

2024



Câmara Municipal de Lisboa
DMU | DPU | DPT

[OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DO FERRO]

MEMÓRIA DESCRITIVA
VOLUME 1 – CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

ÍNDICE (VOLUME 1 – CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO)

1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DO FERRO	8
3.1 Análise biofísica	9
3.1.1 Recomendações	13
3.2 Condicionantes de ordem geológica e geotécnica	13
3.2.1 Recomendações	15
3.3 Enquadramento histórico e urbanístico da área	15
3.4 Análise do espaço público	23
3.4.1 Recomendações	26
3.5 Análise do edificado	27
3.5.1 Estado de conservação	27
3.5.2 Identificação de valores culturais que integram a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico	30
3.5.3 Recomendações	32
3.6 Análise sócio demográfica	33
3.6.1 Caracterização e dados estatísticos	33
3.6.2 Recomendações	37
3.7 Análise das infraestruturas	38
3.7.1 Recomendações	38
3.8 Equipamentos	39
3.8.1 Recomendações	43
3.9 Mobilidade	43
3.9.1 Caracterização da zona	43
3.9.2 Recomendações/orientações	46
3.10 Cadastro predial e compromissos urbanísticos	47
4. PROCESSO PARTICIPATIVO	48
4.1. Processo prévio de participação/sessões públicas	48
4.2. Processo prévio de participação/Consulta aos moradores e proprietários no processo de elaboração da ORU	49
4.3. Ponderação das participações e evolução da proposta do modelo urbano	53
5. EFEITOS DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	54

Índice de Figuras

Figura 1 - Planta de Localização da ARU da Quinta do Ferro com indicação das principais referências locais.....	8
Figura 2 – Delimitação da ARU da Quinta do Ferro e identificação do núcleo de habitações precárias.....	9
Figura 3 - Extracto da Carta do Modelo Digital.....	10
Figura 4 - Extrato da Carta de Declives para a ARU da Quinta do Ferro.....	10
Figura 5 - Extrato da Carta de Exposições para a ARU da Quinta do Ferro.....	11
Figura 6 -Talude a norte da Rua de Entre Muros do Mirante.....	12
Figura 7 - Espaços de agricultura urbana.....	12
Figura 8 - Extrato da Carta de Vulnerabilidade Sísmica dos Solos (PDM 2012).....	14
Figura 9 - Extrato da Carta de Vulnerabilidade a Inundações (PDM 2012).....	14
Figura 10 - Extrato da Carta de Suscetibilidade a Movimentos de Massa em Vertentes (PDM 2012).....	14
Figura 11-- Extrato da Cartografia Histórica - Planta Topographica de Lisboa de 1780.....	15
Figura 12- Extrato da Cartografia Histórica 1807, Duarte Fava.....	16
Figura 13 - Extrato da Cartografia Histórica 1856-58, Filipe Folque.....	16
Figura 14 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1911 (Silva Pinto).....	17
Figura 15 – Exemplo do testemunho do passado rural desta área.....	18
Figura 16 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1950.....	18
Figura 17 - Estudos diversos: 1960, 1971, 1991, 2010.....	19
Figura 18 – Planta do Estudo Urbano “Projeto 014.QUINTA DO FERRO PARTICIPA”/ Programa Parcerias Locais BIP/ZIP Lisboa 2016.....	20
Figura 19 - Proposta DPU/DPT 2019.....	21
Figura 20 - Proposta DPU/DPT 2021.....	22
Figura 21 - Proposta DPU/DPT, outubro de 2022.....	22
Figura 22 - Fotografias da Rua C da Quinta do Ferro, junho de 1962. Autor: Bastos, Artur Inácio; Fonte: Arquivo Fotográfico – AML.....	23
Figura 23 - Alinhamentos arbóreos na envolvente da área em estudo.....	24
Figura 24 - Exemplares arbóreos no logradouro do Palácio Sinel de Cordes.....	25
Figura 25- Aspetos das intervenções dos residentes no espaço público.....	25
Figura 26- Aspetos do Espaço Público.....	26
Figura 27 - Estado de conservação do edificado.....	27
Figura 28 - Exemplos do edificado na área de intervenção: Rua A.....	28
Figura 29 - Exemplos do edificado na área de intervenção: Rua B.....	28
Figura 30 - Exemplos do edificado na área de intervenção: Rua C.....	28
Figura 31 – Gráfico referente ao uso dos edifícios e frações da Quinta do Ferro.....	29
Figura 32- Beco da Verónica e Travessa das Freiras.....	29
Figura 33 - Rua Leite de Vasconcelos.....	30
Figura 34 - Tardoz da Leite de Vasconcelos.....	30
Figura 35 - Planta da Carta Municipal de Património.....	31

Figura 36- “Interstício urbano” da Quinta do Ferro e quarteirões estatísticos adjacentes.....	35
Figura 37 - Entrada principal da Escola	39
Figura 38 – Alçado principal do Palácio Sinel de Cordes.....	40
Figura 39 – Alçado principal do Clube Desportivo da Graça	41
Figura 40 – Alçado Nascente do Mercado	41
Figura 41 - Equipamentos existentes (LXi)	42
Figura 42- Hierarquia da rede viária.....	43
Figura 43 - Rede de Transportes Públicos.....	44
Figura 44- Percursos e paragens das Carreiras da Carris	45
Figura 45 - Rede Ciclável	45
Figura 46- Indicação dos Parques de Estacionamento Públicos	46
Figura 47 - Planta de Cadastro Predial.....	47

Índice de Tabelas

Quadro 1 - Imóveis e conjuntos arquitectónicos que integram a Carta Municipal do Património	32
Quadro 2- Condições de habitabilidade dos alojamentos residenciais / frações habitacionais na Quinta do Ferro; presença ou ausência das redes de infraestrutura básicas (valores absolutos)	34
Quadro 3 - Q2.....	36
Quadro 4- Índices de Vitalismo Demográfico na Q. Ferro e freguesias vizinha.....	36
Quadro 5- Carreiras da Carris que presentemente operam na periferia da Quinta do Ferro	44

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e enquadra a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU) a realizar na delimitada Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro.

A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com o RJRU, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido socioeconómico e urbano, associadas a um programa de investimento público.

A implementação da ORU permite uma intervenção profunda e articulada neste território através de ações de regeneração do tecido edificado, das infraestruturas, do espaço público e do tecido socioeconómico.

Para a definição da ARU e da ORU, optou-se por uma metodologia participada, em que o processo de planeamento foi desenvolvido com a participação pública e o envolvimento dos proprietários e residentes na área de intervenção.

No decorrer da delimitação da ARU considerou-se que a área que medeia entre a Quinta do Ferro e o Campo de Santa Clara deveria ser incluída nos seus limites, de modo a promover igualmente a reabilitação deste tecido e de forma a possibilitar a intervenção no espaço público, requalificando, estabelecendo ligações e quebrando o isolamento que caracteriza a Quinta do Ferro, relativamente ao tecido urbano histórico envolvente.

Face ao trabalho de caracterização desenvolvido no âmbito de estudos urbanísticos realizados internamente pelos serviços de urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa, bem como no âmbito de uma candidatura ao Programa Parcerias Locais BIP/ZIP Lisboa 2016, com o nome QUINTA DO FERRO PARTICIPA, que antecederam a delimitação da ARU, foram diagnosticadas as situações urbanas a necessitar de estudo e de sequente intervenção bem como os anseios da população local identificados no processo de auscultação a moradores e proprietários.

Com base nesse diagnóstico, foi posteriormente desenvolvido o modelo de intervenção associado ao Programa Estratégico de suporte à Operação de Reabilitação Urbana.

Atenta a pobreza, a degradação, a insalubridade e obsolescência das habitações, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos, bem como a inexistência de áreas verdes de utilização coletiva, a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a Quinta do Ferro, constitui uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida tanto à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas e espaços de utilização coletiva, como à dignificação da qualidade de vida dos moradores.

Confirmada a necessidade de uma intervenção no território com o objetivo de reabilitar toda a área de habitação degradada, de resolver situações de génese ilegal encontradas, de estruturar

as insuficiências das ligações viárias, das infraestruturas, da acessibilidade aos transportes públicos e de apoiar e promover o associativismo e o desenvolvimento dos equipamentos coletivos locais, bem como de determinar o tratamento e a consolidação da estrutura ecológica local, a ORU da Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro, define um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana com vista à:

- Implementação de um programa de investimento público promovendo a requalificação e a revitalização do tecido socioeconómico, ambiental e urbano, defendendo direitos numa perspectiva inclusiva e conciliando interesses públicos e privados;
- Implementação de uma efetiva programação faseada de intervenções, promovendo a coesão social e territorial, a sustentabilidade visando a redução da pegada de carbono, a prevenção de riscos naturais e a articulação com os tecidos envolventes.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A reabilitação urbana vem sendo nos últimos anos uma prioridade da política de cidades e de habitação, na medida em que prossegue de forma integrada os objetivos da sua regeneração e revitalização, procurando-se um funcionamento globalmente articulado, mais harmonioso e sustentável.

Neste sentido, têm vindo a ser implementadas medidas que procuram ir ao encontro de tais objetivos, designadamente a aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que, entre outras, concretiza o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana.

O RJRU enquadra a programação e execução da reabilitação urbana, tal como os respetivos procedimentos, estruturando as intervenções de reabilitação em torno dos conceitos de “área de reabilitação urbana” cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada e de “operação de reabilitação urbana”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro (ARU) e o desenvolvimento, em sequência, de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU) para essa área é assim enquadrada pelo RJRU, aprovado pelo DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação.

No intuito de responder e de se adaptar às novas realidades, a primeira alteração a este regime jurídico, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e que republicou aquele diploma, veio simplificar o procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando a possibilidade do seu faseamento.

A Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro (ARU) teve também como fundamento a Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa — 2011/2024 (ERU), tendo os seus limites sido aprovados pela Assembleia Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 367/AML/2020, na sua reunião de 10 de dezembro de 2020 (publicada no 3.º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1401, de 23 de dezembro de 2020 e no Diário da República, 2.ª série, n.º 95 de 17 de maio de 2021).

O RJRU atualmente em vigor permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana previamente à aprovação da operação de reabilitação urbana impondo, no entanto, um prazo de caducidade de três anos se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana.

A Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro foi destacada da ARU de Lisboa, que abrange toda a cidade e se dirige essencialmente à reabilitação do edificado, tratando-se de uma operação de reabilitação urbana simples.

O destaque da ARU da Quinta do Ferro está em consonância com a Estratégia de Reabilitação Urbana 2011/2024 para Lisboa e permite fazer coincidir a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Quinta do Ferro com a respetiva ARU. A ORU sistemática é neste caso enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que permite implementar

uma regeneração profunda no território, e encontra-se associada a uma área de intervenção prioritária/ núcleo da Quinta do Ferro.

O papel do Município na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana surge como primordial, cabendo-lhe promover as intervenções previstas que estarão associadas a um programa de investimento público.

É obrigatória a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e conferindo aos proprietários o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O projeto de operação de reabilitação urbana deverá ser remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para emissão de parecer não vinculativo e simultaneamente é submetido a Discussão Pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, como disposto sobre este procedimento para a discussão pública dos Planos de Pormenor.

A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DO FERRO

A área de reabilitação urbana da Quinta do Ferro -ARU (cerca de 6ha) localiza-se dentro da Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, numa encosta a norte do Campo de Santa Clara (onde se realiza a *Feira da Ladra*), na freguesia de São Vicente, e constitui essencialmente uma unidade “interior de quarteirão”, delimitada por edifícios que confrontam:

- a norte com a rua Leite de Vasconcelos;
- a nascente com a rua do Vale de Santo António;
- a sul com o Outeirinho do Mirante / rua de Entremuros do Mirante / beco do Mirante / Oficinas Gerais de Fardamento e Equipamento / campo de Santa Clara / travessa das Freiras / travessa das Flores / travessa do Conde de Avintes / e de novo campo de Santa Clara;
- e a poente com a rua da Senhora da Glória / Escola Básica e Secundária Gil Vicente / rua da Verónica.

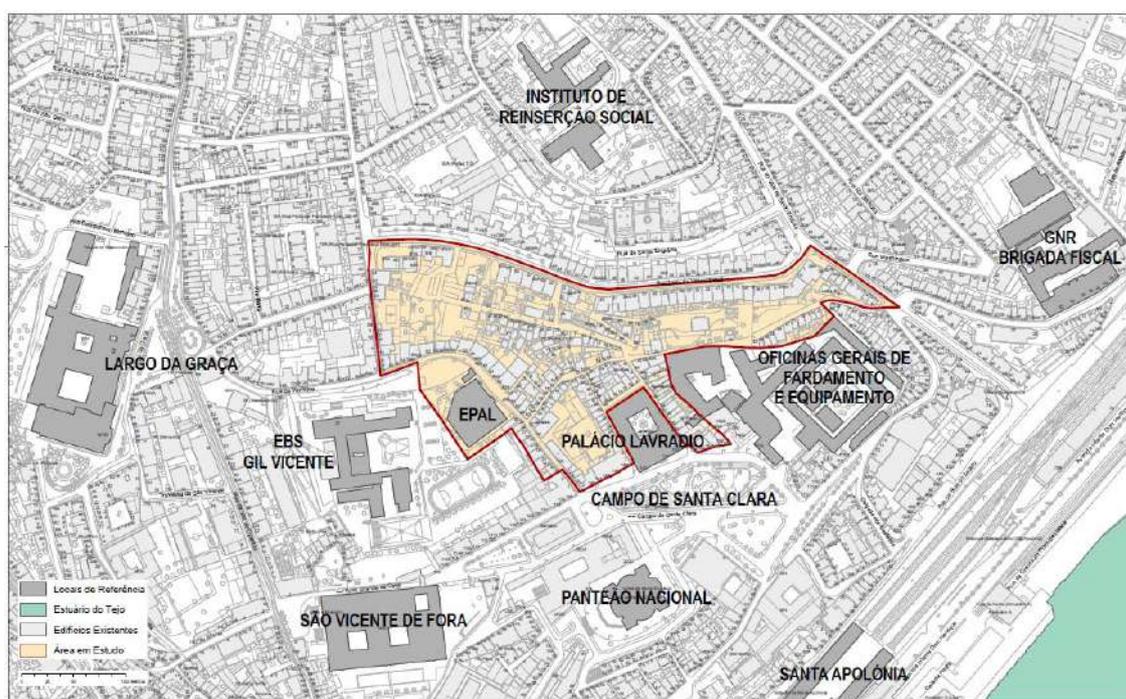


Figura 1 - Planta de Localização da ARU da Quinta do Ferro com indicação das principais referências locais

Assinalam-se na figura acima os principais pontos de referência destacando-se a poente a grande área da escola Básica e Secundária Gil Vicente, de construção moderna, bem como um já antigo depósito da EPAL integrado na área. Na rua da Verónica, o gaveto livre junto à entrada da escola, delimitado por alto muro e propriedade do Estado, bem como a área do depósito da EPAL e ainda os terrenos municipais que medeiam entre o depósito e o Palácio Lavradio, constituem, em conjunto com a própria área das Oficinas Gerais de Fardamento do Exército, exterior aos limites da ARU, uma faixa de potencial futuro desenvolvimento integrado.

A ARU integra o conjunto denominado Quinta do Ferro, que corresponde a um tecido urbano pouco estruturado e fechado sobre si mesmo no qual o desordenamento e as más condições de habitação dominam, salientando-se um núcleo de habitações precárias assinalado na figura 2 a traço azul.

