

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA



RELATÓRIO SÍNTESE

JANEIRO 2013

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

“Acreditamos que as Cidades se desenham, que as suas formas se definem, a partir de um jogo de tensões entre espaços com sentidos diferentes, de uma trama de atracções e de barreiras que resultam enfim, num desenho, como as pegadas de uma luta ou de uma dança que tivesse demorado longamente no terreno”

http://www.proap.pt/site/l_por/projectos/almirante_reis_d.html consultado em 03.01.2013

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

EQUIPA TÉCNICA

Coordenação: Ana Pinto

Operacionalização: Carlos Pereira (Autocad), Sílvio Carreira (Modelo Tridimensional)

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

INDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. METODOLOGIA DE TRABALHO ADOPTADA	4
3. ANÁLISE MACRO DO TERRITÓRIO	5
3.1. Objectivos gerais	6
4. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO	8
4.1. Situação cadastral	9
4.2. Edificabilidade admitida no PDM	10
4.3. Desenho Urbano	11
4.3.1. Estrutura de mobilidade	11
4.3.2. Estrutura urbana	12
4.3.3. Espaço público	13
5. OPERACIONALIZAÇÃO DO ESTUDO	14

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

1. INTRODUÇÃO

A conclusão do Estudo da envolvente à Escola da Alembança, em cumprimento da Linha de Orientação 3.14 adstrita à Divisão de Estudos e Planeamento (DEP) constante das Grandes Opções do Plano para 2012 representa o culminar do processo de planeamento iniciado com a informação DEP 60/2011, tendo como objectivo a “Requalificação dos Espaços Exteriores da Envolvente à Escola da Alembança, numa lógica de articulação e complementaridade urbanística, a qual poderá compreender outras componentes de intervenção designadamente remates urbanos edificados”.

O limite preliminar da área de estudo foi definido inicialmente com as seguintes confrontações:

A norte – Rua da Alembança

A sul e poente – Variante à EN10

A nascente – Rua Afonso de Paiva / Rua Vila do Seixal

2. METODOLOGIA DE TRABALHO ADOPTADA

Tratando-se de um estudo que pressupõe uma elevada transversalidade temática, para além da DEP que assumiu a coordenação do estudo, foi solicitado, na fase de proposta preliminar, o envolvimento das seguintes unidades orgânicas:

- DQU – Proposta de arranjos exteriores;
- DTSR – Estudo da Rede Viária Secundária; Estudo de Deslocações Feijó / Laranjeiro; Plano de Mobilidade - Acessibilidades 21; Rede de transportes Públicos; Proposta “Almada Sem Carros” da Semana da Mobilidade 2009;
- DGAU1 – Levantamento dos Compromissos urbanísticos existentes;
- SMAS – Cadastro da rede de águas e saneamento;
- Divisão de Património – Levantamento do cadastro municipal.

Com as restantes unidades orgânicas propostas na informação DEP 60/2011, (DJEV e DS) foram efectuados contactos na fase inicial do processo, transmitindo-se a estas os objectivos e a metodologia de trabalho adoptada, bem como a importância do seu contributo na fase posterior ao Estudo Prévio.

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

Atenta à transformação operada nesta área com as novas acessibilidades e ao consequente aumento do grau de infra-estruturação, a Autarquia promoveu para três áreas diferentes a elaboração dos seguintes estudos urbanísticos: Estudo de Enquadramento Urbanístico do Feijó de 1999 (A), Estudo da Rotunda do Feijó (B) e a proposta de intervenção urbana a norte da Rua da Alembança (C).

A metodologia adoptada no processo de planeamento considerou para além da análise crítica aos estudos elaborados na DEP, o PDM em vigor e o Estudo de Circulação Feijó – Laranjeiro da Ligação EN10 – Variante EN10 (Transitec, 2005), também os resultados da iniciativa municipal Opções Participativas, realizada na freguesia do Feijó em maio de 2011. Neste âmbito foi possível verificar que as preocupações em geral da população são relativas à acessibilidade aos recintos escolares, à sinistralidade verificada em algumas artérias e à falta de espaços verdes tratados. Algumas das participações identificaram a área a norte da Escola da Alembança como uma das áreas importantes a intervir, assim como a área verde a sul deste recinto escolar.

