

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 - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II	14
2.1.3	ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS.....	14
2.1.4	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	15
3.1	CONCEITO.....	15
3.2	USOS E FUNCIONAMENTO.....	16
3.3	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.....	16
3.3.1	PARÂMETROS URBANÍSTICOS APICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	16
4	OBRAS DE URBANIZAÇÃO	20
4.1	ACESSIBILIDADES	21
5	QUADRO SINÓTICO	21
6	ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL	23

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	7
Figura 9 – fotografia aérea/ zonamento resultado das várias reflexões 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 nordeste/sudoeste.....	19
Figura 14 - Estudo de volumetria geral - Vista sul/norte	19
Figura 16 - Objetivo 'Melhorar a qualidade de vida' e respetivas linhas de ação na Estratégia Lx-Europa 2020 (Fonte: Estratégia Lx-Europa 2020, pág. 29)	24

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 da presente operação de loteamento pelos serviços camarários, que passamos a descrever.

A área de intervenção da operação de loteamento localiza-se na freguesia de Belém, abrange um território de aproximadamente 1,2 ha e está integrada numa zona de confluência de várias classes de espaço urbano, numa POLU, onde o PDM determina regras urbanísticas de **regeneração e densificação urbana.**

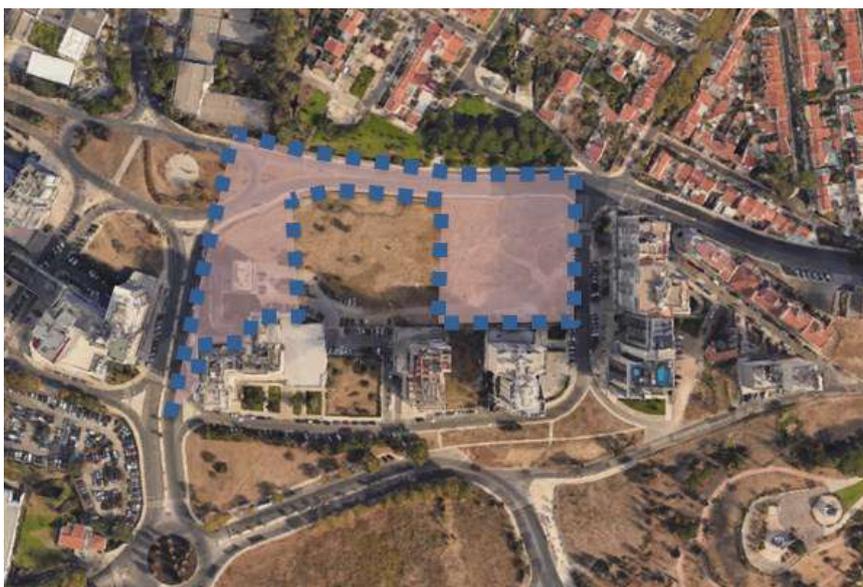


Figura 1 - Área de intervenção

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

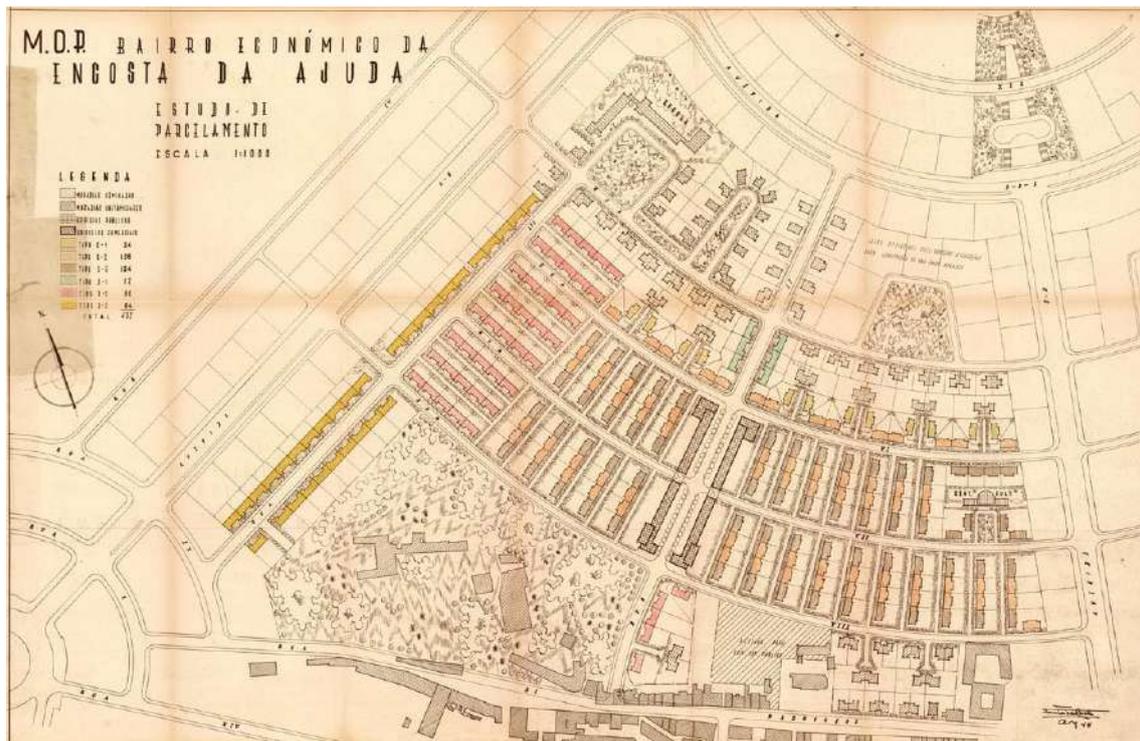


Figura 4 - Estudo de Parcelamento – Bairro Económico da encosta da Ajuda (Faria da Costa) - década de 40

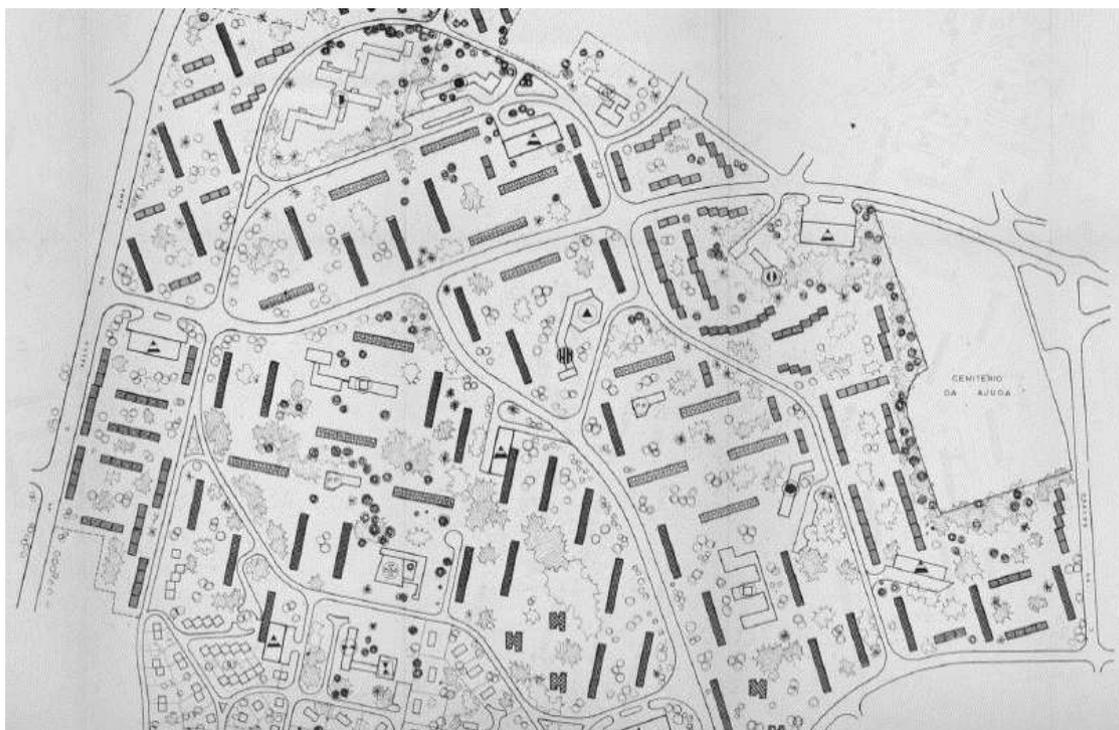


Figura 5 – Reajustamento da 2ª fase da Encosta do Restelo (Pedro Falcão e Cunha e José Aleixo Sommer Ribeiro – década de 50