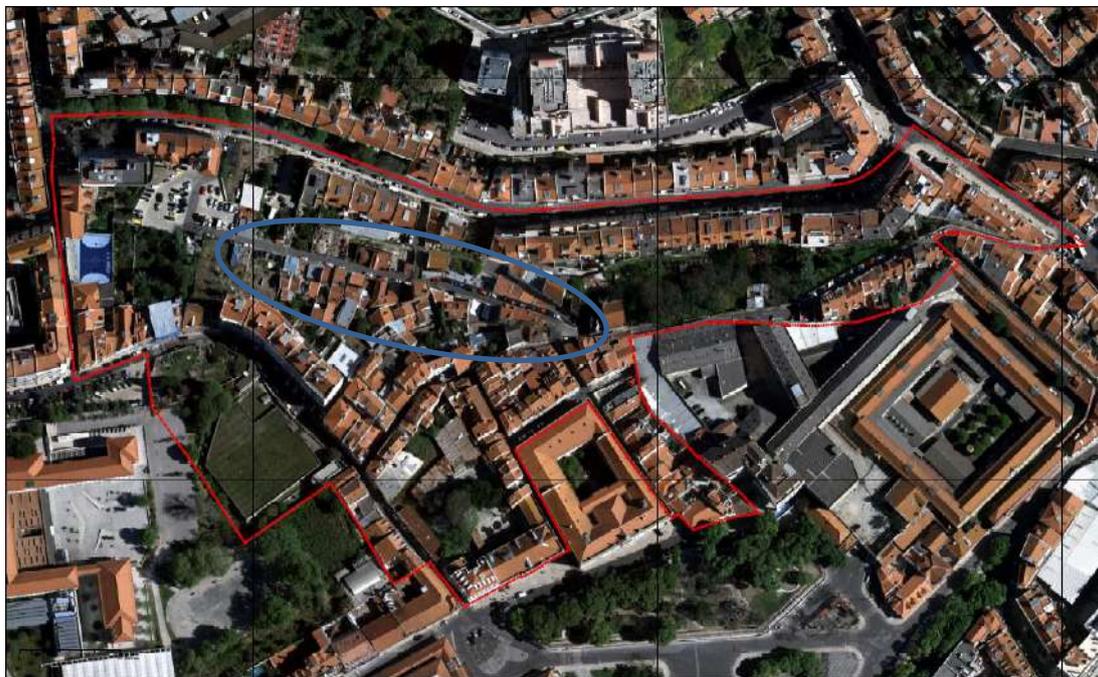


Figura 2 – Delimitação da ARU da Quinta do Ferro e identificação do núcleo de habitações precárias

A solução para os problemas prementes identificados na Quinta do Ferro deverá estruturar-se em ligação e articulação com a área histórica da cidade, valorizando os eixos viários existentes e o próprio espaço público, aproximando os habitantes destas áreas que, atualmente apesar da proximidade geográfica, habitam em situação de exclusão social.

Toda a faixa de tecido urbano a sul, a cota elevada, entre a Quinta do Ferro e o Campo de Santa Clara, é de urbanização anterior e alberga atualmente uma série de grandes equipamentos / instalações de diversas instituições que alternam com pequenos quarteirões e frentes de habitação mais antiga do que a da Quinta do Ferro. Esta área histórica desenvolveu-se em torno de edifícios de estrutura palaciana e em estreita ligação com a área do Campo de Santa Clara.

A delimitação da ARU proposta tem em consideração as potencialidades para um futuro desenvolvimento integrado da área e as oportunidades que a intervenção, em âmbito mais alargado, pode proporcionar.

3.1 Análise biofísica

A área da ARU, com cerca de 6,1ha, insere-se no grande Sistema Colinar Voltado ao Tejo, numa situação particular por ocupar, na sua maioria, uma encosta de exposição norte sobre o vale da rua Leite de Vasconcelos, integrado na pequena bacia hidrográfica da rua do Vale de Santo António. Neste espaço, com vistas de amplitude moderada, destacam-se alguns pontos ao longo das vias de cotas superiores, bem como no limite sul da ARU, onde é possível usufruir de vistas

panorâmicas e enfiamentos visuais sobre o rio Tejo, a sul e poente, e de elementos urbanos de valor patrimonial, como o Panteão Nacional, que em muito valorizam este espaço abrindo-o sobre a paisagem envolvente.



Figura 3 - Extracto da Carta do Modelo Digital

O terreno tem uma morfologia complexa, com declive na generalidade acentuado, ocorrendo uma diferença altimétrica entre a cota superior, na rua da Verónica ($\approx 72.00\text{m}$) e a cota inferior, na Rua do Vale de Santo António ($\approx 18.00\text{m}$), que excede os 54m.

Da análise da morfologia, em conjunto com as cartas de Declives e Exposições, constata-se que uma linha de fecho que acompanha a rua de Entre Muros do Mirante e se prolonga pela Travessa do Rosário de Santa Clara, e em parte pela rua da Verónica, separa dois territórios de características diversas.

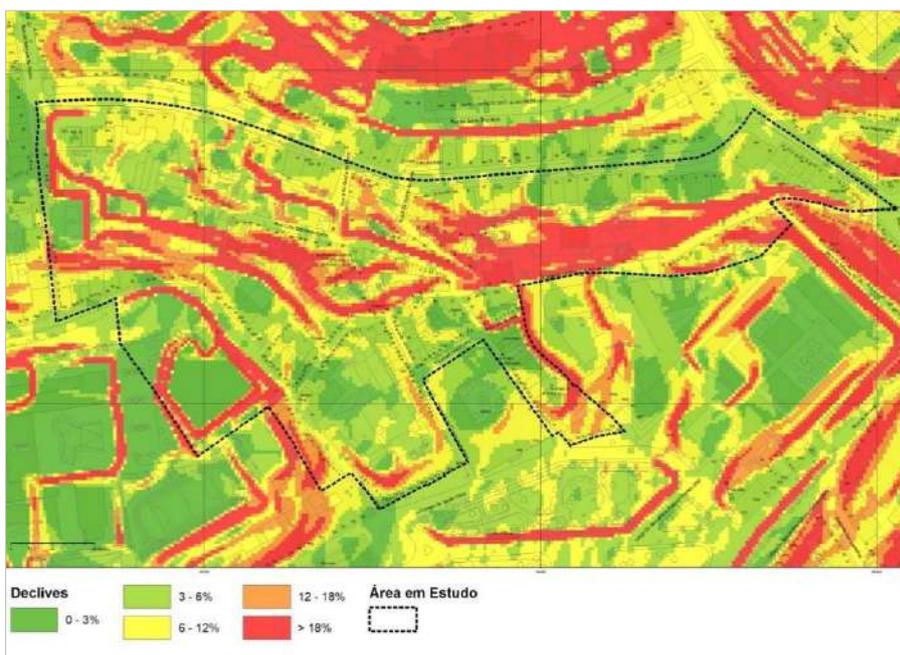


Figura 4 - Extrato da Carta de Declives para a ARU da Quinta do Ferro

A norte situa-se a unidade urbana designada Quinta do Ferro, que se desenvolve numa encosta voltada a norte e onde se destacam duas áreas de declive muito elevado. Estes dois taludes de exposição norte, separados pela confluência dos três arruamentos que atravessam o bairro no seu centro, as ruas A, B e C da Quinta do Ferro, no seu conjunto criam uma descontinuidade relativamente ao tecido urbano envolvente.

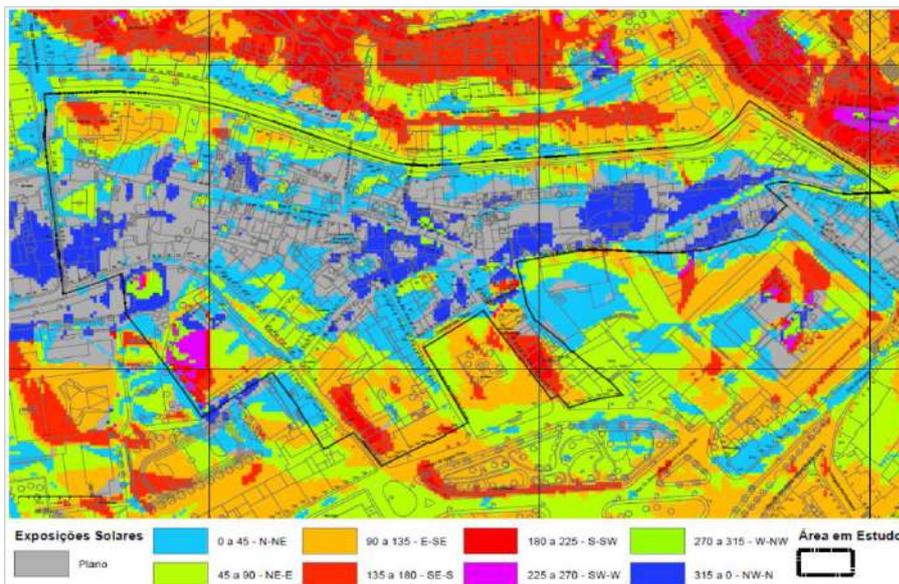


Figura 5 - Extrato da Carta de Exposições para a ARU da Quinta do Ferro

O talude do lado poente, parcialmente ocupado por construções de pequena dimensão, desenvolve-se entre o tardoz dos edifícios da rua da Verónica/beco da Verónica/travessa do Rosário de Santa Clara e a rua C da Quinta do Ferro, com um declive médio de aproximadamente 35% e uma diferença de cota máxima de 16m.

A nascente, o talude desce da rua de Entre Muros do Mirante, no troço adjacente às Oficinas Gerais de Fardamento e Equipamento e ao núcleo edificado mais antigo, até aos logradouros dos edifícios com frente para a rua Leite de Vasconcelos. Com declive de cerca de 40% e praticamente livre de construções, encontra-se ocupado por vegetação densa, na sua maioria espontânea e ruderal, que cumpre uma função de estabilização do talude. Não obstante, o risco de erosão e instabilidade do terreno é evidente, sendo visível um abatimento na rua de Entre Muros do Mirante, com aluimento parcial do muro que a separa da vertente, tendo recentemente sido construído um passadiço que assegura a continuidade da rua e efetuada uma intervenção de estabilização do talude, através de betão projetado.

No extremo norte da ARU localiza-se a Rua Leite de Vasconcelos que veio ocupar o leito da linha de água que afluía ao vale hoje preenchido pela Rua do Vale de Santo António/ Rua de Diogo do Couto. Este arruamento, no seu extremo nascente, próximo da Rua do Vale de Santo António, e ao invés do restante território, apresenta um declive suave.

A sul da referida linha de fecho observa-se uma realidade distinta, estando na presença de um território mais homogéneo, que se desenvolve numa encosta de declive médio moderado e exposição sudeste, voltada sobre o rio. Em oposição ao tecido urbano da Quinta do Ferro, este corresponde a um espaço consolidado, de ocupação urbana ancestral.

Após a abertura e edificação da rua Leite de Vasconcelos, e da ocupação da Quinta do Ferro, que embora menos planeada, veio preencher o solo da antiga quinta com múltiplas construções, o espaço ocupado por revestimento vegetal foi substancialmente reduzido. Como exceção a esta transformação, subsiste ainda um espaço de dimensão razoável que se encontra revestido com vegetação. Trata-se do talude que se desenvolve abaixo da rua de Entre Muros do Mirante, que pelas características de declive muito acentuado escapou parcialmente ao processo de edificação. Apesar de vegetação densa, apresenta muitas espécies infestantes (como múltiplos exemplares de *Ailanthus altissima*), identificando-se alguns exemplares arbóreos que poderá ter interesse preservar, como algumas oliveiras.



Figura 6 -Talude a norte da Rua de Entre Muros do Mirante

Relativamente à vegetação, há ainda a considerar os logradouros existentes, que formam um conjunto de pequenos espaços verdes, mais ou menos estruturados. Embora o acesso a alguns logradouros não seja facilitado, consegue-se ainda identificar alguns resquícios de agricultura urbana, nomeadamente pela presença de árvores de fruto, nomeadamente de citrinos, mas também nespereiras e figueiras, bem como de pequenos espaços com a presença de atividade hortícola. Identifica-se igualmente a presença de algumas oliveiras dispersas pelo espaço em estudo, provavelmente remanescentes dos antigos olivais. É ainda possível observar a presença de alguns exemplares arbóreos de porte relevante, presentes nos logradouros de maior dimensão no extremo poente da ARU, que poderá ser interessante.



Figura 7 - Espaços de agricultura urbana

3.1.1 Recomendações

Relativamente à vegetação, e conforme referido neste capítulo, constatou-se existirem alguns exemplares arbóreos relevantes e a preservar, sendo aconselhável um levantamento mais pormenorizado em fases posteriores do trabalho.

No desenvolvimento da proposta deverá ainda ser assegurada a estabilização da encosta a norte da Rua de Entre Muros do Mirante e tida em consideração a salvaguarda e valorização das vistas panorâmicas.

3.2 Condicionantes de ordem geológica e geotécnica

No que se refere às condições geológicas, constata-se que na zona ocupada pela “Quinta do Ferro” afloram formações do Período miocénico designadas por *Areias com Placuna miocénica*. Esta formação apresenta estratos de natureza arenosa consolidados, intercalados com níveis de calcários e calcareníticos muito resistentes, o que confere ao conjunto compacidade elevada. Esta unidade encontra-se coberta por materiais de aterro, resultantes da ação antrópica, e por aluviões resultantes do transporte realizado por uma linha de água ancestral.

Em resultado da pendente morfológica acentuada, nalgumas zonas concordante com a pendente estrutural, por vezes os níveis mais superficiais das formações do substrato apresentam fenómenos de descompressão. Esses níveis descomprimidos, juntamente com os materiais de aterro e as aluviões constituem os depósitos de cobertura existente na zona.

In situ, os terrenos miocénicos podem constituir um solo firme para apoio de fundações de edifícios, desde que asseguradas solicitações compatíveis com a sua resistência mecânica e deformabilidade.

A sua escavação pode ser realizada com recurso a meios mecânicos de média potência, apoiados em alguns níveis de calcarenitos por martelos pneumáticos. Os materiais provenientes da escavação podem na maioria dos casos ser reutilizados em obras de aterros controlados.

Os materiais de aterro e formação aluvionar não apresentam aptidão ao apoio a fundações e a sua presença condiciona fortemente a estabilidade de taludes de eventuais escavações, obrigando sempre à adoção de soluções de contenção especiais, em particular, quando afetados pela presença de água.

Face às condições geológico/geotécnicas e geomorfológicas a zona apresenta alguns condicionantes à ocupação, designadamente elevada a muito elevada vulnerabilidade sísmica dos solos (Figura 8), moderada a muito elevada vulnerabilidade a inundações (Figura 9) e moderada a muito elevada suscetibilidade à ocorrência de movimentos de massa em vertentes (Figura). Estas condições desfavoráveis não ocorrem na totalidade da área em questão, distribuindo-se conforme as figuras da página seguinte.

