

2017

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



[TERMOS DE REFERÊNCIA]

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ZONA DA QUINTA DAS DAMAS E PÁTIO DO BONFIM NA ÁREA ENVOLVENTE AO PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	2
2.	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	2
3.	OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	3
4.	ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	4
5.	IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO	6
6.	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	7
6.1.	Qualificação do Espaço Urbano.....	7
6.2.	Zonamento acústico.....	8
6.3.	Valores e recursos ambientais.....	8
6.3.1.	Estrutura Ecológica Municipal.....	8
6.3.2.	Sistema de Vistas.....	8
6.4.	Valores culturais.....	9
6.5.	Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos.....	9
6.6.	Condicionantes de infraestruturas.....	9
6.7.	Acessibilidades e transportes.....	10
6.8.	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	10
7.	CRITÉRIOS E OBJETIVOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AJUDA	12
8.	BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO	14
9.	ENQUADRAMENTO DA FUTURA INTERVENÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	18
9.1.	Obras de demolição.....	18
9.2.	Operação de loteamento, obras de construção, alteração e ampliação.....	19
9.2.1.	Índice de edificabilidade.....	19
9.2.2.	Altura máxima das fachadas.....	21
9.2.3.	Profundidade máxima de empena.....	22
9.2.4.	Logradouros.....	22
9.2.5.	Superfície Vegetal Ponderada.....	23
9.2.6.	Usos.....	24
9.2.7.	Cedências.....	24
9.3.	Estacionamento.....	26
10.	CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO	28
11.2	Prossecução de objetivos estratégicos do PDM pela solução conjunta no âmbito do sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal.....	28
11.	SISTEMA DE EXECUÇÃO	28
12.	ANEXOS	30



1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa para efeitos de abertura do respetivo período de discussão pública, constitui os Termos de Referência (TR) que fundamentam a delimitação da Unidade de Execução da *Zona da Quinta das Damas, Pátio do Bonfim na área envolvente ao Palácio Nacional da Ajuda* (doravante designada por Unidade de Execução da Ajuda ou UE da Ajuda), nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A delimitação da Unidade de Execução da Ajuda surge na sequência de um requerimento apresentado pelo Fundo de Investimento Imobiliário Fechado. – MAXIRENT e pela Direção Geral do Tesouro e das Finanças – ESTADO, nos termos do n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT na qualidade de proprietários das parcelas abrangidas, que, para o efeito, propõem uma solução urbana que assegura um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos.

Não existindo Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor aplicável à área objeto da presente UE será promovido obrigatoriamente um período de Discussão Pública, nos moldes análogos aos previstos para os planos de pormenor (RJIGT, artigo 148.º/4).

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A UE da Ajuda com área total de 43.400,70 m² localiza-se na freguesia da Ajuda e tem como limites físicos, os seguintes:

- A Alameda dos Pinheiros, a Norte;
- A Rua da Bica do Marquês, a Sul;
- A Rua D. Vasco, a Este;
- A Calçada da Ajuda e alguns pátios identificados na Carta Municipal do Património (Rita Murteira e José Pincel, entre outros), a Oeste.

A área de intervenção é constituída por um conjunto de parcelas que beneficiam de uma topografia suave com franca exposição a sul, que lhes confere uma luminosidade generosa e uma ampla relação de vistas com o rio Tejo.

O contexto edificado da envolvente caracteriza-se pela diversidade de tipologias e características arquitetónicas diversas: convivem a diferentes escalas património classificado, com destaque para o Palácio Nacional da Ajuda (MN), construções do século XVIII e XIX,

reminiscências de quintas e pátios e edifícios contemporâneos. O tecido urbano é constituído por malhas urbanas regulares que se foram adaptando à topografia e às preexistências (a poente) e malhas planeadas e organizadas em quarteirão (a sul). No topo da encosta, junto à Alameda dos Pinheiros, domina o Palácio Nacional da Ajuda (a norte).

As vias que servem o território pertencem à rede de distribuição local, que estruturam a circulação de proximidade ao nível do bairro, com alguma capacidade de escoamento, nomeadamente a Calçada da Ajuda e a Rua da Bica do Marquês e à rede de acesso local da Cidade que assegura o acesso rodoviário ao edificado, como a Rua D. Vasco.

3. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, como instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), justifica-se pela necessidade de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso desta zona, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas onde será possível estabelecer, através de uma solução urbanística conjunta, uma adequada articulação física e funcional com o espaço consolidado preexistente e envolvente.

Pretende-se estruturar um conjunto de parcelas urbanas de dimensões significativas, classificadas como espaços a consolidar, que se encontram presentemente expectantes. De forma a alcançar um modelo de ocupação territorial mais coeso propõe-se que a unidade de execução também abranja espaços consolidados contíguos.

Através da delimitação da Unidade de Execução da Ajuda e da elaboração dos respetivos termos de referência, estabelece-se uma solução urbanística de conjunto, definindo as áreas privadas e as áreas destinadas a espaços públicos (incluindo arruamentos e espaços verdes e de utilização coletiva), as implantações e a distribuição volumétrica das novas construções. Com a presente proposta pretende-se reforçar a atratividade geral da zona enquanto espaço de fruição, num contexto privilegiado pelas características arquitetónicas, paisagísticas e pelo sistema de vistas.

A delimitação da presente unidade de execução também se justifica pela necessidade de serem estabelecidos mecanismos de perequação adequados que garantam a justa repartição dos encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos (RPDM, artigo 39º/3).

4. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE da Ajuda enquanto instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Lisboa (UOPG 9 - Ocidental) obedece ao disposto nos artigos 146.º a 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, e resulta de um pedido efetuado pelos proprietários interessados nos termos do n.º 2 do artigo 147.º daquele diploma.

Efetivamente, a delimitação de unidades de execução está prevista no RJIGT como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos (RJIGT, artigo 148.º/1).

Nos termos do n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT, o legislador apenas admite que os planos possam ser executados fora dos sistemas de execução em duas situações: quando, tratando-se de zonas urbanas consolidadas, os planos possam ser executados diretamente através da realização de operações urbanísticas tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação; ou quando a delimitação de unidades de execução se revele impossível ou desnecessária à luz dos objetivos definidos pelo próprio plano.

Tendo presente o quadro legal, o Plano Diretor Municipal determina que nos espaços a consolidar a sua execução se realize, em regra, através da delimitação de unidades de execução (RPDM, artigo 58.º/2). Mais estabelece o regulamento do PDM que, também nos espaços consolidados a realização de operações urbanística deve ser precedida da delimitação de unidades de execução quando se justifique o desenvolvimento de uma solução de conjunto designadamente na medida em que impliquem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços verdes e de equipamentos coletivos, ou ainda, quando se revele necessário o estabelecimento de mecanismos de perequação de encargos e benefícios (RPDM, artigo 39.º/3).

No caso concreto, de acordo com o PDM, a área de intervenção está parcialmente qualificada como:

- a) “Espaços centrais e residenciais a consolidar”;
- b) “Espaços centrais e residenciais consolidados”;
- c) “Espaços verdes consolidados, de recreio e produção”.