O acesso aos recintos escolares, a regulação do estacionamento e a valorização do espaço público foram aspectos importantes para o desenvolvimento de cenários de ocupação, a par das ligações pedonais com o Centro Cívico e com os arruamentos existentes à cota alta (rua Garcia de Resende e rua Vale do Torrão), bem como a resolução das situações expectantes de remate urbano.

3. ANÁLISE MACRO DO TERRITÓRIO

A freguesia do Feijó faz parte do grupo de freguesias do concelho que cresceu em termos demográficos acima dos 10%. Segundo resultados dos Censos 2011, a população residente na freguesia do Feijó totaliza os 18.482 indivíduos, sendo que destes, 8.815 são homens e 9.667 são mulheres. Analisada a estrutura etária da freguesia verifica-se que a presença de jovens é dominante. No período entre 2001 e 2011, o nº de famílias aumentou de 5984 para 7750.

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

	Índice Envelhecimento	Relação Dependência dos Jovens	Relação Dependência dos Idosos	Relação de Dependência Total
Concelho	118,9	20,4	24,2	44,6
Almada	274,9	16,2	44,4	60,6
Caparica	69,1	23,9	16,5	40,5
Costa de Caparica	104,4	20,4	21,3	41,6
Cova da Piedade	202,2	15,0	30,4	45,5
Trafaria	112,4	24,2	27,2	51,4
Cacilhas	283,6	14,0	39,7	53,7
Pragal	62,9	24,9	15,7	40,6
Sobreda	81,9	21,3	17,4	38,7
Charneca Caparica	84,0	22,5	18,9	41,4
Laranjeiro	97,2	21,4	20,8	42,2
Feijó	87,5	21,8	19,1	40,8

Quadro de Indicadores demográficos de Almada por freguesia (Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 2011)

As conclusões do estudo de Mateus (2008) para a avaliação intraconcelhia da estrutura económica indicam as freguesias de Almada e Feijó como sendo as que acolhem a maior fatia de emprego do Concelho (18% e 14% respectivamente). No que se refere à distribuição de estabelecimentos, a seguir à freguesia de Almada com cerca de 1000 estabelecimentos, seguem-se depois com uma distribuição relativamente homogénea as freguesias da Cova da Piedade, Feijó, Charneca da Caparica (mais de 500 estabelecimentos cada).

A análise efectuada no âmbito da fase de Estudos de Caracterização da Revisão do PDM de Almada conclui que as freguesias de Almada e Feijó apresentam também relevância nacional em termos de concentração do emprego no sector dos serviços às empresas, mas não registam níveis de especialização relevantes. Quanto ao sector do comércio, particularmente nas freguesias de Almada, Laranjeiro e Feijó, a concentração de actividades relacionadas com o sector traduz-se em níveis de especialização de relevância nacional.

3.1 OBJETIVOS GERAIS

Com o presente estudo pretende-se constituir um espaço urbano que responda a um conjunto de solicitações de vária ordem que podem ser integrados num âmbito de preocupações de requalificação urbana e ambiental:

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

- Qualificar o espaço natural envolvente à Escola da Alembrança, adequando o seu desenho e funcionalidade a um uso no sentido da função lúdica e desportiva, para a população.
- Tomar esta oportunidade para intervir no sentido da resolução pontual de algumas situações expectantes e contribuir para a coerência e ligação das diferentes peças constituintes desta situação de remate urbano.
- Promover uma correcta articulação com o tecido urbano adjacente, assumindo e desenvolvendo uma “nova centralidade urbana”, estruturada em torno do Centro Cívico do Feijó e Escola da Alembrança.

