

2023



Câmara Municipal de Lisboa
DMU | DPU | DPT

[OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DO FERRO]

VOLUME 3 – ANEXOS

ÍNDICE (Volume 3 – Anexos)

7. Relatórios

7.1 Relatório Socio-Demográfico

7.2 Relatórios de Participação

i. Moradores

ii. Proprietários, Fase 1

iii. Proprietários, Fase 2

8. Peças Desenhadas

001. Situação existente

002. Cadastro

003. Estado de conservação

01. Modelo urbano

02. Faseamento

03. Espaço público e verde

04. Equipamentos

05. Parcelas de particulares / Intervenção prevista

9. Programa de Investimento / Calendarização

1. Relatório Socio-Demográfico

CARACTERIZAÇÃO SOCIAL

Comportamento sócio demográfico da Área Restrita a partir do levantamento da UIT CH _ 2020

Análise sócio demográfica estrutural

O Edificado

Os Alojamentos Residenciais.

A tendência da ocupação dos Alojamentos Residenciais em 2021 na área da Quinta do Ferro

Regime de Ocupação dos Alojamentos Residenciais

População Residente – estrutura etária

A escolaridade dos Residentes

Residencialidade de “curta duração” versus residencialidade de “longo termo”

O valor mediano das vendas dos Alojamentos Residenciais na área em análise

CARACTERIZAÇÃO SOCIAL

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 estudo (a linha azul na figura nº 1), 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. (ver quadro nº 8)

A população residente foi alvo de uma caracterização mais cuidadosa em 2016, por ocasião do concurso a Orçamento BIP ZIP - Projeto 014. QUINTA DO FERRO PARTICIPA - em cujo relatório se apresentou uma breve descrição da ocupação residencial, informação que se revelou mínima e preferencialmente com valores percentuais.

Por sua vez a informação recolhida em visita ao território, efetuada entre 27 de outubro de 2020 e 11 de novembro de 2020, pelos técnicos da Unidade de Intervenção Territorial do Centro Histórico (UIT CH), posteriormente completada pela equipa da Divisão de Participação¹ em Maio de 2022, permitiu fazer uma síntese da ocupação dos moradores.

Decorrente da informação apurada naqueles dois momentos (2016 e 2022), 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 propriedade do edifício, melhorando-o e colocando-o em aluguer, à medida que foram encontrando soluções habitacionais na cidade mais confortáveis, momento que ainda

¹ 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.

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 série 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.

Comportamento sócio demográfico da Área Restrita a partir do levantamento da UIT CH _ 2020

Pode dizer-se, em síntese, com base no relatório apresentado pela equipa de Vistorias da UIT CH², numa primeira abordagem à ocupação sócio demográfica do território da ARU da Quinta do Ferro, **que aí residiam cerca 106 pessoas, estruturadas em 51 famílias.**

Na informação reportada pela equipa técnica verificou-se uma predominância de pessoas a viverem sós, com uma idade média superior a 62 anos, sobretudo residentes do sexo feminino. (ver quadro nº 1)

Em informação recolhida pela equipa da Divisão de Participação é ainda de destacar a fraca escolaridade, em média os moradores detinham apenas 6 anos de escolaridade, e praticamente sem residentes inseridos no mundo do trabalho. Em 2022 a maioria dos residentes ou se encontravam em situação de desemprego ou em situação de reforma, só 12 das 45 pessoas inquiridas disseram trabalhar (perto de 27% dos residentes).

Embora os limites de território em estudo³ na ARU da Quinta do Ferro tenham mudado ligeiramente desde o início deste processo em 2020, na informação recolhida através das vistorias foram recenseadas cerca de 103 frações, com predomínio de frações para uso residencial, embora perto de 18% se encontrassem vazias. (ver quadro nº3)

² Em maio 2022 a equipa da Divisão de Participação concretizou no terreno a inquirição aos moradores para efeitos da recolha de opinião sobre o futuro da Quinta do Ferro, tendo recenseado cerca de 120 pessoas estruturadas em 55 famílias (agregados familiares).

³ A linha Azul na Figura 1.

Através da informação (vistoria UIT CH_2020) verificou-se que 45 famílias viviam em alojamentos sem a presença de redes de infraestruturas (água, gás, eletricidade ou casa de banho completa), ou então umas infraestruturas débeis e ilegais. De acordo com a informação da UIT CH_2020, dos 73 alojamentos com função residencial, 11 não possuíam redes de infraestruturas que garantam um mínimo de habitabilidade (ver quadro nº 4)

Como já referido acima, decorrente das vistorias efetuadas em 2020, constatou-se, por isso, a necessidade de efetuar alguns realojamentos, na altura foram recenseadas cerca de 16 famílias, dada a muito fraca condição de habitabilidade dos alojamentos. Contudo desse processo foram efetuados os realojamentos de dez (10) famílias, sete (7) em alojamentos particulares, na vizinhança da Quinta do Ferro, e três (3) famílias em alojamentos de propriedade do município. (ver quadro nº 5)

Q_1 – Agregados familiares, tipo de famílias na Quinta do Ferro

| Tipo de famílias | Número de Famílias | Nº de Pessoas | Idade média dos representantes ⁴ do agregado (em anos) |
|------------------|--------------------|---------------|---|
| Coabitação | 2 | 4 | 39,5 |
| Unifamiliar | 22 | 22 | 62,2 |
| Monoparental | 8 | 20 | 46,6 |
| Casal | 9 | 18 | 56,6 |
| Nuclear | 8 | 31 | 44,3 |
| Alargada | 2 | 11 | 31,3 |
| Total | 51 | 106 | |

Fonte: UIT CH _novembro_2020

Q_2 – Caracterização síntese da situação na área restrita da ARU_ Quinta do Ferro; ocupação e função das frações na Quinta Ferro

| Área Urbana | Frações com uso habitacional | Frações com outro uso /armazém garagem | Total |
|-----------------------------|------------------------------|--|-------|
| | N | | |
| ARU_Qnt. do Ferro_ restrita | 89 | 12 | 103 |

Fonte: UIT CH _novembro_2020

Q_3 – Ocupação dos alojamentos com uso habitacional na Quinta do Ferro

| Área Urbana | Frações com uso habitacional | | |
|-----------------------------|------------------------------|--------|-------|
| | Ocupadas | Vazias | Total |
| | N | | |
| ARU_Qnt. do Ferro_ restrita | 73 | 16 | 89 |
| Tx de ocupação residencial | 82% | 18% | 100% |

Fonte: UIT CH _novembro_2020

⁴ O representante familiar corresponde ao adulto/ que se apresentou enquanto tal aos inquiridores nas várias tipologias de família identificadas.

Q_4 - Condições de habitabilidade dos alojamentos residenciais / frações habitacionais⁵ na Quinta do Ferro; presença ou ausência das redes de infraestrutura básicas (valores absolutos)

| 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 |

Fonte: UIT CH _novembro_2020

Q_5 – Caracterização das Famílias residentes na Quinta do Ferro com necessidade de Realojamento Prioritário por não existirem condições de habitabilidade mínima.

| Tipo de famílias | Famílias com necessidade de Realojamento | | | |
|--------------------------|--|---------------|--|------------------------------|
| | Número de Famílias | Nº de pessoas | Idade média dos representantes do agregado | Tipologia do novo alojamento |
| Unifamiliar | 8 | 8 | 70 | 8_T1 |
| Monoparental | 2 | 5 | 68,5 | 1_T2 e 1_T3 |
| Casal | 4 | 8 | 52,6 | 1_T2 e 3_T1 |
| Nuclear | 2 | 6 | 53,5 | 1_T2 e 1_T3 |
| Total | 16 | 27 | | |
| | | | | |
| Total Realojamentos 2023 | 10 | – | – | – |

Fonte: UIT CH _novembro_2020_23

⁵ Em relação às condições de habitabilidade, nomeadamente a presença das principais redes de infraestrutura, acesso à água, luz e gás só foi obtida informação em 45 frações residenciais, das 73 ocupadas como residência.

Análise sócio demográfica estrutural⁶.