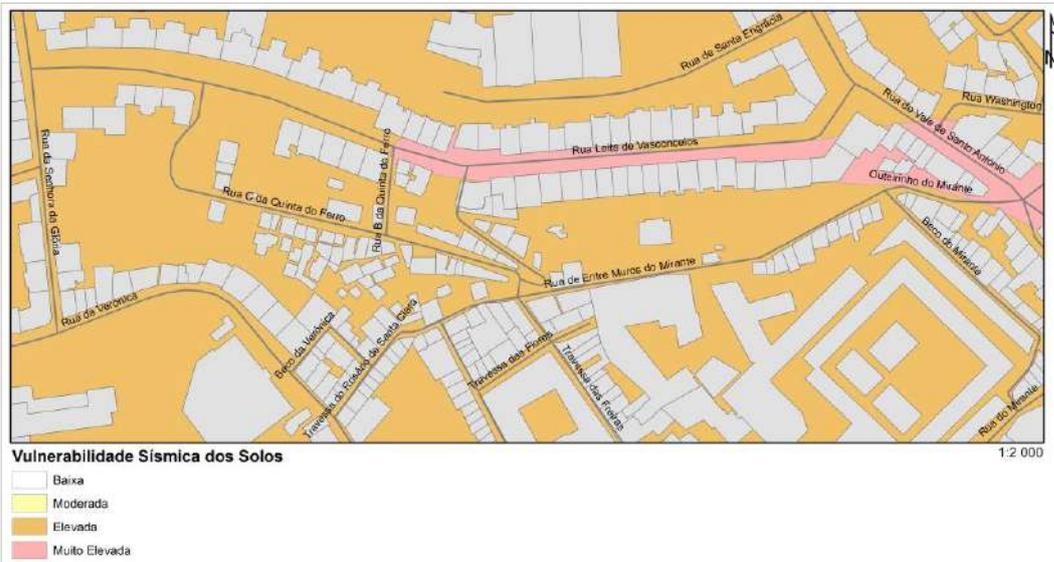


Figura 8 - Extrato da Carta de Vulnerabilidade Sísmica dos Solos (PDM 2012)

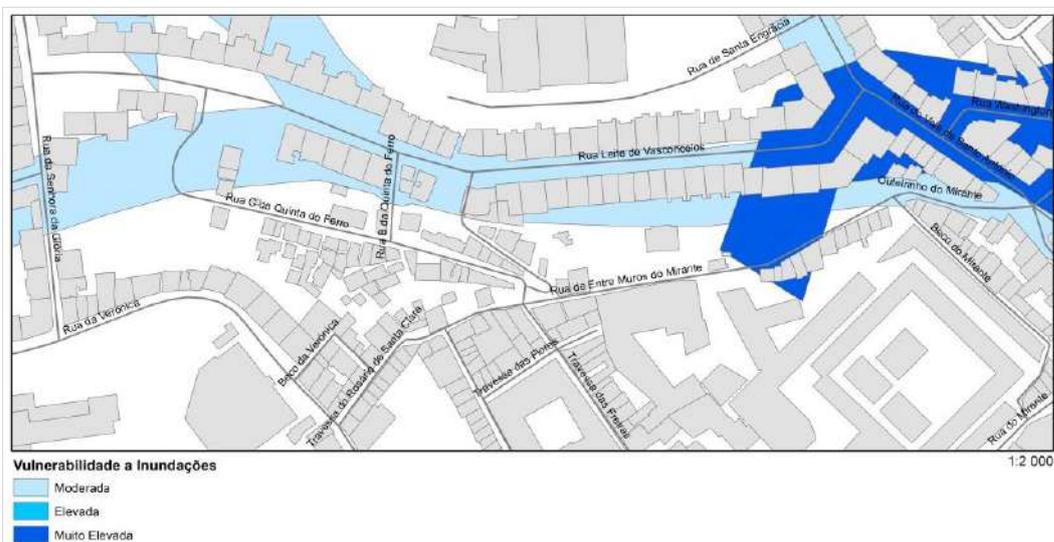


Figura 9 - Extrato da Carta de Vulnerabilidade a Inundações (PDM 2012)

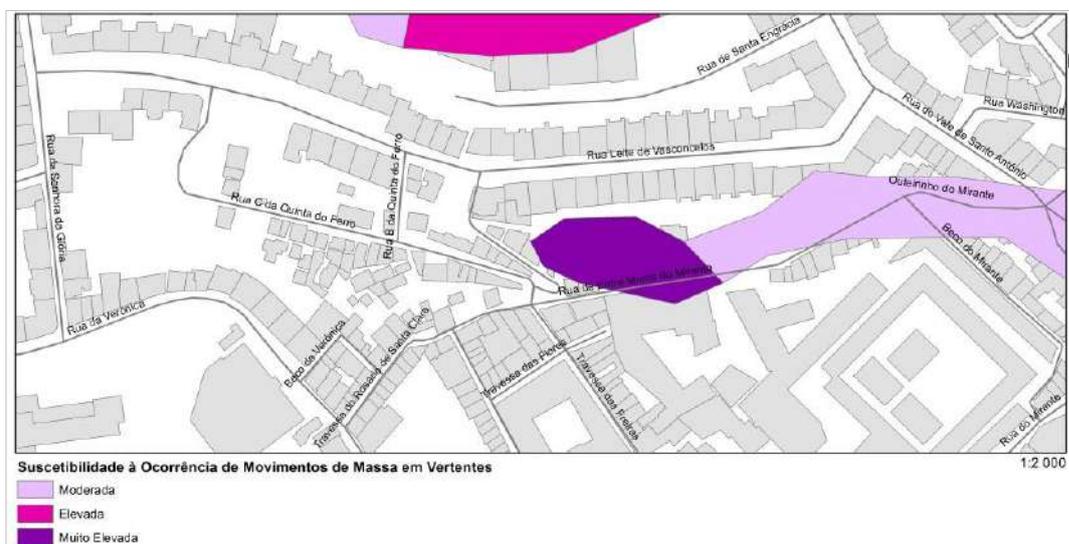


Figura 10 - Extrato da Carta de Suscetibilidade a Movimentos de Massa em Vertentes (PDM 2012)

3.2.1 Recomendações

O desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática na zona da Quinta do Ferro carece de um programa de prospeção geológico/geotécnica prévio, que permita a determinação das principais condicionantes geotécnicas, designadamente nível de água e elevadas espessuras de materiais de cobertura, e a definição de medidas integradas de mitigação face à vulnerabilidade aos riscos naturais supra mencionados.

Nas áreas abrangidas pelo sistema húmido (RPDM, artigo 13º), as obras de construção, ampliação ou alteração de edifícios e infraestruturas que tenham intervenção no subsolo devem adotar soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas e estabelecer limites a construção de caves que garantam o funcionamento dos sistemas.

A elevada vulnerabilidade ao risco sísmico implica que, conforme especificado no artº 24º do RPDM, nas obras de construção de edifícios e de infraestruturas de subsolo sejam aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica e nas obras de reabilitação de edifícios, de obras de arte e de infraestruturas do subsolo têm de se integrar soluções de reforço estrutural que aumentem a sua resistência global a forças horizontais e manter as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado, de modo a garantirem a continuidade dessa capacidade de resistência, tendo em conta os valores patrimoniais em presença em cada intervenção. Deverão ainda ser realizadas vistorias ao parque edificado visando a avaliação de patologias que condicionem o seu comportamento em caso de sismo.

3.3 Enquadramento histórico e urbanístico da área

A observação da cartografia histórica é bastante reveladora da evolução deste território. Começando pela Planta Topographica de 1780, primeira a representar esta zona da cidade, é patente a estrutura dos campos agrícolas a norte dos grandes edifícios que formam a frente do Campo de Santa Clara.



Figura 11-- Extrato da Cartografia Histórica - Planta Topographica de Lisboa de 1780

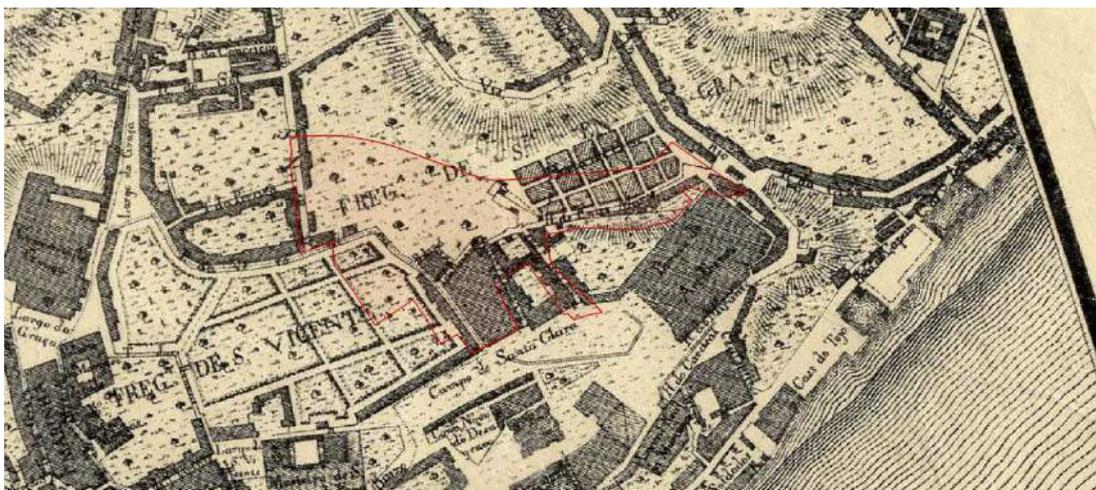


Figura 12- Extrato da Cartografia Histórica 1807, Duarte Fava

É também já visível uma via com um traçado análogo à atual rua de Entre Muros do Mirante, bem como, na sua diagonal, um pequeno arruamento com implantação que poderá corresponder à atual rua A da Quinta do Ferro, que já ancestralmente vencia o desnível existente, ligando a zona do vale ao arruamento que se localiza a cota superior. Estes dois arruamentos são também visíveis na cartografia de Duarte Fava (1807) e mantêm-se em toda a cartografia posterior, sendo evidente na Carta Topográfica de Lisboa de Filipe Folque (1856-58) que a atual rua A da Quinta do Ferro ligava um núcleo construído de uma quinta à rua de Entre Muros do Mirante, confirmando-se pela leitura da planta de 1878-79 (F. e C. Goulart), que a primeira faria já a transição de cotas atrás referida.



Figura 13 - Extrato da Cartografia Histórica 1856-58, Filipe Folque

A presença do vale no limite norte da ARU é um dos elementos desta paisagem com maior relevância na evolução patente na cartografia histórica. Esta manifesta-se, numa primeira instância, pela representação de pequenos talhões agrícolas ao longo da atual rua Leite de Vasconcelos, que aí permanecem desde o século XVIII até às primeiras décadas do século XX, sendo ainda visíveis na cartografia do Levantamento da Planta de Lisboa, efetuado entre 1904

e 1911, pelo Eng. Silva Pinto. Segundo o estudo comparativo já efetuado da sua legenda¹, pode-se afirmar com alguma segurança que estaremos na presença de hortas, provavelmente abolidas com a construção do arruamento na década de 40. A presença do vale é também manifesta pela existência de diversos elementos de água dispostos neste alinhamento e assinalados na cartografia ao longo destes séculos, sendo particularmente visível na cartografia de Francisco e César Goulart, de final do século XIX (1878-1879).

A observação do conjunto desta cartografia, e ainda confirmado pelo referido estudo das plantas de Silva Pinto, parece evidenciar que os restantes campos agrícolas, com exceção de pequenas leiras dispersas em espaços de menor declive, terão sido ocupados por olival.

A área hoje designada Quinta do Ferro surge após a abertura da Rua Leite de Vasconcelos no final dos anos 30 do séc. XX, rasgando terrenos até então de carácter rural, localizados a norte de frentes já urbanizadas junto ao Campo de Santa Clara e estabelecendo uma franca ligação entre a rua do Vale de Santo António a nascente e rua da Senhora da Glória a poente.



Figura 14 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1911 (Silva Pinto)

A sul deste novo arruamento desenvolve-se a área da Quinta do Ferro, agora em estudo, cuja estrutura denota a consolidação de antigos caminhos rurais destacando-se a atual Rua A da Quinta do Ferro. Destaca-se também a antiga pequena construção, hoje com a morada Rua de Entre Muros do Mirante, 2, que persiste como um dos poucos testemunhos desse passado rural.

¹ Marat-Mendes, T.; Bento d'Almeida, P.; Mourão, J. *A legenda do levantamento da Planta de Lisboa do Engenheiro Silva Pinto*, atas da conferência *Arquivo Municipal de Lisboa, um acervo para a história*, Lisboa, 2015. Câmara Municipal de Lisboa, Arquivo Municipal de Lisboa



Figura 5 – Exemplo do testemunho do passado rural desta área

Fonte: Programa Bip-Zip Parcerias Locais 2016, Projecto 014.Quinta do Ferro Participa

Para a abertura da Rua Leite de Vasconcelos, no final dos anos 30 do século XX, foram efetuados estudos de ocupação de toda a zona. No entanto, com exceção da abertura daquela rua, nenhum dos estudos, que continuaram, aliás, ao longo dos anos, foi desenvolvido até à sua efetiva execução.

A cartografia da cidade de 1950 revela já a atual estrutura viária informal constituída pela Rua A, Rua B e Rua C, três estreitos arruamentos, ao longo dos quais se foram implantando pequenas construções, a maioria de carácter precário, das quais muito poucas foram alvo de licenciamento municipal.

De acordo com o Estudo de Estrutura Urbana, realizado em 2013 pelos serviços de urbanismo do município, da consulta ao Arquivo Intermédio da CML naquela data, verificou-se que já em meados do séc. XX ficaram dependentes de regularização alguns pedidos de licenciamento, situação que se mantém até hoje e que constitui um constrangimento à regeneração local.



Figura 16 - Extrato da cartografia histórica de Lisboa de 1950

É sugerido em diversos documentos que o grande parcelamento da propriedade (que em muitos casos resultou de usucapião e não de projeto de loteamento), a complexidade associada ao número de proprietários muitas vezes fruto de heranças, a génese ilegal de grande parte das construções, e a natureza de antigos contratos de arrendamento, problemas que atualmente ainda persistem, poderão ter sido fatores que dificultaram ou mesmo impediram a realização destes projetos.

Refere também que em 2002 foram demolidas algumas construções precárias e os ocupantes realojados no âmbito do Programa Especial de Realojamento.

A Carta dos BIP/ZIP (Bairros de Intervenção Prioritária /Zonas de Intervenção Prioritária), aprovada pela CML em 17 de Novembro de 2010, através da Deliberação 616/2010, e desenvolvida no âmbito do Programa Local de Habitação encontra-se consagrada no Plano Diretor Municipal e inclui aí a área da Quinta do Ferro identificada com o nº 65.

Neste âmbito o Programa Parcerias Locais BIP/ZIP Lisboa 2016, financiou um Estudo Urbano para a área com o nome “Projeto 014.QUINTA DO FERRO PARTICIPA”, do qual foi promotor a “Cooperativa Trabalhar com os 99 %”, em parceria com a designada “Associação dos Amigos da Quinta do Ferro”. Na sequência de anteriores estudos designadamente o Estudo de Estrutura Urbana realizado pela Câmara Municipal de Lisboa, este projeto caracteriza e propõe configuração urbana alternativa àquela atualmente existente no local.

De acordo com o promotor referido, este processo foi desenvolvido com o envolvimento de moradores, proprietários e trabalhadores locais. Do ponto de vista da participação, pretendeu-se que a população da Quinta do Ferro fizesse parte do processo de registo/levantamento de situações com necessidade de intervenção e na definição dos critérios de prioridade dessas necessidades.



Figura 18 – Planta do Estudo Urbano “Projeto 014.QUINTA DO FERRO PARTICIPA”/ Programa Parcerias Locais BIP/ZIP Lisboa 2016

A análise técnica efetuada pelo Departamento de Planeamento Urbano em janeiro de 2019, em reunião técnica de acompanhamento com o promotor na mesma data e de acordo com a informação disponível, analisou as propostas constantes no estudo urbanístico, tendo sido identificados alguns constrangimentos ao desenvolvimento destas propostas que foram transmitidos aos promotores, de que se destacam:

- Forma de ocupação dos taludes verdes de acentuado declive;
- Estrutura da rede viária apresentando impedimentos designadamente de circulação e de ligação à envolvente;
- Indefinição da solução prática a adotar para a área de maior densidade de construções precárias;
- Insuficiente caracterização de proprietários e residentes bem como dos respetivos agregados familiares;
- Inexistência ou indefinições nos modelos de perequação a adotar.

Foram ainda desenvolvidos outros estudos preliminares, entre os anos de 2019 e 2021, sendo comum a todos eles, a proposta de abertura da Quinta do Ferro à envolvente através de uma praça central e a criação de um espaço verde na zona de maior declive a nascente e o estabelecimento de ligações pedonais.

