

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

RESPOSTA A NOTIFICAÇÃO

N.º 15378/NOT/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Na sequência de Notificação e de reunião de concertação com os Serviços da Câmara Municipal apresentam-se novos elementos adaptados em conformidade, para reapreciação da solução.

Considerando a evolução da Proposta, a presente Memória Descritiva e Justificativa reúne e concilia o descritivo das versões anteriores, substituindo integralmente a Memória Descritiva e Justificativa inicial e as Adendas que lhe sucederam, para clarificação do processo.

É aditada uma nota explicativa da Proposta sobre as questões suscitadas no despacho de Ex.ma Sr.ª Directora Municipal da DMU (pág.10)

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

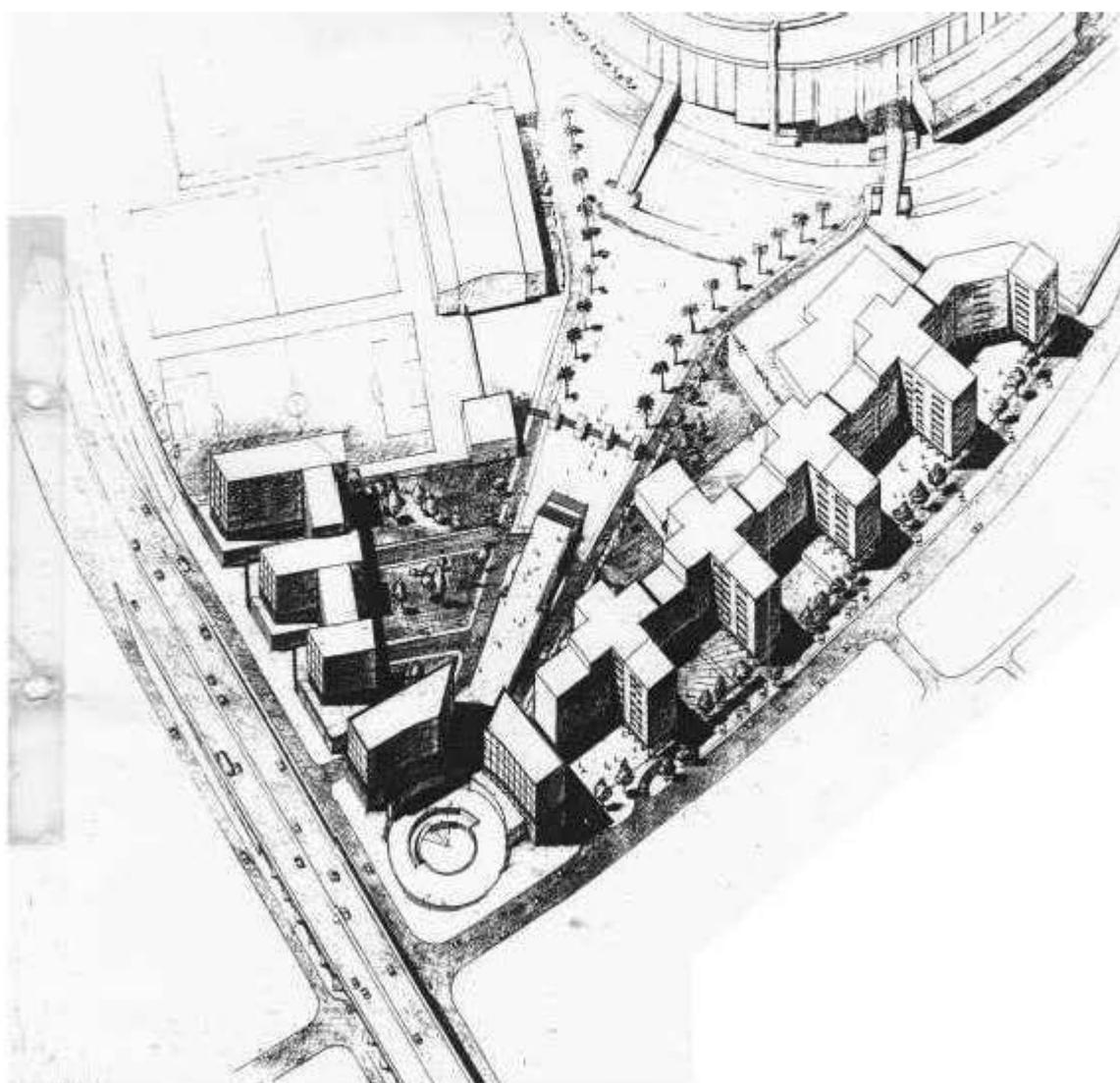
PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ENQUADRAMENTO/ ANTECEDENTES: A URBANIZAÇÃO SUL

