

2023



Câmara Municipal de Lisboa
DMU | DPU | DPT

[OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DO FERRO]

MEMÓRIA DESCRITIVA
VOLUME 2 – PROPOSTA

ÍNDICE (Volume 2 – PROPOSTA)

6. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	61
6.1 Objetivos gerais e prioridades a prosseguir	61
6.2 Objectivos específicos	62
6.3 Modelo Urbano Proposto	64
6.3.1 Resiliência e sustentabilidade	68
6.3.2 Demolições	70
6.3.3 Reabilitação do Edificado Particular	71
6.3.4 Reforço dos Equipamentos	71
6.3.5 Estrutura do Espaço Público e Mobilidade	72
6.3.6 Estrutura Ecológica Municipal/Espaços Verdes	75
6.4 Aquisições de Terrenos e Edifícios / Realojamentos.....	77
a) Aquisições de Terrenos e construções.....	77
b) Realojamentos.....	78
6.5 Ações Estruturantes	79
Síntese das ações programadas	79
6.6 Modelo de Gestão e Execução	81
6.7 Investimentos Prioritários	83
6.8 Apoios e Incentivos Fiscais	84
6.9 Programa de Investimento Público	86
6.10 Programa de Financiamento	87

Índice de Figuras

Figura 48 - Cadastro Geométrico na Unidade de Intervenção (UI).....	65
Figura 49 - Planta do modelo urbano proposto.....	68
Figura 50 - Planta de Demolições.....	70
Figura 51 - Planta com localização dos equipamentos	72
Figura 52 - Edifício atualmente ocupado pela Junta de Freguesia.....	72
Figura 53 - Planta do Espaço Público	75
Figura 54 - Planta com indicação das parcelas a adquirir	77
Figura 55 - Planta com indicação dos realojamentos	78
Figura 56 - Planta de Faseamento da Operação.....	83

Índice de quadros

Quadro 6 – Síntese dos custos estimados do programa de investimento público.....	86
Quadro 7 – Síntese dos custos estimados do programa de investimento privado.....	87

6. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

6.1 Objetivos gerais e prioridades a prosseguir

Os objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pretendem enquadrar a estruturação da área em termos urbanísticos e colmatar os défices de habitabilidade, espaços verdes e públicos e equipamentos de utilização coletiva, eliminando as causas de privação e falta de coesão social e urbanística. Visam assim, implementar uma solução integrada e alavancar os mecanismos que conduzam à reabilitação concertada do espaço público e a regeneração da malha urbana.

Com a operacionalização da reabilitação sistemática desta área pretende-se melhorar a qualidade de vida da população residente, mitigar as vulnerabilidades sociais e aumentar a qualidade do espaço público e edificado, criando condições para a revitalização do tecido social e económico através da colmatação e aproveitamento de espaços urbanos expectantes ou com funções inadequadas, permitindo vir a fixar a população residente e atrair novos estratos.

Os objetivos definidos entroncam nas Grandes Opções do Plano para 2022-2026, no compromisso com os cidadãos lisboetas e no fio condutor da ação do executivo municipal para os quatro anos referenciados.

Nomeadamente, procura-se responder aos desafios colocados pelos seguintes pilares orientadores da ação política para a Cidade:

1 – Uma cidade participada que promova “...uma governação moderna, com mecanismos alternativos de participação democrática, capaz de mobilizar o conhecimento de proximidade que as pessoas têm dos problemas da cidade...”, criando os “...mecanismos que contribuam para acelerar a participação democrática dos lisboetas”

2 – Uma cidade sustentável na qual a “...política de urbanismo visa um urbanismo de proximidade, que reforce o sentido de pertença e de comunidade, tomando o bairro como unidade secular de relações múltiplas entre os lisboetas e a sua cidade...” sendo necessário, para criar “...uma Lisboa sustentável um espaço público renovado, através do reforço e fruição dos espaços verdes, na conformação das centralidades de bairro...” e na aposta na “...redefinição da oferta de estacionamento e melhoria das condições de mobilidade suave”. As medidas e projetos a implementar devem acelerar “...a transição energética, a neutralidade carbónica, a expansão sustentável das energias renováveis, a adaptação climática, a proteção ambiental, a salvaguarda do capital natural e dos serviços dos ecossistemas e a circularidade dos materiais...”

3- Uma cidade de cultura, de economia e inovação onde se ambiciona “...promover pequenos centros culturais um pouco por toda a cidade para que todos possam cultivar hábitos de pensamento, criação e fruição artística”. Potenciando espaços de cultura em relação de proximidade com o bairro. Ao mesmo tempo, promover e “...reforçar o comércio e o consumo de bairro nos projetos de regeneração urbana...”.

4 – Uma cidade solidária “...é uma cidade que assume uma resposta eficaz e com efetiva resolução para os problemas de pobreza e exclusão...”. Neste âmbito, “...a oferta de habitação tem sido um problema para milhares de munícipes. Expandir a oferta deve ser uma prioridade...” A habitação a criar deve inserir-se na agenda da Nova Bauhaus Europeia, produzindo um habitat belo, sustentável e inclusivo.

6 – Uma cidade resiliente e segura “...é uma cidade preparada para resistir às múltiplas contrariedades a que pode estar sujeita...” sendo adotadas as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos, nomeadamente de origem natural ou antrópica, tais como os de inundação, deslizamentos, sismos e ondas de calor e o de incêndio ou exposição a elementos tóxicos e sinistros rodoviários.

As ações a levar a cabo devem assim privilegiar:

- A resolução do problema habitacional dos moradores da Quinta do Ferro em situação precária;
- Criar habitação a custo acessível para novos moradores;
- Criar uma zona urbana infraestruturada e com comércio de proximidade;
- Dotar a área de espaços públicos e verdes, melhorando o ambiente urbano e reduzindo os impactes das alterações climáticas;
- Reduzir a pegada de carbono e promover edifícios com necessidades quase nulas de energia;
- Criar equipamento público social e cultural;
- Aumentar a resiliência e segurança em relação aos riscos presentes e situações de potencial insegurança.

6.2 Objetivos específicos

Embora intrinsecamente ligadas, as intervenções propostas, por terem abrangências diferentes, dividem-se e desenvolvem-se em duas áreas de atuação distintas:

- A área da ARU/ORU, que compreende a globalidade do território com cerca de 60 650 m² e 210 edifícios¹, e visa a intervenção integrada no tecido urbano existente, promovendo a consolidação e articulação do edificado e espaços públicos, quer internamente quer na sua relação com a envolvente, tendo como limites: norte, a Rua Leite Vasconcelos; nascente, a Rua do Vale de Santo António; sul, a Rua da Verónica, e poente, a Rua da Nossa Senhora da Glória;
- A área de intervenção prioritária/unidade de intervenção, no núcleo central da ARU, correspondendo à área identificada como como a consolidar no PDML, onde a maioria do edificado se encontra em mau estado de conservação e em situação não regularizada do ponto de vista da legalidade urbanística. Onde se pretende promover a estruturação urbana, a criação de espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva

¹ Contagem realizada por consulta à base de dados geográficos da CML (SIG), inclui além do edifício principal as edificações anexas.

qualificados, a intervenção integrada em vários imóveis e a infraestruturização geral do território, a que corresponde uma área de aproximadamente 18.250 m² e 46² edifícios.

Para as áreas em causa estabelecem-se como objetivos específicos:

01	Estruturar e regenerar uma área central da cidade
	Promover a recuperação do território desqualificado, consolidar a malha urbana e criar espaço público qualificado, potenciando a reabilitação de edifícios, a fixação de novas atividades e equipamentos e a revitalização do tecido socioeconómico, para fixar e atrair residentes num espaço belo, sustentável e inclusivo, de acordo com os princípios da Nova Bauhaus Europeia.
02	Integrar e articular a área com o território envolvente
	Criar espaços abertos que desenvolvam a articulação e continuidade com a malha urbana existente, de forma a dar legibilidade de dentro para fora e de fora para dentro ao espaço urbano, aumentando a segurança percebida.
03	Revitalizar o espaço público
	Organizar o espaço dos arruamentos existentes e ordenar o estacionamento, minimizar a circulação viária e incrementar a circulação pedonal, através de vias partilhadas com pavimento confortável e pontos de encontro equipados, para estabelecer percursos contínuos de atravessamento e ligação à envolvente.
04	Proteger os sistemas naturais
	Criação de áreas verdes de enquadramento, espaço verde público de recreio e produção, pelo aproveitamento e renaturalização de antiga área de quinta, com recriação de espaços de pomar e horta, como forma de ativar o potencial dos serviços do ecossistema e da resiliência aos impactes das alterações climáticas. Criação de uma nova praça ajardinada como elemento estruturante e definidor do espaço urbano.
05	Criar habitação acessível
	Criar as condições para o desenvolvimento de programas de habitação acessível de promoção do Município e para o desenvolvimento de iniciativas de construção de novos edifícios pelos privados, em terrenos disponíveis, e estabelecer as normas orientadoras e os apoios para a reabilitação e regeneração do parque habitacional privado, para incrementar a segurança estrutural e contra incêndios, o conforto térmico e acústico e a eficiência energética.
06	Criar equipamento público social e cultural
	Programar a instalação de equipamento de utilização coletiva, centro de dia para 30 utentes, com uma área bruta de construção de 550 m ² , aproximadamente, e de equipamento cultural, galeria (aproximadamente 150m ²) e atelier para atividades socioeducativas e culturais (cerca de 500m ²).
07	Renovar as infraestruturas urbanas
	Decorrente da 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.

