LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO **DO ALTO DO RESTELO**

MEMÓRIA DESCRITIVA

Novembro de 2020

ÍNDICE

1 ENQUADRAMENTO 4

1.1 ANÁLISE DO LOCAL 9

1.2 ANTECEDENTES 10

1.3 MODELO URBANO 12

2 ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO 13

2.1 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISbOA (PDML) 13

2.1.1 ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO 13

2.1.2 ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL 14

2.1.3 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I 15

2.1.4 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II 15

2.1.5 ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS 15

2.1.6 ORDENAMENTO – ACESSIBILIDADES 15

2.2 CONDICIONANTES 15

2.2.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 15

2.2.2 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA 15

3 PROPOSTA 16

3.1 CONCEITO 16

3.2 USOS E FUNCIONAMENTO 16

3.3 PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO 17

3.3.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS APICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO 17

4 OBRAS DE URBANIZAÇÃO 22

4.1 ACESSIBILIDADES 22

5 QUADRO SINÓTICO 23

6 ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL 25

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Área de intervenção 4

Figura 2 - Plano de Urbanização da Encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 30 5

Figura 3 – Excerto Plano Diretor de Urbanização de Lisboa – década de 30 e 40 5

Figura 4 - Estudo de Parcelamento – Bairro Económico da encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 40 6

Figura 5 – Reajustamento da 2ª fase da Encosta do Restelo (Pedro Falcão e Cunha e José Aleixo Sommer Ribeiro – década de 50 6

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 7

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

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

Figura 9 – fotografia aérea/ zonamento resultado das várias reflecções ao longo do tempo 9

Figura 10 - Projeto Urbano do Alto do Restelo Zonamento 11

Figura 11 – Proposta de alteração 11

Figura 12 - Qualificação do solo - RPDM 13

Figura 13 - Estudo de volumetria geral - Vista sudoeste/nordeste 19

Figura 14 - Estudo de volumetria geral - Vista nascente/poente 20

Figura 15 - Objetivo 'Melhorar a qualidade de vida' e respetivas linhas de ação na Estratégia Lx-Europa 2020 (Fonte: Estratégia Lx-Europa 2020, pág. 29) 26