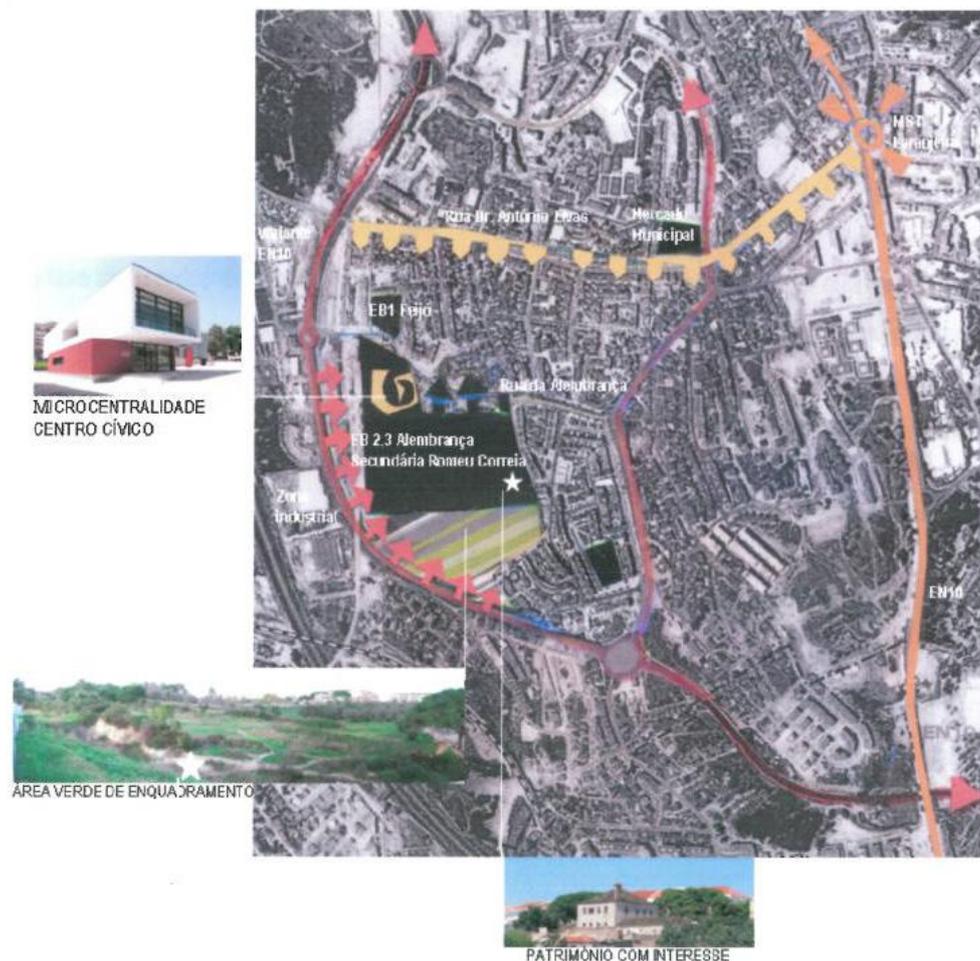


Figura 1 – Análise macro do território envolvente à Escola da Alembrança

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

4. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

Tendo por base a análise anterior e o pressuposto de que a entrada da Escola EB 2,3 da Alembração se mantém na Rua da Alembração, foram desenvolvidos 3 cenários de ocupação, considerando 1) a manutenção da Rua da Alembração no actual traçado, 2) a alteração total do traçado da Rua da Alembração 3) alteração parcial do traçado da Rua da Alembração.

A avaliação dos três cenários permitiu concluir pelo cenário 2, como mais favorável para a diminuição do tráfego de atravessamento junto à entrada da Escola e abrandamento da circulação rodoviária com os benefícios daí decorrentes para a população escolar. Por outro lado, com o afastamento da entrada da Escola fica assegurado o espaço de Praça e a continuidade dos fluxos pedonais em articulação com o Centro Cívico e uma melhor resolução de remate do tecido urbano existente com o fecho do quarteirão do lado nascente anulando empenas expectantes.

