

Exmos Senhores  
Refundos Soc. Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, S.A.  
Avenida Fontes Pereira de Melo, 14 - 11º Andar  
1050-121 Lisboa, Portugal

<b>Sua referência</b>	<b>Sua comunicação</b>	<b>Ofício n.º</b>	S-2015/380757 (C.S:1051806)
		<b>Data</b>	09/10/2015
		<b>Procº n.º</b>	DSPAA/2015/11-06/157/POP/59973 (C.S:136736)
		<b>Cód.Manual</b>	

**Assunto:** Pedido de delimitação de Unidade de Execução para a Quinta das Damas e Pátio do Bonfim – Alameda do Pinheiros, Calçada da Ajuda, Rua da Bica do Marquês, Rua de Dom Vasco, em Lisboa.

**Requerente:** Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do Senhor Subdiretor-Geral de 07/10/2015, foi emitido parecer **Favorável condicionado** sobre o processo acima referido, de acordo com os termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da Lei n.º107/2001, de 8 de setembro, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, do Decreto-Lei n.º 114/2012 de 25 de maio, e do Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio.

Com os melhores cumprimentos.

Maria Catarina Coelho  
Diretora do departamento dos Bens Culturais

/SP



**Assunto :** POP - Delimitação para constituição da Unidade de Execução da Zona da Quinta das Damas, Pátio do Bonfim na área envolvente ao Palácio Nacional da Ajuda

**Requerente :** Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

**Local :** Quinta das Damas e Pátio do Bonfim envolvente ao Palácio Nacional da Ajuda Lisboa

**Servidão**

**Administrativa :**

**Inf. n.º:** S-2015/376413 (C.S:1039937)

**Cód. Manual**

**N.º Proc.:** DSPAA/2015/11-06/157/POP/59973 (C.S:136736)

**Data Ent. Proc.:** 23/07/2015

---

Subdiretor-Geral João Carlos dos Santos a 07/10/2015

Considerando que a proposta agora apresentada dá resposta aos aspetos essenciais da relação volumétrica com a envolvente, nomeadamente com a introdução de um piso recuado nas unidades de execução "UC5E" e "UC5F" e promove uma maior gradualização volumétrica com as pré-existências na proximidade da Calçada da Ajuda, aprovo condicionado aos restantes aspetos referidos no despacho do Senhor Chefe de Divisão da DSPAA.

---

Diretora do DBC Maria Catarina Coelho a 07/10/2015

Concordo com o despacho do Chefe da DSPAA. À consideração superior.

---

Chefe da DSPAA Carlos Bessa a 18/08/2015

Concordo. No que diz respeito à caracterização das construções a demolir, para além dos cuidados expressos no presente parecer para o imóvel n.º 14, proponho, para efeitos de registo futuro, a caracterização fotográfica dos interiores das construções n.º 4, n.º 5 e n.º 11 e uma adequada caracterização histórica do imóvel n.º 11 e do muro entre as construções n.º 5 e n.º 9. Relativamente à alteração dos parâmetros urbanísticos para as unidades renomeadas (UC5A, UC5B, UC5C e UC4) e (UC5D, UC5E e UC5F), especificamente quanto ao n.º de pisos propostos, considera-se o seguinte: Embora se reconheça que as soluções agora apresentadas definem uma melhor transição volumétrica junto do edificado preexistente, vindo ao encontro das preocupações expressas no anterior parecer, nomeadamente na proximidade da Calçada da Ajuda e no 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), estas alterações não dão resposta plena ao despacho do signatário de 18.05.15 pelo que se coloca à consideração superior a viabilidade da presente proposta, condicionada nos restantes termos anteriormente definidos relativos à unidade UC1A, unidade da linguagem arquitetónica dos conjuntos e demais condicionantes arqueológicas. À consideração superior.

**INFORMAÇÃO n.º 1992/DSPAA/2015**

**data:** 2015.08.14

**Processo n.º:** 2015/11-06/157/POP/59973

**Cs Proc:** 136736

**RJUE:**

**Assunto:** Pedido de delimitação de Unidade de Execução para a Quinta das Damas e Pátio do Bonfim - Alameda dos Pinheiros, Calçada da Ajuda, Rua da Bica do Marquês, Rua Dom Vasco, em Lisboa

---

#### SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

- Z.E.P. do Palácio Nacional da Ajuda, conforme Portaria de 29/10/1959, publicada no D.G., 2ª Série, nº 253.
- Z.E.P. do Palácio Nacional de Belém, conforme Portaria de 31/08/1967, publicada no D.G., 2ª Série, nº 203.

---

#### 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, 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, 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 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de Novembro 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, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, 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 380/99, de 22 de setembro, em desenvolvimento da lei n.º 48/98, de 11 de agosto, que estabelece as bases de política de ordenamento do território e de urbanismo, com as alterações que foram introduzidas pelo Decreto-lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, e pelo decreto-lei n.º 316/2007, de 19 de setembro.