² Contagem realizada por consulta à base de dados geográficos da CML (SIG), inclui além do edifício principal as edificações anexas.

6.3 Modelo Urbano Proposto

Em resultado da caracterização da ARU é possível identificar a área da Quinta do Ferro como espaço não consolidado, assim qualificado no PDML, bem diferenciado da área envolvente que se apresenta consolidada. Desta forma, a área a consolidar carece de intervenção prioritária, estando também identificada como *Bairro de Intervenção Prioritária/Zona de Intervenção Prioritária*, onde se prevê a necessidade de regeneração urbana, de acordo com os objetivos estabelecidos no PDML para essa tipologia de espaços. É assim proposta a delimitação de uma área de intervenção prioritária que configura uma Unidade de Intervenção, conforme estabelecido no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Apesar das diversas tentativas de estruturação urbana feitas na sequência da abertura da Rua Leite de Vasconcelos, a Quinta do Ferro permaneceu desintegrada do contexto urbano envolvente. Para resolução deste problema urbanístico e dada a necessidade de intervenção orientada e enquadrada pelo Município, propõe-se a delimitação de uma unidade de intervenção, que implica o envolvimento, de forma coordenada, de todos os proprietários e atores (município e particulares) numa proposta de desenho do modelo urbano harmonioso e sustentável, a adotar para a área.

Para a resolução dos défices de habitabilidade e a eliminação da exclusão social e dos índices de privação identificados na área, impõe-se o desenvolvimento de um programa de habitação a custo acessível a par da estruturação de espaços verdes e de utilização coletiva, requalificação do espaço público e introdução de novos equipamentos de utilização coletiva.

A proposta de desenho urbano para a Quinta do Ferro persegue a ideia de consolidação e estruturação de uma área descaracterizada, que permaneceu à margem do desenvolvimento urbano do território. As características fisiográficas de acentuado declive e de exposição solar em vertente virada a norte tornaram esta localização pouco apetecível para o investimento e, por outro lado, a indefinição do modelo de urbanização ao longo de décadas, conduziram a que a ocupação do território se tenha processado de forma irregular, baseada em operações urbanísticas de carácter informal.

As diversas propostas antecedentes para a área apresentaram diferentes soluções de estruturação do território, assentes em opções que não permitiram a sua concretização por diversas razões. Ou por obrigarem a uma profunda reestruturação fundiária, sem equacionar devidamente a distribuição de benefícios e encargos, ou por não resolverem a situação de fragilidade legal das construções do núcleo habitacional da Quinta do Ferro com défice de condições de habitabilidade.

No entanto, a proposta que se apresenta com esta ORU reflete a ponderação das anteriores propostas e procura responder às questões que, da análise efetuada, se considerou não terem sido devidamente equacionadas e respondidas. Nomeadamente, quanto à possibilidade de construção na encosta virada a norte da Rua de Entre Muros, que se considera não ser de admitir por razões fisiográficas, de risco de deslizamento e de fraca insolação, podendo, pelo contrário, ser assumida como espaço verde de recreio e produção. Desse modo, beneficiando a sustentabilidade ambiental, através da permeabilidade dos solos e reforço da vegetação, contribuindo para a infiltração de água pluvial, controlo de caudais, amenização da temperatura ambiente e aumento da biodiversidade.

O modelo urbano para o território prevê a possibilidade de reabilitação de edifícios que apresentam as condições de enquadramento urbanístico e de aptidão física e funcional para a sua manutenção e requalificação, nomeadamente todos os que se encontram fora da Unidade de Intervenção, em área consolidada, a par de outros que apresentam características homólogas àqueles das áreas consolidadas, integrando quarteirões com frentes urbanas contínuas e volumetrias e implantação coerentes com a caracterização morfotipológica do tecido urbano consolidado na envolvente próxima.

Na área onde se localizam as habitações com condições de habitabilidade precárias, prevê-se a sua reabilitação e regeneração, obedecendo a critérios de alinhamento e volumetria definidos que permitam maximizar, por um lado, o espaço livre entre fachadas do arruamento e, por outro, assegurar as condições de salubridade e segurança das habitações.

- **Unidade de Intervenção**

A definição da área de intervenção prioritária da Quinta do Ferro consubstancia, no âmbito da operação de reabilitação urbana sistemática, uma Unidade de Intervenção, nos termos do RJRU (artigo 34.º), consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos.

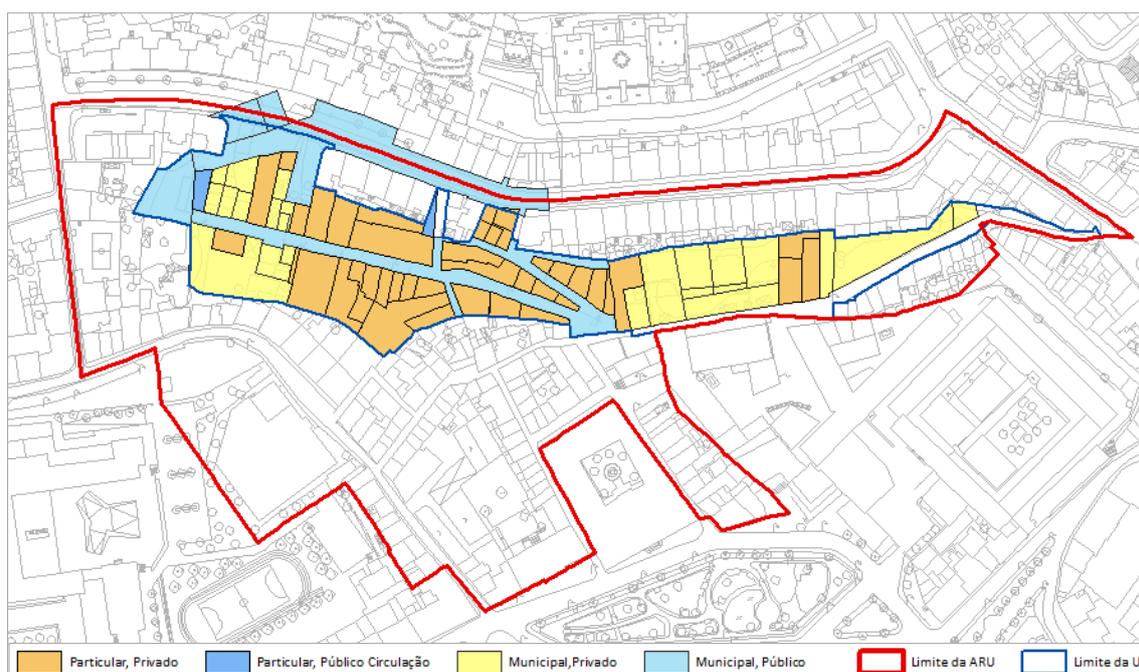


Figura 48 - Cadastro Geométrico na Unidade de Intervenção (UI)

Dentro desta área podem ainda ser diferenciadas áreas de distintas aptidões urbanas e, em função destas são propostos os seguintes usos e funções:

A. Jardim Público do Mirante

A ponte, delimitada a sul pela Rua de Entremuros do Mirante e a Norte pelo tardo dos edifícios da Rua Leite de Vasconcelos, encontra-se uma zona de declive acentuado que não tem aptidão à construção dada a morfologia e exposição solar que potenciam a insalubridade e fraca

acessibilidade das edificações que aí se implantassem. Por essa razão, a vocação desta área será a de poder funcionar como espaço verde onde sejam garantidas as funções de permeabilidade e infiltração de águas pluviais e de sustentabilidade física e ecológica, contribuindo para o conforto bioclimático. Acresce que, situando-se em área de elevada suscetibilidade de movimento de massas deve o município garantir a possibilidade de intervenção para consolidação dos terrenos e a manutenção das infraestruturas públicas.

Considerando a situação de declive, a proximidade à linha de água e a crescente probabilidade de ocorrência de fenómenos de precipitação muito elevada, deverá ser prevista a introdução de sistemas de retenção e infiltração ou drenagem, integrados no projeto paisagístico, potenciando a presença de água no espaço público e variabilidade sazonal da paisagem.

Programa-se para essa área um espaço verde de acesso público, mas vedado e fechado no período noturno, com equipamento de apoio com café e esplanada e espaço vocacionado para atividades socio culturais. Para este fim prevê-se a reabilitação do mais antigo edifício da Quinta do Ferro no gaveto entre a Rua de Entre Muros do Mirante e a Rua A da Quinta do Ferro, bem como o edifício contíguo com frente para a Rua de Entre Muros.

