada, ocupar provisoriamente a área de rede viária afeta à sua localização, com passeios públicos que podem ser ocupados com eventos, valorizando a participação da comunidade local. Assim, e considerando que se trata de uma situação não definitiva, esta área não foi contabilizada como Espaço Verde e de Utilização Coletiva.

#### 4.3.1.8 ESTACIONAMENTO

Tendo a temática do estacionamento sido uma das grandes preocupações da população, verificada no processo de participação pública, foi revista a capitação do estacionamento privado, em função da alteração das respetivas SP habitacional e comercial, e essencialmente a do estacionamento público, que passa a ter uma oferta bastante superior relativamente à solução anterior – aproximadamente 126%.

Assim, nos termos do PDML e considerando tratar-se esta duma zona de acessibilidade D, para a capitação de estacionamento propõe-se:



### **Estacionamento privado**

#### Uso habitacional

O PDML define nos termos do seu Anexo X que é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes quando as operações urbanísticas prevejam um número de fogos superior a 300.

De acordo com o Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes realizado, considerando o perfil dos futuros residentes, as condições de acessibilidade e a oferta de transporte coletivo e de modos suaves, existentes e previstos, definiu-se um rácio de 1 lugar de estacionamento por fogo.

Assim face aos 391 fogos propostos prevê-se o mesmo número de lugares de estacionamento privado, inseridos no estacionamento coberto dos respetivos lotes.

#### Uso comercial:

Para o comércio são propostos os números de lugares resultantes da aplicação do rácio definido no artigo 75.º do RPDML e respetivo Anexo X.

- Considerando os 2.699m<sup>2</sup> de SP para uso comercial, são necessários e propostos 43 lugares de estacionamento privado –  $1 \leq 500\text{m}^2$  e  $500 < 1,5 < 2500$  em função da SP de comércio por lote.

#### Uso Equipamento

Estão previstos 5.419 m<sup>2</sup> de equipamento, distribuídos por 3 frações: uma creche, um centro cívico, um pavilhão desportivo e um centro de dia:

- Para a creche, com 4 salas, e de acordo com o artigo 75º e Anexo X do RPDML, serão necessários 3 lugares de estacionamento privado, considerando um rácio de 0,7/Sala de aula, localizados no Lote 3;
- Para o Centro Cívico estimou o estudo de tráfego a necessidade de 3 lugares de estacionamento, situados no Lote 3.
- Para o Pavilhão Desportivo o estudo de tráfego estima uma necessidade de 82 lugares (situados em cave no lote 5) para o uso pelos utilizadores deste equipamento e de outros existentes na envolvente da área de intervenção;
- Para o Centro de Dia, com 3 salas, e de acordo com o artigo 75º e Anexo X do RPDML, serão necessários 2 lugares de estacionamento privado, considerando um rácio de 0,7/Sala de aula, localizados no respetivo lote, situados no Lote 3.

### **Estacionamento público**

De acordo com o RPDML e conforme definido no artigo 76.º do RPDML e respetivo Anexo XI.

- Uso Habitacional – para os 32.777,05 m<sup>2</sup> de SP habitacional são necessários 132 lugares de estacionamento público (0,4lugares por cada 100m<sup>2</sup> de Superfície de Pavimento)

## MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

- Uso comercial – para os 2.699,35m<sup>2</sup> de SP para uso comercial serão necessários 21 lugares de estacionamento público (0,75 lugares por cada 100m<sup>2</sup> de Superfície de Pavimento)

Mostram-se assim necessários um total de 153 lugares de estacionamento público.

Destes 153 lugares de estacionamento público, 109 localizam-se à superfície dentro dos limites da área do loteamento e 44 lugares (33% do total de necessidade de estacionamento público gerada pelo loteamento) localizam-se em cave no Lote 3.

De acordo com o estudo de tráfego para o local: *“Em particular a última das conclusões retidas levou a que se considerasse de baixa eficiência proceder à dotação de oferta de estacionamento adicional de forma a atenuar as pressões a que a envolvente está sujeita. No entanto, no sentido de também não as acentuar, optou-se por deixar inalterada a folga de oferta disponível que à data se contabiliza nos arruamentos que limitam ambos os loteamentos.”*

O estudo de tráfego elaborado contabiliza que atualmente existem à superfície no interior da área de intervenção 182 lugares de estacionamento público. Contudo com o reordenamento do estacionamento que agora se propõe esses lugares passam a localizar-se em cave também no lote 3. Assim o Lote 3 deve assegurar um total de 515 lugares de estacionamento público e privado:

- 235 lugares de estacionamento privado gerados pelo próprio;
- 44 lugares de estacionamento público (33% do total de 153 de estacionamento público necessário para suprir as necessidades geradas pelo loteamento, estando os restantes 109 localizados à superfície);
- Reposição de 182 lugares atualmente existentes à superfície no interior da área de intervenção e que são utilizados pela população da área envolvente.

**Lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada** (2.8 das normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada) – são necessários **4 lugares** com uma largura útil não inferior a 2,5m, uma faixa de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1m e comprimento útil não inferior a 5m, **estando 4 lugares representados no Plano de Acessibilidades.**

Para além destes lugares de estacionamento, conforme já referido no ponto anterior, são agora também propostos 82 lugares de estacionamento para uso público, para apoiar a utilização do Pavilhão Desportivo do Lote 5, do Pavilhão Desportivo a construir na Escola Secundária do Restelo fora da área de loteamento, bem como de outros equipamentos existentes na envolvente.

## 5 OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Os projetos de obras de urbanização do presente loteamento serão desenvolvidos posteriormente, no âmbito da operação do Programa de Renda Acessível.

Não serão postos em causa o desenho urbano da operação de loteamento nem os seus parâmetros urbanísticos, indicados nas Plantas de Síntese e Planta de Áreas a integrar no Domínio Municipal.

Deve o projeto de arranjos exteriores contemplar a implementação de troços de ciclovia, na respetiva área de intervenção das obras de urbanização da presente operação, conforme orientações da Direção Municipal de Mobilidade. Acresce referir que o traçado representado nas peças desenhadas, com exceção do traçado da via ciclável no âmbito do elétrico rápido (LIOS), é indicativo, tendo de ser, necessariamente, confirmado e dimensionado pela Direção Municipal de Mobilidade, em sede de obras de urbanização.

Será reservado um espaço canal, de acordo com as orientações do Departamento de Espaço Público, para o LIOS, cuja implementação não tem ainda data prevista.

Em sede de projeto de obras de urbanização poderá haver necessidade de ajustamento da rede viária de acordo com o seguinte:

- Inserção do LIOS na Rua Antão Gonçalves;
- Perfil da interseção entre a Rua Gregório Lopes e Rua Carlos Calisto.

## 6 RUÍDO

A nível de desempenho acústico, sublinha-se, relativamente à área de intervenção, um decréscimo visível das emissões sonoras, nos termos dos novos mapas de ruído.

Com efeito, quando confrontadas com as situações de referência, as situações futuras compaginam valores inferiores em “LDEN” e “LN”, que não só viabilizam as volumetrias propostas, como também indiciam um nível de conforto no espaço público que ladeia o troço mais a norte da Av. Ilha da Madeira.

Tal situação, que se verifica apesar do aumento previsível do tráfego – conforme previsto no estudo de mobilidade – deve-se, de uma forma geral, à supressão da rotunda existente, à redistribuição genérica do tráfego e ao reperfilamento daquela artéria, por intermédio do qual se implementam medidas de acalmia de tráfego, novos revestimentos das faixas de rodagem em betuminoso modificado e com incorporação de borracha, e ainda uma configuração dos arranjos exteriores otimizada para a atenuação do ruído viário.

Da previsível concretização da rede interconcelhia LIOS, decorre ainda a supressão de tráfego automóvel ao longo do troço nascente da Rua Antão Gonçalves.

A norte, da adoção à Avenida Mário Moutinho de medidas similares às descritas para a Avenida Ilha da Madeira, correspondem igualmente melhorias ao nível do ruído, realçando-se a diminuição do nó que corresponde à interseção com o eixo Avenida dos Bombeiros/Rua Carlos Calisto.

## 7 ACESSIBILIDADES

Será possível percorrer a totalidade do território através de passeios ou rampas com inclinação inferior a 6%, ou recurso a meios mecânicos integrados nos edifícios, de acordo com as Normas Técnicas de Acessibilidade (do

## MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 125/2017 de 4 de outubro).

Os percursos pedonais acessíveis apresentam em toda a sua extensão uma largura mínima de 1,50m livre de obstáculos, com pavimentos contínuos em toda a área. O revestimento do pavimento nos percursos pedonais deve ter superfície estável, durável, firme e contínua.

Os acessos ao estacionamento privativo dos edifícios garantem a continuidade altimétrica dos passeios sem obstáculos, devendo ser diferenciados pelo pavimento (material e estereotomia). Deve proceder-se ao reforço da fundação do passeio e boleamento do respetivo lancil. Qualquer acerto de cotas a que haja lugar para garantir a coordenação com as cotas da via pública deverá ser realizado no interior do lote (art.º 44º RMUEL).

A localização dos acessos ao estacionamento previstas no presente projeto são apenas indicativas, devendo as mesmas merecer uma nova reflexão aquando da elaboração dos projetos de arquitetura dos edifícios, momento no qual pela adaptação desta localização se deverá avaliar a inclusão de mais lugares de estacionamento “kiss and ride” de apoio aos vários usos dos edifícios.

O estacionamento na via pública, reservado a veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, foi calculado com base nos parâmetros da secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei das Acessibilidades.

Estão previstos 4 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade condicionada (4 lugares - em espaços de estacionamento com uma lotação entre 101 e 500 lugares). As dimensões destes lugares de estacionamento são as que se encontram definidas no ponto 2.8.2 do mesmo diploma.