Importaria contudo fazer também uma caracterização mais estrutural, com base na informação censitária para destacar o padrão de ocupação residencial do território em questão e em comparação, seja com os tecidos sócio urbanos vizinhos, seja com a freguesia onde se insere e face à cidade, permitindo melhor destacar as especificidades sócio demográficas do território para futura intervenção urbana.

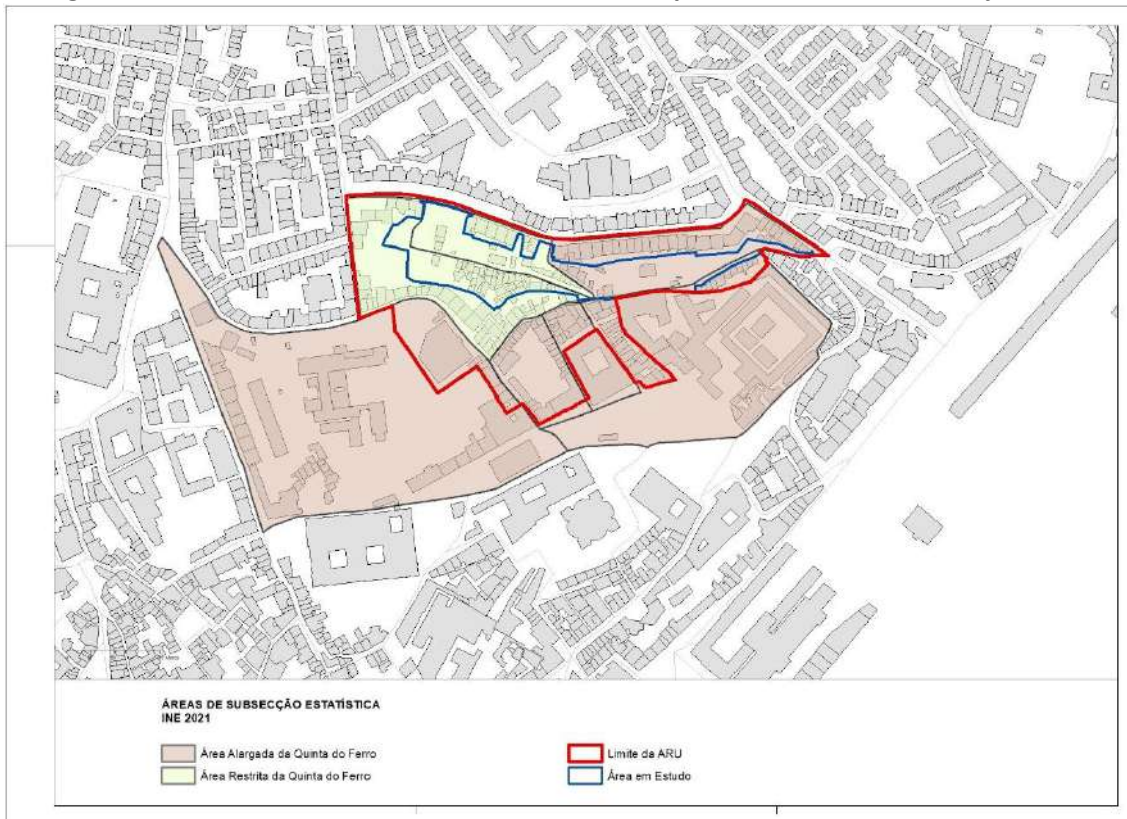
A desagregação territorial em unidades de informação estatística não permite identificar com rigor o território delimitado como ARU ou a área mais circunscrita em estudo. Com o fim de manter um modelo de análise demográfica a partir das variações temporais foram identificadas duas áreas que incluem o pequeno tecido orgânico intersticial e os tecidos sócio urbanos envolvente e integrados nas áreas de subsecção estatística⁷. Na figura 1 foram delimitadas as duas áreas, a **Área Restrita** 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. (ver figura nº 1)

A análise apresentada em seguida reflete sobretudo o padrão demográfico neste território entre 2011 e 2021, de acordo com a informação censitária disponível, não esquecendo que haverá sempre uma certa distorção na análise por causa da junção das edificações orgânicas com as edificações formais nas duas subsecções estatísticas destacadas.

⁶ Análise sócio demográfica a partir da informação censitária, Censos de 2011 e 2021.

⁷ 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 .

Figura 1, “Interstício urbano” da Quinta do Ferro e bairros 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 próximo 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.

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.

Quadro Síntese_ Q 6

| Área urbana | População Residente | Agregados Familiares | Alojamentos | Edifícios ⁸ |
|--|---------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| | N | N | N | N |
| Área Restrita (ARU Ferro linha azul) | 451 | 237 | 388 | 118 |
| Tx de variação 21-11 (%) | -16,5 | -21,0 | 7,48 | -7,8 |
| Área Alargada (ARU Ferro linha vermelha) | 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 | -1,2 | -1,4% | -1,89 | -6,6 |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

⁸ 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.

O Edificado

O edificado é nesta zona predominantemente ocupado com função residencial. (ver quadro nº 7)

A maioria do edificado foi construído entre os anos 50 a 80 do século passado, ao contrário da área limitada como ARU, esta com edificações mais antigas e mesmo na freguesia de São Vicente. É igualmente na Área Restrita que se encontram os edifícios com necessidade de reparação, a quase totalidade dos edifícios no “interstício” encontra-se nessa situação.

Q 7 – Edifícios e Tipo de Utilização na Q Ferro e freguesia vizinha

| Áreas Urbanas | Edifícios Clássicos | | Edifícios Clássicos Exclusivamente Residenciais | | Edifícios de Ocupação Mista | |
|-----------------|---------------------|----------------|---|----------------|-----------------------------|---|
| | N | Variação 11-21 | N | Variação 11-21 | N | % edifícios exclusivamente residenciais |
| Área Restrita | 118 | -7,8 | 111 | -3,5 | 7 | 94,1 |
| Área Alargada | 153 | -15,9 | 128 | -20,0 | 25 | 83,7 |
| São Vicente _21 | 2 258 | -8,1 | 1 940 | -8,1 | 318 | 85,9(21) |
| Lisboa _2021 | 49 223 | -6,6 | 43 362 | 4,7 | 5 861 | 88,1(21) |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

Q 8_ Os edifícios, época de construção e necessidade de reparações do edificado na Q Ferro e freguesia vizinha

| Áreas Urbanas | Antes de 1945 | | 1945-1980 | | 1981-2000 | | 2001-2021 | | Reparação / necessidade ⁹ | |
|-----------------|---------------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|-----|--------------------------------------|-------|
| | N | % | N | % | N | % | N | % | N | % |
| Área Restrita | 18 | 15,3 | 96 | 81,4 | 2 | 1,7 | 2 | 1,7 | 96 | 81,4 |
| Área Alargada | 124 | 81,0 | 26 | 17,0 | 1 | 0,7 | 2 | 1,3 | 63 | 41,2 |
| São Vicente _21 | 1 497 | 66,3 | 626 | 27,7 | 60 | 2,7 | 75 | 3,3 | 1 130 | 50,04 |
| Lisboa _2021 | 17 527 | 35,6 | 22 650 | 46,0 | 5 259 | 10,7 | 3 787 | 7,7 | 19 140 | 38,9 |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

⁹ Conceito do INE - NECESSIDADE DE REPARAÇÕES: Verificação da necessidade de intervenção nas seguintes componentes de um edifício: estrutura, cobertura, paredes e caixilharia exteriores. https://www.ine.pt/bddXplorer/htdocs/minfo.jsp?var_cd=0011482&lingua=PT

Os Alojamentos Residenciais.

