

Proposta de Operação de Loteamento Alto do Restelo | 7/URB/2020 e 8/URB/2020
Sessão de Esclarecimento | 15 de março de 2021



LISBOA
CÂMARA MUNICIPAL



Envolvente

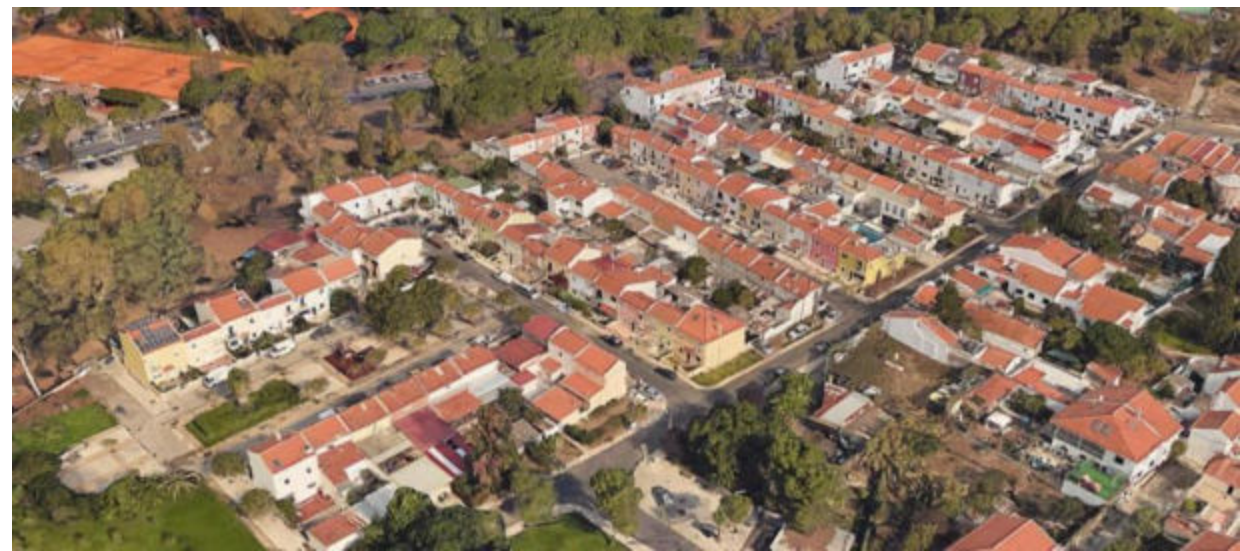
Operação Renda Acessível do Alto do Restelo



Caramão da Ajuda - 1940

Como tantos outros bairros desta época, este bairro de baixa densidade e altura, está em uníssono com as densidades de ocupação do território e as alturas das instituições vizinhas e com a floresta de Monsanto.

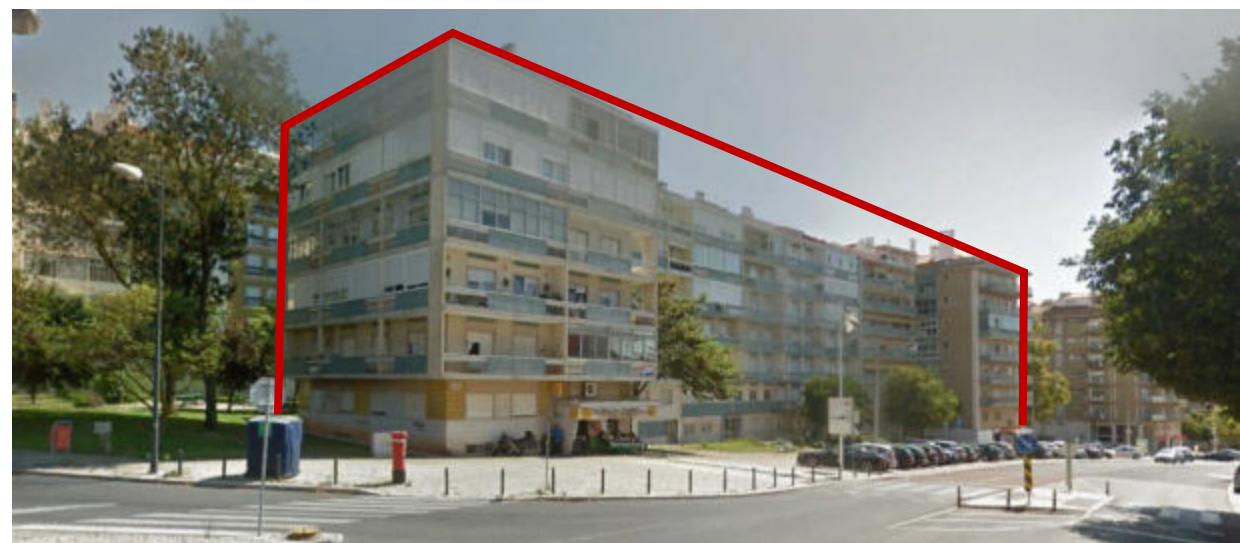
Projetado pelo arquiteto Luís Benavente, as casas eram inicialmente destinadas a trabalhadores das Companhias Reunidas de Gás e Eletricidade, Câmara Municipal de Lisboa e Companhia das Águas de Lisboa



Plano de Urbanização do Restelo - 1954

Da autoria de Falcão e Cunha, corresponde a uma área habitacional consolidada a nascente da área de intervenção apresenta uma implantação no território mais livre, acompanhando a orografia do terreno, nomeadamente a colina do miradouro dos moinhos de santana.

Este conjunto de blocos de habitação multifamiliar com 6 a 9 pisos tem vida de bairro com vida própria apesar da escassez na oferta de comércio de proximidade.



Plano de Urbanização do Alto do Restelo - 1964

O conjunto de edifícios de habitação do Alto do Restelo, mais conhecido por 'torres do Restelo' marcaram para sempre o *skyline* desta zona da cidade.

Estes edifícios, com 10 a 18 pisos, foram implantados na linha de cumeeira aumentando a perceção de altura quando comparados com os restantes edifícios na envolvente a sul.



Plano de Pormenor da Zona do Restelo - 1972

A morfologia e traçado urbano do conjunto de edifícios de habitação em banda fazem a transição harmoniosa da vasta zona de moradias edificadas a sul e dos blocos de habitação a nascente.

Este conjunto com edifícios exclusivamente de habitação com 2 a 8 pisos surge do Plano de Pormenor da Zona do Restelo, pelos arquitetos Nuno Teotónio Pereira, Nuno Portas e João Paciência e o arquiteto-paisagista Gonçalo Ribeiro Telles.



Planos anteriores

PROJETISTA	PLANO URBANO	MODELO URBANO DE REFERÊNCIA	(*)	ESPAÇO EDIFICADO PROJETADO	ESPAÇO NÃO EDIFICADO	MALHA URBANA CONSTRUÍDA	TIPOLOGIA DE USO	PRODUTIVIDADE E/OU LAZER
Faria da Costa (1906-1971)	Plano de Urbanização da Encosta da Ajuda (1938)	Cidade-Jardim (Ebenezer Howard) * Letchworth (Raymond Unwin e Barry Parker, 1902)						
Faria da Costa (1906-1971)	Aglomerado de Casas Económicas da Encosta da Ajuda (1947)	Modernismo Alemão (Bauhaus) Dammerstock (Walter Gropius, 1928) *						
Falcão e Cunha (n.1922) e Sommer Ribeiro (1924-2006)	Plano de Urbanização do Restelo (c. 1954) e Reajustamento da 2ª Fase da Encosta do Restelo (1959)	Carta de Atenas (IV CIAM, 1933) Nemours (Le Corbusier, 1935) Roehampton (Leslie Martin, 1952-1959) *						
Zinho Antunes (1921-2002)	Plano de Urbanização do Alto do Restelo (1964)	Manifesto de Doorn (Team-X, 1954) Cluster City (Alison e Peter Smithson, 1952-1953) *						
Nuno Portas (n. 1934) e Teotónio Pereira (1922-2016)	Plano de Pormenor da Zona do Restelo (1970-1972)	Grelha (Lionel March e Leslie Martin, 1972) *						