1 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

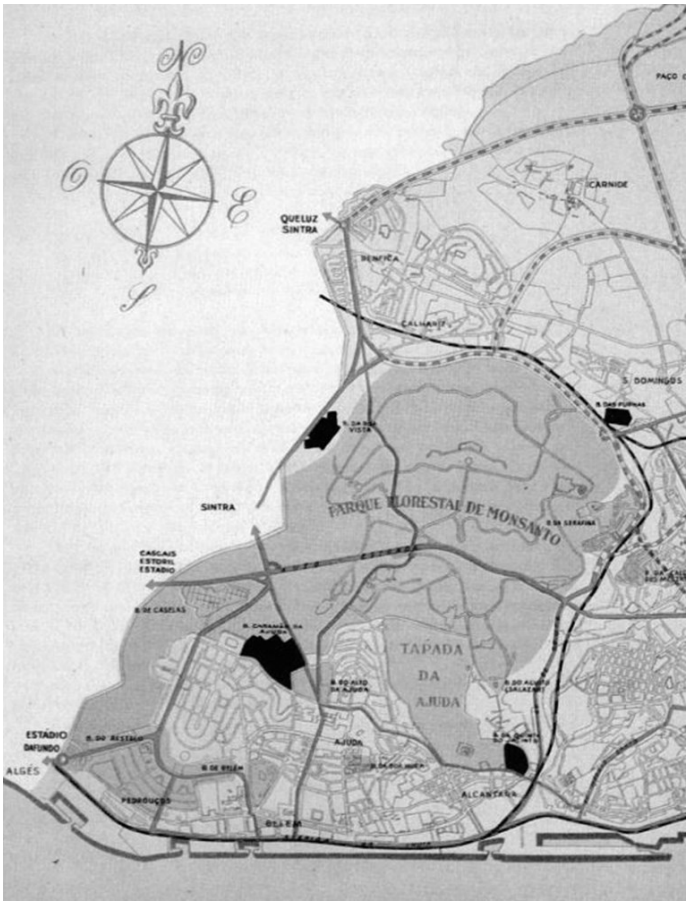

Figura 3 – Excerto Plano Diretor de Urbanização de Lisboa – década de 30 e 40

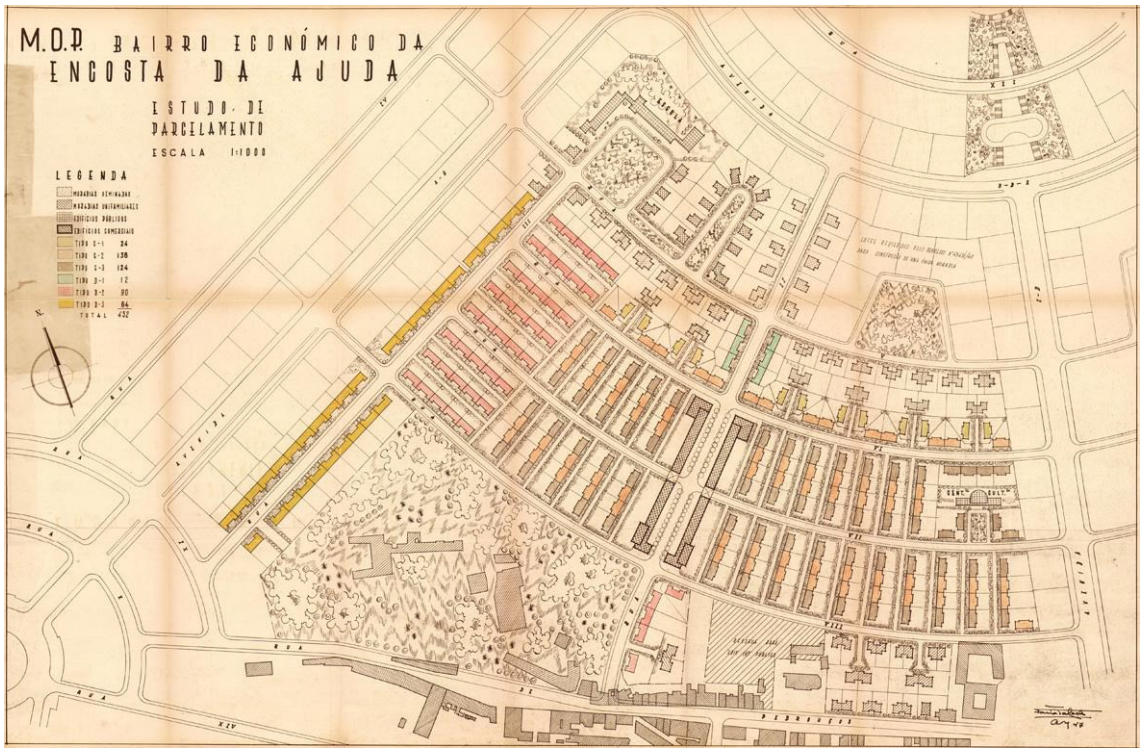

Figura 4 - Estudo de Parcelamento – Bairro Económico da encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 40

