



**MEMÓRIA DESCRITIVA**  
**ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO LOTEAMENTO**  
**DA “OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS”**  
Junho de 2020

Álvaro Siza Vieira - Eduardo Souto de Moura - Ana Costa

## ENTRECAMPOS

Entrecampos, tal como o nome indica, é exatamente um lugar vazio, um hiato urbano que queremos preencher. Este projeto funciona como um “agrafo” que pretende ligar duas partes diferentes da cidade: o Campo Grande e o Campo Pequeno.

Os elementos principais do projeto são um parque urbano paralelo à Av. da República, na contiguidade do Jardim do Campo Grande e uma malha urbana limitada pelos três restantes arruamentos.

Esta malha, bem como a sua modulação, foi retirada da zona das Avenidas Novas, mas não quisemos adotar a tipologia dos quarteirões fechados. Propusemos então, fragmentos isolados, edifícios altos e baixos, que pela sua proximidade conseguem criar uma empatia entre eles, sugerindo escalas diferentes.

Entre esses objetos aparentemente autónomos, conseguiu-se desenhar caminhos, praças e pracetas, interstícios fundamentais para a leitura e conforto que a cidade deve ter. Estamos convencidos que com esta complexidade o carácter urbano possa acontecer, não por consequência de um desenho rígido, mas pela disponibilidade que as fachadas possam oferecer.

Confiamos que a grelha da estrutura vinda do solo suba, por osmose até à superfície e sirva de regra para crescer com diferentes alturas, conforme o “cone” dos aviões o permitir. Essas linhas de que falamos são linhas indicativas, pautas para escritas diversas, segundo o carácter dos edifícios e da vontade dos arquitetos.

Estamos convencidos que este projeto, pela sua dimensão e oportunidade, será um “entrecampo”

disponível para a cidade contemporânea, como Lisboa é e deve ser.

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
  - 2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS
  - 2.2 LOTE B1
  - 2.3 LOTE B2
  - 2.4 PARCELA B3
  - 2.5 ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL
3. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL
  - 3.1 ESPAÇO PÚBLICO E SUPERFÍCIE VEGETAL
  - 3.2 IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA
4. CONDICIONANTES
  - 4.1 CÉRCEAS MÁXIMAS E ALTURAS DOS EDIFÍCIOS
  - 4.2 SUPERFÍCIE VEGETAL
  - 4.3 ACESSOS AO PARQUE DE ESTACIONAMENTO

ANEXO 1. Parecer INAV/IEA-2020/1026, de Junho de 2020

ANEXO 2 Estudo de Impacto de Tráfego

## 1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva integra o Pedido de Alteração Simplificada (nº8 do art. 27º do DL. Nº 555/99) ao Alvará de Loteamento de Iniciativa Municipal nº 2018/04 de 3 de Agosto de 2018 (Processo nº 15/URB/2018), decorrente do desenvolvimento do desenho urbano, da necessidade de resposta ao programa apresentado pela Fidelidade Property Europe, S.A. e da adaptação ao novo Levantamento topográfico.

Esta proposta apresenta os seguintes ajustes à solução anteriormente definida:

- a. Modelação do terreno que constitui a frente verde do Lote B1 de forma a beneficiar de iluminação natural a área comercial situada no piso -1;
- b. Redução do impacto do tráfego no novo arruamento no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, eliminando os acessos ao estacionamento em cave, de forma a garantir uma maior proximidade entre as frentes verdes da Parcela A e do Lote B1;
- c. Articulação | Ligação, entre lotes, das áreas comerciais no Piso -1;
- d. Alargamento das vistas dos Edifícios de habitação para Sul e para Nascente, reduzindo a área de Implantação do edifício B1.3 e soltando e reconfigurando o edifício B2.3 num bloco único;
- e. Acerto de configuração do edifício B1.1 de modo a otimizar a relação entre os dois blocos e a sua ocupação;

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A operação de loteamento nos terrenos sitos em Entrecampos, freguesia de Avenidas Novas, com uma área total de 59.473,45m<sup>2</sup>, corresponde à área B da unidade de Execução de Entrecampos, constituída pelos lotes B1 e B2:

