

UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS OLIVAIS SUL

UNIDADE DE EXECUÇÃO



ESTUDO DE IMPACTE VISUAL

INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacte Visual pretende avaliar a solução urbana proposta para a Unidade de Execução dos Olivais Sul, tendo como base de análise as panorâmicas relevantes, identificadas na Carta de Ordenamento “Sistemas de Vistas”, nº3, do Plano Director Municipal (PDML).

De acordo com o conceito definido no RPDML, o “Estudo de Impacte Visual” tem como objectivo avaliar as alterações às panorâmicas causadas pela implantação, altura da fachada e características dos edifícios e estruturas e a demonstração destas alterações constitui um condicionamento ao licenciamento.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da UE localiza-se no quadrante oriental da cidade de Lisboa, freguesia de Santa Maria dos Olivais, e tem as seguintes confrontações: a norte a Rua da Centieira e a Trav. do Poço, a nascente a linha de caminho-de-ferro, a sul um terreno particular e a poente a Av. Infante Dom Henrique. A estes limites corresponde uma área de 71.725 m².

Esta área pertence a um enclave numa zona industrial obsoleta, confinada por territórios consolidados resultantes de planos urbanísticos desenvolvidos e edificados em épocas distintas, a saber: o Parque das Nações (a Nascente) e o Bairro dos Olivais (a poente). Corresponde, portanto, a uma faixa de território ainda por consolidar, que se desenvolve ao longo da Avenida Infante Dom Henrique.

Em termos cadastrais, o território é marcado por uma combinação de grandes e de micro parcelas entre os grandes eixos viários e ferroviários. Neste grande confronto de realidades, as grandes parcelas privadas pertencem a uma área actualmente classificada como área industrial. Constitui excepção a esta morfologia a frente da Rua da Centieira, situação particular marcada por um cadastro fragmentado em pequenas fracções de habitação operária.

O terreno em questão apresenta uma grande diferença de cotas no sentido nascente/poente, sendo que o edifício existente, a Antiga Refinaria, apresenta um piso à cota da Av. Infante D. Henrique e dois pisos à cota do jardim a nascente.

Ainda a uma cota mais inferior, encontra-se outro edifício industrial isolado, junto ao muro limite do terreno. Este conjunto de edifícios está listado na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP): CMP 33-47.

No sentido Norte Sul também se verificam variações de cota.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Segundo o artigo 17º, o sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir dos espaços públicos, nomeadamente os miradouros, jardins públicos, largos, praças e arruamentos existentes, proporcionam a fruição das paisagens e ambientes urbanos da cidade de Lisboa. O sistema de vistas tem por objetivos salvaguardar e valorizar as relações visuais que, devido à fisiografia da cidade, se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos característicos da paisagem urbana nos subsistemas identificados na Planta do sistema de vistas, tais como Subsistema da frente ribeirinha, Subsistema de pontos dominantes e Subsistema de vales.

As intervenções urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes, identificados na Planta do sistema de vistas, não podem obstruir os ângulos de visão a partir desses pontos.

Segundo a planta do Sistema de Vistas do RPDML, a UE dos Olivais Sul é abrangida pelas panorâmicas e enfiamentos de vistas que compõem o Sistema de Vistas da cidade, fazendo parte do subsistema de pontos dominantes.

Tem 1 ponto dominante cujo ângulo de visão abrange a Unidade de Execução.

DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A intervenção enquadra-se nas premissas do PDM e do Plano de Urbanização da Área Envolvente à Estação do Oriente (PUAEEO), este último ainda não em vigor, mas cuja implementação se procurou acautelar.

De acordo com o referido plano de urbanização, a Av. Infante D. Henrique é integrada no modelo urbanístico, assumindo o valor de *boulevard* urbano, pontuado pela concentração de edifícios de maior volumetria (torres) que acentuam, de forma ritmada, a sua função como elemento estruturante da rede viária urbana, valorizando o seu papel como via de entrada na cidade.

De um modo geral, a proposta cumpre o zonamento e os princípios de intervenção estabelecidos pelo PUAEEO para a área objecto. Em relação à construção, adoptou-se uma intenção do plano que é pontuar a Avenida Infante Dom Henrique com torres, seguindo os pressupostos do plano em vigor, o PDM, com o que é permitido construir.