Todas as passagens de peões de superfície serão rebaixadas com diferenciação de pavimento, como prevê a secção 1.6 das Normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada no Capítulo 1 referente à Via Pública.

As passagens de peões deverão na fase de desenvolvimento dos projetos de arquitetura dos edifícios, bem como dos projetos de obras de urbanização, ser devidamente compatibilizadas com alterações que possam ocorrer, como realocação de acessos a estacionamentos, percursos pedonais, etc.

## 8 SUSTENTABILIDADE

### 8.1 PRINCÍPIOS DA PROPOSTA

A presente operação de loteamento implementa soluções concretas de sustentabilidade urbana, definidas como prioridades de planeamento e gestão no Plano Diretor Municipal (2012) e na Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (2017).

A sustentabilidade urbana é intrínseca ao projeto de loteamento desde a sua fase de conceção inicial e está patente nas propostas seguintes:

## MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

- A conceção, projeto, construção e exploração dos edifícios e dos espaços públicos objeto do Contrato devem contribuir para a prossecução de objetivos de desenvolvimento sustentável definidos pela União Europeia, República Portuguesa e Município de Lisboa, nomeadamente os expressos nos seguintes documentos:
  - a) Estratégia Europa 2020<sup>1</sup>;
  - b) Plano de Recuperação e Resiliência - Recuperar Portugal 2021-2026 - Plano preliminar<sup>2</sup>
  - c) Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050<sup>3</sup> que foi publicado através da [Resolução de Conselho de Ministros n.º 107/2019, de 1 de julho](#)<sup>4</sup>. Este documento constitui a Estratégia de longo prazo para a neutralidade carbónica da economia portuguesa até 2050 submetida à Convenção Quadro das Nações Unidas para as Alterações Climáticas (CQNUAC) a 20 de setembro de 2019;
  - d) Diretiva Europeia 2008/98/EC<sup>5</sup>;
  - e) COM (2005) 446 final<sup>6</sup>;
  - f) Covenant of Mayors/Pacto dos Autarcas (2009)<sup>7</sup>;
  - g) Mayor's Adapt (2014)<sup>8</sup>;
  - h) Pacto dos Autarcas para o Clima e Energia (2016)<sup>9</sup>;
  - i) EMAAC – Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (2017)<sup>10</sup>;
  - j) Plano Geral de Drenagem 2016-2030, CML<sup>11</sup>
  - k) Plano Diretor Municipal de Lisboa (2012)<sup>12</sup>;

---

<sup>1</sup> [https://www.compete2020.gov.pt/admin/fileman/Uploads/Documents/Estrategia\\_europa2020.pdf](https://www.compete2020.gov.pt/admin/fileman/Uploads/Documents/Estrategia_europa2020.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc22/comunicacao/documento?i=plano-de-recuperacao-e-resiliencia-recuperar-portugal-2021-2026-plano-preliminar->

<sup>3</sup> [Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 | Agência Portuguesa do Ambiente \(apambiente.pt\)](#)

<sup>4</sup> <https://dre.pt/home/-/dre/122777644/details/maximized>

<sup>5</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:02008L0098-20180705&from=EN>

<sup>6</sup> [http://ec.europa.eu/environment/action-programme/pdf/ia\\_annexes/Annex%203%20-%20Targets%20set%20by%20EU%20environment%20policy.pdf](http://ec.europa.eu/environment/action-programme/pdf/ia_annexes/Annex%203%20-%20Targets%20set%20by%20EU%20environment%20policy.pdf)

<sup>7</sup> <https://climate-adapt.eea.europa.eu/eu-adaptation-policy/covenant-of-mayors>

<sup>8</sup> <https://www.eumayors.eu/>

<sup>9</sup> <https://www.covenantofmayors.eu/en/> <https://www.pactodeautarcas.eu/pt>

<sup>10</sup> [https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/ambiente/qualidade\\_ambiental/EMMAC/EMAAC\\_2017.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/ambiente/qualidade_ambiental/EMMAC/EMAAC_2017.pdf)

<sup>11</sup> [https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/ambiente/qualidade\\_ambiental/documentos/PlanoGeralDrenagem\\_2016\\_2030.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/ambiente/qualidade_ambiental/documentos/PlanoGeralDrenagem_2016_2030.pdf)

<sup>12</sup> [https://www.lisboa.pt/fileadmin/download\\_center/notificacoes/aviso/PDM\\_DR\\_2s\\_n168\\_Aviso\\_n11622\\_2012.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/download_center/notificacoes/aviso/PDM_DR_2s_n168_Aviso_n11622_2012.pdf)