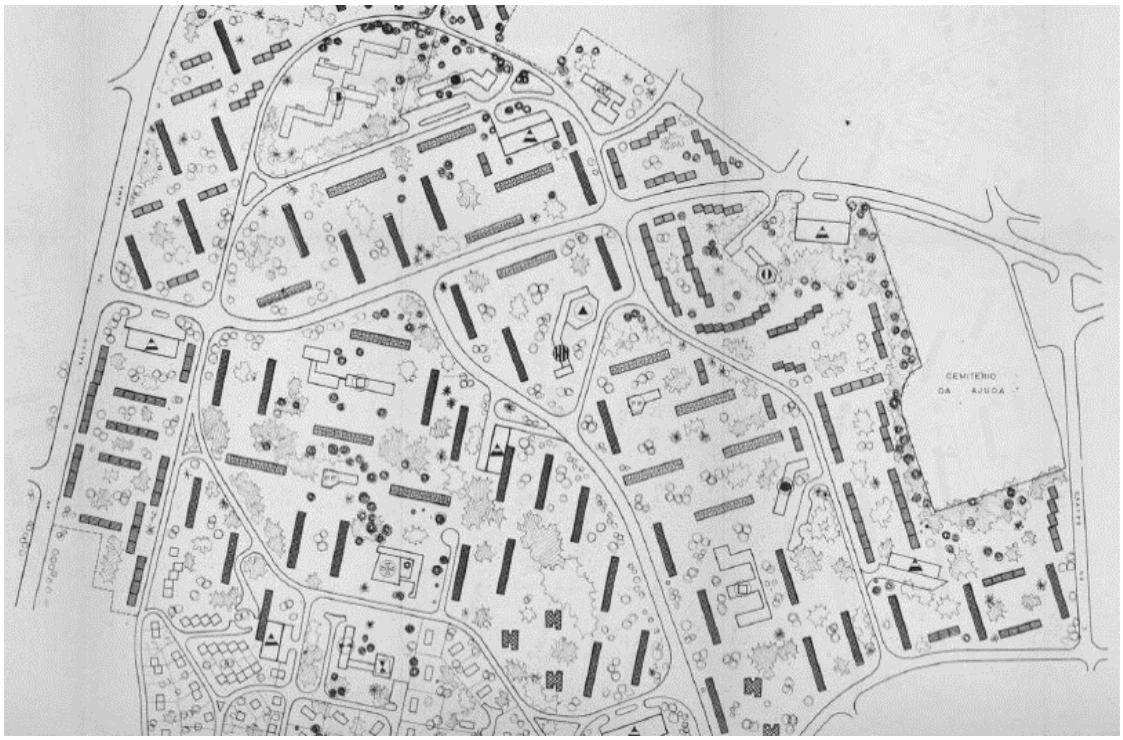

Figura 5 – Reajustamento da 2ª fase da Encosta do Restelo (Pedro Falcão e Cunha e José Aleixo Sommer Ribeiro – década de 50

