

**Assunto :** RJUE-LSB2022/08063 - Operação de loteamento com obras de urbanização - Quinta das Damas - Ajuda -Rua da Bica do Marquês, Rua de Dom Vasco e Alameda dos Pinheiros

**Requerente :** Requerente: Paralela Abrangente, Lda.

**Local :** Alameda dos Pinheiros, Calçada da Ajuda, Rua Bica do Marquês e Rua Dom Vasco Lisboa

**Inf. n.º:** S-2022/593571 (C.S:1618946)

**Cód. Manual**

**N.º Proc.:** DSPAA/2015/11-06/157/POP/115884 (C.S:242335)

**Data Ent. Proc.:** 08/09/2022

Aprovo nos termos propostos pelo Diretor do DBC  
João Carlos dos Santos  
Diretor-Geral  
2022-10-07

DIREÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL, Palácio Nacional da Ajuda, 1349 - 021 Lisboa,

**DIRECTOR DE DEPARTAMENTO DOS BENS CULTURAIS (DBC)**

Concordo na generalidade. A reutilização/reposição de determinados elementos pétreos, nomeadamente os mencionados no ponto 2.1.2 do parecer de arquitectura e no despacho do Chefe da DPAP, deverá ser ponderada enquanto estratégia coerente para a reabilitação do edificado e demais estruturas do *Pátio da Quinta das Damas*. Será igualmente de confirmar a existência/sobrevivência da estrutura referida no ponto 2.1.3 do mesmo parecer e determinação do seu eventual valor patrimonial, para posterior tomada de decisão sobre a sua preservação. Relativamente ao painel de azulejos referido no ponto 2.1.4. não será de exigir a sua *“reprodução/interpretação contemporânea”*, em função da presente servidão administrativa.

Face ao exposto, e na sequência do despacho do signatário de 3.03.2022, proponho a Aprovação da presente operação de loteamento, condicionada ao seu desenvolvimento em fase de licenciamento, nos termos acima indicados e restantes termos do despacho do Chefe da DPAP.

À consideração superior.

Carlos Bessa  
2022-10-06

**CHEFE DA DIVISÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E PAISAGÍSTICO (DPAP)**

Concordo. Proponho a Aprovação Condicionada, nos termos dos pontos 2.1 a 2.3 do parecer de arquitetura, devendo o tratamento preconizado no ponto 2.1.2 ser extensível à generalidade dos elementos pétreos das edificações a demolir, assim como nos termos dos pontos 2.3 e 2.4 (este a garantir no proj. licenciamento) do parecer de Arquitetura paisagista.

À consideração superior.

Jorge Fernandes  
2022-10-04

---

**INFORMAÇÃO n.º** 1689/DPAP/2022

**data:** 2022.09.21

**cs:** 242335

**processo n.º:** 2015/11-06/157/POP/115884

**RJUE n.º:** LSB2022/08063

**assunto:** Loteamento “Quinta das Damas” – Rua da Bica do Marquês, Rua de Dom Vasco e Alameda dos Pinheiros, Ajuda, Lisboa

---

#### **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**

- ZEP do “Palácio Nacional da Ajuda / Zona circundante do Palácio Nacional da Ajuda (Jardim das Damas, Salão de Física, Torre Sineira, Paço Velho e Jardim Botânico)”. Portaria de 20-10-1959, publicada na II Série do DG n.º 253, de 29-10-1959;

- ZEP 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”. Portaria publicada na II Série do DG n.º 203, de 31-08-1967.

---

#### **ENQUADRAMENTO LEGAL**

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, alterado pelo D.L. n.º 102/2015 e pelo D.L. n.º 78/2019, orgânica da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, orgânica das Direções Regionais de Cultura.
- Portaria n.º 223/2012, de 24 de julho, alterada pela Portaria n.º 263/2019, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4/11, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, na sua redação atualizada.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhe são aplicáveis.



- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecidas pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

---

## **PARECER TÉCNICO**

### **PARECER DE ARQUITECTURA**

#### **ANTECEDENTES** (*últimos*)

01/07/2022 – Reunião (Memo/Inf. n.º 1208/DSPA/2022);

27/03/2022 – *E-mail*;

07/03/2022 – Despacho de Aprovação Condicionada aposto sobre a Inf. n.º 351/DSPA/2022 (Unidade de Execução da Ajuda);

31/12/2021 – *E-mail*.

