



# Unidade de Execução de Marvila

## Estudo de impacto Visual no âmbito do Sistema de Vistas do PDM de Lisboa – Subsistema da Frente Ribeirinha



### Índice

1. Introdução
2. Localização e caracterização da área de intervenção
3. Enquadramento legal
4. Descrição da proposta
5. Sistema de vistas
6. Análise das panorâmicas dos pontos de vistas dominantes
7. Considerações finais
8. Anexos



## 1. Introdução

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

De acordo com o conceito definido no PDML, o “Estudo de impacte visual” ou “Estudo de panorâmicas urbanas” visa avaliar as alterações às panorâmicas causadas pela a implantação, altura da fachada e características dos edifícios e estruturas e a demonstração destas alterações constitui um condicionamento ao licenciamento.

## 2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção

A UE Marvila, com área total de 280.333 m<sup>2</sup>, localiza-se nas freguesias do Beato e Marvila e tem os seguintes limites físicos:

- Azinhaga da Salgada e da Bruxa, a Poente;
- Linha de caminho-de-ferro e zona afeta a REFER, a Norte;
- Azinhaga dos Alfinetes e Pátio Marialva, a Nordeste;
- Rua do Açúcar e Rua dos Amigos de Lisboa, a Este;
- Calçada Duque de Lafões, a Sul;
- Convento do Beato e zona de proteção, a Sudeste;

O terreno é atravessado pela Rua de Marvila, por uma linha de caminho-de-ferro e zona afeta à REFER. A área de intervenção possui uma extensão máxima de cerca de 670 m no seu sentido longitudinal e 700 m no sentido transversal, apresentando sentido de cotas descendente segundo a orientação Norte – Sul.

Na área delimitada, encontram-se três edifícios pré-existentes de referência:

- a Escola Afonso Domingues – edifício classificado pela Carta Municipal de Património Arquitetónico e Paisagístico com o n.º de código 21.85;
- o Mirante da Antiga Quinta da Inauguração - classificado pela Carta Municipal de Património Arquitetónico e Paisagístico com o n.º de código 21.87 - uma estrutura romântica que se assume como o último vestígio da nobre quinta edificada por D. António Luís de Menezes, primeiro Marquês de Marialva, uma grande propriedade que no tempo do 2.º Marquês foi ampliada pela unificação de outra propriedade contígua, a "Quintinha", como era então conhecida, confinada ao Convento de S. Bento de Xabregas, à Rua Direita de Marvila e ao rio Tejo; e
- Edifício Saponata – Edifício classificado pela Carta Municipal do Património Arquitetónico e Paisagístico com o n.º de código 21.81 - trata-se de um exemplo de um antigo edifício industrial, pertencente à antiga empresa de navegação Portuguesa Saponata. O edifício tem na fachada um painel de azulejos da autoria conjunta de Júlio Pomar e Alice Jorge.

Atualmente, a área alvo do presente pedido de delimitação de Unidade de Execução é caracterizada na sua maioria por terrenos expectantes e baldios, delimitados ora por linhas de azinhagas e arruamentos, ora pela descontinuidade dos tecidos urbanos envolventes e nos quais funcionam estruturas dispersas, como a Casa de São Vicente, uma IPSS de apoio a pessoas com Incapacidade Intelectual e Desenvolvimento, o Campo de Futebol do Ferroviário e pequenas hortas urbanas informais, que de alguma forma perpetuam a génese rural do território.



Refere-se ainda o carácter de charneira desta área, pelo seu desenvolvimento e topografia, na sua capacidade de articulação da zona alta de Chelas/Marvila e da baixa da frente ribeirinha. Desta forma, o território destaca-se também pela sua singular potencialidade de ignição da revitalização dos terrenos expectantes a Norte (zona alta de Marvila/Chelas).