FONTE: "Bairro do Restelo: Bairro(s) Lisboa que anuncia um somatório de experiências de urbanismo (sustentável)" por Patrícia Bento d'Almeida e Teresa Marat-Mendes. DINÂMIA/CET-IUL, Instituto Universitário de Lisboa ISCTE-IUL

Enquadramento PDM



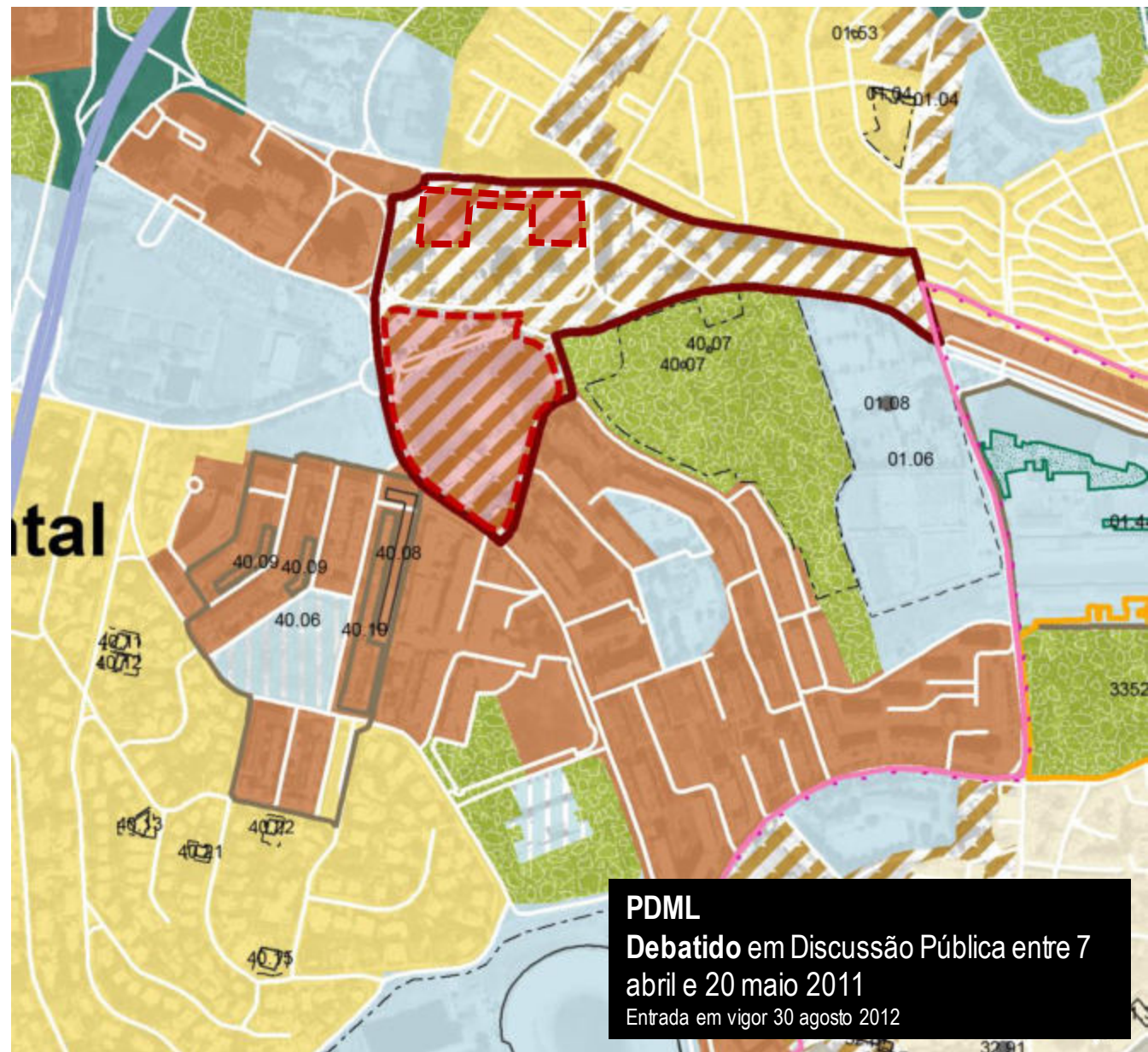


PDM – Qualificação do espaço urbano

 Área da Operação de Loteamento

 Espaço a consolidar/ central e residencial - POLU (PDM artº 60º)

- «Polaridades urbanas (POLU)» correspondem a áreas da cidade com elevada acessibilidade por transporte público, onde se preconiza um **modelo compacto de ocupação do território** e a localização de funções urbanas de maior **centralidade**, sem comprometer a multifuncionalidade do tecido urbano;
- O índice de edificabilidade máxima é 2,0
- a proposta de modelo urbano deverá respeitar as características do **traçado urbano C**, com edifícios isolados, em forma de banda ou torre, e de **grandes áreas livres que circundam as edificações**.



POLU (PDM artº 60º)

Espaço a consolidar/central e residencial

7/URB/2020

SP Máxima permitida 16 591 m²
(POLU - l.e. máx. = 2)

8/URB/2020

SP Máxima permitida 64 391 m²
(POLU - l.e. máx. = 2)

Área de cedência total exigida:
Espaços verdes de utilização coletiva
(art88º PDML)
(POLU - mín.30 m²/100 m² SP =) **19 511 m²**




PDM – Sistema de transportes

...alicerçado numa nova interface de mobilidade:

REDE VIÁRIA

existente prevista





-   2.º Nivel - Rede Rodoviária Municipal
-   3.º Nivel - Rede Rodoviária Municipal

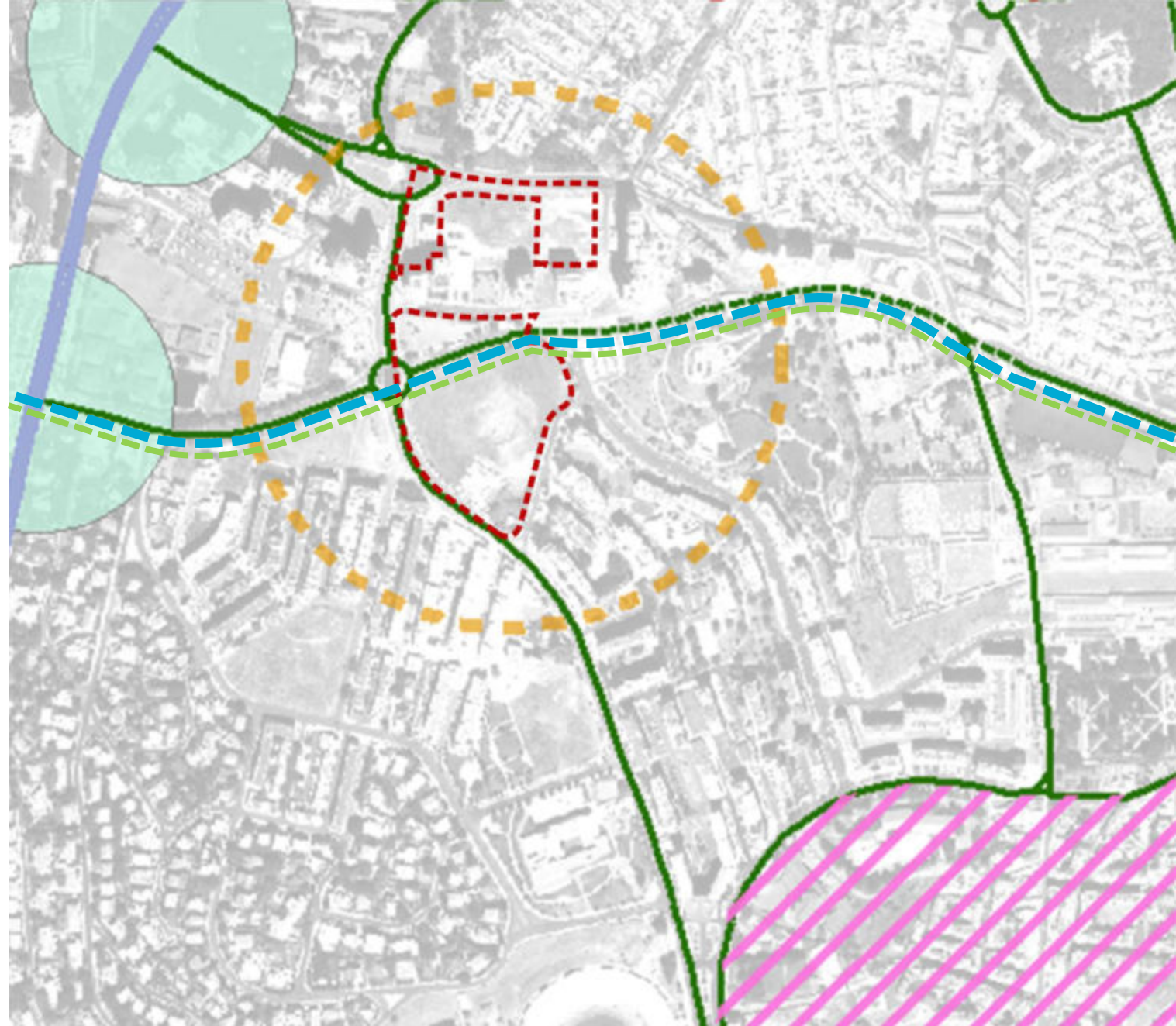
 Intersecções a estudar prioritariamente