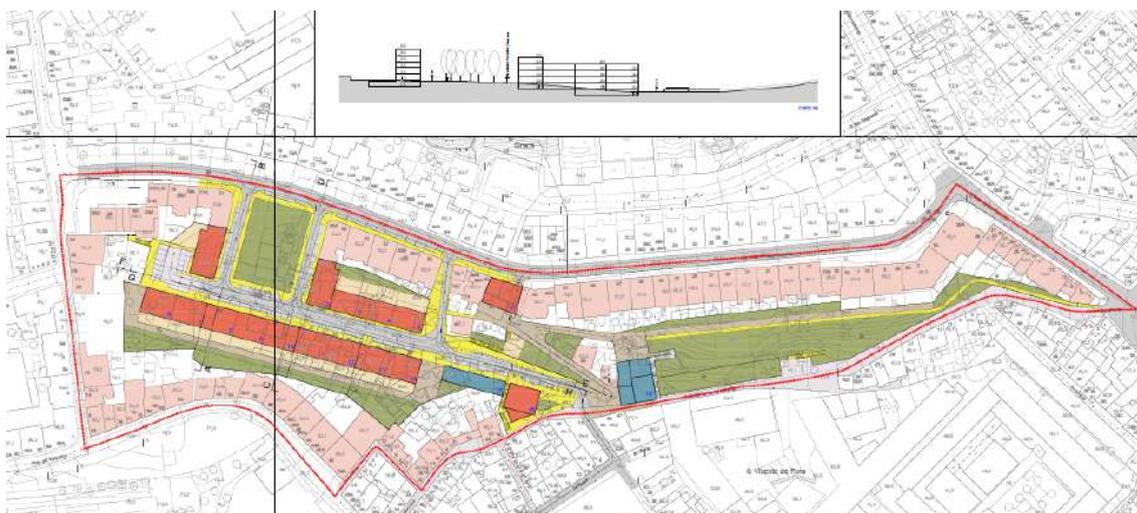


Figura 19 - Proposta DPU/DPT 2019



Figura 20 - Proposta DPU/DPT 2021

No decorrer do processo participativo (ver Capítulo 4) foi apresentada aos proprietários uma versão de modelo urbano para discussão.



Figura 21 - Proposta DPU/DPT, outubro de 2022

A proposta agora apresentada aproveita, na medida do aplicável, todos os estudos e levantamentos realizados anteriormente.

3.4 Análise do espaço público

O espaço público da Quinta do Ferro é na atualidade um espaço desestruturado, que se restringe ao conjunto dos seus arruamentos, os quais pontualmente confinam com pequenos espaços vazios, muito degradados, por vezes acumulando resíduos, desprovidos das qualidades necessárias à sua fruição pelos residentes. A forma mais assumida de entrada no Bairro é feita através de um parque de estacionamento recentemente organizado numa área expectante, onde termina a Rua C.

Os arruamentos não apresentam segregação entre a circulação viária e pedonal ou de estacionamento de veículos, encontrando-se integralmente pavimentados com um único tipo de material, sendo notória a ausência de passeios. A única situação que difere desta realidade é no encontro das ruas A e C e num troço da rua de Entre Muros do Mirante, em que junto aos muros que as delimitam existe uma rampa-escada em calçada e lancil de calcário, que ajuda os peões a vencer a forte inclinação destas vias.

A rua C, principal eixo viário que se desenvolve longitudinalmente neste território, bem como os restantes arruamentos e becos, encontra-se revestida com pavimento betuminoso, contrariamente à rua A, ainda pavimentada com cubos de granito. É no entanto provável que a rua C conserve ainda este empedrado sob as camadas de asfalto, uma vez que, como se pode observar em registos fotográficos da década de 60, também ela apresentava este tipo de pavimento.



Figura 22 - Fotografias da Rua C da Quinta do Ferro, junho de 1962. Autor: Bastos, Artur Inácio; Fonte: Arquivo Fotográfico – AML. PT/AMLSB/CMLSBAH/PCSP/004/AIB/000298, PT/AMLSB/CMLSBAH/PCSP/004/AIB/000301, PT/AMLSB/CMLSBAH/PCSP/004/AIB/000302

Outra particularidade deste conjunto urbano é a presença das infraestruturas aéreas, que o descaracterizam, atribuindo-lhe uma imagem de precariedade e depreciação.

Constata-se a ausência de qualquer tipo de espaço adequado à interação social dos moradores, não se identificando nenhum espaço público dedicado ao recreio, ativo ou passivo, nem de carácter genérico, nem adaptado às diferentes faixas etárias, facto que agrava a situação generalizada de exclusão e isolamento social em que se encontra o bairro e os seus residentes.

É também evidente a ausência de espaços verdes públicos que permitam a sua fruição pela população. Para além de alguns logradouros com dimensão adequada ao recreio e lazer, mas que são propriedade privada, no bairro, os únicos espaços verdes existentes são taludes de

declive acentuado, onde a vegetação se desenvolveu espontaneamente, não sendo dotados de uma estrutura que os habilite ao usufruto por parte dos moradores.

Nos arruamentos envolventes à Quinta do Ferro observa-se uma realidade distinta, por se tratar de um território mais estruturado, em que a relação entre o espaço construído e os arruamentos se encontra bem definida e onde o espaço público se encontra mais qualificado, existindo na generalidade passeios e, por vezes estacionamento organizado e mobiliário urbano. Ao nível dos pavimentos observa-se uma alternância entre arruamentos com cubos de granito e de pavimento betuminoso.

Adjacente ao limite da ARU, identificam-se algumas árvores em caldeira, destacando-se o alinhamento de lódãos (*Celtis australis*) da rua Leite de Vasconcelos e o conjunto de hibisco-de-Norfolk (*Lagunaria patersonii*) na rua da Verónica, próximo da entrada da EBS Gil Vicente, destacando-se ainda o jardim e alinhamentos arbóreos de lódãos e jacarandás (*Jacaranda mimosifolia*) do campo de Santa Clara, único espaço verde significativo existente na envolvente próxima da ARU.



Figura 23 - Alinhamentos arbóreos na envolvente da área em estudo

Como local de particular interesse, que poderá constituir uma exceção à situação descrita, destaca-se a existência do logradouro do Palácio Sinel de Cordes. Este interior de quarteirão, embora se encontre parcialmente ocupado por construções precárias, nas quais se incluem antigas oficinas hoje desativadas, pela sua grande dimensão, aliada ao facto de ser de propriedade municipal, apresenta elevado potencial para integrar um espaço verde de utilização pública. O logradouro, que tal como o Palácio se encontra integrado na Carta Municipal do Património com o código 51.18, já albergou um jardim formal visível na cartografia histórica, que importa investigar numa perspetiva de intervenção futura. Destaca-se na atualidade um conjunto arbóreo de porte assinalável, constituído por exemplares de lódão (*Celtis australis*) e de árvore-da-borracha-australiana (*Ficus macrophylla*), a preservar.



Figura 24 - Exemplos arbóreos no logradouro do Palácio Sinel de Cordes

Em algumas ruas constata-se intervenções pontuais dos residentes que demonstram a vontade de humanizar/personalizar o espaço público.



Figura 25- Aspectos das intervenções dos residentes no espaço público

Constata-se também que existem várias áreas residuais do espaço público com potencial para áreas de estadia/sociabilização que se encontram descaracterizadas e ocupadas aleatoriamente por automóveis. Outras áreas, apesar de já incorporarem mobiliário urbano que permite a estadia, necessitam de uma requalificação que potencie essa vocação.



Figura 26- Aspetos do Espaço Público

3.4.1 Recomendações

Na requalificação do espaço público da Quinta do Ferro deverá ser ponderada a recuperação, sempre que possível dos pavimentos de calçada existentes sob o betuminoso e a eliminação das infraestruturas aéreas.

Embora na área da Quinta do Ferro seja mais premente a necessidade de requalificação do espaço público do que na restante área da ARU, identificam-se alguns problemas comuns, como a ausência de espaços de estadia e lazer e a reduzida presença de vegetação que deverão ser equacionados na solução proposta. Assim o espaço público deverá integrar vários pontos de estadia com mobiliário urbano adequado que convidem à sociabilização e à vivência do bairro.

Deverá ainda haver a preocupação de não inviabilizar as intervenções criativas no limiar da porta do público/privado.

3.5 Análise do edificado

3.5.1 Estado de conservação

A área habitualmente designada como “Quinta do Ferro” (corresponde à área de intervenção, identificada a azul na figura 27), situa-se entre o tardo dos edifícios da rua Leite de Vasconcelos e a rua de Entre Muros do Mirante e desenvolve-se em 3 eixos (ruas A, B e C da Quinta do Ferro). A ARU delimitada (a vermelho na figura 27) tem, no entanto, um perímetro mais alargado que abrange as edificações das ruas envolventes que apresentam uma estruturação consolidada, em continuidade com a cidade histórica.

Para facilitar a leitura, neste capítulo foi feita a diferenciação entre a área da Quinta do Ferro e a área remanescente da ARU da Quinta do Ferro. A caracterização que aqui se apresenta incide, em particular, sobre os edifícios da “Quinta do Ferro” que corresponde ao conjunto mais degradado e deficientemente infraestruturado desta área urbana e que importa reabilitar no âmbito da Unidade de Intervenção.

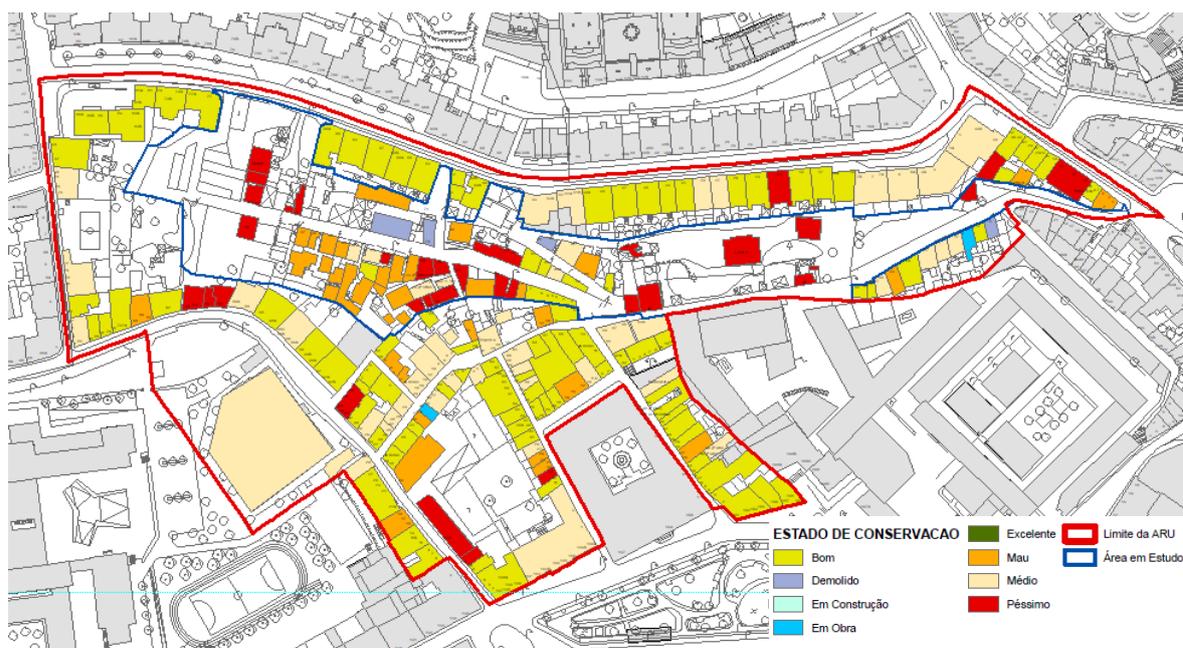


Figura 27 - Estado de conservação do edificado

Quinta do Ferro

No conjunto, o edificado dessa área apresenta-se maioritariamente degradado, estando a maioria dos edifícios em mau ou péssimo estado de conservação.

A edificação implantada entre os três arruamentos (ruas A, B e C da Quinta do Ferro) apresenta características muito particulares e foi, na generalidade, construída de forma desregrada. Com o intuito de aumentar o nº de frações, as construções iniciais foram sendo objeto de adições

sucessivas que ocupando espaços de logradouro, se distribuem de modo labiríntico e contribuem para um ambiente urbano desqualificado (v. figuras 28 a 30).

Por um lado, está ausente o espaço público como espaço de encontro e vitalidade urbana e, por outro, não é assegurada a privacidade na residência, dado o imbricamento de espaços de habitação e acessos onde não se verifica a real autonomia e independência das frações.



Figura 28 - Exemplos do edificado na área de intervenção: Rua A



Figura 29 - Exemplos do edificado na área de intervenção: Rua B



Figura 30 - Exemplos do edificado na área de intervenção: Rua C

Para aprofundar, a caracterização do espaço edificado, as equipas da UIT Centro Histórico efetuaram um levantamento nos meses de novembro e dezembro de 2020. Deste levantamento, constatou-se, conforme se demonstra no Gráfico da Figura , que o uso dos

mesmos é significativamente residencial (sendo as restantes funções, garagens e armazéns), e ainda que que perto de 77% das frações existentes se encontravam ocupadas.

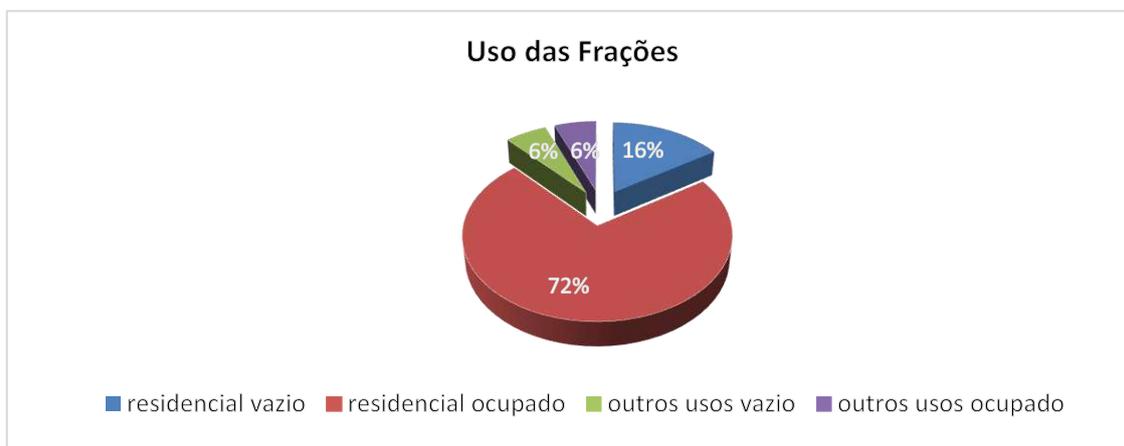


Figura 31 – Gráfico referente ao uso dos edifícios e frações da Quinta do Ferro

Fonte: UIT CH_novembro 2020

Entretanto e tendo-se verificado, através das vistorias efetuadas pela UITCH, que várias frações não apresentavam condições de habitabilidade, as mesmas foram alvo de intimações, posterior emparedamento e realojamento das famílias aí residentes (v. ponto 3.6.1)

Área da ARU envolvente à Quinta do Ferro

Na restante área da ARU da Quinta do Ferro, o edificado, maioritariamente residencial, apresenta regularidade e está em bom ou médio estado de conservação.

A Sul da área da unidade de intervenção o edificado situa-se entre o final do séc. XIX e o princípio do séc. XX.