A área delimitada para a unidade de execução constitui assim um território de expressiva importância urbana pela sua capacidade de articulação e reordenamento da mobilidade da cidade e consequente potencial desenvolvimento de toda uma área expectante da cidade, podendo constituir-se como um tecido potencializador de todas as dinâmicas de revitalização em curso no lugar.

### 3. Enquadramento Legal

O sistema de Vistas enquadra-se no capítulo dos sistemas de proteção de valores e recursos, artigo 17º, de PDML, referindo que “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 e praças e arruamentos existentes, proporcionam a fruição das paisagens e ambientes urbanos da cidade de Lisboa.”

Continua, mencionado que “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 seguintes subsistemas identificados na Planta do Sistema de Vistas”.

- Subsistema da frente ribeirinha, sector oriental;
- Subsistema de pontos dominantes;

O mesmo artigo refere ainda que “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 PDML, a Unidade de execução de Marvila está localizada no Subsistema da Frente Ribeirinha – Sector Oriental e no Subsistema de Ângulos de Visão.

Os dois pontos dominantes e respetivos ângulos de visão considerados no presente estudo são:

- ponto de vista da Calçada do Duque de Lafões
- ponto de vista do Miradouro da antiga Fábrica de Sabão

### 4. Descrição da Proposta

Para uma melhor análise e entendimento dos volumes propostos, apresentam-se excertos dos Termos de Referência da Unidade de Execução de Marvila.

A solução proposta corresponde à explicitação das intervenções urbanísticas a realizar na UE, e a abrange as principais opções de implantação e tipo-morfológicas que lhes são subjacentes, sem prejuízo da sua adaptação ou da introdução de ajustamentos nos traçados de infraestruturas e ou no desenho urbano no âmbito do controlo prévio ou da realização das operações urbanísticas enquadradas pela UE.

A delimitação da Unidade de execução compreende 4 zonas. Zona 1, 2, 3 e 4. As zonas serão divididas por 3 proprietários, sendo subdivididas por parcelas. Zona 1 fica localizada na parte oeste da área de intervenção, está associada à envolvente urbana existente nessa região, Bairro da Madreus e é composta pelas parcelas 4 e 5. A Zona 2, localizada próxima da futura estação de Marvila: para a área de



intervenção está prevista uma nova polaridade urbana, é composta pelas parcelas 13 a 16. A Zona 3 situada em um local estratégico, entre a estrada de Marvila e a frente urbana consolidada de Marvila Velha, composta pelas parcelas 6 a 12. A zona 4 corresponde à área de parque e será composta pelas parcelas 1 a 3.

O modelo urbano proposto pretende assegurar não só uma adequada transição com as volumetrias da envolvente e a continuidade entre as malhas urbanas existentes, mas também uma adequada articulação formal com o modelo urbano preconizado no espaço a consolidar – minimizando assim as soluções de rutura com as características morfológicas que lhe são/serão contíguas.

### **Zona 1 - Madredeus**

Corresponde a uma área de espaço urbano a consolidar, com uma área de intervenção de 17.945 m<sup>2</sup> e com uma capacidade construtiva de 26.917m<sup>2</sup>. Esta nova área urbana será caracterizada por uma tipologia de edifício de implantação isolada, que estabelecerá uma maior relação da malha urbana consolidada do bairro da Madredeus, com o futuro parque verde da UE de Marvila. Será composta pelas parcelas 4 e 5.

### **Zona 2 – Polu**

Corresponde a uma polaridade urbana, que de acordo com o PDM são 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.

Com uma área de intervenção de 34.532m<sup>2</sup> e uma superfície de pavimento máximo de 69.064m<sup>2</sup>, esta nova polaridade urbana será estruturada pelo atravessamento da futura Via de Nível 3, que fará a ligação entre Chelas e a Av. Infante D. Henrique, pela Estrada de Marvila a Este, a Azinhaga dos Alfinetes a Norte e pela nova ligação entre o Apeadeiro de Marvila e a Via de Nível 3, a poente. Esta zona será composta pelas parcelas 13, 14, 15 e 16.