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

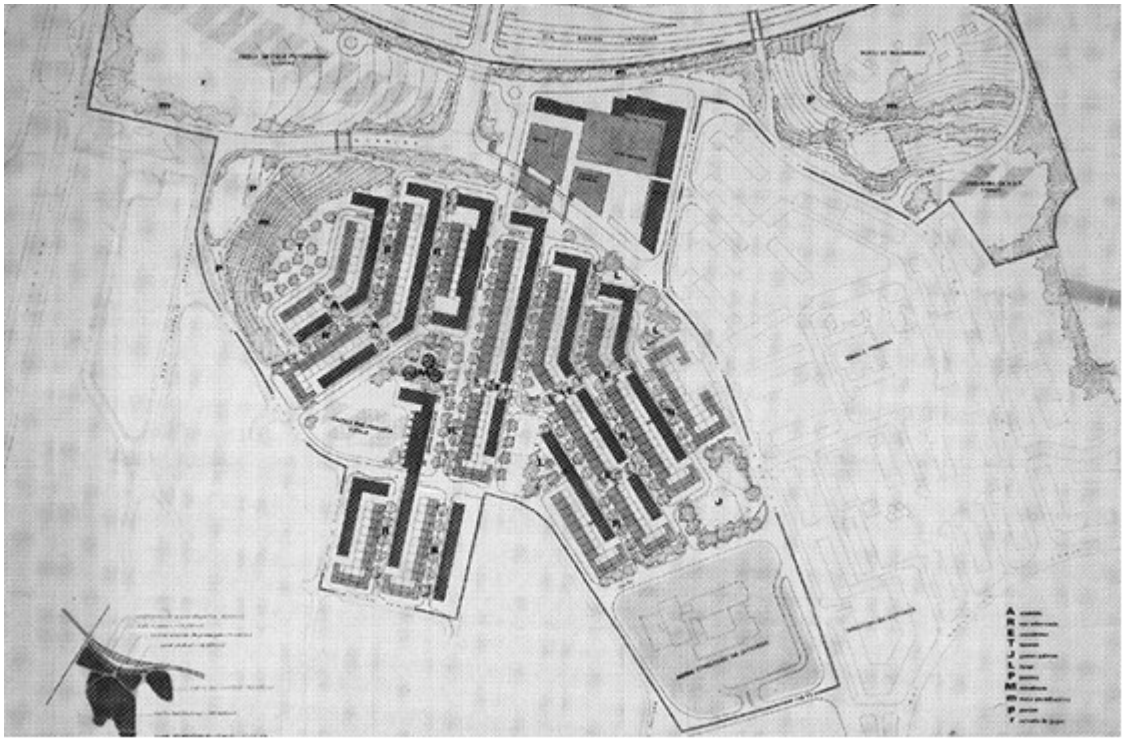

Figura 7 – Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70

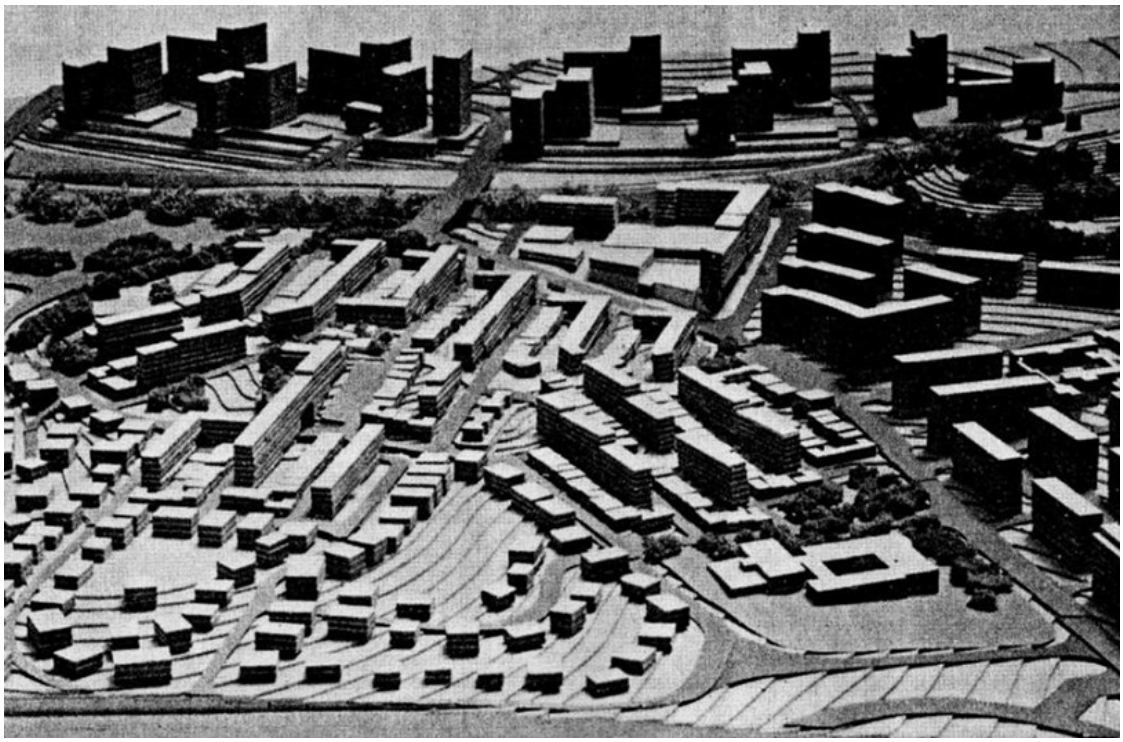

Figura 8 – Maquete do Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70

Estamos assim confrontados com um território fragmentado, somatório de manchas urbanas executadas parcialmente, de acordo com os anteriores estudos e planos para o local, conforme comparação entre as figuras que antecedem e a figura 9 – fotografia aérea/zonamento, e que **o Estudo Urbano do Alto do Restelo (EUAR) promovido pelo Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana (DPRU), procura cerzir, unificar e integrar na cidade**. 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).

Salienta-se que a presente proposta não contraria os princípios orientadores de zonamento do EUAR, apesar de propor algumas alterações de desenho urbano.

Figura 9 – fotografia aérea/ zonamento resultado das várias reflecções ao longo do tempo

1.1 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.

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 um posto de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos.

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, a sul da Av. da Ilha da Madeira e Rua Mem Rodrigues com as torres do Restelo que a delimitam a norte.

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.

1.2 ANTECEDENTES

Como antecedentes, foi desenvolvido pelo DPRU, **na sequência do já referido PUAR** em dezembro de 2014, uma **operação de loteamento (sem qualquer deliberação camarária), sensivelmente para a mesma área de intervenção** que aqui se apresenta.

O intuído deste estudo prendeu-se com o preenchimento dos espaços vazios e zonamento de uma área enquadrada pela Calçada do Galvão, Rua Dr. Mário Coutinho, 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, que a presente proposta não vem contrariar mas reforçar, apenas com uma abordagem diferente relativamente à centralidade do espaço público: não reconhece que a Igreja de São Francisco Xavier e rotunda viária devam consistir nos principais elementos estruturadores deste novo habitat.

Assim o foco agregador passa a ser um grande miolo pedonal, interligado por praças estruturadas pelos novos edifícios propostos.

As imagens que sucedem demonstram que as linhas orientadoras do EPUAR se mantêm.

Figura 10 - Projeto Urbano do Alto do Restelo Zonamento

Figura 11 – Proposta de alteração

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 subjugados 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.

1.3 MODELO URBANO

Através do modelo urbano proposto pretende-se:

- Em primeiro lugar, e uma vez que é esta a missão do PRA**, disponibilizar habitação de renda acessível** para a classe média;
- **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 (mantendo as orientações do EUAR;
- 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.

