

**PLANO DE CONSERVAÇÃO, RECONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA
PALACETE RIBEIRO DA CUNHA
PLANO DE POMENOR EM MODALIDADE SIMPLIFICADA
Julho 2004**

RELATÓRIO

1. Antecedentes

Os Termos de Referência de Janeiro de 2004 submetidos à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa, na sessão de Câmara de 4 de Fevereiro de 2004, para efeitos do artº 74º do Dec. Lei 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL 310/03, de 10 de Dezembro, constituem a síntese dos fundamentos justificativos para a elaboração do Plano de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana do Palacete Ribeiro da Cunha, Plano de Pormenor em Modalidade Simplificada, nos termos dos Artºs 90º e 91º do mesmo diploma.

Findo o prazo legal de Audição Pública sem que houvesse registo de sugestões de particulares, o Plano agora apresentado, está configurado com os Termos de Referência aprovados.

2. Delimitação e Localização da Área de Intervenção do Plano

A área de intervenção do Plano localiza-se na freguesia de S. Mamede e abrange uma superfície aproximada de 4.929,50 m², tendo como limites:

- a **Norte**, o Jardim Botânico de Lisboa e Beco da Alegria;
- a **Sul**, a Praça do Príncipe Real e Jardim França Borges e o Edifício com os nºs 108 a 114 da Rua da Alegria ;
- a **Poente**, o Jardim do Edifício com nº 29 da Praça do Príncipe Real, o Edifício com o nº 27 da Praça do Príncipe Real e o Jardim Botânico;
- a **Nascente**, a Calçada da Patriarcal e Rua da Alegria e o Edifício com o nº 114 da Rua da Alegria.

3. Enquadramento Regulamentar

A nível formal o Plano é configurado com o DL 310/03, de 10 de Dezembro, Artºs 90º a 92º enquadrando-se no Regulamento Geral do Ruído (DL 292/2000, de 14 de Novembro), no Regulamento Municipal para a Promoção da Acessibilidade e Mobilidade Pedonal (de 28 de Abril de 2004) e no REGEU, no disposto no Capítulo II.

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

4.1. PDM

No âmbito do PDM e ao nível das plantas que o integram, há a referir:

Planta de Ordenamento

Planta Síntese

Ao nível da Classificação do Espaço Urbano a área de intervenção do Plano é abrangida por duas subclasses de Espaço Urbano, a que correspondem regras urbanísticas diferenciadas quanto aos índices de ocupação do solo e usos, designadamente:

- Área Histórica Habitacional, regulada pelos Artºs 31º a 37º do RPDM.
- Área Verde de Recreio, sujeita ao Artº 81º do RPDM.

Componentes Ambientais Urbanas

Nesta carta são identificadas as seguintes componentes:

- Zona de Vales e Frente Ribeirinha integrantes do Sistema de Vistas, regulados no artº 23º.
- Núcleo de Interesse Histórico, regulados no artº 24º.
- Estrutura Ecológica Urbana – Sistema Seco, regulados no artº 18º.
- Conjunto Urbano Singular, regulados no artº 21º.

Inventário Municipal do Património (IMP)

O Palacete Ribeiro da Cunha está inventariado do IMP com o numero 46.71, regulado pelos artºs 13º, 14º e 15º do RPDM.

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

A área está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOP 11 – Eixo Terciário das Avenidas, que possui como objectivos:

- Definir as condições de alteração de usos e das características arquitectónicas dos edifícios existentes e dos novos edifícios;
- Definir os Edifícios destinados a habitação, a hotelaria e edifícios de usos mistos;
- Definir as características e o tratamento do espaço público com vista à sua valorização urbanística;
- Integrar o sistema de transportes no espaço urbano;
- Propor uma imagem urbana qualificada para o eixo terciário.

4.2. PUALZE - Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente

A Área em apreço insere-se igualmente dentro dos limites do PUALZE, Plano que foi desenvolvido com os seguintes objectivos Programáticos de Intervenção:

- Incentivar a instalação de terciário de qualidade;
- Requalificar o espaço público;
- Incentivar a instalação de equipamentos hoteleiros, serviços de restauração e comércio de r/chão;
- Revitalizar a ocupação residencial dominante, nos quarteirões envolventes;
- Sistematizar a circulação automóvel e do peão.

Apesar do PUALZE não ter sido aprovado em Assembleia Municipal e por isso nunca ter consubstanciado um instrumento de gestão com eficácia legal para futuras intervenções, consideram-se de grande actualidade e pertinência os objectivos acima referidos.

5. Caracterização do Local

5.1. Enquadramento Urbano

O Palacete Ribeiro da Cunha faz parte do conjunto arquitectónico envolvente da Praça do Príncipe Real, desempenhando um papel de destaque no cenário urbano da referida praça, dada a sua localização, centralizada em relação ao eixo da Praça, ao longo da sua principal via. Destaca-se não apenas pelo seu posicionamento urbano ao longo do eixo de ligação entre a Rua D. Pedro V e a Rua da Escola Politécnica, mas também pela sua arquitectura revivalista de inspiração mourisca, cujos alçados e cobertura de forte efeito cénico o singularizam no conjunto edificado da Praça.