### 2.1 Características gerais

- a. Área Total dos Lotes a constituir: 17.697,63m<sup>2</sup>
- b. Área máxima de implantação dos pisos subterrâneos: 15.953,63m<sup>2</sup>
- c. Área de implantação dos blocos: 9392,08m<sup>2</sup>
- d. Superfície total de pavimento: 105.981,11m<sup>2</sup>, dos quais 49.388,48m<sup>2</sup> destinados a serviços, 34.090,65m<sup>2</sup> destinados a habitação e 22.501,98m<sup>2</sup> destinados a comércio

Número Total de Lotes:2

Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 18

Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3

Número máximo de fogos: 284

## 2.2 Lote B1

- a. Área do Lote – 9.152,93m<sup>2</sup>
- b. Área máxima de Implantação dos Pisos subterrâneos – 9.046,93m<sup>2</sup>
- c. Área de Implantação dos blocos – 4.758,68m<sup>2</sup>
- d. Superfície de Pavimento – 59.137,12m<sup>2</sup>
- e. Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 14
- f. Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 3
- g. Confrontações:
  - Norte – Domínio Público | Percurso Pedonal
  - Sul – Prolongamento da Rua Cruz Vermelha e Jardim Público
  - Nascente – Jardim Público
  - Poente – Avenida Cinco de Outubro | Parcela B3

## 2.3 Lote B2

- a. Área do Lote – 8.544,70m<sup>2</sup>
- b. Área máxima de Implantação dos Pisos subterrâneos – 6.906,70m<sup>2</sup>
- c. Área de Implantação dos blocos – 4.633,40m<sup>2</sup>
- d. Superfície de Pavimento – 46.843,93m<sup>2</sup>
- e. Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 18
- f. Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira – 3
- g. Número máximo de fogos - 284
- h. Confrontações:
  - Norte – Avenida das Forças Armadas e Edifício particular
  - Sul – Domínio Público | Percurso Pedonal
  - Nascente – Avenida da República e Edifício particular
  - Poente – Avenida Cinco de Outubro | Parcela B3

## 2.4 Parcela B3

Da mesma operação de Loteamento resultou ainda Parcela B3, com uma área de 14.605,54m<sup>2</sup>, que coincide com o troço da Avenida Cinco de Outubro entre a Avenida Álvaro Pais e a Avenida das Forças Armadas, destinada à construção em subsolo, de estacionamento público, infra-estruturas técnicas e infra-estruturas de apoio à logística urbana.

### 2.4 Áreas a Integrar no Domínio Público Municipal:

A Operação de Loteamento determinou, finalmente, a integração no domínio Público municipal de

11.848,90m<sup>2</sup>, dos quais 9.183,43m<sup>2</sup> são destinados a espaços verdes de utilização pública.

### **3. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL**

As adaptações, agora em causa, seguem os princípios de intervenção|ocupação fixados nos termos de referência da Unidade de Execução que admitiam a possibilidade de ajustamento do programa.

#### **3.1 ESPAÇO PÚBLICO E SUPERFÍCIE VEGETAL**

A Modelação do terreno proposta para a frente verde do Lote B1 permite criar novos percursos e espaços de estadia relacionando as cotas da envolvente com as áreas comerciais e de lazer.

A área de Superfície Permeável resultante destes acertos - de acordo com a alínea g) do nº 3 do artigo 60º do PDM – garante os 40% de superfície vegetal ponderada da área de referência do Loteamento –  $26.881,06m^2 \times 0,40 = 10.752,42m^2$ .

A redução da implantação dos Blocos B1.3 e B1.1 resulta no aumento de área de utilização pública em 246,29m<sup>2</sup> e, permite uma ligação ao nível do piso -1 entre o Lote B1 e a Parcela A.

A nova localização dos acessos ao estacionamento reduz o tráfego no novo arruamento e cria uma maior proximidade entre as frentes verdes da Parcela A e do Lote B1.

#### **3.2 IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA**

A adaptação ao programa e os ajustes decorrentes mantêm o estabelecido quanto à Superfície de Pavimento máxima, à distribuição dos usos, ao número de pisos e alturas máximas consagradas para cada Lote.