2 ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

2.1 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISBOA (PDML)

2.1.1 ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

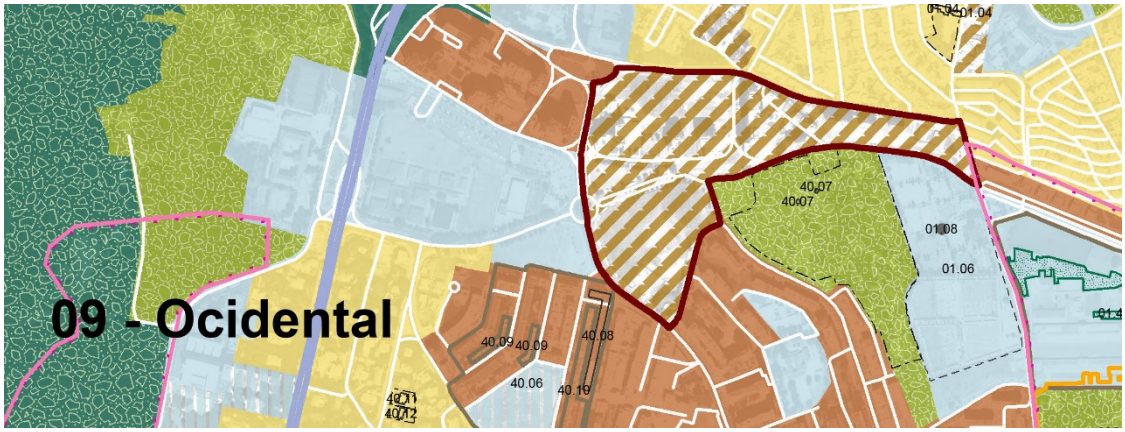

Figura 12 - Qualificação do solo - RPDM

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 um correta articulação desta área (área do EUAR) com o espaço consolidado contínuo e portanto enquadrar a presente proposta na exceção prevista no PDML.

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

a) 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-Ocidental

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.

2.1.2 ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

i) Sistema Húmido – lotes 2, 3, 5 e 6. 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.

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 7. 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.

2.1.3 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I

i) Vulnerabilidade às Inundações Moderada - lotes 2, 3, 5 e 6 - Nestas situações deve garantir-se as exigências já definidas para o sistema húmido, uma vez que são coexistentes.

2.1.4 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.

2.1.5 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 agora apresentada tem em consideração 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.

2.1.6 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.

2.2 CONDICIONANTES

2.2.1 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).

2.2.2 SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS 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.

3 PROPOSTA

3.1 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, Centro de Saúde e Cuidados Continuados. A nascente da Praça S. Francisco Xavier concentra a habitação e serviços, em edifícios com 6 e 8 pisos e 11 lotes, na área de intervenção deste loteamento.

Tendo o estudo sido o ponto de partida para este projeto, não subscrevemos contudo a opção de propor uma nova centralidade em torno de uma rotunda, que não deixa de o ser por se chamar Praça - Praça de São Francisco Xavier. O nosso intuito, 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.

Assim o que propomos é uma rede de espaço público e pedonal no miolo delimitado pela Rua Antão Gonçalves, Av. Da Ilha da Madeira e Rua Mem Rodrigues, onde apenas os peões circulam, estruturado por edifícios que fazem a transição de uma malha pouco densa para outra, densa em torre, sem a pretensão de replicar o traçado existente. A densidade é feita mais em função do número de pisos dos edifícios do que através da sua implantação, contrariamente à anterior operação de loteamento do DPRU, libertando-a e permitindo intercalar espaços de estadia dinâmicos que o peão percorre e descobre.

Esta operação de loteamento propõe a constituição de **sete novos lotes que se destinam essencialmente ao uso habitacional, terciário e de equipamentos – creche, centro de convívio e equipamento privado.**

Assim analisámos o território fragmentado, com diferentes tipos de tecido urbano e convergências, evitando contudo a rigidez ou imposição de regras (que não existem), e procurámos uma solução que permita o mais possível a coesão territorial.

3.2 USOS E FUNCIONAMENTO

Os Lotes 1, 4 e 6, entre os 15 e 12 pisos com uma altura próxima das atuais Torres do Restelo (edifícios que variam entre 13 e 18 pisos), constituem essencialmente edifícios habitacionais, servidos nos pisos térreos por comércio.

Os lotes 2, 3 e 5 situam-se entre os 1 e 8 pisos, efetuando a transição com o tecido urbano a sul, também destinados maioritariamente a habitação e igualmente servidos de terciário no piso térreo. O acesso às suas habitações efetua-se através de galerias.

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 privado, o lote 7 apresenta 6 pisos.

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.

3.3 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)

3.3.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS APICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

3.3.1.1 ALTURA MÁXIMA FACHADAS

No que respeita a esta matéria, foi nosso entendimento que os edifícios propostos devem fazer uma adequada transição entre as morfologias da envolvente, designadamente as da Av. Da Ilha da Madeira e da Rua Mem Rodrigues (edifícios de 6 pisos) com as da Rua Gregório Lopes (edifícios com mais de 13 pisos). Assim os edifícios mais altos, que acompanham a Rua da Ilha da Madeira diminuem a sua volumetria com a proximidade ao Parque dos Moinhos de Santana.