INTERFACES

  Nivel 3

TRANSPORTES

-   traçado da linha de eléctrico de superfície LIOS
-   traçado das ciclovias



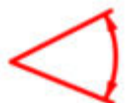
PDM – Sistema de vistas



Área da Operação de Loteamento

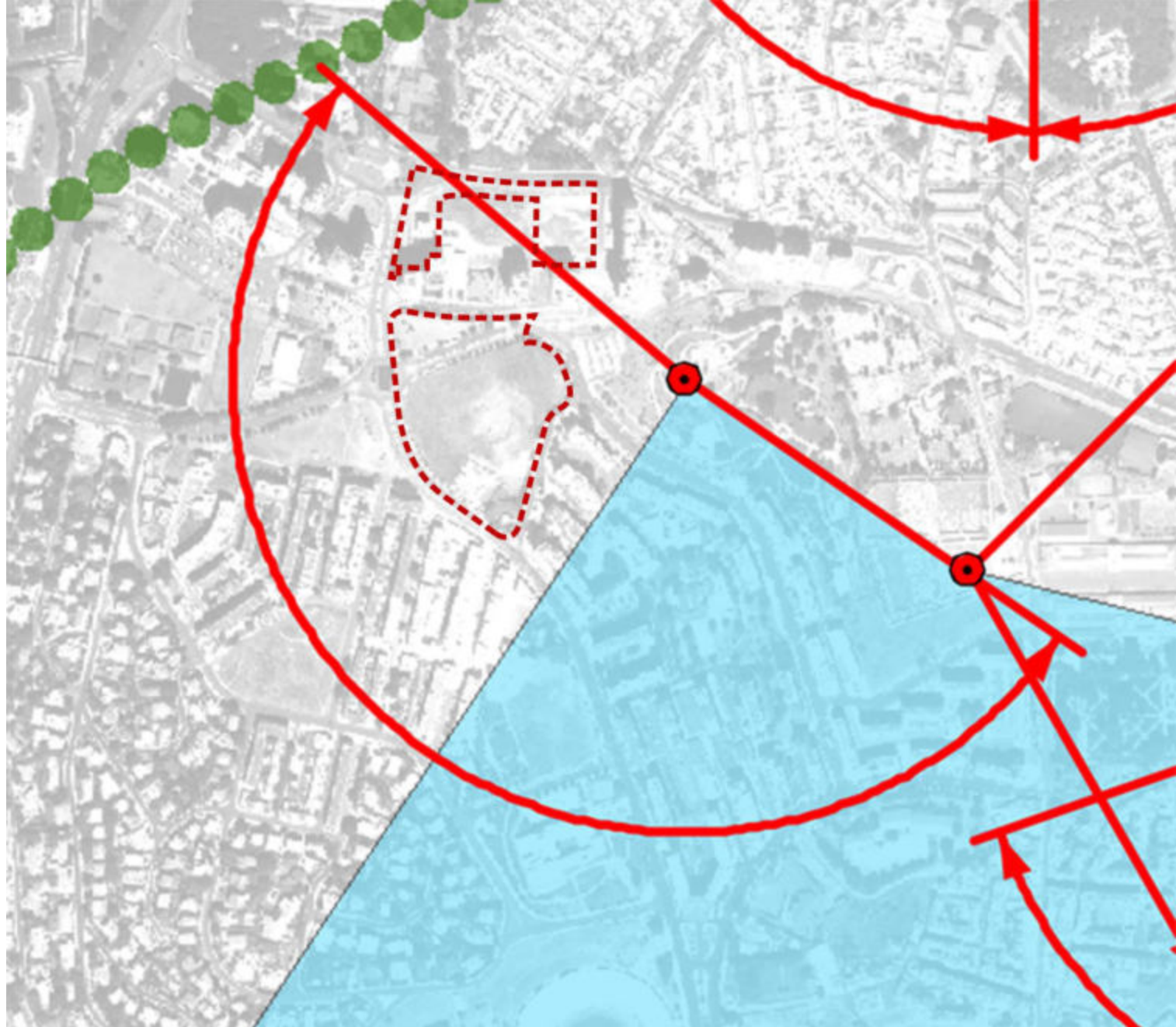


Subsistema de pontos dominantes



Subsistema de ângulos de visão

- a proposta de loteamento é abrangida pelo Sistema de Vistas. O ponto dominante está localizado no miradouro dos moinhos de Santana.



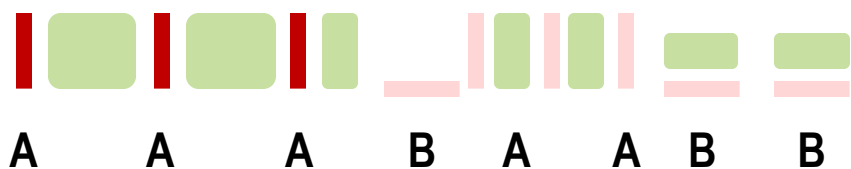
Morfologia urbana

Operação Renda Acessível do Alto do Restelo

Modelo urbano

Envolvente rica na diversidade de traçados urbanos existentes, geradores de novas volumetrias e espaços públicos.

Respeito pelo ritmo dos edifícios ao longo da av. Ilha da Madeira.



Volumetria

... promovendo a continuidade de escalas de Norte para Sul.



Sistema de cistas

...a partir do miradouro dos moinhos de Santana.



Rede de espaços verdes públicos

... no coração do Alto do Restelo.

Totalmente pedonal, o espaço público no interior do loteamento, é composto de áreas de lazer, pequenas praças e largos interligados.

Os pátios privados, localizados nos pisos baixos fundem-se com os jardins exteriores e com o espaço público.



Rede de espaços verdes públicos

... no coração do Alto do Restelo.

Totalmente pedonal, o espaço público no interior do loteamento, é composto de áreas de lazer, pequenas praças e largos interligados.

Os pátios privados, localizados nos pisos baixos fundem-se com os jardins exteriores e com o espaço público.

Áreas permeáveis

 **17.063 m² (36% a 38%)**

Áreas verdes públicas

 **22.916 m²**

EVP Espaço Verde Público (percentagem da área de solo por zona homogénia)



Rede de mobilidade pedonal

... interligada com as áreas da envolvente à proposta, permitindo o seu atravessamento para chegar aos pontos de interesse do quotidiano, nomeadamente equipamentos públicos, comércio local e serviços, em segurança.



A proposta para os loteamentos

7/URB/2020 e 8/URB/2020




(Proposta)

Loteamento 7/URB/2020



- 2 edifícios de habitação com comércio ao nível da rua

Loteamento 8/URB/2020

- 6 edifícios de Habitação com comércio ao nível da rua
- Lote 2 inclui equipamento público de utilização coletiva
- 1 edifício de equipamento

Habitação	Comércio e serviços	Equipamento
 52.822 m ²	 8.394 m ²	 4.700* m ²

*Inclui 850m² de área de construção de equipamento público (creche e centro de convívio) do lote 2 (Loteamento 8/URB/2020).