### **Zona 3 - Beato/Açúcar**

Composta por duas tipologias de classificação de uso de solo, espaço urbano a consolidar mais a poente e espaço urbano consolidado na confrontação com a Rua do Açúcar e a Calçada Duque de Lafões. Esta zona terá uma área de intervenção de 74.289 m<sup>2</sup> e uma superfície de pavimento de 96.013 m<sup>2</sup>. As parcelas 7 e 12 farão parte do espaço urbano consolidado e as parcelas 6, 8, 9, 10 e 11 do espaço urbano por consolidar.

O edificado proposto irá enquadrar na tipologia de quarteirão, respeitando o disposto no artigo nº18 do Regulamento do PDML, de modo a manter os enfiamentos visuais pré-existentes, e sem construir frentes contínuas de dimensão superior a 50 m, criando assim novos enfiamentos visuais para o rio.

Esta nova área urbana será estruturada pela nova via de Nível 3, que fará a ligação entre chelas e a frente ribeirinha, bem como o cobrimento da Linha Norte.

Propõe-se para esta zona a cobertura completa da linha norte de comboio, num total de 400 m de comprimento, com o objetivo de eliminar uma das principais barreiras físicas no território. A proposta contempla a construção de uma cobertura ao longo de toda a extensão da linha, permitindo o atravessamento entre pontual em momentos específicos.



A intervenção de cobertura da linha do comboio terá como objetivo principal integrar e conectar as áreas adjacentes, proporcionando uma maior fluidez e permeabilidade urbana. Ao eliminar a barreira física representada pela linha do comboio, será possível estabelecer uma continuidade espacial e promover a conexão entre diferentes partes da área de intervenção. Para além deste aspeto, a cobertura da linha do comboio possibilitará a criação de novos espaços públicos utilizáveis, como mirantes, praças ou áreas de lazer, que antes eram inacessíveis ou subutilizados devido à presença da linha férrea.

#### **Zona 4 – Parque verde**

Corresponde a uma área de espaços verdes de recreio e produção. Esta zona tem uma área de 80.551 m<sup>2</sup> que constituirá uma área de cedência por parte do proprietário à Câmara Municipal de Lisboa, sendo considerada como espaços de utilização coletiva.

### **5. Sistema de Vistas**

Como a Unidade de Execução encontra-se localizada numa zona elevada e de grande exposição para a sua envolvente, qualquer intervenção será visível a partir do Rio Tejo.

Na sequência do indicado no PDML, para avaliar os eventuais impactes visuais com a implementação dos volumes construídos propostos na EU, realizou-se o estudo com a seguinte metodologia:

1. Com base na Carta do “Sistema de Vistas” do PDML, foram identificados e selecionados os pontos dominantes e os respetivos ângulos de visão que se enquadravam na Unidade de Execução;
2. Nos pontos dominantes selecionados foram identificados os seus locais e as amplitudes das panorâmicas;
3. Os locais dos pontos dominantes foram visitados e tiram-se as fotografias necessárias para a elaboração das panorâmicas;
4. Na realização das fotomontagens, foi utilizado como elemento auxiliar de localização e de 3D o software Rhino para implementação dos volumes propostos, a partir dos pontos de vista selecionados;
5. A avaliação das fotomontagens decorre do confronto entre as panorâmicas existentes e as panorâmicas com a simulação da implementação dos volumes propostos.

A mesma metodologia foi aplicada para avaliar os eventuais impactes visuais com implementação dos volumes construídos propostos na EU, na obtenção e avaliação das panorâmicas a partir do rio e de Chelas.