Os terrenos da Urbanização Sul (bem como os da Urbanização Benfica Stadium e outros a sul, adjacentes à Avenida Lusitana) integravam em tempos uma propriedade sito na freguesia de São Domingos de Benfica, com área total superior a 20Ha pertencente ao Sport Lisboa e Benfica.

Em 1998, foi apresentado pelo clube o projecto de loteamento da Urbanização Sul, a localizar na rua dos Soeiros (e rua João de Freitas Branco posteriormente criada) tendo em vista o uso do potencial urbanístico do terreno à luz do PDM vigente (PDM94) dando origem a 13 lotes, sobretudo residenciais, já edificados com excepção do lote 10.

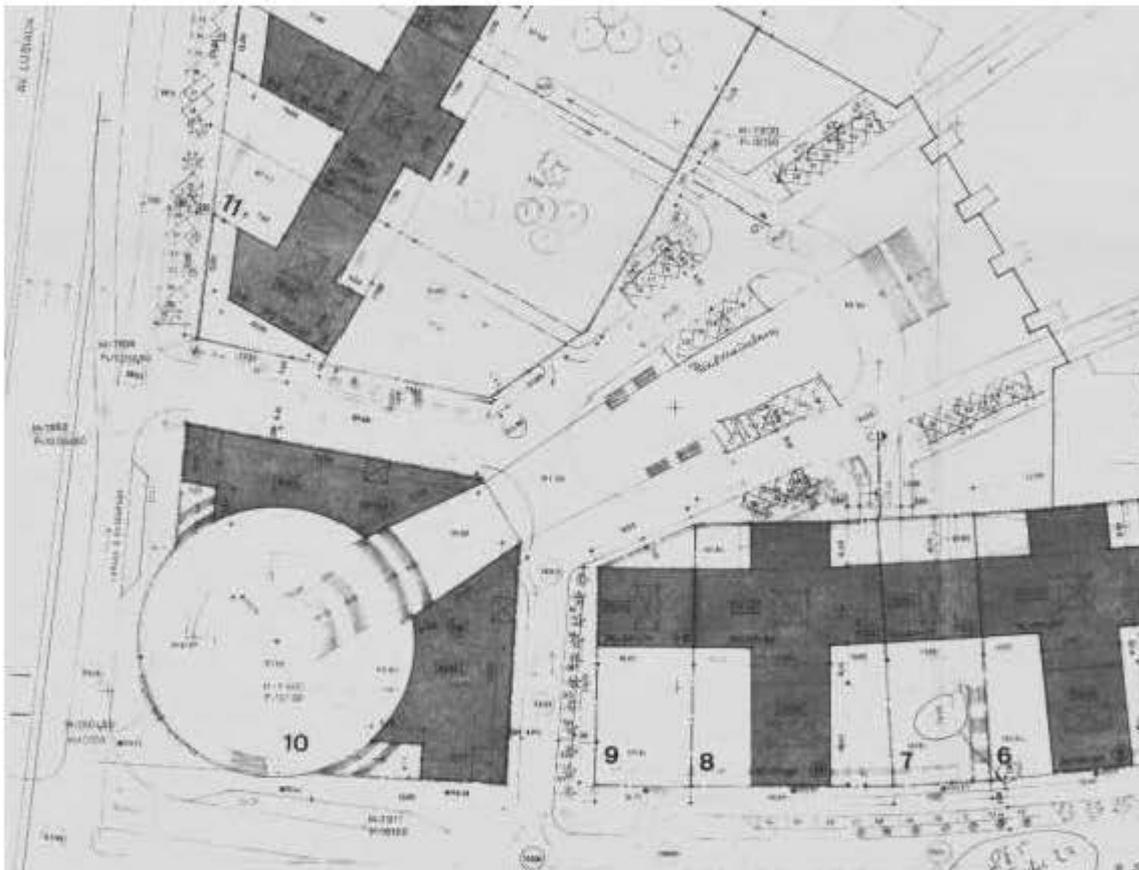


Perspectiva Axonométrica da Urbanização Sul (proc.4060/PGU/1998)

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

Oportunamente, manifestavam-se as pretensões de qualificação do Complexo Desportivo, de valorização do espaço urbano e de articulação funcional com a envolvente, incluindo a intenção de resolver o acesso sul