-  Limite da área dos projetos de loteamento
-  Limite da área das obras de urbanização



Obras de urbanização

7/URB/2020 e 8/URB/2020

(Proposta)

... designadamente:

- Estacionamento, arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

Obras de urbanização



75.403 m²

ou seja 1,8 vezes
a área de loteamento

— Limite da área dos projetos de loteamento

— Limite da área das obras de urbanização



Volumetria

Operação Renda Acessível do Alto do Restelo



Volumetria máxima admitida pelo PDM

Diferencial entre a aplicação do I.e. 2 (POLU *in* PDM artº 60º) e a solução proposta

7/URB/2020 e 8/URB/2020

SP máxima permitida
(POLU - I.e. máx. = 2)

80 912 m²

Proposta apresenta menos 15 875 m²

Nº máximo de fogos
(estimado)

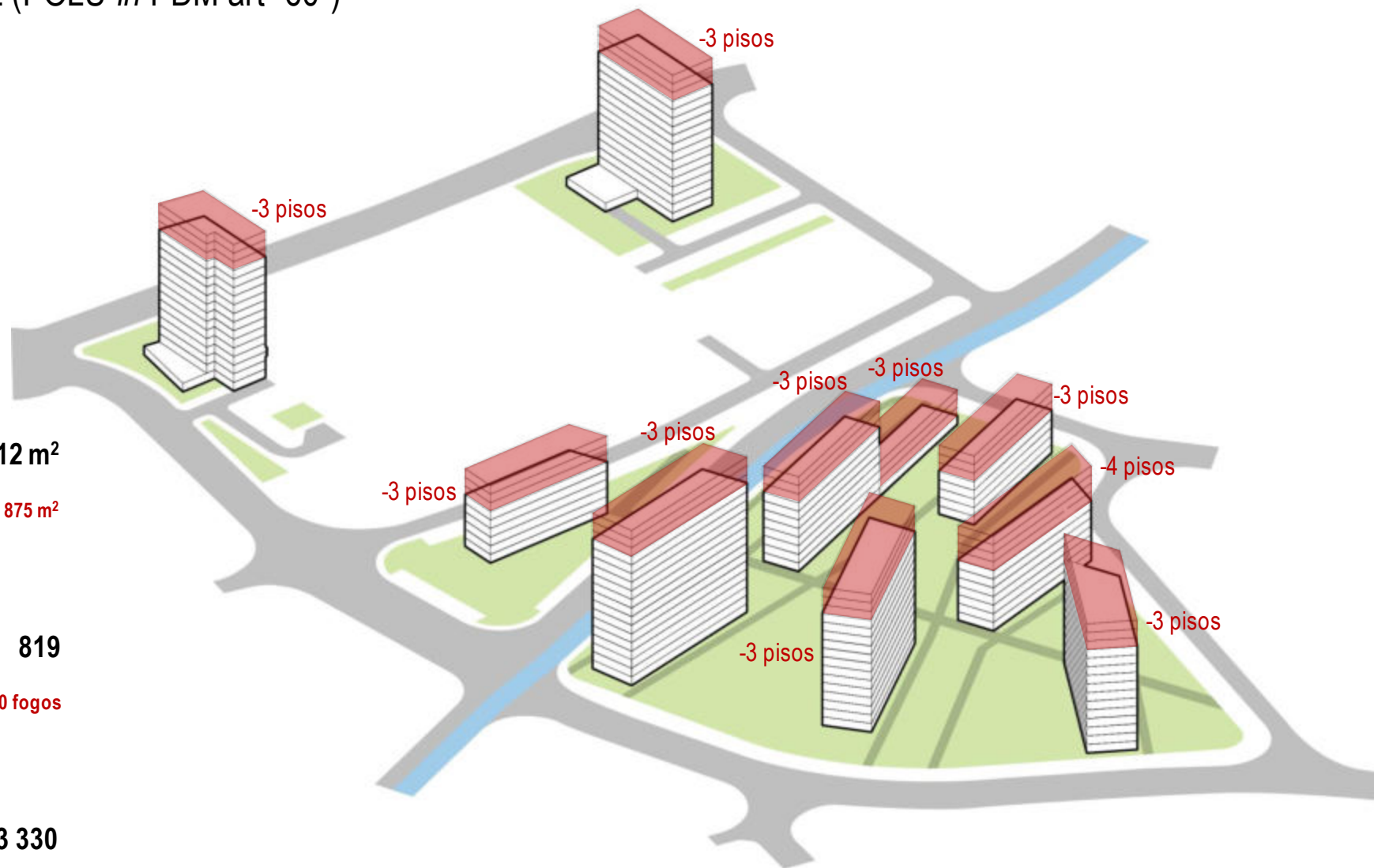
819

Proposta apresenta menos 190 fogos

Nº mínimo e máximo de residentes
(estimados)

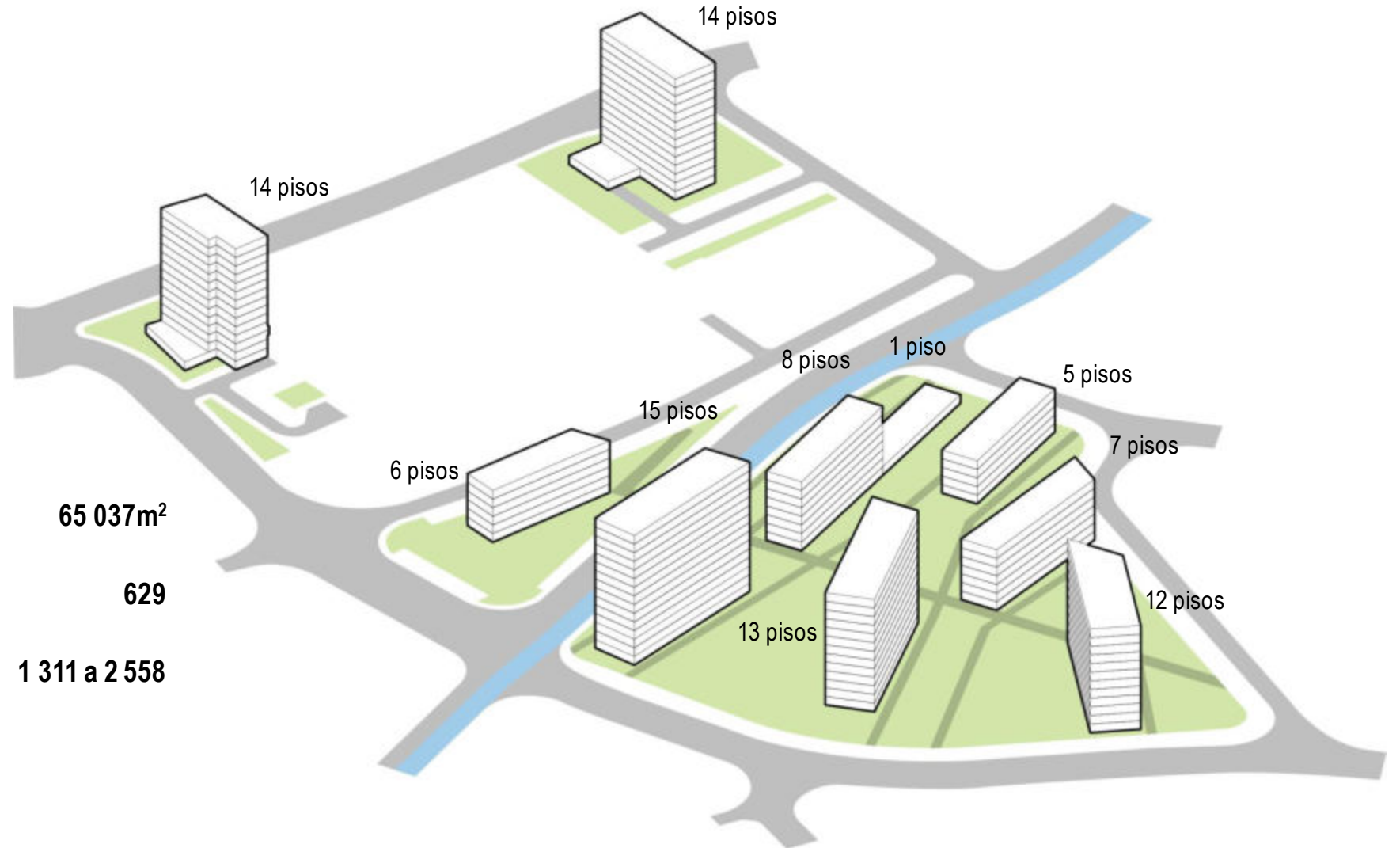
1 707 a 3 330

Proposta apresenta menos 396 a 780 residentes



Volumetria proposta

Solução proposta (I.e. entre 1,6 e 1,7)