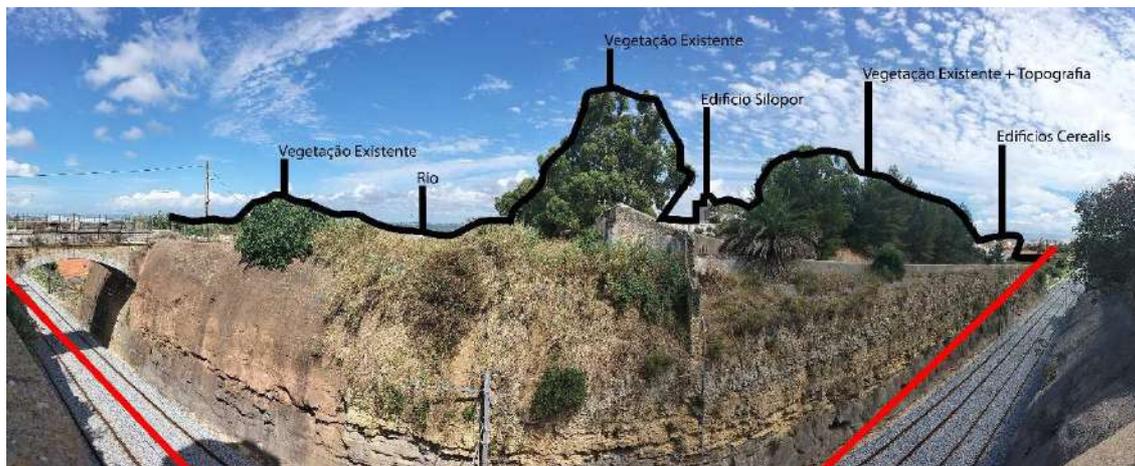
### **6. Análise das Panorâmicas dos Pontos Dominantes**

A área de intervenção em estudo é abrangida por 2 pontos de vistas, identificado na carta do “Sistema de Vistas” do PDML. Para além destes que a carta do “Sistema de vistas” do PDML identifica considerou-se ainda mais 3 pontos de vista, a partir da frente ribeirinha, do Beato e de Chelas.

Ambos os pontos de vistas identificados na carta “Sistema de Vistas “ do PDML, encontram-se dentro da área de intervenção da Unidade de Execução, em terrenos privados e sem acesso público.

O ponto de vista **1. Miradouro da Antiga Fábrica de Sabão** está associado à Torre Marques de Marialva e dentro do espaço urbano a consolidar, enquanto que o ponto de vista **2. Vista da Calçada Duque de Lafões** encontra-se na interceção da Calçada com a área de intervenção, dentro do espaço urbano consolidado.

O ponto dominante do **Miradouro da Antiga Fábrica de Sabão** é o ponto selecionado mais a norte da UE, com grande amplitude no ângulo de visão, mas reduzida visibilidade devido a algumas barreiras visuais construídas (Edifício da Silopor e Fábrica dos Cereais) e devido à topografia do terreno e à vegetação existente.



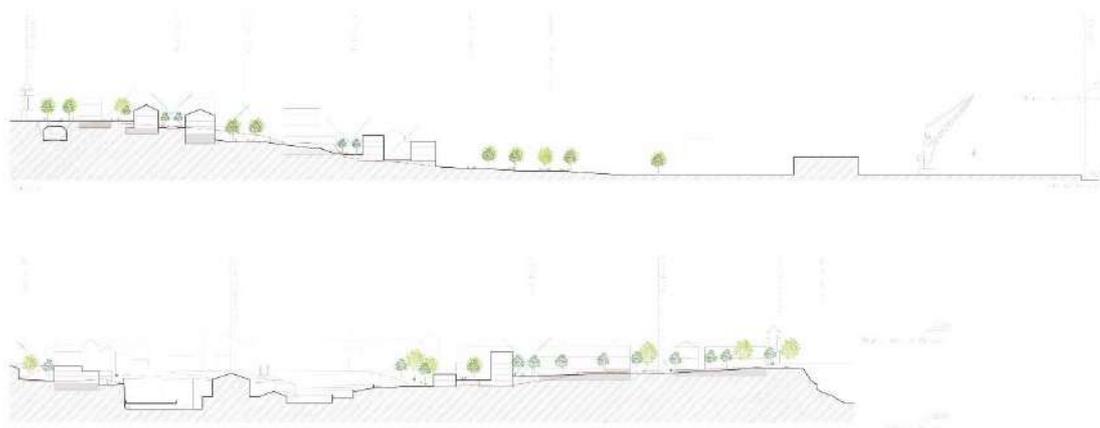
Ponto de vista 1. Miradouro da Fábrica de Sabão- Situação existente condicionantes