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

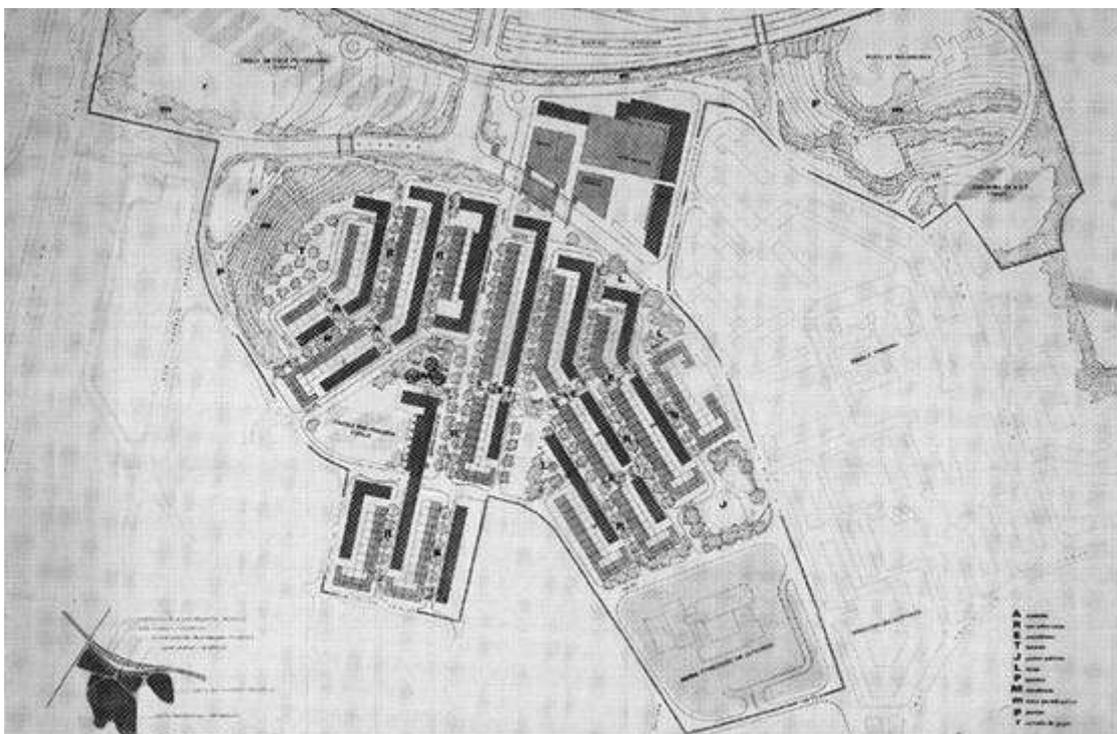


Figura 7 – Plano Pormenor do Restelo (N. Teotónio Pereira, N. Portas e J. Paciência) – década de 70



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 reflexões 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 eléctrico 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 e desqualificação do espaço público e acessibilidade de transportes públicos apenas através de autocarro.

A área de intervenção confronta-se: i) a norte com o Centro Helen Keller, Fundação Nossa Senhora Bom Sucesso e Bairro Caramão da Ajuda; a nascente a Rua dom Jorge da Costa e a sul e poente as Torres do Restelo.

A operação de loteamento foi delimitada em função das características do tecido urbano da envolvente, com o intuito de se definir e concluir uma frente edifícios, em torre, que defina a Rua Dr. Mário Moutinho.

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 de qualidade, 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, onde a presente área de intervenção se integra, uma **operação de loteamento (sem qualquer deliberação camarária), na área sul, contígua.**

O intuito deste estudo prendeu-se com o preenchimento dos espaços vazios e o 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, apenas com um desenho urbano diferente mas reforçando a ideia de frente de Rua da Rua Dr. Mário Coutinho e suprimindo a rotunda com a Estátua Avelar Brotero, que será realocizada na área de intervenção.

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.

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

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 continuidade dos edifícios em torre e a definição do arruamento.

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.

2.1.2 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.

2.1.3 ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS

A área de intervenção encontra-se no sub-sistema de ângulos de visão do Miradouro dos Moinhos de Santana e de acordo com o PDML deverá ser garantida a relação visual com o Parque de Monsanto, a partir do Miradouro.

São apresentadas imagens que refletem o impacto visual dos edifícios propostos, nos termos do artigo 17.º/4 do RPDM.