A tendência da ocupação dos Alojamentos Residenciais em 2021 na área da Quinta do Ferro

O Censo de 2021 revelou uma perda de alojamentos¹⁰ e edifícios no Centro Histórico cuja explicação se deveria relacionar com a entrada da modalidade de residência de curta duração, os Alojamentos Locais (AL), uma solução de alojamento turístico que veio subtrair oferta residencial normal aos bairros e tecidos sócio urbanos, com predominância nas freguesias do Centro Histórico. A diminuição de alojamentos residenciais vagos não significou aumento de residencialidade mas perda desta oferta residencial para residência de longa duração. (ver quadro nº9 var%21-11)

No tecido sócio urbano a sul (Área Alargada) houve uma diminuição de Alojamentos Familiares, contudo ocorreu um crescimento de ocupação residencial entre 2011 e 2021 (2,35%) terá havido tanto uma diminuição de residentes, mas uma deslocação para uma estrutura de residentes permanentes e residentes de curto prazo. (ver quadro nº 9)

No limiar da **Área Restrita**, pelo contrário, houve um crescimento de alojamentos com função residencial, aqui surgiram mais 27 alojamentos familiares (+7,48%). Deduz-se que terão sido obras de reabilitação urbana ao longo da R. da Verónica que desdobraram o número de alojamentos. (ver quadro nº 9)

Em 2021 a permanência de alojamentos vagos é grande, cerca de 40% na Área Restrita e 26% na Área Alargada; pode dizer-se que o crescimento de alojamentos residenciais (+7,5%) não correspondeu a um aumento de ocupação residencial, mas só de oferta. Junto do tecido da Quinta do Ferro o crescimento de alojamentos vagos foi muito grande (+118,8%) presumindo-se que o estado de degradação daquele micro tecido seja resultado do afastamento de residencialidade.

No conjunto das freguesias do Centro Histórico (Santa Maria e Misericórdia) a freguesia de São Vicente, em 2021 ainda assim apresenta uma taxa de ocupação residencial razoável (68%), mais 10% do que a freguesia vizinha de Santa Maria Maior.

¹⁰ Em 2021 o INE não incluiu na identificação e caracterização os alojamentos que entretanto passaram a acolher funções de ocupação residencial turística, os Alojamentos Locais (AL) e explicação para o decréscimo de alojamentos familiares na cidade de Lisboa.

Q 9 _ Alojamentos Familiares Residenciais – situação de ocupação na Q Ferro e freguesias vizinhas

| Áreas Urbanas | Alojamentos ¹¹ Familiares | | Alojamentos Familiares Residência Habitual (AFCRH) ¹² | | Alojamentos Familiares Residência Habitual Vagos e uso sazonal | |
|--------------------|---|---------------|---|------------|--|------------|
| | N | Var% 21-11 | N | Var% 21-11 | N | Var% 21-11 |
| Área Restrita | 388 | 7,48 | 237 | -18,28 | 151 | 118,84 |
| | | | | | 38,9 | |
| Área Alargada | 594 | -8,2 | 435 | 2,35 | 158 | -28,51 |
| | | | | | 26,6 | |
| S Vicente _21 | 10 170 | -6,2 | 6 928 | -6,6 | 3 242 | -5,3 |
| St Maria Maior _21 | 7 692 | -27,8 | 4 545 | -23,3 | 3 147 | -33,4 |
| Misericórdia _21 | 8 657 | -17,6 | 4 866 | -22,4 | 3 791 | -10,2 |
| | | | | | | |
| Lisboa _2021 | 319 739 | -1,89 | 242 044 | 1,17 | 77 596 | -9,90 |
| | | | | | 24,3% | |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

Regime de Ocupação dos Alojamentos Residenciais

Como já foi atrás referido os proprietários das parcelas da área da ARU da Quinta do Ferro não residem no sítio, com exceção de dois herdeiros, que aliás vivem em condição precária. Uma parte considerável vive até fora de Lisboa, distribuindo-se na AML ou mesmo na Região de Lisboa.

Dentro da Linha Azul (área em estudo) a maioria dos residentes são arrendatários, e tanto quanto foi dito por alguns proprietários, alguns moradores não terão contratos de arrendamento.

Na Área Alargada entre 2011 e 2021 houve um aumento de ocupação residencial, mas também um aumento do número de situações com arrendamento (+4,8%), ao contrário da propriedade residente que, entre 2011 e 2021, diminuiu. Este modo de acesso à habitação está a ter maior expressão na ocupação residencial.

Aliás, é interessante destacar que, no plano estrutural, na cidade e em alguns bairros em particular, houve uma diminuição de proprietários residentes e crescimento dos arrendatários, percebendo que no acesso à habitação a solução de arrendamento estará a ter mais preponderância. (ver quadro nº 10)

¹¹ Inclui os Alojamentos familiares Clássicos e os não clássicos (habitações precárias).

¹² Os Alojamentos Familiares Clássicos Residência Habitual (AFCRH) são os alojamentos residenciais que no ano de 2021 se encontravam ocupados.

Q 10 _ Os Alojamentos Familiares Residenciais, modo de acesso à habitação na Q Ferro e freguesia vizinha

| Áreas Urbanas | AFCRH_T ¹³ | Proprietários Residentes | | | Arrendatários | | |
|---------------|-----------------------|--------------------------|-------|-----------|---------------|-------|-----------|
| | N | N | Rácio | Var 11-21 | N | Rácio | Var 11-21 |
| | N | N | % | % | N | % | % |
| Área Restrita | 237 | 65 | 27,4 | -19,8 | 157 | 66,2 | -18,7 |
| Área Alargada | 435 | 98 | 22,5 | -17,6 | 303 | 69,7 | 4,8 |
| S Vicente _21 | 6 928 | 2 412 | 34,8 | -13,2 | 4 121 | 59,5 | -4,1 |
| Lisboa _2021 | 242 044 | 121 869 | 50,35 | -1,8 | 102 311 | 42,27 | 1,9 |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

População Residente – estrutura etária

Como já referido no início, na Área Restrita, entre 2011 e 2021, houve uma perda de residentes em quase 40% (ver quadro nº 6). Observando a variação pelos grandes grupos de idade percebe-se que a maior perda se deu nos grupos seniores. Nos 10 anos a zona perdeu quase metade dos residentes com mais de 65 anos seja na Área Restrita seja na Área Alargada (-32%).

Em termos estruturais o Centro Histórico nos últimos 10 anos perdeu mais de 30% dos residentes sénior. Ver quadro nº11; var% 21-11)

Na área da Quinta do Ferro cresceu o grupo etário juvenil, presumindo-se a entrada de famílias com juvenis nesta área da cidade, sobretudo na Área Restrita. Como se verificou um pequeno crescimento de alojamentos ocupados no limite sul da área, estes terão sido ocupado com famílias jovens. Aqui a substituição do perfil de idade dos residentes é clara e em oposição ao que ocorreu na Quinta do Ferro de acordo com o levantamento da UIT CH_2020.

Os índices de vitalismo demográfico mostram que existirão mais juvenis na Área Restrita, destacando contudo que em 2021 havia um maior número de residentes em idade ativa na Área Alargada. Ver o índice de sustentabilidade (IS) (quadro nº 12), aí para cada 100 residentes sénior residiam em 2021 322 residentes entre os 15 e os 64 anos, praticamente três vezes mais residentes em idade ativa.

Em parte, como foi dito atrás, como a área estatística não coincide com a área em estudo da ARU Quinta do Ferro, presume-se que em volta da Quinta do Ferro nos últimos 10 anos houve uma mudança no perfil dos residentes na margem, já na área de Graça-Santa Clara. Aqui em 2021 residiam famílias em idade ativa e com juvenis.

¹³ Tratam-se dos Alojamentos familiares ocupados em 2021.