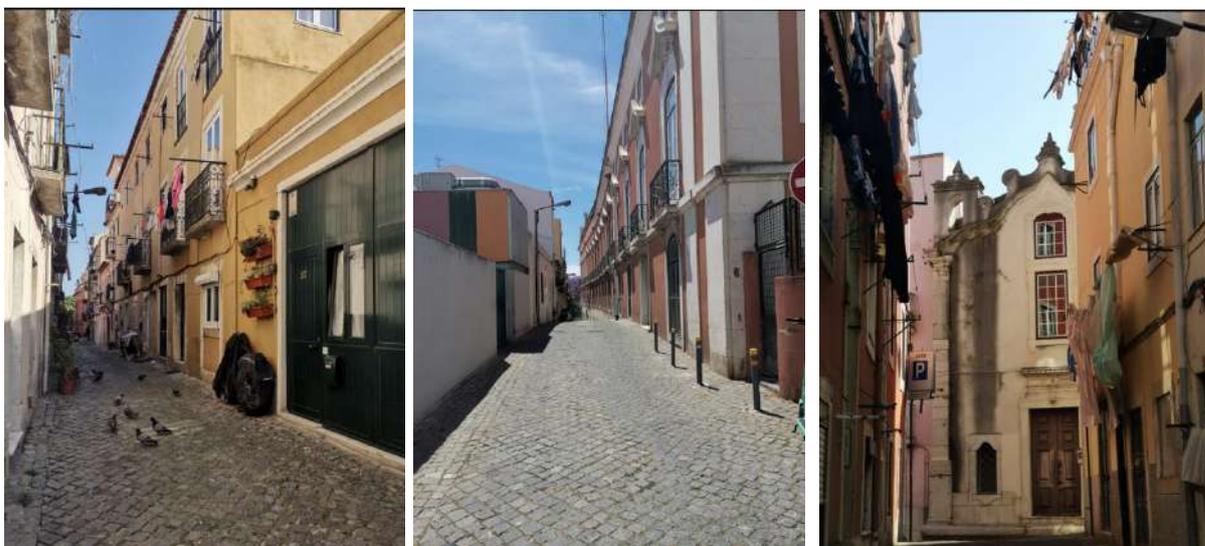


Figura 32- Beco da Verónica e Travessa das Freiras

Na Rua Leite de Vasconcelos o edificado mais relevante e que apresenta um conjunto mais homogéneo corresponde ao clássico da década de 40 do séc. XX. A restante edificação é mais recente (1950-1970), apresenta-se mais desqualificada e situa-se principalmente a Noroeste e a Nordeste.



Figura 33 - Rua Leite de Vasconcelos

A tardoz da Rua Leite de Vasconcelos, a instalação de marquises e a ocupação dos logradouros com anexos, contribuem para o aspeto de desmazelo e de desqualificação.



Figura 34 - Tardoz da Leite de Vasconcelos

No quarteirão onde se integram as instalações do Clube Desportivo da Graça, na Rua da Senhora da Glória, os edifícios situam-se entre 1946-1960, e estão maioritariamente num estado razoável/médio de conservação.

Destacam-se ainda o Palácio Sinel de Cordes, na Travessa do Conde se Avintes que data do Séc-XVIII, a capela da Verónica, na Rua da Verónica.

3.5.2 Identificação de valores culturais que integram a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico

Os bens imóveis de valor cultural que integram a Carta Municipal do Património consubstanciam a identidade e singularidade cultural da cidade pela sua relevância e interesse arquitetónico, histórico, paisagístico, arqueológico ou geológico.

Nestes se incluem as seguintes categorias de bens de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e paisagístico:

- i. os imóveis e conjuntos arquitetónicos;
- ii. os objetos singulares e lojas de referência histórica e/ou artística;
- iii. o património paisagístico.

No território em análise, a CMP assinala seis bens com valor histórico e urbanístico que estão assinalados na Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM e se encontram abrangidos pelo determinado na Secção II – Valores Culturais e articulado legal subjacente (RPDM, art.º 26.º e seguintes).

Estes imóveis encontram-se nos limites da ARU, no Campo de Santa Clara e marginando a Rua da Verónica, ao longo de pontos elevados com boa exposição e desafogo visual.

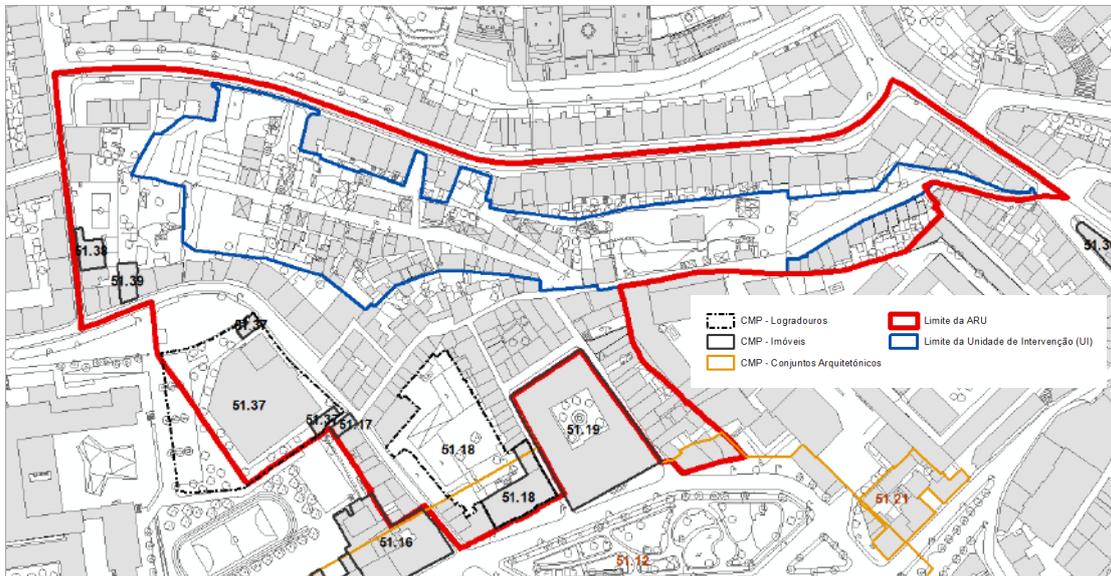


Figura 35 - Planta da Carta Municipal de Património

Código CMP	Designação	Morada	
51.38	<i>Edifício de habitação plurifamiliar com fachada de azulejo / Clube Desportivo da Graça</i>	<i>Rua Senhora da Glória, 16-22</i>	
51.39	<i>Edifício de habitação plurifamiliar com fachada de azulejo</i>	<i>Rua da Verónica, 70-74</i>	
51.37	<i>Reservatório da Verónica-EPAL (e logradouro)</i>	<i>Rua da Verónica, 33-35</i>	
51.17	<i>Ermida</i>	<i>Rua da Verónica, 29-31</i>	
51.18	<i>Palácio Sinel de Cordes (e logradouro)</i>	<i>Campo de Santa Clara, 141-146C, Trv. do Conde de Avintes</i>	
51.12	<i>Campo de Santa Clara/Conjunto Arquitetónico</i>	<i>Campo de Santa Clara</i>	

Quadro 1 - Imóveis e conjuntos arquitetónicos que integram a Carta Municipal do Património (CMP)

São ainda de referir dois imóveis que fazem fronteira com a área de intervenção e que se encontram total (CMP 51.16) ou parcialmente (CMP 51.19) integrados no Conjunto Arquitetónico do Campo de Santa Clara (CMP 51.12):

- CMP 51.16 – Messe de Oficiais do Exército, Campo de Santa Clara, 130-135; Rua da Verónica, 1-3;
- CMP 51.19 – Palácio dos Marqueses do Lavrado/Tribunal Militar, Campo de Santa Clara, 147-150; Trav. do Conde de Avintes, Trav. das Freiras, 1-5; Trav. das Flores 1-3.

3.5.3 Recomendações

De forma a requalificar a imagem do aglomerado e assegurar as condições de habitabilidade e segurança deverão ser iniciados procedimentos no sentido de conduzir:

- à conservação do edificado a preservar e em mau estado;
- ao licenciamento das construções que reúnam condições para o efeito;
- à demolição de anexos e construções precárias;
- à conservação e reabilitação dos imóveis que integram a Carta Municipal do Património.

3.6 Análise sócio demográfica

3.6.1 Caracterização e dados estatísticos

No plano sociológico o território enquadrado enquanto ARU Quinta do Ferro é um pequeno tecido social intersticial, limitado a sul pelo tecido sócio histórico da Graça / Santa Clara, e a norte, pelo tecido socio urbano, que cresceu a partir da Rua Leite Vasconcelos, uma ocupação sócio urbana efetuada a partir dos anos 40 do século XX.

A ocupação sócio urbana em modo orgânico deste interstício, tal como se foi desenvolvendo até aos dias de hoje, terá ocorrido nos inícios do século XX, quando começaram a ser adquiridas pequenas parcelas de terreno, fosse para armazenar materiais, fosse para construir edificações, de carácter precário, a fim de alojar fluxos de migrantes que acediam a Lisboa ou sem oferta de habitação noutros locais da cidade.

Uma parte dos atuais proprietários das parcelas são herdeiros dos primeiros “ocupantes proprietários” e, entre eles, alguns aí cresceram até à década de 70 de XX, procurando depois soluções de residência, seja na proximidade (R Leite Vasconcelos), seja na área metropolitana de Lisboa, ou ainda na região do país onde o proprietário original era originário. De salientar que já neste milénio, sobretudo a partir de 2015, houve uma movimentação de compra de parcelas e edificações, perto de 30% das parcelas cadastrais do território ARU da Quinta do Ferro foram adquiridas nesse período. É ainda de destacar que duas parcelas dentro do território delimitado como área de intervenção (a linha azul na figura nº 36), foram adquiridas através *do usucapião*. Só dois proprietários residem no território em condições precárias porque as edificações não obedecem às necessárias condições de habitabilidade básica.

Ao longo do século XX, embora tivesse havido por parte do município intenções de regularização urbanística para o território, o carácter de ocupação orgânica e precário das habitações permaneceu. De acordo com o recenseamento à população de 2011, uma parte significativa das habitações não possuía as condições de habitabilidade básica. No novo recenseamento de 2021 a maioria das edificações que se encontram entre as ruas A, B e C, de acordo com os critérios do INE, necessitavam de reparação.

Decorrente da informação apurada naqueles dois momentos (2016² e 2022³), acrescentada pelo testemunho dos proprietários das edificações (2022), pode dizer-se que terão existido dois períodos de ocupação residencial sociologicamente diferentes entre si e dos tecidos sócio urbanos no Centro Histórico de Lisboa, nomeadamente nas vizinhas Graça e Alfama. Um período inicial que abrigou migrantes oriundos de zonas rurais, alguns dos quais foram adquirindo a

² Orçamento BIP ZIP - Projeto 014.QUINTA DO FERRO PARTICIPA.

³ Informação sintetizada com base nas vistorias realizadas pela equipa da Unidade de Intervenção Territorial do Centro Histórico (UIT CH), efetuadas entre 27 de outubro de 2020 e 11 de novembro de 2020. E completada pela equipa da Secretaria geral/Departamento de Relação com o Município e Participação/Divisão de Participação; sg.drmp.dp@cm-lisboa.pt. Intervenção na Quinta do Ferro – Processo Participativo. Relatório de avaliação dos questionários aplicados a moradores. Maio de 2022. A informação recolhida diz respeito a 45 inquiridos (validados 45 inquéritos efetuados), presumindo serem representativos do total de residentes.

propriedade do edifício, melhorando-o e colocando-o em aluguer, à medida que foram encontrando soluções habitacionais na cidade mais confortáveis, momento que ainda encontrava alguns traços de vivência popular rural. E um segundo momento que, dado o carácter intersticial e a não intervenção reguladora municipal, se desenvolveu para um tecido ainda mais espontâneo, com prolongamento de habitações, constituindo-se mais à semelhança dos *tecidos de génese ilegal*, pois foram-se refazendo para o interior de si, continuando a não obedecer a parâmetros de habitabilidade básica.

Dadas as dificuldades de oferta de habitação na cidade para estratos sociais economicamente muito debilitados este sítio transformou-se numa das poucas possibilidades de residência. Os proprietários afirmaram que conheciam muitos dos seus inquilinos e que estes pagavam as rendas solicitadas. Contudo alguns residentes estarão em situação de ocupação sem vínculo e sem pagamento, existindo alguma inconstância de moradores.

A constituição da área em Área de Reabilitação Urbana (ARU) em 2020 incitou a uma serie de ações do lado dos serviços municipais, perante o elevado grau de degradação dos alojamentos residenciais e a fragilidade dos residentes, nomeadamente a idade avançada de alguns, e daí decorrentes foram efetuados realojamentos, com carácter de urgência, de dez famílias (10) entre 2021 e 2023 nas edificações existentes em cinco (5) parcelas cadastrais.

Interrogados sobre o tempo de residência nas habitações da Quinta do Ferro em 2022, perto de 40% dos residentes afirmou que aí vivia há menos de 10 anos enquanto 17% dos residentes viviam há mais de 25 anos. De certo modo poderá dizer-se que o estrato populacional que atualmente reside na Quinta do Ferro corresponde ao segundo momento de ocupação residencial acima enunciado, fazendo um conjunto de residentes mais flutuantes, fragilizados e bastante envelhecidos.

Em 2022, com base no relatório apresentado pela equipa de Vistorias da UIT CH, numa primeira abordagem à ocupação sócio demográfica do território da ARU da Quinta do Ferro, aí residiam cerca 106 pessoas, estruturadas em 51 famílias. A idade média era consideravelmente elevada e as condições sócio económicas muito deficitárias, a escolaridade era diminuta e a inserção no mercado de trabalho era muito fraca, só 27% dos residentes declarou encontra-se a trabalhar.

Tipos de famílias	Sem redes		Redes informais		Redes formais	
	Nº de agregados	Nº de residentes	Nº de agregados	Nº de residentes	Nº de agregados	Nº de residentes
Coabitação					2	4
Unifamiliar	5	5	1	1	12	12
Monoparental	1	3	1	2	5	11
Casal	1	2			7	14
Nuclear	1	3	1	3	6	25
Alargada					2	11
Total	8	13	3	6	34	77

Quadro 2- Condições de habitabilidade dos alojamentos residenciais / frações habitacionais na Quinta do Ferro; presença ou ausência das redes de infraestrutura básicas (valores absolutos)

Fonte: UIT CH _novembro_2020

Por sua vez importa ainda apresentar a uma caracterização mais estrutural, com base na informação censitária para destacar o padrão de ocupação residencial do território em questão.

A desagregação territorial em unidades de informação estatística não permite identificar com rigor o território delimitado como ARU ou a área mais circunscrita em estudo. Com o fim de manter um modelo de análise demográfica a partir das variações temporais foram identificadas duas áreas que incluem o pequeno tecido orgânico intersticial e os tecidos sócio urbanos envolvente e integrados nas áreas de subsecção estatística⁴. Na Figura 36 foram delimitadas as duas áreas, a área da Unidade de Intervenção (UI) que, embora não englobando a totalidade do tecido intersticial e acrescentando edificações formais envolventes, ainda assim reflete uma parte considerável da ocupação demográfica da Quinta do Ferro e uma *área alargada*, que inclui as subsecções estatísticas incluídas na área delimitada como ARU da Quinta do Ferro.