Assim, ainda que a área de intervenção abranja a totalidade do polígono qualificado como “espaço a consolidar” – o que nos termos da alínea d) do n.º 5 do artigo 58.º do regulamento do PDM constitui uma cláusula de exceção quanto à obrigatoriedade de delimitação da unidade



de execução - entendem os proprietários e os serviços municipais que a delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, com integração dos espaços consolidados confinantes, se justifica de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de encargos e benefícios.

Determinada a necessidade de ser delimitada uma unidade de execução, importa ter presente que a concretização destes objetivos – desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos interessados – inerentes e comuns à delimitação de qualquer unidade de execução (RJIGT, artigo 148.º/2), implica que, no âmbito do presente procedimento, se estabeleça o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços de utilização coletiva (incluindo áreas a afetar a equipamentos, espaços verdes públicos, espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento), tipificando as operações urbanísticas e procedendo à definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis às parcelas destinadas à edificação urbana. De facto, só com base numa solução urbanística é possível garantir, em concreto, a adequação do modelo urbano às opções de planeamento consagradas no PDM e determinar os benefícios e encargos inerentes à sua execução.

A proposta de delimitação da UE da Ajuda e os presentes termos de referência foram desenvolvidos assentes no enquadramento exposto, tendo em consideração o tecido urbano envolvente.



5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Tendo por base a Planta Cadastral (Anexo II) fornecida pelos interessados, a UE da Ajuda abrange os seguintes prédios urbanos, dos seguintes proprietários:

Parcela	Área total das Parcelas Integradas na UE (m ²), de acordo com a informação prestada pelos projetistas	Área total das Parcelas Integradas na UE (m ²) e constantes nos registos prediais	Proprietário
1	18.590	9.096,09	MAXIRENT
2		10.500	MAXIRENT
3	15.578	16.500	MAXIRENT
4	9.233	9.232,70	ESTADO - Direção Geral do Tesouro e das Finanças



Extrato da Planta (A- 01-10) situação atual - Cadastro

Considerando que a diferença entre as áreas registadas na Conservatória do Registo Predial e as áreas indicadas pela equipa projetista é inferior a 10%, e admitindo que as mesmas são passíveis de serem regularizadas, a presente unidade de execução tem em consideração as áreas indicadas pela equipa projetista.

6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Para a área delimitada para a UE da Ajuda o instrumento de gestão territorial eficaz é o Plano Diretor Municipal de Lisboa – aprovado pela Assembleia Municipal através das Deliberações n.º 46/AML/2012 e 47/AML/2012, de 24 de julho, e publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º168, de 30 de agosto, através do Aviso n.º 11622/2012.

6.1. Qualificação do Espaço Urbano

De acordo com o PDM, a área de intervenção integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 9 – Ocidental (RPDM, artigo 81.º) e abrange as seguintes categorias de espaço:

(i) Espaços consolidados centrais e residenciais – traçado urbano A

Os espaços consolidados centrais e residenciais (RPDM, artigos 39º a 46º) integram o tecido urbano infraestruturado e predominantemente ocupado, a preservar e valorizar, nos quais se privilegia a predominância do uso habitacional, a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana, a compatibilização dos usos, a criação de equipamentos e a qualificação do espaço público.

(ii) Espaços verdes consolidados, de recreio e produção;

Os Espaços Verdes Consolidados, de Recreio e Produção (RPDM, artigo 50º) são espaços que se incluem na Estrutura Ecológica Municipal integrada e correspondem a espaços não edificados, permeáveis e plantados sobre solo orgânico em terreno natural. Podem integrar equipamentos e infraestruturas de apoio ao recreio e à produção. Em parcelas com área inferior a 2 ha, não é permitida a ocupação com construção.

(iii) Espaços centrais e residenciais a consolidar.

Os Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar (RPDM, artigos 58º a 60º) correspondem a malhas urbanas que devem ser objeto de reconversão urbanística e funcional, admitindo-se a coexistência entre vários usos urbanos compatíveis com o uso habitacional, devendo nestas áreas a execução do plano realizar-se através de unidades de execução, de acordo com o n.º 2 do artigo 58º do regulamento do PDM.

6.2. Zonamento acústico

Finalmente e no que respeita ao **Zonamento Acústico** (RPDM/artigo 21º) tal como o restante território municipal, a área está classificada como Zona Mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.

6.3. Valores e recursos ambientais

6.3.1. Estrutura Ecológica Municipal

No que respeita à **Estrutura Ecológica Municipal** (EEM), a área está abrangida por **Espaços Verdes**, que compõem a Estrutura Ecológica Integrada, destinados a constituir espaços exteriores verdes de recreio e produção. No âmbito da presente delimitação, esta área será na íntegra cedida para espaço verde de recreio.

6.3.2. Sistema de Vistas

Na área de intervenção da Unidade de Execução o sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir dos espaços públicos, proporcionam a fruição de um conjunto de paisagens e ambientes urbanos da cidade.

Tendo por objetivos a salvaguarda e a valorização destas relações visuais, na área de intervenção identificam-se os seguintes subsistemas de vistas:

- **Subsistema da frente ribeirinha** (sector ocidental), onde se estabelecem relações visuais com a zona baixa da Cidade e com o Rio Tejo;
- **Subsistema de pontos dominantes e subsistemas de ângulos de visão**, onde se estabelecem relações visuais com a Cidade e com o território envolvente a partir do Cemitério da Ajuda – (54) e do Palácio da Ajuda – (56) de acordo com o quadro seguinte, que identifica, por ponto dominante, as características do subsistema de ângulos de visão (azimute e ângulos de visão).

Nome	Cemitério da Ajuda	Palácio da Ajuda
Identificação	54	56
Azimute (º)	45-150	145-250
Ângulo de visão (º)	105	105
Cota altimétrica (m)	95	75

De acordo com o PDM, as operações urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes, 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 (RPDM, artigo 17º/4) e, também, de demonstrar que está preservada a atual panorâmica a partir do rio Tejo e da margem sul relativamente ao Palácio Nacional da Ajuda (RPDM, artigo 17º/5).

Assim e dando cumprimento a este preceito, 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 supracitados que constitui o Anexo VI a estes Termos de Referência.

6.4. Valores culturais

Em termos arqueológicos, a área de intervenção está assinalada como “Área de Valor Arqueológico de Nível III” (RPDM, artigo 33º) constituindo uma área condicionada de potencial valor arqueológico, onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.

No que respeita ao património edificado e paisagístico, na área da UE a estrutura patrimonial municipal integra os seguintes bens culturais imóveis listados na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP):

- **CMP 1.17** – (Antigo) Palácio/Calçada da Ajuda, 232-238, Pátio do Bonfim, Escola da Sociedade da Instrução e Beneficência “A Voz do Operário”.

6.5. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos

De acordo com o PDM, a área de intervenção não está cartografada como vulnerável a inundações ou suscetível ao efeito maré nem apresenta suscetibilidade à ocorrência de movimentos de massa em vertentes. Os solos apresentam, no entanto, alguma vulnerabilidade sísmica, ainda que baixa, razão pela qual deverão ser adotadas medidas de resistência estrutural antissísmica nas obras de construção de novos edifícios, de obras de arte ou de infraestruturas, justificando-se também a integração de soluções de reforço estrutural nas obras de reabilitação (RPDM, art. 24.º).