As famílias deste território tendem a ser famílias pequenas com um ou dois membros, perto de 80% do modelo de agregado doméstico encontrado na área ARU. (ver quadro nº 13)

Q 11 - Estrutura Etária da População Residente na Q. Ferro e freguesias vizinhas

| Freguesias | Até 14 anos | | De 15 a 24 anos | | De 25 a 64 anos | | Mais de 65 anos | |
|---------------------|-------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | N | Var% 21-11 | N | Var% 21-11 | N | Var% 21-11 | N | Var% 21-11 |
| Área Restrita | 57 | 29,5 | 30 | -16,7 | 264 | -9,3 | 100 | -40,8 |
| | 12,6 | | 6,7 | | 58,5 | | 22,2 | 100% |
| Área Alargada | 77 | 1,3 | 72 | -4,0 | 501 | -22,5 | 178 | -32,3 |
| | 9,3 | | 8,7 | | 60,5 | | 21,5 | |
| S Vicente _21 | 1 433 | -12,9 | 1 162 | -4,5 | 8 051 | -1,6 | 3 310 | -22,6 |
| | 10,3 | | 8,3 | | 57,7 | | 23,7 | |
| Santa Maria _21 | 875 | -25,7 | 853 | -23,2 | 6 296 | -15,9 | 2 027 | -33,5 |
| Lisboa _2021 | | | | | | | | |
| Lisboa _2021 | 71 220 | -0,7 | 55 069 | 2,4 | 291 739 | -1,4 | 127 768 | -2,6 |
| | 13,0 | | 10,1 | | 53,5 | | 23,4 | |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

Q 12 - Índices de Vitalismo Demográfico na Q. Ferro e freguesias vizinhas

| Freguesias | Índice de Envelhecimento (IE) | Índice de Sustentabilidade Potencial (IS) ¹⁴ | Índice de Dependência de Jovens (IDJ) |
|-----------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| Área Restrita | 175,4 | 294,0 | 19,4 |
| Área Alargada | 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 |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

¹⁴ 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.

Q 13_ - Quadro das famílias na Q. Ferro e freguesia vizinha

| Freguesias /Áreas Urbanas | Agregados Domésticos | | Agregados domésticos com 1 a 2 elementos | | | Agregados domésticos com 3 e mais elementos | |
|---------------------------|----------------------|-------------|--|-------------|---------|---|-------------|
| | N | Var 21-11 % | N | Var 21-11 % | Rácio % | N | Var 21-11 % |
| Área Restrita | 237 | -22,3 | 185 | -26,3 | 78,1% | 52 | -3,7 |
| Área Alargada | 435 | 0 | 347 | 2,1 | 79,8 | 88 | -7,4 |
| S Vicente_21 | 6 929 | -9,7 | 5 230 | -8,98 | 75,5 | 1 699 | -11,97 |
| Lisboa_2021 | 242 571 | -1,4 | 164 061 | -1,0 | 67,6 | 78 510 | -2,0 |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

A escolaridade dos Residentes

Os graus de escolaridade da população residente ainda não se encontram disponíveis à subsecção estatística.

Ao nível da freguesia o crescimento de residentes com escolaridade superior continua, contudo existem diferenças que talvez sejam reflexo da estrutura da composição sociológica dos atuais residentes nas freguesias, nomeadamente na variação deste grau. Em São Vicente este grupo cresceu em cerca de 55%, superior ao crescimento do grupo na cidade e na freguesia vizinha de Santa Maria.

Contudo o peso da população com escolaridade superior entre os residentes é de cerca de 30%, nesta freguesia o rácio difere em relação à cidade e nomeadamente em relação a freguesias onde este grau corresponde a perto de 47% dos residentes nas freguesias de Belém ou Lumiar, por exemplo. Ainda assim cumpre o padrão de crescimento de residentes com escolaridade superior.

O mesmo não ocorreu na freguesia vizinha de Santa Maria, aqui o crescimento do grupo foi muito pouco significativo (9%) e o seu peso é baixo, (25,5%), comparativamente. (ver quadro nº 14)

Q 14_ A escolaridade dos residentes nas freguesias; S Vicente e freguesias Vizinhas

| Área Urbana | Graus de Escolaridade | | | | |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---|--|---------------------------|
| | Nenhum ¹⁵ | Ensino Básico (9 anos) | Ensino Secundário (12 anos de escolaridade) | Ensino pós-Secundário (12 anos máximo) | Ensino Superior (21 anos) |
| Santa Maria Maior 21 | 1 349 | 3 835 | 2 208 | 99 | 2 560 |
| Rácio_21 (%) | 13,42 | 38,16 | 21,97 | 0,98 | 25,47 |
| Var 11-21 (%) | | -40,1 | 15,2 | -36,9 | 9,2 |
| S Vicente_21 | 1 549 | 5 076 | 2 975 | 157 | 4 199 |
| Rácio_21 | 11,10 | 36,37 | 21,32 | 1,12 | 30,09 |
| Var 11-21 (%) | | -30,9 | 40,5 | -1,9 | 55,5 |
| Lisboa_2021 | 65 613 | 180 492 | 99 956 | 4 249 | 195 486 |
| Rácio_21 | 12,02 | 33,07 | 18,31 | 0,78 | 35,82 |
| Var 11-21 (%) | | -22,0 | 23,6 | -17,4 | 31,7 |

Fonte INE: Censos de 2021 e 2011

Residencialidade de “curta duração” versus residencialidade de “longo termo”

Além da diminuição de população residente em São Vicente entre decénios, importará verificar a mobilidade residencial na freguesia, bem como o impacto da entrada do arrendamento de curta duração para fins turísticos.

Como se constata em quadro abaixo (ver quadro nº 15) a mobilidade residencial dentro da freguesia é pequena. Nos últimos 10 anos (2011 a 2021) a maioria dos residentes em S Vicente não mudou de freguesia, 74% dos residentes aí permaneceu. Contudo comparando este valor com a cidade e com a freguesia vizinha ainda assim houve maior mobilidade na freguesia de S. Vicente. Aqui houve não só mobilidade de habitação dentro da mesma freguesia, perto de 500 pessoas mudaram de casa (3,5%), 17% veio de outras freguesias e municípios e ainda perto de 560 residentes vieram do estrangeiro (4%), quase tantos quantos os que foram viver para a freguesia de Santa Maria Maior.

De salientar ainda que a mobilidade é tanto maior quanto a naturalidade dos novos residentes é de origem estrangeira. (ver quadro nº 16)

¹⁵ Em 2021 com os primeiros resultados agregou-se nesta variável o conjunto dos residentes que à data do Censo não detinham graus de escolaridade completos o que inclui os residentes que nunca tiveram educação escolar e os que ainda não têm idade ou para estarem no sistema de ensino (0- 5 anos) ou ainda não completaram o primeiro nível (6- 10 anos). Por dificuldade de aferição do mesmo nível de informação para 2011, não se comparou este grau entre os dois decénios.

Importa também referir o peso da **residencialidade de curta duração**. Verifica-se uma certa concentração de alojamento para fins turísticos (AL¹⁶) na proximidade da ARU Quinta do Ferro. Em 2023 existiam nas Áreas Restrita e Alargada cerca de 166 Alojamentos Locais entre os quais um *Hostel*, situado na R da Verónica, este pode acolher até 38 hóspedes.

Nesta área a carga de Alojamentos para fins turísticos apesar de tudo é razoável, para cada 100 alojamentos residenciais existiam em 2023 cerca de 12 AL¹⁷. Como se verifica na Figura nº2 e no quadro nº 17, abaixo, nas freguesias vizinhas do Centro Histórico a carga é muito maior, quase metade dos Alojamentos com função residencial em Santa Maria foram reconduzidos para a ocupação turística de curta duração.

Ao nível da proporção entre residentes permanentes e temporários, ao longo do ano pode dizer-se que na Área Alargada para cada 100 residentes aí poderão permanecer ao longo do ano cerca de 66 residentes de curta duração, uma concentração um pouco maior do que na freguesia de S. Vicente. (ver quadro nº 17)

Q_15 - Quadro de mobilidade residencial¹⁸ nas freguesias de S Vicente e freguesias vizinhas

| Categorias de mobilidade | S Vicente _21 | | | Santa Maria Maior _21 | | | Lisboa _2021 | | |
|--|---------------|--------------|------|-----------------------|--------------|------|--------------|--------------|------|
| | Portugueses | Estrangeiros | % | Portugueses | Estrangeiros | % | Portugueses | Estrangeiros | % |
| Ainda não tinha nascido | 157 | 2 | 1,1 | 112 | 7 | 1,2 | 5 836 | 99 | 1,1 |
| Não mudou de residência | 8 583 | 1 769 | 74,2 | 5 001 | 2 319 | 72,8 | 390 790 | 55 101 | 81,7 |
| Mudou de residência na mesma freguesia | 302 | 192 | 3,5 | 223 | 103 | 3,2 | 10 415 | 3 642 | 2,6 |
| Veio de outra freguesia /município | 1 325 | 1 066 | 17,1 | 904 | 774 | 16,7 | 44 108 | 22 532 | 12,2 |
| Veio do Estrangeiro | 62 | 498 | 4,0 | 50 | 579 | 6,3 | 2 849 | 10 424 | 2,4 |
| Total | 10 429 | 3 527 | 100 | 6 227 | 3 824 | 100 | 453 998 | 91 798 | 100 |

Fonte INE: Censos de 2021

¹⁶ Os estabelecimentos de alojamento local (AL) são aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração desde que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

¹⁷ Foi feito o cálculo a partir dos Alojamentos Residenciais de 2011 visto que em 2021 o INE não incluiu no recenseamento censitários os edifícios que já se encontravam em AL, proporcionalmente o peso seria de 100 para 11 a partir dos dados de 2021.