ao antigo estádio e a interligação com a Avenida Lusíada através de uma alameda – “viaduto de transposição pedonal”, separando os fluxos do tráfego automóvel - e se desenvolvia, actualmente, a partir de uma praça a criar no lote 10 com ligação directa à estação de Metro do Alto dos Molinhos.



Planta Síntese - extracto a/ escala (proc.4080/PGU/1998). Lote 10 e o acesso sul ao antigo Estádio

No entanto, a decisão de construção do novo Estádio para a realização do Euro2004, com Implantação e acessibilidades diferentes, introduziu alterações ao enquadramento urbano inviabilizando a projectada alameda.

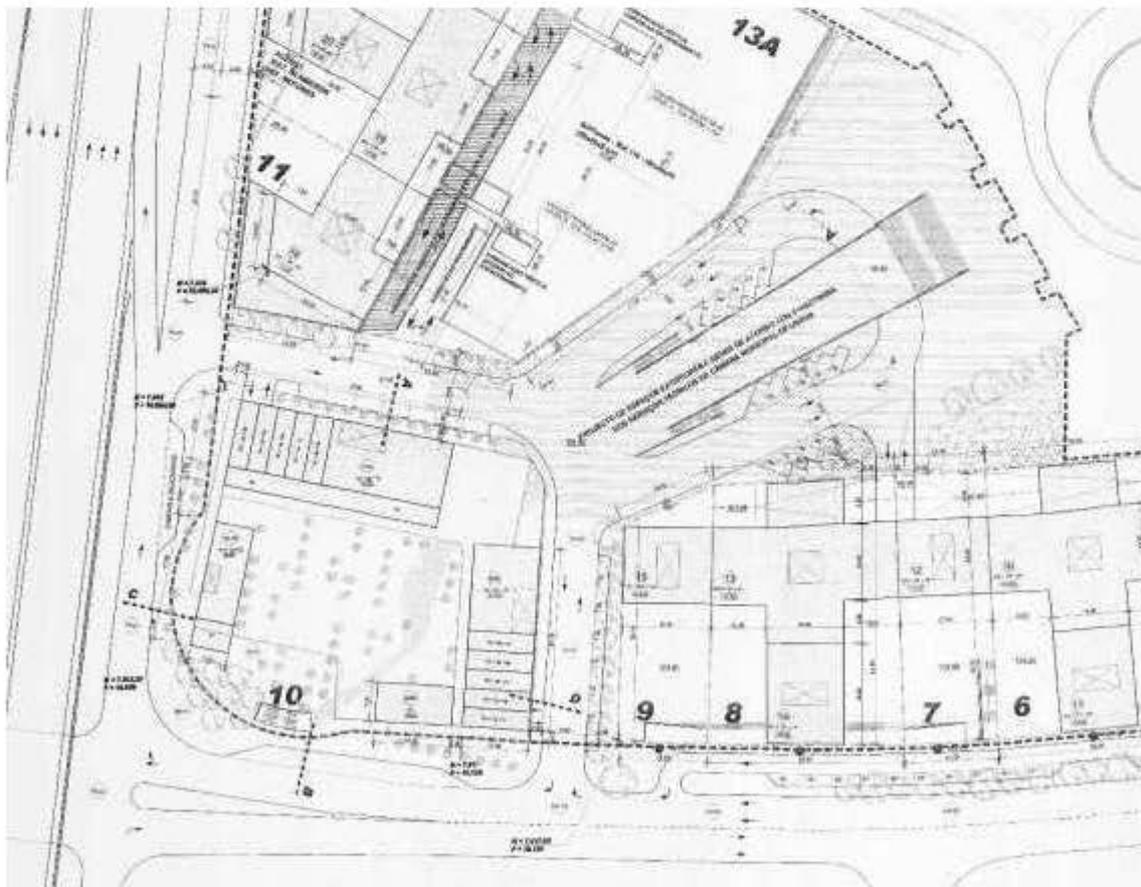
Com a alteração dos pressupostos urbanísticos também o lote 10 veio a ser alterado “esvaziando-se de massa crítica” e de edificabilidade. Com a perda do antigo Estádio enquanto “polo estruturador” e a transferência de actividades para o perímetro do novo Estádio, a praça perdeu sentido e a finalidade de “antecâmara” para os adeptos.