---

## PARECER DE ARQUITETURA

### ANTECEDENTES

2015/05/18: Despacho na informação n.º 1048/15 - Aprovação condicionada de pedido de delimitação para constituição de Unidade de Execução.

### ANÁLISE TÉCNICA

#### 1. Caracterização da proposta

Novo pedido de delimitação de Unidade de Execução para a Quinta das Damas e Pátio do Bonfim - Alameda dos Pinheiros, Calçada da Ajuda, Rua da Bica do Marquês, Rua Dom Vasco, em Lisboa

A Unidade de Execução compreende 2 parcelas, correspondente a dois proprietários, sendo cada uma subdividida em 2 frações.

É definido um desenho urbano, com definição de espaços públicos, circulação viária e pedonal, estacionamento, alinhamentos, implantações, definição volumétrica e espaços verdes de uso coletivo moderado.

São ainda definidos parâmetros urbanísticos, designadamente cadastro, divisão de parcelas, índices de construção e de permeabilidade, número de pisos e cêrceas, operações de demolição e de conservação/reabilitação das construções existentes.

#### 2. Apreciação

2.1. De acordo com o ponto 5 do artigo 80.º do PDM de Lisboa a delimitação da Unidade de Execução *“consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, devendo incluir as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos”*. Refere ainda que *“pode integrar peças gráficas e escritas que explicitem a solução urbanística concreta”*.

Neste sentido, através da anterior informação foi considerado que relativamente à delimitação da Unidade de Execução a mesma poderia ser viável, levantando-se no entanto diversas questões quanto ao desenho e parâmetros urbanísticos, salientando-se a não caracterização das construções que se propunham demolir, o desenho do quarteirão, a articulação das novas cotas dos arruamentos com o edifício o manter, o número máximo de pisos que deveria ser reduzido e a diferença de cotas propostas (74,00 e 75,00) face à média da Rua da Bica do Marquês (71,73).

Todavia, o despacho do chefe da DSPAA considerou as seguintes condicionantes:

- 2.1.1. Caracterização das construções a demolir.

2.1.2. As unidades UC5 B e UC4 deveriam ter 4 pisos, cota de cobertura 71.00.

2.1.3. As unidades UC5 C, D e E deveriam ter respetivamente 4, 3 e 2 pisos, cota de cobertura 71.00.

2.1.4. Condicionantes em sede de projeto de arquitetura - As coberturas das unidades UC1 deveriam ser ajardinadas, os elementos emergentes da cobertura deveriam ficar contidos à cota 75.00 definida para a platibanda da cobertura, o espaço vazado na frente da Rua da Bica do Marquês apenas poderia ser preenchido com átrios e circulações verticais das frações correspondentes, garantindo a permeabilidade visual para o logradouro. Deveria ainda ser assegurada a unidade da linguagem arquitetónica dos conjuntos definidos.

2.2. Face à anterior versão do pedido, verificam-se as seguintes alterações:

2.2.1. Introdução de levantamento fotográfico exterior das construções a demolir e breve caracterização dos mesmos.

2.2.2. Introdução de símbolos na planta de altimetrias para assinalar os pisos em sótão, em mansarda, recuados ou em terraço.

2.2.3. Renomeação das unidades UC5 da fração 3, pela introdução de uma entre a anterior UC5 A (3 pisos, cota cobertura 68.00) e UC5 B (5 pisos, cota cobertura 74.00).

Redução da área da UC5 A, com 3 pisos e cota cobertura 68.00. Criação de nova UC5 B, com 4 pisos e cota cobertura 71.00. Redução da área da UC5 C (anterior B) de 5 pisos cota e cobertura 74.00.

2.2.4. Retificação das cotas de cobertura dos blocos UC5 D, E e F (anteriores C, D e E) face ao número de pisos que se mantêm.

2.2.5. Alteração da área do último piso dos blocos UC5 E e F (anteriores D e E) para recuado.

2.2.6. Regista-se uma discrepância entre os desenhos e a adenda à memória descritiva de resposta ao parecer anterior:

a) UC5 D: Desenhos - 5 pisos. Adenda - 4 pisos.

b) UC5 E: Desenhos - 4 pisos sendo o último recuado. Adenda - 2 pisos com o último em recuado.

c) UC5 F: Desenhos - 3 pisos sendo o último recuado. Adenda - 2 pisos com o último em recuado.

2.2.7. Pequenas alterações no Quadro sinóptico das áreas.

2.3. Face ao despacho verifica-se:

2.3.1. Caracterização das construções a demolir.

Relativamente às construções a demolir, e uma vez que foram apenas apresentadas fotografias de rua, foi efetuada uma deslocação ao local (28 de julho) para melhor aferição da situação existente, ainda que as condições das que se encontram em ruínas, a vegetação, bem como as ocupadas, não tenham permitido uma completa compreensão das mesmas.