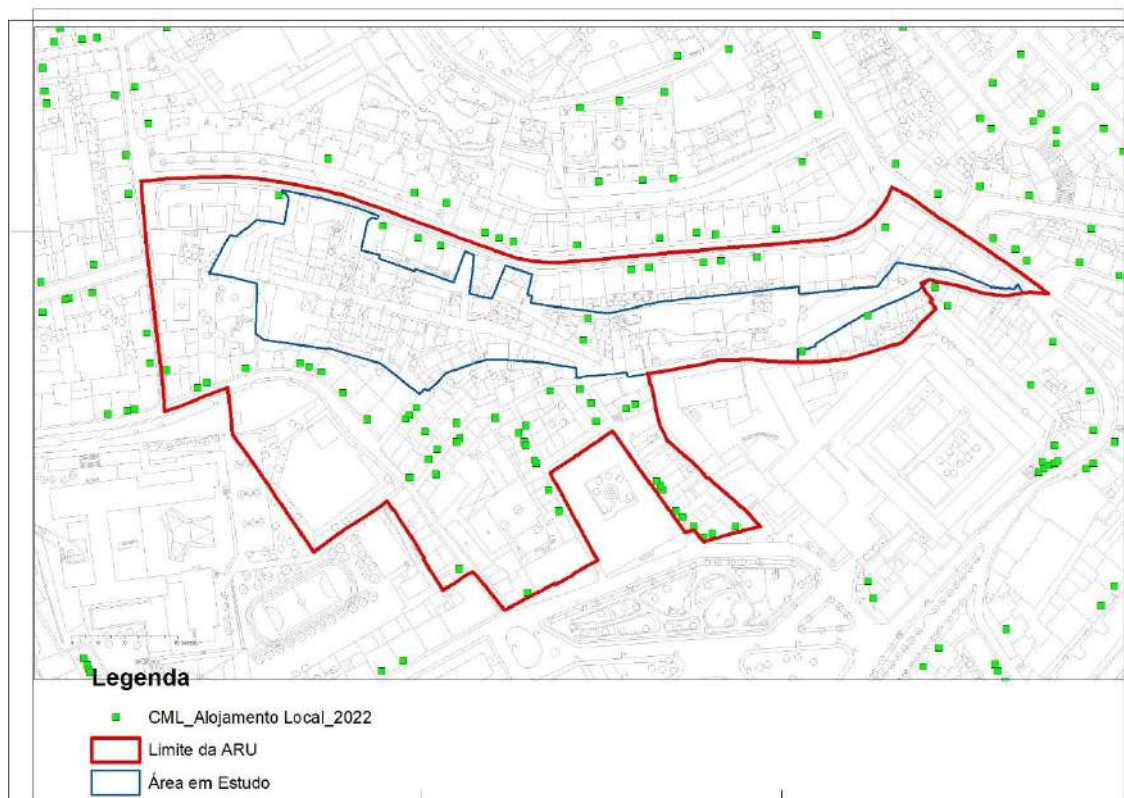
¹⁸ Quadro calculado com base em cruzamento do INE: População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Local de proveniência (Migrações relativamente a 31/12/2019) e Naturalidade (País);

Q 16 _ Novos residentes em 2021 na freguesia de S. Vicente e freguesia vizinha; o rácio entre estrangeiros e portugueses dos recém chegados à freguesia até 2019

| Categorias de mobilidade | S Vicente _21 | | | Santa Maria Maior _21 | | | Lisboa _2021 | | |
|--|---------------|--------------|------|-----------------------|--------------|------|--------------|--------------|------|
| | Portugueses | Estrangeiros | % | Portugueses | Estrangeiros | % | Portugueses | Estrangeiros | % |
| Ainda não tinha nascido | 98,7 | 1,3 | Σ100 | 94,1 | 5,9 | Σ100 | 98,3 | 1,7 | Σ100 |
| Não mudou de residência | 82,9 | 17,1 | | 68,3 | 31,6 | | 87,6 | 12,4 | |
| Mudou de residência na mesma freguesia | 68,4 | 31,6 | | 74,1 | 25,9 | | 61,1 | 38,9 | |
| Veio de outra freguesia /município | 55,4 | 44,6 | | 53,9 | 46,1 | | 66,2 | 33,8 | |
| Veio do Estrangeiro | 11,1 | 88,9 | | 7,9 | 92,1 | | 21,5 | 78,5 | Σ100 |

Fonte INE: Censos de 2021

Figura 2 – A Distribuição dos Alojamentos Locais na Área da ARU Quinta do Ferro



Fonte_ Alojamento Local, CM- Lisboa 2022

Q 17 _ Ocupação turística / pressão do Alojamento Local no território

| Áreas Urbanas | Alojamentos Familiares_2011 | | Nº de Licenças de AL ¹⁹ | Rácios | | | |
|---------------|-----------------------------|----------|------------------------------------|---|-------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| | N_21(1) | N_11 (2) | Nº AL (3) | AL que acolhem mais de 5 hóspedes ²⁰ | AL _ Hostel | Nº AL(3) / Alojamento Residencial (2) | Nº de utentes / Pop Residente |
| | | | N | % | % | % | |
| Área Restrita | 388 | 361 | 44 | 10 (22,7) | 1 (2,3) | 12,2 | 217 (48,1) |
| Área Alargada | 594 | 646 | 122 | 32 (26,2) | 0 | 18,9 | 548 (66,2) |
| S Vicente _21 | 10 170 | 10 846 | 1 604 | 525 (32,7) | 9 (0,6) | 14,8 | 8 240 (59,0) |
| Misericórdia | 8 657 | 10 503 | 3 504 | 1 205 (34,4) | 25 (0,7) | 33,4 | 18 941 (196,1) |
| Stª Mª Maior | 7 692 | 10 661 | 4 648 | 1 481 (31,9) | 33 (0,7) | 43,6 | 25 024 (249,0) |
| Lisboa _2021 | 319 739 | 325 887 | 20 167 | 38,0 | 202 (1,0) | 6,3 | 116 564 (21,4) |

Fonte INE: Censos de 2021 e Alojamento Local da CM-Lisboa de 2022

O valor mediano das vendas dos Alojamentos Residenciais na área em análise

Por fim talvez seja de destacar ainda o valor mediano de transações de alojamentos familiares, com base nos dados do custo da habitação do INE²¹, os dados referentes ao 3º trimestre de 2022.

Na secção estatística que coincide com a Área Restrita da ARU o valor mediano de venda foi de 4 668€/m² quando o valor mediano em Lisboa era inferior e na área agregada foi ligeiramente menor. Durante esse trimestre foram efetuadas 12 vendas, um valor razoável para o tamanho do pequeno território. (ver figura nº3)

Agregando as secções estatísticas (4), área que ultrapassa um pouco a área da ARU da Quinta do Ferro, sobretudo a sul, o valor mediano das transações é um pouco menor, cerca de 4 668€ o m² tendo sido feitas 30 vendas no mesmo trimestre (ver figura nº 4)

Tal circunstância revela uma certa pressão no negócio imobiliário junto da Quinta do Ferro.

