



## **Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**

Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

Exma. Senhora  
Coordenadora  
GPEV - Gabinete de Projeto de Estrutura Verde  
Arq. Paisagista Helena Barros Gomes

Informação nº

INF/244/GPEV/DMAEVCE/CML/22

Data

2022-11-29

**Assunto:** Parecer ao Processo e-LOT/2022/16 - Obras de Urbanização Loteamento Quinta das Damas, Ajuda

### **Informação**

Na sequência do pedido de emissão de parecer, analisam-se na presente informação os documentos da distribuição e-CSEN/2022/1984 relativos ao licenciamento da operação de loteamento da Quinta das Damas, localizado na área delimitada pela Alameda dos Pinheiros, Rua da Bica do Marquês, Rua de Dom Vasco e o conjunto edificado da Calçada da Ajuda, na freguesia da Ajuda.

Após aprovação da Unidade de Execução da Ajuda, publicado em Boletim Municipal a 26 de maio de 2022, como instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Lisboa, surge o pedido de licenciamento da presente operação de loteamento.

#### **1. Enquadramento geral**

A área de intervenção é caracterizada pela presença dominante do Palácio Nacional da Ajuda, no topo da encosta e, no sentido ascendente, pela relação com o rio Tejo. A sua topografia e orientação, com exposição a sul, confere-lhe uma luminosidade generosa e vistas privilegiadas.

Atualmente existem na área de intervenção habitações irregulares no limite Oeste e junto à Rua de D. Vasco edifícios de escassa relevância arquitetónica e edifícios devolutos. O que resta do conjunto do Pátio das Damas encontra-se devoluto e em ruína, à exceção da ala Este da casa nobre e das antigas escadas exteriores junto à ala Oeste, com valor patrimonial, e das volumetrias com os n.ºs 67 a 69 que albergam à data de hoje a Academia Recreativa da Ajuda. A restante área de intervenção encontra-se desocupada, caracterizada pela existência de manchas arbustivas e de canavial e marcada na zona a Norte pela presença de várias espécies arbóreas.

#### **2. Enquadramento no PDM e Sistema de vistas**

A área de intervenção, de acordo com o RPDML, abrange diferentes categorias de espaço:

- a) Em termos de **Qualificação dos Espaços Urbanos**, "*Espaços verdes de recreio e produção consolidados*" que de acordo com o artigo 50.º do RPDML, estes espaços "são não edificados, permeáveis e plantados sobre um solo orgânico em terreno natural, sendo única e

### **Despacho**

Exma Sra DMAEVCE Eng<sup>a</sup>  
Catarina Freitas  
Propondo o deferimento  
nos termos da presente  
informação  
técnica



## **Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**

Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

exclusivamente permitida a integração de equipamentos e infraestruturas de apoio ao recreio e à produção, como restaurantes, e equipamentos lúdicos.” Considerando que na faixa a sul se prevê a construção de um arruamento, com estacionamento de ambos os lados e a construção de escadas de acesso ao Jardim Público, na Travessa Nova, **solicita-se esclarecimento pela DMU, a esta proposta.**

**b)** No que diz respeito à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), parte da área de intervenção encontra-se abrangida na categoria de “Espaços Verdes”, que constituem a Estrutura Ecológica Integrada. Estes espaços destinam-se a espaços exteriores verdes de recreio e produção. Na presente operação urbanística, a totalidade da área integrada nesta categoria será cedida para domínio municipal para construção do jardim público e do arruamento da Travessa Nova.

**c)** A área de intervenção está abrangida pelo Sistema de vistas da cidade de Lisboa, situando-se **na Alameda dos Pinheiros um Ponto Dominante que não poderá ser obstruído.** De acordo com o RPDML exige-se a realização do estudo de impacte visual, com o objetivo de demonstrar que as novas construções não são suscetíveis de afetar negativamente o sistema de vistas (RPDML, n.º 4 do artigo 17º) 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 (RPDML, n.º 5 do artigo 17.º).

A Memória Descritiva do projeto informa que “Dando cumprimento a este princípio foi realizado no âmbito da UE da Ajuda 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, e estabelecer condicionamentos a esses parâmetros de forma a preservar e valorizar o sistema de vistas. Nos pontos dominantes identificados, em nenhuma situação a volumetria proposta na UE obstruiu os ângulos de visão a partir dos mesmos, permanecendo salvaguardadas as relações visuais entre os pontos e a fisiografia da cidade.”