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

Em 2007, com a consolidação urbanística da envolvente após Euro2004, foi emitido o Aditamento n.º 3 ao Alvará de Loteamento com a adaptação da solução para o lote 10 (sem variações quantitativas) com as características seguintes, correspondendo ao antecedente válido para o local:

- A praça foi suprimida e a edificabilidade reorganizada em 4 corpos dispostos ao longo do perímetro do terreno. No entanto, o perímetro de Implantação (na planta indicado a tracejado) correspondente ao limite estimado para as caves, até 2 pisos, coincide quase com a totalidade do lote;
- Os corpos contíguos aos lotes 9 e 11, a norte e poente, são organizados em 7 pisos de altura sucessivamente recuados, interligados por uma pala sobre o piso térreo. Os corpos localizados a sul (mais exposto ao viaduto) e a nascente estão previstos respectivamente com 1 e 2 pisos de altura.
- O "miolo" do lote resultou liberto de construção à superfície, mas sem particular definição, na expectativa de desfecho do projecto de arranjos exteriores com área de incidência mais abrangente previsto executar a tempo e no âmbito das obras de urbanização do Euro2004.



Planta Síntese - extracto a/ escala (proc.43/URB/2005). Lote 10

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

No entanto, apesar das adaptações introduzidas ao Alvará, nem o contexto económico nem a dinâmica urbanística foram suficientes para induzir o desenvolvimento do lote.

ENQUADRAMENTO/ SITUAÇÃO EXISTENTE: LOTE 10

Localizado na confluência da rua João de Freitas Branco com a rua Frei Luís de Granada (arruamento de acesso à Avenida Lusíada) o lote 10 está em posição de gaveto isolado, junto à estação de metro do Alto dos Molinhos, marginado a sul pela Avenida Lusíada que passa, em viaduto, a 5 metros de altura (cotas de nível 102,50 e 97,50 entre o viaduto e o terreno).

O viaduto é condicionante com forte presença no local, suscitando o efeito "tardoz" à faixa do lote 10 que lhe é contígua e consiste numa barreira (visual e física) com o Alto dos Molinhos, a sul.

A Avenida Lusíada, pertencente à Rede Rodoviária Municipal com a classificação de 2.º Nível (PDM, Acessibilidades e Transportes) é fonte de ruído de circulação automóvel não favorecendo a vivência urbana na proximidade.



Foto: O lote 10 em primeiro plano, visto de sul a partir do viaduto da Avenida Lusíada.

Atendendo ao efeito inibidor da Avenida e do viaduto, a zona mais favorável do lote é tendencialmente a mais afastada, na rua João de Freitas Branco, junto ao lote 9, beneficiando do declive do arruamento que nessa zona alcança a cota de nível 100,00.

No local, em dias de jogo no Estádio, o lote e as ruas adjacentes são tomados por roulotas e adeptos, que ocupam e utilizam indiscriminadamente os espaços livres, interferindo com o modo e ritmos de vida dos residentes e utilizadores habituais.