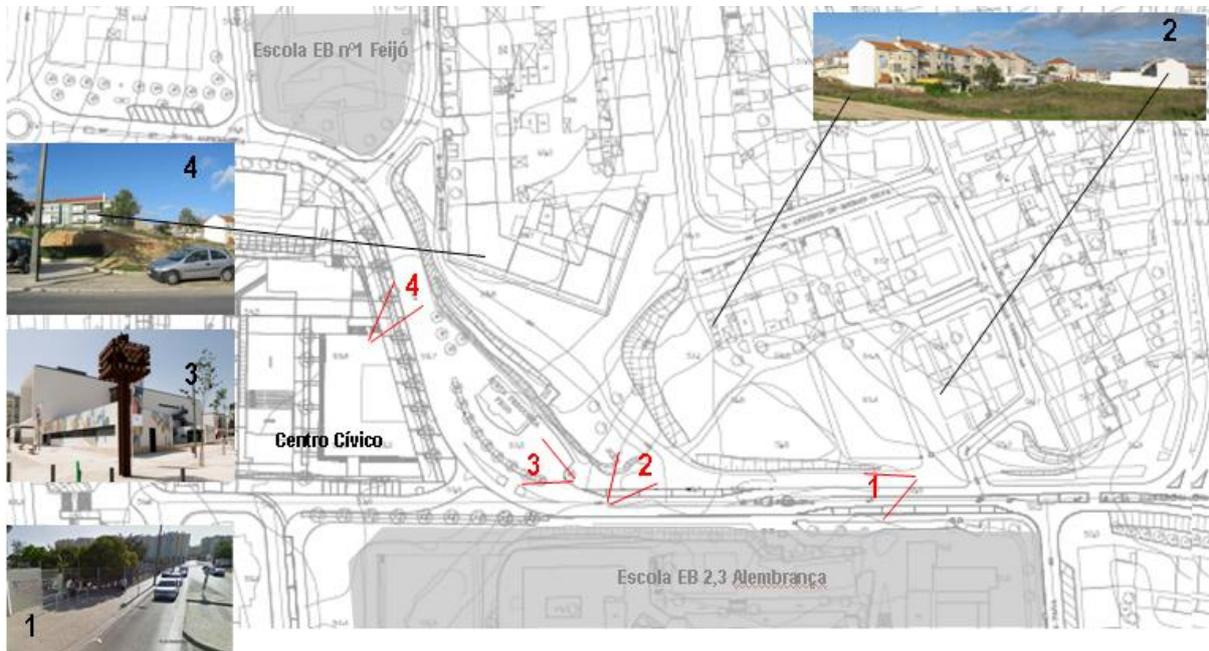


Figura 2 – Levantamento fotográfico da área de intervenção

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

4.1. Situação cadastral

A proposta de ocupação que veio a ser desenvolvida, refere-se à área de cerca de 16 200 m² que abrange as três parcelas identificadas na figura 3: Parcela A na posse do Município, parcela B e parcela C na posse de particulares e ainda uma área pública não titulada.