7/URB/2020 e 8/URB/2020

SP proposto
(I.e. = 1,6 e 1,7)

Nº de fogos propostos
(estimado)

Nº mínimo e máximo de residentes
(estimados)

65 037m²

629

1 311 a 2 558

Valores Globais

PDM	7/URB/2020			8/URB/2020		
	PDM	proposta	diferença	PDM	proposta	diferença
Índice edificabilidade máximo Artº 60º/3f	2	1,7	-15%	2	1,6	-20%
Superfície de Pavimento máximo Artº 60º/3f	16.591 m ²	14.116 m ²	-15%	64.321 m ²	50.921 m ²	-20%
Superfície Vegetal Ponderada mínima Artº 60º/3g	0,40	0,44	+10%	0,40	0,46	+15%
Espaços verdes e de utilização coletiva Artº 88º/1 (POLU - min.30 m ² /100 m ² SP)	4.234 m ²	5.590 m ²	+32%	15.276 m ²	17.327 m ²	+13%
Estacionamento público à superfície Artº 76º- Anexo XI	65	65	---	214	214	---



© CML/1825








Simulação virtual da proposta (fachadas ilustrativas)

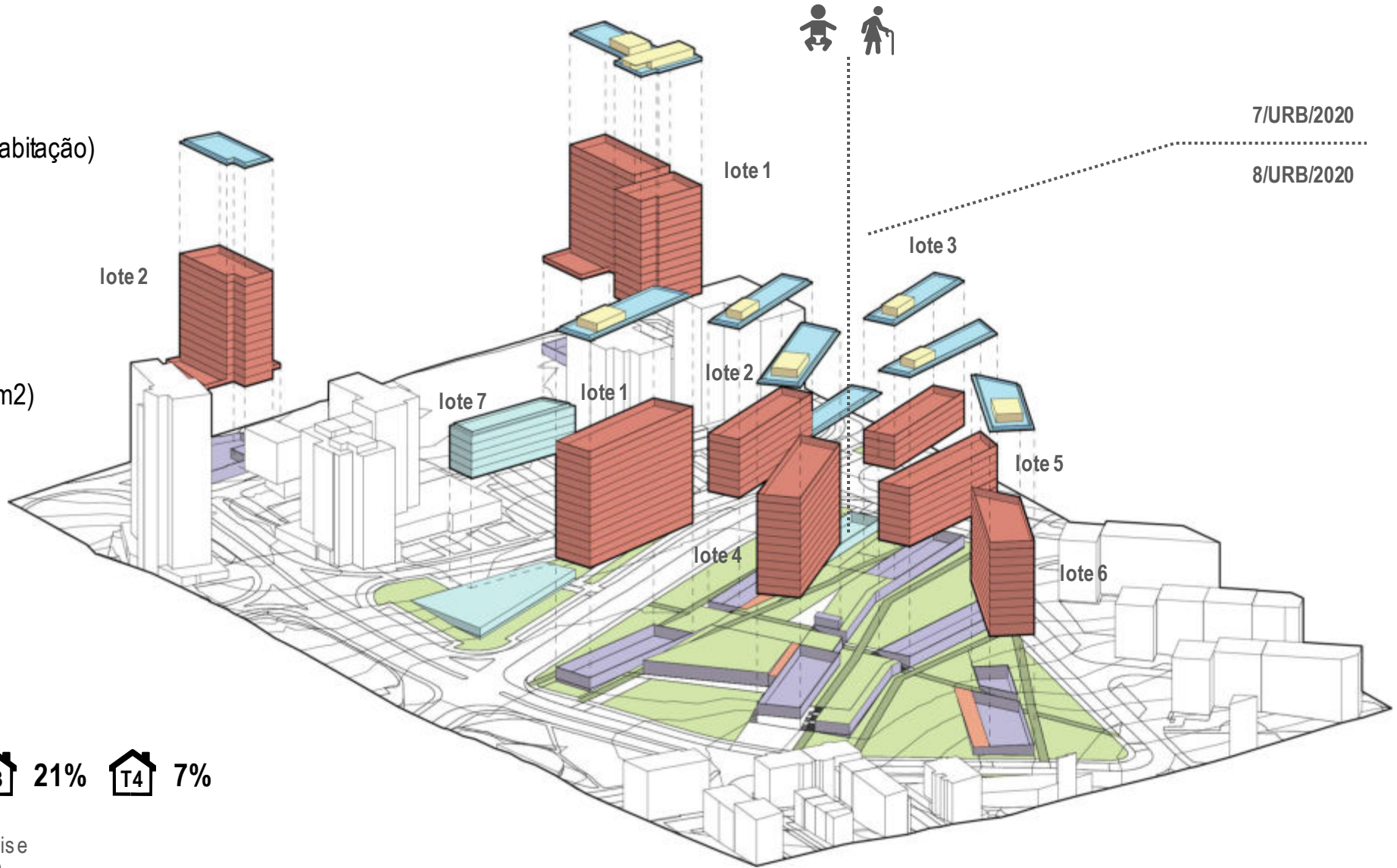
Usos

Operação Renda Acessível do Alto do Restelo



A proposta de usos

-  Habitação (52.822 m²)
-  Salas multifunções (habitação)
-  Áreas comuns em cobertura (habitação)
-  Comércio (8.365 m²)
-  Logradouros privados
-  Equipamentos (4.690 m²)
-  Espaço verde público (22.916 m²)



Número total habitações:

 **629**

Tipologias de habitações:

 **2%**  **31%**  **39%**  **21%**  **7%**

Nota: não estão representados os acessos horizontais e verticais, assim como as receções dos edifícios para simplicidade da representação gráfica dos tipos de usos

Espaço Público

Operação Renda Acessível do Alto do Restelo



Habitat urbano público – áreas de comércio, convívio e lazer



Praceta do espelho de água

- ligação pedonal R. Tristão Vaz à Av. Ilha da Madeira
- quiosque com espelho de água
- comércio local
- equipamento



Simulação virtual da proposta (fachadas ilustrativas)

Habitat urbano público – eixo pedonal nascente poente



Praceta dos jogos de água

- ligação pedonal R. Mem Rodrigues à Av. Ilha da Madeira
- comércio local
- Serviços
- Restauração com jogos de água



fotomontagem da proposta (fachadas ilustrativas)

Habitat urbano público e privado – jardins e pátios privados



Jardim Ilha da Madeira

- ligação pedonal R. Mem Rodrigues à Av. Ilha da Madeira
- comércio local
- Serviços
- Jardim informal
- Logradouros privados



© CML/1825

Simulação virtual da proposta (fachadas ilustrativas)



Mobilidade

Operação Renda Acessível do Alto do Restelo



Melhoria de Mobilidade


(Conceito)


... promovendo espaço público pedonal.

É proposta uma nova rede de ciclovias, e um traçado viário urbano, mais seguro para o peão.