Na simulação da fotomontagem, os edifícios propostos na UE são bastante visíveis a partir deste ponto dominante. Têm presença, mas não alteram a fisiografia da encosta onde se inserem e criam uma nova relação visual com a sua envolvente urbana a norte (Marvila Velha), aumentando a sua relação com o Rio.

Nesta zona é proposto uma tipologia de quarteirão que obedece ao que consta no artigo nº18, do regulamento do PDML, em que nos novos edifícios têm de respeitar os enfiamentos visuais pré-existentes a manter e não podem constituir frentes contínuas de dimensão superior a 50m, promovendo assim novos pontos de vista para o rio.

Esta nova relação não será apenas visual, mas também física pois ficará associada à nova proposta de corredor verde entre a Rua do Açúcar, o Geomonumento Capitão Leitão e a Torre Marques de Marialva e a novos arruamentos e percursos pedonais que iram favorecer o sistema de vistas e a fruição da paisagem ribeirinha.

A altura dos edifícios propostos na UE nesta zona está limitada pelo ponto visual do mirante da Torre do Marques de Marialva, cujo consideramos que deve ser a cota considerada do ponto visual.



Cortes terreno. Indicação da limitação de altura da edificação

O ponto dominante da **Calçada Duque de Lafões** é o ponto selecionado no extremo sudeste da UE, a uma cota altimétrica elevada, com dois pontos de visão de pouca amplitude, enfiamento do tardoz dos edifícios da Calçada Duque de Lafões e a abertura a Nordeste sobre o Convento de Beato e o rio Tejo, mas



reduzida visibilidade devido a algumas barreiras visuais construídas (Edifício da Silopor e Fábrica dos Cereais).

Na simulação da fotomontagem, os edifícios propostos na EU são visíveis a partir deste ponto dominante, mas não constituem barreira. Embora com uma presença marcante os edifícios propostos na UE não “competem” com o património qualificado “Convento do Beato”, mantendo o ponto de vista do enfiamento do tardo dos edifícios da Calçada Duque de Lafões requalificando o canal visual com o rio Tejo.



Ponto de vista 2. Calçada Duque de Lafões- Situação existente condicionantes

O outro ponto de vista também não ficará obstruído pela nova construção, sendo que a volumetria proposta não ultrapassa os 50 m de frente contruída e ainda contempla pontos de abertura ao nível do piso térreo, de modo a criar novos pontos de vista sobre o rio Tejo e o Convento do Beato. Assim como a cobertura da linha Circular irá proporcionar um mirante sobre o rio Tejo e o Convento do Beato.

## 7.Considerações Finais

Conforme demonstrado nas panorâmicas e fotomontagens elaboradas, a volumetria proposta na EU, apesar de ser de dimensão significativa encontra-se enquadrada na fisiografia da paisagem urbana do local onde se insere.

Nos pontos dominantes identificados, a volumetria proposta da UE, na área abrangida pelo **Miradouro da Antiga Fábrica de Sabão** obstrui o ângulo de visão ao nível térreo para Sul mas limita a altura da construção pelo mirante do miradouro. A volumetria proposta para a área de abrangência do **Miradouro da Calçada Duque de Lafões**, adapta-se aos pontos de vista, permitindo que os mesmos sejam mantidos e respeitados.

Ainda que a nova proposta urbana da UE introduza algumas limitações aos actuais pontos de vista existentes, pontos de vistas estes que se encontram dentro de terrenos privados e sem acesso público, entendemos que a nova proposta urbana irá proporcionar novos pontos de vista, reforçando as relações visuais sobre a fisionomia da envolvente e o Rio Tejo.