Reconhecendo que os limites do terreno correspondem, portanto, a realidades muito distintas, a proposta procura responder concertada mas individualmente às características urbanas em presença.

Sobre a Av. Infante Dom Henrique, de trânsito rápido e perfil generoso, propõe-se completar a frente de rua com edificação de dois/ três pisos (cércea máxima de 12,0m), que funcionará como embasamento para três barras que se elevam treze pisos acima (cércea de 65,0m) [quarteirões A e B]. Os embasamentos também refazem na profundidade o contínuo de edifícios industriais existentes, compensando a extensa implantação com a introdução de largos pátios permeáveis, para

iluminação e ventilação dos escritórios. Desta volumetria resulta um lote no quarteirão A e dois lotes no quarteirão B. As barras foram localizadas de forma a garantir o cumprimento do art. 59º do RGEU em relação aos arruamentos perpendiculares à Av. Infante Dom Henrique, dado que é sobre estes que se projectam as fachadas mais extensas das barras (e conseqüentemente, que projectam maior ensombramento). As fachadas sobre a Av. Infante Dom Henrique têm apenas 15m de profundidade, considerando-se por isso que se trata de uma situação equivalente à de gaveto, obedecendo a altura dos edifícios às fachadas de maior impacto de ensombramento, como explicado anteriormente e de acordo com o ponto 2 do artigo mencionado.

Na face posterior destas construções propõe-se uma nova via, sendo que desta aos terrenos da REFER (a nascente) se forma um quarteirão, e uma faixa não construída de protecção, a considerar como cedência.

Junto à Rua da Centieira propõe-se completar um quarteirão da mesma escala [quarteirão C], que recorre ao léxico urbano da cidade oitocentista. O novo quarteirão fecha e confere sentido à construção já existente.

Quanto à integração dos edifícios existentes assinalados na Carta do Património, edifício da Antiga Refinaria de Cabo Ruivo que tem fachada sobre a Av. Infante D. Henrique, propõe-se que no âmbito do loteamento seja integrado no embasamento dos lotes com letra B.

Em termos de lógica da cidade, a presença forte da fachada de tijolo sobre a Av. Infante D. Henrique gera impacto na memória. A proposta deve não só recuperá-la, mas salientar esta presença urbana.

Este limite de tijolo baliza a volumetria do embasamento do novo edifício, ditando os seus confins a norte, sul e poente, bem como a altura de cêrcea e a relação de pavimento com a Av. Infante D. Henrique.

O embasamento do novo edifício deverá circundar os limites do existente, mas não lhe tocará: prolonga-o mas não o abafa.

Quanto à espacialidade, são as grandes naves de estrutura de betão desenhadas com elegância que persistiram, tendo os elementos de alvenaria, serralharia e carpintaria desaparecido com a passagem do tempo. Os espaços resultantes são generosos e de grande escala.

Por este motivo, o projecto não propõe a construção de elementos apócrifos (como novas compartimentações, pavimentos técnicos e falsos diversos para a passagem das redes contemporâneas) para novas funções, mas sim a recuperação das estruturas existentes e a valorização desses grandes espaços. Perdida a função industrial e desaparecidos os vestígios construtivos de pequena escala, a resposta de reutilização destes espaços deverá ser de uma natureza aberta e de utilização colectiva.

A proposta visa, pois, uma reutilização destas naves como espaços exteriores, que possam servir de pátio aos novos edifícios, mas também de áreas de estadia com presença vegetal, privadas de acesso público. Em coordenação com outros elementos dos percursos pedonais tecidos no conjunto do loteamento (galeria, caminho a céu aberto, pátio interior), o edifício da Antiga Refinaria contribuirá para a riqueza urbana e de fruição pública da Unidade de Execução.

Entre fachadas, nova e existente, deverão existir caminhos a céu aberto, integrados na rede de percursos pedonais do loteamento. Estes interstícios, banharão de luz os escritórios e permitirão o edifício da Antiga Refinaria respirar.

SISTEMA DE VISTAS

Como a UE se encontra numa zona de diferença de cotas sem construções próximas a Nascente (linha férrea), qualquer intervenção no local será visível a partir do lado oposto da linha.