Melhoria dos constrangimentos de tráfego existentes.

 traçado da linha de elétrico de superfície LIOS prevista

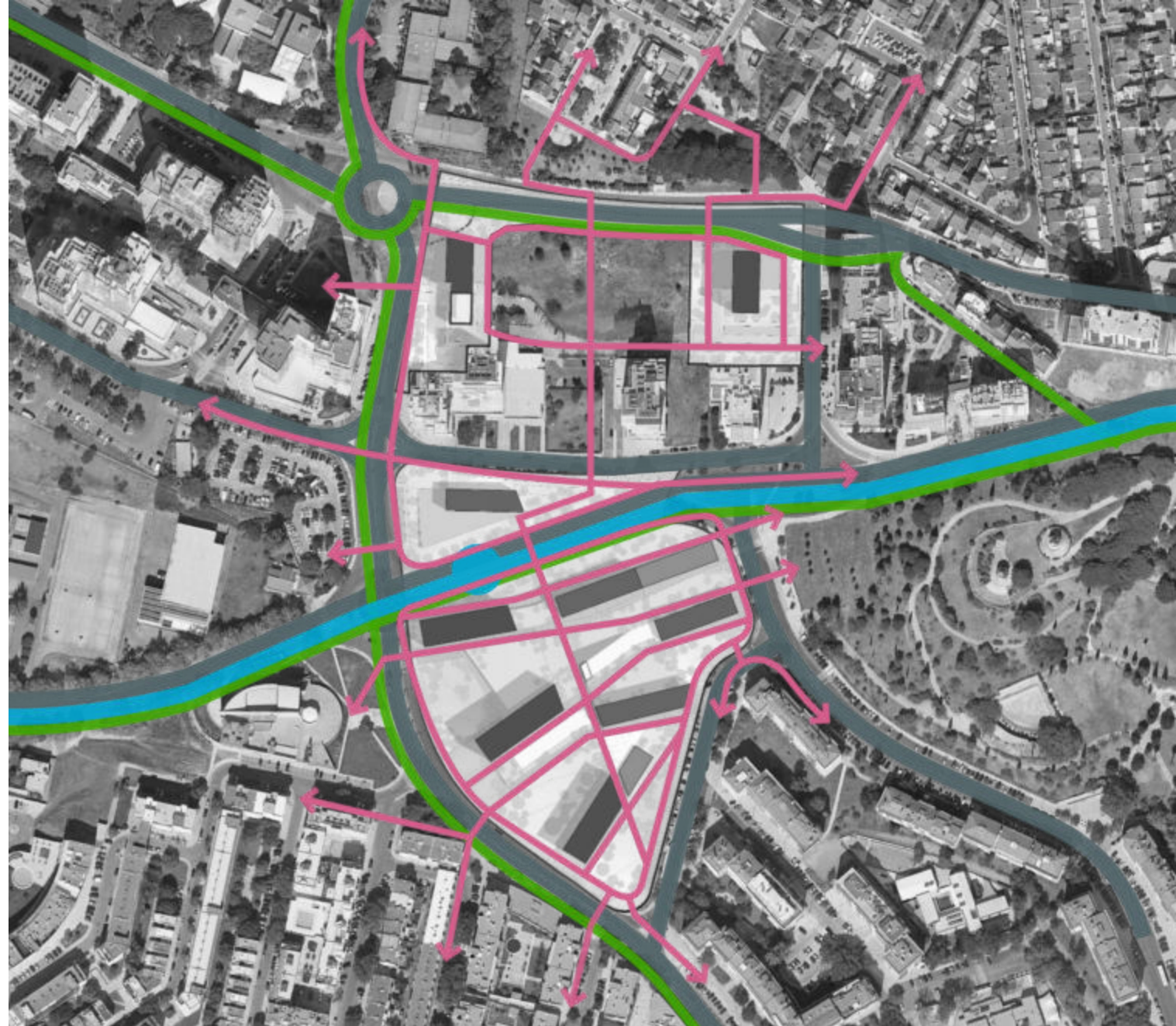
 traçado das ciclovias previstas

 traçado da rede pedonal proposta

 traçado da rede viária existente e proposta

 Limite da área dos projetos de loteamento

 Limite da área das obras de urbanização





Estacionamento público à superfície



7/URB/2020 e 8/URB/2020



7/URB/2020 - 65 lugares necessários

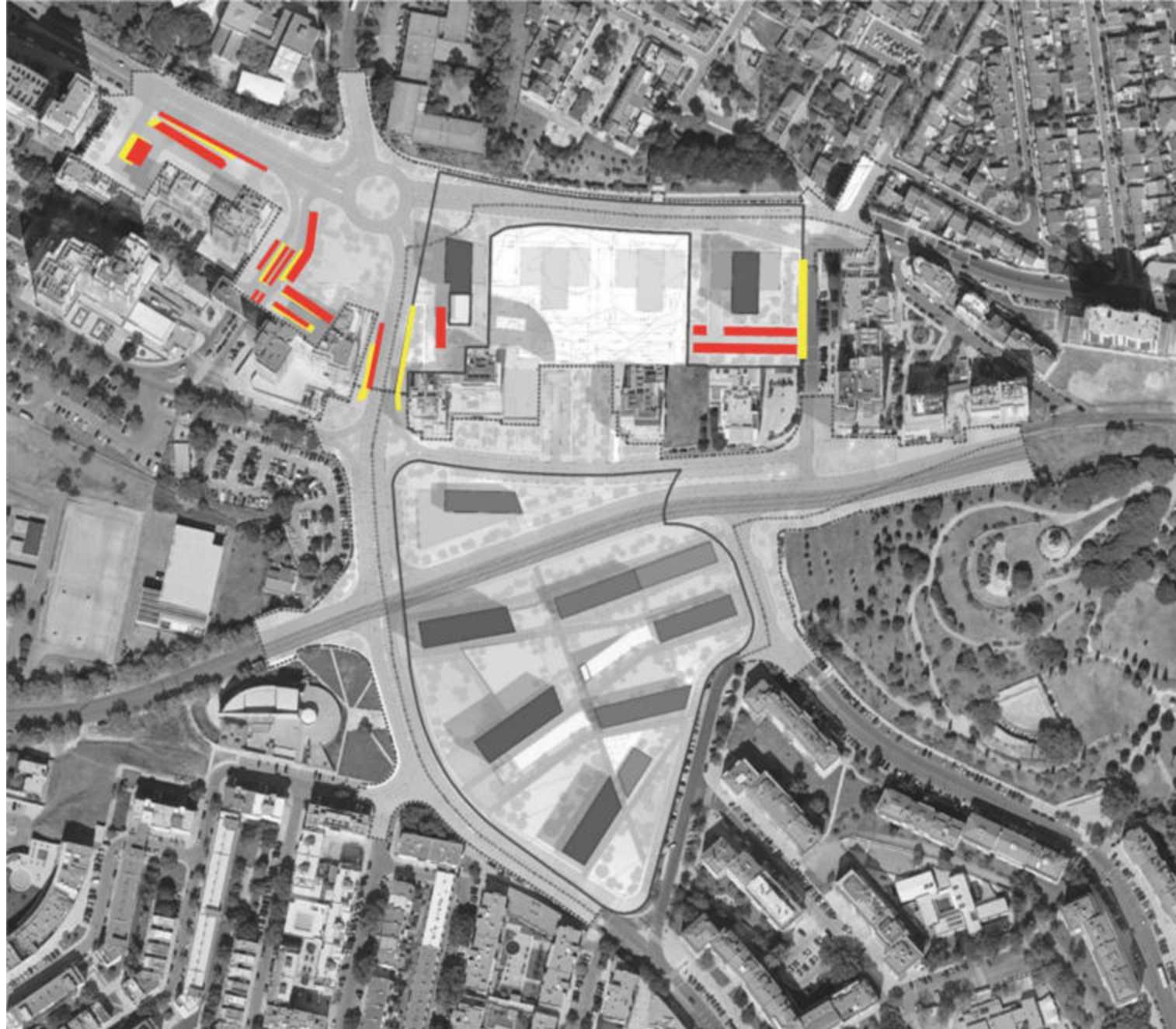
Dento do loteamento no lado da via dos novos lotes

-  Existentes - 31 lugares de estacionamento
-  Novos - 21 lugares de estacionamento
- Total - 52 lugares de estacionamento

Obras de urbanização

-  Existentes - 83 lugares de estacionamento
-  Novos - 13 lugares de estacionamento

-  Limite da área dos projetos de loteamento
-  Limite da área das obras de urbanização