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

Entretanto, beneficiando de protocolo firmado com o Requerente, o terreno tem estado sob utilização provisória da EMEL – Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa para estacionamento público de apoio ao Metro.

Presentemente, face a uma situação conjuntural distinta, entende-se ser conveniente a revisão da solução prevista em Alvará, por a prescrita se afigurar desagregada e demasiado exposta à Avenida Lusíada, e formalmente contida face às expectativas para o local.

Ora, visto de uma perspectiva alargada, o lote beneficia de uma localização privilegiada para uma intervenção com características singulares a rematar o gaveto.

É este o contexto da Proposta.

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O enquadramento urbanístico da Proposta de Alteração é conferido pelo Plano Director Municipal (Aviso n.º 11622/2012, 30 Agosto) e pelo Alvará de Loteamento n.º 04/99 e Aditamentos.

Não estando em causa variações quantitativas em relação ao Alvará, com excepção do n.º máximo de fogos, que se propõe acrescer em 2 unidades (sobre o qual nada obsta o PDM) a alteração enquadra-se ao abrigo do artigo 42.º, n.º 6 do Regulamento do PDM, relativo a espaços inseridos em Traçado Urbano C.

Tratando-se de uma proposta de edifício isolado, a altura máxima da fachada é de 25 metros decorrente de aplicação do n.º 6 b) do referido artigo, não estando sujeito a profundidade máxima de empena, conforme o artigo 43.º n.º 6.

No respeitante a dotação de estacionamento, omissa no quadro de quantificação urbanística da planta síntese do loteamento, os lugares a prever no interior serão no mínimo os decorrentes da aplicação do artigo 75.º do PDM, para a Zona B (estacionamento/ Acessibilidade e Transportes) resultando, para um Programa indicativo com 26 fogos < T3 e 16 fogos ≥ T3 ou S.p.>150m2 e 200m2 destinados a comércio ou serviços, respectivamente 42 lugares de estacionamento para a habitação e 2 lugares para comércio e serviços, num total de 44 lugares de estacionamento, não obstante a exigência de mais estacionamento decorrentes de aplicação de outra legislação em vigor.

Este pedido está ao abrigo do RJUE e da Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril. Por economia processual não são rerepresentados os itens anteriormente entregues que não sofrem alterações.

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

PROPOSTA

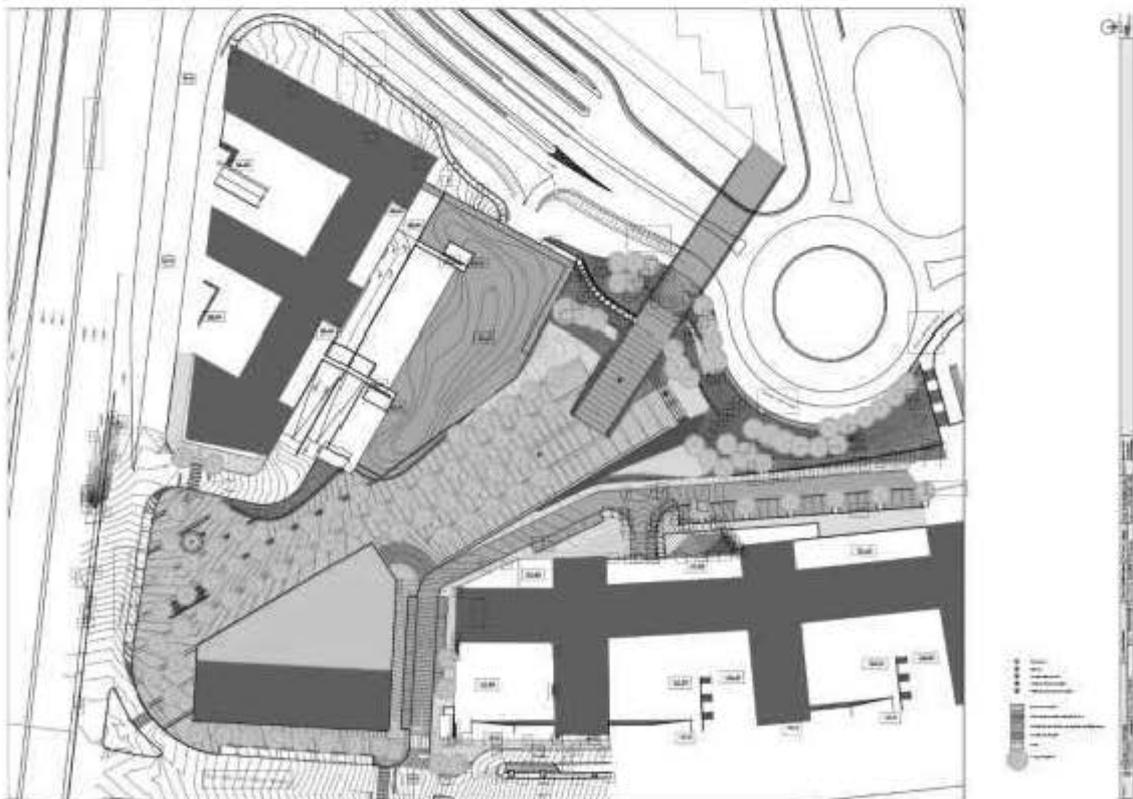
A Proposta em consideração tem poucas semelhanças com a inicialmente apresentada. Evoluiu, e apresenta-se hoje como uma alternativa eminentemente favorável à cidade.