A área do jardim deve também dispor de equipamento adequado para a fruição do espaço e de percursos pedonais que estabeleçam a conexão das cotas altas às baixas e permitam aceder a espaços de tipologias diferenciadas, tal como, pomar, arboreto, clareira, linha de água, etc.

B. Área Habitacional a reabilitar, consolidar e regenerar

Na área central, que corresponde ao eixo da Rua C da Quinta do Ferro e as ruas A e B situa-se a área mais densamente construída.

A natureza das edificações existentes, as suas características físicas e funcionais, que em grande parte não asseguram condições de salubridade e segurança adequadas, constituindo aglomerados de habitação precária onde as dimensões, insolação, ventilação e qualidade construtiva são francamente insuficientes, leva naturalmente a ponderar a opção pela demolição das construções que não assegurem a satisfação dos requisitos necessários ao licenciamento e legalização, de forma a que fiquem garantidas essas condições nas operações urbanísticas a desenvolver pelos particulares, favorecendo a reabilitação urbana da área.

Quando necessário, para assegurar as boas condições de inserção urbana das edificações e dos espaços livres, públicos e privados, prevê-se a necessidade de reparcelamento de alguns dos prédios urbanos existentes. Nesses casos, através do emparcelamento as operações urbanísticas subseqüentes terão ganhos de escala e permitirão um mais racional aproveitamento do potencial edificatório.

Ainda assim, podem distinguir-se nesta área habitacional a reabilitar duas sub-áreas identificadas como a consolidar e a regenerar.

A primeira corresponde ao conjunto de edificações em que se propõe manter o alinhamento e implantação preexistentes, devendo ser adotados nessas frentes urbanas os parâmetros urbanísticos decorrentes dos critérios morfotipológicos que o PDML define para áreas consolidadas, no caso considerando-se o espaço consolidado contíguo, de características idênticas, ou seja, espaço central e habitacional – traçado urbano A.

No segundo caso, considera-se a necessidade de promover a redefinição da implantação dos edifícios de forma a garantir o afastamento ao limite da parcela que confronta com a via pública, para que o afastamento entre as frentes edificadas que marginam o arruamento tenha a dimensão necessária ao desafogo entre fachadas dos edifícios e permita a utilização diversificada do espaço público em condições de conforto e segurança.

Propõe-se que nesta área a reabilitar seja disciplinada a ocupação do território através das operações urbanísticas promovidas por particulares, que devem obedecer à regulamentação urbanística e relativa às condições da edificação em vigor, e cumprir o alinhamento da edificação definido na planta do modelo urbano proposto.

C. Praça da Quinta do Ferro

Perante a necessidade de regenerar um território fragilizado e de colmatar a malha urbana, numa área onde ocorre concentração de propriedade municipal, a proposta prevê a consolidação do tecido urbano através de uma operação de loteamento de que resulte a construção de novos edifícios em redor de uma Praça Central e a estruturação de espaços urbanos e verdes de utilização coletiva que venham a dotar a área de qualidade de vivência urbana, complementada por equipamento de utilização coletiva que contribua para suprir as carências identificadas na zona e aproveite a centralidade conferida ao espaço.

Prevê-se a construção de edifícios habitacionais com áreas comerciais ou de serviços no piso térreo e um equipamento social para idosos, delimitando a frente edificada da praça que, na área central é constituída por espaço público ajardinado, eventualmente, sobre estacionamento público no subsolo.

D. Estrutura viária

Também a estrutura viária da Quinta do Ferro é objeto de uma proposta de requalificação e reperfilamento dos principais eixos, a Rua de Entremuros do Mirante e Ruas A, B, e C da Quinta do Ferro, para melhorar a articulação e circulação na área e nos arruamentos que a ligam à envolvente, privilegiando a mobilidade pedonal, sendo os arruamentos tratados como vias de coexistência ou exclusivamente pedonais.

Pretende-se requalificar o espaço público nestas vias, nomeadamente através da uniformização das soluções de pavimentação em cubos de pedra, da iluminação pública e mobiliário urbano de apoio, bem como as estruturas de deposição de resíduos urbanos.

• **Área envolvente**

A área de reabilitação urbana delimitada abrange ainda as zonas limítrofes da Quinta do Ferro de forma a estabelecer a continuidade e integração com o tecido urbano envolvente, onde, para além da requalificação do espaço público se propõe a colmatação da frente edificada na Rua da Verónica, em terrenos municipais, para habitação de renda acessível e a construção de um edifício em terreno expectante do estado, na mesma rua e adjacente à ES Gil Vicente.



Figura 49 - Planta do modelo urbano proposto

6.3.1 Resiliência e sustentabilidade

Perante os desafios colocados pelas alterações climáticas, o planeamento urbano assume um papel relevante como instrumento de resposta e adaptação, que interessa desenvolver também a uma escala local uma vez que as especificidades físicas e socioeconómicas do local constituem fatores determinantes na sua capacidade de adaptação e na construção da resiliência.

A Câmara Municipal de Lisboa (CML) assinou, em 2015, um protocolo de cooperação com o Projeto ClimAdaPT.Local para a concretização de uma estratégia municipal de adaptação às alterações climáticas. Posteriormente e no contexto referido Projeto ClimAdaPT.Local, e alinhada com a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAA), foi elaborada a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC) de Lisboa que, em conjunto com o Plano Geral de Drenagem de Lisboa 2016-2030 e o projeto Onda de Calor, traduz os compromissos da Câmara de Lisboa para responder aos desafios do clima/ a mitigação e a adaptação climática, e deverá integrar as ferramentas do planeamento municipal.

Tendo em atenção que a área da Quinta do Ferro, exige uma reestruturação total do espaço público e das infraestruturas existentes, facilitada pela concentração de propriedade municipal, a proposta não poderia deixar de aproveitar a oportunidade de, face à necessidade de redesenhar/reformular a área em questão, fazê-lo numa ótica de sustentabilidade, implementando soluções de adaptação e mitigação dos efeitos das alterações climáticas. Nesse contexto, o modelo urbano foi desenvolvido com o intuito de tornar o território mais resiliente e a melhorar o ambiente urbano, garantindo a permeabilidade do solo e o funcionamento do sistema hídrico através da criação de vários espaços verdes de utilização diversa (nomeadamente espaços verdes de fruição e lazer, espaços verdes de enquadramento e espaços destinados a horticultura urbana) articulados entre si por percursos pedonais e pela arborização dos eixos viários. No referente à estrutura viária, e com o intuito de reduzir a emissão de gases com efeito de estufa e a incentivar os modos suaves de locomoção, a proposta prevê a

implementação de vias partilhadas, promovendo a dissuasão de velocidade e criando condições para a circulação pedonal e de bicicleta.

Numa fase subsequente de projeto, e indo ao encontro da estratégia ambiental e das diretivas constantes no PDM de Lisboa (nomeadamente as definidas no art.º 20), deverão ser adotadas soluções no sentido de:

- Promover a autossuficiência energética e a climatização passiva do edificado proposto, devendo os novos edifícios ser concebidos de forma a reduzir ao máximo o consumo de energia, através de elementos de ensombramento, do posicionamento e dimensionamento dos vãos, da ventilação transversal, da iluminação natural, dos materiais utilizados e do isolamento térmico das diferentes componentes;
- Garantir um desempenho energético otimizado através de sistemas passivos e de uma arquitetura bioclimática, através de:
 - Escolha de materiais recicláveis, tendo em conta toda a vida do edifício nas várias fases, entre a construção, reabilitação e demolição;
 - Solução arquitetónica que assegure a qualidade do ar no interior das habitações, atendendo que cada vez passamos mais tempo em casa;
 - Opções arquitetónicas adequadas ao local de forma a diminuir a pegada ecológica;
 - Introdução de energias renováveis;
- Ponderar a construção de coberturas e/ou alçados verdes;
- Prever a plantação de espécies arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafoclimáticas e com maior capacidade de captura de carbono;
- Prever a compostagem de resíduos sólidos orgânicos compreendendo resíduos de origem domiciliar e resíduos de poda e jardinagem de áreas públicas e privadas;
- Prever a pavimentação de ruas com pavimentos permeáveis de modo a aumentar a permeabilidade do solo;
- Dar preferência à utilização de materiais com alta refletância.

E ainda de assegurar:

- A recolha das águas pluviais (nomeadamente através da criação de bacias de retenção) e a reutilização das mesmas nomeadamente para a rega dos espaços verdes públicos e privados na área de intervenção;
- A reutilização das águas cinzentas para usos compatíveis;
- A deposição seletiva de resíduos;

- A reutilização e reciclagem dos materiais, nomeadamente os provenientes de demolições e desmontes, na fase de obra;
- O aproveitamento local dos recursos;
- A eficiência energética designadamente no respeitante a iluminação pública.

A implementação destas propostas corresponde aos objetivos da iniciativa *New European Bauhaus (Nova Bauhaus Europeia)*, que liga o *European Green Deal (Pacto Ecológico Europeu)* à vida e espaços cotidianos, perseguindo a ideia de um futuro das cidades belo, sustentável e inclusivo.