### **3. Descrição da proposta**

De acordo com a Memória Descritiva, a intervenção é caracterizada por duas grandes áreas. A primeira, localizada na área norte da intervenção, traduz-se num grande espaço de cedência destinado ao domínio municipal, a ser maioritariamente ocupado por um espaço verde designado de “Jardim Público”. Na segunda área, delimitada pela Rua da Bica do Marquês, Rua de D. Vasco e Travessa Nova, propõe-se a constituição de dois lotes para a implantação de novos edifícios: um lote destinado a uso habitacional e comercial (lote 1) e um segundo lote (lote 2) destinado a um equipamento escolar que incorpora e prevê a reabilitação das construções remanescentes passíveis de reconstrução do Pátio da Quinta das Damas.

Conforme estabelecido pela DGPC no parecer emitido RJUE-LSB2022/07335, a cobertura dos edifícios terá um tratamento paisagístico, de integração das coberturas dos edifícios a construir, nos lotes propostos, devido à localização e ao sistema de vistas da área sendo proposto que



## **Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**

Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

sejam coberturas ajardinados.

#### **4. Cedências**

No âmbito da presente operação de loteamento é proposta a cedência, para o domínio público de um conjunto de áreas verdes, considerável, identificada na memória descritiva do projeto do seguinte modo:

- 12 461,97 m2 de **Espaços Verdes de Utilização Coletiva**
- 916,04 m2 de área verde em talude

**Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva** distribuem-se em:

- Uma área de 11 289,31 m2 destinada ao Jardim Público, espaço multifuncional, equipado com campo de jogos e parque infantil;
- Duas áreas complementares ao Jardim Público com 965,17 m2, localizadas entre o mesmo e a Calçada da Ajuda, na continuidade existente na Alameda dos Pinheiros;
- Um jardim com 207,49 m2 localizado na intersecção da Rua da Bica do Marquês com a Travessa Nova, enquadrando a futura intervenção no território remanescente que integra a Unidade de Execução da Ajuda.

#### **5. Projeto de Arquitetura Paisagista**

O projeto de arquitetura paisagista é um estudo prévio que define a estrutura geral da paisagem idealizada para o local. Em fases posteriores deverá ser desenvolvido um projeto de execução completo.

A proposta de Arquitetura Paisagista para os Espaços Exteriores do Loteamento preconiza os seguintes espaços:

- I. Uma pequena **área de mata ou bosque** no lugar a sul da Alameda dos Pinheiros, onde atualmente se localizam as árvores de maior porte do loteamento.
- II. Um **jardim em socalcos** que inscreve a sua geometria no Jardim em socalcos do Jardim Botânico da Ajuda, situado nas proximidades e oferece um amplo relvado e um campo de jogos com bancadas orientadas a sul.
- III. Um **talude adjacente à “escadinha”** que liga a ponte a Rua Bica do Marquês, à Calçada da Ajuda e à Alameda dos Pinheiros.
- IV. Uma **Alameda Pedonal** ajardinada.
- V. Um **pequeno jardim** no cruzamento da Travessa Nova com a Rua Bica do Marquês
- VI. A **arborização do passeio** norte da Rua Bica do Marquês e da Travessa Nova

Quanto ao projeto dos espaços verdes no interior dos futuros lotes, aguardamos para parecer, os respetivos projetos de execução em fase de Licenciamento dos edifícios.

Relativamente à **Proposta de Arquitetura Paisagista para o Loteamento**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**

Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

**Urbano** informa-se o seguinte:

### **I. Na área de mata ou bosque**

#### **1. Arvoredo**

É apresentada a peça desenhada “LOT-004 Planta de Situação Existente II”, onde constam os elementos arbóreos, suas características dimensionais básicas e descrições visuais, a que é dada a designação de Estado Fitossanitário. Contudo, tendo em conta que todas as áreas verdes irão passar para o domínio público e em cumprimento do disposto no artigo 15º da Lei 59/2021 de 18 de agosto, deverá ser elaborado um Relatório de Avaliação de Arvoredo com:

- a) as árvores codificadas e identificadas em planta;
- b) descrição visual de cada exemplar;
- c) descrição da eventual presença de problemas fitossanitários e quais;
- d) Identificação fotográfica;
- e) proposta individual de atuação (independentemente da apresentação de planta de amarelos e encarnados para o arvoredo).
- f) Para toda a arborização devem ser cumpridos os artigos 15º, 16º e 17º, constantes no Capítulo III da Lei 59/2021 de 18 de agosto, assegurando que a arborização a implantar é amplamente compensatória.

2. O prado a adotar deve ser um prado de sequeiro biodiverso, adequado às condições edafo-climáticas locais, solução mais duradoura e ambientalmente mais sustentável. A rede de rega deverá contemplar a instalação de bocas de rega com um raio de cobertura de 40 metros.