¹⁹ Licenças de Alojamento Local _ Consideram-se os empreendimentos turísticos, como tal caracterizados no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, com a respetiva tipologia, capacidade em número de camas e morada, identificado como Alojamento Local e registado no Registo Nacional de Alojamento Local desde 2010 (com acumulação anterior nomeadamente os *hostel*, estabelecimentos de hospedagem: Σ2010 até 1º trimestre 2023

²⁰ O nº de utentes refere-se à capacidade máxima legalmente aceitável em cada AL, a ocupação máxima permitida.

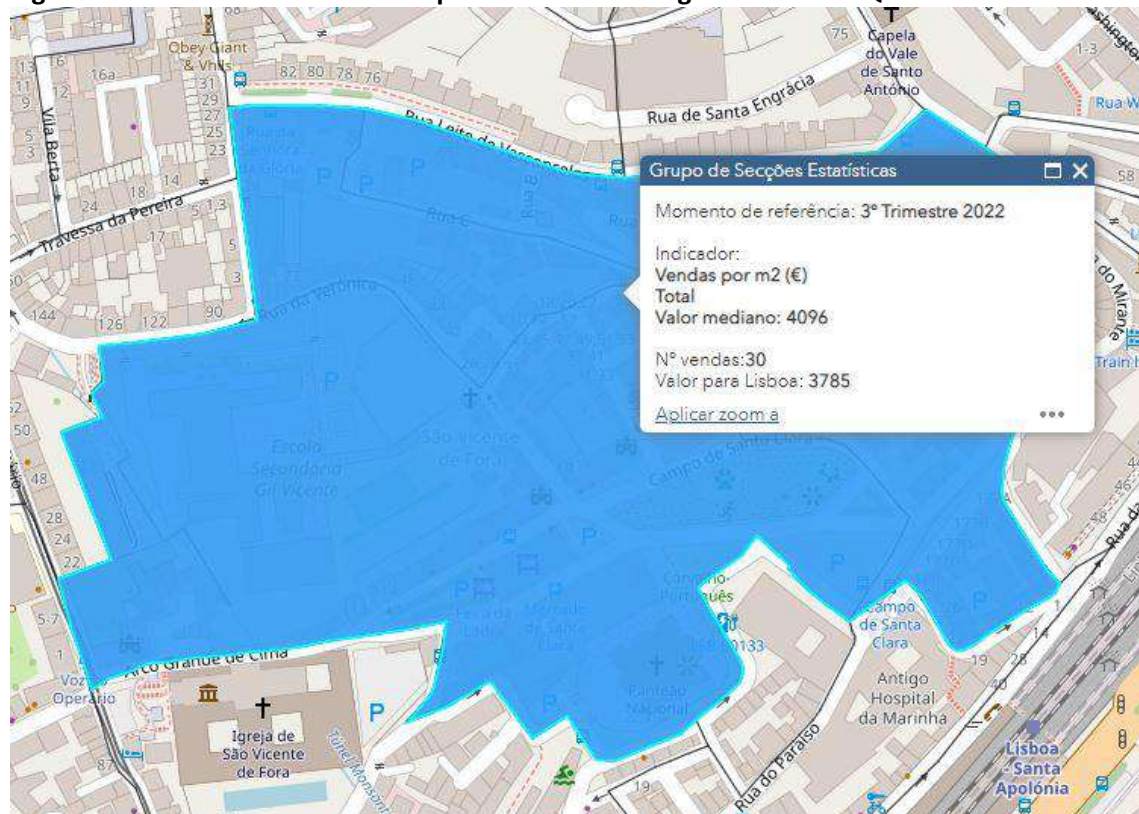
²¹ <https://geohab.ine.pt/>.

Figura 3 – Valor Mediano de venda por m2 na área Restrita da Quinta do Ferro



Fonte: INE Preços da Habitação na cidade de Lisboa, 2022

Figura 4 - Valor Mediano de venda por m2 na área Alargada à ARU da Quinta do Ferro



Fonte: INE Preços da Habitação na cidade de Lisboa, 2022

Em Síntese, a área limitada pela linha azul, área em estudo, 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 e Área Restrita, 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 Restrita, enquanto na Área Alargada a ocupação residencial é mais positiva.

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

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.

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.

2. Relatórios de Participação

- i. Moradores
- ii. Proprietários, Fase 1 e Fase 2



INTERVENÇÃO NA QUINTA DO FERRO – PROCESSO PARTICIPATIVO

Síntese
Relatório de avaliação dos questionários aplicados
a moradores

(SG/DRMP/Divisão de Participação)
sg.drmp.dp@cm-lisboa.pt

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| I - Introdução | 2 |
| 1.Âmbito | 2 |
| 2.Enquadramento | 2 |
| II - Metodologia | 3 |
| 1.População-alvo: Moradores da Quinta do Ferro | 3 |
| 2.Inquéritos por Questionário | 4 |
| III-Resultados obtidos | 4 |
| 1. Caracterização dos moradores na Quinta do Ferro..... | 4 |
| 1.1Sexo | 4 |
| 1.2. Idade | 5 |
| 1.3. Grau de Escolaridade | 5 |
| 1.4. Ocupação | 6 |
| 2.Caracterização sócio habitacional dos moradores na Quinta do Ferro..... | 7 |
| 2.1. Anos de Residência | 7 |
| 2.2. Nº. Pessoas p/ Agregado..... | 8 |
| 2.3. Natureza do Agregado familiar | 8 |
| 3.Grau Satisfação com a Vida em geral..... | 8 |
| 4.Relação presente com a Quinta do Ferro | 10 |
| 5.Continuidade na Quinta do Ferro | 14 |
| 6.Perceção do Futuro/Sugestões | 14 |
| IV – Conclusões | 15 |
| V – Anexo: Guião Inquérito | 16 |

I - Introdução

1. Âmbito

O presente Relatório pretende 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, cujo resultado se pretende que venha a servir de base à futura *Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática* desta área da freguesia de São Vicente na cidade de Lisboa, sobretudo na relação atual destes moradores e a sua perceção, perante a realidade em que habitam.

2. Enquadramento

Desde a década de 60 do século XX que a Câmara Municipal de Lisboa vem desenvolvendo estudos urbanísticos para a área onde se insere a Quinta do Ferro na atual Freguesia de São Vicente.

Mais recentemente foram efetuados pelos serviços técnicos do município, um Estudo Prévio (CML-DDU 2008/2010), um projeto de Estrutura Urbana (CML-DPEU, 2013) e um Estudo Preliminar (CML-DPT, 2019) para esta área da cidade, tendo sido também apresentado em 2018 um Projeto no âmbito do Programa BIP/ZIP Parcerias Locais em Lisboa, com o objetivo de encontrar uma intervenção adequada a esta realidade.

No final de 2020 é aprovada tanto em Sessão de Câmara como em Assembleia Municipal, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Quinta do Ferro. Nessa sequência e na promoção da intervenção integrada de requalificação urbana de toda a área definida, será implementada a Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU).

Esta operação integrará a regeneração urbana e ambiental, a produção de habitação acessível, a requalificação do espaço público e infraestruturas urbanas, o desenvolvimento social, o sentido de comunidade local e o acesso aos direitos sociais.

Neste âmbito foi iniciado um processo de participação cidadã aberto a todos, com especial atenção para moradores, proprietários, parceiros locais e cidadãos da zona envolvente. Com este objetivo assume especial importância o acesso dos moradores à informação e o seu envolvimento na

discussão sobre as várias fases de conceção, projeto, construção e utilização do território a intervencionar, apresentando os seus contributos para as ações de transformação.

Entre o final do ano 2020 e o primeiro trimestre de 2022 a Câmara Municipal de Lisboa, através dos seus serviços técnicos, efetuou visitas técnicas ao local e foram ativadas medidas urgentes para salvaguardar a segurança e as condições dignas aos moradores. Paralelamente foi aplicado o inquérito aos moradores.

Recentemente foi feita a proposta de delimitação de Unidade de Intervenção no núcleo da Quinta do Ferro, para reestruturação de propriedade e definição de modelo urbano, onde os resultados deste inquérito, nomeadamente no que respeita às perceções dos moradores face à Quinta do Ferro, poderão contribuir para esta definição.