6.3.2 Demolições

A área da unidade de intervenção da Quinta do Ferro, corresponde a um núcleo urbano muito degradado e destruturado, em que predomina o edificado sem interesse arquitetónico e no qual os espaços remanescentes não cumprem a função de espaço público.

Nesse contexto, o modelo urbano prevê a demolição de parte do edificado pré-existente na área da unidade de intervenção (delimitada a laranja na figura abaixo), nomeadamente dos edifícios existentes na área para onde se preconiza uma praça central e na área para a qual se prevê um espaço verde. De igual modo, na área habitacional a regenerar (v. Figura) se prevê a necessidade de demolições de construções para possibilitar a requalificação das edificações em condições de assegurar a integração e coerência urbanística no conjunto.

Os edifícios em questão estão em mau estado ou em ruína, estando alguns deles ocupados, e sendo por isso necessário proceder ao realojamento dos moradores.

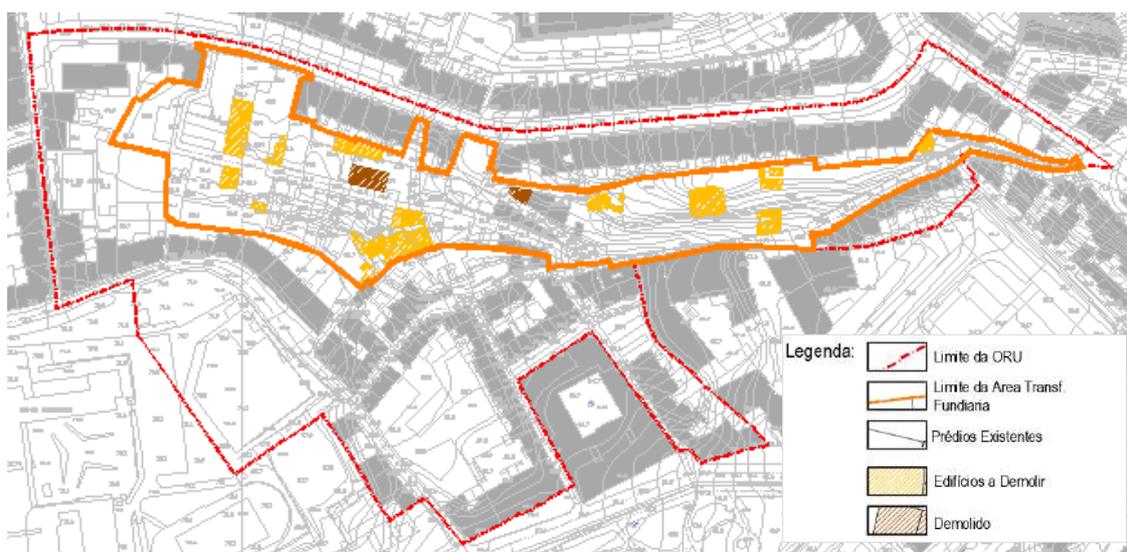


Figura 50 - Planta de Demolições

6.3.3 Reabilitação do Edificado

Um dos princípios da política de reabilitação urbana consagrados no RJRU é o princípio da responsabilização dos proprietários, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado, com a inerente imputação de custos.

Embora a área de intervenção seja mais alargada, procedeu-se a um levantamento urbanístico preliminar que incidiu sobre o núcleo central da Quinta do Ferro (conjunto mais degradado desta área urbana), de modo a caracterizar o edificado e identificar o seu estado de conservação e viabilidade de reabilitação com vista à definição do modelo urbano a concretizar.

Considerando o edificado identificado como a manter e o edificado que carece de intervenção profunda e eventual reconstrução, total ou parcial, na área da ARU/ORU, para a reabilitação e conservação destes imóveis estão disponíveis para os proprietários os apoios e benefícios fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana que são referidos mais adiante, no capítulo 6.8 deste documento.

Com o intuito de preservar a memória do local, prevê-se a reabilitação de dois edifícios no início da Rua de Entre Muros do Mirante e a sua reconversão funcional para um equipamento coletivo integrado no futuro jardim, como referido anteriormente.

6.3.4 Edifícios a construir

A operação de reabilitação urbana considera ainda a necessidade de proceder à reestruturação de propriedade e definição de lotes aptos à edificação, de forma a concretizar o princípio de requalificação e revitalização do tecido urbano.

Para tal, a área em que se integra a nova praça permitirá a construção de novos edifícios nos lotes a constituir na operação de loteamento de iniciativa municipal, assim como se prevê a edificação em parcelas sem ocupação. Também, na área de intervenção da ARU mas fora da unidade de intervenção, se prevê a construção de um edifício novo destinado a habitação acessível, em espaço municipal a colmatar na frente edificada da rua da Verónica. Admite-se ainda a possibilidade de construção de um edifício em terreno do Estado, na mesma rua em espaço adjacente à E.S. de Gil Vicente.

6.3.5 Equipamentos

A garantia de acesso crescente a serviços de qualidade que promovam a satisfação das necessidades dos cidadãos é uma prioridade clara. Neste sentido, o reforço da coesão social, a igualdade de oportunidades, o bem-estar e a melhoria das condições de vida, são fatores determinantes para construção de qualquer sociedade moderna e objeto de uma atenção redobrada do Município. A intervenção em causa prevê a criação de novos equipamentos de utilização coletiva. Um de âmbito social, centro de dia, e um equipamento cultural desdobrado em dois polos, uma galeria de exposições e um atelier.



Figura 51 - Planta com localização dos equipamentos

Será ainda de ponderar a transferência dos Serviços de Espaços Verdes da Junta de Freguesia, atualmente a funcionar na Travessa das Freiras (onde funcionou uma lavandaria pública), para outra localização (eventualmente na proximidade do Jardim Urbano proposto) deixando este terreno livre para acolher um outro uso cuja carência se faça sentir e para o qual tenha mais aptidão (poderia por exemplo funcionar como extensão dos ateliers/oficinas ou do Centro de Dia).



Figura 52 - Edifício atualmente ocupado pela Junta de Freguesia (Espaços verdes)

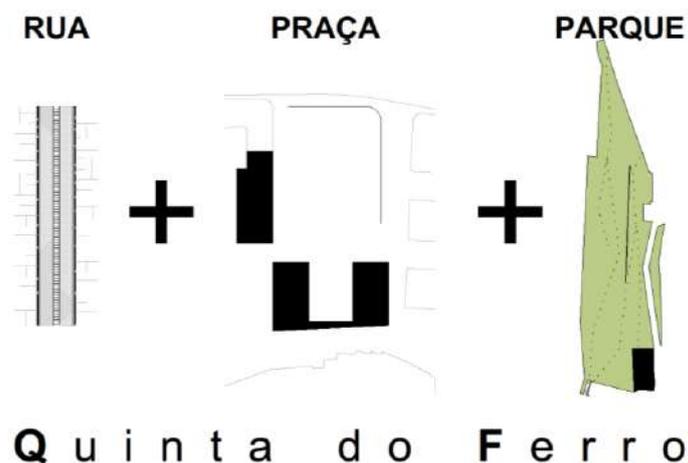
6.3.6 Estrutura do Espaço Público e Mobilidade

Conforme referido anteriormente, na ARU da Quinta do Ferro, o espaço público existente encontra-se na sua maioria degradado e desqualificado, sendo notória a ausência de espaços verdes públicos para usufruto da população e de espaços de circulação pedonal. Neste cenário, a presença de infraestruturas aéreas contribui para a poluição visual, acentuando a imagem de precariedade.

No que diz respeito à estrutura da rede viária, constatou-se que a mesma apresenta constrangimentos na circulação e na articulação com a malha urbana envolvente, fazendo-se sentir a necessidade de estruturar a ligação física e social, com a área histórica da cidade, através da valorização dos eixos viários existentes e da estruturação do espaço público de modo a originar novos pontos de sociabilidade.

Numa intervenção ao nível do espaço público esta proposta pretende catalisar lugares, através da sua organização entre “espaços para caminhar” – ruas, privilegiando a mobilidade pedonal – e “lugares para estar” – praça e parque –, induzindo a criação de atividades programadas e não programadas no espaço público – estimular a casualidade do convívio entre pessoas.

Tendo em atenção a complexidade de fatores tais como a indeterminação futura, a diversidade de usos, imprevistos e imprevisos, procurou-se simplificar os parâmetros orientadores de forma a garantir alguma flexibilidade ao programa. Assim são identificados elementos concretos com o objetivo de criar as condições necessárias ao desenvolvimento de atividades, programadas ou não no espaço público: uma praça, uma rua e um jardim, três arquétipos que integram o tecido urbano e induzem as pessoas a gerar uma diversidade indeterminada de dinâmicas sociais.