Considerando que se trata de uma situação de rutura julga-se que deve a presente proposta enquadrar-se no artigo 60/3c) onde se deve verificar a adequada transição de volumetrias.

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

3.3.1.2 PROFUNDIDADE MÁXIMA DE EMPENAS

A profundidade máxima dos edifícios não ultrapassa os 15 m, designadamente os edifícios que têm 12, 13 e 15 pisos. Os edifícios mais baixos têm empenas de 12 m.

3.3.1.3 INDICE DE EDIFICABILIDADE

Tratando-se de uma operação urbanística promovida pelo município e numa área delimitada por Polaridade Urbana o RPDM admite um índice de edificabilidade de 2.

Considerando que:

- a área de intervenção tem 35.691 m2;

- que apesar das vias existentes, com uma área de 3.530 m2, não estarem ainda integradas no domínio público municipal, foram descontadas para efeito de cálculo deste parâmetro;
- que a SP total da operação de loteamento é de 50.921 m2 (excluindo equipamento público).

Teremos então um índice de edificabilidade de 1,6 m2, inferior ao máximo imposto pelo PDM, no seu artigo 60.º/3d).

A imagem seguinte ilustra os valores adotados para o cálculo do índice de edificabilidade:

3.3.1.4 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 = 46% AR

A = 40% AR

3.3.1.5 OUTROS USOS

A presente proposta enquadra-se na exceção prevista no RPDML, artigo 59.º/6, relativamente à quantificação de usos, destinando 78% de SP a uso habitacional e 22% de SP a outros usos (excluindo equipamento público).

3.3.1.6 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. 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 e sem grandes amarras à linguagem urbana preexistente, permitindo pontos de vista muito diversificados, em função do espaço de estadia/ praça, escolhidos pelo peão.