Na presente versão, propõe-se localizar o empreendimento no lado norte do lote, no alinhamento poente da frente urbana e arruamento de acesso, rua João de Freitas Branco.

Organiza-se a edificabilidade em cerca de metade da área do lote para libertar o remanescente da área para cedência ao DPM, para espaço público, sem agravamento de parâmetros urbanístico.

Desta forma, é possível organizar do uma Praça arborizada e a Alameda de acesso ao Estádio (mobilizando-se outras áreas públicas limítrofes) recuperando o princípio estruturador subjacente à solução do loteamento original, e qualificar a envolvente.

O requerente, em articulação com o Departamento de Espaço Público da Câmara Municipal, assumiu a iniciativa do projecto da praça e da alameda, já disponibilizado aos Serviços competentes em versão de estudo prévio.



Plano Geral da envolvente do lote 10 incluindo Praça e Alameda, Estudo Prévio – p/ NBJ, s/ escala

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

No respeitante ao empreendimento, pretende-se que assuma um carácter tendencialmente marcante e valorizador do local.

Dadas as características do troço da rua João de Freitas Branco adjacente ao edifício, o encontro com o terreno é resolvido através de um embasamento — solução utilizada amiúde na Urbanização, assim como as galerias - estabelecendo a cota de soleira da intervenção à cota 101.00, susceptível de ser aperfeiçoada em função do projecto de arquitectura específico para o local.

A cota de soleira proposta permite garantir pé-direito suficiente para viabilizar as actividades (comércio, serviços, restauração ou bebidas, e possíveis esplanadas) com frente para a praça, conferindo suporte à vivência do local e a uma equilibrada e segura experiência colectiva.

Em simultâneo, esta solução permite em dias de Jogo no Estádio atenuar a pressão da multidão e os excessos dos adeptos junto dos pisos de habitação.

O piso térreo consistirá num espaço ajardinado de enquadramento e contemplação, de carácter intimista, para uso colectivo, incluindo um circuito periférico que se desenrola ao nível das copas das árvores da praça, de onde se abrem enquadramentos perspécticos sobre o estádio.

O circuito será modelado de modo a desmaterializar a presença do corpo do embasamento visto a partir do espaço público.

Parte do miolo do embasamento (zona interior, descoberta) será de uso exclusivo do condomínio, integrando um espaço de lazer com piscina.

Os encargos de gestão e manutenção do edifício, incluindo o espaço ajardinado do piso 0, serão da responsabilidade do condomínio. Neste piso funcionam a recepção e os acessos às comunicações verticais da habitação.