- l) Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com alterações posteriores<sup>13</sup>;
  - m) Portaria 349-D/2013, de 2 de dezembro, com alterações posteriores<sup>14</sup>;
  - n) Lisboa Capital Verde Europeia 2020<sup>15</sup>.
- A prossecução dos objetivos acima referidos deve consubstanciar-se no cumprimento dos requisitos mínimos que constam da legislação nacional e municipal aplicável às edificações e obras de urbanização.
  - A sustentabilidade ambiental urbana deverá ser intrínseca aos projetos dos edifícios e dos espaços públicos de cada operação, desde a fase de conceção inicial até à fase de projeto de execução, prolongando-se durante as fases de obra e exploração. As propostas enumeradas de seguida são demonstrativas do compromisso esperado pelo Concedente do Concessionário, não devendo este limitar-se ao desenvolvimento das propostas seguintes:
    - a) Em sintonia com as estratégias municipais de gestão da água, descritas na Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas e no Plano Geral de Drenagem 2016-2030, o projeto deverá fomentar o controlo na origem e a permeabilidade do solo no desenho do espaço público de modo a privilegiar o ciclo da água, evitar sobrecarregar as infraestruturas de drenagem pluvial existentes e reduzir a erosão dos solos por escoamento superficial;
    - b) O projeto deverá aumentar, sempre que possível, as áreas de Superfície Verde Ponderada (SVP) estipuladas nos processos 7/URB/2020 e 8/URB/2020. Por exemplo, a ausência de embasamentos entre alguns dos edifícios de habitação deverá ser considerada como uma oportunidade para propor espaços públicos de estar e lazer essencialmente permeáveis;
    - c) A orientação variável dos edifícios, motivada não apenas pela continuidade do tecido urbano existente, mas também, e principalmente, pelas exigências regulamentares de manutenção do sistema de vistas deverá ser encarada como um estímulo para a adoção de soluções menos conservadoras para a concretização das habitações, sendo a proposta de um modelo de distribuição em duplex uma delas. O projeto deverá desenvolver este modelo para os edifícios de habitação afim de permitir que cada habitação possa usufruir de uma orientação solar mais abrangente, de preferência com as zonas comuns de estadias orientadas a sul favorecendo soluções simples e eficazes de eficiência energético-ambientais.
    - d) O projeto deverá adotar medidas solares passivas e de ventilação e iluminação naturais, no desenho das habitações, para reduzir as necessidades energéticas e para promover o conforto térmico e visual a baixo custo energético.

---

<sup>13</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/499237>

<sup>14</sup> <https://dre.pt/application/conteudo/263693>

<sup>15</sup> <https://www.lisboa.pt/capital-verde-2020>

- e) O projeto deverá considerar pelo menos uma varanda em cada habitação, que deverá contribuir para um melhor desempenho térmico do interior da habitação e funcionar como um prolongamento da área habitável, naqueles períodos do ano em que a temperatura do ar ambiente o permita;
- f) O projeto deverá ter uma abordagem integrada numa procura de sustentabilidade e resiliência climática, e efetuar a análise da possibilidade de produção local de energia renovável, num potencial mix de soluções, dentro do espaço disponível;
- g) No desenho dos espaços públicos de estadia a prioridade deverá ser proporcionar a diversidade de ambientes térmicos e visuais de modo a satisfazer os diferentes tipos de público e de usos. Assim estes espaços irão gozar de períodos de sol e de sombra que variam consoante as horas do dia e as estações do ano;
- h) Na cobertura dos edifícios de habitação, o projeto deverá considerar a partilha do espaço entre:
  - i) Espaços comuns multifuncionais (ex. áreas de co-working, sala de reuniões e festas dos residentes, etc.);
  - ii) Painéis solares térmicos (aquecimento de águas domésticas) e/ou fotovoltaicos (geradores de eletricidade) para darem resposta às exigências regulamentares NZEB (near zero energy buildings);
  - iii) Áreas verdes que podem ter um carácter mais técnico (proteção térmica da camada de impermeabilização da cobertura e retardar a drenagem de águas pluviais), mais lúdico (áreas ajardinadas, jardins verticais e pérgulas) e/ou de produção (pequenas hortas em caixas);
- i) Os materiais de revestimento usados no espaço público deverão ser selecionados de modo a não contribuírem de forma adversa para o efeito “ilha de calor”;
- j) Nos materiais de construção do edificado, o projeto deverá considerar, pelo menos, 10% de materiais reciclados, de acordo com o Decreto-Lei n.º 102/2020, em vigor em julho 2021;
- k) No desenho do espaço público e da rede viária deverão ser propostos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas de alta eficiência energética (ex. LED);
- l) O projeto deverá integrar o modelo de mobilidade urbana sustentável no desenho do espaço público, promovendo em especial as deslocações pedonais entre os vários pontos de interesse locais, nomeadamente as incluídas nos projetos de loteamento 7/URB/2020 e 8/URB/2020:
  - i) A circulação do miolo da operação de loteamento deverá ser apenas pedonal, com a exceção dos troços aprovados para acesso dos bombeiros;
  - ii) O projeto deverá assegurar a ligação pedonal e ciclável a toda a envolvente, como parte das obras de urbanização;
  - iii) O projeto deverá acomodar e potenciar as ligações da rede sustentável de transportes públicos existente – Carris – e em estudo – LIOS e Carris Metropolitana;
  - iv) O projeto deverá prever locais para a instalação de ilhas para estacionamento seguro de bicicletas (próprias e/ou partilhadas), em articulação com o Concedente;
- m) Na fase de obra, sempre que possível o material resultante da escavações e remoção de terras, deverá ser reduzido ao mínimo essencial na fase de projeto e usado para modelações de terreno dentro do perímetro da área de intervenção e obras de urbanização. Os objetivos são essencialmente a redução das

movimentações de camiões para fora da área de intervenção e minimização dos impactes negativos associados ao ruído e ao pó;

