



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 19/2025 PROPOSTA N.º 038/2025/GAP
Realizada em 03/09/2025 DELIBERAÇÃO N.º 528/2025
ASSUNTO: Parecer do Município de Setúbal sobre proposta de fixação da zona especial de proteção (ZEP) da Casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda, no Outão

Solicita o Património Cultural, I.P. a esta Câmara Municipal, enquanto entidade tutelar em matéria de classificação de património cultural nos termos da lei de bases da política e do regime de valorização e proteção do património cultural (Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro), parecer no âmbito do procedimento de classificação da Casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda, mais especificamente, nesta fase, sobre a fixação de zona especial de proteção (ZEP) e respetivas restrições ao imóvel em vias de classificação, recordando que está em causa uma proposta de classificação como monumento de interesse público (MIP).

Recorde-se que a iniciativa de abertura do procedimento de classificação – então como Monumento de Interesse Municipal - coube a esta Câmara Municipal, que assim o deliberou em Reunião de Câmara de 24/02/2016 (Aviso n.º 9959/2016, publicado em DR, 2ª série, de 11/08/2016).

Consultada a então DGPC nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 94º da Lei n.º 107/2001, reconheceu aquela entidade interesse supramunicipal ao imóvel em questão, pelo que, assumindo a sua competência, determinou a abertura de procedimento de classificação da casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda e respetivo património integrado. Assim, após a publicação desta decisão (Anúncio n.º 78/2017, publicado em DR, 2ª série, de 5/06/2017), e desde então, encontra-se o imóvel em Vias de Classificação, cujos efeitos se encontram descritos no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de outubro.

A proposta de fixação de ZEP da Casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda, no Outão, subscrita pelo Património Cultural, I.P. é apresentada em anexo (Anexo 1), sobre a qual foi elaborado o parecer do Município de Setúbal em anexo (Anexo 2).

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

- 1) a aprovação do Parecer do Município de Setúbal sobre proposta de fixação da zona especial de proteção (ZEP) da Casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda, no Outão.
- 2) O envio do Parecer do Município de Setúbal ao Património Cultural, I.P., em resposta ao Ofício com a referência CSP 51713, de 16.06.2025.

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



Ex.^{mo} Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Setúbal
Dr. André Valente Martins

gap@mun-setubal.pt

CS
51283

V. Ref^a . / Y. Ref.

N. Ref^a . / Our Ref.

Data / Date

CSP 51713

16.06.2025

Assunto / Subject

Proposta de fixação da zona especial de proteção (ZEP) da Casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda, no Outão – pedido de parecer.

Mensagem / Message

Nos termos do n.º 2 do art.º 41.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, junto remeto a V. Ex.^a a proposta de fixação da zona especial de proteção (ZEP) da Casa da Quinta da Comenda, ou Palácio da Comenda, no Outão, que se encontra em vias de classificação, conforme o Anúncio n.º 78/2017, publicado no DR, 2.ª série, n.º 108, de 5 de junho, a qual mereceu a minha concordância.

Tendo em vista o prosseguimento do assunto, solicito a V. Ex.^a o envio de parecer, no prazo de 60 dias.

Mais informo V. Ex.^a de que foi igualmente solicitado parecer à CCDR de Lisboa e vale do Tejo.

Cdm os melhores cumprimentos,

O Presidente do Conselho Diretivo

João Soalheiro

Anexo:
- Proposta de ZEP.

Concordo com o projeto.
Tramite-se.
12.05.2025
João Soalheiro
Presidente
Património Cultural, I.P.

Atendendo a que a presente informação técnica é da responsabilidade do signatário, coloca-se a decisão à consideração superior.

Em caso de concordância deverá:

- (I) arquivar-se o procedimento de classificação da Quinta da Herdade da Comenda, por se considerar que não possui um valor nacional na respetiva tipologia;
- (II) dar continuidade ao procedimento de classificação da Casa da Quinta da Comenda, com a fixação de ZEP e respetivas restrições.
- (III) proceder-se à consulta da CCDR-LVT, I.P. e da Câmara Municipal de Setúbal, face à proposta de ZEP e respetivas restrições.

Paulo Lebre Duarte
Diretor do Departamento dos Bens Culturais
26.04.2025

Assinado por: PAULO TAVARES LEBRE DIAS
DUARTE
Num. de Identificação: 05536512
Data: 2025.04.26 15:09:43+01'00'

Concordo com a análise apresentada sobre duas propostas de classificação. Este processo tem cerca 18 anos, surgiu que a proposta inicial, a classificação da casa, seja finalizada. A consideração surgiu.

INFORMAÇÃO: 1567/DPIMI/2022

DATA: 12.09.2022

CS: 1612518

PROCESSO: DRL-DS/2004/15-12/512/CL/84 - CSP 51713

ASSUNTO: Propostas de classificação como monumento de interesse público (MIP) da Casa da Quinta da Comenda, ou Palácio da Comenda, no Outão, com acesso pela EN 10-4, ao km 6,7, na União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal, e de fixação da respetiva zona especial de proteção (ZEP).

1. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro (estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural), nomeadamente o disposto nos artigos 17.º (Critérios genéricos de apreciação), 43.º (Zonas de proteção), 44.º (Defesa da qualidade ambiental e paisagística) e 52.º (Contexto).
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, (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 140/2009, de 15 de junho (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), que introduz um mecanismo de controlo prévio e de responsabilização em relação a todas as obras ou intervenções no património cultural.



FIGURA 1 – Vista da Casa da Comenda a partir da Ribeira da Ajuda. Fonte: <http://vadiodaxt.blogspot.pt>

2. ANTECEDENTES

- 2.1. O processo tem início com o Despacho n.º 42/2004, de 25.3.2004, do presidente do IPPAR, arquiteto João Belo Rodeia, em que se refere: «Considerando a exemplaridade da obra de Raul Lino, pioneiro controverso da modernidade no início do Séc. XX em Portugal, nomeadamente no que diz respeito à formulação e aplicação de novos conceitos espaciais; // Considerando, neste contexto, a necessidade



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

de protecção e salvaguarda de algumas das suas obras mais significativas; // Em substituição do despacho n.º 39/2004 e dando início ao Projecto de Classificação do Património do Século XX (CPAS20), determino que a Direcção Regional de Lisboa do IPPAR abra, de imediato e com carácter de urgência, e sem prejuízo de outras obras, o processo de classificação da Casa Monsalvat (Monte Estoril, Cascais, 1901), da Casa Silva Gomes (Monte Estoril, Cascais, 1902), da Vila Tânger (Monte Estoril, Cascais, 1903), da Casa da Quinta da Comenda do Conde Armand (Outão, Setúbal, 1909) e da Casa Branca (Azenhas do Mar, Sintra, 1920). De igual modo, deverá reabrir-se o processo de classificação da Casa de Santa Maria (Cascais, 1902).»

- 2.2. Em consequência, foram solicitados à Câmara Municipal de Setúbal (CMS) elementos para a instrução do processo. Pela informação n.º 3037/DRL-DS/2006, de 14.12.2006, dá-se conhecimento de reunião estabelecida com o representante do proprietário, o Sr. António Xavier de Lima, tendo-se agendado uma visita ao imóvel para janeiro de 2007. O processo permite verificar que não foi possível visitar o imóvel, apesar das várias tentativas do IPPAR, entre janeiro e junho de 2007¹.
- 2.3. A CMS, pelo ofício n.º 2769/16, de 15.7.2016, notifica a DGPC da decisão de abertura do procedimento de classificação da "Casa da Quinta da Comenda" como monumento de interesse municipal, remetendo para o efeito cópia da proposta n.º 8/2016/DURA/DIPLU (deliberação n.º 59/16) aprovada em Reunião de Câmara de 22.02.2016.
- 2.4. A DGPC entendeu que o imóvel era merecedor de uma classificação de valor nacional, pelo que procedeu à instrução do processo nesse sentido, e concluiu pela abertura do procedimento de classificação de âmbito nacional, conforme despacho de 19.4.2017 da diretora-geral.
- 2.5. O imóvel encontra-se em vias de classificação, após publicação do despacho no DR, 2.ª série, n.º 108, de 5 de junho, através do Anúncio n.º 78/2017.
- 2.6. Com a Informação n.º 350/DPIMI/2019, de 18.02.2019, foi dada continuidade ao procedimento de classificação, tendo-se proposto a classificação da Casa da Quinta da Comenda, como monumento de interesse público (MIP). A informação colheu despachos superiores de concordância, tendo a Diretora-

¹ O processo não teve mais desenvolvimentos até à receção do pedido da Câmara Municipal de Setúbal.

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

Geral da DGPC, arquiteta Paula Silva, despachado, em 18.07.2019, nos seguintes termos: «À SPAA do CNC». O relator foi nomeado, em 05.05.2020, pelo novo Diretor-Geral da DGPC, Bernardo Mabaça.