6.6. Condicionantes de infraestruturas

A área da UE não está abrangida pelas condicionantes de infraestruturas, identificadas na Planta das condicionantes de infraestruturas a que refere designadamente o artigo 36º do regulamento do PDM.

6.7. Acessibilidades e transportes

De acordo com a planta de acessibilidades e transportes do PDM, na área da UE está prevista a abertura de um novo arruamento a integrar na Rede Rodoviária Municipal de 3º nível, admitindo-se no entanto que o seu traçado possa ser ajustado em sede de projeto de execução.

Uma vez que a presente unidade de execução não abrange a totalidade dos prédios necessários à abertura do novo arruamento previsto no PDM, propõe-se que a distribuição de proximidade se continue a efetuar através da Rua Bica do Marquês, sendo, no entanto, parcialmente executado o novo arruamento que, nos termos do PDM, deverá no futuro assegurar também o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior.

As operações urbanísticas previstas no âmbito da unidade de execução da Ajuda devem ainda observar os parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso privativo e de uso público estabelecidos no RPDM em função do zonamento previsto na Planta de acessibilidades e transportes que o integra.

De acordo com esta Planta, a área pertence a uma zona de estacionamento padrão (Zona D), sem prejuízo das parcelas com frente para a Rua da Bica do Marquês e parte da Calçada da Ajuda, confrontarem com uma zona de estacionamento identificada como Zona C.

Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo, para as operações de loteamento, são os constantes no Anexo X do RPDM, por remissão do seu artigo 75º. Nas operações de loteamento e nas obras de edificação com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, para além do previsto no artigo 75º, devem ser contempladas as dotações de lugares de estacionamento de uso público constantes do Anexo XI do Regulamento, de acordo com o definido no artigo 76º.

6.8. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A área da UE é abrangida pelas seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) **Aeroporto de Lisboa**
- b) **Marcos geodésicos**

De acordo com a Planta de condicionantes do PDM - servidões e restrições de utilidade pública I intervenção existe um vértice geodésico localizado no Palácio Nacional da Ajuda



Os vértices geodésicos da Rede Geodésica Nacional, da responsabilidade da Direção Geral do Território (DGT), constituem um dos referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação, realizados em território nacional e encontram-se protegidos pelo Decreto-Lei n.º 143/82 de 26 de abril. Este diploma além de proteger os marcos geodésicos estabelece a necessidade de serem definidas zonas de respeito destinadas a assegurar a visibilidade do sinal construído, constituídas por uma área circunjacente nunca inferior a 15 metros de raio (Decreto-Lei n.º 143/82, artigo 22º/4). Dentro da zona de respeito qualquer projeto de obras ou plano de arborização está sujeito a prévia autorização do Instituto Geográfico e Cadastral. No caso vertente, a distância entre o vértice geodésico e o limite da unidade de execução é de aproximadamente 70m e a distância às construções propostas é de aproximadamente de 157m metros.

c) **Zonas especiais de proteção**

A área de intervenção é parcialmente abrangida pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante do Palácio Nacional da Ajuda (Jardim das Damas, Salão de Física, Torre Sineira, Paço Velho e Jardim Botânico), estabelecida na Portaria publicada no Diário do Governo, 2ª série, nº 253, de 29-10-1959; e, ainda pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional de Belém e todo o conjunto intramuros, nomeadamente o Palácio, os jardins e outras dependências, bem como o Jardim Botânico Tropical, ex - Jardim - Museu Agrícola Tropical estabelecida na Portaria do Ministro da Educação Nacional de 05-08-1967, Diário do Governo, 2ª Série, nº 203, de 31-08-1967.

Por iniciativa dos proprietários interessados foi promovida consulta à Direção Geral do Património Cultural (DGPC), a qual emitiu parecer favorável condicionado (**Anexo V**) nos seguintes termos:

- (i) à apresentação de uma caracterização histórica, gráfica e fotográfica das demolições que a presente unidade de execução pretende efetuar e que constam do levantamento fotográfico realizados pela equipa projetista;
- (ii) À verificação de um conjunto de condicionantes no projeto de arquitetura, designadamente as seguintes:
 - Deve ser garantida a unidade da linguagem arquitetónica dos conjuntos;
 - Os elementos das coberturas ajardinadas previstas nas unidades UC1, devem ficar contidos à cota 75.00 definida para a platibanda da cobertura;
 - O espaço vazado na frente da Rua da Bica do Marquês apenas pode ser preenchido com átrios e circulações verticais das várias frações correspondentes, garantindo a permeabilidade visual para o logradouro;



A DGPC considera que as soluções propostas «*definem uma melhor transição volumétrica junto do edificado preexistente (...) nomeadamente na proximidade da Calçada da Ajuda e do último troço da Rua da Bica do Marquês (através de uma maior gradualização do n.º de pisos) e sobre o conjunto de construções que definem atualmente o Pátio do Bonfim (através da criação de um piso recuado nas unidades UC5E e UC5F)*»

Nas áreas abrangidas por Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, prevalecendo sobre o regime de uso do solo aplicável por força do PDM.

7. CRITÉRIOS E OBJETIVOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AJUDA

A delimitação da UE da Ajuda – que compreende a totalidade de um polígono qualificado como espaço a consolidar e, ainda, áreas qualificadas pelo PDM como espaços consolidados – obedece aos seguintes critérios:

- a) Desenvolvimento de uma solução urbana de conjunto que abranja uma área suficiente vasta que permita reunir características de unidade e autonomia urbanística e assegurar a adequada articulação funcional e formal com a envolvente nomeadamente através da integração de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva;
- b) Estabelecimento de mecanismos que permitam assegurar a justa repartição de encargos e benefícios pelos proprietários abrangidos.

Tendo em consideração os objetivos estratégicos definidos para a UOPG 9 (RPDM, artigo 81º), a Unidade de Execução da Ajuda visa como objetivos específicos os seguintes:

- c) Dinamizar a vivência urbana do local e promover a fixação de residentes;
- d) Promover a reconversão urbanística e funcional de áreas expectantes e a reestruturação de malha urbana degradada, rematando-a e dando maior legibilidade e permeabilidade urbana a esta zona, nomeadamente através:
 - a. Do estabelecimento de novas ligações locais;
 - b. Da requalificação do Pátio do Bonfim e da recuperação do antigo edifício da Quinta das Damas;
 - c. Da implantação de novas edificações associadas a usos habitacionais, culturais e sociais;



- d. Da criação de um amplo espaço verde de utilização pública, contíguo ao Palácio Nacional da Ajuda, que além de reforçar a estrutura verde de proximidade dos espaços consolidados contribui para a preservação e valorização do sistema de vistas sobre a frente ribeirinha, assumindo-se como um espaço público privilegiado pelo contexto arquitetónico, paisagístico, mas sobretudo pelas panorâmicas e enfiamentos visuais para o rio Tejo;
- e) Preservar e valorizar o sistema de vistas da frente ribeirinha, nomeadamente através:
 - a. Da criação de espaços públicos qualificados e da abertura de ligações pedonais que estabelecem relações visuais ao nível do peão;
 - b. Do estabelecimento de limites à altura das construções, de forma a não obstruir a vistas sobre o Rio a partir dos pontos dominantes, assumindo o novo jardim, contíguo ao Palácio Nacional da Ajuda como um novo espaço contemplativo para o Rio.



8. BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO

A Unidade de Execução da Ajuda abrange duas parcelas de proprietários distintos, a saber:

- **Parcela A**, propriedade da MAXIRENT;
- **Parcela B**, propriedade da Direção Geral do Tesouro e das Finanças.

Para uma melhor explicitação do modelo urbano, cada uma das parcelas é subdividida em duas partes tendo em consideração os objetivos e o modelo de ocupação proposto para cada uma das “frações”¹ (assim designadas na Planta da situação atual).



Extrato da Planta da situação existente (Planta A- 01-11)

¹O recurso à designação do termo *fração* reporta-se apenas ao zonamento realizado a título instrumental na UE.

Assim, as Parcelas A e B são subdivididas em:

- a) Parcela A – “Fração” 1, que corresponde à área a integrar no domínio municipal destinada a espaço verde público;
- b) Parcela A – “Fração” 2, onde se propõe a implantação de novos edifícios organizados em quarteirão (fechado e aberto) e a reconstrução do edifício “da Quinta das Damas”;
- c) Parcela B – “Fração” 3, atualmente degradada e cuja reconversão e requalificação urbana se pretende nomeadamente através da construção de novos edifícios que promovam o remate da malha urbana (entre a Calçada da Ajuda e a Rua da Bica do Marquês) e da criação de uma nova frente urbana para a rua de acesso local a criar
- d) Parcela B – “Fração” 4, que abrange o Pátio do Bonfim (CMP 01.17) – onde está sediada a Junta de Freguesia da Ajuda e instalada a Escola da Voz do Operário da Ajuda, abrangendo também um conjunto de habitações – cuja reabilitação se pretende, propondo-se a sua entrega ao município a título de compensação em espécie, aspeto que apenas será validado (ou não) em sede da(s) respetiva(s) operação(ões) de loteamento.



Extrato da Planta do desenho urbano - proposta síntese (Planta A- 01-17)

De acordo com o modelo urbano proposto, a concretização do PDM no âmbito da unidade de execução da Ajuda, envolve:

- a) A realização de uma ou mais **operações de loteamento**, que terão por efeito a constituição de lotes destinados à edificação urbana e a cedência gratuita de áreas destinadas a infraestruturas (incluindo a abertura de novos arruamentos) e a espaços verdes públicos (zona verde contígua ao Palácio Nacional da Ajuda), admitindo-se que, em função do faseamento das ações de edificação e urbanização propostas, estas possam, pontualmente, vir a configurar outro tipo de operação urbanística;
- b) A **demolição** de um conjunto de construções, algumas precárias e outras de escasso valor arquitetónico conforme indicado na Planta das demolições (Planta A-01-06) e para as quais foi feito um levantamento fotográfico que consta das Plantas A-01-07, A-01-08 e A-01-09;
- c) A realização de um conjunto de **obras de urbanização** destinadas a servir direta e imediatamente as novas edificações e os novos espaços urbanos, incluindo a abertura de novos arruamentos viários e pedonais, a criação e/ou reforço das infraestruturas do subsolo e ainda a infraestruturização dos espaços verdes e de utilização coletiva tornando-os aptos para os fins a que se destinam;
- d) A **construção de novos edifícios**, com um máximo de 5 pisos acima do solo, exceto nos espaços consolidados, em que o número de pisos dos edifícios com frente para a Calçada da Ajuda e para a Rua Bica do Marquês não podem ser superiores a 3 e 4 pisos, respetivamente, sem prejuízo de se admitir que, na Rua da Bica do Marquês, na zona contígua ao espaço a consolidar e para lá do ponto médio da fachada do edifício a construir no lote 5, este possa ter 5 pisos de forma a 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.
- e) A **reabilitação do Pátio Bonfim**, prevendo-se a realocização da Academia Recreativa da Ajuda (que presentemente ocupa construções anexas à Quinta das Damas e para as quais se prevê a demolição total e a reabilitação do edifício original da Quinta das Damas) neste imóvel.

No que respeita aos usos, estabelece-se como uso dominante o uso habitacional (80%), admitindo-se no entanto a coexistência com outros usos urbanos desde que compatíveis com aquele uso nos termos do PDM. Por força da presente unidade de execução as futuras operações urbanísticas deverão assegurar que, nos espaços a consolidar, 20% da superfície

total de pavimento é afeta a uso diferente do uso predominante nos termos do n.º 4 do artigo 59.º do regulamento do PDM. A definição concreta dos usos (por parcelas/lotês e por m² de superfície de pavimento) será no entanto concretizada apenas em sede da(s) respetiva(s) operações urbanísticas – sem prejuízo de ser desenvolvido um cenário hipotético para efeitos de verificação do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento (Anexo X).

As novas construções são servidas por arruamentos transversais à Rua da Bica do Marquês, que, além de assegurarem o acesso às edificações propostas, permitem aceder ao futuro espaço verde de utilização coletiva a ceder gratuitamente ao Município no âmbito da(s) operação(ões) de loteamento.

Prevê-se ainda a execução parcial da via que, nos termos do PDM, deverá no futuro integrar o 3º nível da rede rodoviária municipal. Contudo, uma vez que a presente unidade de execução não abrange a totalidade dos prédios necessários à abertura do novo arruamento previsto no PDM com estas características, propõe-se que, até à conclusão da referida via, a distribuição de proximidade se continue a efetuar através da Rua Bica do Marquês.

Para satisfazer as necessidades de estacionamento de uso privativo geradas pelas novas construções prevê-se a construção de pisos em cave destinados a estacionamento, comuns a vários blocos habitacionais. O estacionamento público será previsto à superfície e em cave, nos termos do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa.

Ainda no que respeita ao estacionamento, a parcial indefinição dos usos nesta fase não permite quantificar no âmbito do procedimento de delimitação da unidade de execução o número exato de lugares de estacionamento necessários. Contudo, apresenta-se a título de exemplificativo, o cenário mais gravoso na afetação do estacionamento em função dos usos admissíveis e tendo como pressuposto a predominância habitacional (80% da superfície total de pavimento), com o objetivo de demonstrar e explicitar que é possível, no âmbito da presente proposta, dar cumprimento à capitação de estacionamento exigida (ponto 9.3 do presente documento).

Em suma, o desenho urbano proposto exprime a definição de espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como dos respetivos alinhamentos, implantações, definição volumétrica e também a localização de espaços verdes de recreio de utilização coletiva e outros espaços públicos de acesso condicionado. Apresenta-se como uma solução urbana coerente, em termos formais e funcionais, nomeadamente na sua relação com a envolvente.