Estacionamento público à superfície



7/URB/2020 e 8/URB/2020



8/URB/2020 - 214 lugares necessários

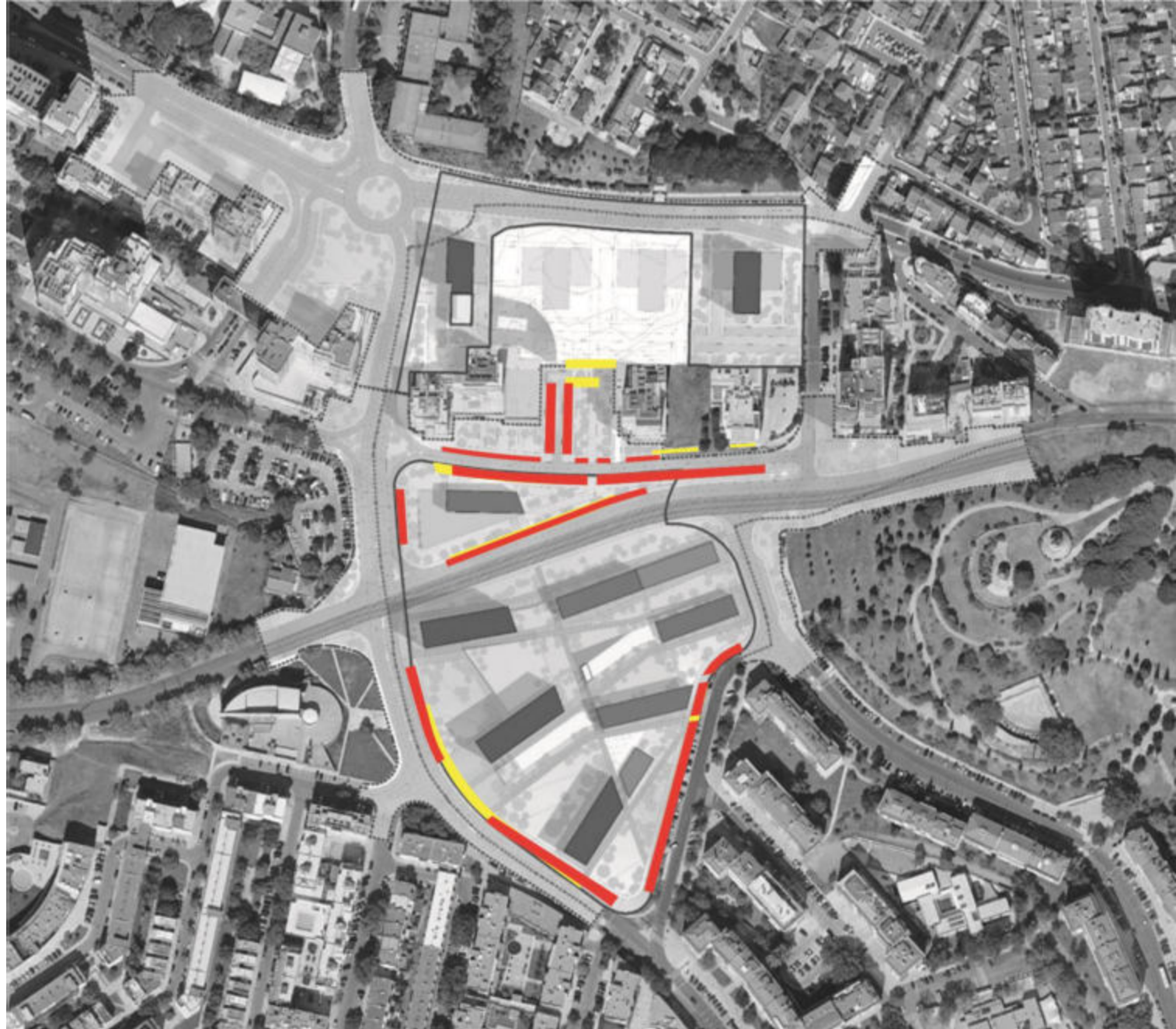
Dento do loteamento no lado da via dos novos lotes

-  Existentes - 160 lugares de estacionamento
-  Novos - 54 lugares de estacionamento
- Total - 214 lugares de estacionamento

Obras de urbanização

-  Existentes - 20 lugares de estacionamento
-  Novos - 32 lugares de estacionamento

-  Limite da área dos projetos de loteamento
-  Limite da área das obras de urbanização



Estacionamento privado em cave

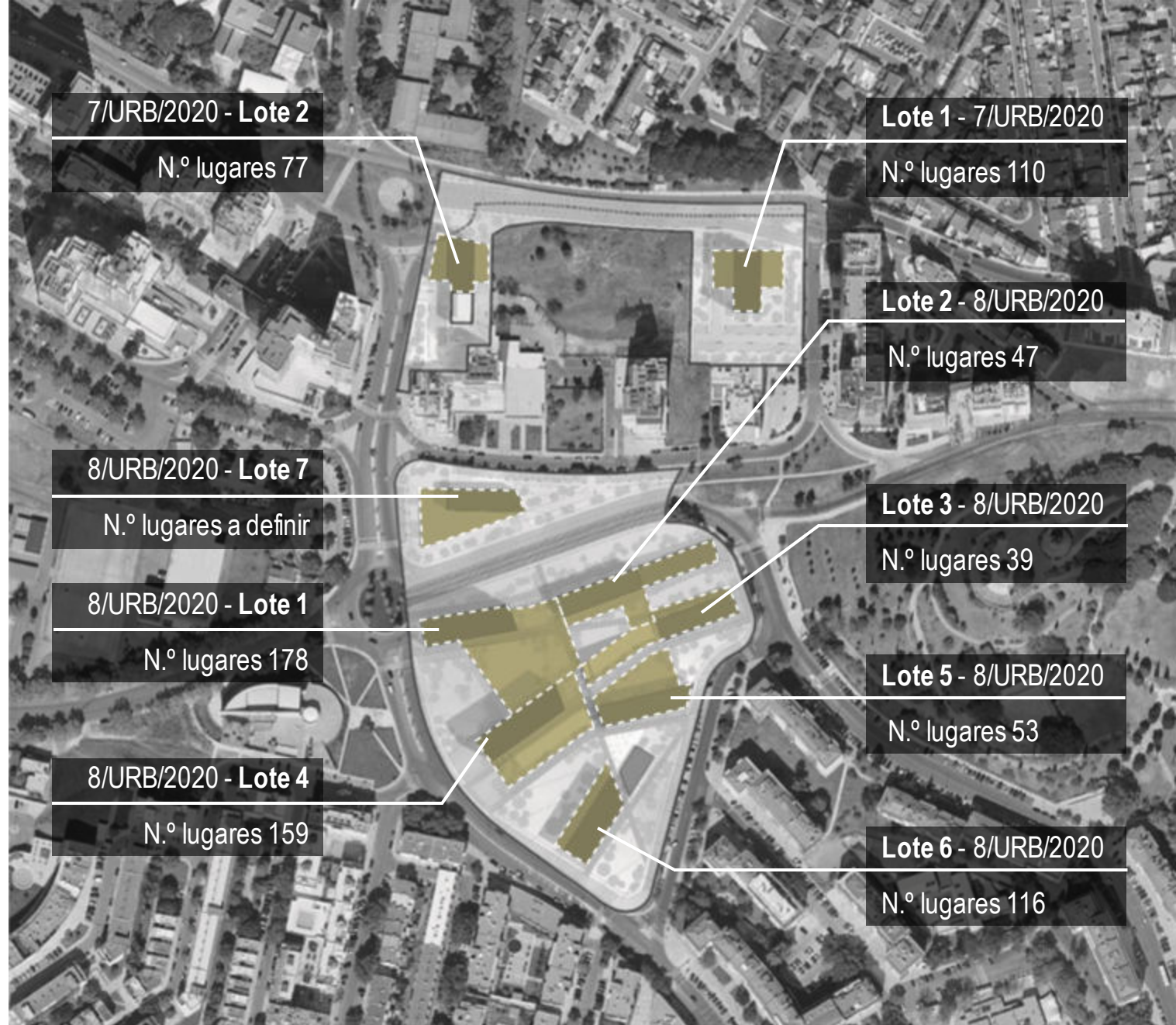
7/URB/2020 e 8/URB/2020

7/URB/2020

187 lugares de estacionamento privado em cave

8/URB/2020

592 lugares de estacionamento privado em cave



Estudo de impacte visual da proposta

Sistema de vistas – Miradouro dos moinhos de Santana

Situação atual



Situação proposta



Simulação virtual da proposta (fachadas ilustrativas)