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

3.1. PLANO DE ORDENAMENTO DO PARQUE NATURAL DA ARRÁBIDA

O sítio da Comenda pertence ao Parque Natural da Arrábida (PNA)² e à Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES). É, como se depreende, um lugar particularmente sensível e importante do ponto de vista ambiental e paisagístico, com a particularidade da confluência da ribeira da Ajuda com o estuário do Sado se constituir, em termos de Reserva Ecológica Nacional (REN), como uma "Zona ameaçada da pelo mar".

O Decreto Regulamentar n.º 23/98, de 14 de outubro, determina, no Anexo II, que a área onde se situa a Casa da Quinta da Comenda é *Reserva geológica e Reserva paisagística*³.

No que respeita ao regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida (POPNA), o sítio da Comenda está abrangido por uma 'Área de proteção complementar do tipo 1'. De acordo com o n.º 1, do artigo 19.º, «Nestas áreas apenas se permitem, sujeito a autorização da comissão directiva do PNA, obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação quando associadas às seguintes actividades: a) Agrícola ou pastorícia; b) Turismo de natureza».

² O PNA é criada pelo Decreto-Lei n.º 622/76, de 28 de julho, sendo ampliado pelo Decreto Regulamentar n.º 23/98, de 14 de outubro, e pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2003, de 8 de maio. O Decreto n.º 355/71, de 16 de agosto, já tinha dado origem à Reserva da Serra da Arrábida.

³ «Reserva paisagística – Zonas destinadas à proteção e conservação de locais ou paisagens, bem como de panorâmicas de grande valor cultural, histórico e estético», Decreto Regulamentar n.º 23/98, de 14 de outubro.

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial



FIGURA 2 – Planta do Concelho de Setúbal com sinalização do lugar da Comenda que é área protegida (Parque Natural da Arrábida / Reserva Natural do Estuário do Sado). O círculo encarnado assinala o lugar onde se situa a Casa da Quinta da Comenda. In: "PDM de Setúbal em Revisão" [<https://setubakdrive.pt/wp-content/uploads/2015/08/PDM.pdf>].

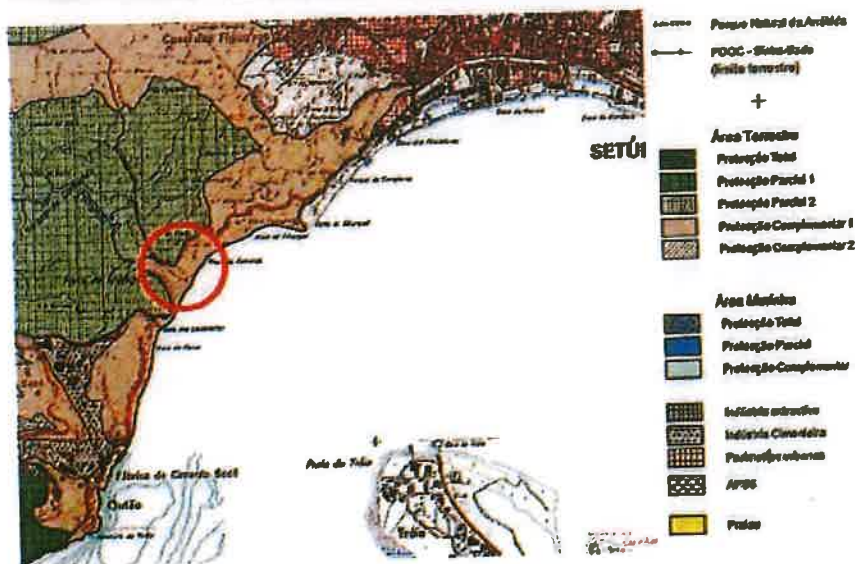


FIGURA 3 – Excerto da Planta Síntese do "Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Arrábida" (POPNA), Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF). O círculo encarnado assinala o sítio da Comenda que pertence a uma Área Terrestre – Proteção Complementar 1.

Am



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

3.2. OUTRAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

«A Casa da Quinta da Comenda encontra-se [ainda] abrangida pelas seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra;
- Domínio Público Hídrico;
Reserva Ecológica Nacional (REN), abrangendo a implantação do Palácio;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN), em zonas pontuais da parcela rústica, não abrangendo a implantação do Palácio e sua envolvente imediata.»⁴

4. PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO DA “QUINTA DA HERDADE DA COMENDA”

- 4.1. O processo regressou à DPIMI em virtude de ter dado entrada na DGPC um pedido de «ampliação do objecto de classificação», no sentido de classificar a «Quinta da Herdade da Comenda», submetido pela Sociedade de Advogados “FNGA”, por solicitação da empresa “Seven Properties – Sociedade de Investimentos Imobiliários, S. A.”, na qualidade de proprietária da “Quinta da Herdade da Comenda”.
- 4.2. O requerente «entende que a classificação deverá abranger todo o prédio rústico denominado Quinta da Herdade da Comenda conjuntamente com os seus 37 artigos matriciais urbanos»⁵. Apresenta várias razões para o efeito, nomeadamente do ponto de vista histórico-cultural, pela existência de vestígios/estações arqueológicas (da Comenda, do Outão e de Galapós), ermidas (Nossa Senhora da Ajuda), capelas (São Luís da Serra), moinhos de vento, casais, etc., e de factos históricos relevantes, como ter pertencido à Ordem de Santiago e ao navegador Vasco da Gama (entre 1495-1507).
- 4.3. Outro argumento prende-se com o facto de o Conde Ernest Armand ter adquirido a propriedade na década de 70 do século XIX e aí ter procedido a obras diversas de valorização da herdade, entre as quais se conta o projeto do arquiteto Raul Lino – Casa da quinta e arranjo paisagístico da envolvente.

⁴ MACEDO, Isabel Pratas Sousa de, *Casa da Quinta da Comenda – Abertura de Processo de Classificação*, Departamento de Urbanismo, Câmara Municipal de Setúbal, pp. 8 e 9.

⁵ Exposição da FNGA, p. 2.

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

4.4. Acrescente-se ainda o facto – de especial relevância cultural – de os proprietários terem procedido, entretanto à recuperação/resgate da casa e sua envolvente (2018-2020), que há décadas se encontrava ao abandono e em situação de ruína, o que levou a que se tenha perdido importante património, nomeadamente azulejar⁶.

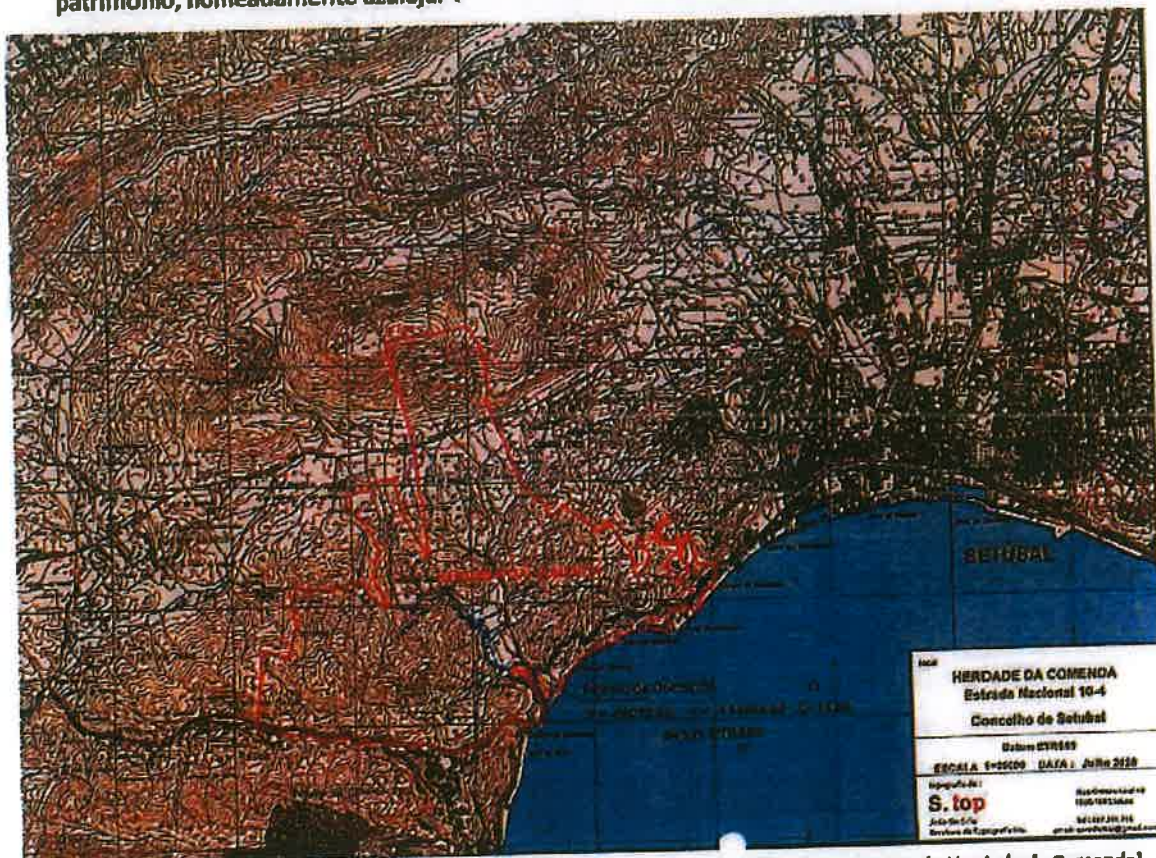


FIGURA 4 – Delimitação da Quinta da Herdade da Comenda. [Fonte: Pedido de classificação da Quinta da Herdade da Comenda]

⁶ O projeto de recuperação da casa foi apreciado pela Informação Técnica n.º 1915/DSPA/2020, de 20 de novembro, tendo merecido despacho de aprovação condicionada (arqueologia/arquitetura/paisagismo). Consultado o sistema informático verifica-se que não houve novos desenvolvimentos até ao momento.