## 8.2 ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTE AMBIENTAL (EPIA)

O EPIA da Operação de Loteamento do Alto do Restelo elaborado, apresenta conclusões e recomendações de ambiente e sustentabilidade para a concretização da proposta .

### i) CONCLUSÕES

*“As propostas de loteamentos (7 e 8 URB) tem um contributo importante para a alteração da zona de intervenção e da envolvente.*

*A abordagem do projeto loteamento, quer pela sua lógica, quer pelo investimento em BIM, cria condições para promover uma base de informação poderosa e que pode alargar a sua operacionalização às fases subseqüentes.*

*A fase de construção, que se estima durar até aos 5 anos previstos para conclusão da proposta, tal como é habitual nas obras, poderá criar algumas perturbações, sendo, por isso, essencial a consideração de medidas de boas práticas para esta fase e um programa de gestão ambiental para reduzir esses efeitos.*

*A construção de edificado vai alterar a morfologia e volumetria da zona, tendo alterações nas vistas para edifícios na envolvente pontualmente nos pisos mais baixos, sombreamento (em algumas horas), orientação ao nível micro de ventos.*

*A fase de operação de ambos os loteamentos, vem contribuir para uma dinâmica de desenvolvimento da zona, bem como a criação de um conjunto de valências positivas. No caso do loteamento a Sul, 8URB, será criada uma nova oferta de 454 habitações que atrairão cerca de 6% novos habitantes para a freguesia de Belém, face à situação atual. Já no loteamento 7URB, a Norte, será criada uma oferta de mais 123 novos alojamentos, com potencial de tração de cerca de 2% novos habitantes face à situação atual da freguesia.*

*A proposta dos loteamentos insere-se no Plano de Renda Acessível (PRA) do município de Lisboa, estando prevista a disponibilização de cerca de 65% dos fogos para renda acessível e os restantes 35% para renda livre. O PRA é dirigido aos jovens e às famílias das classes médias, cujos rendimentos se enquadrem nos parâmetros definidos pelo Regulamento Municipal de Direito à habitação.*

*A operação de loteamento, bem como a sua ligação a um conjunto de intervenções, pode ainda potenciar uma procura acrescida de sustentabilidade com os seguintes contributos:*

- *Assegurar a qualificação urbana e conexão com espaços envolventes, eliminando barreiras de acessibilidade;*
- *Potenciar a mobilidade ativa, através de novos percursos pedonais e cicláveis;*
- *Mobilidade pública e sustentável (LIOS);*



- *Implementação de novas zonas e corredores verdes promovendo a continuidade da zona e sua ligação a zonas verdes na envolvente (Parque Moinhos de Santana e eventualmente Parque Florestal de Monsanto);*

*Em síntese, embora, possam existir alguns efeitos menos positivos, bem como perturbações temporárias (fase de obra), mesmo nesta fase preliminar, a proposta tem as bases necessárias para uma potencial intervenção com elevado contributo para o desenvolvimento, atração e criação de oferta complementar no Alto do Restelo bem como dinamização da sustentabilidade local.”*

## **ii) RECOMENDAÇÕES**

*“Nesta secção listam-se as macro recomendações para as fases de construção e operação das propostas dos loteamentos 7URB e 8URB.*

*Na fase de construção recomenda-se, desde logo, a especificação do calendário e período de obras e recomendação quanto a boas práticas de gestão ambiental e potenciais soluções modulares.*

*A procura de bom desempenho, e princípios de sustentabilidade vem criar oportunidades para potenciar uma qualificação do edificado e da zona, recomendando-se:*

- *Nos materiais de construção do edificado, considerar, pelo menos, 10% de materiais reciclados, de acordo com o Decreto-Lei n.º 102/2020 a entrar em vigor em Julho 2021;*
- *Destacar a abordagem de amenidades humanas e outras criadas pela proposta;*
- *Considerar uma abordagem integrada numa procura de sustentabilidade e resiliência climática: Efetuar a análise da possibilidade de produção local de energia renovável, num potencial mix de soluções, dentro do espaço disponível;*
- *Destacar as soluções de mobilidade ativa criadas pela proposta e investir na ligação, por percursos cicláveis, aos espaços verdes da envolvente, nomeadamente o Parque Florestal de Monsanto.*

*Dada a identificação de uma zona de “sistema húmido” que intersecta sobretudo o loteamento 8URB, devem ser tidas em conta as medidas adequadas que assegurem a drenagem, escoamento natural ou retenção de águas pluviais.*