3. A requalificação do passeio da Alameda dos Pinheiros deve ser incluída nas obras de urbanização, dado o seu mau estado de conservação e no futuro será este passeio, o acesso norte ao jardim.

4. A requalificação do passeio na Alameda dos Pinheiros deve enaltecer o ponto de vista panorâmico aqui existente, por exemplo, na criação de um pequeno miradouro, entre o término dos dois caminhos previstos no bosque, junto à alameda, local preciso da tomada de vistas.

5. O eventual acesso identificado como “A área Sujeita a Servidão de Passagem”, entre o lote existente e a Alameda dos Pinheiros deve ser estudado e proposto no âmbito do projeto de arquitetura paisagista, articulando a ligação pedonal proposta à Calçada da Ajuda e inscrevendo-se harmoniosamente no projeto global do bosque.

### **II. Jardim em socacos**

1. De acordo com a memória descritiva, “O Jardim Público, como elemento de grande importância na integração urbana, surge como um novo espaço multifuncional, equipado com campo de jogos e parque infantil, e fundamentalmente como um novo espaço de contemplação da cidade.” Daí ser importante garantir a segurança, facilitar o acesso pedonal e integrar as preocupações de manutenção do seu espaço,



## **Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**

Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

assegurando a sua facilidade.

2. A acessibilidade da zona sul ao jardim, a partir da Travessa Nova, apresenta um acesso de nível no topo da Travessa Nova, cruzamento com a Rua Dom Vasco. Contudo, por se situar no extremo norte da mesma, no seu ponto alto, entendemos ser importante que o projeto estude um outro acesso, através de rampas ainda que não sejam com inclinação regular, tornado o jardim mais acessível a um conjunto alargado de utilizadores.

3. A Memória Descritiva refere que a conceção do jardim pode sofrer alterações face à informação geológica e geotécnica recolhida nas sondagens, em fase das Obras de Urbanização. Contudo, a garantia de segurança, na utilização pública, permite já referir que a construção de espaços cobertos, que sirvam de abrigo e proporcionem o efeito de “emboscada”, como galerias para introdução de vegetação não são adequados para garantir segurança num jardim público. Deverá em seu lugar deve ser adotada outras soluções, com a plantação da vegetação no exterior, defronte dos grandes muros.

4. No relvado principal é preconizada a plantação de árvores de fruto. Por se tratar de uma área com grande aptidão para o recreio e utilização direta, considera-se que quer por motivos de higiene e manutenção, não é adequada a plantação de árvores de fruto neste local! A fruta tende a cair e a entrar em decomposição, necessitando de ser removida à mão antes das operações de corte e manutenção do relvado. Caso se mantenha a intenção de plantar árvores de fruto, que no espaço público tendem por vezes a ser vandalizadas, devido à apanha de fruta descontrolada, a mesma poderá ser concebida em espaços revestidos com outro tipo de revestimento que não relva, nem em espaços tão centrais, como é o caso da área em torno do chapinheiro, equipamento que atraíra muito público.

5. Deverão ser reforçadas as áreas ensombradas no jardim público quer através da plantação de árvores de espécies criteriosamente escolhidas ou da implantação de estruturas de ensombramento que ofereçam boas sombras e abrigo, dada a exposição sul e poente do jardim. Particularmente junto aos percursos em escadaria, devem ser plantadas árvores de sombra.

6. A conceção da área do parque infantil deve privilegiar pavimentos permeáveis.

### **III. Um talude adjacente à “escadinha”**

Neste talude deverá ser concebida uma estrutura verde com recurso a vegetação autóctone de diferentes estratos, árvores de pequeno/médio porte, arbustos e herbáceas, que gerem um cenário natural rico e diverso e ofereçam sombras ao longo da extensa escadaria.

### **IV. A Alameda Pedonal ajardinada**

Esta Alameda situa-se entre os lotes 1 e 2 e tem potencial para promover o *continuum naturale* junto aos novos lotes, materializando aqui um cenário natural.

O encaminhando pedonal para a passagem inferior, demarcada pela



## **Câmara Municipal de Lisboa**

### **Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**

Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

existência de um arco, no qual é possível aceder ao Jardim Público, deveria prever o acesso ao patamar superior do jardim público através de um percurso em rampas em vez da escadaria proposta.

#### **V. Um pequeno jardim na esquina da Travessa Nova.**

Este espaço de proximidade deverá conciliar ser um espaço natural, de abrigo e estadia.