O corpo da habitação eleva-se sobre o espaço ajardinado, em galeria, para deixar ver o estádio. Desenvolve-se em 8 pisos de altura sobre a soleira, estando ainda considerados 2 pisos inferiores para cumprir com os requisitos de estacionamento.

O embasamento (piso -1) alberga as actividades terciárias viradas para a Praça e o 1.º piso de estacionamento. Reserva-se o piso da cobertura para instalações técnicas e terraços.

O edifício tem planta rectangular e está orientado de forma a proporcionar as vistas para a envolvente, a exposição solar e diminuir a exposição ao ruído da Avenida Lusfada.

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

Atendendo a entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 Maio, relativo a harmonização dos conceitos técnicos, actualiza-se o quadro síntese no respeitantes aos pisos e áreas sob a soleira do lote 10.

INCIDÊNCIA DA PROPOSTA EM TERMOS DE CEDÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, BEM COMO OBRAS DE URBANIZAÇÃO

O Alvará de Loteamento em vigor consiste num instrumento desenvolvido ao abrigo de conceitos urbanísticos anteriores não discriminando, em cada lote, o número de pisos sob a soleira nem a área correspondente, situação que se clarifica nesta Proposta relativamente ao lote alterado.

Assim, as áreas apresentadas no quadro de quantificação urbanística não reflectem um acréscimo de edificabilidade, mas, por necessidade de harmonização de conceitos técnicos, evidenciam quantitativamente as áreas previstas em relação à soleira.

O resultado está em linha com o entendimento aplicado e executado nos restantes lotes da Urbanização, em que os pisos e áreas em subsolo (que não foram discriminados) não concorreram para as áreas previstas no Alvará.

Ora, ao abrigo do artigo 88.º do PDM, as Áreas de Cedência serão as decorrentes do acréscimo de Superfície de Pavimento (S.p.) da Proposta. Não se verificando o acréscimo de S.p. não haverá lugar a novas cedências.

A Proposta não requer alteração das obras de urbanização já executadas.

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

NOTA EXPLICATIVA DA PROPOSTA SOBRE AS QUESTÕES SUSCITADAS NO DESPACHO DE EX.MA SR.ª DIRECTORA MUNICIPAL DA DMU

No Despacho datado de 23/04/2020 são suscitadas questões sobre a adequação da Proposta ao terreno e aos arruamentos envolventes por a plataforma (do embasamento) potenciar uma desarticulação física e visual e a descontinuidade no espaço público, desenquadrando-se do estabelecido no art. 25.º, n.º 2, do RMUEL, dada a relação de cotas.

Em nosso entender, todos os aspectos subjacentes à Proposta, incluindo as transições entre o edifício e a envolvente directa podem ser resolvidas no interior do perímetro do lote, sem implicações nos arruamentos, garantindo-se o cumprimento do referido artigo.

A presente Proposta de Alteração ao Loteamento da Urbanização Sul incide unicamente sobre o lote 10, preconizando uma concepção alternativa por se entender que a vigente, definida no Alvará, é desadequada ao actual contexto urbanístico.

Ao contrário da Proposta, no Alvará em vigor a construção encontra-se dispersa ao longo do perímetro do lote, compartimentando o espaço público. Está prevista uma área arborizada central mas não se evidencia a articulação com os arruamentos marginais.

Com a dispersão da construção e sem uma visão diferente para o espaço público, perde-se a oportunidade de resolver o lote com uma intervenção de carácter tendencialmente marcante e valorizador do local.

No que concerne à Proposta, ao contrário do aludido, somos em crer que a proposta apresentada promove a articulação com a envolvente e beneficia a qualidade do espaço urbano, com o seguinte enquadramento:

A edificação é localizada no lado norte do lote, com acesso através da rua João de Freitas Branco, no alinhamento da frente urbana, cedendo-se 1415m² para espaço público (praça e alameda) permitindo atenuar a relação com a envolvente de forma coerente, mais permeável e continua.