Estudo de Sombras



Solstício de Inverno – 21 Dezembro

7/URB/2020

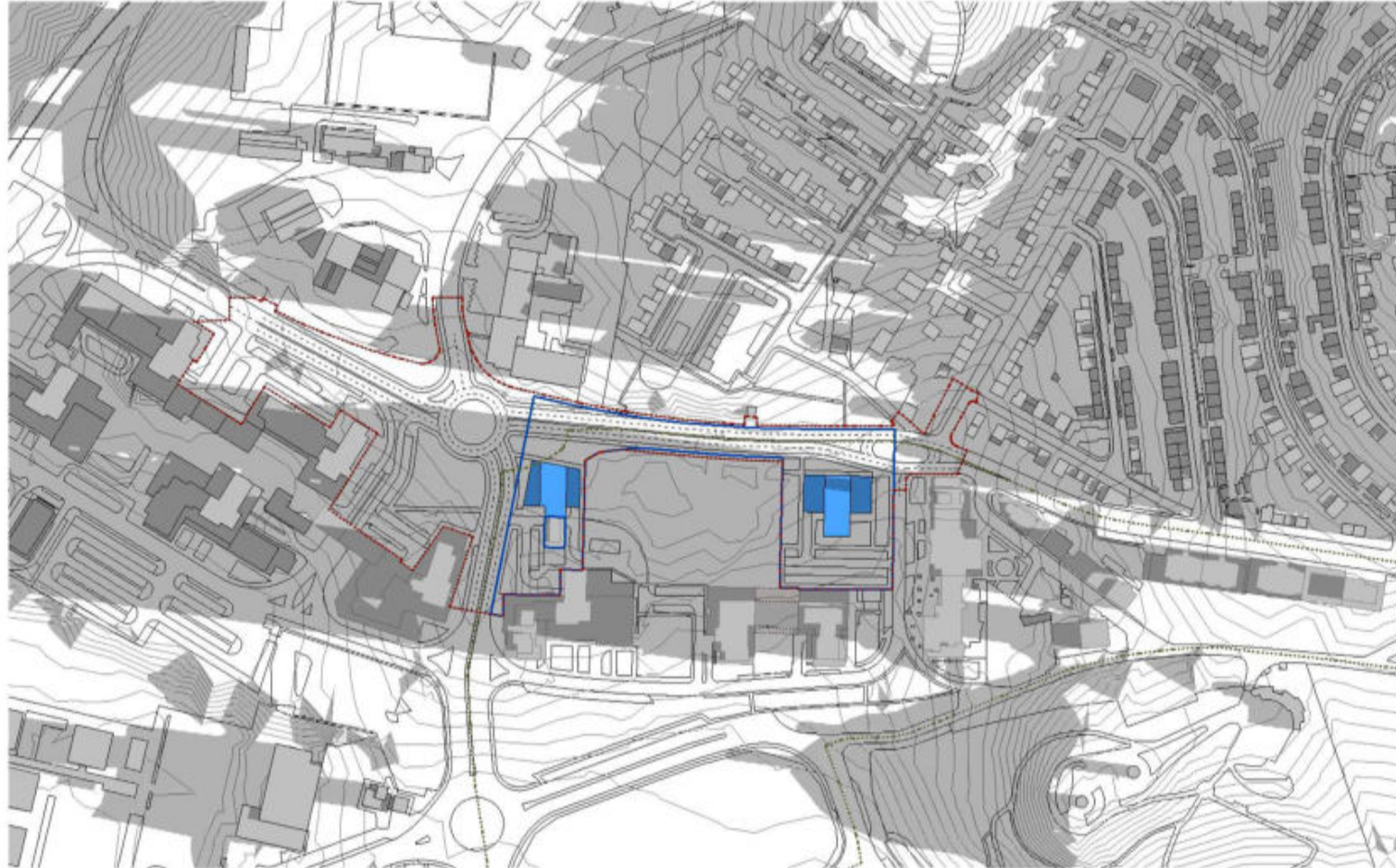
[1 de 25] [December 21, 2010 - 09:00]



Equinócio de Primavera/ Outono – 20 Março/ 22 Setembro

7/URB/2020

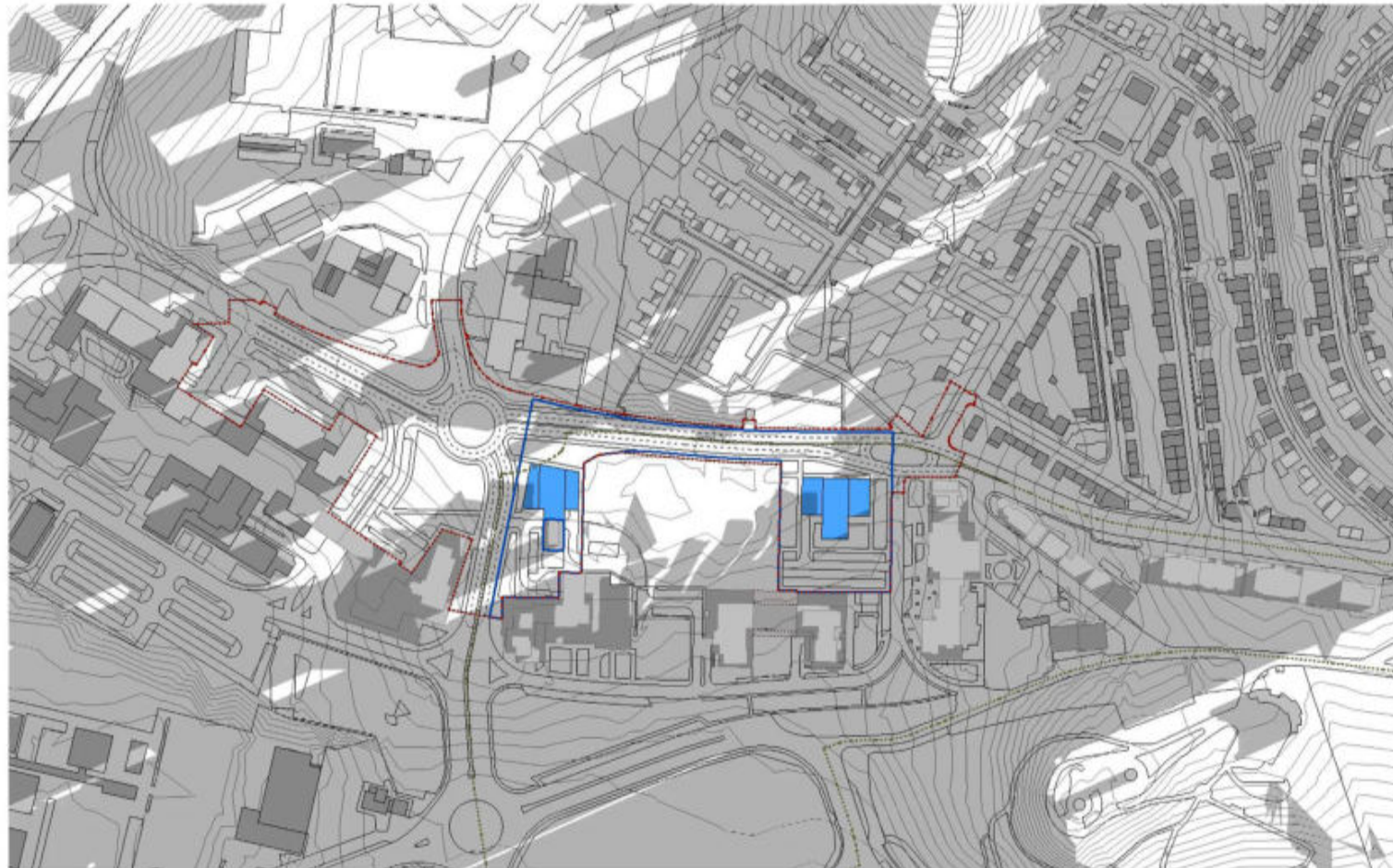
[1 de 37] [March 20, 2010 - 07:30]



Solstício de Verão – 21 Junho

7/URB/2020

[1 de 49] [June 21, 2010 - 06:00]





obrigada

© CML/1825

Simulação virtual da proposta (fachadas ilustrativas)