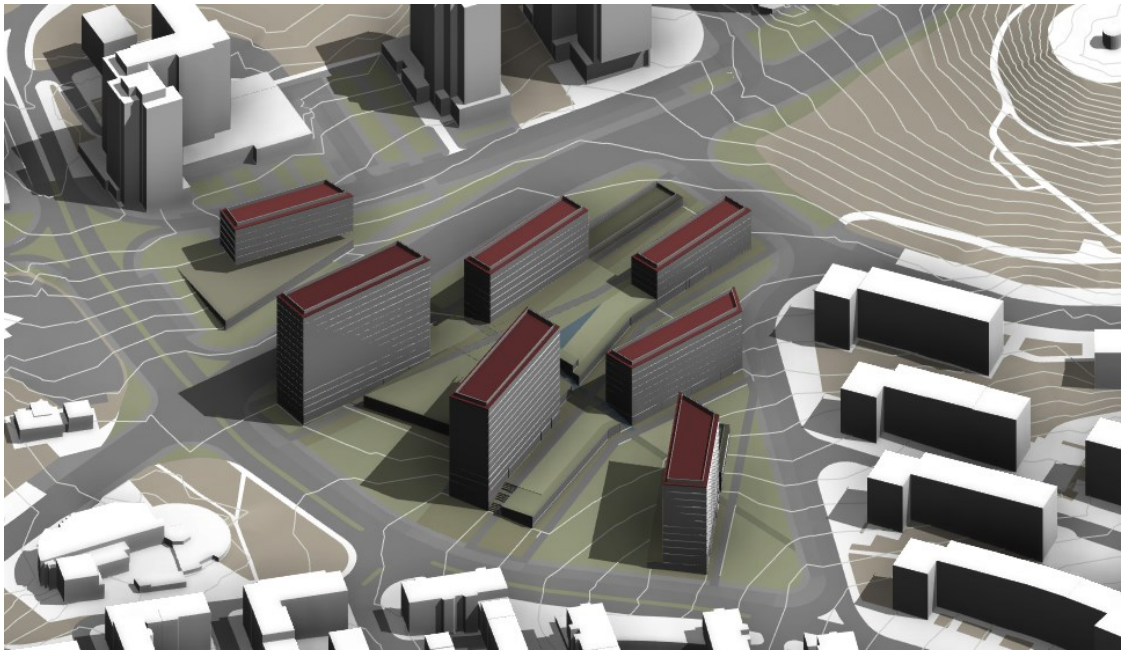

Figura 13 - Estudo de volumetria geral - Vista sudoeste/nordeste

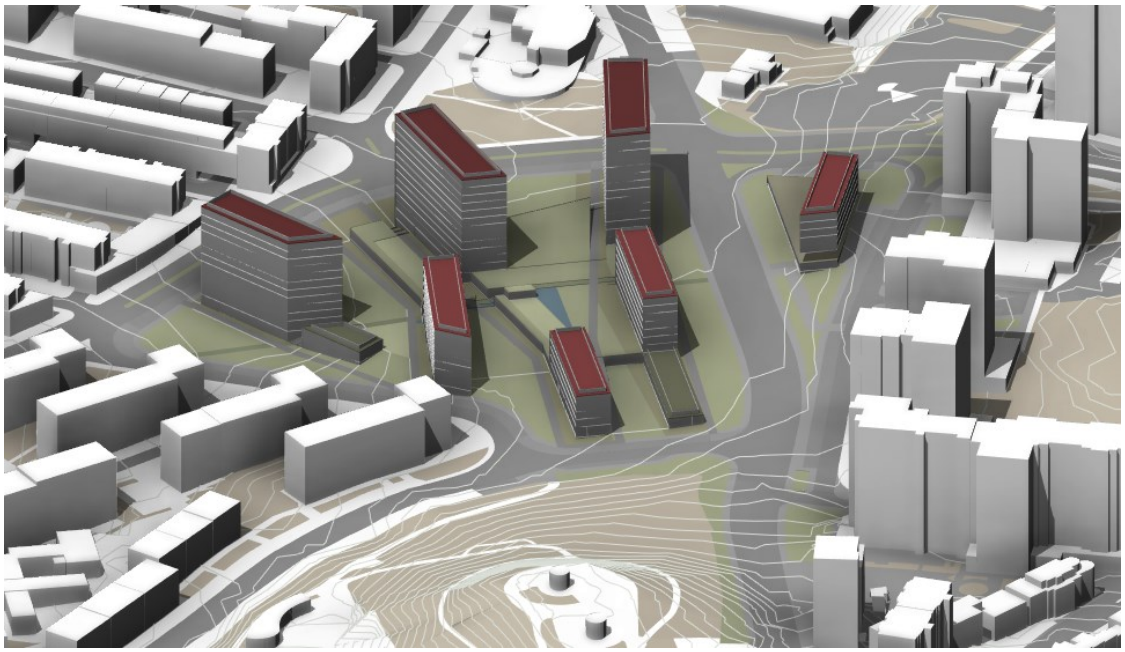

Figura 14 - Estudo de volumetria geral - Vista nascente/poente

3.3.1.7 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 100m2 de SP, 30 m2 se destinem a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva.

Assim para os 50.921m2 de SP (habitação, comércio e equipamento privado) estão previstos:

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA/ art. 88.º RPDM (m2)	17.327
ÁREA PRIVADA DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m2)	6.747
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA TOTAL (m2) (art.º 88 e 89 do PDML)	24.074
SP EQUIPAMENTOS/ CRECHE/ CENTRO DE CONVÍVIO (m2)	840
SP EQUIPAMENTO PRIVADO (m2)	3.850

Assim seria necessário um total de **15.276 m2 de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva** a integrar no domínio municipal. **Propõem-se 24.074 m2 de espaços desta natureza, a que acrescem para efeito do artigo 88.º do RPDM 4.690 m2 de área destinada a equipamentos** – Lote 2 parcialmente destinado a uma creche e a um centro de convívio e Lote 7 destinado a equipamento privado, pelo que este parâmetro urbanístico é cumprido.

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.

3.3.1.8 ESTACIONAMENTO

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 transp\orte coletivo e de modos suaves, existentes e previstos, definiu-se um rácio de 1 lugar de estacionamento por fogo.

Assim face aos 486 fogos propostos prevê-se o mesmo número de lugares de estacionamento privado, inseridos no estacionamento coberto dos respetivos lotes, sendo que alguns lotes, dada a situação topográfica da área de intervenção e solução urbanística, podem partilhar caves de estacionamento com definição de cedências de passagem

Uso comercial :

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

- Considerando os 7.201m^2 de SP para uso comercial, são necessários e propostos 106 lugares de estacionamento privado – 1≤500m2 e 500<1,5<2500 em função da SP de comércio por lote.

Uso Equipamento

- Estão previstos 4.690 m2 de equipamento, distribuídos por 3 frações: uma creche, um centro de convívio e um equipamento privado.
- Para a creche, com 472 m2 estão previstas 3 salas, pelo que de acordo com o artigo 75º e Anexo X do RPDML, serão necessários 3 lugares de estacionamento privado, no rácio de 0,7/Sala de aula, localizados no respetivo lote.
- Os estacionamentos privados para o Centro de Convívio serão definidos em sede de controlo prévio de projeto de arquitetura e em função do respetivo programa.
- Para os 3850 m2 de equipamento privado, apesar de o estudo de tráfego apontar para um cenário de residência de estudantes, esta ocupação poderá ser revista, pelo que o número de estacionamento será definido em sede de controlo prévio de projeto de arquitetura e em função do respetivo programa.