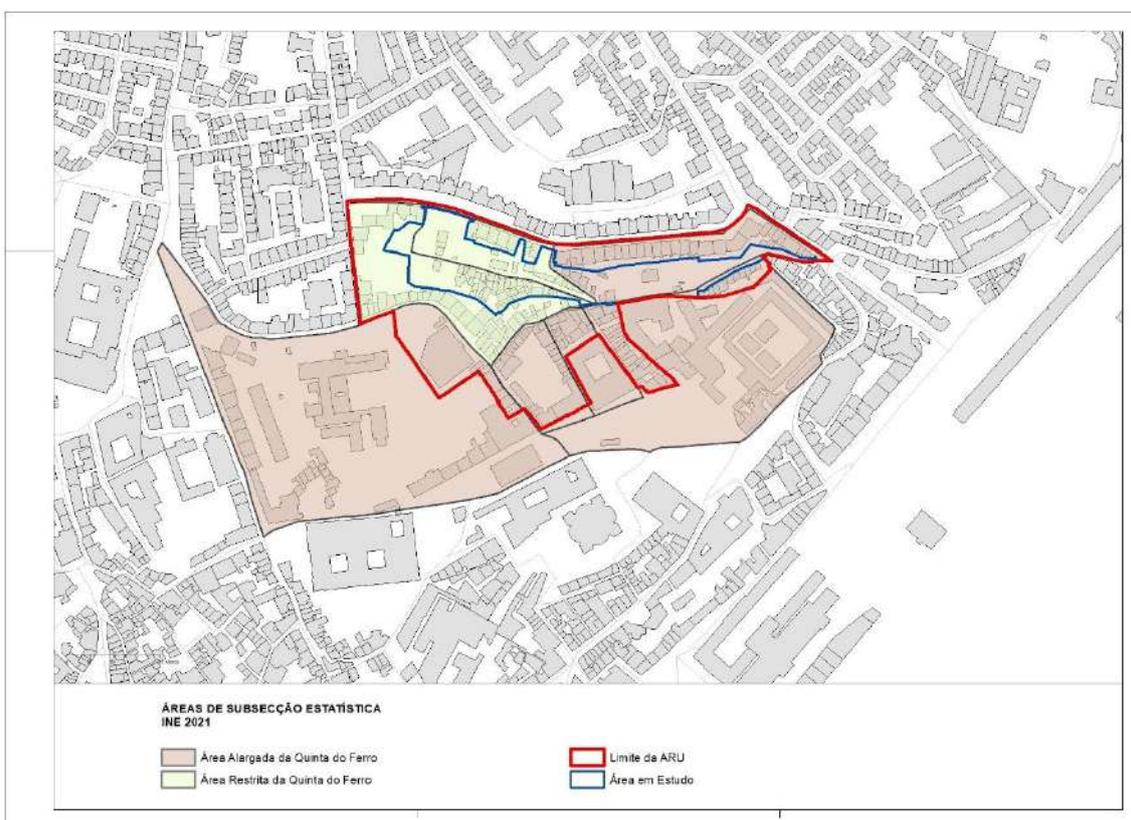


Figura 36- “Interstício urbano” da Quinta do Ferro e quarteirões estatísticos adjacentes
Fonte: INE subsecções estatísticas, 2021

Como se verifica em quadro síntese a população residente nesta área diminuiu consideravelmente, sendo de salientar que a diminuição residencial não se deu tanto na Área Restrita, mais próxima da área de estudo da ARU Quinta do Ferro, mas na Área Alargada a sul do território, no fragmento de tecido sócio urbano Graça - Santa Clara.

⁴ Subsecção Estatística - Unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística. Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas. INE https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos_base_cartogr.

No conjunto este micro tecido perdeu em 10 anos uma proporção considerável de residentes, quase metade (-40%) na área alargada e perto de 20% na área restrita. Em termos comparativos é de destacar que a freguesia, embora próximo do comportamento de outras freguesias no Centro Histórico como Santa Maria Maior ou Misericórdia, perdeu muito menos residentes e função residencial e na área restrita ganhou até mais alojamentos residenciais.

Área urbana	População Residente	Agregados Familiares	Alojamentos	Edifícios ⁵
	N	N	N	N
Área da UI	451	237	388	118
Tx de variação 21-11 (%)	-16,5	-21,0	7,48	-7,8
Área Alargada da ARU	828	435	593	153
Tx de variação 21-11	-39,3	-40,2	-8,20	-15,9
Freguesia de S Vicente _21	13 956	6 929	10 170	2 258
Tx de variação 21-11	-9,02	-9,73	-6,16	-8,10
Santa Maria Maior _ 21	10 051	4 564	7 692	1 978
Tx de variação 21-11	-21,60	-28,23	-27,85	-17,65
Lisboa	545 796	242 571	319 739	49 223
Tx de variação 21-11	3.	-1,4%	-1,89	-6,6

Quadro 3 - Q2

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

Freguesias	Índice de Envelhecimento (IE)	Índice de Sustentabilidade Potencial (IS) ⁶	Índice de Dependência de Jovens (IDJ)
Área da UI	175,4	294,0	19,4
Área alargada da ARU	231,2	321,9	13,4
S Vicente _21	230,98	278,34	15,5
Santa Maria Maior _21	231,66	352,69	12,2
Lisboa _2021	179,4	271,44	20,5

Quadro 4- Índices de Vitalismo Demográfico na Q. Ferro e freguesias vizinha

Fonte INE: Censos de 2021

⁵ Embora tenha sido mantido o mesmo conceito de edifício entre o Censo de 2011 e o de 2021, talvez por causa da reestruturação em consequência da inclusão de edifícios com Alojamento Local e hotelaria, além da reabilitação de edificado que resultou em emparcelamento e reunião de edificação anteriores, talvez não se deva comparar e analisar o comportamento dos edifícios entre 2011 e 2021.

⁶ Índice de sustentabilidade potencial (IS): Índice que mede a relação entre a população em idade ativa e a população idosa, representada habitualmente pelo quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos e o número de pessoas com 65 ou mais anos. Para cada 100 residentes sénior em Lisboa em 2021 residiam 271 pessoas em idade ativa.

Em Síntese, a área da UI, com base no levantamento da UIT CH de 2020, como foi dito, possui um pequeno núcleo de residentes, de idade elevada e poucas capacidades de resistência sócio económica. Os alojamentos apresentam grandes falhas de habitabilidade. Praticamente só dois herdeiros declararam aí viver e o vínculo contratual dos inquilinos é nalgumas circunstâncias inexistente.

Dada a perigosidade que as habitações apresentavam em 2021 dez famílias foram realojadas.

No plano estrutural, com base na informação censitária, desagregando o território em área alargada da ARU e área da UI, embora não totalmente coincidentes com a zona em estudo, este território encontrava-se em 2021 em diminuição de residentes, com um declínio acentuado na área alargada. Ou seja, o território exterior ao núcleo da Quinta do Ferro foi-se esvaziando de residentes e de famílias, mas também de edificações e alojamentos. As fracas condições de habitabilidade nos alojamentos residenciais revelou-se persistente e quase todos os edifícios nas duas áreas em 2021 necessitavam de reparações.

A taxa de ocupação residencial é fraca, perto de 40% dos Alojamentos Residenciais encontrava-se vago na área da UI, enquanto que na área alargada/envolvente a ocupação residencial é mais positiva.

A maioria dos residentes ocupa os alojamentos em regime de arrendamento (66%).

É de salientar que apesar do índice de envelhecimento detetado na Quinta do Ferro houve um pequeno rejuvenescimento na área ARU Quinta do Ferro, com a entrada de população em idade ativa. Presume-se que os recém-chegados se situem nas edificações ao longo da Rua da Verónica.

Em termos gerais, associados aos valores de freguesia, houve um pequeno crescimento das escolaridades superiores embora a maioria dos residentes tenha apenas 12 anos de escolaridade. Apesar de tudo, comparativamente houve um pouco mais de mobilidade residencial na freguesia de S. Vicente, perto de 25 % dos atuais residentes 13 956 pessoas, ou mudaram de casa, ou de freguesia ou ainda vieram de outros municípios e do estrangeiro, uma mobilidade superior à das freguesias vizinhas.

Por sua vez na freguesia de S. Vicente a pressão do Alojamento Local ainda não atingiu uma carga elevada, existindo contudo uma concentração desta oferta hoteleira, do lado sul da área da Quinta do Ferro.

Por fim os valores medianos de venda dos alojamentos residenciais naquele território foram valores acima do valor mediano da cidade com algumas transações de venda ocorridas no 3º Trimestre de 2022 (para uma leitura mais pormenorizada (ver Relatório em anexo).

3.6.2 Recomendações

Espera-se que nas propostas a formular se procure respeitar a equidade territorial, onde a possibilidade de aceder a habitação condigna não seja limitativa da capacidade económica e que se possa colocar em micro tecidos intersticiais, como o da Quinta do Ferro, oferta de habitação

para uma maior diversidade de grupos sociais e se respeitem as redes de relações entretanto estabelecidas pelos moradores atuais.

3.7 Análise das infraestruturas

A ARU da Quinta do Ferro corresponde a um tecido urbano pouco estruturado, desordenado e com condições de habitabilidade precárias, onde ainda existem alojamentos que não se encontram ligados à rede de esgoto. Pretende-se articular esta área com a que a circunda, resolvendo alguns problemas graves presentes.

No que respeita às infraestruturas urbanas temos a considerar: infraestruturas elétricas; de telecomunicações; rede de abastecimento de água; rede de gás e rede de drenagem de esgotos domésticos e pluviais.

A área em estudo possui rede de iluminação pública e infraestruturas elétricas, sendo servida pela EDP com distribuição rede de baixa tensão e redes de alta e média tensão na periferia da ARU. Está igualmente implementada infraestrutura de telecomunicações.

A Quinta do Ferro possui rede de abastecimento de água e ramais de ligação, e a zona que a limita é abastecida por rede de gás.

A área delimitada pela ARU desenvolve-se na bacia de drenagem M2 do sistema público de drenagem de águas residuais da Cidade de Lisboa. Os coletores pluviais e domésticos ligam à rede de coletores existentes do tipo unitário.

3.7.1 Recomendações

Tratando-se de uma zona muito antiga e degradada, as infraestruturas existentes já atingiram um estado de deterioração, que põe em causa a qualidade de serviço prestado. Com a concretização das obras de urbanização previstas para o local, será realizada uma análise global dos serviços públicos afetados, e adotadas soluções que garantam a compatibilização das novas infraestruturas com as infraestruturas existentes.

Na área da ARU as infraestruturas elétricas e de telecomunicações existentes serão objeto de estudo de modo a dar resposta às novas necessidades, assegurando a articulação das novas redes com as existentes a manter e de acordo com dados fornecidos pelas concessionárias. Em termos de infraestruturas elétricas haverá uma intervenção na rede de distribuição de energia elétrica em média e baixa tensão, postos de transformação e distribuição, e ainda nova rede de iluminação pública.

Relativamente à rede de abastecimento de água existente, face à implantação de novas construções, haverá que considerar estas novas áreas de habitação prevendo uma rede de abastecimento de água com capacidade para garantir os futuros abastecimentos, considerando a nova densidade populacional. A rede de abastecimento de água, para além de fazer a distribuição a todas as edificações existentes, disponibilizando os caudais de consumo necessários, deverá garantir simultaneamente os caudais necessários em caso de incêndio.

A rede de gás existente será desenvolvida com introdução de novas condutas de forma a garantir o abastecimento a todos os lotes.

Há necessidade de estruturar e requalificar a rede de drenagem de esgotos domésticos e pluviais, pelo que a maioria das atuais infraestruturas terão provavelmente de ser substituídas, ou de ter as suas redes primárias construídas, por serem inexistentes. Todas as intervenções deverão ainda assegurar a perfeita receção nas redes existentes confiantes com a ARU.

As operações a efetuar visam melhorar o funcionamento global do sistema público de drenagem de águas pluviais com a construção ou reforço com coletores e sumidouros.

Deverá ser previsto um sistema de recolha das águas pluviais e das águas cinzentas para reutilização.

3.8 Equipamentos

A área de reabilitação urbana da Quinta do Ferro e sua envolvente direta contém diversos equipamentos (públicos e privados), identificando-se alguns para caracterização dos serviços ao dispor da comunidade:

1 – Escola Básica e Secundária Gil Vicente



Figura 37 - Entrada principal da Escola

Localizado na secção oriental de Lisboa, o Liceu Gil Vicente torna-se autónomo em 1915, das estruturas do Liceu Passos Manuel, sendo o primeiro liceu criado pela República. Até 1949, funcionava nos claustros do Mosteiro de São Vicente, ano em que se inauguraram as atuais instalações, ficando conhecido como Liceu Nacional. A designação de Gil Vicente surge após o 25 de Abril de 1974. A tutela ficou a cargo da Empresa Parque Escolar (EPE) a partir de 2008, que gere o equipamento.

A Escola Básica e Secundária Gil Vicente oferece o 2º e 3º ciclo do Ensino Básico e o Ensino Secundário. Além dos cursos gerais, oferece à comunidade diversos cursos profissionais e uma oferta de Português para Falantes de Outras Línguas, em período noturno, face à comunidade oriunda de diversos países, com destaque, a título exemplificativo, o Bangladesh, Brasil, Nepal (dados de 2016/2017 <https://www.aegv.site/documentos>).

3 – Palácio Sinel de Cordes



Figura 38 – Alçado principal do Palácio Sinel de Cordes

Com a venda do palácio, no século XIX, a José Correia Godinho da Costa, 1.º Visconde de Correia Godinho, Juiz Conselheiro do Supremo Tribunal Militar, realizaram-se algumas modificações arquitetónicas, com destaque para a balaustrada e as estátuas neoclássicas, que se podem ainda ver do exterior, e a escadaria que acede ao piso nobre, com decoração neogótica. Mudaria de proprietário, tendo albergado a Legação do Reino de Itália, período em que um violento incêndio destruiu grande parte do interior, conduzindo à reconstrução e novas alterações.

Com a aquisição do Estado, viria a albergar uma escola primária, que funcionou até 2007, sofrendo novas adaptações para se adequar aos serviços propostos. Em março de 2012, passa a ser a sede da Trienal de Arquitetura de Lisboa.

4 - Clube Desportivo da Graça

Fundado em 1935, o Clube Desportivo da Graça nasceu com o objetivo de promover atividades de cultura, recreio, beneficência e desporto, desenvolvendo como modalidades desportivas Futebol, Ténis de Mesa, Andebol e Basquetebol, Atletismo, Futebol 5. Viria a mudar o espaço para a Rua Senhora da Glória, No16/18, em 1974, altura que adquire o imóvel.



Figura 39 – Alçado principal do Clube Desportivo da Graça

O impacto do clube percorre a sua história. Foi das primeiras coletividades a possuir uma televisão, acessível a população. A condecoração com a Medalha de Prata de Bem-fazer reforça a qualidade e relevo dos serviços prestados à população do Bairro da Graça. Destaca-se igualmente o papel desempenhado culturalmente com as Marchas Populares de Lisboa, representando o Bairro da Graça.

5 – Mercado de Santa Clara



Figura 40 – Alçado Nascente do Mercado

Inaugurado a 7 de outubro de 1877, o Mercado de Santa Clara foi desenhado pelo arquiteto Emiliano Augusto de Bettencourt, funcionário do Ministério das Obras Públicas, usando o ferro e o vidro, dois materiais na segunda metade do século XIX na Europa, na chamada arquitetura de ferro.

Construído pela Companhia de Mercado e Edificações Urbanas, que teve a concessão por um período de 50 anos, os 1250 m2 destinavam-se para a venda de produtos alimentares frescos. O plano inclinado da construção foi concebido para facilitar o escoamento de águas, aumentando as condições de higiene e limpeza.

Atualmente sob a responsabilidade da Câmara de Lisboa, o espaço é usado para eventos ligados a atividades criativas do município. Nas laterais, existem diversas lojas de artesanato, antiguidades e velharias espaços de restauração.

O Mercado de Santa Clara está localizado num enquadramento nobre, com edifícios com as Igrejas de S. Vicente de Fora e de Santa Engrácia (Panteão Nacional) e o Hospital da Marinha.