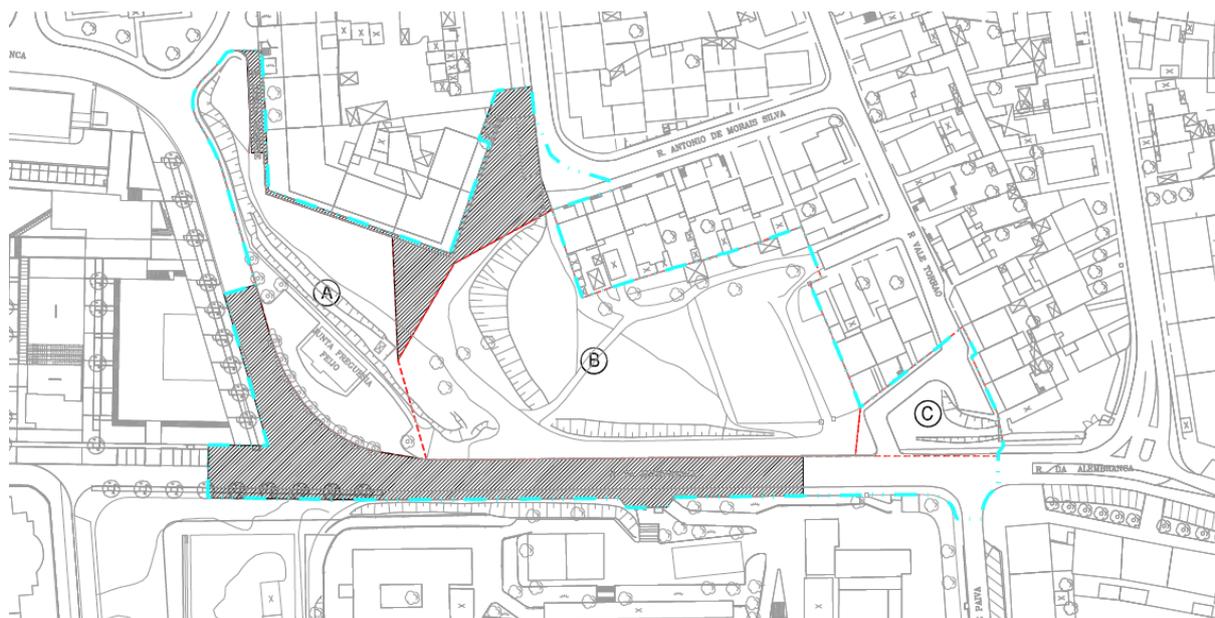


Figura 3 – Planta da situação cadastral (sem escala)



4.2. Edificabilidade admitida no Plano Director Municipal

O limite da área de intervenção, conforme Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Almada (PDMA), a que se refere a figura 4, publicado no Diário da República nº 11, Série I-B de 14 de Janeiro de 1997, insere-se na UNOP 2, abrangendo espaço urbano classificado como Área Consolidada previsto no nº1 do art.º 7º do Regulamento do PDMA. Inclui ainda uma área limitada a ponte pela variante à EN10 classificada como Espaço Urbanizável Habitacional de Alta Densidade, consolidada através de dois alvarás de loteamento¹.

¹ Identificados na Planta de Compromissos Urbanísticos que integra a proposta de Estudo Preliminar.

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

Figura 4 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDMA (sem escala)



LEGENDA

	ESPAÇO URBANO ÁREA CONSOLIDADA		ESPAÇO DE EQUIPAMENTO PREVISTO PROGRAMADO		ESPAÇO URBANIZÁVEL HABITACIONAL DE ALTA DENSIDADE PROGRAMADO
	ESPAÇO VERDE DE RECREIO E LAZER PREVISTO PROGRAMADO		ESPAÇO URBANIZÁVEL HABITACIONAL DE BAIXA DENSIDADE PROGRAMADO		
	ESPAÇO DE EQUIPAMENTO EXISTENTE		ESPAÇO URBANIZÁVEL HABITACIONAL DE MÉDIA DENSIDADE PROGRAMADO		

A edificabilidade admitida de acordo com o PDMA é que se encontra expressa no quadro seguinte como ABC máxima, resultante da aplicação do índice de utilização bruto (artº 85º, Secção I, do Regulamento do PDMA).

PARCELA	PROPRIETÁRIO	ÁREA PARCELA	PDMA		PROPOSTA	
			Iub	ABC máxima	ÁREA IMPLANTAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO
A	C.M.A.	3.036 m2	-	-	-	-
B	Particular	7.135 m2	0.5	3.567,50 m2	1.671,25 m2	3.960,00 m2
C	Particular	1.027 m2	0.5	513,50 m2	-	-
				4.081,00 m2	-	3.960,00 m2

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

4.3. Desenho urbano

A proposta final incorpora a alteração do traçado da Rua da Alembança, possibilitando o Espaço de Praça em frente à entrada da Escola da Alembança, e procede ao fecho de quarteirão, resolvendo as situações expectantes de remate urbano e libertando a restante área para espaço público.



Figura 5 – Planta de Apresentação

4.3.1. Estrutura de mobilidade

Sem colocar em causa o estatuto actual da Rua da Alembança, como via colectora, o presente Estudo propõe a alteração do seu traçado, permitindo a diminuição do tráfego de atravessamento junto à Escola EB 2,3, e o abrandamento da circulação rodoviária, possibilitando a criação da Praça e a unificação do espaço público adjacente a este recinto escolar e Centro Cívico.

A proposta prevê ainda o fecho em impasse da Rua Vale do Torrão dada a sua diminuta relevância e elevada pendente e o prolongamento da Rua Ruben Borges para garantir a

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

alternativa de escoamento do trânsito no sentido norte-sul em relação ao fluxo principal que circula na alternativa à EN10 e Rua Dr. António Elvas.