Salienta-se contudo, conforme vista aérea infra, que não existe relação visual efetiva do Miradouro com a área de intervenção, pelo que relativamente a esta matéria a presente proposta em nada agrava o sistema de vistas.



Figura 13 – Miradouro dos Moinhos de Santana

2.1.4 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 norte da Rua Gregório Lopes, e na zona de intervenção da presente operação de loteamento, propõe edifícios de uso habitacional e terciário entre 3 e 15 pisos.

É importante referir que uma das premissas para desenvolvimento do desenho urbano foi não subjugá-lo ao traçado viário que aqui se encontra bastante vincado, designadamente as vias que envolvem a estátua Avelar Brotero, que se desfez. Não serão as vias a definir o desenho urbano devendo questionar-se, a sua pertinência, a sua escala, pelo que se optou pela anulação do atual traçado.

Esta operação de loteamento propõe a constituição de **dois novos lotes que se destinam essencialmente ao uso habitacional e terciário e a dar continuidade aos edifícios existentes da Rua Dr. Mário Moutinho.**

3.2 USOS E FUNCIONAMENTO

Os 2 lotes que a operação de loteamento propõe terão uma altura próxima das Torres do Restelo, e constituem essencialmente blocos habitacionais. É através destes edifícios que se propõe a densificação do território e se define o alinhamento da Av. Dr. Mário Moutinho.

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

3.3 PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

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

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

Salienta-se que para a definição da ocupação de uma operação urbanística desta natureza será necessário ponderar os vários parâmetros urbanísticos em simultâneo, tendo presente que para o local o PDML estabelece tratar-se de uma zona de densidade acrescida.

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 entendimento que os novos edifícios devem manter altura semelhante aos restantes edifícios da Av. Dr. Mário Moutinho e da Rua Gregório Lopes que variam entre 13 e 18 pisos.

Foram assim propostos 2 edifícios com 14 pisos que conforme se pode aferir nos perfis e imagens tridimensionais apresentados respondem de forma coerente e harmoniosa à densidade dos edifícios da envolvente.

Julga-se ainda importante referir no que respeita aos afastamentos que estão garantidas as exigências do RGEU relativamente ao uso habitacional.

À semelhança dos edifícios da envolvente são também propostos embasamentos com 3 pisos para estacionamento e 1 piso de comércio.

3.3.1.2 PROFUNDIDADE MÁXIMA DE EMPENAS

A profundidade máxima dos edifícios não ultrapassa os 15m.

3.3.1.3 ÍNDICE 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 de 12.074 m²
- que apesar das vias não estarem ainda integradas no domínio público municipal, foram retiradas, para efeito de cálculo deste parâmetro – com 3.779 m²
- que a SP total da operação de loteamento é de 14.116 m²

Teremos então um índice de edificabilidade de 1,7 m², inferior ao máximo imposto pelo PDM, no seu artigo 60.º/3d).

3.3.1.4 SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA (SVP)

Nos termos do artigo 60.º/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 = 44% AR

A = 41% 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 92% de SP a uso habitacional e 8 % de SP a outros usos.

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.

Relativamente a esta matéria, julga-se desde logo importante referir que atualmente não existe comunicação visual do Miradouro dos Moinhos de Santana com a área de intervenção, conforme se pode aferir na figura infra.



Figura 14 – imagem google earth – ponto de vista do Miradouro dos Moinhos de Santana

Assim e de acordo com o disposto no artigo 60.º/4 do PDML, pretende-se demonstrar que a presente solução para além de valorizar a imagem urbana da cidade, não compromete o seu sistema de vistas.



Figura 15 – Estudo de volumetria geral – Vista nordeste/sudoeste



Figura 16 - Estudo de volumetria geral - Vista sul/norte

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 14.116 m² de SP (habitação, terciário) estão previstos:

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA/ art. 88.º RPDML (m ²)	5.590
ÁREA PRIVADA DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m ²)	0
SP EQUIPAMENTOS (m ²)	0

Assim seria necessário um total de 4.235 m² de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, propondo-se 5.590 m² de espaços desta natureza.

3.3.1.8 ESTACIONAMENTO

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

Estacionamento privado

Uso habitacional

O PDML define nos termos do seu Anexo X, 1 lugar/ fogo em tipologias inferiores a T3 e 1,5 lugares/ fogo em tipologias iguais ou superiores a T3.

Assim face aos 143 fogos propostos, dos quais se estima que 52 serão para tipologias iguais ou superiores a T3, a operação de loteamento contempla 170 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 a no artigo 75.º do RPDML e respetivo Anexo X.