A Praça do Príncipe Real, oficialmente designada "Jardim França Borges", encontra-se localizada no antigo sítio do Alto da Cotovia, arrabalde rústico lisboeta assim documentado desde o século XV, numa linha de fecho de uma das principais colinas de Lisboa, ao longo de um eixo de entrada na cidade (a antiga estrada de Campolide) ligando a zona Pombalina das Amoreiras à zona ribeirinha do Cais dos Sodré. Na segunda metade de Oitocentos, em plena época romântica, esta será uma das zonas de eleição para a construção de inúmeros palacetes ecléticos, pelo traço dos melhores arquitectos da época (P.J.Pézerat ou Guisepepe Cinatti) em particular após a construção do jardim em 1869, de que se destacam o Palacete Anjos (1875), o Palacete Castilho (séc. XVIII-XIX, actual Empório Casa) ou o Palacete Paulo Cordeiro (1855), no lado oposto da praça, para referir apenas os mais próximos. O Palacete Ribeiro da Cunha destaca-se contudo como um dos mais originais exemplos de estilo revivalista desse período.

Apesar dos exemplos arquitectónicos do séc. XVIII que ainda subsistem nesta zona (Convento de S. Pedro de Alcântara, Real Colégio dos Nobres ou Palácio Ceia) é sobretudo através do legado arquitectónico da segunda metade do século XIX que a Praça do Príncipe Real adquiriu a imagem urbana que hoje a caracteriza. Neste contexto, em 1994, no âmbito da Capital Europeia da Cultura, o Departamento de Intervenção Urbana da Sociedade Lisboa 94 decidiu eleger o percurso romântico da cidade através do programa "A Sétima Colina":

"Descrita há vinte anos pelo Professor José-Augusto França, numa síntese magistral que minúcia essa subida de três quilómetros em arco de circunferência, a "Sétima Colina" assistiu pelos séculos fora a um conjunto de metamorfoses (sem plano director ou qualquer imposição de conjunto), que sabiamente coabitam naquilo que hoje ali está, na verdadeira acepção do termo – a via romântica de Lisboa." *Elísio Summavielle, A Sétima Colina, 1994*

Este percurso foi objecto de uma proposta de valorização ao longo do eixo entre o Cais do Sodré e o Largo do Rato, com o objectivo de chamar a atenção do cidadão para a sua cidade através de intervenções urbanas pontuais de carácter efémero ou superficial, nomeadamente a pintura com cores fortes de várias fachadas ao longo do percurso. O conjunto urbano e arquitectónico da Sétima Colina incluía muitos dos pontos de referência de Lisboa: o Cais do Sodré, a Rua do Alecrim, o Chiado, o Bairro Alto, o Carmo e a Trindade, S. Pedro de Alcântara, Príncipe Real, a Rua da Escola Politécnica, o Rato, a Mãe de Água, o Aqueduto, a Fábrica das Sedas, as Amoreiras, amplamente divulgado como circuito turístico da cidade de Lisboa.

A área de intervenção do Plano de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana do Palacete Ribeiro da Cunha refere-se à parcela, em zona de meia encosta, com frente a Norte para a Praça do Príncipe Real, faz gaveto com a Rua da Patriarcal e desenvolve-se a cotas muito diferenciadas. É também confinante com o Jardim Botânico e, aflora numa frente de rua o Beco da Alegria. Com o alçado principal orientado para a Praça do Príncipe Real com o nº 26, integra o conjunto edificado oitocentista que a caracteriza, nomeadamente vários imóveis tipologicamente afins: Palacete António Ferreira de Carvalho, Palacete Faria, Palacete Paulo Cordeiro e Palacete do Barão de Santos. A parcela em questão tem actualmente uma área total de 4.622 m², constituída pelo edifício principal (o Palacete), um amplo jardim e alguns edifícios anexos dos quais se destacam as Cavalariças.

5.2. Palacete

O Palacete Ribeiro da Cunha, foi edificado por José Ribeiro da Cunha, negociante de tabaco, em 1877, segundo projecto do Arquitecto Henrique Carlos Afonso (?-1884) tendo-se prolongado a sua construção até 1878. Construído em estilo revivalista neo-árabe, apresenta uma volumetria de 3 pisos com fachadas profusamente decoradas e cobertura com 4 cúpulas. No interior, possui um corpo de escadas nobres e a planta rectangular estrutura-se à volta de um pátio interior coberto, de grandes proporções, com pé-direito correspondente à altura total do imóvel, com 3 andares em galeria, suportadas por arcaria com colunas, torneando o pátio que recebe iluminação zenital da cobertura em ferro e vidro.

Em 1911, o palacete é vendido por D. Maria Carlota Paiva Cunha ao capitalista Ernesto Henrique Seixas que efectua no ano seguinte obras de alteração e ampliação, designadamente no jardim com a construção de uma estufa (1912) já inexistente e, mais tarde, um pavilhão para carruagens (1916). Em 1920 o imóvel é adquirido pelo capitalista Manuel Carocha, que aí realiza algumas obras e cuja herdeira levou a propriedade para seu marido, o eminente médico Lopo de Carvalho. Em 1965 é proprietário do imóvel Manuel Carocha Lopo de Carvalho e nos anos 80 o palacete é arrendado à Universidade Nova de Lisboa, que aí instala os serviços da Reitoria (à excepção do último piso que continuou habitado pela família Lopo de Carvalho até meados dos anos 90) recentemente transferidos para o Campus Universitário de Campolide. Actualmente o imóvel encontra-se devoluto e é propriedade da sociedade COMPADIM, Companhia Portuguesa de Administração Imobiliária, a qual se faz representar por Manuel António Lebre Lopo de Carvalho.