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

- 4.5. A proposta de alargamento da classificação, de modo a abranger integralmente a "Quinta da Herdade da Comenda", pressupõe incluir uma área com várias centenas de hectares (ver figura n.º 4)⁷. Esta propriedade encontra-se integralmente abrangida pelo Parque Natural da Arrábida (PNA).
- 4.6. No dia 19.04.2021 realizámos uma visita que contou com a presença da Dra. Luíza Mirpuri, da Dra. Margarida Carvalho e do Eng.º Paulo Ventura, em que nos foi possível visitar os locais mais emblemáticos do ponto de vista histórico e paisagístico desta extensa herdade.
- 4.7. Na sequência do pedido de classificação da «Quinta da Herdade da Comenda», questionámos a Câmara Municipal do Setúbal (CMS) no sentido de saber se havia, em termos de instrumentos de gestão do território (IGT), alguma alteração, em estudo ou já implementada, nomeadamente compromissos assumidos pelo município, respeitante ao território em apreço. A resposta foi-nos dada por Informação Técnica de 03.12.2020 (Processo N.º 149C/16, Requerimento N.º 7270/2020)⁸. A CMS informa que não tem conhecimento de qualquer pedido de ampliação do bem classificado. Refere ainda «que a delimitação do objeto a classificar possa e deva abranger o enquadramento próximo, incluindo o acesso a partir da EN10, o acesso à praia, e todo o "plateau" onde se implanta a Casa da Quinta da Comenda, e ainda, eventualmente, a construção que corresponde à antiga Igreja da Ajuda, ainda que hoje completamente alterada, mas não se encontra qualquer justificação, nos termos dos princípios estabelecidos no diploma legal supra citado, para incluir no objeto a classificar a totalidade do prédio misto. (...) Por outro lado, a herdade encontra-se na sua totalidade inserida nos limites do Parque Natural da Arrábida, situação que lhe impõe, por si só uma servidão e restrição de utilidade pública que garante a sua salvaguarda do ponto de vista paisagístico e natural».

5. INSTRUÇÃO

Face ao exposto, e em síntese, estão em análise duas propostas de classificação:

⁷ Mais concretamente 588 hectares.

⁸ Entrada na DGPC: n.º 15488, de 22.12.2020.

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

- ... Classificação da Quinta da Herdade da Comenda⁹ que, na sua extensa área inclui, nomeadamente, valores paisagísticos, arqueológicos e arquitetónicos (como a Casa da Comenda).
- ... Classificação da Casa da Quinta da Comenda, projeto do arquiteto Raul Lino, do Início do século XX.

6. PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO DA 'QUINTA DA HERDADE DA COMENDA'

6.1. A FAVOR

- É uma proposta dos atuais proprietários – o que evidencia um compromisso com o ato de classificar e suas prerrogativas (direitos e deveres) – que, refira-se, procederam ao resgate da Casa da Comenda e sua envolvente que, face ao adiantado estado de degradação em que se encontrava, estavam em sério risco de se perder para sempre, o que dá credibilidade à intenção¹⁰;
- O facto de a propriedade ter sido adquirida pelo Conde Ernest Armand no final do século XIX, e aí ter procedido a uma série de intervenções, entre as quais a construção da Casa da Comenda;
- O facto de toda a propriedade estar abrangida pelo Parque Natural da Arrábida e, consequentemente, pelas suas regras de gestão, se bem que relativize o gesto da sua proteção como património cultural, não a substitui por inteiro, pois caso a proposta venha a ser aceite, as regras da sua gestão por parte da DGPC, embora concordantes nos seus princípios fundamentais, são independentes daquelas, pois obedecem a procedimentos administrativos/legais próprios.

6.2.2. CONTRA

- A propriedade é muitíssimo grande (588ha) o que não justifica, se o critério for a obra do arquiteto Raul Lino, a sua inclusão na classificação;
- ... Os bens imóveis que a propriedade possui não justificam uma categoria nacional, com exceção, claro está, da Casa da Comenda, projetada pelo arquiteto Raul Lino.

6.2.3. ANÁLISE

- A classificação de toda a Herdade da Comenda pressupõe a análise abrangente de um conjunto de bens culturais, nomeadamente naturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitetónicos, etc., o que

⁹ Designação que consta do Requerimento Inicial do Procedimento de Classificação de Bens Imóveis.

¹⁰ Pese embora se ter iniciado a obra sem acatular os procedimentos administrativos (e legais) junto da CMS e da DGPC.



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

implica, se for o caso, a constituição de uma equipa com competência nas várias valências que integram a esfera de atribuições da DGPC.

- Do ponto de vista da classificação da Casa da Comenda – que é o móbil do processo de classificação em referência –, obra do arquiteto Raul Lino, que inclui valores arquitetónicos e paisagísticos, não se justifica a inclusão de tão extensa área, nem do ponto de vista da delimitação do bem, nem mesmo da sua zona especial de proteção.

6.2.1. PROPOSTA DE DECISÃO

- Face ao exposto, e tendo em consideração os critérios genéricos de apreciação que constam do artigo 17.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, para a classificação de bens culturais, bem como os valores que o interesse cultural relevante que um bem deve necessariamente refletir, de acordo com o n.º 3 do artigo 2.º da mesma lei, tendo em conta o universo patrimonial nacional, nomeadamente os bens culturais com a mesma tipologia e cronologia, consideramos que a ‘Quinta da Herdade da Comenda’, no Outão, União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Lisboa, não merece uma classificação de valor nacional, pelo que se propõe o arquivamento do pedido de abertura do procedimento de classificação de âmbito nacional.

7. PROPOSTA DE CLASSIFICAÇÃO DA ‘CASA DA QUINTA DA COMENDA, OU PALÁCIO DA COMENDA’

7.1. Através da Informação n.º 3387/DBC/DPIMI/UCC/2016, de 14 de dezembro, respeitante à fase de abertura do procedimento de classificação, procurámos justificar, através de uma análise detalhada, o valor cultural do imóvel e a sua classificação como de âmbito nacional.

7.2. Essa análise de histórico-patrimonial foi estruturada de acordo com os seguintes princípios:

1. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
2. ANTECEDENTES
3. DOCUMENTAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
 - 3.1. “Proposta de abertura do processo de classificação da Casa da Quinta da Comenda”
 - 3.2. “Casa da Quinta da Comenda – Abertura do processo de classificação”
4. ANÁLISE

Amor

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

- 4.1. Formação e proposta [de Raul Lino]
- 4.2. O lugar de Raul Lino na história da cultura portuguesa
- 4.3. Casas classificadas de Raul Lino
- 4.4. A habitação como identidade cultural
 - > A 'Casa Portuguesa' como Conteúdo
 - > A 'Casa Portuguesa' como Expressão
 - > As casas de Raul Lino
5. A CASA DA QUINTA DA COMENDA
 - 5.1. A Casa da Quinta da Comenda no percurso de Raul Lino
 - 5.2. A construção do Lugar (escolha do sítio e planificação da casa)
 - 5.3. A valorização da Paisagem
6. RAUL LINO, A CASA DA COMENDA E A CRÍTICA CONTEMPORÂNEA
7. A CASA DA COMENDA HOJE
8. O QUE CLASSIFICAR?
9. CONCLUSÃO
10. PROPOSTA DE DECISÃO

8. DELIMITAÇÃO DO BEM CLASSIFICADO

Decidimos agora alargar a proposta do perímetro do bem a classificar, face à fase anterior, de modo a incluir a plataforma em que se situa a casa, bem como os acessos, quer a partir da estrada nacional (para noroeste), quer a partir do caminho que leva à antiga ermida de N.ª S.ª da Ajuda (para nordeste)³¹. Os

³¹ «O QUE CLASSIFICAR? - Assumindo-se que o bem possui um valor cultural de nível nacional, o procedimento de classificação levanta a questão da sua delimitação, uma vez que a propriedade é de tal forma extensa que não pode servir de limite, quer na perspetiva do bem, quer na da sua zona especial de proteção, seja ela provisória ou definitiva. Nesta fase propõe-se a delimitação da casa com o adro de acesso e o caminho de acesso à praia. Na segunda fase refletir-se-á sobre a delimitação que melhor se adequa à identificação do bem e, conseqüente, proteção, sendo certo que a dimensão da paisagem é fundamental na sua caracterização, como se procurou demonstrar ao longo do texto.», Informação Técnica n.º 3387/UDC/DPIMI/UICC/2016, de 14.12.2016, p. 36, referente à 1.ª fase de instrução do procedimento de classificação da 'Casa da Quinta da Comenda'.