Face à necessidade de promover a estruturação e a qualificação integral do espaço público e da rede viária prevê-se:

- **Reestruturação de Infraestruturas**

Após uma avaliação do estado atual e capacidade de carga das infraestruturas existentes, identificar as necessárias reestruturações, optando por criar um canal técnico a eixo das ruas previstas como vias de coexistência para as seguintes redes³:

- Rede Elétrica de Baixa e Média tensão⁴;

³ Localizar em canal técnico as infraestruturas enumeradas não se enquadra no Regulamento de Infraestruturas em Espaço Público da CML. A proposta será analisada e trabalhada em coordenação com o DCIEP.

⁴ No caso de existir rede de Alta Tensão, esta infraestrutura será analisada em conformidade com o definido no RIEP.

- Iluminação Pública, incluindo estudo luminotécnico;
 - Rede de Saneamento;
 - Rede de águas Pluviais;
 - Rede de Gás;
 - Rede Telecomunicações;
 - Rede de abastecimento de Água, incluindo sistema de rega⁵ e implementação de hidrantes em conformidade com indicações e aprovação da ANPC;
 - Sistema de recolha das águas cinzentas e pluviais para reutilização.
- **Qualificação do Espaço Público**
Prevê-se a criação espaços de estadia e interação social destacando-se:
 - Uma praça central com entrada pela Rua Leite Vasconcelos, que pretende constituir um ponto de referência e de concentração de atividades sociais, encontrando-se apta a assumir funções polivalentes;
 - A requalificação e abertura ao público do logradouro do Palácio Sinel de Cordes, promovendo a ligação deste interior de quarteirão aos arruamentos envolventes, nomeadamente à Rua da Verónica;
 - Um espaço verde a nascente atravessado por percursos pedonais. Localizado numa área de declive acentuado e suscetível a inundações, este espaço verde de enquadramento e fruição, cumpre ainda a função de estabilização dos terrenos e de retenção e infiltração das águas pluviais;
 - Pequenos espaços de sociabilização/pontos de encontro ao longo dos arruamentos e percursos.
 - **Mobilidade**
Propõe-se a realocização do estacionamento nas Ruas A, B e C incluindo os lugares existentes no parque de estacionamento subterrâneo a construir sob o espaço da nova praça proposta. O objetivo desta otimização da oferta de estacionamento permite:
 - Adaptar vias existentes para zonas de coexistência, com acesso exclusivo a viaturas da recolha de lixo, veículos de emergência e outros veículos com autorização específica, nomeadamente com dístico e mobilidade reduzida;
 - Criação de percursos pedonais de ligação com o tecido urbano envolvente;
 - Definir sentidos de circulação com um único sentido, de modo a otimizar os usos e a coexistência;
 - Adaptação de Sinalização Vertical de Trânsito em conformidade com o conceito de coexistência e novos esquemas de circulação viária;
 - Implementar Pavimentos acessíveis a todos - optar por materiais confortáveis ao caminhar, principalmente nas zonas com pendentes acentuadas;
 - Adaptar passeios à melhoria de condições de mobilidade, incluindo pavimento tátil nas zonas de travessia, nomeadamente acessos desde a Rua Leite Vasconcelos;
 - Eliminação de ressaltos de lancis e eliminação de lancis nas Ruas em coexistência;
 - A Ponte, construção de um parque de estacionamento Público sob a área da nova praça

⁵ O sistema de rega deve prever a possibilidade de utilização de águas pluviais, através da sua recolha e armazenamento.

- Suprimir o estacionamento em favor de ampliação da área de circulação pedonal.

- **Mobiliário/Equipamentos Urbanos**

- Implantação de docas de bicicletas;
- Localização de eco-ilha(s);
- Implementação de Mobiliário Urbano (Bancos, Papeleiras, Bebedouros, Fontes...);
- Parque infantil;
- Outros.

O desenvolvimento dos projetos de espaço público e infraestruturas, nomeadamente no que respeita à estrutura verde e infraestrutura de saneamento, deverá recorrer a soluções de base natural e incorporar estratégias de intervenção que garantam a sustentabilidade e resiliência face aos impactes das alterações climáticas, conforme referido no cap. 2.3.1.



Figura 53 - Planta do Espaço Público

6.3.7 Estrutura Ecológica Municipal/Espaços Verdes

Pelas suas características morfológicas e atual enquadramento, circundado por áreas consolidadas do tecido histórico, de malha urbana densa e compacta onde escasseiam os espaços verdes, mas também por se encontrar parcialmente integrado na estrutura ecológica municipal, aqui representada no extremo sudeste pelo corredor ribeirinho e no limite norte pelo sistema húmido, julga-se que a intervenção a promover no âmbito da ORU poderá ser uma oportunidade de reforçar a continuidade desta estrutura de suporte dos sistemas naturais.

Como na restante cidade histórica aplica-se neste território o princípio ecológico da raridade, uma vez que, não sendo possível a implementação de uma estrutura verde contínua, deve-se promover a conectividade deste sistema através de um conjunto de espaços verdes

descontínuos, mas com relativa proximidade⁶, contribuindo desta forma para a sustentabilidade do território e para o aumento da biodiversidade.

Simultaneamente as vertentes expostas a norte recebem reduzida radiação, mormente no semestre frio, razão pela qual apresentam más condições em matéria de conforto bioclimático. Acresce o facto de existirem taludes, nomeadamente a oriente na Quinta do Ferro, com declives muito acentuados e risco de deslizamento, ao qual se associa ainda, no seu limite nascente, o risco de inundação, características desadequadas à edificação. Estas circunstâncias, pelo contrário, aconselham a presença de vegetação, que promove a estabilização dos terrenos, reduz os fenómenos de erosão e favorece a retenção e infiltração das águas pluviais.

Considerando que segundo o regulamento do PDML (artigo 60.º) as operações em espaços a consolidar devem considerar pelo menos 30% de solo orgânico com revestimento vegetal (valor que ascenderá a 40%, caso não se proponha a criação de espaços verdes sobre lajes) para tal será adequado, no presente caso, reservar para espaços verdes parte significativa das áreas de vale e taludes declivosos adjacentes.

Os espaços verdes poderão assumir diferentes tipologias. Será possível estabelecer espaços verdes de recreio e produção em áreas de declive suave, associados a espaços de estadia e interação social, como em largos/praças, e em eventuais espaços de agricultura urbana. Simultaneamente será aconselhável a criação de espaços verdes de proteção e enquadramento, nomeadamente com a função de estabilização de taludes de maior declive. Complementarmente a criação de eixos arborizados poderá reforçar a continuidade do sistema de espaços verdes.

A sul da Quinta do Ferro, no tecido consolidado, propõe-se integrar o logradouro do Palácio Sinel de Cordes na estrutura ecológica municipal como espaço verde de recreio e produção, promovendo a sua requalificação, precedida pelo necessário estudo de caracterização paisagística e patrimonial, que enquadre a intervenção neste bem da CMP. Propõe-se igualmente estabelecer a ligação deste logradouro com o do edifício da Rua da Verónica, devendo o acesso deve ser amplo, privilegiando a possibilidade do atravessamento do interior do quarteirão (podendo considerar-se o eventual encerramento noturno da passagem na frente edificada da rua da Verónica).

A solução projetada para a estruturação dos espaços verdes deve atender aos seguintes objetivos:

- **Estrutura Verde**
 - i. Desenvolvimento de zonas arborizadas, permitindo a criação de sombreamento no espaço Público, nomeadamente na zona da nova Praça, enquanto medida mitigadora do efeito de ilha de calor;
 - ii. Regeneração da área declivosa a Nascente propondo a possibilidade da sua fruição sob a forma de Jardim;

⁶ Magalhães, Manuela Raposo. *A arquitectura paisagista*. Lisboa: Editorial Estampa, 2001, pp 412-413

- iii. Estabelecimento de zonas totalmente permeáveis, com vegetação, de modo a promover a infiltração das águas pluviais, com soluções de base natural, contribuindo para a renaturalização do ciclo hídrico;
- iv. Sempre que possível arborização das vias;
- v. Manutenção das espécies arbóreas mais significativas (v. Volume I; Capítulo 3.1.1.)

6.4 Aquisições de Terrenos e Edifícios / Realojamentos

a) Aquisições de Terrenos e construções

Para a execução da globalidade da presente operação, na área da unidade de intervenção, é necessário proceder a operações fundiárias de aquisição de terrenos, nomeadamente para a concretização da praça central e a definição dos novos lotes destinados à edificação (Parcelas n.º 2, 11, 14, 21, 22 e 32), assim como para integrar a área verde do jardim urbano a nascente da Quinta do Ferro (Parcelas n.º 67,70, 77 e 78). Outras parcelas necessárias para viabilizar a requalificação e regeneração em situações particulares na área habitacional da unidade de intervenção são também a considerar para aquisição pelo município (Parcelas n.º 17, 18, 40, 41, 42 e 62).