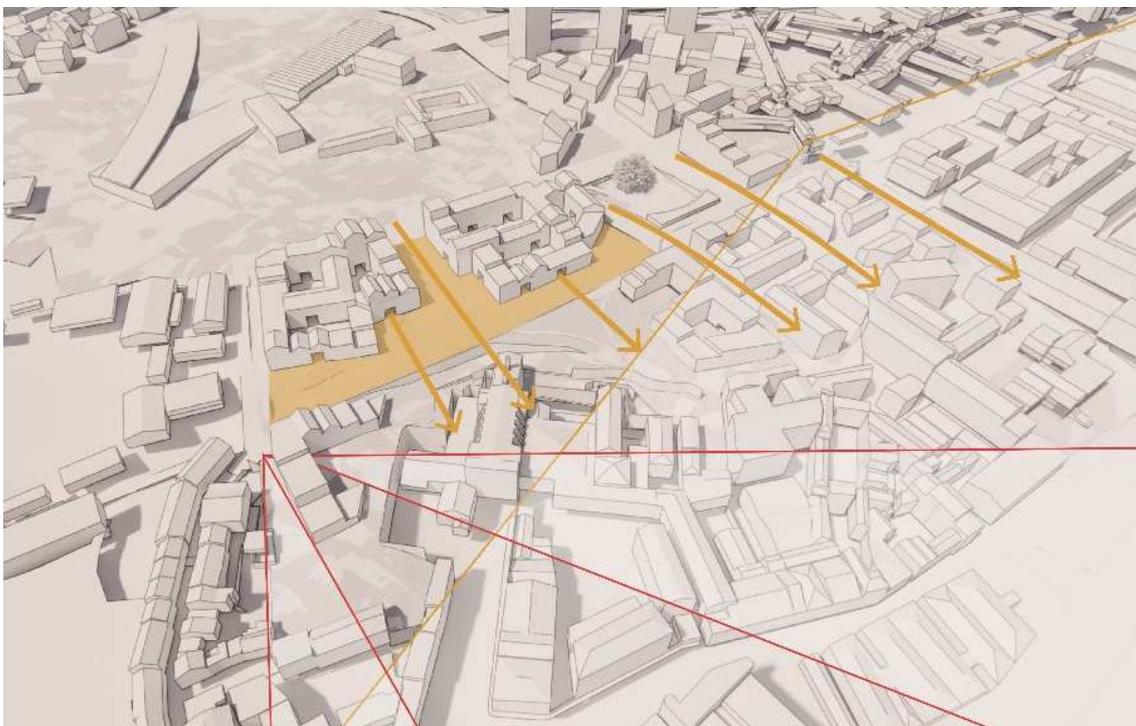


Diagrama sistema de vistas da proposta urbana UE

## 8. Anexos

Extrato – planta do sistema de vistas	sem escala
Miradouro da Fábrica de Sabão (vista observado)	sem escala
Miradouro da Fábrica de Sabão (vista cota 49.00)	sem escala
Corte	Sem escala
Calçada Duque de Lafões	sem escala
Frente da Igreja Convento do Beato	sem escala
Frente Ribeirinha	sem escala
Futura localização Parque Marquês de Abrantes	sem escala
Alçado Frente Ribeirinha	sem escala

### Notas:

- Todas as imagens foram retiradas no dia 12.06.23 às 16h30.
- Todos os pontos de vista foram retirados a uma altura de 1,60m. do chão.