Com vista à eliminação de situações de conflito na entrada da Escola, principalmente nos períodos de entrega e recolha do horário escolar, propõe-se ainda a introdução de medidas de acalmia de tráfego (com lombas elevadas em pavimento diferenciado e sinalização adequada).



**Figura 6 – Simulação da proposta modelo tridimensional
Vista da nova ligação à Rua Ruben Borges.**

4.3.2. Estrutura Urbana

Para possibilitar o fecho de quarteirão do lado nascente e libertar área para espaços livres para usufruto público, é desejável que a edificabilidade permitida de acordo com o PDMA seja resolvida dentro dos limites cadastrais da parcela B e que a resolução com o tecido urbano existente (moradias na Rua António de Moraes Silva e Rua Vale do Torrão) seja efectuada de forma eficaz. Nesse sentido, a proposta contempla a implantação de um edifício, que dialogue com as volumetrias existentes (nos dois corpos que amarram ao tecido urbano existente) e se vire para a nova Praça da Escola no corpo central linear.

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

Esta nova frente urbana permitirá que as traseiras desqualificadas dos edifícios existentes, actualmente com grande visibilidade sejam remetidas para um segundo plano. É garantido o acesso às garagens e o atravessamento pedonal entre o espaço de Praça e a Rua do Vale do Torrão, através do vazado que se rompe no corpo central do novo edifício permitindo deste modo a manutenção da ligação actual.



Figura 7– Simulação da proposta em modelo tridimensional
Vista da Escola da Alembança.

4.3.3. Espaço Público

As soluções que constituem o presente estudo partem de um princípio de sistematização do espaço exterior em diversas tipologias e traduzem-se no desenho urbano proposto na Planta de Apresentação:

- Espaço de Praça, como elemento estruturante do projecto;
- Espaço de circulação, assegurando a continuidade com o Centro Cívico do Feijó;
- Espaços de estada pontuais podendo assumir funções lúdicas / convívio, na ligação ao espaço da Praça e na plataforma superior da Rua Garcia de Resende com a situação panorâmica sobre a área envolvente.

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

O alinhamento arbóreo proposto segue esta estrutura ao longo da projectada Rua da Alembração no sentido nascente-poente, onde se propõe a maior área de espaço público equipado e no sentido norte - sul ao longo do prolongamento da Rua Ruben Borges.



Figura 8 - Simulação em modelo tridimensional
Vista do Centro Cívico para a Escola da Alembração com a ligação pedonal à Rua Garcia Resende (lado esquerdo)

5. OPERACIONALIZAÇÃO DO ESTUDO

O presente estudo de iniciativa municipal, sem um conteúdo juridicamente definido, exigindo nessa circunstância uma disciplina técnica acrescida na autolimitação de conteúdos, mas permitindo por outro lado um grau de liberdade significativo; é fundamental para o desenvolvimento da proposta subsequente. Ainda que não constitua um instrumento de gestão territorial, pode servir como instrumento de apoio à decisão e como base de orientação para a futura intervenção nesta área.

ESTUDO URBANÍSTICO DA ALEMBRANÇA

O contributo da Divisão de Património foi imprescindível para a clarificação da situação cadastral das parcelas do Município, tendo-se concluído existirem áreas públicas não tituladas que através da operação urbanística subsequente deverão ser integradas no domínio municipal. Trata-se de três áreas no total de 3.941,32 m² localizadas na Rua da Alembança e envolvente à Rua Garcia de Resende, identificadas na Planta de Cadastro.

Visando a resolução pontual de algumas situações expectantes e a coerência e ligação das diferentes peças constituintes desta situação de remate urbano, recomenda-se que a operação urbanística a concretizar através de loteamento, inclua a globalidade da área delimitada como área de intervenção.

O desenvolvimento da solução urbanística no âmbito da operação de loteamento deverá assegurar, cumprindo necessariamente as disposições do PDMA, que a edificabilidade admitida seja concretizada na parcela B, considerando a correcta articulação com o tecido urbano adjacente, libertando desta forma a restante área na posse do particular (parcela C) para espaço público em torno da Escola da Alembança.

Almada, janeiro 2013