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

limites agora propostos apresentam a vantagem de serem facilmente identificáveis, evitando ambiguidades na sua identificação.

O bem fica delimitado a sul pela linha de costa, a poente pela ribeira da Ajuda (a eixo), a norte pela EN 10-4 (a eixo) e a nascente pelo caminho de acesso, a partir da EN10-4, à antiga ermida de N.ª S.ª da Ajuda¹², de onde segue perpendicularmente até à linha de costa.



FIGURA 5 – Vista aérea da Casa da Quinta da Comenda com sinalização (aproximada) dos limites do bem classificado [Fonte: Google Maps]

9. PATRIMÓNIO MÓVEL INTEGRADO

Optámos por não referenciar o património móvel Integrado, como tem sido prática corrente nos processos de classificação mais recentes, pela simples razão de não existir. Efetivamente a casa esteve ao abandono nos últimos anos, tendo sido alvo de pilhagens e atos de vandalismo, ficando em avançado estado de degradação e ruína, pelo que nada existe de relevante do espólio das várias épocas em que foi utilizada.

¹² Esta delimitação concorda, no fundamental, com a delimitação proposta pelos serviços da CMS.



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

10. PARECER

10.1. Consideramos que a Informação n.º 3387/DBC/DPIMI/UCC/2017, efetuada em data relativamente recente, justifica com o detalhe e a acuidade necessários o valor cultural do imóvel e, por consequência, as razões para a confirmação do seu valor nacional, pelo que nos limitamos a reproduzir as suas conclusões:

- Antes de todas as razões, pela decisão que consta no Despacho n.º 42/2004, de 25.3.2004, do presidente do IPPAR, arquiteto João Belo Rodeia, de abrir o processo de classificação da "Casa da Quinta da Comenda do Conde Armand".
- A Casa da Quinta da Comenda foi, entretanto, alvo de obras de recuperação que, tirando uma ou outra opção, não colocam em causa o valor patrimonial do imóvel, bem pelo contrário, pois permitiram a sua preservação.
- Raul Lino, ao longo da sua extensa carreira, criou todo o género de habitações unifamiliares, que podemos sistematizar em quatro tipos principais: casas-refúgio; casas populares; casas burguesas e casas aristocráticas. A Casa da Quinta da Comenda pertence a este último grupo e, como tal, faz parte de um restrito grupo de casas onde se incluem a Casa dos Patudos, a Casa de Santa Maria, a Torre de São Patrício e a Casa dos Penedos (sendo que só esta última não se encontra classificada). Porque correspondem a motivações, clientes, sítios e tempos relativamente diferentes, complementam-se na sua diversidade e são determinantes no pensamento e sensibilidade do seu autor. E, por consequência, da sua época.
- Raul Lino distinguiu-se pelo fino recorte da sua educação e cultura. A sua delicada sensibilidade, aliada a um profundo domínio das técnicas e materiais tradicionais, permitiu-lhe um amplo campo de ação que assumia a mais completa expressão nas encomendas da alta sociedade do seu tempo. A Casa da Quinta da Comenda é um dos expoentes dessa plenitude. É uma mansão aristocrática e, nessa qualidade, é uma marca fundamental de uma sociedade liberal e burguesa que, com todas as suas contradições, faz parte da nossa cultura ocidental.
- É unânime que Raul Lino foi uma personalidade incontornável da cultura portuguesa da primeira metade do século XX, e que o período decisivo da sua carreira corresponde às duas primeiras



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

décadas, que se explicam numa dezena de casas onde, obrigatoriamente, se inclui a Casa da Quinta da Comenda.

- Raul Lino notabilizou-se fundamentalmente por uma sensibilidade muito especial no que respeita ao habitar, assumindo valores respeitados e apreciados, ontem como hoje, hoje como amanhã, nomeadamente a integração e valorização da obra humana na natureza. A Casa da Quinta da Comenda é, neste particular, um dos seus máximos expoentes.
- A Casa da Quinta da Comenda é uma obra especialmente importante enquanto gesto de atenção à natureza e à paisagem. Construída numa época em que homens de sensibilidade romântica estavam particularmente atentos aos elevados custos e impactos de uma sociedade que se industrializava como podia, ela pode, à distância de cem anos, servir de alerta desses valores fundamentais, precisamente ali, face à nossa interessada desatenção.
- A Casa da Quinta da Comenda é parte daquela paisagem notável e única, enquanto imaginário contemporâneo. O seu desaparecimento, por não conseguirmos cuidá-la, seria lamentável enquanto civilização¹³.

10.2. Conclui-se desta análise (fase de abertura) que o imóvel em referência possui valor patrimonial de interesse nacional, cumprindo vários dos critérios genéricos de apreciação que constam do artigo 17.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, nomeadamente: *b) O génio do respetivo criador; e) O valor estético, técnico ou material intrínseco do bem; f) A conceção arquitetónica, urbanística e paisagística; h) A importância do bem e o que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva; i) As circunstâncias suscetíveis de acarretarem diminuição ou perda da perenidade ou da integridade do bem.* O imóvel reflete ainda valores de memória, autenticidade, singularidade e exemplaridade, de acordo com o n.º 3 do artigo 2.º da mesma lei, que reforçam o seu interesse cultural nacional.

¹³ «É possível que o Homem sobreviva apesar da ciência, apesar da inteligência, apesar da técnica. É no mundo moral que residem os perigos do Homem. São da alma, e não do corpo.» Jean Rostand, citado por Raul Lino no artigo «Não é artista quem qirer», in *Diário de Notícias*, 8 de maio de 1961.

fm



Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

10.3. Propomos que se estabeleça a respetiva zona especial de proteção (ZEP) e que se prossiga para a 2.ª fase do procedimento (decisão final), atendendo a que a ampliação do bem a classificar e a fixação da ZEP não abrangem outros proprietários, pelo que não há razão para nova audiência pública na presente fase de instrução.

11. ESTABELECIMENTO DA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO [ZEP]

11.1. PREÂMBULO

A paisagem é o fator determinante, sem o qual a Casa da Quinta da Comenda perdoria, em grande medida, o encanto e fascínio que emana, pois é o contraste com a empinada vertente da Serra da Arrábida virada ao estuário do Sado, inteiramente preenchida por bosques de denso arvoredo, que lhe imprime o recorte contrastante vital para a sua valorização. Nesta perspetiva, aquele pequeno “grão de areia” que é a casa, quando observada do estuário do Sado, e que constitui a sua vista privilegiada, apenas tem sentido com imensidão verde que a envolve e aconchega.

11.2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO [EXTENSÃO]

A ZEP adquire, nesta perspetiva, uma grande importância, especialmente nos quadrantes nascente, sul e poente que se viram ao estuário, porque é daí que se pode observar a casa em toda a sua plenitude, e porque é para aí que se dirigem as vistas mais privilegiadas, verdadeira razão de ser da casa. O quadrante norte é também importante, porque se assume como cenário de fundo da casa, quando observada do estuário do Sado, pelo que decidimos incluir a primeira vertente da serra até à linha de cumeieira.

No entanto, esta paisagem constituída por denso arvoredo, onde pouco ou nada se distingue, coloca dificuldades na delimitação da ZEP, que se quer, por norma, bem definida e facilmente identificável, logo justificada. Haverá assim, assumimos, algum grau de arbitrariedade na sua delimitação, pois consideramos que há vários cenários possíveis e válidos para a delimitação da ZEP do bem imóvel classificado.

Já referimos que o critério de seguir os limites de propriedade nos parece excessivo, nomeadamente a nascente e norte, face à sua inusitada dimensão. Concorre para este raciocínio o facto de esta encosta estar abrangida por vários instrumentos de gestão territorial (IGT) com as suas severas servidões e restrições de utilidade pública, que garantem a preservação das suas características naturais.



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial



FIGURA 6 – Vista aérea da Casa da Quinta da Comenda com sinalização (aproximada) dos limites propostos para a sua ZEP. [Fonte: Google Maps].

11.3. DELIMITAÇÃO DA ZEP

ZEP – QUADRANTES NASCENTE E POENTE

Nos quadrantes a nascente e poente, que enquadram visualmente a casa face ao estuário do Sado, a ZEP alonga-se de modo a abranger os promontórios existentes que sobrelevam, em muito, a plataforma onde se implanta a casa, salvaguardando assim o sistema de vistas.

ZEP – QUADRANTE NORTE

A norte, a ZEP segue a linha de cumeeira da primeira vertente da serra que se segue à EN-4.

ZEP – QUADRANTE SUL



Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

O quadrante sul diz respeito ao estuário do Sado, pelo que se delimitámos a ZEP a partir de uma distância de 50m da linha de costa, o que nos parece suficiente para salvaguardar alguma intervenção que possa, eventualmente, aí ocorrer.