Ponto de Vista Miradouro Marquês de Abrantes (ponto de vista do pedestre) | Existente



Ponto de Vista Miradouro Marquês de Abrantes (ponto de vista do pedestre) | Proposto

Unidade de execução de Marvila/Beato

**ESTUDO DE IMPACTO VISUAL**



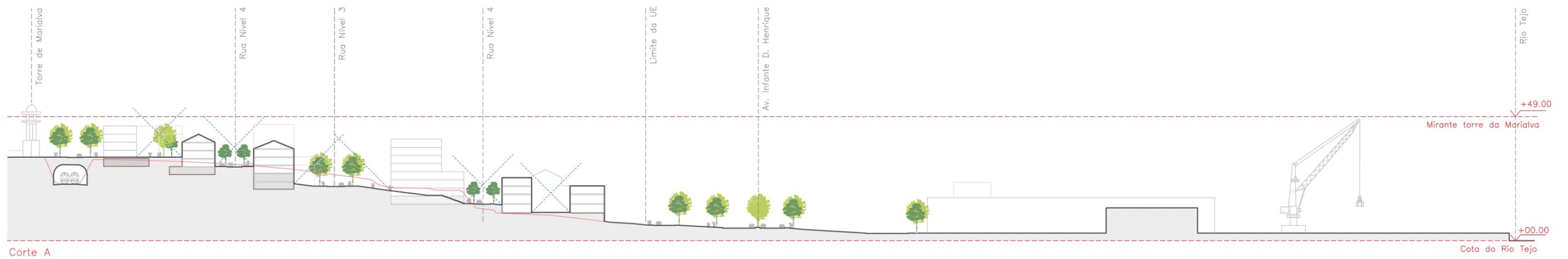
Ponto de Vista Miradouro Marquês de Abrantes (ponto de vista do Mirante cota 49.00m)|Existente



Ponto de Vista Miradouro Marquês de Abrantes (ponto de vista do Mirante cota 49.00m)|Proposto

Unidade de execução de Marvila/Beato

**ESTUDO DE IMPACTO VISUAL**



Corte Miradouro Marquês de Abrantes | Proposta



Ponto de vista 1 Calçada Duque de Lafões | Existente



Ponto de vista 1 Calçada Duque de Lafões | Proposta

Unidade de execução de Marvila/Beato

**ESTUDO DE IMPACTO VISUAL**



Ponto de vista 2 Calçada Duque de Lafões | Existente



Ponto de vista 2 Calçada Duque de Lafões | Proposta



Ponto de vista Igreja Convento do Beato | Existente



Ponto de vista Igreja Convento do Beato | Proposta

Unidade de execução de Marvila/Beato

**ESTUDO DE IMPACTO VISUAL**



Ponto de vista Frente Ribeirinha | Existente



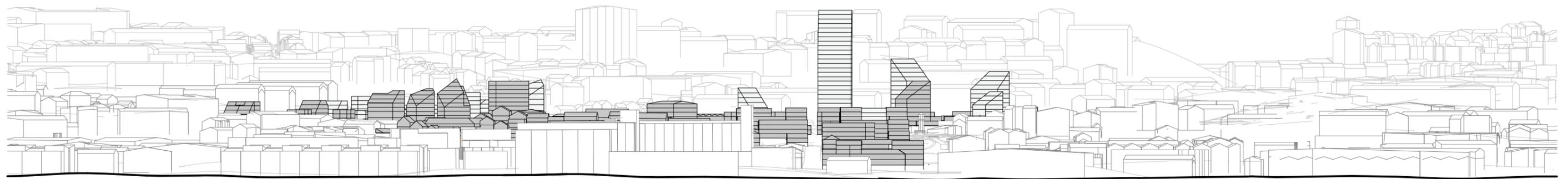
Ponto de vista Frente Ribeirinha | Proposta



Ponto de vista Parque Marquês de Abrantes | Existente



Ponto de vista Parque Marquês de Abrantes | Proposta



Alçado Frente Ribeirinha | Proposto

Unidade de execução de Marvila/Beato

**ESTUDO DE IMPACTO VISUAL**



Aérea de enquadramento | Proposta

Unidade de execução de Marvila/Beato

**ESTUDO DE IMPACTO VISUAL**