Em benefício da clareza, porém, importa fazer um esclarecimento prévio da maior relevância. Relativamente à parametrização altimétrica definida para o Bloco B2, o trabalho de projeto tendente ao desenvolvimento do programa urbanístico definido permitiu identificar a existência de um erro material intransponível. Com efeito, a previsão de uma altura de fachada de 106 m radicava na consideração de uma altura entre pisos de 3 m para habitação e de 6 m para o piso térreo, o que envolvia uma impossibilidade original, já que este piso térreo deveria comportar um piso intermédio, o que sempre obrigaria a respeitar as imposições regulamentares para as medidas dos respetivos pés-direitos acrescidas das medidas das lajes, sendo estas aliás necessariamente exigentes já que devem permitir a sustentação de balanços de 5 m nos pisos superiores, conforme previsto na operação de loteamento. Ou seja, identificado o erro material e o imperativo prático de o corrigir, reportando por tal via o desenvolvimento do programa urbanístico definido à verdade material que faltava, a presente alteração assume já uma altura de fachada de 107 m para o Bloco B2. E, nesse sentido, não pode deixar de assumir também que a CML promoverá, em tempo, e pela

forma que julgar adequada, a retificação do erro material aqui devida.

Acrescente-se, desde já, que foi obtido o parecer da ANAC que expressamente atesta que o ajuste das cérceas, para a cota 107m dos edifícios de habitação B2.1 e B2.2, não interfere com as superfícies de proteção acima referidas, pelo que, em termos de servidão aeronáutica do aeroporto, não há qualquer inconveniente na sua concretização (vd ParecerINAV/IEA-2020/1026, de Junho de 2020, em anexo).

**a. LOTE B1**

Os acertos nas configurações da implantação dos blocos B1.3 e B1.1 traduzem-se numa redução da superfície de Implantação com uma variação inferior a 3% - 1,64%.

**b. LOTE B2**

A reconfiguração da implantação do bloco B2.3, e a sua transformação num bloco único, permite uma melhor relação deste conjunto de edifícios com a envolvente. Esta alteração, segue o anteriormente definido e, na relação com o edifício existente na Rotunda de Entrecampos, tal traduz-se pela aplicação do art.º 62º do RGEU tendo por referência a fachada tardoz paralela à Av. das Forças Armadas à cota da cobertura do piso térreo.

Esta nova configuração do Bloco B2.3 permite abertura de vãos em todas as fachadas, cumprindo na fachada Norte o disposto no art.º 73º do RGEU – o afastamento à empena do edifício existente são 15,84m e a empena tem uma altura de 27,01m.

Com o levantamento topográfico, entretanto efetuado, verificou-se que existiam algumas discrepâncias relativamente aos desenhos da Operação de Loteamento. A diferença do polígono de implantação do edifício existente na Rotunda de Entrecampos obrigou a alguns ajustes na implantação do limite do Lote. Para manter a área e a configuração previstas, o percurso pedonal público entre os dois Lotes foi alargado (passou de 3m para 3,41m).

No mesmo quadro, e para reforçar as aberturas desejáveis para este conjunto, o Bloco B2.1 é deslocado para Sul o que permite a abertura do gaveto e melhora a relação da fachada Nascente com a empena do Bloco B2.2, possibilitando a abertura de vãos. O seu comprimento também é alterado – de 60m para 61,90m – para manter o alinhamento e a profundidade da consola com frente para a Av. 5 de Outubro.

Para cumprimento do art. 59º do RGEU, a referida correção da cércea para 107m, implica o recuo do último piso deste bloco.

#### **4. CONDICIONANTES**

##### **4.1 Cércneas máximas e alturas dos Edifícios**

São respeitadas as linhas de referência do teto aéreo (ANAC) e as cotas máximas de edificação:

- a) cota máxima prevista para o Lote B1 de 129.00;
- b) cota máxima prevista para o Lote B2 de 126.00;

A cércea de cada edifício será sujeita a análise e aprovação desta Autoridade em fase de Licenciamento.

##### **4.2 Superfície Vegetal**

Conforme referido anteriormente, são respeitadas as áreas exigíveis pelo PDM para a Superfície Vegetal (pública e privada). A área de superfície em Solo Vegetal totalmente permeável a integrar no domínio público é alterada para permitir a existência de um equipamento Público - “Art Center”, no piso -1, com ligação à galeria do Metro e ao Espaço Memória “Vasco Santana”. Esta área é apenas indicativa e tem cobertura vegetal superior ou igual a 1m.

##### **4.3 Acessos aos Parques de Estacionamento**

São propostos novos acessos aos parques de Estacionamento. Esta proposta é sustentada por um novo estudo preliminar de tráfego e será avaliado o impacto no arvoredado do separador central.

Lisboa, 26 de Junho de 2020