#### **ANÁLISE TÉCNICA**

##### **1. Caracterização da proposta**

1.1 Na sequência da Aprovação Condicionada da Unidade de Execução da Ajuda, surge, agora, uma Operação de Loteamento (2 Lotes) e Obras de Urbanização para os prédios que compõem a anteriormente designada Parcela A dessa Unidade de Execução, propriedade do promotor privado, onde se insere o que resta do antigo Palácio da Duquesa de Abrantes (Séc. XVIII)/Pátio das Damas, ficando de fora da presente operação a Parcela B, propriedade do Estado Português (prédio 4, o qual engloba o Pátio do Bonfim);

1.2 Relativamente à anterior versão da proposta apreciada, ainda em sede da delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, verificam-se as seguintes alterações:

1.2.1 Desiste-se da Unidade de Construção 4 (UC4), com uma implantação anteriormente preconizada na ordem dos 176m<sup>2</sup>, de forma a criar uma zona verde permeável (Jardim) na Rua da Bica do Marquês;

1.2.2 Patenteia-se, agora, o Arranjo Paisagístico para toda a zona Norte da intervenção (prédio 3), confinante com a Alameda dos Pinheiros, o qual irá possuir a valência de Jardim Público;

1.2.3 A UC 1 corresponde ao Lote 1 da presente operação, integrando-se as UC2 (onde se implanta a remanescência da Ala Nascente do antigo Palácio da Duquesa de Abrantes) e UC3 no Lote 2;

1.2.4 No Lote 2, votado exclusivamente a Equipamento (Escola), preconiza-se, similarmente ao apresentado em antecedente, um n.º máx. de pisos acima da soleira de 3 (com a altura máxima da edificação/"cumeeira" mantida na cota dos 75,00m), sendo, agora, referenciado um piso abaixo da soleira para estacionamento. A UC2 (remanescência da Ala Nascente do antigo Palácio) conserva, do que depreendemos do perfil do arruamento, os seus 2 pisos acima da soleira;



1.2.5 O Lote 1 mantém o n.º máximo de pisos acima da soleira entre os 3 e os 5 (conservando-se os 5 na zona Sul, com frente para a Rua da Bica do Marquês, excetuando o volume de 1 piso que “rasga” um enfiamento visual para o PNA no alinhamento da Rua Cmte. Freitas da Silva), sendo, agora, especificado o n.º de pisos abaixo da soleira (entre 1 e 3, no último caso adicionando um piso enterrado ao perceptível em antecedente), perfazendo um total máximo de 6 pisos (acima e abaixo da soleira, consubstanciando-se num piso enterrado adicional) para a totalidade deste lote, com a ressalva de que os pisos para estacionamento poderão ser reduzidos em sede do Projeto de Arquitectura. É mantida altitude máxima da edificação antecedente (75,00m).

## 2. APRECIÇÃO

2.1 Compulsados os antecedentes, em face do exposto em 1., e remetendo as Condicionantes antecedentes aplicáveis exclusivamente à Parcela B (prédio 4, o qual engloba o Pátio do Bonfim / Quinta do Gaspar), não integrada na presente operação, para momento próprio, propomos a Aprovação Condicionada a:

2.1.1 Que as ligações para abastecimento de água com origem na Parcela B (prédio 4, englobando o Pátio do Bonfim / Quinta do Gaspar) – pf., vide Des. LOT-010 – não conflituem com tanques ou qualquer outra estrutura integrante do sistema hídrico original;

2.1.2 Que o elemento pétreo em forma de voluta perceptível sobre o muro voltado à Rua de D. Vasco, na adjacência do imóvel que faz esquina entre esse arruamento e a R. da Bica do Marquês, imediatamente a seguir à paragem de autocarro, seja preservado e integrado na proposta (eventual remate de ombreira de portão no muro que delimita a propriedade, o mais próximo possível da sua posição original), o que julgamos, salvo melhor opinião, poder ser remetido para momento ulterior (desenvolvimento dos Projetos de Arquitectura em sede de Licenciamento);

2.1.3 Que se confirme a subsistência de um eventual tanque/fonte/elemento em cantaria adossado, pelo interior, ao muro identificado no ponto anterior, por detrás da paragem de autocarro, caso em que, dependendo da sua relevância patrimonial, o mesmo será de conservar *in situ*, implicando um afastamento ou um recorte na implantação, ou um negativo na volumetria, preconizadas para o Lote 2 (UC3) nessa frente (R. de Dom Vasco);

2.1.4 Que o painel de azulejos referente à ARA – Academia Recreativa da Ajuda e sua Fundação, seja alvo de levantamento e acondicionamento cuidadosos por técnico de Conservação e Restauro tendo em vista a sua ulterior realocação na nova sede da ARA (a fixar em local próximo), e que do mesmo se faça uma reprodução ou interpretação contemporânea a manter/integrar na UC2, a título de Memória da ocupação deste espaço por parte desta Academia (que resulta de fusão de 2 anteriores, constituídas em 1888 e em 1901), o que pensamos, salvo melhor opinião, poder ser relegado para ocasião ulterior (desenvolvimento dos Projetos de Arquitectura no âmbito do Licenciamento);

2.2 Reiteram-se as Condicionantes exaradas sobre a Inf. n.º 351/DSPA/2022 (antecedente de 07/03/2022) aplicáveis aos prédios que compõem a anteriormente (em sede da Unidade de Execução) designada Parcela A, alvo da proposta em apreciação, as quais, nos termos do *E-Mail* de 27/03/2022, serão de remeter para fase subsequente (desenvolvimento dos Projetos de Arquitectura em sede de Licenciamento):