Estacionamento público

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

- Uso Habitacional – para os 39.870 m^2 de SP habitacional são necessários 160 lugares de estacionamento público (0,4lugares por cada 100m^2 de Superfície de Pavimento)
- Uso comercial – para os 7.201 m^2 de SP para uso comercial serão necessários 54 lugares de estacionamento público (0,75 lugares por cada 100m^2 de Superfície de Pavimento)

Mostram-se assim necessários um total de 214 lugares de estacionamento publico, estando previsto o mesmo número de lugares à superfície na área de intervenção da operação de loteamento. Para o efeito foram considerados os lugares confinantes com os lotes propostos, nos termos do artigo 76.º do RPDML.

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 1 m e comprimento útil não inferior a 5 m, **estando 6 lugares representados no Plano de Acessibilidades**.

4 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.

4.1 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 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 nº 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).

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.

O loteamento prevê uma lotação de 214 lugares de estacionamento na via pública, e estão previstos 6 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade condicionada (seriam necessários 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.

5. QUADRO SINÓTICO

a) Área total da operação de Loteamento – 35.691 m2

Área total da operação de loteamento sem as vias existentes (área retirada para efeito de apuramento do índice de edificabilidade – i.e) – 32.160 m2

b) Índice de Edificabilidade (relativo à área em Espaços a Consolidar Centrais e Residenciais/ POLU) = 50.921/32.160= 1,6

c) Características dos Lotes

QUADRO SINÓPTICO

Lote		Área do Lote (m²)	Área de implantação acima do solo (m²)	Área de implantação caves (m²)	Áreas privadas sujeitas a servidão de passagem pública (m²)	Nº de Pisos			Cotas (m)			Superfície Máxima de Pavimento Admitida, por Uso (m²)					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									
Total		**13 260**	**9 652**	**11 903**	**6 744**							**39 870**	**7 201**	**0**	**4 690**	**51 761**	**486**
Lote 1	**1**	3 015	2 732	3 015	2 235	15	0	2	92	141	138	11 110	2 498	0	0	**13 607**	**140**
Lote 2	**2A**	2 219	1 532	1 532	206	8	0	2	92	120	117	4 218	446	0	368	**5 033**	**42**
	2B					1	0	1	92	99	96	0	0	0	472	**472**	**0**
Lote 3	**3**	1 379	1 208	785	790	5	0	2	91,85	111	108	2 408	966	0	0	**3 374**	**24**
Lote 4	**4**	2 244	1 079	2 244	1 450	13	1	2	92	135	132	9 805	1 791	0	0	**11 596**	**132**
Lote 5	**5**	1 391	1 391	1 391	761	8	0	1	88	116	113	4 643	400	0	0	**5 043**	**49**
Lote 6	**6A**	1 663	1 209	1 588	454	12	0	3	83	124	121	7 686	581	0	0	**8 267**	**99**
	6B					2	1	0	87	94	91	0	518	0	0	**518**	**0**
Lote 7	**7**	1 348	500	1 348	848	6	1	2	97	119	116	0	0	0	3 850	**3 850**	**0**

Notas: (a) A área indicada para equipamentos de utilização coletiva (Lote 2), 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 balançados nos termos do RPDM 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 dês 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.

Área de loteamento (m²)	**35 691**
Índice de edificabilidade (art. 64º 4. b do PDML)	1,6
Superfície de Pavimento Proposto (m²)	51 761
Superfície de Pavimento Proposto (excluíndo área de equipamento público)	50 920

Superfície Vegetal Ponderada proposta (A+0,6B+0,3C) (m²)	**14 043**
A - Área Verde Permeável Proposta	12 263
B - Superfície vegeta sobre laje com mínimo 1,00m de terra	379
C - Superfície vegetal sobre laje com mínimo de 0,30m de terra	5 176

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

Rede Viária (m2)	5.105
Espaços Verdes e de Utilização coletiva (art.º 88 do RPDM) (m2)	24.074
Espaços Verdes e de utilização coletiva a integrar no domínio público (m2)	17.327
Áreas privadas de uso público (m2)	6.747

e) Áreas destinadas a equipamentos (m2):

Equipamentos públicos (art.º 89 do RPDM) (m2)	840
Equipamento privado (art.º 89 do RPDM) (m2)	3.850

f) Superfície vegetal ponderada – aplicada apenas à área a consolidar (≥0,4 Área de referência e A≥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

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

5 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 15 - 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:

a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
d. 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, novembro 2020