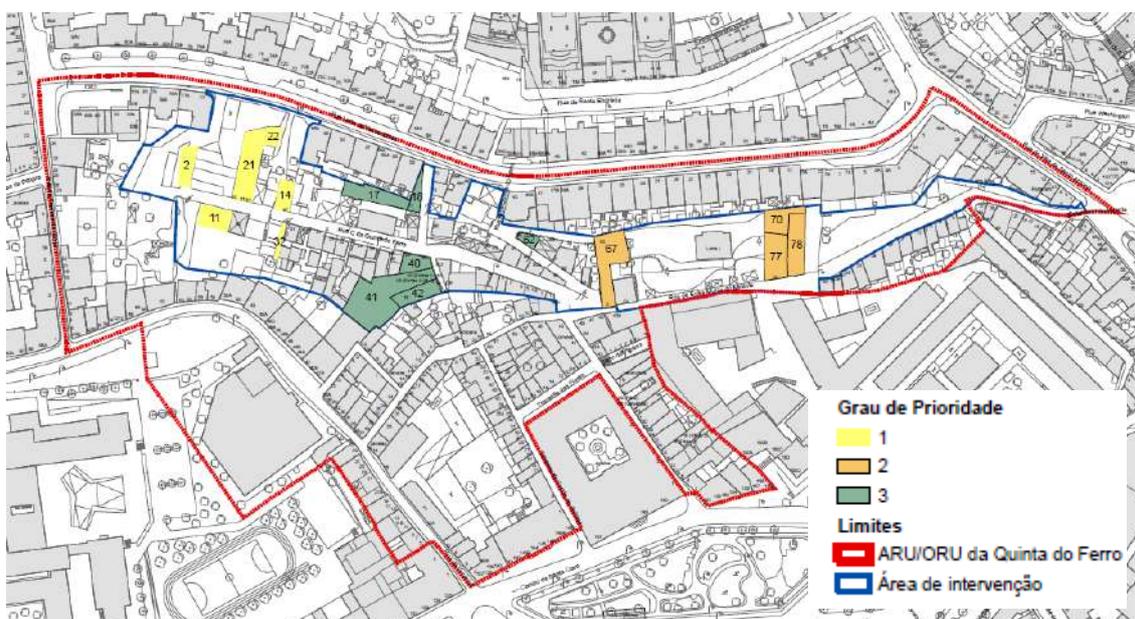


Figura 54 – Planta com indicação das parcelas a adquirir

Com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana sistemática, poderá vir a recorrer-se aos instrumentos de execução previstos na lei, designadamente expropriações de terrenos particulares. A estimativa preliminar do valor dos terrenos/indemnizações, que serão objeto de reestruturação fundiária ascende a cerca de 1 099 733,00 €.

Os valores mencionados não incluem IVA e são meramente indicativos, já que resultam de uma análise preliminar, sendo que, em fase posterior e em face de informação mais detalhada e atualizada, no âmbito dos respetivos procedimentos administrativos, poderão ser revistos ou atualizados, não podendo assim ser considerados vinculativos.

b) Realojamentos

Face à situação de emergência constatada nas condições de habitabilidade e segurança em habitações muito degradadas foi, na sequência de despacho n.º DESP/3/GVRV/CML/20 de 7 de outubro de 2020, realizado um conjunto de vistorias que determinaram a necessidade de proceder a realojamentos de emergência. Foram assim realizados realojamentos de moradores correspondendo a 10 habitações disponibilizadas pela CML em imóveis próprios ou arrendados para o efeito. O valor estimado para realojamento (3 anos) é de 201 874 €.

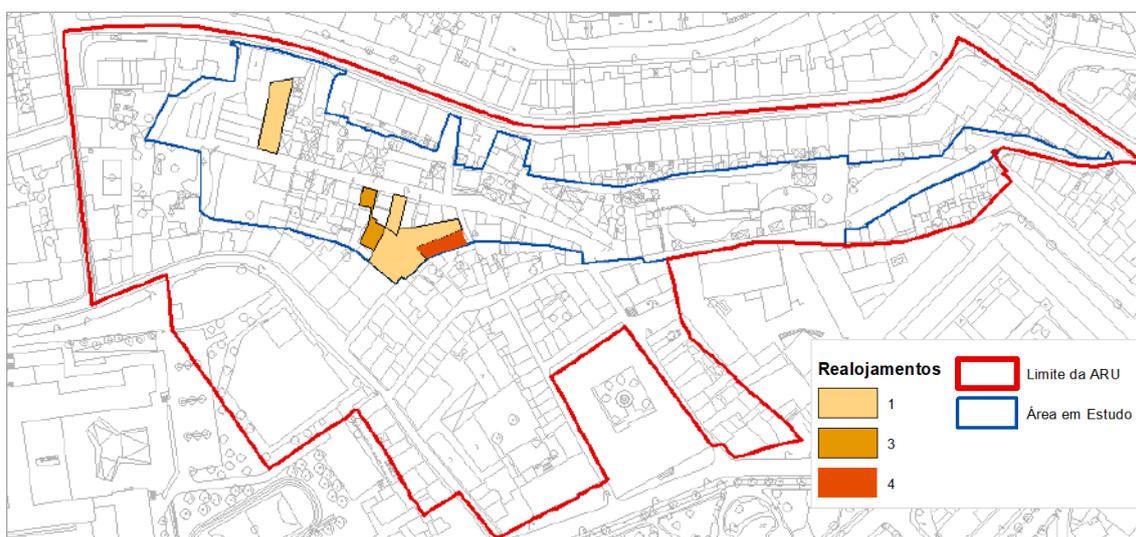


Figura 55 - Planta com indicação dos realojamentos (localização e nº de agregados realojadas)

Atendendo a que a totalidade dos edifícios, à exceção de um, se encontram em propriedade privada e a maioria ocupados, será responsabilidade dos respetivos proprietários o realojamento temporário das famílias residentes nos edifícios que serão progressivamente afetados pelas obras de requalificação e de reposição da legalidade, a efetuar no edificado particular, previstas no presente programa.

6.5 Ações Estruturantes

As ações descritas nos capítulos anteriores e que corporizam o programa estratégico de reabilitação urbana são sintetizadas no quadro seguinte.

Síntese das ações programadas

A01	Demolições
	Perante a necessidade de regenerar um território fragilizado e de colmatar a malha urbana, a proposta prevê a consolidação do tecido urbano através da construção de novos edifícios (em redor de uma Praça Central), da regeneração do edificado existente, da implementação de infraestruturas e de um espaço público qualificado. Nesse contexto o modelo urbano prevê a demolição de parte do edificado pré-existente na área da unidade de intervenção para permitir a nova construção e a adaptação e requalificação das edificações e espaços urbanos públicos e privados.
A02	Construção de habitação e nova praça
	A praça central abre-se para o tecido envolvente (Rua Leite Vasconcelos) desenhando frentes edificadas e um grande espaço verde de recreio e estadia, definidor da centralidade da vida social e comunitária. Os edifícios a construir destinam-se a habitação e usos complementares que dinamizam a atividade social e comercial. Sob a praça prevê-se a possibilidade de criação de um parque de estacionamento público.
A03	Construção de habitação na Rua da Verónica
	Em terreno de propriedade do município é proposta a edificação de edifício destinado a habitação acessível, colmatando uma frente de rua desqualificada e a reabilitação do respetivo logradouro.
A04	Reabilitação de edificado particular
	Ao longo da Rua C mantêm-se as propriedades e parcelas privadas onde se admite a reabilitação com a normalização do afastamento das construções ao limite dos lotes, garantindo o alinhamento da frente edificada e a homogeneização de cérceas. Na restante área habitacional que integra a unidade de intervenção, assim como na restante área da ARU, a reabilitação dos edifícios deverá seguir os procedimentos previstos no PDM para as obras de conservação e alteração, em situação de colmatação de frentes urbanas consolidadas e situadas em área contígua com o espaço consolidado.
A05	Equipamento social
	A oportunidade de intervenção na área da Quinta do Ferro faculta a possibilidade de vir a criar e reforçar os equipamentos públicos de que a área está carenciada e preencher lacunas nos equipamentos de proximidade, criando condições para o acesso da população às principais funções urbanas conforme o conceito da “Cidade de 15 minutos”. Nesta ótica propõe-se a instalação de um centro de dia ligado a um espaço exterior na nova praça.
A06	Equipamento cultural
	Para fomentar o desenvolvimento comunitário e como forma de combater a exclusão social propõe-se a instalação de um espaço expositivo na nova praça, e de um atelier/centro de atividades artísticas e cafetaria ligado ao espaço verde de recreio na encosta de Entre Muros, criando a possibilidade de circulação e integração entre as duas áreas como forma de abrir os canais de comunicação entre a Quinta do Ferro e o bairro envolvente.
A07	Equipamento desportivo
	Para o Clube Desportivo da Graça instalado na ARU, na Rua da Senhora da Glória, e com atividade relevante no âmbito desportivo e cultural será também oportunidade de proceder a obras de reabilitação usufruindo dos apoios e benefícios da área de reabilitação urbana.
A08	Implementação de espaço verde e de estadia na nova Praça
	Na praça a criar deverá ser criada área verde com espécies arbóreas e/ou arbustivas que proporcionem sombra e espaços de estadia e recreio, complementado por equipamento de apoio do tipo quiosque e parque infantil.