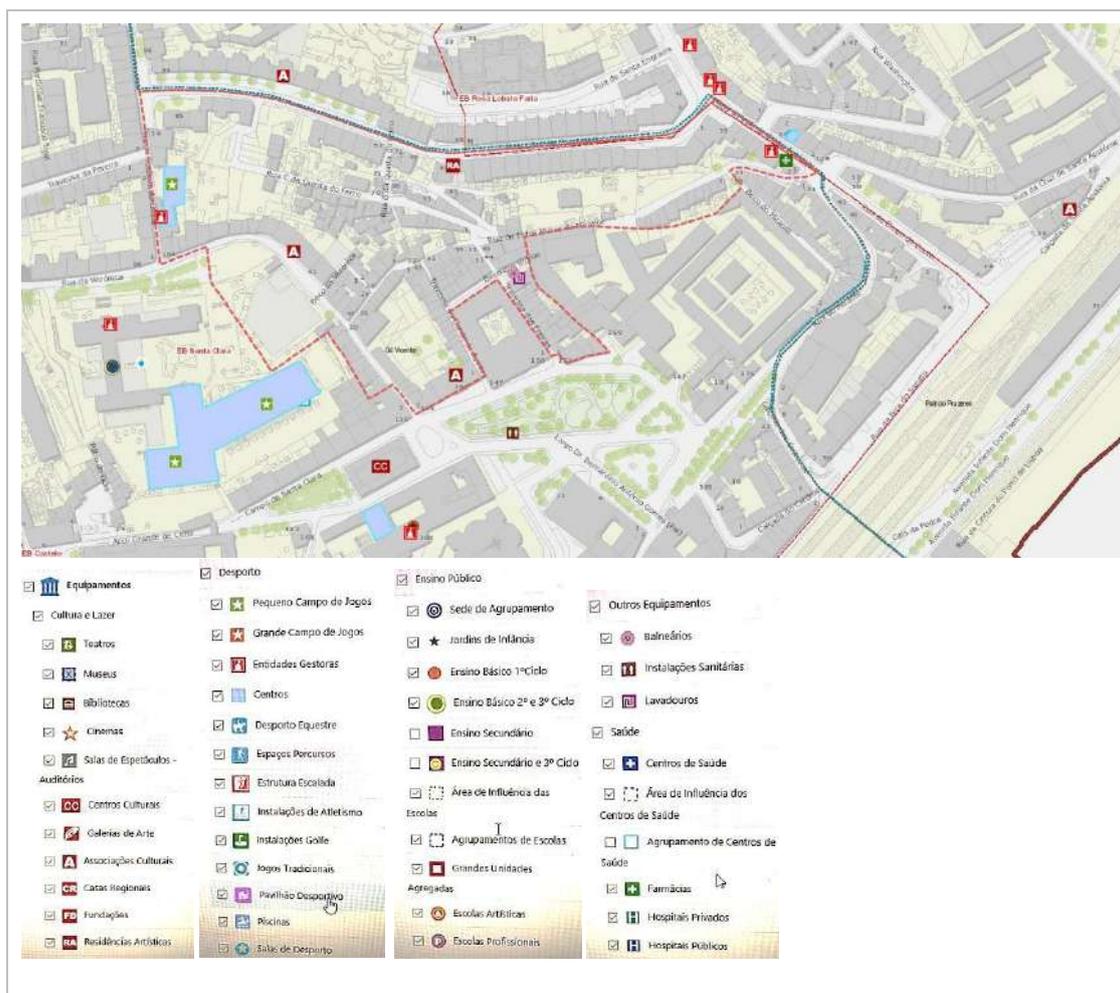


Figura 41 - Equipamentos existentes (LXi)

3.8.1 Recomendações

Constatou-se, na freguesia de São Vicente, entre outros, a carência de equipamentos sociais para a 3ª idade, pelo que a proposta de modelo urbano deverá integrar um equipamento com essa valência.

Por sua vez, tendo em consideração a vontade de representação artística dos moradores, manifestada quer nas intervenções pontuais no espaço público (v. Figura 25), quer em sede do processo participativo, considera-se uma mais valia a integração de espaços destinados a ateliers/oficinas que permitam o desenvolvimento de atividades artísticas, workshops e exposições.

3.9 Mobilidade

Relativamente à componente da Mobilidade e Acessibilidade caracterizam-se neste ponto os aspetos relacionados com a rede viária existente, a rede de transportes públicos que serve a área e o estacionamento.

3.9.1 Caracterização da zona

Hierarquia viária

Acessibilidades e Transportes - No âmbito da hierarquia da rede rodoviária municipal (RPDML, art.º 70.º) a Aru situa-se numa zona onde as vias rodoviárias pertencem ao 4º ou 5º nível de hierarquia viária, sendo que a via mais próxima de 3º nível é a Avenida Infante D. Henrique, situada a sul nascente da área em questão.

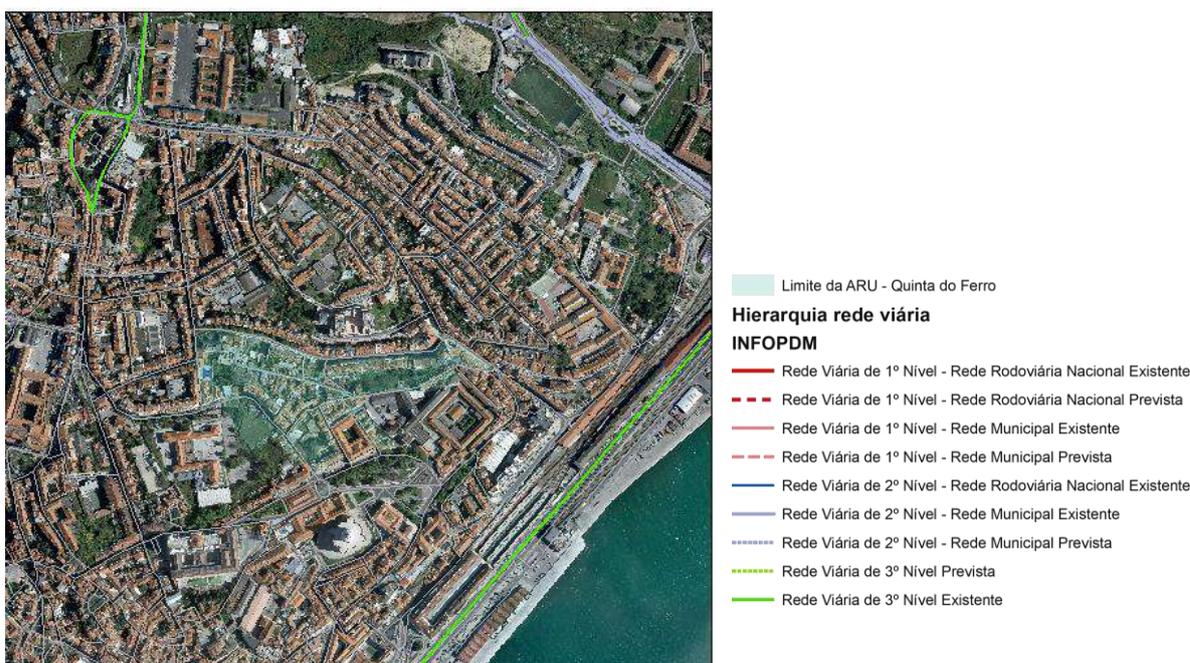


Figura 42- Hierarquia da rede viária

Rede de Transportes Coletivos

A sul da área encontra-se a interface de Santa Apolónia, considerada no RPDML (art.º 70.º) como interface de 3º nível. Esta interface é servida pela rede de comboios interurbanos vindos de norte e rede de metropolitano - linha azul (Sta. Apolónia - Amadora Este).

Podemos afirmar que a zona em causa apenas é servida pela rede da Carris uma vez que a estação de metropolitano e a de caminhos-de-ferro uma vez distam cerca de 300 metros (área de influência a cinzento) do limite da ARU.



Figura 43 - Rede de Transportes Públicos

Via	Nº carreir a	Partidas e destinos
Rua Leite Vasconcelos	712	Sta. Apolónia – Alcântara Mar
Campo de Sta. Clara	734	M Moniz – Est. de Sta. Apolónia
Rua do Vale de Sto. António Rua Diogo do Couto	735	Cais do Sodré – Hospital de Sta. Maria
Rua do Vale de Sto. António Rua Diogo do Couto	206	Cais do Sodré – Odivelas

Quadro 5- Carreiras da Carris que presentemente operam na periferia da Quinta do Ferro



Figura 44- Percursos e paragens das Carreiras da Carris

A sul nascente da área existe uma via ciclável bi-direcional que faz parte da via ciclável que liga o concelho de Loures ao de Oeiras.

Está previsto criar uma via ciclável do lado norte da via de caminhos-de-ferro, que distribuirá para o miolo dos bairros por vezes em infraestrutura própria.

Os estacionamentos de velocípedes existentes na zona são escassos, mas está previsto para breve o aumento destes, conforme planta que se segue.

A rede a amarelo integra as vias que se pretende que em breve tenham mais condições para se circular em bicicleta.



Figura 45 - Rede Ciclável

Estacionamento

Relativamente ao dimensionamento da oferta de estacionamento toda a área se encontra dentro de uma Zona C (art.º 75º do RPDM);

Os parques de estacionamento na área de influência da ARU são os que se apresentam de seguida, dos quais se destacam o de Sta. Apolónia (280 lugares), Bombeiros da Graça (67 lugares) e do Quartel da Graça – GNR (81 lugares).



Figura 46- Indicação dos Parques de Estacionamento Públicos

3.9.2 Recomendações/orientações

Colocando no centro a prioridade à mobilidade segura e sustentável, a ênfase nesta zona deverá recair na melhoria da qualidade das redes pedonal e ciclável bem como na rede de transportes públicos de forma a promover os modos suaves e sustentáveis e contribuir para a melhoria de qualidade de vida dos residentes, reduzindo ruído e poluição do ar através da redução do uso do transporte rodoviário individual.

Julga-se de criar “pontos intermodais” entre TP e modos suaves, que deverão ser tratados como pontos de encontro, com funções sociais, permitindo a troca de modos de transporte (TC e modo ciclável) de forma articulada e segura. Estes “pontos intermodais” devem garantir uma distância de 300 metros a pé a todos os pontos da ARU.

3.10 Cadastro predial e compromissos urbanísticos

Cadastro Predial

A área delimitada pela ARU corresponde a 60792,13 m², em que 37,6 % é de propriedade municipal (uma parte de uso privado e a outra de uso público/circulação). Da restante área 59,6% é propriedade particular (maioritariamente de uso privado) e 2,8% é propriedade do Estado e de uso privado.

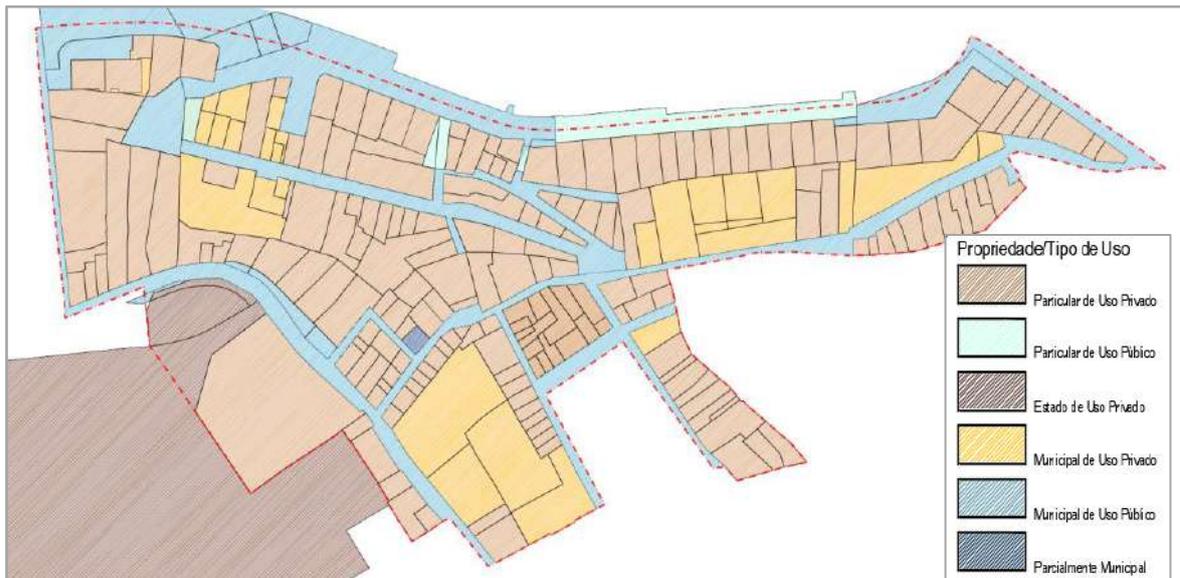


Figura 47 - Planta de Cadastro Predial

Compromissos urbanísticos

Relativamente a compromissos urbanísticos apenas foi analisada a área da Unidade de Intervenção, uma vez que apenas aí se previa a necessidade de transformação fundiária ou de eventual regulamentação específica. Verificou-se que para esta área não existem compromissos urbanísticos, uma vez que não obstante terem dado entrada na CML alguns Pedidos de Informação Prévia, estes tiveram despacho e Homologação Desfavorável, fundamentados no facto de que estava em desenvolvimento a ARU da Quinta o Ferro, onde se iria definir o modelo de atuação que asseguraria reabilitação urbanística da área.

4. PROCESSO PARTICIPATIVO

A “participação” em urbanismo encontra-se associada à cada vez menor certeza das soluções oriundas de teorias urbanas (no campo técnico científico), da maior fragilidade da base de legitimação nas democracias representativas dos “executivos”, i.e. da governação, e nessa mesma medida, na cada vez maior importância da inclusão dos cidadãos, nos seus novos modos de associação e ativismo cívico, nas estratégias políticas territoriais para garantir a coesão social e territorial, onde a representação política e associativa tradicional já não “funciona”.

A procura de um modelo urbano, a sua inclusão num “plano” (IGT) ou “projeto” e o sucesso da sua implementação (execução), depende da orientação daqueles para aspetos técnico científicos, para os direitos de propriedade de solo e imobiliário, mas também, e cada vez mais, para modos (e modelos) de vida social urbana complexos e muito diversificados, obrigando-se por isso à escuta dos interesses de um maior número possível de cidadãos interessados, que vão dos residentes atuais, atores económicos, das instituições sediadas, utentes diário ou ocasionais, em síntese, de todos os que de algum modo se encontram conectados com o espaço (território urbano) em intervenção. Nesse sentido ocorreram várias etapas no processo participativo, que em seguida se sintetizam e que fundamentaram o desenvolvimento do modelo urbano.

4.1. Processo prévio de participação/sessões públicas

Apresentação pública na Escola Básica e Secundária Gil Vicente

O processo de audição/participação teve início em Junho de 2021 com a apresentação pública na Escola Básica e Secundária Gil Vicente da situação da Quinta do Ferro, posteriormente foi feito o levantamento de propostas e sugestões dos alunos do 12º ano, que de seguida se elencam:

- Fazer do espaço em referência um território aberto, evitando fechá-lo sobre si mesmo, numa lógica de *ghettização*;
- Criar um centro de capacitação alargado, composto por profissionais e voluntários, onde se desenvolvessem várias competências, das mais práticas e quotidianas às profissionais. Haveria também lugar para assessorias escolares, curriculares e de orientação;
- Promover a mistura social, construindo-se, por exemplo, habitação para rendas, ou venda, com custos controlados, discriminando positivamente os casais jovens;
- Criar espaços verdes para o usufruto público, com o cuidado da sua manutenção se reger por princípios de sustentabilidade ambiental;
- Criar hortas urbanas (importante para a economia familiar, ocupação de tempos livres), e eventual formação em agricultura biológica;
- Possibilitar a colocação de espaços comerciais de qualidade que servissem os locais e atraíssem pessoas de fora do bairro.

Sessão pública no mercado de Santa Clara

Foi realizada uma sessão pública a 31 de Março de 2022, com a participação das Vereadoras Joana Almeida e Filipa Roseta, para apresentar, aos moradores e proprietários, o historial do

processo de intervenção na Quinta do Ferro, a identificação das ações desenvolvidas no primeiro trimestre de 2022 e a sequência de ações a empreender nos meses seguintes até julho de 2022, onde será apresentados publicamente os resultados dos questionários e o programa base do modelo de ocupação.

Sessão pública no Pavilhão Manuel Castelbranco

Conforme compromisso assumido pela Vereadora Joana Almeida na sessão pública de 31 de Março, foi realizada uma sessão pública a 22 de Julho de 2022 para apresentar o resultado do inquérito feito aos moradores e o esquema do modelo de ocupação proposto. Na sequência da apresentação foram apresentadas por parte da audiência algumas opiniões – manifestando a satisfação com a intenção de requalificar o bairro - e identificados os problemas mais prementes na Quinta do Ferro e ainda outros de cariz mais pessoal.

Sessão no Palácio Sinel de Cordes

Esta sessão que decorreu no dia 20/10/2022, teve como objetivo a discussão sobre o modelo desenvolvido pelos serviços da CML, para responder à necessidade de promover um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção. O modelo apresentado envolvia a proposta de reparcelamento, prevendo a demolição da maioria das construções existentes na área (maioritariamente de origem clandestina), em resultado da avaliação do seu estado de conservação precário, na maioria dos casos, assim como da falta de condições de habitabilidade por se tratar de ocupação casuística das parcelas que não assegurou as devidas condições de salubridade e segurança das habitações.