9. ENQUADRAMENTO DA FUTURA INTERVENÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Conforme já referido, de acordo com o PDM, a área de intervenção, proposta para a delimitação da UE, é abrangida pelas seguintes categorias de espaço:

- **Espaços a Consolidar, Centrais e Residenciais** (19.987 m² - parcela A, fração 2 e parte da parcela B/fração 3);
- **Espaços Consolidados, Centrais e residenciais, Traçado A** (7.835 m² - parte da parcela B/ fração 3 e parcela B/fração 4).
- **Espaços Consolidados, Áreas Verdes de Recreio e Produção** (15.578 m² - parcela A/fração 1);

Considerando que nos termos do PDM os parâmetros urbanísticos aplicáveis variam consoante o tipo de operação urbanística, importa ter presente que no âmbito da unidade de execução da Ajuda se prevê a realização de uma ou mais operações de loteamento, aplicando-se-lhe o disposto no artigo 46.º (espaços consolidados centrais e residenciais) e no artigo 60.º (espaços centrais e residenciais a consolidar) do respetivo regulamento.

A indefinição quanto ao número e limite concreto das futuras operações de loteamento nesta fase não permite verificar, por operação urbanística, a sua conformidade com o PDM.

Assim, caso os interessados optem pela realização de várias operações de loteamento, deverá ser assegurado que cada uma delas cumpre, individualmente, os índices e os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM e que, havendo faseamento nas operações, não fica inviabilizada para a área remanescente a possibilidade de cumprir as condições estabelecidas naquele instrumento de planeamento territorial.

9.1. Obras de demolição

Nos espaços consolidados, as **demolições** previstas no âmbito desta UE são admissíveis nos termos do artigo 45º do RPDM², nomeadamente por se verificarem situações de ruína (que sempre terá que ser atestada por vistoria municipal) e por se considerar que a nova ocupação urbana contribui para a valorização urbanística da área na medida em que promove o remate da malha urbana, assegurando uma adequada articulação formal e funcional com a envolvente.

² O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL) também impõe condicionamentos às demolições (artigo 14º).

Para os espaços a consolidar o PDM não define o mesmo tipo de condicionantes às demolições que estabelece para os espaços consolidados, aplicando-se por isso somente a regra do RMUEL que faz depender a autorização de demolição (seja ela total ou parcial) da prévia aprovação do projeto de arquitetura ou do modelo de ocupação para o local.

Estes aspetos terão de ser aprofundados/validados no âmbito do controlo prévio das respetivas operações urbanísticas, reconhecendo no entanto a DGPC – que se deslocou ao local – no seu parecer (**Anexo V**), o estado degradado e adulterado de algumas das construções. Esta entidade salienta contudo a necessidade de uma melhor caracterização fotográfica relativamente ao interior de alguns dos imóveis antes da sua eventual demolição.

9.2. Operação de loteamento, obras de construção, alteração e ampliação

O desenho urbano proposto prevê o desenvolvimento e o remate da malha urbana preexistente – nomeadamente das duas frentes urbanas convergentes que delimitam a área de intervenção (Calçada da Ajuda e Rua da Bica do Marquês) –, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, contribuindo para a sua valorização urbanística.

Nas peças desenhadas relativas à proposta de desenho urbano são definidos limites de lotes/parcelas com o único propósito de distinguir os espaços públicos dos espaços privados, admitindo-se no entanto que, no âmbito das respetivas operações urbanísticas, estes possam ser subdivididos originando um maior número de lotes. De referir também que as unidades de construção identificadas em planta – sob as letras “UC” – também não correspondem aos limites de lotes/edifícios, antes resultam de uma associação em função do número de pisos acima do solo de forma a permitir uma melhor leitura da transição volumétrica.

9.2.1. Índice de edificabilidade

De acordo com o PDM, o índice de edificabilidade (Ie) corresponde ao quociente máximo admitido entre a superfície de pavimento numa operação urbanística e a área do solo a que o índice diz respeito (RPDM, artigo 4.º, al. d).

Uma vez que, nos termos do PDM, apenas as operações de loteamento estão sujeitas a um índice máximo de edificabilidade – recorrendo-se nas obras de construção e de ampliação (não precedidas por operações de loteamento) a outro tipo de parâmetros urbanísticos para determinar a edificabilidade máxima admitida, nomeadamente as regras morfológicas e tipológicas – a operação urbanística a que se refere o artigo 4.º, para efeitos de aplicação do índice de edificabilidade, é a operação de loteamento.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

De acordo com o PDM, o índice máximo de edificabilidade a que estão sujeitas as operações de loteamento a realizar nos espaços centrais e residenciais (27.822,70 m²), consolidados e a consolidar, é 1,2 (RPDM, artigos 46.º/4, al. b) e 60.º/3, al. e)).

Ainda que seja abrangida pela operação de loteamento, para efeitos de determinação da superfície máxima de pavimento, o índice máximo de edificabilidade não incidiu sobre o espaço verde consolidado, que no âmbito da unidade de execução deverá constituir uma área de cedência e onde, nos termos do PDM, é interdita ocupação com construção.

Assim, através da aplicação do índice máximo de edificabilidade (1,2), a Superfície de Pavimento máxima (Sp) permitida seria de 33.387,24 m².

A UE propõe, contudo, um total de 38.814,80 m² de Sp (incluindo a Sp da fração 4/parcela B). Ora, considerando que não se trata de uma operação urbanística promovida pelo Município, em princípio, no âmbito da presente unidade de execução a majoração do índice de edificabilidade apenas será possível através da geração/utilização de créditos de construção (RPDM, artigos 46.º/4, al. b) e 60.º/3, al. f)).

Efetivamente, no caso concreto, os proprietários pretendem para este efeito recorrer à atribuição de **Créditos de Construção** – nos termos do Regulamento Municipal que aprova o sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal (doravante designado de RMSI)³, aspeto que será desenvolvido no Capítulo 11 destes Termos de Referência – propondo para a globalidade dos espaços centrais e residenciais um índice de edificabilidade de 1,4, distribuído da seguinte forma:

Total da área da Unidade de execução: 43.700,00 m ²				
Frações/parcelas	Categoria de espaço	Áreas (m ²)	Superfície de Pavimento (m ²)	
Fração 1/parcela A	Espaços Verdes de Recreio Consolidado	15.578,00	-	
Fração 2/parcela A	Espaços centrais e Residenciais a Consolidar	18.590,00	26.280,35	
Fração 3/parcela B (parte)	Espaços Centrais e residenciais a Consolidar	1.397,68	3.524,99 (UC5 D, UC5 E e UC5 F)	
Fração 3/parcela B (parte)	Espaços centrais e Residenciais consolidados	3.527,52		
Fração 4/parcela B	Espaços Centrais e Residenciais Consolidados	4.307,50	3.036,93 (existente a manter)	
Área do solo para efeitos de aplicação do Ie ⁴ 27.822,70			Sp resultante da aplicação do Ie ⁵	33.387,24
			Sp proposta na UE	38.814,80

³ Aprovado em reunião da Assembleia Municipal de 21 de maio de 2013, nos termos da Deliberação n.º 54/CM/2013.

⁴ Retirou-se a área qualificada como espaços verdes de recreio e produção, uma vez que a esta categoria de espaço não se aplicam índices de edificabilidade.

⁵ 27.822,70 m² x 1,2 = 33.387,24 m², com majoração máxima: 27.822,70 m² x 1,5 = 41.734,05 m².