*A comunicação da tipologia de acessos (renda acessível e outros) é importante para a boa perceção e deve ser potenciada, desde logo com a clarificação do PRA e a quem se dirige, bem como eventuais serviços, equipamentos e comércio previstos. É igualmente importante todo o conjunto de projetos complementares previstos para a zona (LIOS, pavilhão multidesportivo e outros).*

*A intervenção de ambos os loteamentos pode ser uma oportunidade para criar uma lógica de comunidade, podendo começar, por exemplo por comunidade de energia e de economia circular e podendo ser o ponto de dinamização também para a envolvente.”*

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

9 QUADRO SINÓTICO

a) Área total da operação de Loteamento – 35.690,87m<sup>2</sup>

Área total da operação de loteamento sem as vias existentes (área retirada para efeito de apuramento do índice de edificabilidade – i.e) – 32.160,5m<sup>2</sup>

b) Índice de Edificabilidade 1,1

c) Características dos Lotes

QUADRO SINÓTICO

| Lote          | Área do Lote (m <sup>2</sup> ) | Área de implantação acima do solo (m <sup>2</sup> ) | Área de implantação caves (m <sup>2</sup> ) | Áreas privadas sujeitas a servidão de passagem pública (m <sup>2</sup> ) | Nº de Pisos              |                           |      | Cotas (m) |                             |                            | Superfície Máxima de Pavimento Admitida, por Uso (m <sup>2</sup> ) |               |              |                                     |              | Nº máximo de fogos de Habitação |            |
|---------------|--------------------------------|---|---|--|--------------------------|---------------------------|------|-----------|-----------------------------|----------------------------|--|---------------|--------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------------|------------|
|               |                                |   |   |  | Acima da cota de soleira | Abaixo da cota de soleira |      | Soleira   | Altura máxima da edificação | Altura máxima das fachadas | Habitação  | Comércio      | Serviços     | Equipamento de utilização colectiva | Total        |                                 |            |
|               |                                |   |   |  |                          | semi-cave                 | cave |           |                             |                            |  |               |              |                                     |              |                                 |            |
| <b>Total</b>  | <b>14 723,5</b>                | <b>10 153,2</b>                                     | <b>13 347,9</b>                             | <b>8 335,4</b>   |                          |                           |      |           |                             |                            |  | <b>32 777</b> | <b>2 699</b> | <b>0</b>                            | <b>5 419</b> | <b>40 896</b>                   | <b>391</b> |
| <b>Lote 1</b> | <b>1</b>                       | 1 097,1   | 910,3                                       | 1 097,1  | 186,8                    | 5 a 6                     | 0    | 2         | 92                          | 114,5                      | 112,9  | 4 694         | 673          | 0                                   | 0            | <b>5 367</b>                    | <b>56</b>  |
| <b>Lote 2</b> | <b>2</b>                       | 1 268,1   | 1 056,8                                     | 1 268,1  | 211,4                    | 3 a 4                     | 0    | 1         | 92                          | 108,5                      | 106,9  | 3 380         | 819          | 0                                   | 0            | <b>4 200</b>                    | <b>40</b>  |
| <b>Lote 3</b> | <b>3A</b>                      | 8 810,8   | 4 893,6                                     | 7 435,2  | 6 269,7                  | 7                         | 0    | 2         | 90                          | 108,5                      | 106,9  | 5 855         | 375          | 0                                   | 485          | <b>6 715</b>                    | <b>70</b>  |
|               | <b>3B</b>                      |   |   |  |                          | 4 a 7                     | 0    | 2         | 86                          | 117,5                      | 112,9  | 12 590        | 347          | 0                                   | 0            | <b>12 938</b>                   | <b>151</b> |
|               | <b>3C</b>                      |   |   |  |                          | 3                         | 1    | 1         | 90,5                        | 105,5                      | 103,9  | 1 180         | 485          | 0                                   | 1 055        | <b>2 720</b>                    | <b>14</b>  |
|               | <b>3D</b>                      |   |   |  |                          | 0                         | 1    | 2         | 92                          | 90,5                       | 90,5   | 0             | 0            | 0                                   | 0            | <b>0</b>                        | <b>0</b>   |
| <b>Lote 4</b> | <b>4</b>                       | 1 080,0   | 825,0                                       | 1 080,0  | 0,0                      | 6                         | 1    | 1         | 84                          | 105                        | 103,4  | 5 078         | 0            | 0                                   | 0            | <b>5 078</b>                    | <b>60</b>  |
| <b>Lote 5</b> | <b>5</b>                       | 2 467,5   | 2 467,5                                     | 2 467,5  | 1 667,5                  | 2                         | 0    | 2         | 92,5                        | 101                        | 99,4   | 0             | 0            | 0                                   | 3 879        | <b>3 879</b>                    | <b>0</b>   |

Notas: (a) A área indicada para equipamentos de utilização colectiva (Lotes 3 e 5), não é contabilizável para efeitos de Superfície de Pavimento, nos termos da alínea c) do artigo 4º do RPDML.