Não sendo viável a manutenção do seu uso habitacional em parâmetros actuais, importa equacionar a reconversão desta propriedade recuperando preferencialmente o uso habitacional ainda que de forma diferenciada. O imóvel encontra-se há algum tempo desocupado sendo pois oportuna, a ponderação de outro tipo de ocupação que contribua para uma real recuperação, revalorização e revitalização do conjunto patrimonial construído. Por beneficiar de uma localização privilegiada, aliada a características arquitectónicas marcantes e singulares, perspectiva-se a remodelação e a adaptação destas construções a uma unidade hoteleira de pequena dimensão do tipo Hotel de Charme.

Por exigência do cumprimento de um programa deste tipo de equipamento, o projecto a desenvolver reabilitará o Palacete, o jardim e as construções existentes com interesse, integrando a criação de novas áreas no espírito do local, que deverá ocorrer preferencialmente sobre as implantações existentes.

A ocupação deste edifício pelos serviços da Reitoria da Universidade Nova, já referida, não foi tão nefasta para o estado de conservação da Edificação como seria licito supor, na verdade as áreas nobres do Edifício estavam à data da sua saída, relativamente preservadas tendo a cobertura sido recuperada com o auxílio da Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, através dos serviços da Direcção Regional dos Edifícios de Lisboa (DREL), em 2000.

A intervenção realizada pela DGEMN a pedido da Universidade Nova de Lisboa, intitulada "Recuperação da cobertura do Palacete Ribeiro da Cunha – Príncipe Real" teve como objecto da empreitada apenas a cobertura exterior do imóvel e respectivas drenagens pluviais, numa acção de conservação de carácter preventivo. Este tipo de intervenção (watertight) constitui seguramente a mais importante intervenção de carácter preventivo em qualquer edifício histórico, em particular quando o imóvel se encontra devoluto já há algum tempo e consequentemente sujeito ao envelhecimento e degradação natural de uma estrutura nestas condições. Importa pois realçar o importante contributo para a longevidade física da estrutura e para o razoável estado de conservação actual do imóvel.

A intervenção na cobertura (uma área de 650 m²) teve como objectivo a substituição total da telha e ripado inferior de suporte, substituição pontual de áreas deterioradas da estrutura de madeira interior, colocação de novo revestimento em zinco nas trapeiras, novas estruturas e vidro das clarabóias, limpeza e tratamento das cúpulas de chapa zincada, execução de novas caleiras e outros elementos da rede de águas pluviais, reparação de rebocos das ameias e chaminés e consolidação das peças de cantaria que ameaçavam ruir. O valor total da empreitada foi então de 28.342.846\$00, correspondente a 141.373,52 €, na moeda actual.

Desde a sua desocupação pelos serviços da Reitoria da Universidade Nova, o edifício tem vindo a sofrer alguma degradação nos paramentos e vãos exteriores e no interior, algumas paredes e tectos apresentam patologias que indiciam infiltrações vindas da cobertura que não se sabe se prevalecem após a intervenção na cobertura. Esta situação de obsolescência deve-se ao facto de o imóvel se encontrar sem uma utilização contínua que assegure pelo menos o acompanhamento da sua condição física e possibilite uma actuação atempada perante a ocorrência de novas patologias.

Importa aqui referir que um edifício abandonado ou sem utilização é um edifício potencialmente em risco, este foi de resto o principal critério seguido pelos serviços do English Heritage (com a tutela do património Inglês) quando no início dos anos 90 lançaram o projecto Building's at Risk Survey, com o objectivo de inventariar a nível nacional os imóveis históricos em risco de degradação com perda cultural. Por este motivo importa encontrar com brevidade uma solução que viabilize a sua reutilização de modo compatível com o seu valor cultural e urbano.

5.3. Jardim

Jardim e o Palacete constituem-se como um conjunto indissociável, construídos no final do século XIX, de acordo com o gosto da época.

O edifício com frente para a Praça do Príncipe Real, integra uma parcela que se desenvolve para norte ao longo da encosta, e o jardim do Palacete Ribeiro da Cunha, com acesso pelo topo da Calçada da Patriarcal organiza-se em plataformas descendentes sobre o Jardim Botânico, com um acesso de serviço por escadas a partir do Beco da Alegria.

Com pendente acentuada, o Jardim desenvolve-se ao longo da encosta trabalhada em socalcos, constituindo-se por duas plataformas a cotas diferenciadas e articuladas por um percurso em rampa, de ligação entre as duas cotas do Jardim.

Esta organização espacial corresponde também a uma hierarquia do espaço e a uma estrutura funcional muito clara. O jardim da plataforma superior relaciona-se directamente com o palácio, e adquire o carácter de um espaço ornamentado e arborizado com espécies exóticas, proporcionando sombra e um lugar ameno para o recreio e lazer.