11.4. ARQUEOLOGIA¹⁴

A ZEP proposta abarca a foz da Ribeira da Ajuda ou da Comenda, que é o curso de água com o caudal mais expressivo da Serra da Arrábida. Neste espaço está referenciado, desde o século XIX, uma estação arqueológica de cronologia romana. A sua identificação e divulgação deve-se a Joaquim Rasteiro que a publicou, em 1897, na revista *O Arqueólogo Português*¹⁵. O investigador relata a existência de tanques no leito da ribeira associados a espólio do século IV d.C., salientando as semelhanças com vestígios encontrados na vizinha Tróia. Os vestígios compreendem um conjunto de cetárias para a confeção de preparados piscícolas, um arco de volta inteira possivelmente incorporado num edifício termal, assim como, outras estruturas em alvenaria de pedra que se distribuem em redor e no interior do leito da ribeira. As escavações arqueológicas realizadas em 1977 revelaram dois momentos ocupacionais¹⁶, ambos integrados na Antiguidade Tardia. O primeiro baliza-se entre a 2ª metade do século IV e o 3º quartel do século V. Foram recuperados parte de uma inscrição em mármore, diversas mós compatíveis com produção

¹⁴ Parcer da autoria da Dr.ª Ana Pereira do Vale (DCI, DGPC).

¹⁵ RASTEIRO, Joaquim (1897) – "Notícias arqueológicas da Península da Arrábida: 1. Antas; 2. Cavernas ou grutas; 3. Grutas artificiais prehistóricas; 4. Pedras de ralo; 5. Restos de povoação; 6. Moedas e outros objectos romanos; 7. Objectos e moedas árabes; 8. Tradições locais; 9. Designações locativas; 10. Fortificações ou edifícios atribuídos aos Mouros na voz do povo; 11. Monumentos-palácios; 12. Igrejas; 13. Ermidas; 14. Túmulos; 15. Cruzelos; 16. Brasões; 17. Imagens de pedra; 18. Imagens de barro; 19. Pinturas em tela; 20. Custódias; 21. Outros objectos de culto; 22. Tapeçarias; 23. Inscricções; 24. Antiguidades a que não pôde marcar-se origem conhecida; 25. Montes fortificados; 26. Castello de Sesimbra; 27. Castello de Palmela; 28. Torres; 29. Factos históricos das fortalezas de Colna, Sesimbra e Palmela; 30. Fortalezas prisioneiras de estado", *O Arqueólogo Português*, 1.ª Série, vol. III, pp.4-5.

¹⁶ VIEGAS, C. (2016). O sítio romano da Comenda: novos dados sobre a campanha de 1977. In A. C. Sousa, A. Carvalho, & C. Viegas (Eds.), *Terra e Água. Escolher sementes, Invocar a deusa. Estudos em Homenagem a Victor S. Gonçalves* (Vol. 9, pp. 439-465). Lisboa: UNIARCL.



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

de farinha de peixe, fragmentos de escória que indiciam atividade metalúrgica, para além de inúmeros fragmentos cerâmicos¹⁷.

O segundo momento de ocupação da Comenda não é tão claro e as ténues evidências não habilitaram o conhecimento da sua função. Os achados deste período, constituídos maioritariamente por cerâmica que não se encontra associada a qualquer edificação, atestam a permanência de população durante o século VI. Não obstante a ausência de contextos preservados de cronologia anterior, o espólio documenta uma ocupação alto-imperial. Ainda que careça de uma intervenção arqueológica profunda, o conjunto indica uma exploração dentro da linha das *villae* romanas, com uma exploração de preparados piscícolas, materializados nas cetárias e com um edifício termal (*balnea*) associado¹⁸.

A realização de novos trabalhos arqueológicos, no decurso do ano de 2021, enquadrados pelo projeto de "Reabilitação da Casa da Quinta da Comenda na Arrábida", sob a direção científica de Hugo Gomes, Artur Fontinha e Elisabete Barradas, revelaram dados inéditos. De acordo com informações prestadas por Elisabete Barradas, as cetárias estendem-se, igualmente, ao longo da margem direita da Ribeira da Ajuda, revelando uma extensão bastante superior ao, até agora, conhecido.

Em épocas mais recentes, o espaço continuou a ser utilizado, por força da sua posição estratégica na defesa da costa, motivando a edificação de uma torre de vigia, a Torre de Mougueelas, posteriormente convertida na plataforma fortificada de São João. Essa estrutura defensiva deu lugar a uma casa privada apenas demolida para a construção da atual residência, nos inícios do século XX, projetada por Raul Lino.

Está firmemente atestada a ocupação remota da região do estuário do Sado. À data, as evidências mais remotas enquadram-se no Paleolítico Inferior. A ocupação manteve-se constante em todas as épocas até à atualidade. O espaço proposto para a ZEP e a sua envolvente espelham perfeitamente essa realidade.

¹⁷ *Idem*.

¹⁸ VIEGAS, C. (2016). O sítio romano da Comenda: novos dados sobre a campanha de 1977. In A. C. Sousa, A. Carvalho, & C. Viegas (Eds.), *Terra e água. Escolher sementes, invocar a deusa. Estudos em Hermenegom a Victor S. Gonçalves* (Vol. 9, pp. 439-465). Lisboa: UNIARQ.

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

14.4.1. ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA DA RASCA – CNS 4931



FIGURA 7 – Vista aérea com sinalização da estação arqueológica da Rasca. [Fonte: ArcGIS]

Um pouco mais a sudoeste, junto à foz da ribeira do Rasca, encontram-se vestígios de outra unidade fábrica de salga da época romana, (cfr. Fig. 7). Embora não tenha merecido tanta atenção como a Quinta da Comenda pela comunidade científica, está atestada a existência de diversas cetárias. Num território mais abrangente, ainda na zona costeira da Arrábida e na Foz do Sado, destacam-se mais instalações semelhantes, nomeadamente no Creiro e mesmo em Tróia.

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

14.4.2. JAZIDA ARQUEOLÓGICA DO MONTE DO VAQUEIRO – CNS 8154



FIGURA 8 – Vista aérea com sinalização da jazida arqueológica do Monte do Vaqueiro [Fonte: ArcGIS].

A jazida arqueológica do Monte do Vaqueiro corresponde a um habitat Neo-Calcolítico.

14.4.3. MONTE DO CABRITO – CNS 8153



FIGURA 9 – Vista aérea com sinalização da estação arqueológica do Monte do Cabrito [Fonte: ArcGIS].

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

Neste local foram identificados, à superfície, vestígios de exploração de sílex, enquadrados no Neo-Calcolítico.

14.4.4. TOCA DO PAI LOPES (GRUTA) – CNS 5265

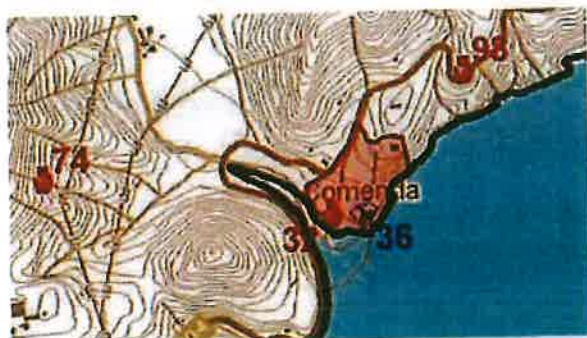


FIGURA 10 – Vista aérea com sinalização do sítio arqueológico da Toca do Pai Lopes (Gruta) [Fonte: ArcGIS].

Foi recolhida, em 1983, na Gruta do Pai Lopes um dos raros exemplares de “Vénus” rupestres. Trata-se de uma representação esculpida em sílex e é atribuída ao Paleolítico Superior. Nunca foram realizadas escavações arqueológicas no local.

14.4.5. PDM DE SETÚBAL

O PDM de Setúbal acrescenta ainda a Igreja Paroquial da Ajuda, com o n.º 98 [Ver fotografias no levantamento fotográfico].



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

FIGURA 11 – Sítios arqueológicos constantes no PDM de Setúbal – [Fonte: https://www.mun-setubal.pt/wp-content/uploads/2020/02/DURB_DIPU_GAP_02_2020_Anexo_C2_7_Patrimonio_Cultural.pdf]

O Regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal, aprovado pela Assembleia Municipal de Setúbal em 10 de setembro de 2021, inclui uma extensa área da Quinta da Comenda na área de sensibilidade arqueológica de Nível 1, considerando os vestígios já conhecidos e o elevado potencial arqueológico, « (...) na qual quaisquer trabalhos que impliquem a remoção ou revolvimento de solos, incluindo as ações relacionadas com a reabilitação ou renovação do edificado e a construção de infraestruturas, devem ser precedidas por trabalhos arqueológicos prévios, realizados no âmbito de um plano de trabalhos aprovado pela entidade da administração central competente em razão da matéria.»



FIGURA 12 – Área de sensibilidade arqueológica, PDM de Setúbal [Fonte: https://www.mun-setubal.pt/wp-content/uploads/2020/02/DURB_DIPU_GAP_02_2020_Anexo_C2_7_Patrimonio_Cultural.pdf]

14.4.6. EM SÍNTESE

Atendendo ao referido, propomos a subdivisão da ZEP em quatro áreas de sensibilidade arqueológica, de acordo com o historial do sítio (ver figura 13, com planta esquemática das áreas).