- Considerando os 1164 m² de SP para comércio, são necessários e propostos 17 lugares de estacionamento privado – $1/100\text{m}^2 \leq 500\text{m}^2$ e $500 < 1,5/100\text{m}^2 < 2500$ em função da SP de comércio por lote, localizados em cave.

Estacionamento público

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

- Uso Habitacional – para os 12.952 m² de SP habitacional são necessários 52 lugares de estacionamento público (0,4 lugares por cada 100m² de Superfície de Pavimento)
- Uso comercial – para os 1164 m² de SP para uso comercial serão necessários 9 lugares de estacionamento público (0,75 lugares por cada 100m² de Superfície de Pavimento)

Mostram-se assim necessários um total de 61 lugares de estacionamento público, os quais se encontram previstos na área de intervenção da operação de loteamento e respetiva área de intervenção das obras de urbanização, que prevê 65 lugares

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 **3 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 4 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 da via ciclável representado nas peças desenhadas, apesar de ter sido compatibilizado com a intervenção da Av. das Descobertas, promovida pelo Departamento de Espaço Público, é indicativo, tendo de ser, necessariamente, confirmado e dimensionado pela Direção Municipal de Mobilidade, em sede de obras de urbanização.

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 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).

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.

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

O loteamento prevê uma lotação de 65 lugares de estacionamento na via pública, e serão considerados 4 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade condicionada (são necessários 3 lugares em espaços de estacionamento com uma lotação compreendida entre 26 e 100 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.

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

5 QUADRO SINÓTICO

Área total da operação de Loteamento – 12.074 m²

Área total da operação de loteamento sem as vias – 8.295 m²

Índice de Edificabilidade - 1,7

Características dos lotes

QUADRO SINÓTICO

Lote	Área do Lote (m ²)	Área de implantação acima do solo (m ²)	Área de implantação caves (m ²)	Áreas privadas sujeitas a servidão de passagem pública (m ²)	Nº de Pisos			Cotas (m)			Superfície Máxima de Pavimento Admitida, por Uso (m ²)					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	1 835	1 835	1 835	0							12 952	1 164	0	0	14 116	143
Lote 1	1	1 037	1 037	0	14	1	3	99,6	146,5	143,5	7 057	746	0	0	7 802	78
Lote 2	2	797	797	0	14	0	4	101	147	144	5 895	418	0	0	6 313	65

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

(b) São admitidas áreas de corpos balançados nos termos do RPDM e do artigo 46º do Regulamento Municipal de Edificação Urbana.

(c) O número de lugares de estacionamento privado será de acordo com os termos do RPDM, artigo 75.º e respetivo Anexo X.

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

(e) O número de caves indicado é o máximo admissível e poderá ser reduzido em sede de projeto de arquitetura óés 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)	12 074
Índice de edificabilidade (art. 64º 4. b do PDML)	1,7
Superfície de Pavimento Proposto (m ²)	14 116
Superfície de Pavimento Proposto (excluindo área de equipamento público)	14 116
Superfície Vegetal Ponderada proposta (A+0,6B+0,3C) (m²)	3 282
A - Área Verde Permeável Proposta	3 020
B - Superfície vegeta sobre laje com mínimo 1,00m de terra	0
C - Superfície vegetal sobre laje com mínimo de 0,30m de terra	875

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

Áreas das parcelas destinadas a espaços de utilização coletiva (m2):

Rede Viária	4.649
Espaços Verdes e de Utilização coletiva	
Espaços Verdes e de utilização coletiva a integrar no domínio público	5.590
Áreas privadas de uso público	0

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

SVP (m2)	3.282
ÁREA PERMEÁVEL 100% (A)	3.020
SUPERFÍCIE VEGETAL 1 m (B)	0
SUPERFÍCIE VEGETAL 0,3 m (C)	875
CEDÊNCIAS EQ. E UTILIZAÇÃO COLEC. (m2)	5.590
ÁREA DOS LOTES	1.835
ÁREA DE REFERÊNCIA (ÁREA LOTES + CEDÊNCIAS EQ. E UTILIZAÇÃO COLEC.)	7.424

$$SVP = 44\% AR$$

$$A = 41\% AR$$

6 ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL

O Programa Renda Acessível do Município de Lisboa foi 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, e 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:

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

- “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 17 - 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;

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

- 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 de 2020