#### **VI. A arborização do passeio norte da Rua Bica do Marquês e da Travessa Nova**

- i) A arborização prevista para a Rua da Bica do Marquês e Travessa Nova não apresenta as caldeiras com dimensões regulamentares, devendo ser cumprido o estipulado no Regulamento Municipal do Arvoredo de Lisboa (RMAL).
- ii) No caso da Travessa Nova troço poente, apenas está prevista arborização no passeio nascente, solicita-se a avaliação de implantação de arvoredo também no passeio poente.
- iii) Para os alinhamentos previstos devem ser usadas espécies de pequeno a médio porte, sugerindo-se *Prunus dulcis*, *Pyrus calleryana* var. *Chanticleer*, *Acer platanoides* "Columnare", *Bauhinia variegata*; no passeio norte do troço norte da Travessa Nova e na Rua da Bica do Marquês podem ainda considerar-se espécies como o *Ginkgo biloba*, *Liquidambar styraciflua*, espécies de maior porte mas, com alguma flexibilidade de adaptação da copa aos condicionamentos existentes (muro na primeira e a presença do novo edifício e da cablagem da Carris na segunda).
- iv) Para a instalação de arvoredo nas zonas pavimentadas deve ser previsto uma faixa contínua de solo de qualidade ou instalação de estruturas do tipo Silva Cell;
- v) Nas caldeiras não será admissível o uso de pavimentos com agregados permeáveis, exceto se for instalado um sistema tipo Silva Cell.
- vi) Deve estar prevista a instalação de sistema de rega para as árvores em caldeira, preferencialmente enterrado.

#### **6. Estrutura murada ao longo da Rua Dom Vasco**

Quanto à proposta de manter o muro que reforça a identidade local, deve procurar oferecer também, de forma mais franca o cenário do jardim a quem circula na Rua Dom Vasco, por exemplo através da abertura de vãos de maiores dimensões, do que 1 metro e em maior número. Esta opção enriquece o espaço urbano envolvente através da tomada de vistas, para o interior do jardim e rio e ao mesmo tempo não desvirtua a memória local, pois mantém-se o muro.

#### **7. Abastecimento de água e rede de rega**

Quanto ao abastecimento de água para rega, e lavagem de ruas, preveem-



## **Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia**  
Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

se fazer 2 furos, aproveitar as águas de escorrência com depósitos e utilizar a água da EPAL. A solução da rega com água de furo seria a melhor, mas trata-se apenas de uma hipótese. Temos conhecimento que os aquíferos de Lisboa, tem tido resultados efetivos baixos. O mais provável é que a rega terá de passar pela utilização das 3 soluções possíveis de abastecimento.

O sistema de rega a adotar deverá ser do tipo automatizado, ligado a uma central meteorológica com controlo remoto.

### **Conclusão:**

Assim, considerando estas áreas verdes abertas à utilização pública e no futuro sob manutenção municipal, é importante assegurar que a sua conceção é sustentável, não só do ponto de vista ambiental (vegetação adequada às condições edafo-climáticas locais, com baixas necessidades hídricas para reduzir consumos de rega), como também com baixos custos de manutenção.

Por outro lado, as zonas verdes preconizadas deverão constituir cenários naturais de referência que ofereçam segurança aos utentes e aptos ao uso pelo maior número de pessoas.

A construção do jardim e dos edifícios do loteamento terão de acautelar o sistema de vistas para que realize plenamente o designio de ser "um novo espaço de contemplação da cidade".

Reforçar o significado do jardim e da sua localização através de um tema ligado às Damas e ao Palácio Real, articulado num edifício de apoio ao utilizador, albergando WC's públicos e um espaço de restauração/cafetaria com esplanada, uma sala polivalente, parece ser uma opção adequada, à apropriação do jardim pela população.

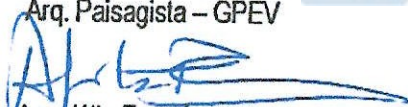
Por fim, sublinha-se que mediante o projeto que for apresentado a C.M.L. poderá optar pelo encerramento do jardim durante a noite.


Solicita-se a entrega de um projeto de execução de arquitetura paisagista.

Coloca-se à consideração superior a presente informação.

Assinado por: ANA CRISTINA PINTO BRAZ DUARTE  
Num. de Identificação: 07362402  
Data: 2022.11.30 12:24:17+00'00'

Cristina Duarte  
Arq. Paisagista – GPEV

  
Ana Júlia Francisco  
Eng.º Agrícola – DMREV/EARV

  
Maria Pessoa  
Arq. Paisagista – DMREV/GEVOCI