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial



FIGURA 13 – Planta com sinalização do bem imóvel em vias de classificação (a cinzento) e das cinco áreas de sensibilidade arqueológica propostas para a ZEP da 'Casa da Quinta da Comenda' [FONTE: ArcGIS, executado por Dr.ª Ana Pereira do Vale].

11.5. CONTEÚDO [RESTRICÇÕES]

Nos termos do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, propõe-se a fixação das seguintes restrições na ZEP:

- a) Áreas de sensibilidade arqueológica com a graduação das restrições, nomeadamente quanto ao tipo de procedimento de salvaguarda de carácter preventivo:



Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

Para a ZEP proposta são estabelecidas quatro áreas de sensibilidade arqueológica, fundamentadas nos vestígios já identificados e caracterizados, assim como no potencial arqueológico.

Zona A – As intervenções a realizar neste espaço devem ser precedidas de uma intervenção arqueológica prévia, e devem promover a preservação, manutenção e valorização dos vestígios arqueológicos.

Zona B – As intervenções urbanas a realizar nesta área devem ser precedidas de uma escavação arqueológica prévia de forma a aferir a sua viabilidade. Excetuam-se apenas, as empreitadas de reabertura de valas de infraestruturas cadastradas, as quais carecem de acompanhamento arqueológico permanente.

Zona C – Nesta área os trabalhos a efetuar devem ter um acompanhamento arqueológico permanente. A metodologia da intervenção arqueológica poderá ser alterada caso sejam detetados contextos arqueológicos preservados.

Zona D – As intervenções a efetuar devem ter um acompanhamento arqueológico permanente, com inclusão, nas equipas de arqueologia a intervir no terreno, de um especialista em arqueologia náutica e subaquática.

Zona E – As intervenções urbanas a realizar nesta área devem ser precedidas de uma escavação arqueológica prévia de forma a aferir a sua viabilidade. A equipa de arqueologia deverá integrar um Antropólogo, especialista em antropologia biológica. Excetuam-se apenas, as empreitadas de reabertura de valas de infraestruturas cadastradas, as quais carecem de acompanhamento arqueológico permanente.

b) A zona especial de proteção assegura o enquadramento paisagístico do bem imóvel e as perspetivas da sua contemplação, devendo abranger os espaços verdes, nomeadamente jardins ou parques de interesse histórico, que sejam relevantes para a defesa do contexto do bem imóvel classificado:

- Admitem-se intervenções nos domínios das infraestruturas, da segurança (pessoas, bens e valores ambientais) e da circulação.
- O revestimento vegetal autóctone deve ser preservado, sem prejuízo das ações previstas em legislação específica.



Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imateriais

- No que respeita ao edificado, admitem-se os seguintes tipos de intervenção¹⁹ na ZEP:
 - Obras de conservação²⁰ (restauro, reparação, limpeza);
 - Obras de consolidação / reforço estrutural;
 - Obras de alteração;
 - Obras de reconstrução (quando em ruína);
 - Obras de demolição.

c) Identificação das condições e da periodicidade de obras de conservação de bens imóveis ou grupo de bens imóveis, de acordo com o regime do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

- Não aplicável por se entender que não se justifica alterar o prazo previsto na legislação em vigor (de oito em oito anos)²¹.

d) Operações urbanísticas que não carecem de parecer prévio favorável da tutela do património cultural.

Pode a câmara municipal ou qualquer outra entidade conceder licenças, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, para as seguintes intervenções urbanísticas:

¹⁹ A Casa da Quinta da Comenda e área imediatamente envolvente, que incluímos no bem a classificar, pertencem, em termos de 'Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida' (POPNA), a uma 'Área de proteção complementar do tipo I' cuja gestão recai nos artigos 18.º (Âmbito e objetivos) e 19.º (Disposições específicas). Este último artigo permite obras de construção, quando associadas às atividades agrícola, pastorícia ou de turismo da natureza, com uma área bruta de construção máxima de 700m² (edifício residencial) e 500m² (projetos de turismo de natureza).

²⁰ Entende-se por "obras de conservação", as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

²¹ Conforme o Decreto-Lei n.º 136/2014, publicado no D.R. n.º 173, Série I, de 9.9.2014, que procede à 13.ª alteração do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), onde se refere que cabe ao proprietário realizar todas as obras necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético da sua edificação com uma periodicidade máxima de oito anos.

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

- Obras de manutenção e reparação de muros, fachadas e coberturas, tais como pintura, sem alteração cromática, ou substituição de materiais degradados, sem alteração da sua natureza;
- Eliminação de construções ilegais ou precárias, cuja demolição não tenha impacto no subsolo.

As presentes restrições não invalidam a necessidade de parecer prévio da administração do património cultural sobre as operações urbanísticas e arquitetónicas propostas para o local, nos termos da legislação em vigor.

Em suma, consideramos que a ZEP possui a dimensão e as restrições estritamente necessárias para a proteção do bem cultural classificado, de acordo com o n.º 3 do art.º 43.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro²².

12. PROPOSTA DE DECISÃO

Em face do exposto, e de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, propõe-se:

- a) O arquivamento do procedimento de classificação da Quinta da Herdade da Comenda, por se considerar que não possui um valor nacional na respetiva tipologia.
- b) A classificação da Casa da Quinta da Comenda, ou Palácio da Comenda, no Outão, com acesso pela EN 10-4, ao km 6,7, na União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal, como monumento de Interesse público (MIP).
- c) Que seja fixada a zona especial de proteção (ZEP), com as restrições consideradas necessárias e suficientes para a salvaguarda e valorização do bem em referência, conforme plantas anexas²³.

À Consideração Superior,



Paulo Duarte, arquiteto.

²² Face às características do território abrangido pela ZEP, considerou-se não ser necessário estabelecer zonamentos específicos.

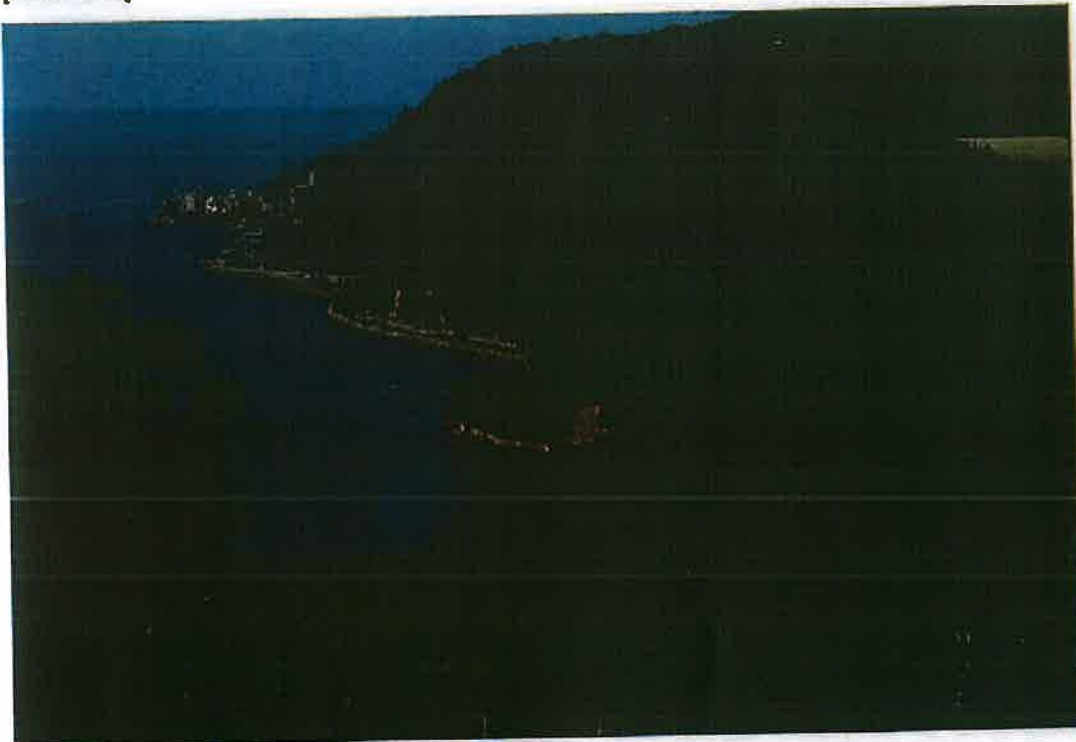
²³ Planta com proposta de MIP + ZEP e planta com proposta de MIP + ZEP + ASA.