A09	Implementação de espaço verde de recreio e produção
	Na área nordeste da área de intervenção, pretende criar-se um espaço verde de dimensão razoável, potenciando as características de localização e da cobertura vegetal existente e criar condições para a infiltração e retenção de água pluvial, integrando a drenagem superficial e a renaturalização da área a par da articulação com áreas de recreio.
A10	Criação de jardim público no logradouro do edifício da Rua da Verónica
	No logradouro do edifício a construir na rua da Verónica prevê-se um espaço verde de acesso público, mas controlado através de passagem inferior ao edifício, e que permita o usufruto de uma área arborizada, de descompressão em relação à massa edificada envolvente e que permite a ligação com o logradouro do Palácio Sinel de Cordes, possibilitando o desenvolvimento de atividades ao ar livre.
A11	Pedonização da Rua A
	Criação de percurso pedonal com restrição de acesso automóvel a emergência e serviços urbanos e reformulação das infraestruturas, com redefinição dos materiais de revestimento, introdução de mobiliário urbano em ponto de estadia e socialização, incluindo iluminação pública.
A12	Reperfilamento da Rua B
	Reperfilamento para via de coexistência, com reformulação das infraestruturas e redefinição dos materiais de revestimento, introdução de mobiliário urbano incluindo iluminação pública.
A13	Reperfilamento e realinhamento da Rua C
	Reperfilamento para via de coexistência, com alteração planimétrica, e reformulação das infraestruturas com redefinição dos materiais de revestimento, incluindo iluminação pública.
A14	Requalificação da Rua entre Muros do Mirante
	Reconstrução, com alteração planimétrica e consolidação da encosta com muro de suporte, e reformulação das infraestruturas com redefinição dos materiais de revestimento, incluindo iluminação pública.
A15	Requalificação da Travessa do Rosário de Santa Clara
	Requalificação com redefinição dos materiais de revestimento, introdução de mobiliário urbano em ponto de estadia e socialização, incluindo iluminação pública.
A16	Pedonalização da Travessa do Conde de Avintes
	Criação de percurso pedonal com restrição de acesso automóvel a emergência e serviços urbanos, com redefinição dos materiais de revestimento, introdução de mobiliário urbano, incluindo iluminação pública.
A17	Requalificação da Travessa das Freiras
	Requalificação com redefinição dos materiais de revestimento, introdução de mobiliário urbano, incluindo iluminação pública.
A18	Requalificação da Travessa das Flores
	Requalificação, incluindo o prolongamento ao Beco dos Vidros, com redefinição dos materiais de revestimento, introdução de mobiliário urbano em ponto de estadia e socialização, incluindo iluminação pública.

6.6 Modelo de Gestão e Execução

As entidades gestoras das operações de reabilitação urbana podem corresponder ao próprio município ou a entidades do sector empresarial local. No caso da ORU da Quinta do Ferro, optou-se por ser o município a assumir essa qualidade e, ao abrigo das alíneas o) e u) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, sem prejuízo de, posteriormente, nos termos legalmente previstos, mandar a Sociedade de Reabilitação Urbana (Lisboa Ocidental SRU) para esse efeito.

O modelo de execução da ORU compete, no que se refere às ações nas infraestruturas urbanas, nos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, à iniciativa da entidade gestora - Município de Lisboa.

Não obstante a execução da ORU seja assumida pela entidade gestora, será fundamental a harmonização com os proprietários dos terrenos privados, aos quais cabe o dever de participar nos encargos subjacentes à operação e proceder à concretização dos benefícios através da construção ou reabilitação dos edifícios.

As ações de demolição de construções existentes e de construção de novos edifícios ou a reabilitação de edifícios a manter, tendentes à execução da operação de reabilitação urbana devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

A área da nova praça a ser objeto de reparcelamento deverá ter concretização no âmbito de uma operação de loteamento municipal. Nesse sentido será necessária a aquisição pelo município das parcelas privadas existentes e a englobar no conjunto urbano da praça. Também para a concretização do espaço verde da rua de Entre Muros será necessária a aquisição pelo município das parcelas privadas que se localizam na área.

A infraestruturização do território e construção de espaços verdes e de utilização coletiva deve ser realizada pelo Município, sendo os particulares responsáveis pelo pagamento das taxas urbanísticas (TRIU) devidas nas operações urbanísticas levadas a cabo para o licenciamento das edificações.

A par dos apoios e incentivos a conceder pelo Município de Lisboa aos particulares, o RJRU prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reparcelamento e construção de edifícios, de que se destacam:

- Demolição de edifícios com riscos de segurança ou salubridade;
- Faseamento da operação permitindo por um lado a intervenção nas principais áreas necessárias à implementação das infraestruturas e a desocupação gradual das áreas a reestruturar;
- Construção de três novos edifícios de habitação coletiva, dois na área da Unidade de Intervenção e outro fora desta, que servirão de alavanca ao desenvolvimento da

própria ARU, considerando que permitirão eles próprios agilizar os necessários realojamentos;

- Possibilidade de reparcelamento.

Paralelamente, determinadas ações já identificadas poderão vir a ser desenvolvidas por entidades terceiras, em concertação com a entidade gestora, nomeadamente:

- Junta de Freguesia de São Vicente de Fora
- Lisboa Ocidental SRU

PRAZO

O âmbito temporal da Operação de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro é de 10 anos. Nos termos do artigo 20º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), este prazo poderá ser prorrogado.

FASEAMENTO

Prevê-se o faseamento da operação em três fases distintas, escalonadas no espaço e temporalmente sucessivas:

1ª Fase que abrange a edificação da praça central e respetivas obras de urbanização e a reabilitação da infraestrutura das Ruas B e C da Quinta do Ferro, no interior da unidade de intervenção.

Compreende a construção dos espaços públicos a criar e requalificar e a intervenção corresponderá essencialmente aos arruamentos, passeios, arranjos exteriores (praça central proposta) e infraestruturas gerais que se localizam na área noroeste da ARU nas áreas que atualmente já se encontram livres ou que implicam demolições pontuais.

Os lotes criados na operação urbanística visam permitir, em tempo próprio, a construção de 2 edifícios cuja situação urbanística lhes confere maior autonomia, na envolvente da praça central, e que implica a demolição das ruínas das construções aí existentes. Na praça prevê-se ainda a construção de infraestrutura para parque de estacionamento público a concessionar.

2ª Fase que abrange a intervenção de reconstrução da Rua de Entre Muros do Mirante, o jardim urbano na encosta adjacente e a reabilitação da Rua A e Beco do Mirante.

Compreende a construção do muro de suporte e reperfilamento da Rua de Entre Muros e espaços públicos e arranjos exteriores do espaço verde de recreio e produção e infraestruturas gerais que se localizam na área a nascente da ARU. Abrange também a reabilitação dos arruamentos que ligam a área da unidade de intervenção à restante área da ARU.

Compreende a intervenção nos espaços públicos e corresponderá essencialmente à requalificação dos arruamentos de ligação pedonal e viária com a área envolvente.

3ª Fase que abrange os arruamentos periféricos à ARU.

Compreende a intervenção no espaço público e requalificação dos arruamentos e espaços urbanos que se encontram nos limites da área delimitada pela ARU, de forma a garantir a coerência e continuidade dos espaços urbanos.

Finalmente, uma fase sem escalonamento temporal, mas que se iniciará com a aprovação da ORU, e que abrange as parcelas privadas onde se prevê a possibilidade de desenvolvimento de operações urbanísticas pelos particulares, em tempo determinado pela imposição administrativa da obrigação de reabilitar e enquadradas pelo normativo da ORU.

Integrado na ARU / ORU, propõe-se a construção de edifício na Rua da Verónica destinado a programa de habitação municipal e, eventualmente, aos realojamentos necessários, para o qual se encontra em desenvolvimento o respetivo projeto de arquitetura, e que servirá de alavanca à operação.