A área delimitada pela ARU Quinta do Ferro fica situada na atual freguesia de São Vicente. Segundo os Censos de 2021, a freguesia caracteriza-se por ter um total de 2258 edifícios habitacionais, com 10176 alojamentos, constituídos por 6934 agregados familiares e 13956 indivíduos, repartidos por 7322 Mulheres e 6634 Homens. https://www.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html

De um modo geral e muito resumidamente, podemos constatar um decréscimo generalizado nos últimos 10 anos dos valores acima mencionados, comportamento este comum a toda a cidade de Lisboa.

A Quinta do Ferro é um bairro com um ‘tecido urbano pouco estruturado e fechado sobre si mesmo’. É constituído por três ruas: A, B e C e delimitado pela Rua Leite de Vasconcelos, Rua do Vale de Santo António, Rua de Entremuros do Mirante, Rua da Verónica e Rua da Sr^a da Glória.

II - Metodologia

1. População-alvo: Moradores da Quinta do Ferro

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.

2. Inquéritos por Questionário

Para recolha da perceção dos moradores e a sua relação com a Quinta do Ferro, foram realizados inquéritos por questionário, recorrendo a entrevistas semiestruturadas aos moradores, que nos permitiram recolher dados sobre as experiências pessoais dos entrevistados e informação sobre os mesmos. O guião de entrevista semiestruturado permitiu a identificação de questões-chave a serem abordadas, mas com flexibilidade na sua ordem de pergunta e resposta. (Ver anexo inquérito)

Os questionários realizados aos moradores da Quinta do Ferro decorreram entre maio e junho de 2021, tendo sido interrompidos pelo período de confinamento pandémico e retomados posteriormente durante o mês de fevereiro de 2022. Do total de inquéritos administrados foram validados 45.

Para a realização deste inquérito contamos com o apoio da equipa de técnicos da UITCH detentores do conhecimento sistemático daquela área da Quinta do Ferro e onde incidimos os nossos questionários.

Com o objetivo de promover a participação dos moradores na identificação e resolução do problema deste bairro e melhoria das suas condições de vida, foi elaborado um guião de questionário que nos permitisse de algum modo traçar o perfil dos moradores da Quinta do Ferro e recolher as suas perceções face ao local onde residem.

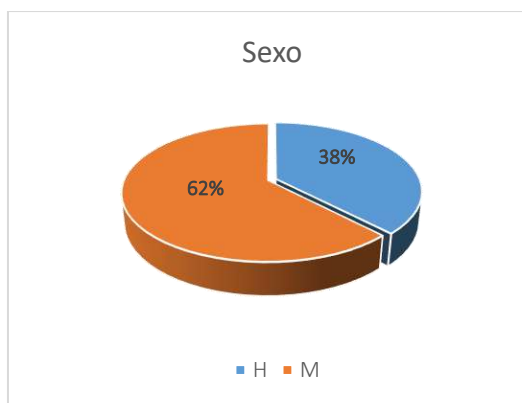
III-Resultados obtidos

1. Caracterização dos moradores na Quinta do Ferro

1.1 Sexo

Os respondentes ao inquérito são predominantemente do sexo feminino, numa proporção de 62% para 38%. Estes valores espelham a realidade da Freguesia de São Vicente, onde se inclui a Quinta do Ferro, no que respeita à repartição por sexos.

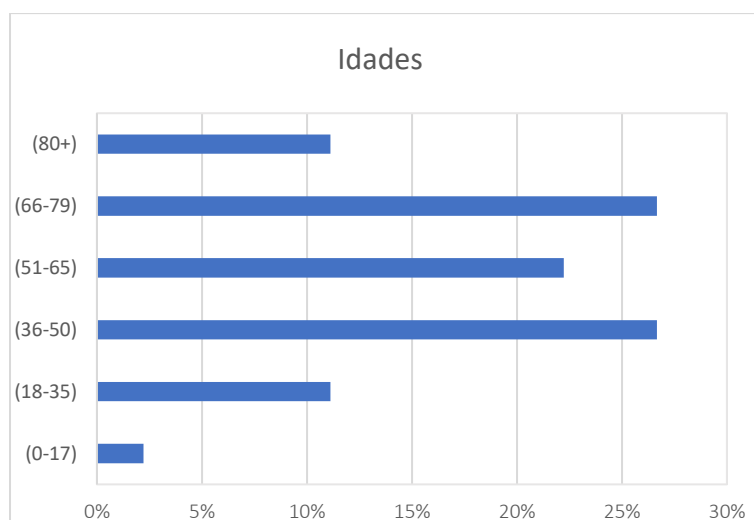
| Sexo | N | % |
|------------------|----|-----|
| Masculino | 17 | 38% |
| Feminino | 28 | 62% |



1.2. Idade

As faixas etárias dos 36-50 e dos 66-79 são as que responderam em maior número (27%), seguindo-se entre os 51-65 (22%). Salienta-se o equilíbrio nos escalões dos 18-35 e + 80 anos (11%) e a menor expressão dos inquiridos dos 0-17 anos (2%). Podemos afirmar que no conjunto dos inquiridos, os moradores apresentam tendencialmente idades mais avançadas.

| Idades | N | % |
|---------|----|-----|
| (0-17) | 1 | 2% |
| (18-35) | 5 | 11% |
| (36-50) | 12 | 27% |
| (51-65) | 10 | 22% |
| (66-79) | 12 | 27% |
| (80+) | 5 | 11% |

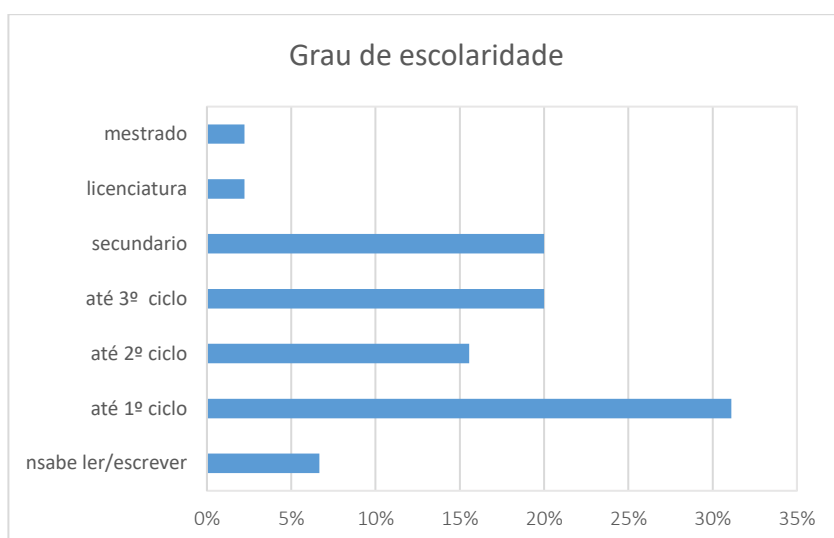


1.3. Grau de Escolaridade

Regista-se o maior número de inquiridos até ao 1º. Ciclo (31%), seguindo-se até ao 3º. Ciclo e secundário (20%). Nos graus académicos mais avançados, o número de respondentes é bastante

menor, (2%) na licenciatura e no mestrado, não havendo inquiridos com o grau de doutoramento. Consta-se a baixa escolaridade associada a este conjunto de moradores.