Ora, a edificabilidade proposta e a eventual admissibilidade da majoração do índice de edificabilidade no caso das operações de loteamento terá no entanto que ser aferida no âmbito das respetivas operações urbanísticas que sempre terão que, individualmente, cumprir as condições e os parâmetros urbanísticos aplicáveis à respetiva categoria de espaço e, no caso das operações de loteamento, sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, previstas no artigo 88º do regulamento do PDM.

Admite-se inclusive que, conforme manifestado pelos proprietários, a concretização das ações de urbanização e edificação previstas na unidade de execução seja faseada e segundo tipologias de operações urbanísticas distintas. Admite-se por exemplo, que o Estado opte desde logo por intervir no espaço consolidado, sem dependência das demais intervenções, e/ou que a MAXIRENT opte por desenvolver uma operação de loteamento nos terrenos de que é proprietária. Neste cenário, após a realização da operação de loteamento nos terrenos da MAXIRENT a operação urbanística a realizar nos terrenos do Estado, no espaço a consolidar, poderá no limite vir a configurar uma obra de edificação, momento em que deverá ser verificada a conformidade da mesma com as regras legais e regulamentares aplicáveis.

Importante é que as operações urbanísticas cumpram individualmente as normas aplicáveis, e que a sua execução faseada não comprometa a viabilidade de concretização do modelo urbano no restante território abrangido pela unidade de execução.

9.2.2. Altura máxima das fachadas

De acordo com o PDM, nos espaços consolidados, para a determinação da altura máxima das fachadas dos novos edifícios deve recorrer-se à média da altura das fachadas envolventes, relativamente à frente edificada situada entre as duas transversais do lado do arruamento onde se integra a parcela/lote.

No caso concreto, para efeitos de determinação da altura máxima da fachada do corpo edificado com frente para a Calçada da Ajuda, considera-se contudo – ao abrigo do ponto i) da alínea a) do n.º 4 do artigo 46.º do regulamento do PDM – haver benefício no recurso à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal, por daí resultar um benefício para a integração urbana da operação urbanística na sua relação com a envolvente.

Efetivamente o Pátio do Bonfim, imediatamente confinante a norte com a operação urbanística, apresenta características de espaço semi-rural que apenas ocorrem ocasionalmente no eixo urbano da Calçada da Ajuda. Considera-se assim que existe benefício em enquadrar o futuro troço daquela frente (unidade UC5 A) nas características morfológicas e tipológicas das frentes convergentes, de carácter mais urbano – admitindo-se uma altura

máxima da fachada de 8,5m (medida no ponto médio da fachada) –, sem prejuízo de dever ser assegurada uma adequada transição volumétrica com o conjunto do Pátio do Bonfim.

Relativamente à altura máxima da fachada dos restantes edifícios localizados no espaço consolidado (unidades UC5B e UC5 C), com frente para a Rua Bica do Marquês, a mesma é determinada tendo por referência a frente edificada, situada entre as duas transversais mais próximas, que – na impossibilidade de recorrer à frente edificada entre duas transversais onde se localiza a operação – corresponde aos edifícios sítios na Rua Bica do Marquês, n.ºs 37 ao 47, onde a média da altura das fachadas é de 12,60m (não contabilizando para o efeito o edifício mais alto e mais baixo daquele troço). Contudo, admitindo-se no espaço a consolidar, abrangido pela presente operação urbanística, que os edifícios confinantes (UC4 e UC1A) possam ter 5 pisos, fixando em 75,00m a cota máxima de cumeeira, de forma a assegurar uma adequada transição volumétrica.

De facto, ainda que não estejamos perante uma situação de colmatação da malha urbana e ainda que não exista uma frente edificada (a manter) no lado do arruamento onde se localiza a operação urbanística importa referir que, nos espaços a consolidar, a cota máxima de cumeeira das unidades UC4 e UC1A, com frente para a Rua da Bica do Marquês – e que, de resto não é ultrapassada nas demais unidades no interior da unidade de execução – foi estabelecida tendo por referência a cota média de cumeeira dos edifícios da frente urbana, do lado oposto do arruamento (Rua da Bica, n.ºs 1 a 33), que é de 74,72m (não contabilizando para o efeito o edifício mais alto e mais baixo daquele troço), admitindo-se apenas uma variação de 0,30m.

Assim, tal como referido no parecer da DGPC, considera-se que a solução proposta estabelece uma adequada transição volumétrica com a envolvente.

9.2.3. Profundidade máxima de empena

No modelo urbano proposto, estabelece-se para as novas edificações uma profundidade máxima de empena de 15 metros, respeitando o disposto no PDM, nomeadamente nas situações de remate de malha (RPDM, artigos 43º e 60.º/3, alínea d)).

9.2.4. Logradouros

Na unidade UC1 está prevista a criação de um logradouro comum às várias subunidades (UC1A a UC1F). Na unidade UC5, as subunidades UC5A a UC5C também dispõem de um logradouro comum. Já os edifícios a construir nas subunidades UC2, UC3, UC5E e UC5F dispõem de logradouros próprios que deverão respeitar o disposto no artigo 62.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ou seja, em todos os seus pontos terão uma profundidade não inferior a metade da altura correspondente da fachada adjacente (medida na perpendicular a esta fachada no ponto mais desfavorável), com um mínimo de 6 metros. Apenas os edifícios a construir nas subunidades UC4 e UC5 D, não disporão de logradouro.

9.2.5. Superfície Vegetal Ponderada

Para efeitos de simplificação, na verificação do parâmetro da superfície vegetal ponderada considera-se como se toda a unidade de execução fosse abrangida por uma única operação de loteamento.

Atendendo que, no âmbito da unidade de execução, as cedências efetuadas são de áreas com outra qualificação funcional, que não a de espaços centrais e residenciais – antes correspondendo a terrenos que, de acordo com o PDM, integram espaços verdes consolidados, de recreio e produção – no cálculo da Superfície Vegetal Ponderada (SVP) não foram no entanto contabilizadas na área de referência, a que a este parâmetro diz respeito, as áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

De acordo com a proposta, a área líquida do loteamento (que corresponde ao somatório da área dos lotes e das áreas comuns aos vários lotes) é de 15.922,39 m², estando prevista a criação de vários logradouros permeáveis, em solo orgânico, sem construção abaixo ou acima do solo, que perfazem um a área total de 6.077,30m² (representando 38% da área líquida do loteamento) e, ainda, uma área de aproximadamente 1251,41m² com superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 1m de terra viva/substrato (não incluindo a camada de drenagem).