Do observado, conforme documentação fotográfica anexa, regista-se:

- a) As construções identificadas com os nºs 12, 13, 17 e 18 apresentam-se num avançado estado de degradação, considerando-se que o registo fotográfico será suficiente.
- b) A construção identificada com o nº 14 encontra-se bastante adulterada. Todavia, o seu processo de demolição carecerá de acompanhamento para verificação da existência e registo de eventuais elementos relacionados com o edifício da Quinta das Damas.
- c) As construções identificadas com os nºs 4 e 5 carecem de documentação fotográfica do interior, sendo que de acordo com um anexo constante na informação elaborada pela DGTF terá a estrutura abobadada.
- d) A construção identificada com o nº 11 carece de documentação fotográfica do interior e estudo. Esta é a construção que se propõe demolir que aparenta maior interesse pelas suas características formais e construtivas. A sua eventual demolição deverá ser precedida de levantamento e caracterização.
- e) O muro que se propõe demolir entre as construções 5 e 9 apresenta dois vãos de porta encimados por remates decorativos iguais aos existentes no Pátio do Bonfim, no pátio a nascente. Assim, atendendo a que o Pátio se encontra inserido na Carta Municipal do Património, a preservar, e que o muro se integraria/relacionaria com este conjunto, considera-se que deverá ser efetuado um estudo de caracterização previamente à demolição deste muro.

Estes levantamentos e caracterizações deverão ter a componente histórica, gráfica e fotográfica.

#### 2.3.2. As anteriores unidades UC5 B e UC4 deveriam ter 4 pisos e cota de cobertura 71.00.

Foi criada uma nova unidade UC5 B, com 4 pisos e cota cobertura 71.00, que abrangeu parte das antigas UC5 A e B. A restante UC5 B (antiga) passou a ser UC5 C, mantendo os 5 pisos e cota de cobertura 74.00.

A UC4, também manteve os 5 pisos e cota de cobertura 74.00.

Estas alterações não dão resposta ao despacho.

#### 2.3.3. As anteriores unidades UC5 C, D e E (agora D, E e F) deveriam ter respetivamente 4, 3 e 2 pisos e cota de cobertura 71.00.

Uma vez que se verifica discrepância entre os desenhos e a adenda à memória descritiva considera-se como válido os desenhos.

A UC5 D (antiga C) mantem os 5 pisos e a cota de cobertura 75.00.

A UC5 E (antiga D) mantem os 4 pisos e a cota de cobertura 75.00, recuando o último face ao Pátio do Bonfim.

A UC5 F (antiga E) mantem os 3 pisos e a cota de cobertura 75.00, recuando o último face ao Pátio do Bonfim.

Estas alterações não dão resposta ao despacho.

#### 2.3.4. Condicionantes em sede de projeto de arquitetura.

Estas condicionantes mantêm-se válidas - As coberturas das unidades UC1 deveriam ser ajardinadas, os elementos emergentes da cobertura deveriam ficar contidos à cota 75.00 definida para a platibanda da cobertura, o espaço vazado na frente da Rua da Bica do Marquês apenas poderia ser preenchido com átrios e circulações verticais das frações correspondentes, garantindo a permeabilidade visual para o logradouro. Deveria ainda ser assegurada a unidade da linguagem arquitetónica dos conjuntos definidos.

### **3. Conclusões**

Atendendo a que esta nova versão do pedido de delimitação da Unidade de Execução não dá totalmente resposta ao despacho anteriormente emitido, considera-se ser de manter a aprovação condicionada.

À consideração superior

Maria João Parreira, Técnica Superior

2015/08/14

## PARECER DE ARQUEOLOGIA

### ANTECEDENTES

Inf.1045/DSPAA/2015 com aprovação condicionada nos termos da arqueologia com despacho de 18.05.2015.

### ANÁLISE TÉCNICA

#### 1. Caracterização da proposta

- 1.1. É apresentado uma resposta ao nosso Ofício n.º S-2015/369575 (C«cs1021055) relativo ao pedido de delimitação da unidade de execução da zona da Quinta das Damas e Pátio do Bonfim na área envolvente do Palácio da Ajuda.
- 1.2. De acordo com a Memória Descritiva apresenta-se a correção dos elementos gráficos referentes à altura dos diferentes edifícios e a caracterização das construções existentes a demolir com peças desenhadas e levantamento fotográfico tendo sido feita uma análise do seu estado de conservação e analisado o seu valor patrimonial. É especificado que as construções que se consideram com valor patrimonial de categoria de edifício de qualidade são as que são mantidas no projeto.

#### 2. Apreciação

Reitera-se o parecer anterior propondo-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.

### 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.

### À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

---

Alexandra Gaspar  
TÉCNICA SUPERIOR