Foram apresentados os critérios e procedimentos adotados no modelo para determinar as localizações e implantação dos futuros edifícios, espaços públicos e verdes e equipamentos previstos, assim como a infraestrutura de circulação e estacionamento automóvel. Foi também explicitada de que forma foi determinada a capacidade construtiva para cada parcela e como seria a mesma concretizada, através da determinação de índice médio de urbanização e a sua aplicação à área da parcela em causa.

Na conclusão da sessão foi acordado que seriam, na sequência, realizadas reuniões individualizadas com os proprietários envolvidos para auscultar mais diretamente e, após a análise dos elementos disponibilizados, a sua apreciação sobre a proposta de modelo preliminar, dúvidas, críticas ou sugestões a ponderar no desenvolvimento da proposta.

4.2. Processo prévio de participação/Consulta aos moradores e proprietários no processo de elaboração da ORU

No âmbito do processo de elaboração da ORU e do desenvolvimento do modelo urbano a adotar, foram desenvolvidas várias ações informativas e elaborado um inquérito/questionário,

com o intuito de auscultar os moradores e proprietários⁷ e a compreender: a relação com a Quinta do Ferro (conhece / não conhece vive lá, fatores de satisfação e insatisfação, aspetos materiais e imateriais); (ii) Aspirações (o que deveria ter a QF para se viver lá, o que seria necessário para gostar de viver lá).

Pretende-se que esta auscultação dos proprietários e moradores da área da Quinta do Ferro constitua a base de trabalho para a definição, em cocriação, do conceito de ocupação do território a delinear para a operação de reabilitação urbana.

Consultas individuais aos proprietários (v. em anexo relatório completo)

Entrevistas, efetuadas no âmbito do processo participativo iniciado em 2021, aos proprietários das parcelas da Quinta do Ferro, integradas na “área de transformação fundiária”.

O processo de auscultação serviu para recolher as sugestões e preferência de atributos urbanos a incluir no futuro modelo urbano para o território a regenerar. Serviu igualmente para clarificar a situação presente da propriedade das diversas parcelas, da caracterização sociológica dos proprietários e, em parte, da breve história da propriedade das parcelas.

Foram efetuadas 24 entrevistas que correspondem à propriedade de 35 parcelas, das 41 incluídas na referida área. Ficaram por entrevistar os proprietários de 5 parcelas.

Pode dizer-se que na Quinta do Ferro existe uma pequena concentração de parcelas numa só família herdeira, 9 das 41 parcelas são do mesmo proprietário.

Houve um movimento de aquisição de parcelas na proximidade temporal do surgimento dos problemas urbanos da Quinta do Ferro nos meios de comunicação em 2014/15, quando foi constituída a Associação dos Amigos do Ferro; 8 dos 24 proprietários entrevistados adquiriram as parcelas entre 2016 e 2020.

Treze proprietários entrevistados declararam a propriedade da parcela a 100%, permanecendo os restantes 11 com partilhas de propriedade mais ou menos organizadas, com exceção de duas parcelas, cuja partilha foi exposta como sendo muito complexa.

Na atualidade da entrevista, embora tenha havido uma predominância de vontade por parte dos proprietários em “realizar os direitos de construção a que venham a ter direito, pois julgam ser capazes de reunir os meios e a capacidade necessária para o efeito;” quase todos expressaram vontade de conhecer o futuro modelo urbano em decisão pelo município, a fim de tomar uma decisão efetiva sobre o destino das suas propriedades.

O facto da Quinta do Ferro se situar num “bom sítio” para morar foi considerado como o maior atributo daquele tecido. Contudo, tendo em conta as circunstâncias e as condições de habitabilidade do sítio, deram também importante destaque às condições de higiene e limpeza de um lugar, sobretudo os que herdaram as parcelas. O estacionamento revelou-se um atributo controverso.

Elencam-se as sete sugestões, mais destacadas pelos proprietários:

- Procurar apreender a Quinta do Ferro como um conjunto urbano, como um bairro, cujo “espírito” já aí se encontra enraizado, apesar das fracas condições de habitabilidade e de “urbanidade”;

⁷ Foram auscultados os moradores e proprietários das parcelas abrangidas pela Unidade de Intervenção (área de transformação fundiária) da Quinta do Ferro

- Dotar a Quinta do Ferro com condições de habitabilidade, infraestruturas básicas; e ainda a possibilidade de vir a ser orientado para um “bairro de rendas acessíveis” e preservação dos seus atuais moradores;
- Fazer com que a Quinta do Ferro se abra ao exterior, garantindo acessos fluídos e arruamentos amplos que deem prioridade ao peão, nomeadamente através da utilização da calçada portuguesa;
- Criar um espaço público qualificado, que integre espaço verde, um quiosque e um parque infantil;
- Dotar a Quinta do Ferro com equipamentos sociais e intergeracionais, assim como uma rede de comércio local;
- Criar uma Feira de Artes na “futura escadaria” da Quinta do Ferro, em complemento do *lkon* do sítio da Graça, que é a Feira da Ladra;
- Tendo em conta algumas dificuldades no passado, os proprietários gostariam que se pudesse estabelecer um diálogo aberto entre proprietários e o município, com a criação de um gabinete local, por exemplo.

Sessão de apresentação aos proprietários das parcelas na UI

Numa segunda fase e na sequência da sessão no Palácio Sinel de Cordes (20/10/2022), foram feitos novos inquéritos aos proprietários das parcelas na UI, com o intuito de saber a sua opinião sobre o modelo urbano e perequação decorrente do mesmo. Durante esta sequência de entrevistas, que decorreu entre outubro de 2022 e janeiro de 2023, a generalidade dos proprietários referiu a necessidade de saber quais os valores envolvidos (preço do m2 e dos encargos), uma vez que na ausência destes dados não podiam tomar nenhuma decisão referente à sua parcela.

Em síntese, na maioria dos casos, embora não levantassem objeções ao modelo urbano, que em geral agradava, solicitavam a disponibilização de mais informação relativa a:

- valorização da edificabilidade concedida pelo modelo urbano a considerar para a aquisição da superfície de pavimento em falta para possibilitar a concretização da totalidade da capacidade edificatória no lote a atribuir ou a venda a terceiros dos respetivos direitos;
- obrigações e encargos com as obras de urbanização para cada um dos proprietários;
- cedências obrigatórias.

Alguns proprietários manifestaram a sua oposição ao modelo proposto por não concordarem com a edificabilidade que o modelo lhes atribuía através da aplicação do índice de edificabilidade, considerando o modelo apresentado “injusto”.

Reunião com a Associação dos Amigos da Quinta do Ferro (AAQF), 14 de dezembro de 2022.

Nesta reunião a Vereadora Joana Almeida fez um ponto de situação do processo e da metodologia, referindo tratar-se de um processo participativo transparente e de trabalho conjunto entre, moradores, proprietários e a CML. Os proprietários (e/ou representantes dos mesmos) colocaram dúvidas acerca dos critérios de atribuição de edificabilidade, dúvidas sobre a quem irão ser imputados os custos de infraestruturas e por fim sobre os custos dos realojamentos, já efetuados e a fazer, decorrentes do destino futuro de edificabilidade das parcelas. Foi reiterada a importância de uma proposta de oferta de edifício de renda acessível e

destacou-se o interesse de estabelecer uma ligação do tecido ao bairro histórico da Graça, situado a sul, tendo sido referido que embora essa intenção tivesse sido considerada desde o início, a sua viabilidade estava condicionada pela existência de um compromisso urbanístico para a parcela privada em questão.

Apresentação à AAQF da nova proposta, CML, 27 de Abril de 2023

Foi apresentado o processo e metodologia de elaboração da operação de reabilitação urbana (ORU), começando pelo histórico de anteriores propostas para o local, os diversos momentos do processo de consulta e participação de moradores e proprietários na elaboração da solução de modelo urbano em estudo, as suas diversas fases e evolução, terminando pela apresentação da versão que resultou da ponderação dos contributos do processo de participação e da análise das anteriores soluções de projeto para o local e com o calendário previsível dos procedimentos até à aprovação final da ORU. Na atual solução houve uma preocupação em se fazer o reperfilamento das ruas sem alteração de limites de cadastro de propriedade e sem necessidade de um modelo de perequação, aspetos que se tinham revelado de mais difícil aceitação por parte dos proprietários.

Foram esclarecidas questões relativamente às cedências e relativamente à responsabilidade dos proprietários nos realojamentos.

A AAQF informou que iria realizar reunião para transmitir aos associados e demais interessados a informação vertida na reunião.

Apresentação aos Proprietários da nova proposta, CML, 19 de Maio de 2023

Na sequência da apresentação de 27 de Abril, foi apresentada a nova proposta, aos proprietários das parcelas integradas na Unidade de Intervenção. Esta apresentação foi desdobrada em duas, uma destinada aos proprietários de parcelas necessárias às intervenções municipais preconizadas, e outra destinada aos proprietários das restantes parcelas da UI. Nenhum dos grupos manifestou discordância, sendo que o 2º grupo expressou alguma preocupação relativamente ao futuro dos moradores das parcelas a adquirir pela CML.

Consulta aos moradores (v. em anexo relatório completo)

Esta consulta pretendeu traçar um breve retrato da população moradora na Quinta do Ferro, com base na administração de um questionário (ver anexo) realizado em maio de 2021 e posteriormente retomado em fevereiro de 2022, incidindo sobretudo na relação atual destes moradores e na sua perceção, perante a realidade em que habitam.

Do levantamento dos moradores efetuado na Quinta do Ferro pelos técnicos da UITCH – Unidade de Intervenção Territorial do Centro Histórico em maio de 2020, foram identificadas 120 pessoas, agrupadas em 55 famílias, das quais 16 pessoas na Rua A, 102 pessoas na Rua C e 2 pessoas na Rua Entremuros do Mirante. Estas pessoas foram identificadas como as mais afetadas pelas más condições do edificado na Quinta do Ferro e por conseguinte, as que mais necessitam da intervenção prioritária desta ORU, justificando a aplicação deste inquérito.

Com a administração deste inquérito aos moradores identificados como população alvo e de acordo com o total de inquéritos validados, a Quinta do Ferro alberga atualmente uma população diversa, sobretudo composta por moradores mais antigos e moradores muito recentes, constatando-se por isso, a grande rotatividade da sua ocupação. A par deste aspeto

constatou-se também existirem moradores de diversas origens e nacionalidades. De uma maneira geral, verificou-se que estes moradores se identificam muito com o local onde moram e por essa razão têm preferência por permanecer, quando confrontados com a possibilidade de reabilitação e mudança. Neste âmbito valorizam a reabilitação ao nível dos seus alojamentos como também ao nível do espaço comum, nomeadamente as ruas, o espaço de circulação e a possibilidade de um espaço comunitário, seja como um equipamento ou como um espaço verde.

4.3. Ponderação das participações e evolução da proposta do modelo

urbano

Analisados os resultados dos vários momentos participativos elencados neste capítulo, destacam-se as seguintes preocupações/sugestões:

- Reabilitar o bairro, promovendo a diversidade social, nomeadamente através da construção de habitação para rendas acessíveis, ou venda, com custos controlados, discriminando positivamente os casais jovens;
- Criar um espaço público qualificado dando prioridade à circulação pedonal e promovendo pontos de sociabilização;
- Estabelecer uma ligação fluída às áreas adjacentes;
- Criar espaços verdes para o usufruto público, com o cuidado da sua manutenção se reger por princípios de sustentabilidade ambiental;
- Criar equipamentos comunitários;
- Criar áreas aptas a acolher eventos culturais e artísticos;
- Criar hortas urbanas (importante para a economia familiar, ocupação de tempos livres), e eventual formação em agricultura biológica;
- Implementar espaços comerciais diversificados que sirvam o local e atraiam pessoas de fora do bairro.

Com o intuito de ir ao encontro das preocupações/sugestões acima elencadas, o Modelo Urbano foi desenvolvido dando ênfase à requalificação do espaço público, criando espaços de encontro e estadia que fomentassem a sociabilização e estabelecessem a “abertura” do bairro e a ligação do mesmo ao tecido urbano envolvente e a implementação de equipamentos comunitários de cariz social (centro de dia) e cultural (áreas para desenvolvimento de atividades artísticas e acolhimento de eventos).

Embora a proposta tenha tido bom acolhimento no referente ao domínio público e às questões referidas no parágrafo anterior, no referente ao espaço privado não houve consenso.

O modelo urbano desenvolvido inicialmente previa o mecanismo de perequação entre todos os envolvidos, tendo os proprietários direitos de edificabilidade que correspondiam ao índice médio de urbanização. Para a concretização desses direitos de acordo com o modelo urbano foi colocada como hipótese a venda ou a aquisição das propriedades entre particulares ou destes com o município e ainda ponderada a possibilidade de permuta de terrenos com o município.

No entanto durante o processo de consulta aos proprietários e após apresentação do referido modelo urbano, identificação da edificabilidade potencial atribuída às parcelas e obrigações e encargos decorrentes da infraestruturização, tornou-se evidente que seria muito difícil alcançar o consenso da totalidade dos proprietários para a proposta e para a transformação fundiária preconizada, uma vez que foram identificados vários obstáculos nomeadamente no referente:

- Ao reparcelamento: Alguns proprietários não concordaram com a realocação e/ou reconfiguração das parcelas;
- Ao modelo perequativo: Se por um lado alguns dos proprietários manifestaram o seu desacordo face à capacidade construtiva atribuída à sua parcela, por outro constatou-se que o reparcelamento previsto obrigava à concertação entre proprietários para em conjunto perfazer a capacidade construtiva no lote atribuído ou, em alternativa, proceder à devida aquisição/ compensação;
- Valorização dos terrenos para aquisição/venda ou permuta: o modelo urbano apresentado obrigava o acordo de todos os envolvidos quanto à valorização dos terrenos e valores a compensar, que em caso de oposição levava à necessidade de imposição administrativa.

Assim, e com o intuito de facilitar a implementação do modelo urbano, foi desenvolvida uma proposta alternativa à inicial (que permitiria obter uma solução de conjunto mais equilibrada e harmoniosa), que não implicando uma necessidade de transformação fundiária global, fosse mais viável. Nesse sentido foi adotado um modelo que preserva na essência o cadastro particular e as infraestruturas viárias prevendo a renovação das redes de abastecimento e drenagem, sendo a edificabilidade conferida a cada parcela a que decorre da aplicação das regras urbanísticas vigentes.

A solução não dispensa a necessidade reparcelamento em áreas específicas, nomeadamente onde se prevê a necessidade de novas edificações para configurar soluções de desenho urbano que cumpram o objetivo de articular a área da Quinta do Ferro com o tecido urbano envolvente e dotar o conjunto de novas valências, como espaços verdes públicos e equipamento de utilização coletiva, ou resolver problemas de adequação do cadastro às condições de edificabilidade cumprindo os parâmetros urbanísticos vigentes.

Neste modelo, a execução, eventualmente, poderá limitar-se a operações urbanísticas de edificação e loteamento, consoante se trate de uma área sujeita a regulamentação ou a uma área sujeita a reparcelamento.

5. EFEITOS DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Na execução da operação de reabilitação urbana a entidade gestora, neste caso a C.M.L., pode utilizar os seguintes instrumentos de execução:

No que respeita aos poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas:

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas e compensações.

No âmbito dos Instrumentos de execução de política urbanística:

- I. Imposição de obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- II. Empreitada única;
- III. Demolição de edifícios;
- IV. Direito de preferência nas transmissões onerosas entre particulares;
- V. Arrendamento Forçado;
- VI. Constituição de servidões;
- VII. Expropriação de terrenos;
- VIII. Venda forçada;
- IX. Reestruturação da propriedade.

Tratando-se de uma operação de reabilitação urbana sistemática, a sua aprovação constituirá causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou de venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição das servidões necessárias à execução da operação.