A plataforma inferior, adquire um carácter diferenciado, que em tempos seria ocupado por hortas e pomares. Trabalhava-se a terra nas hortas e cultivavam-se árvores de fruto, de acordo com a uma prática hortícola actualmente abandonada. A existência de um pomal, acentua ainda esta ideia de ruralidade associada à parte baixa do jardim

A atracção pelo exótico, característica desta época, reflecte-se no carácter de alguns dos exemplares que constituem o actual coberto arbóreo do Jardim, bem como nos elementos construídos e ornamentais, nomeadamente: o elemento de água, o passadiço as balaustradas, e alguma estatuária já desaparecida, que terão impresso em tempos o carácter do Jardim enquanto espaço de recreio e deleite. A estrutura vegetal ao nível do solo desapareceu, e o jardim apresenta um estado de degradação e de abandono.

Este progressivo abandono dos jardins, levou a um crescimento não controlado da vegetação e ao aparecimento de espécies infestantes, que misturadas com as espécies originárias, caracterizam actualmente a massa verde do jardim. É de salientar ainda o estado fitossanitário deficiente de algumas destas espécies, e a necessidade urgente de podas e limpezas da vegetação. O jardim preserva no entanto ainda algumas árvores notáveis e de grande porte, cujo levantamento consta das peças desenhadas.

A proposta de implantação do hotel de charme, tira partido do valor que se reconhece no jardim actual, no sentido em que propõe a construção de novos volumes em torno do Jardim integrando-o como um espaço de continuidade e complementar aos espaços de uso comum do hotel.

A intervenção no espaço exterior consiste na requalificação do Jardim principal, enquanto espaço estruturante da implantação proposta. Pretende-se manter o carácter existente proveniente da grande massa arbórea existente e ainda reforçar esta imagem através de novas plantações. A intervenção será sobretudo ao nível do estrato arbustivo e herbáceo, da articulação de novos percursos e da criação de zonas de estar, com o fim de desfrutar do ambiente calmo, fresco e ameno actualmente muito degradado.

A implantação dos novos edifícios irá implicar a recriação dos espaços exteriores nas cotas inferiores da parcela.. Estes novos espaços exteriores, serão construídos sobre as lajes do estacionamento onde está prevista uma altura de terra que permitirá a plantação de árvores de grande porte. O acesso ao Beco da Alegria é mantido na sua configuração actual, e prevê-se umas escadas que garantam também a ligação entre as duas cotas do Jardim no limite nascente da parcela.

As árvores a abater são na sua maioria árvores de fruto e de pequeno porte (nespereira, laranjeira e uma cerejeira brava), e árvores de carácter infestante (*ailanthus altissima*). Propõe-se ainda o transplante de uma palmeira das canárias e a substituição dos exemplares de maior porte que serão forçosamente abatidos.

5.4. Edifícios Anexos

Complementando o conjunto do Palacete e Jardim, existem alguns edifícios anexos e pequenas construções sem relevância, implantados a várias cotas da parcela, e que em tempos tiveram uma função de apoio ao Palacete, embora sem relação formal com o edifício principal. Estes edifícios encontram-se actualmente em mau estado de conservação, resultante do abandono de vários anos. De entre estes edifícios, merecem destaque pelas suas características construtivas, as cavalariças/ Pavilhão de carruagens e o pombal.

As antigas cavalariças e Pavilhão de carruagens, têm incontestável interesse quer pela sua localização, junto ao Jardim Botânico, quer pela sua traça, cantarias. Esta construção que tem uma cobertura plana aterrçada com acesso do jardim no plano superior em ponte, permitindo uma vista privilegiada sobre o Jardim botânico, em tempos, esteve localizada uma estufa de ferro e vidro, construída em 1912, de que restam apenas os muros de alvenaria.

O pequeno edifício referido como Pombal é uma estrutura construída em tijolo à vista, constitui um elemento característico da época romântica, que poderá ser recuperado naquele ou noutro local do Jardim como memória do espírito da época. A sua função terá naturalmente um carácter lúdico e será equacionada no âmbito do Projecto de Arranjos Exteriores.

6. Objectivos Programáticos

Como Objectivos Programáticos do Plano referem-se:

- 6.1. Conservação e reabilitação do património construído (arquitectónico e paisagístico) e a sua adaptação a *Hotel de Charme*.
- 6.2. Reconversão de alguns anexos nomeadamente as antigas cavalariças e pombal a espaços de equipamento e a criação de novos espaços articulados com os existentes.
- 6.3. Revitalização do Jardim com a preservação do maior numero de espécies arbóreas existentes em bom estado fitossanitário e a sua eventual transplantação e/ou substituição.

7. Proposta subjacente à elaboração do Plano

"The conservation of a monument will be made easier if it serves a socially or economically useful purpose."

Guidelines for the Protection of the Architectural Heritage,
Council of Europe, 2000, p.24.

É pretensão dos proprietários, viabilizar a recuperação e revitalização do Palacete Ribeiro da Cunha, mantendo a sua traça original, pela reconversão urbana do logradouro e dos anexos já referidos, através da sua integração numa unidade hoteleira de pequena dimensão, correspondendo à caracterização de um *Hotel de Charme com a classificação de luxo*, para a qual se julga estar grandemente vocacionada.