(b) As cotas de soleira, altura máxima da edificação e altura máxima das fachadas poderão sofrer pequenos ajustamentos em função do levantamento topográfico.

(c) O número de lugares de estacionamento privado será de acordo com o Estudo de Tráfego que acompanha a presente proposta de loteamento.

(d) São admitidas áreas de corpos balanceados nos termos do RPDML e do artigo 46º do Regulamento Municipal de Edificação Urbana.

(e) Todas as cotas deverão ser confirmadas em obra;

(f) O número de caves indicado é o máximo admissível e poderá ser reduzido em sede de projeto de arquitetura desde que garanta o cumprimento do número de lugares de estacionamento privado a determinar em função das tipologias habitacionais adotadas e Superfície de Pavimento dos restantes usos.

(g) Nos lotes 1, 2, 3B (corpo perpendicular à Avenida da Ilha da Madeira), e 4 será possível implantar na cobertura volumes construídos para serem utilizados ou enquanto área técnica, ou sala multíusos/espaco comum de habitação, com estruturas leves e transparentes, de forma retangular com 7mx14m (paralelos às fachadas) com afastamento mínimo de 4m em relação aos planos de fachada, com SP máxima de 100m<sup>2</sup> e pé-direito de 2,4m. Estes volumes podem ter linguagem arquitetónica distinta da do edifício, assumindo-se como "estruturas de jardim".

|  |               |
|--|---------------|
| Área de loteamento (m <sup>2</sup> )                                       | <b>35 691</b> |
| Índice de edificabilidade (art. 64º 4. b do PDML)                          | 1,10          |
| Superfície de Pavimento Proposto (m <sup>2</sup> )                         | 40 896        |
| Superfície de Pavimento Proposto (excluindo área de equipamento público)   | 35 476        |
| <b>Superfície Vegetal Ponderada proposta (A+0,6B+0,3C) (m<sup>2</sup>)</b> | <b>11 679</b> |
| A - Área Verde Permeável Proposta  | 8 805         |
| B - Superfície vegetal sobre laje com mínimo 1,00m de terra                | 1493          |
| C - Superfície vegetal sobre laje com mínimo de 0,30m de terra             | 6 593         |
| <b>Área de Obras de Urbanização (m<sup>2</sup>)</b>                        | <b>66 092</b> |

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO ALTO DO RESTELO

d) **Áreas destinadas a espaços de utilização coletiva (m2):**

|   |          |
|---|----------|
| Rede Viária (m2)  | 7.255,5  |
| Espaços Verdes e de Utilização coletiva a integrar no domínio público (art.º 88 do RPDM) (m2) | 13.711,8 |
| Áreas privadas de uso público (m2)  | 8.335,4  |

e) **Áreas destinadas a equipamentos (m2):**

|   |         |
|---|---------|
| Equipamentos públicos (art.º 89 do RPDM) (m2) | 5.419,3 |
|---|---------|

f) **Superfície vegetal ponderada** – aplicada apenas à área a consolidar ( $\geq 0,4$  Área de referência e  $A \geq 0,3$  Área de referência)

$$SVP = A + 0,6B + 0,3C$$

A = solo orgânico

B = superfície vegetal sobre a laje com o mínimo de 1 m de terra

C = superfície vegetal sobre a laje com o mínimo de 0,3 m de terra

**SOLUÇÃO INICIAL – anterior à discussão pública**

|   |        |
|---|--------|
| SVP (m2)  | 14.043 |
| ÁREA PERMEÁVEL 100% (A)   | 12.262 |
| SUPERFÍCIE VEGETAL 1 m (B)  | 379    |
| SUPERFÍCIE VEGETAL 0,3 m (C)  | 5176   |
| CEDÊNCIAS EQ. E UTILIZAÇÃO COLEC. (m2)                              | 17.327 |
| ÁREA DOS LOTES  | 13.259 |
| ÁREA DE REFERÊNCIA (ÁREA LOTES + CEDÊNCIAS EQ. E UTILIZAÇÃO COLEC.) | 30.586 |

**SOLUÇÃO FINAL – após discussão pública**

|   |          |
|---|----------|
| SVP (m2)  | 11.679,1 |
| ÁREA PERMEÁVEL 100% (A)   | 8.805,5  |
| SUPERFÍCIE VEGETAL 1 m (B)  | 1.492,7  |
| SUPERFÍCIE VEGETAL 0,3 m (C)  | 6.593,2  |
| CEDÊNCIAS EQ. E UTILIZAÇÃO COLEC. (m2)                              | 13.711,8 |
| ÁREA DOS LOTES  | 14.723,5 |
| ÁREA DE REFERÊNCIA (ÁREA LOTES + CEDÊNCIAS EQ. E UTILIZAÇÃO COLEC.) | 28.435,3 |

$$SVP = 41\% AR$$

$$A = 31\% AR$$

## 10 ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL

A presente área está incluída no Programa Renda Acessível do Município de Lisboa, aprovado através da Deliberação n.º 168/AML/2017 (Proposta n.º 180/CM/2017), publicada no 3.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1217, de 16 de junho, que visa concretizar o direito à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, bem como os objetivos definidos no Plano Diretor Municipal, no Programa Local de Habitação, na Carta Estratégica de Lisboa 2010-2024 e na Estratégia Lx-Europa 2020, os quais são sinteticamente transcritos seguidamente:

