



Perguntas Frequentes

O que é uma unidade de execução?

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, devendo incluir as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos e pode integrar peças gráficas e escritas que explicitem a solução urbanística concreta.

A sua delimitação pode ocorrer em qualquer parte do território municipal e é precedida de discussão pública na falta de plano de urbanização ou de pormenor aplicável.

Porque se delimitou uma unidade de execução nesta área?

O Plano Diretor Municipal de Lisboa qualificou esta área como espaços a consolidar e, em regra, a execução do plano deve processar-se mediante a delimitação de uma unidade de execução. Nesse sentido, os proprietários das propriedades envolvidas requereram a delimitação da unidade de execução, na qual apresentaram uma solução urbanística de conjunto, com a identificação de todos os prédios abrangidos, dando, desta forma, início ao procedimento de delimitação da unidade de execução.

O que se propõe?

A solução urbana que conforma esta unidade de execução, teve em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e com o objetivo de contribuir para a sua valorização urbanística, propõe: (i) a implantação de novos edifícios organizados em quarteirão; (ii) a reabilitação do edifício “Quinta das Damas”; (iii) a reconversão urbana, através da construção de novos edifícios que promovem o remate da



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

malha urbana entre a Calçada da Ajuda e a Rua da Bica do Marquês, assegurando uma adequada transição com as volumetrias da envolvente e a continuidade entre as malhas urbanas existentes; (iv) a criação de um novo jardim urbano com 14.316,70 m², que permite usufruir das relações visuais privilegiadas que oferece para o rio Tejo; (v) e a criação de novas ligações locais que asseguram a comunicabilidade da malha existente com o novo jardim e os novos espaços públicos criados.

A proposta propõe 38.814,80 m² de superfície de pavimento, afeta ao uso dominante habitacional, numa proporção de 80%, e afetação em 20% para outros usos (não discriminados).

Na superfície de pavimento proposta inclui-se a possibilidade de geração de 5.427,56 m² de superfície de pavimento gerada através do sistema de incentivos a operações de interesse municipal, a qual apenas poderá ser concedida em momento posterior, no âmbito dos processos de controlo urbanístico, no âmbito dos quais torna-se necessária a demonstração do cumprimento dos critérios estabelecidos para o efeito.

As unidades de execução devem incluir áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos. O que está previsto nesta unidade de execução?

No âmbito da Unidade de Execução da Ajuda prevê-se a cedência de uma área de 14.316,70 m² (1,4 hectares), localizada na contiguidade com a Alameda dos Pinheiros, para a espaços verdes para recreio e lazer de utilização pública.

A área delimitada pela unidade de execução inclui dois equipamentos existentes, que ocupam uma área de 4.307,50 m² e que serão mantidos na proposta, a saber: a Junta de Freguesia da Ajuda (equipamento institucional) e a Escola da Sociedade da Instrução e Beneficência “A voz do operário”, com oferta de pré-escolar e 1º ciclo (equipamento escolar) prevendo-se a respetiva entrega ao Município.



A proposta afeta o sistema de vistas?

Não. De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM), as operações urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes (Alameda dos Pinheiros e Cemitério da Ajuda) não podem obstruir os ângulos de visão a partir desses pontos.

O PDM exige, nestas situações, a realização de estudos de impacte visual, com o objetivo de demonstrar que as novas construções não são suscetíveis de prejudicar o sistema de vistas e ainda, neste caso, demonstrar que está preservada a atual panorâmica a partir do rio Tejo e da margem sul relativamente ao Palácio Nacional da Ajuda.

Assim e dando cumprimento a esta regra do PDM, foi elaborado um Estudo de Impacte Visual destinado a avaliar as eventuais alterações às panorâmicas, causadas pelas novas implantações, alturas da fachada e características dos edifícios e estruturas, a partir dos pontos dominantes.

O estudo demonstra que a volumetria proposta encontra-se enquadrada na fisiografia da paisagem urbana da encosta onde se insere e, no que se respeita aos pontos dominantes, em nenhuma situação a volumetria proposta causa obstrução aos ângulos de visão a partir dos mesmos, estando salvaguardadas as relações visuais. Este estudo estará disponível para consulta no Anexo VI que integra a proposta de delimitação da UE.

É possível apresentar contributos ou sugestões para esta proposta?

Sim. Na falta de plano de urbanização ou de pormenor aplicável, a aprovação das unidades de execução são precedidas de um período de discussão pública.

Durante esse período os interessados em participar poderão proceder à apresentação dos seus contributos, formulação de questões ou sugestões, através dos canais próprios.