Desta forma se poderá restaurar e adaptar o edifício principal e os seus anexos relevantes devidamente ampliados e integrados numa nova volumetria muito contida e minimalista, de forma a viabilizar o programa pretendido e valorizar o conjunto, dando especial atenção ao jardim que se constitui também como elemento fundamental do ambiente de qualidade que se pretende recriar, assegurando simultaneamente a recuperação de um espaço verde tratado, importante para esta zona da cidade.

Saliente-se que a reutilização do imóvel para outro uso - neste caso um uso semelhante à sua função original e compatível com o seu valor cultural - é uma premissa essencial para a sua continuada valorização arquitectónica e urbana, uma vez que a função residencial que durante vários anos conheceu não é mais viável pelos parâmetros actuais de vida urbana, tendo em conta a dimensão, características arquitectónicas e localização urbana do imóvel em questão. Contudo, é objecto desta proposta responder ao legítimo desejo social de preservar o património edificado da cidade, permitindo equilibrar o ónus sobre a propriedade (restrição aos direitos de propriedade) que recai sobre qualquer imóvel de reconhecido valor histórico classificado ou dentro de uma zona de protecção (como é o caso) através de uma correcta e rigorosa intervenção de valorização económica e social do conjunto em questão, contribuindo não só para a sua valorização individual, como também para a requalificação urbana da zona em que se insere.

Nos últimos anos, a cidade de Lisboa conheceu vários exemplos de requalificação de importantes imóveis históricos através da sua adaptação para fins hoteleiros, de que se destacam o Palácio Valle Flor (actual Lisboa Carlton Hotel/Pestana Palace) e o Palácio Belmonte (actual Belmonte Palácio). Esta oferta qualificada de espaços de valor histórico e arquitectónico, representa uma importante contribuição para a valorização do nosso património edificado com evidentes retornos sociais e urbanos para a cidade, bem, como uma imagem de qualidade na oferta turística de Lisboa.

Vários especialistas na área da economia do património, reconhecendo a dificuldade de muitos edifícios históricos continuarem a cumprir a função para a qual foram originalmente construídos, apontam a importância da sua reconversão para outros fins, como uma solução desejável para a sua continuidade histórica, potenciadora de novas relações sociais e económicas com a envolvente.

O economista francês **Xavier Greffe** (*La Valeur Économique du Patrimoine*, 1990) defende que o património é um bem colectivo passível de gerar serviços culturais, sendo a sua utilização a ferramenta mais eficaz para garantir a sua manutenção. Defende que existe uma relação directa entre a degradação de um imóvel e o interesse por parte da colectividade imediata na sua conservação.

Segundo o britânico **Nathaniel Lichfield** ("Achieving value for money in conservation of the cultural built heritage", *ICOMOS Information*, 1987), existem duas dimensões inseparáveis num imóvel histórico, a dimensão funcional (imobiliária) e a dimensão cultural, nem sempre facilmente conciliáveis no quadro de um mercado imobiliário dinâmico. Frequentemente o promotor imobiliário encontra na conservação do património um obstáculo á rentabilização máxima do seu investimento, pelo que cabe ao Estado encontrar soluções de compromisso que não afastem o promotor, defendendo que este não é um problema mas uma oportunidade, muitas vezes a única possível para a permanência económica e socialmente desejada do património arquitectónico.

7.1. O Palacete

A reutilização proposta como unidade hoteleira de qualidade, permitirá a adaptação do programa de pequeno *Hotel de Ville* ao edifício existente respeitando a sua estrutura e características arquitectónicas originais, prevendo a utilização dos pisos nobres para zonas sociais, no contexto do novo programa, sem necessidade de alteração da compartimentação existente.

A Zona Social estende-se por dois pisos às cotas **73.14** e **76.44** onde se localizarão Salas, Bar, Restaurante e Salas de Reuniões. A Zona de Serviço, Cozinhas, Armazéns, etc., será localizada na cave existente e numa nova cave, com cerca de 70 m², a executar sob a existente, para ligação ao túnel de serviço. A Zona de Quartos deste edifício localizar-se-á no Sótão que é a parte menos conservada do Edifício. De notar que a compartimentação existente permite, mesmo assim, a instalação de Casas de Banho, sem alterações no desenho da Planta actual.

Neste contexto, o novo programa prevê a inventariação dos interiores históricos, por sala, feita por equipas especialistas pluridisciplinares, com a respectiva identificação artística, técnica e diagnóstico do estado de conservação. Este levantamento servirá de suporte aos trabalhos de conservação e restauro dos elementos decorativos existentes nos tectos, paredes e pavimentos (pinturas, estuques, mosaicos, *boiseries*, etc.) para valorização dos interiores decorativos dos pisos nobres, no âmbito das funções sociais que servirão dentro do novo programa da unidade hoteleira.

Em relação ao invólucro construtivo (cobertura, fachadas e vãos exteriores) será realizado um diagnóstico do estado de conservação dos paramentos, cantaria e caixilharia, através do levantamento das suas características construtivas e principais patologias e, quando possível, uma análise dos materiais existentes para apurar a sua autenticidade (nomeadamente ao nível do tipo de rebocos e soluções cromáticas) com o apoio da investigação histórica. Especial cuidado será dado aos materiais e soluções correctivas a designar, quanto à sua compatibilidade com a fábrica existente bem como à performance futura, caso das drenagens pluviais, que permita não só um melhor desempenho como também uma correcta e fácil manutenção futura do imóvel.