Na verificação do parâmetro da SVP é contudo necessário ter em conta que este parâmetro varia consoante a categoria de espaço, a sua qualificação operativa e a tipologia da operação urbanística. Assim, para as operações de loteamento, de acordo com a alínea e) do n.º 4 do artigo 46º (espaços centrais e residenciais consolidados) e a alínea g) do n.º 3 do artigo 60º (espaços centrais e residenciais a consolidar), ambos do Regulamento do PDM, temos:

Espaços Consolidados	$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$	$Svp \geq 0,4 Aref$ $A \geq 0,2 Aref$
Espaços a Consolidar (nos quais seja admitido um índice de edificabilidade 1,2 a 1,5)	$Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$	$Svp \geq 0,4 Aref$ $A \geq 0,3 Aref$

Considerando que:

- **A** diz respeito ao solo orgânico sem construção acima ou abaixo do solo;
- A área de referência (**Aref**) para o cálculo de Svp e do solo orgânico (A) corresponde à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes de utilização coletiva (que nesta categoria de espaço não existem);
- A **Área Líquida do Loteamento corresponde** à superfície do solo destinada a uso privado (lotes e áreas comuns dos lotes), medido em metros quadrados, suscetível de construção após uma operação de loteamento, **não incluindo** as áreas destinadas a infraestruturas viárias, a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, que sejam cedidas para o domínio municipal.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

	ÁREA LÍQUIDA DO LOTEAMENTO (m ²)	PROPOSTA		PARÂMETROS DO PDM		VERIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA SVP	
		ÁREA DE SOLO ORGÂNICO SEM CONSTRUÇÃO ACIMA E ABAIXO DO SOLO (LOGRADOURO) (A)	SUPERFÍCIE VEGETAL SOBRE LAJE COM 1m DE TERRA VIVA/SUBSTRATO (B)	Svp (MÍNIMO)	A (MÍNIMO)	Svp (RESULTADO DA FÓRMULA)	A
ESPAÇOS CONSOLIDADOS	2.676,28	1.121,50	0,00	1.070,51	535,26	1.121,50	1.121,50
ESPAÇOS A CONSOLIDAR	13.246,11	4.955,80	1.251,41	5.298,44	3973,83	5706,64	4.955,80

Conclui-se que, nos espaços consolidados, o parâmetro **A** da proposta é suficiente para dar cumprimento ao valor mínimo de Svp, e que, nos espaços a consolidar, o parâmetro **A** acrescido da ponderação da área com superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 1m de terra viva/substrato, são também suficientes para dar cumprimento ao parâmetro da Svp naquela categoria de espaço.

9.2.6. Usos

Em relação aos usos, a regra geral estabelece a necessidade de, no âmbito da unidade de execução, se assegurar um mínimo de 20% da Superfície de pavimento (Sp) afeta a usos diferentes (20%) do dominante (RPDM, artigo 59.º/4).

Ainda que não sejam definidos em concreto todos os usos a que serão afetos os novos lotes/parcelas, especifica-se que, na unidade de execução, o uso dominante será o uso habitacional (80%), sendo a restante superfície de pavimento (20%) afeta a um uso diferente daquele. Por essa razão, a explicitação e a realização detalhada, do cálculo das percentagens de superfície de pavimento afeta aos diferentes usos será feita em sede do controlo prévio das operações urbanísticas a realizar.

9.2.7. Cedências

No âmbito da unidade de execução são cedidas para o domínio municipal as áreas destinadas a infraestruturas viárias necessárias em função do projeto e da respetiva inserção urbana (RPDM, artigo 88º/1).

No que respeita às áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, os parâmetros de dimensionamento são distintos consoante se trate de espaços consolidados ou a consolidar. Nos espaços a consolidar, a área a ceder é de 50 m² por cada 100 m² de Sp e nos espaços consolidados é necessário ceder 30 m² por 100 m² de Sp.

Assim e de acordo com o estabelecido no artigo 88º do RPDM e em relação às cedências necessárias para o domínio municipal de espaços verdes e de utilização coletiva e

equipamentos de utilização coletiva, teriam que ser cedidos 16.694,43 m² para a globalidade da UE, que foram obtidos da seguinte forma:

Espaços	Área a ceder por cada 100 m ² de superfície de pavimento	Superfície de pavimento (m ²)	A ceder (m ²)
Consolidados	30 m ²	5.972,53 ^(a)	1.791,76
A Consolidar	50 m ²	3.524,99 ^(b)	1.762,49
A Consolidar	50 m ²	26.280,35 ^(c)	13.140,17
			16.694,43

(a) Corresponde a parte da parcela B/fração 3

(b) Corresponde a parte da parcela B/fração 3

(c) Corresponde à parcela A/fração 2

Ora, no âmbito da presente unidade de execução prevê-se a cedência integral e gratuita para o domínio municipal do espaço verde contíguo à Alameda dos Pinheiros (Parcela A/fração 1, com 14.316,70 m²) – que nos termos do RPDM está qualificado como espaço verde consolidado de recreio e produção, onde não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento e onde não é permitida a ocupação com construções (RPDM, artigo 50º/ 5 e 6) – contribuindo para o reforço e continuidade da estrutura ecológica e para a valorização e enquadramento do Monumento Nacional em presença (Palácio Nacional da Ajuda). A cedência desta parcela ao Município será feita pelos proprietários, já infraestruturada e apta para os fins a que se destina.

Apesar da fração 1 (parcela A) ser cedida na íntegra, esta não é suficiente para perfazer os 16.694,43 m² das cedências resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos no PDM, resultando num **défi ce de 2.377,73 m²**, havendo por isso lugar ao pagamento de uma compensação que, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL) pode ser feita em numerário ou em espécie.

No seu requerimento os proprietários interessados manifestaram desde já a intenção de proceder ao pagamento da compensação em espécie através da entrega da parcela do “Pátio do Bonfim”, com uma área de 4.207,50 m² e 3.036,93 m² de área de construção. Conforme referido, nos termos do artigo 63.ºE do RMUEL, esta compensação poderá vir a ser aceite mediante deliberação da Câmara Municipal sob proposta do promotor, implicando uma avaliação do bem nos termos do artigo 63.ºG daquele regulamento, o que sempre deverá ter em consideração o estado de degradação em que se encontra o conjunto edificado e os ónus decorrentes de (i) eventuais contratos de arrendamento existentes atentos os usos que lá se encontram atualmente instalados e que, além do uso de equipamento, incluem o uso habitacional e (ii) da intenção manifestada pela Direção Geral do Tesouro e das Finanças (atual proprietário) de realocar naquela parcela a Academia Recreativa da Ajuda. Por esta razão, no

âmbito da presente unidade de execução não é desde já definido o modo de pagamento da compensação devida pela dispensa parcial de cedências, remetendo para a fase de controlo prévio da operação de loteamento.

9.3. Estacionamento

Os parâmetros de estacionamento de **uso privativo** e de **uso público** aplicáveis a operações de loteamento são as contantes nos artigos 75 e 76º do RPDM respetivamente. A sua captação é determinada em razão da superfície de pavimento prevista e do uso a que a mesma se destina, nos termos constantes nos Anexos X e XI do RPDM.

Embora se tenha fixado que 80% da superfície de pavimento será afeta ao uso habitacional, a distribuição de usos da restante superfície de pavimento (20%) - que nos termos do PDM têm de ser afeta a uso distinto do predominante – apenas será **realizada no âmbito de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas**. Assim, para efeitos de verificação dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, **considerou-se a título indicativo o cenário mais gravoso** que resulta na afetação de 20% da superfície de pavimento a comércio retalhista, com o objetivo de demonstrar que no âmbito desta UE é possível dar cumprimento à captação de estacionamento público e privado.