Contudo, o troço do arruamento de acesso ao edifício é declivoso, variando desde a cota 96.50 no cruzamento a sudeste do lote à cota 100.00 no cruzamento nordeste, motivando um piso de o embasamento para resolver o encontro do edifício com o terreno, solução utilizada amiúde na urbanização. No plano estabelece-se a cota de soleira (101.00).

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

De acordo com a informação topográfica, conclui-se que as diferenças altimétricas entre as cotas do arruamento e o plano do embasamento serão – na mesma frente – na ordem de 2,6 metros a eixo do edifício (98.40) e de 1,20 metros no ângulo nordeste (99.80).

No entanto, no lado oposto, virado para a praça (ao nível do piso -1) a relação de cotas permite pé-direito livre para estabelecer actividades terciárias de apoio à vivência do local e a uma equilibrada e mais segura experiência colectiva.

Desta solução não decorre a necessidade de se introduzir alterações significativas no espaço publico pois há que acautelar a continuidade e articulação com os arruamentos adjacentes, diluindo-se os obstáculos onde existirem, para garantir a acessibilidade para todos, contribuindo para a qualificação da envolvente.

Em contraponto ao amplo espaço publico da envolvente, pretende-se que o jardim do piso 0, com utilização colectiva, possa assumir um carácter paisagístico mais intimista, incluindo um circuito periférico para passeio ao nível das copas das árvores da alameda, de onde se abrem novas vistas sobre a envolvente e o estádio.

Em nosso entender, o jardim à cota do embasamento não será um obstáculo visual mas um convite à descoberta pois será um espaço que se revela sucessivamente ao longo do percurso.

Para contemplar as referidas valências (pé-direito para actividades e altura de caixa para terra vegetal e plantações) é necessário salvaguardar a cota de soleira indicada.

No respeitante às restantes questões, esclarece-se o seguinte:

- As soluções esquematizadas em Anexo 1 (Diagramas de áreas) e em Anexo 2 (Perfis longitudinais esquemáticos) são indicativas, destinando-se a demonstrar a distribuição de pisos e áreas consideradas no âmbito da alteração ao loteamento, e a estabelecer o esquema de princípio a desenvolver por projecto de arquitectura:
- Áreas em corpos balançados e arrecadações serão apuradas no âmbito do projecto de arquitectura de acordo com a solução definida e com o enquadramento urbanístico e regulamentar aplicável;
- Para a superfície de pavimento não foi contabilizada a área da galeria ao abrigo do art. 4.º, d) do PDM “excluindo (...) espaços exteriores cobertos de utilização coletiva”

ALTERAÇÃO À URBANIZAÇÃO SUL / ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 04/99

PROPOSTA DE ADITAMENTO Nº 4 (NOVA ALTERAÇÃO DO LOTE 10)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente Proposta consiste numa alternativa eminentemente favorável à cidade, e numa oportunidade de resolver o lote com uma intervenção de carácter tendencialmente marcante e valorizador do local. Promove a articulação com a envolvente e beneficia a qualidade do espaço urbano.

A solução para o lote 10 não implica variações quantitativas aos parâmetros fundamentais do Alvará, com a excepção do acréscimo de 2 fogos no lote, assim totalizando 42 fogos, e na Urbanização que passa a somar 391, nada obstando no PDM.

O novo quadro de quantificação urbanística é o que figura na Planta de Síntese da Operação de Loteamento, e se sujeita a aprovação camarária.

O encontro do edifício com o terreno será resolvido através de um piso de embasamento definidor do plano da cota de soleira, solução utilizada amiúde na urbanização, proporcionando o estabelecimento de actividades terciárias com frente virada para o espaço público, para apoio à vivência do local e a uma equilibrada e mais segura experiência colectiva.

O jardim do piso 0, à cota do plano do embasamento, pretende assumir-se com um carácter diverso, mais intimista. Não será um obstáculo visual mas um convite à descoberta.

O presente pedido está ao abrigo do RJUE e da Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril. Por economia processual não são rerepresentados os itens anteriormente entregues que não sofrem alterações.

Lisboa, 18 de Maio de 2020