Em sede de Projecto serão definidas adequadas técnicas correctivas, apoiadas no levantamento histórico e condição física, pretendendo responder a três questões fundamentais: a sua autenticidade, o seu valor cultural e o seu estado de conservação. Para cada situação serão definidas as metodologias de intervenção que melhor se adaptem de acordo com os especialistas de cada área, enquadradas no conjunto de Condições Técnicas Especiais a elaborar após consulta a entidades e empresas e apoiada em bibliografia de referência internacional e nacional, de que se destacam as recentes publicações *Obras de Conservação e Restauro Arquitectónico - Condições Técnicas Especiais*, da autoria de Christian Campanella coordenado e adaptado por João Mascarenhas Mateus (Ed. CML, 2004) e *Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e tecnologias de intervenção*, da autoria do Eng.º João Appleton (Ed. Orion, Set. 2003).

7.2. Os Edifícios Anexos

Nos restantes Edifícios a restaurar e ampliar, deverão ser naturalmente empregues as mesmas técnicas para o restauro das partes existentes e escolhidos processos construtivos compatíveis, privilegiando-se a datação de toda a construção nova que vier a ser executada.

É de notar que a parcela se desenvolve entre as cotas de soleira **54.30** (Beco da Alegria) e **75.40** (Praça do Príncipe Real / Jardim França Borges), com ligações por escadas e rampas que ladeiam vários planos verticais definidos por muros de suporte existentes. Assim sendo os novos volumes terão de ser adaptados a esta topografia o que garante à partida, a sua integração e um impacte visual mínimo, tanto no conjunto edificado quanto no Jardim.

7.3. O Conjunto Proposto

A Proposta de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana que está subjacente ao Plano integra de forma ponderada os valores patrimoniais já referidos, hierarquizando, como não podia deixar de ser, os vários elementos do conjunto pelo seu valor relativo enquanto elementos integrantes do tecido urbano.

É neste contexto que se elege como elemento prioritário o *Palacete Ribeiro da Cunha* em si mesmo e se promove a sua recuperação e restauro. Logo a seguir, em termos de importância, surge o espaço verde que lhe está adjacente, que se refere como *Jardim*, no qual se pretende intervir de acordo com critérios seguros de tratamento fitossanitário e de revitalização da sua função lúdica. Em terceiro lugar aparece-nos o Edifício das *Cavaliças* que tanto pelo seu estado de degradação, como pela sua excentricidade relativa, nos induz uma intervenção mais profunda e, vai funcionar como elemento integrante da volumetria prevista em *Construção Nova*, neste Plano.

Em termos formais o *Conjunto* será formado pela adição de novas construções ao conjunto edificado pré-existente de tal forma que tanto a volumetria como a expressão arquitectónica das partes deliberadamente diferenciadas, se integrem de forma harmoniosa e promovam uma unidade devidamente qualificada.

8. Fundações e Estruturas

8.1. Construções Existentes

Trata-se da ampliação e adaptação das construções existentes para uma unidade hoteleira, tipo *Hotel de Charme*. Assim, a intervenção no edifício do Palacete será fundamentalmente de conservação e reabilitação ao nível dos revestimentos das coberturas e paramentos exteriores e interiores, com particular cuidado nos pavimentos e cantarias existentes.

Prevê-se a construção de uma pequena cave, parcialmente enterrada sob o palacete, para recepção do túnel de ligação às construções implantadas a cotas inferiores. Embora seja provável que as paredes resistentes do palacete, sobretudo as paredes adjacentes ao jardim, estejam fundadas a cotas próximas da cave a estabelecer, não será de excluir a necessidade do recalçamento das fundações dessas paredes e/ou a execução de muros faseados, por troços, faceando as alvenarias existentes.

Dos edifícios anexos, salientamos as *Cavaliças* que, pela proximidade do Jardim Botânico, serão mantidas, construindo um piso intermédio na zona em que a altura livre o permite. Prevê-se também a ampliação do edifício pela construção de um piso elevado, recuado do plano marginal, com estruturas leves metálicas. A recuperação do edifício do Pombal será integrada no projecto dos Arranjos Exteriores.

As Intervenções de Recuperação e Restauro nos edifícios existentes serão definidas a partir do diagnóstico das patologias observadas numa primeira fase do projecto, com incidência especial nos pavimentos, paredes de alvenaria e coberturas. Em princípio, serão utilizados materiais e processos construtivos compatíveis com a tipologia das estruturas existentes.

8.2. Construções Novas

As construções novas a implantar no jardim, albergando um corpo de quartos, estacionamento, zonas de serviços e acessos, serão constituídas por estruturas de betão armado e pré-esforçado, recorrendo a estruturas metálicas no caso da passagem superior para peões que estabelece a ligação ao palacete. Este elemento estrutural será separado das alvenarias do palacete pela introdução de uma junta de dilatação.

Os corpos de quartos e parqueamentos serão em betão armado, com estruturas porticadas, ainda que as travessas desses pórticos sejam asseguradas por lajes fungiformes convenientemente dimensionadas, libertando assim os tectos de atravancamentos indesejáveis para a instalação das redes das infra estruturas.