Para o cálculo dos lugares de estacionamento, foi considerada superfície de pavimento de **35.777,87 m²** a concretizar no âmbito das futuras operações urbanísticas (considerando apenas o acréscimo de superfície de pavimento em relação às construções existentes e a manter, retirando-se por isso do total da Sp, a superfície de pavimento existente, de 3.036,93 m² que corresponde ao conjunto edificado do Pátio do Bonfim).

Para aferir a captação do **estacionamento de uso público**, em razão da respetiva superfície de pavimento e do uso a que a mesma se destina, nos termos artigo 76º e do Anexo XI, para a Zona D (RPDM/artigo 74º), **considerou-se assim 20%** de superfície de pavimento **afeta** ao uso de **comércio retalhista** – mínimo de 0,75 lugares por cada 100 m² de Sp – e **80%** dos usos a afetar ao uso de **habitação coletiva** – mínimo de 0,4 lugares por cada 100 m² de Sp – de acordo com o quadro seguinte:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

ESTACIONAMENTO DE USO PÚBLICO NO ÂMBITO DA UE (ZONA D)						
USOS		(VALOR MÍNIMO)			(VALOR MÁXIMO)	
		Parâmetro	n.º lugares mínimo exigido	169	Parâmetro	n.º lugares máximo permitido
Habituação coletiva Lugar por 100 m ² de Sp	80% 28.622,30 m ²	0,40	$(0,4 * 28.622,30 / 100) = 115$ Lugares		169	0,60
Comércio retalhista Lugar por 100 m ² de Sp	20% 7.155,57 m ²	0,75	$(0,75 * 7.155,57 / 100) = 54$ Lugares	1		$(1 * 7.155,57 / 100) = 72$ Lugares
Total de lugares de estacionamento de uso público no cenário mais gravoso no âmbito da UE (valor mínimo)						169
Lugares de estacionamento de uso público proposto no âmbito da UE						188 (suplementares: 19)

A oferta suplementar de lugares de estacionamento de uso público cifra-se em 19 lugares. Finalmente, para determinar a captação do **estacionamento de uso privativo**, em razão da superfície de pavimento e do respetivo uso a que a mesma se destina, nos termos do artigo 75º e do Anexo X para a Zona D, considerou-se **20%** de superfície de pavimento a afetar ao uso de **comércio retalhista** – mínimo de 2,5 lugares por 100 m² de Sp – e **80%** afeto ao uso de **habitação coletiva** – mínimo de 1,5 lugares de estacionamento para 155 fogos, com 150 m² de acordo com o quadro seguinte:

ESTACIONAMENTO DE USO PRIVATIVO NO ÂMBITO DA UE (ZONA D)						
USOS		(VALOR MÍNIMO)			(VALOR MÁXIMO)	
		Parâmetro	N.º lugares mínimo exigido	412	Parâmetro	N.º Lugares máximo permitido
Habituação coletiva Lugar por fogo 150 m ²	155 Fogos	1,50	$(1,50 * 155) = 233$ Lugares		412	n.a
Comércio retalhista Lugar por 100 m ² de Sp	20% 7.155,57 m ²	2,50	$(2,50 * 7.155,57 / 100) = 179$ Lugares	5		$(5,0 * 7.155,57) / 100 =$ 358 Lugares
Total de lugares de estacionamento de uso privativo no cenário mais gravoso no âmbito da UE (valor mínimo)						412
Lugares de estacionamento de uso público proposto no âmbito da UE						427

Desta forma fica demonstrado que mesmo no cenário mais gravoso, a unidade de execução tem condições para cumprir os valores mínimos de estacionamento de uso público e privativo estabelecidos no PDM para a respetiva operação urbanística, a realizar no âmbito da UE da Ajuda, sem que sejam também ultrapassados os valores máximos dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento.

10. CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

11.2 Prossecução de objetivos estratégicos do PDM pela solução conjunta no âmbito do sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal

O sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal prevê a atribuição de créditos de construção correspondentes a direitos de edificabilidade utilizáveis nas respetivas operações urbanísticas e/ou transacionáveis a quem, através duma operação urbanística, prossiga, nos termos do artigo 84.º do regulamento do PDM, os objetivos de interesse estratégico fixados naquele instrumento de gestão territorial que, em articulação com o instituto das cedências e compensações e com as taxas urbanísticas, visam orientar o investimento privado no imobiliário para finalidades de reconhecido interesse público.

Ora, no âmbito da unidade de execução e de acordo com a declaração apresentada pelos proprietários interessados (**Anexo VII**) – e sem prejuízo de no âmbito das respetivas operações urbanísticas poder ser previsto o recurso a outras ações que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos definidos no RMSI – prevê-se que as futuras operações urbanísticas **integrem conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética em edifícios, estruturas urbanas e/ou espaços públicos** e que gerem um acréscimo de superfície de pavimento para efeitos de majoração do índice de edificabilidade.

Contudo, a verificação do cumprimento desta condição (integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência energética) – que nos termos da alínea i) do n.º2 do artigo 5.º do RMSI gera créditos de construção – apenas poderá ser feita no procedimento de autorização de utilização dos respetivos edifícios

Admite-se no entanto, que em sede das operações urbanísticas possam ser redefinidas as ações geradoras dos créditos de construção.

11. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do PDM nesta área realiza-se no âmbito da delimitação de uma unidade de execução, vinculando os processos de gestão fundiária e de urbanização à contratualização e programação das operações urbanísticas através da associação e concertação entre proprietários.

O sistema de execução adotado para a presente proposta é o sistema de iniciativa dos interessados, em que *“a execução dos planos deve ser promovida pelos proprietários (...), ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal”*⁶.

⁶ RJIGT, artigo 149º/1/2.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

Os direitos e obrigações das partes serão definidos em Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários envolvidos (RJIGT, artigo 149º), onde será assegurada a justa repartição dos benefícios e encargos, tendo nomeadamente em consideração os mecanismos de perequação estabelecidos RJIGT.

12 ANEXOS

- Anexo I: Extratos do PDM
- Anexo II: Requerimento e registos prediais
- Anexo III: Planta de Cadastro (Planta A-01-10)
- Anexo IV: Plantas da solução urbanística:
- Planta da situação atual (Planta A-01-01)
 - A-01-02 – Ortofotomapa (2003)
 - A-01-03 – Levantamento fotográfico
 - A-01-04 – Usos- situação atual
 - A-01-05 – perfis – levantamento e diagnóstico
 - A-01-06 – Demolições
 - A-01-07 – Levantamento fotográfico - demolições
 - A-01-08 – Levantamento fotográfico - demolições
 - A-01-09 – Levantamento fotográfico - demolições
 - A-01-11 – Frações
 - A-01-12 – Implantação
 - A-01-13 – Altimetrias
 - A-01-14 – Cedências
 - A-01-15 – Áreas Verdes
 - A-01-16 – Espaço público e acessibilidades
 - A-01-17 – Síntese
 - A-01-18 – Perfis - proposta
 - A-01-19 – Fotografias maquetas
 - A-01-20 – Vistas tridimensionais
- Anexo V: Parecer da DGPC
- Anexo VI: Estudo de impacte Visual
- Anexo VII: Créditos de Construção Apêndice I, Anexo III