Departamento dos Bens Culturais

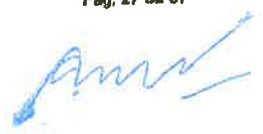
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO²⁴

[PAISAGEM]



²⁴ Levantamento efetuado aquando da visita realizada à propriedade em 19.04.2021. [Paulo Duarte e Paulo Martins]

74


Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

A CASA [Envolvente próxima]



PM

[Handwritten signature]

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial



A CASA [Vistas exteriores]

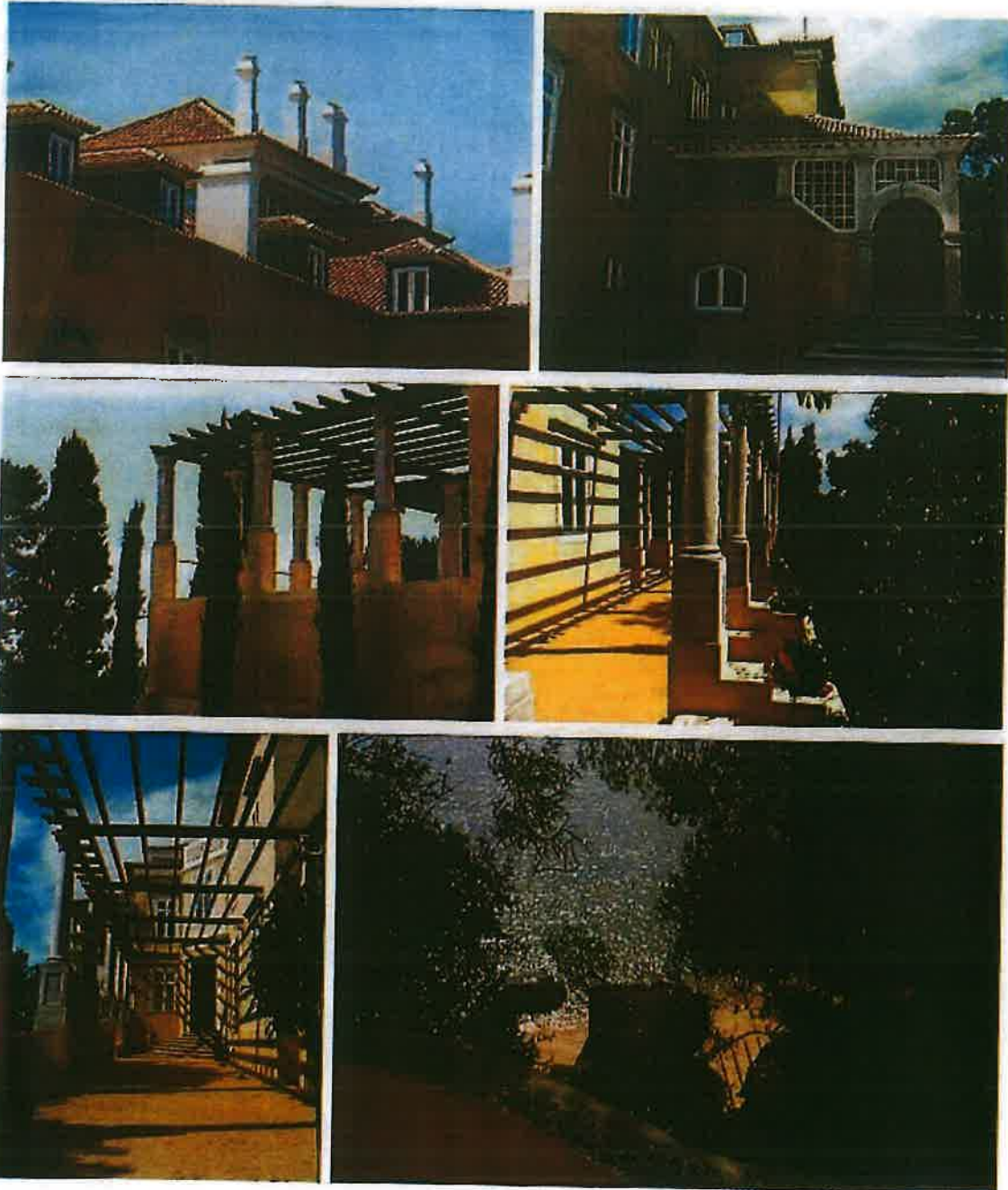


Amor

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**
Direção-Geral do Património Cultural

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial



74





Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial



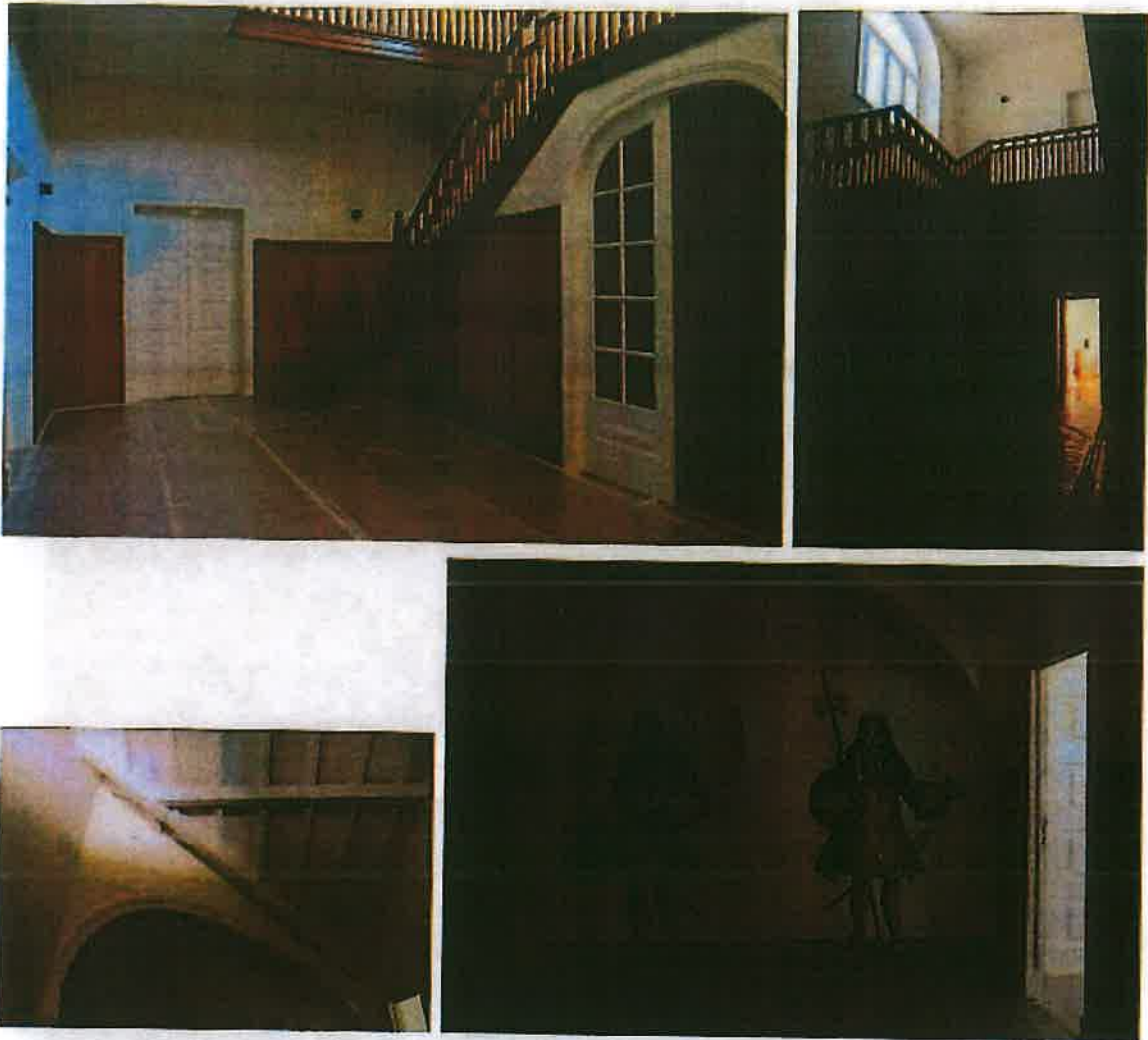
A CASA [Vistas interiores]