8.3. Escavações e Fundações

Particular atenção será dada ao processo construtivo, envolvendo escavações faseadas e estruturas de contenção provisória e/ou definitiva, a definir ao nível de projecto com base numa campanha de sondagens geológicas e geotécnicas a encomendar a firma da especialidade. Tal campanha incluirá a abertura de um conjunto de poços de inspecção junto às paredes exteriores das construções a preservar, permitindo observar as dimensões, natureza e profundidade das fundações existentes.

9. Acessos.

9.1. Acessos Existentes

A propriedade tem actualmente três zonas de contacto com a via pública, o **Palacete** com entrada principal no nº. 26 da **Praça do Príncipe Real**; um **portão com acesso ao jardim** utilizado também como entrada de serviço, na **Calçada da Patriarcal**; e um muro encimado por construções, no **Beco da Alegria**, junto a um portão do Jardim Botânico. Nesta zona, já na Rua da Alegria, situa-se também uma **entrada para o logradouro** através do nº **114B**, por um portão incorporado na fachada do Edifício com os nos. 108 a 114, dando acesso à cota **63.24**, através de uma escadaria adoçada ao muro limite deste lado.

9.2. Acessos a Criar

Os acessos ao novo hotel manter-se-ão obrigatoriamente os existentes, a entrada principal do Palacete Ribeiro da Cunha, no nº **26** e no portão acima referido para **Entrada de viaturas** de clientes com acesso ao Parque de estacionamento por elevador. No **Beco da Alegria**, numa entrada a criar no muro existente, será localizada a **Entrada de Serviço** e de mercadorias aos armazéns do Hotel, assim como outro acesso ao **Parque de estacionamento**.

As viaturas de passageiros, atendendo às características desta Unidade Hoteleira não deverão ser de grande lotação, possivelmente *mini bus*, No entanto mesmo as viaturas do tipo autocarro, assim como as de bombeiros, terão acesso pelo portão do jardim garantindo o acesso a todos os Edifícios; pelo portão da Calçada da Patriarcal às fachadas no interior do logradouro e pelos arruamentos públicos, Praça do Príncipe Real, Calçada da Patriarcal e Beco da Alegria às fachadas destas frentes de Rua.

Será a partir destas entradas pelo portão da Calçada da Patriarcal e Beco da Alegria que se definem os **Acessos a deficientes** já que, na fachada do Palacete para o Jardim, bastará avançar o patamar de entrada para que naturalmente se consiga um acesso nivelado. A partir daí todos os pisos ficarão com acesso a deficientes por elevador, como se indica nas plantas correspondentes. Toda a zona nova será acessível sem barreiras arquitectónicas, também com recurso a elevadores.

A passagem através do portão 114 B da Rua da Alegria será mantida, criando-se uma ligação à escadaria existente com uma nova escada exterior a partir do Jardim, cota **73.14**.

9.3. Tratamento dos Acessos na Envolvente

Os Pavimentos envolventes da área do Plano , passeios confinantes com o Palacete na Praça do Príncipe Real e seu desenvolvimento pela Calçada da Patriarcal até ao limite da parcela e, os pavimentos do Beco da Alegria serão recuperados e, neste ultimo caso, pavimentados com calçada à Portuguesa dando origem a que todo o arruamento seja transformado num acesso pedonal ao Jardim Botânico com passagem eventual de veículos com destino ao Hotel e Jardim Botânico (estacionamento e mercadorias, pelo mesmo acesso). A criação desta Zona Pedonal complanar com os passeios da Rua da Alegria será obtida pela continuidade do lancil que define esta Rua. O estacionamento neste arruamento deverá ser proibido.

10. A Parcela

10.1. Indicadores

A planta de implantação, **Des. 00**, mostra a ocupação proposta do logradouro e a articulação dos volumes a construir com os edifícios existentes. A nova ocupação proposta **eleva para 2.428 m²** a área de impermeabilização o que representará **53% da área da Parcela**. A proposta atinge como resultante uma **área verde permeável de 2.194 m²** equivalente a **47%** da parcela.

De notar que um espesso coberto vegetal recobrirá parte da construção enterrada, pelo que a área verde a tratar será na realidade de cerca de **2.400 m²**. - 52% da área da parcela.

No total poderão instalar-se cerca de 55 Quartos Duplos e/ou Suites, uma ampla Zona de Reuniões e Conferências, Restaurante, Salas e Bar, uma zona para *Health Club* com uma pequena piscina aquecida, áreas de serviço e ainda 30 lugares de estacionamento.

10.2. Construção Nova

Uma unidade hoteleira deste tipo aceita, por força da especificidade da localização e da qualidade ambiental em oferta, a existência de alguns percursos mais longos e até uma real excentricidade das áreas comuns e das colunas verticais de serviço.

Por esta razão e, com o objectivo de preservar e revitalizar a parte mais importante do Jardim e das espécies arbóreas existentes, se localizam os novos volumes a construir na zona menos arborizada, em ligação e/ou substituição dos anexos existentes. Partindo de cotas mais baixas do terreno, estes novos corpos emergem de forma muito contida, aflorando a periferia do Jardim nas cotas **69,54** e **69,84**.