2.2.1 Apresentação dos (desenvolvimentos dos) Projetos de Arquitectura para os diferentes lotes, devendo ser assegurada uma desejável unidade arquitetónica na unidade UC1 (Lote 1);

2.2.2 Tratamento paisagístico e arquitetónico das coberturas dos novos edifícios, enquanto espaços não acessíveis e ajardinados (cujos elementos emergentes devem ser contidos nas altimetrias definidas pelas platibandas), não sendo aceitável a instalação de vastas áreas de painéis solares [e] de equipamentos nas coberturas com fortes impactos formais e visuais a partir do PNA;



2.2.3 Apresentação de um adequado relatório de conservação e restauro relativo às escadarias do antigo *Palácio da Duquesa de Abrantes/Pátio das Damas*, mencionadas no ponto 2.1.f) do parecer antecedente;

2.3 Reiteram-se igualmente as Condicionantes de Arqueologia, a saber: propõe-se «(...) *que, dada a extensão da área de implantação, sejam realizadas algumas sondagens arqueológicas de diagnóstico, até à cota de afetação da obra, no sentido de se fazer uma leitura do eventual património arqueológico em presença. Do resultado dessas sondagens será definida uma estratégia de intervenção arqueológica posterior.*»<sup>1</sup>.

### PROPOSTA DE DECISÃO

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

☐

Não há lugar à emissão de parecer

☐

Aprovação

☐

Não aprovação

☒

Aprovação condicionada, nos termos do ponto n.º 2 da análise técnica da presente informação, ficando a DGPC a aguardar a receção do necessário aditamento processual, para efeitos de emissão de novo parecer.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

---

*Rute Vaz (Arq.)*

---

<sup>1</sup> Informa-se que deu entrada recentemente nesta Direção-Geral um PATA que se encontrará presentemente para Despacho.

## **PARECER DE ARQUITECTURA PAISAGISTA**

### **ANTECEDENTES**

Não foram encontrados antecedentes na área da arquitetura paisagista.

### **ANÁLISE TÉCNICA**

#### **1. Caracterização da proposta**

1.1. É apresentado projeto de loteamento da Quinta da Damas, na encosta a sul do Palácio Nacional da Ajuda. A área do loteamento divide-se em duas partes:

- A zona norte que constitui uma área de cedência para o domínio municipal, para a qual se projeta a construção de um jardim público, com amplo relvado e lago central, campo de jogos e jardim infantil.
- Na zona sul prevê-se a construção de dois quarteirões, um conjunto habitacional de 5 a 3 pisos num dos lotes e no outro, um equipamento escolar. Em ambos os casos o projeto prevê que as edificações tenham coberturas ajardinadas.

1.2. A proposta de jardim público prevê:

- Uma área de mata em talude na cota mais alta junto à Alameda dos Pinheiros.
- A construção de muro de contenção de terras com cerca de 7 m de altura para implantação de uma plataforma para a construção da área de estadia relvada, campo de jogos e jardim infantil.
- A construção de muro de contenção de terras com cerca de 8 m de altura no limite sul.
- Prevê-se ainda a construção de escadarias e rampas de acesso, bem como de caminhos de acesso ao jardim.
- Propõe-se a manutenção de alguma da vegetação arbórea existente e a plantação de novos exemplares arbóreos, sobretudo na área de mata.
- O projeto prevê igualmente a captação de água para rega do jardim e rede de distribuição de água não potável, bem como rede de drenagem de águas pluviais.

1.3. Não são apresentados projeto para as coberturas ajardinadas, nem é apresentada memória descritiva de arquitetura paisagista com análise das pré-existências e da evolução histórica do lugar, assim como não é apresentado levantamento da vegetação e respectiva caracterização fitossanitária.

#### **2. Apreciação**

2.1. O presente parecer técnico incide apenas sobre a proposta para o jardim público.

2.2. Analisados os elementos apresentados considera-se que a proposta do jardim público se insere na paisagem envolvente, propondo-se uma implantação em terraço, tal como muitos dos jardins seculares ao longo das encostas da Ajuda e de Belém.

Sublinha-se igualmente a proposta de conservação do muro de propriedade da antiga quinta, voltado para a Rua de D. Vasco, o que permite manter a memória do sítio.

2.3. Dados os movimentos de terra previstos, particularmente de escavação, e a possibilidade de se encontrarem estruturas hidráulicas de abastecimento de água, bem como eventuais estruturas de drenagem do próprio Palácio da Ajuda, considera-se que deverão ser realizadas sondagens arqueológicas prévias ao desenvolvimento do projeto, de modo a assegurar a compatibilidade da implantação proposta com a necessária salvaguarda das estruturas pré-existentes.

2.4. Deverão ser apresentados os elementos referidos no ponto 1.3.

### **3. Conclusão**

Assim propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado aos pontos 2.3. e 2.4.

### **PROPOSTA DE DECISÃO**

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

- ☐ Não há lugar à emissão de parecer
- ☐ Aprovação
- ☐ Não aprovação
- ☒ Aprovação condicionada nos termos do ponto 3.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

---

Rita Theriaga Gonçalves  
Arquiteta paisagista