Amor

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

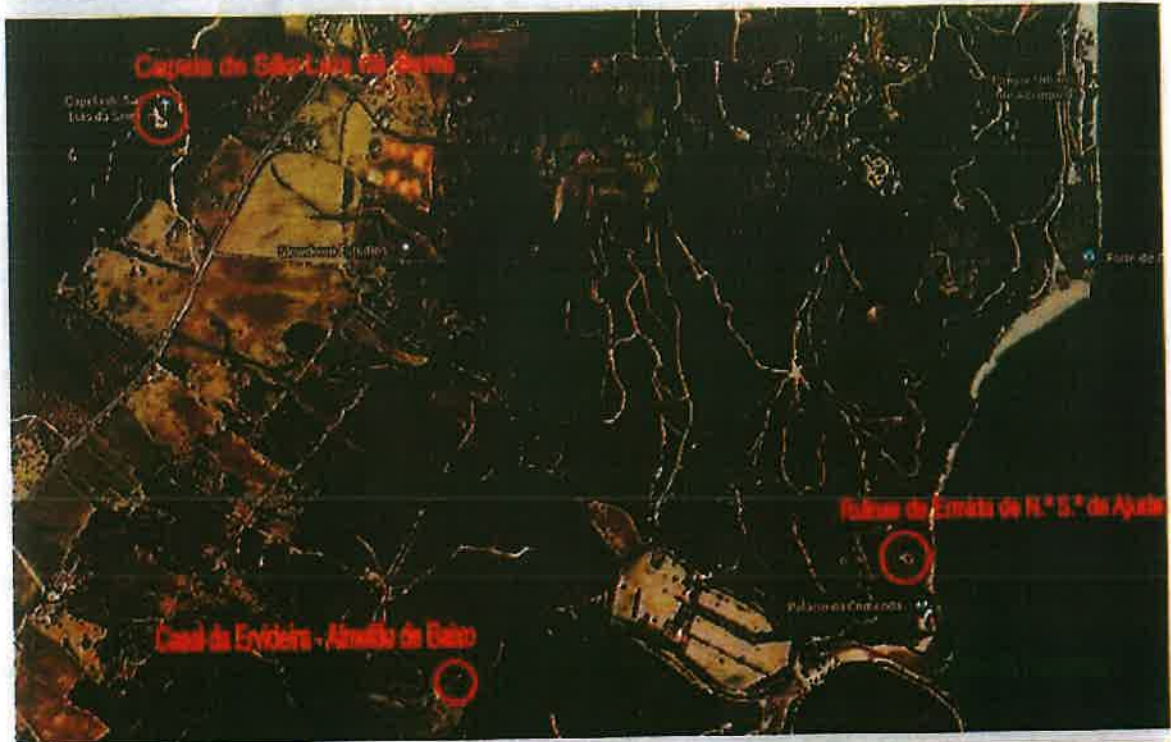


M

Amor

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

HERDADE DA COMENDA [Ruínas da Ermida de N.ª S.ª da Ajuda]



M
Amor



**PATRIMÓNIO
CULTURAL**
Direção-Geral do Património Cultural

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

RUINAS DA ERMIDA DE N.ª S.ª DA AJUDA



TM

Amor

Departamento dos Bens Culturais
Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

OUTROS VESTÍGIOS DE OCUPAÇÃO HUMANA



M
Amor

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

HERDADE DA COMENDA [Capela de São Luís da Serra]



fu

Amor

Departamento dos Bens Culturais

Divisão do Património Imóvel, Móvel e Imaterial

HERDADE DA COMENDA [Casal da Ervideira – Almeirão de Baixo]



fu
Amor

De: **Gabinete de Projeto das Áreas de Reabilitação Urbana**

Proc. N.º

GAPRU – Arq.ª Isabel Pratas Sousa de Macedo

Para: **Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico (DIPU) –
Dr. Vasco Raminhas**

Assunto: **PARECER SOBRE DELIMITAÇÃO DE ZEP À CASA DA QUINTA DA COMENDA PROPOSTA PELO
PATRIMÓNIO CULTURAL, I.P.**

Solicita-nos o Património Cultural, I.P., enquanto entidade tutelar em matéria de classificação de património cultural nos termos da lei de bases da política e do regime de valorização e proteção do património cultural (Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro), parecer no âmbito do procedimento de classificação da Casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda, mais especificamente, nesta fase, sobre a fixação de ZEP e e respetivas restrições ao imóvel em vias de classificação, recordando que está em causa uma proposta de classificação como monumento de interesse público (MIP).

Recorde-se que a iniciativa de abertura do procedimento de classificação – então como Monumento de Interesse Municipal - coube a esta Câmara Municipal, que assim o deliberou em Reunião de Câmara de 24/02/2016 (Aviso n.º 9959/2016 publicado em DR, 2ª série, de 11/08/2016).

Consultada a então DGPC nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 94º da Lei n.º 107/2001, reconheceu aquela entidade interesse supramunicipal ao imóvel em questão, pelo que, assumindo a sua competência, determinou a abertura de procedimento de classificação da casa da Quinta da Comenda ou Palácio da Comenda e respetivo património integrado. Assim, após a publicação desta decisão (Anúncio n.º 78/2017, publicado em DR, 2ª série, de 5/06/2017), e desde então, encontra-se o imóvel em Vias de Classificação, cujos efeitos se encontram descritos no artigo 14º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de outubro.

Através da Correspondência n.º 7270/2020 de 14/10 veio a DGPC informar que se encontrava concluída a fase de abertura do procedimento de classificação. Veio também informar que recebeu, em 04/08/2020, um requerimento em que se solicitava a ampliação do objeto a classificar «(...) para todo o prédio misto denominado Quinta da Herdade da Comenda, freguesia de Nossa Senhora da Anunciada (atualmente integrada na União de Freguesias de Setúbal) (...)». E, a este respeito, veio, na altura, inquirir a CMS sobre eventuais compromissos assumidos com a Quinta Herdade da Comenda ou projetos que pudessem estar a ser desenvolvidos e que devessem ser tidos em consideração.

Ora a este respeito, afigurou-se-nos então a seguinte apreciação:

- A CMS não tem qualquer conhecimento de pedidos de ampliação do objeto a ampliar, presumindo-se, assim, que o mesmo tenha sido feito exclusivamente à DGPC;

- A denominada “Quinta da Herdade da Comenda” constitui um prédio misto com uma área total de 588,375 ha, no interior do qual se registam 36 prédios urbanos, correspondendo a construções de diversa natureza e em vários estados de conservação (algumas em ruína). A Casa ou Palácio da Comenda, da autoria do arquiteto Raul Lino, objeto do procedimento de classificação corresponde ao artigo 1767º da União de freguesias de Setúbal, com uma área total de terreno de 750,06m² e área de implantação de 404,75m²;
- Admite-se que a delimitação do objeto a classificar possa e deva abranger o enquadramento próximo, incluindo o acesso a partir da EN10, o acesso à praia, e todo o “plateau” onde se implanta a Casa da Quinta da Comenda, e ainda, eventualmente, a construção que corresponde à antiga Igreja da Ajuda, hoje completamente alterada;
- Aliás, estamos de acordo com o exposto no parecer da própria DGPC prestado no âmbito da aferição do valor patrimonial da casa da Quinta da Comenda e que serviu de base à abertura de procedimento de classificação como imóvel de interesse supramunicipal (Informação 3387/DBC/DPIMI/UCC/2016), nomeadamente quando refere que «a propriedade é de tal forma extensa que não pode servir de limite, quer na perspetiva do bem, quer na sua zona especial de proteção.» A proposta de delimitação que então é feita pela DGPC inclui «a delimitação da casa com o adro de acesso e o caminho de acesso à praia», mas entendemos que a mesma poderá sofrer uma ampliação, considerando uma maior área exterior de relação direta com o edifício;
- Por outro lado, a herdade encontra-se na sua totalidade inserida nos limites do Parque Natural da Arrábida, situação que lhe impõe, por si só uma servidão e restrição de utilidade pública que garante a salvaguarda do ponto de vista paisagístico e natural;
- No que se refere a “informação sobre eventuais compromissos assumidos para a Quinta Herdade da Comenda ou projetos que possam estar a ser desenvolvidos”, há a referir que deu entrada nestes serviços, a 15/05/2020, um pedido de licenciamento/legalização de obras de recuperação e reabilitação para o imóvel em questão, que consubstanciou o Processo de Obras Particulares n.º 167/20, e no âmbito do qual, após um pedido de aperfeiçoamento instrutório, foram já promovidas as devidas consultas às entidades externas chamadas a pronunciar-se sobre a pretensão, como é o caso da DGPC, ICNF, APA, Infraestruturas de Portugal, DGRDN e CCDR-LVT (SIRJUE – STB2020/01285). Mais se informa que, na sequência de ação de fiscalização realizada em 21/05/2020, detetado o início de trabalhos sem a necessária e competente licença, a CMS ordenou o embargo total dos trabalhos em curso no prédio em causa.

Esta posição foi comunicada à DGPC, tendo ainda sido reiterado, no que concerne ao procedimento de classificação do imóvel, e com vista a que o mesmo fosse rapidamente concluído, a disponibilidade dos serviços para prestar todo e qualquer auxílio técnico que se entendesse necessário e/ou oportuno.

Efetivamente, no decorrer deste período forneceu a signatária alguns contributos diretamente solicitados pelo Sr. Arq.º Paulo Duarte, técnico responsável pelo desenvolvimento do procedimento na tutela no sentido de uma definição coerente da Zona Especial de Proteção (ZEP), consolidada que estava a delimitação do próprio imóvel classificado, considerando a configuração da propriedade e algumas estruturas pré-existentes, como, por exemplo, a antiga Ermida de Nossa Senhora da Ajuda.

A proposta agora apresentada pelo Património Cultural, I.P. reflete integralmente todas as questões discutidas e consideradas consensuais, bem como todas as preocupações subjacentes ao objetivo da delimitação da ZEP.

Nestes termos, nada obsta à proposta apresentada.

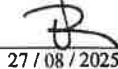
À Chefia da DIPU, Dr. Vasco Raminhas,

C/ Conhecimento da Arq.ª Rita Barreiro (Chefe Equipa GAPRU)

O Técnico Superior



Concordo
O Diretor do DURB



27 / 08 / 2025

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

No uso da competência delegada através
do despacho n.º 178/2024/GAVRC de 12 de julho