É inevitável a criação de um passadiço elevado a executar em metal e vidro, que se pretende ligeiro e sóbrio, para ligação entre o Palacete e os Edifícios a Norte, o que define desde logo duas zonas do logradouro/jardim. Uma, de entrada, que permite o acesso automóvel e outra, mais recatada, para usufruto dos clientes. Esta está actualmente ligada por uma outra ponte, com a cobertura aterçada das actuais cavalariças. Ambos estes espaços serão mantidos permeáveis ou no máximo, pontualmente semi-permeáveis, nas zonas de estacionamento e acesso automóvel.

A ligação de serviço será feita em túnel enterrado coincidente com o passadiço elevado já referido. Para acesso ao estacionamento a partir da entrada do Jardim, será localizado um elevador para automóveis, indicado nas peças desenhadas, com o objectivo de evitar estacionamento à superfície.

Um pequeno corpo de dois pisos parcialmente enterrado, encostado ao muro na extrema poente da parcela, remata naturalmente a envolvente do Jardim e potencia a sua centralidade e envolvimento.

Aproveitando a diferença de cotas, no plano definido pelo muro de suporte existente junto ao caminho de acesso às actuais Cavalariças, poderá ser localizada uma piscina aquecida integrando uma unidade de *Health Clube/ SPA*, adjacente.

Desta forma se pensa ser possível viabilizar a operação de reabilitação desta parcela e do património construído que lhe está afecto, mantendo ainda que adaptado, como atrás se disse, o uso habitacional que esteve na sua origem e que de outra forma muito dificilmente seria admissível poder ser recuperado.

A utilização que o passado recente possibilitou, demonstra cabalmente quão difícil se torna, para um departamento público, mesmo que interessado, como a Reitoria da Universidade Nova o foi, a manutenção deste património em níveis aceitáveis de qualidade, tanto nos Edifícios como nos espaços verdes confinantes.

11. Materiais a empregar na Intervenção

11.1. Na recuperação e reconversão do Património construído

Deverão ser empregues os mesmos materiais sempre que seja necessário o restauro ou a alteração pontual dos elementos existentes. As massas e rebocos e tintas serão analisados a fim de que se utilizem materiais compatíveis.

Deverá ser efectuada uma pesquisa para apurar quais as cores e o tipo de pinturas empregue originariamente nos edifícios a fim de se promover a sua recuperação. Não sendo concludentes os resultados dessa pesquisa será utilizada a uma paleta de cores próxima da actual.

11.2. Na Construção Nova

Esta intervenção será pautada pela expressa datação dos elementos construídos e a construir, evitando-se o recurso à inclusão de elementos novos amaneirados, pelo que neste caso, os materiais a empregar deverão ser de grande qualidade e enquadrar-se numa linguagem minimalista, como a pedra, o betão, o vidro, o metal, o reboco e a madeira.

As cores a aplicar serão neutras proporcionando também um perfeito diálogo com os estilos do existente. Admite-se como viável a utilização de Rebocos pintados de Branco ou Cinzas (quando for utilizado o Betão Descofrado) Pedra Calcária bujardada em cantarias, Madeira na cor natural envernizada e Elementos Metálicos pintados ou lacados a esmalte cinza.

12. Prazos de Elaboração e Tramitação do Plano

Nos Termos de Referência aprovados, foi previsto um prazo global de 40 dias para a elaboração do Plano de Conservação, Reconversão e Reabilitação Urbana do Palacete Ribeiro da Cunha, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase

Elaboração do Plano 10 dias após a aprovação pela CML, da proposta de elaboração do Plano

2ª Fase

Alterações à Proposta após consulta da CCDR às Entidades tutelares 20 dias após recepção do parecer final da CCDR

3ª Fase

Elaboração da versão final da Proposta do Plano 10 dias após conclusão da Discussão Pública

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação do Plano de Conservação, Reconversão e Reabilitação Urbana – Plano de Pormenor em Modalidade Simplificada, em conformidade com o disposto no DL 380/99, de 22 de Setembro, com redacção dada pelo DL 310/03, de 10 de Dezembro.

13. Equipa de Plano e Acompanhamento

A coordenação do acompanhamento interno deste Plano é assegurado pela DMPU – Direcção Municipal de Planeamento Urbano - Divisão de Coordenação de Instrumentos de Planeamento.

DMPU-DPU-DCIP Arq. José Eduardo Pires Marques – Director de Departamento
Arq. Helena Simas – Chefe de Divisão
Arq. Célia Milreu
Arq. Eduardo Bacelar Cabido
Arq. Inês Rolim

Equipa Técnica responsável pela elaboração do Plano:

Arquitectura Pedro Emauz Silva, Lda.
Arq. Catarina Norton - Coordenadora
Arq. Miguel Guedes Emauz Silva

Arranjos Exteriores Global - Arq. Inês Norton

Reabilitação de Estruturas Betar Lda. - Eng. José Pedro Venâncio, IST

Reabilitação de Património Arq. José Maria Lobo de Carvalho

Acústica Acústica e Ambiente, Lda. - Prof. Engº. Pedro Martins da Silva

Assessoria Jurídica Dra. Sofia de Sequeira Galvão