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM):

- No artigo 86.º do PDM é regulada a “Política municipal de habitação”:
  - “1. O Programa Local de Habitação fixa os objetivos plurianuais da política municipal de habitação, numa perspetiva transversal que envolve diferentes políticas municipais.
  - 2. Cabe ao Programa Local de Habitação, nomeadamente, definir as medidas necessárias para:
    - (...)
    - c) O desenvolvimento da coesão socio-territorial;

### PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO (PLH):

- Missão “Melhorar a cidade”:
  - “Objetivo A – Melhorar a qualidade do parque habitacional (público e privado)**  
*Recuperar, conservar e manter o parque habitacional municipal e incentivar a recuperação, conservação e manutenção do parque habitacional privado e público degradado, dando prioridade a assegurar condições mínimas de habitabilidade – áreas satisfatórias, água, esgotos, eletricidade, instalações sanitárias e infiltrações – e valorizando a acessibilidade universal, a eficiência energética e a proteção antissísmica.*
  - Objetivo B – Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial**  
*Completar, redimensionar, gerir e manter a rede de equipamentos de proximidade; conservar reabilitar e criar espaços públicos e de lazer; garantir a qualidade do ambiente urbano, garantir a qualidade do ambiente urbano, garantir a mobilidade (estacionamento, transportes, passeios) e dinamizar o comércio local.*
  - Objetivo C – Promover a Coesão Social**  
*Incentivar a convivência e desenvolver a cidadania, através de políticas públicas de criação de igualdade de oportunidades, de reforço dos laços de vizinhança e solidariedade ativa, de promoção da mixidade social, diversidade e da interculturalidade, de fomento da inovação, de apoio ao empreendedorismo social e ao urbanismo comercial, de incentivo ao envelhecimento ativo e de combate à exclusão social.”*
- Missão “Atrair nova população”:
  - Objetivo E – Poupar Recursos (tempo, energia e dinheiro)**  
*Operacionalizar o conceito de sustentabilidade, promovendo a utilização criteriosa de recursos, através da redução de consumos energéticos na habitação, transportes e espaço público, de concertação de horários na cidade e da generalização do acesso à banda larga, promovendo o conceito de «cabaz urbano» e incentivando a redução das migrações pendulares.”*

**CARTA ESTRATÉGICA DE LISBOA 2020-2024:**

- “promover a diversidade social no espaço urbano em todas as suas formas (estrato social, nacionalidade, idade, etnia, etc.), nomeadamente, mediante a reserva de uma percentagem de fogos nos novos empreendimentos (construção nova e reabilitação) para habitação a custos acessíveis, o desenvolvimento de políticas de reversão da concentração do alojamento social e a promoção da mobilidade residencial dos grupos menos favorecidos;
- desenvolver intervenções direcionadas às áreas de concentração de carências e problemas, sejam estas centrais, peri-urbanas ou outras, com base nos princípios da participação e da parceria, que abordem de forma integrada os problemas sociais, económicos e físicos em presença, de modo a inverter as tendências de declínio e a integrar estas áreas e as suas populações no processo de desenvolvimento global da cidade e no tecido físico da mesma;
- promover a diversidade de funções no espaço urbano, tendo em atenção a compatibilidade entre as mesmas e entre estas e o tecido físico de suporte;
- garantir uma cobertura adequada e equilibrada dos equipamentos e serviços públicos em todo o território e promover novas centralidades nas freguesias periféricas;
- o garantir a existência, a qualidade e a segurança dos espaços coletivos (incluindo espaços públicos, áreas verdes, infraestruturas e equipamentos), entendidos como os elementos estruturadores das atividades, do funcionamento e da vivência da cidade;
- terminar os projetos urbanos em curso e colmatar os vazios urbanos;”

**ESTRATÉGIA LX-EUROPA 2020:**



Figura 13 - Objetivo 'Melhorar a qualidade de vida' e respetivas linhas de ação na Estratégia Lx-Europa 2020 (Fonte: Estratégia Lx-Europa 2020, pág. 29)

As operações urbanísticas de edificação e urbanização inerentes à execução da presente intervenção, correspondem a operações urbanísticas para colmatação da malha urbana pré-existente, de acordo com termos de referência técnicos estabelecidos pelo Município de Lisboa em contrato de concessão de obra pública, que asseguram a prossecução dos objetivos constantes do artigo 3.º do RJRU:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

André Mendes e Ana Correia

Lisboa, junho 2021