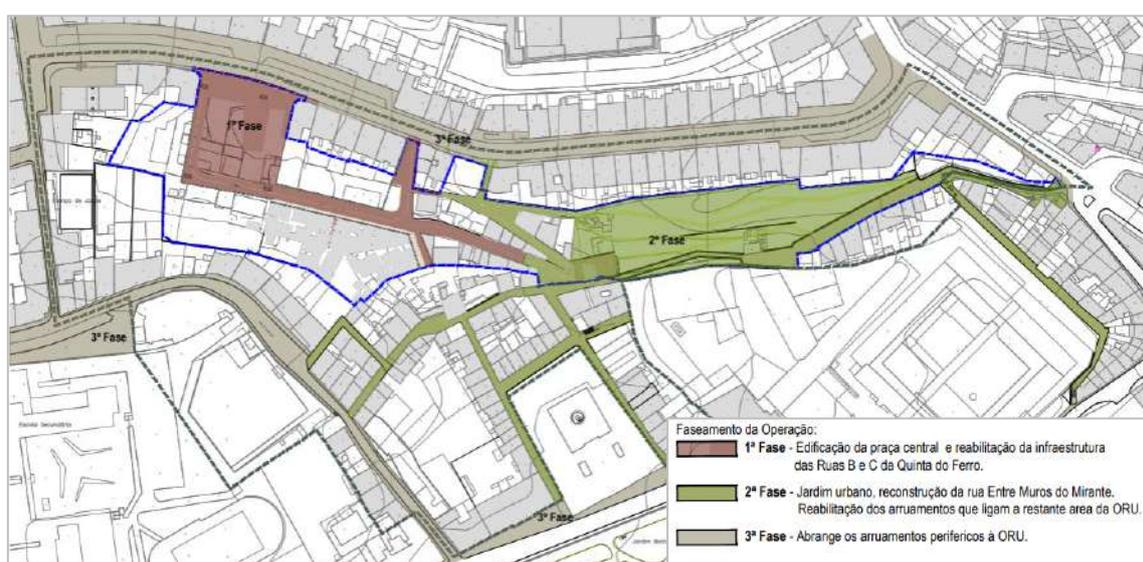


Figura 56 - Planta de Faseamento da Operação

Prosseguindo o objetivo de integração deste território na Cidade, com a requalificação progressiva e a revitalização do tecido socioeconómico, ambiental e urbano, defendendo direitos numa perspetiva inclusiva, consideram-se como prioritários os seguintes investimentos:

- Demolição de edifícios e construções existentes em estado de ruína ou necessários para a edificação da praça central e do jardim urbano;
- Infraestruturação urbana e requalificação do espaço público, com reperfilamento e pavimentação dos arruamentos, renovação da infraestrutura de saneamento e introdução das infraestruturas de abastecimento em canais técnicos no subsolo, iluminação pública e mobiliário urbano;
- Construção de novos edifícios de habitação, sendo promovida pelo município no âmbito do programa de habitação acessível;
- Proteção dos sistemas naturais existentes com a criação de áreas verdes de enquadramento, um jardim público e uma nova praça ajardinada;
- Reforço da oferta de equipamentos de utilização coletiva.

6.8 Apoios e Incentivos Fiscais

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeito a obrigatoriedade de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Conforme determinado pela Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, à Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro serão aplicáveis todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, (EBF) designadamente os previstos nos artigos 45.º e 71.º, na redação em vigor, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

Benefícios fiscais associados aos Impostos Municipais - aplicáveis aos prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação de edifícios que, em consequência da intervenção adquiram um estado de conservação dois níveis acima do anteriormente atribuído, alcançando, no mínimo, um nível bom e desde que cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios (nos termos das alíneas a) e b) do art.º 45º, do EBF).

- Imposto Municipal sobre Imóveis — IMI — são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos, a contar do ano inclusive da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos da alínea a) do nº 2 do art.º 45º;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - são passíveis de isenção de IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenção de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo de três anos a contar da data da aquisição, nos termos da alínea b) do nº 2 do art.º 45º;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - são passíveis de isenção de IMT as aquisições de imóveis, na primeira transmissão, subsequente à intervenção reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do nº 2 do art.º 45º.

Outros incentivos associados à Reabilitação Urbana, nos termos do artigo 71º do EBF

- Possibilidade de dedução à coleta em sede de IRS de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (com o limite € 500,00), nos termos do nº 4 da referida norma;

- Tributação de mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português à taxa autónoma de 5% na primeira alienação, subsequente à intervenção, nos termos do nº 5;
- Tributação de rendimentos prediais à taxa reduzida de 5%, nos termos do nº 7.

Taxa reduzida de Iva

Nos termos do Código do IVA (verbas 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA) aplica-se a taxa reduzida de 6%, às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

O Regulamento Municipal de taxas relacionadas com a atividade urbanística e operações conexas de Lisboa prevê as seguintes isenções e reduções relacionadas com obras de reabilitação urbana:

A) Taxas correspondentes à atividade urbanística

- Isenção do pagamento de taxas correspondentes à atividade urbanística para obras exclusivamente de conservação, de reabilitação e de alteração interior de edifícios ou suas frações (n.º 1 do art.º 15º).

B) Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU)

- Isenção da Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) em obra de ampliação de edifícios ou suas frações, feita através do aproveitamento de sótão ou da construção de um piso elevado para habitação dentro da altura e cêrcea máxima admitida no Regulamento do PDML, até aos limites de 250 m2 de área de construção acrescentada ou de um fogo criado. (n.º 1 do art.º 18º).
- Redução de 5 % do valor da TRIU, nas operações urbanísticas nas quais sejam utilizadas as seguintes soluções técnicas, por cada uma das soluções implementadas, não podendo, cumulativamente, exceder 10 % de redução total e limitando -se, em cada caso, a incidência da TRIU à unidade de intervenção, edifício ou urbanização:
 - Sistema de reciclagem de águas cinzentas para reutilização em usos não potáveis nas áreas comuns dos edifícios;
 - Soluções que conduzam à retenção e aproveitamento de águas pluviais para regas, lavagens e outras utilizações que não exijam água potável;
 - Mecanismos de aproveitamento de energias alternativas e de soluções que racionalizem e promovam o aproveitamento de recursos renováveis para a água e energia elétrica (n.º 2 do art.º 18º).

6.9 Programa de Investimento Público e Privado

A concretização da ORU da Quinta do Ferro implica um investimento global em infraestruturas urbanas e espaço público, que ascende ao montante de cerca de 5 milhões de euros.

Os encargos a suportar pelo Município serão inscritos no respetivo Programa Plurianual de Investimentos, de acordo com o planeamento de execução, a definir com a aprovação da(s) operação(ões) de loteamento, e regulados através do(s) respetivo(s) contrato(s) de urbanização.

O valor de investimento público total previsto é de cerca de 20 milhões de euros, acrescidos de IVA, tal como discriminado no seguinte quadro:

Encargos		
Itens		Custo
A	Custo construção (Hab., Com. e Serv.)	7 204 452,00 €
B	Custo construção (Caves e Estac.)	5 307 672,50 €
C	Espaço Público e arranx exter.	5 147 218,00 €
D	Projetos Espaço Público e Estac. *	733 812,34 €
E	Indeminizações expropriação	1 099 733,00 €
F	Arqueologia	0,00 €
G	Mov. Terrenos/Descant.	0,00 €
H	Realojamento (3 anos)	201 874,76 €
I	Demolições edifícios	224 802,50 €
Total		19 919 565,10 €

* Inclui estudos complementares e revisão de projeto

Quadro 6 – Síntese dos custos estimados do programa de investimento público (IVA não incluído)

A estimativa global de investimento⁷ prevista corresponde ao total das intervenções pelo Município, mas sujeita à necessária aferição após desenvolvimento dos projetos, não podendo assim ser considerada vinculativa. Os valores acima apresentados não incluem IVA e são meramente indicativos, já que resultam de uma análise preliminar, sendo que, em fase posterior e face a informação mais detalhada e atualizada, no âmbito dos respetivos procedimentos administrativos, poderão ser revistos ou atualizados, não podendo assim ser considerados vinculativos.

No referente aos projetos/construção de equipamentos e de edifícios de habitação coletiva, os valores estimados correspondem apenas ao cálculo unitário por metro quadrado de construção, para a respetiva tipologia.

⁷ Valores apurados de acordo com informação da Lisboa Ocidental SRU cruzada com o valor de referência publicado em Portaria anual, para custos de construção e de espaços públicos, da Direção Municipal de Manutenção e Conservação para as demolições, e Direção Municipal de Gestão Patrimonial para indemnizações e realojamentos.

Relativamente ao investimento privado na reabilitação dos imóveis particulares incluídos na unidade de intervenção da ORU, estima-se um valor global de cerca de 7 milhões de euros, acrescidos de IVA, como discriminado:

Encargos		
Itens		Custo
A	Custo construção (Hab., Com. e Serv.)	6 872 100,00 €
B	Custo construção (Caves e Estac.)	0,00 €
C	Espaço Público e arranj exter.	0,00 €
D	Projetos Espaço Público	0,00 €
E	Arqueologia	0,00 €
F	Mov. Terrenos/Descont.	0,00 €
G	Realojamento (ano)	0,00 €
H	Demolições edifícios	477 369,10 €
Total		7 349 469,10 €

Quadro 7 – Síntese dos custos estimados do programa de investimento privado (IVA não incluído)

6.10 Programa de Financiamento

No que se refere às fontes de financiamento previstas para a ORU são o orçamento Municipal, no caso das intervenções promovidas pelo Município. No caso das intervenções previstas a cargo de Entidades Terceiras, o financiamento estará a cargo dos recursos próprios da respetiva entidade.

No que se refere à reabilitação dos edifícios privados, o respetivo encargo será da responsabilidade dos proprietários, no âmbito do dever de reabilitação a seu cargo.

Considerando o enquadramento da ORU da Quinta do Ferro no conceito de “Núcleo degradado” previsto no artigo 12.º do Decreto-Lei nº 37/2018 que estabelece o regime do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, as respetivas entidades beneficiárias poderão aceder a apoio para a promoção de habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito, nos termos aí definidos.