Tal como indicado no RPDML, para avaliar os impactes visuais da construção dos volumes propostos na UE, realizou-se o estudo através da seguinte metodologia:

Com base na Carta Sistema de Vistas do RPDML, foram identificados os pontos dominantes e os respectivos ângulos de visão que abrangiam o terreno da UE.

O local do ponto dominante foi visitado e tiraram-se fotografias necessárias para a elaboração das panorâmicas.

Na realização das fotomontagens foi utilizado um software de modelação tridimensional e renderização para implementação dos volumes propostos, a partir do ponto de vista seleccionado.

A avaliação da fotomontagem decorre do confronto entre a imagem existente e a imagem com a simulação dos volumes propostos.

ANÁLISE DAS PANORÂMICAS A PARTIR DOS PONTOS DOMINANTES

Na sequência do indicado na planta de ordenamento - sistema de vistas do PDML, o ponto dominante é o **Jardim do Cabeço das Rolas**, no Parque das nações, e que abrange os lotes em causa na UE.

Localizado no lado oposto da linha férrea que limita o terreno da UE a Nascente e à cota 33, oferece uma vista abrangente de 360 graus, a nascente orientado para o rio Tejo e a Poente orientado para a colina dos Olivais Sul.

Como a UE se encontra na encosta que antecede o Parque das Nações, delimitada e dele separada pela estrutura ferroviária, que aqui tem um alargamento à custa de muros de suporte, a presente proposta fará a sua natural presença no âmbito do sistema de vistas do Parque das Nações.

A vista norte a partir do Jardim do Cabeço das Rolas tem como fundo, depois do vale onde a ferrovia se instala marcado pelo muro branco e alto, uma topografia que sobe suavemente com uma pendente de 3 a 4%. Esta encosta dos Olivais é marcada por um promontório com a cota de 60,20 m onde estão implantadas quatro torres com a cota máxima de 99,50m. Este promotório está a cerca de 280m do terreno onde propomos a Unidade de Execução.

Os edifícios industriais existentes no lote da Unidade de Execução que se vêem em fundo, após o muro branco da REFER, têm a cota máxima de 42.90m. Edifícios estes, que se recuperam e inserem na Unidade de Execução. Mantemos a mesma cota no embasamento proposto. As torres que propomos pousadas no embasamento, estão perpendiculares à vista de rio. Não fecham nem tapam a vista em profundidade da encosta onde se implantam os volumes/torres soltos entre as árvores do plano dos Olivais. As torres que propomos ficam de cota com as torres dos olivais, em fundo na topografia que sobe. Dão continuidade às torres dos Olivais.

Conforme demonstrado acima e nas fotomontagens em anexo, todo o sistema se mantém como paisagem em profundidade entre elementos verticais e as áreas verdes do Plano dos Olivais Sul, agora com a inclusão de mais um filtro que são as torres propostas em vidro. Assim fica salvaguardado todo o tipo de relações visuais entre o Jardim do Cabeço das Rolas e os Olivais-Sul, como ao contrário, dos Olivais-Sul para o Rio Tejo.

Manchas arbóreas constituem barreiras naturais visuais entre o conjunto edificado e a estrutura ferroviária, funcionando também como um filtro do ruído dela proveniente.

CONCLUSÃO

Avaliado o impacto nas novas construções na silhueta da cidade (imagens apresentadas abaixo) conclui-se que as alturas das fachadas e a volumetria propostas asseguram uma adequada transição com as volumetrias da envolvente.

É também através da materialidade proposta para os edifícios do embasamento e das torres, o vidro, que se consegue um efeito de grande transparência que permite a fruição da paisagem ribeirinha e da paisagem envolvente.

Assegura-se, também, a protecção dos edifícios da Antiga Refinaria de Cabo Ruivo, assinalados na Carta do Património, e a sua correcta integração nos edifícios de embasamento propostos.

FOTOMONTAGENS



Ponto dominante – Jardim do Cabeço das Rolas – Situação actual



Ponto dominante – Jardim do Cabeço das Rolas – Proposta

Lisboa, Julho de 2019

[Redacted signature]

Manuel Mateus