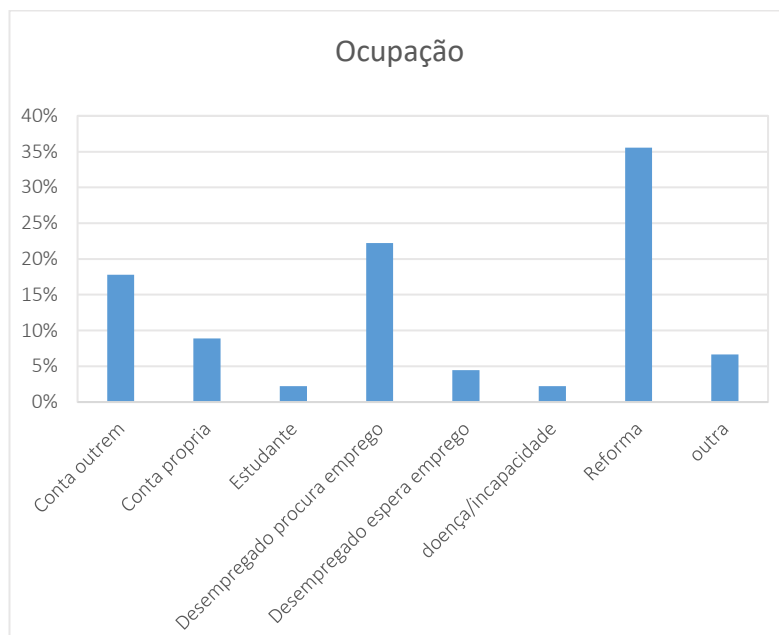
| Grau de escolaridade | N | % |
|----------------------|----|-----|
| N sabe ler/escrever | 3 | 7% |
| Até 1º ciclo | 14 | 31% |
| Até 2º ciclo | 7 | 16% |
| Até 3º ciclo | 9 | 20% |
| Secundário | 9 | 20% |
| Licenciatura | 1 | 2% |
| Mestrado | 1 | 2% |
| Doutoramento | 0 | 0% |



1.4. Ocupação

As pessoas na reforma (36%) e os desempregados à procura de emprego (22%), correspondem aos inquiridos em maior número, seguidos dos que trabalham por conta de outrem (18%). Os estudantes ou pessoas com doença/incapacidade equivalem a 1% dos inquiridos. Não se registam respostas de pessoas que exerçam trabalho doméstico ou algum negócio de família.

| Ocupação | N | % |
|------------------------------|----|-----|
| Conta outrem | 8 | 18% |
| Conta própria | 4 | 9% |
| Negócio família | 0 | 0% |
| Estudante | 1 | 2% |
| Desempregado procura emprego | 10 | 22% |
| Desempregado espera emprego | 2 | 4% |
| Doença/incapacidade | 1 | 2% |
| Reforma | 16 | 36% |
| Trabalho doméstico | 0 | 0% |
| Outra | 3 | 7% |
| N sabe | 0 | 0% |
| N quer responder | 0 | 0% |

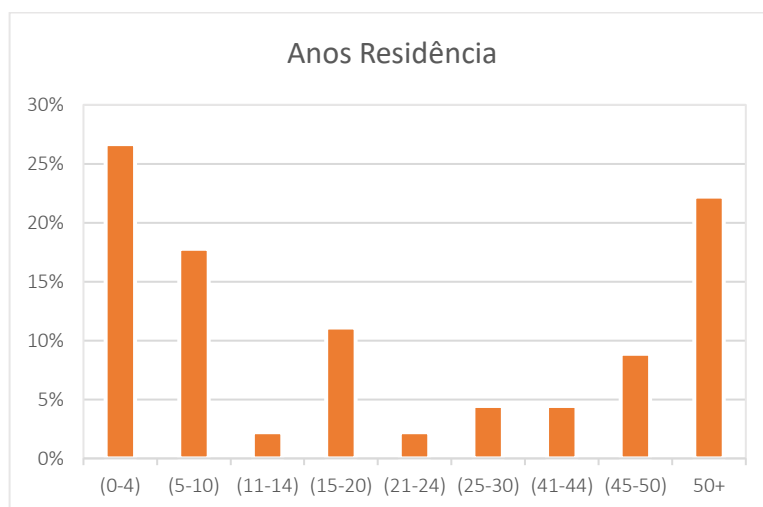


2. Caracterização sócio habitacional dos moradores na Quinta do Ferro

2.1. Anos de Residência

Entre os 0-4 anos (29%), mais de 50 anos (22%) e os 5-10 anos (18%) são os anos de residência que apresentam mais respostas, a grande distância, seguem-se entre os 11-14 anos e os 21-24 anos (2%). Não houve respostas para os períodos de 31-34 e 35-40. Nestes resultados estão patentes a rotatividade dos moradores nos alojamentos existentes, em contraponto com os moradores mais antigos.

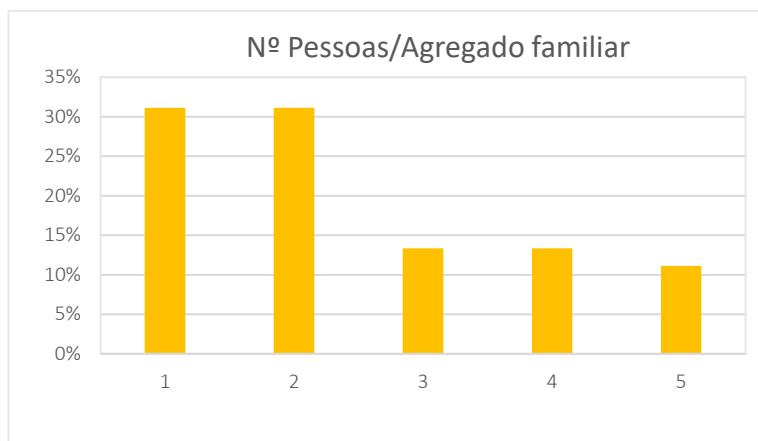
| Anos residência | N | % |
|-----------------|----|-----|
| (0-4) | 13 | 29% |
| (5-10) | 8 | 18% |
| (11-14) | 1 | 2% |
| (15-20) | 5 | 11% |
| (21-24) | 1 | 2% |
| (25-30) | 2 | 4% |
| (31-34) | 0 | 0% |
| (35-40) | 0 | 0% |
| (41-44) | 2 | 4% |
| (45-50) | 4 | 9% |
| 50+ | 10 | 22% |



2.2. Nº. Pessoas p/ Agregado

Grande parte dos agregados tem 1 pessoa (31%), seguido de 2 pessoas (29%) e 4 pessoas (13%). Com 3 pessoas surgem em menor percentagem (7%).

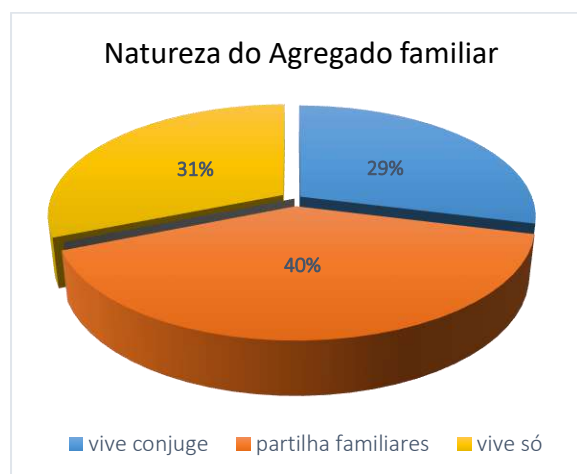
| Nº Pessoas p/Agregado | N | % |
|-----------------------|----|-----|
| 1 | 14 | 31% |
| 2 | 13 | 29% |
| 3 | 6 | 7% |
| 4 | 6 | 13% |
| 5 | 5 | 11% |
| 6 | 0 | 0% |



2.3. Natureza do Agregado familiar

A maioria dos inquiridos partilha a casa com familiares (38%), 31% das pessoas vivem sozinhas e 29% vivem com o cônjuge. Não se registam partilhas com outras pessoas.

| Natureza do Agregado | N | % |
|----------------------|----|-----|
| Partilha familiares | 17 | 38% |
| Partilha outros | 0 | 0% |
| Vive só | 14 | 31% |



3. Grau Satisfação com a Vida em geral

Neste aspeto há um equilíbrio de opiniões entre o "nem insatisfeito nem satisfeito" e "relativamente satisfeito" com 18%, sendo as pessoas extremamente satisfeitas na ordem dos 16%. Por outro lado,

o “insatisfeito”, “pouco satisfeito” situa-se nos 2%. De referir também a baixa percentagem de pessoas “muito satisfeitas” (4%). Podemos afirmar que estes valores refletem de algum modo, a vontade destes moradores de preservar o seu espaço e o seu bairro.

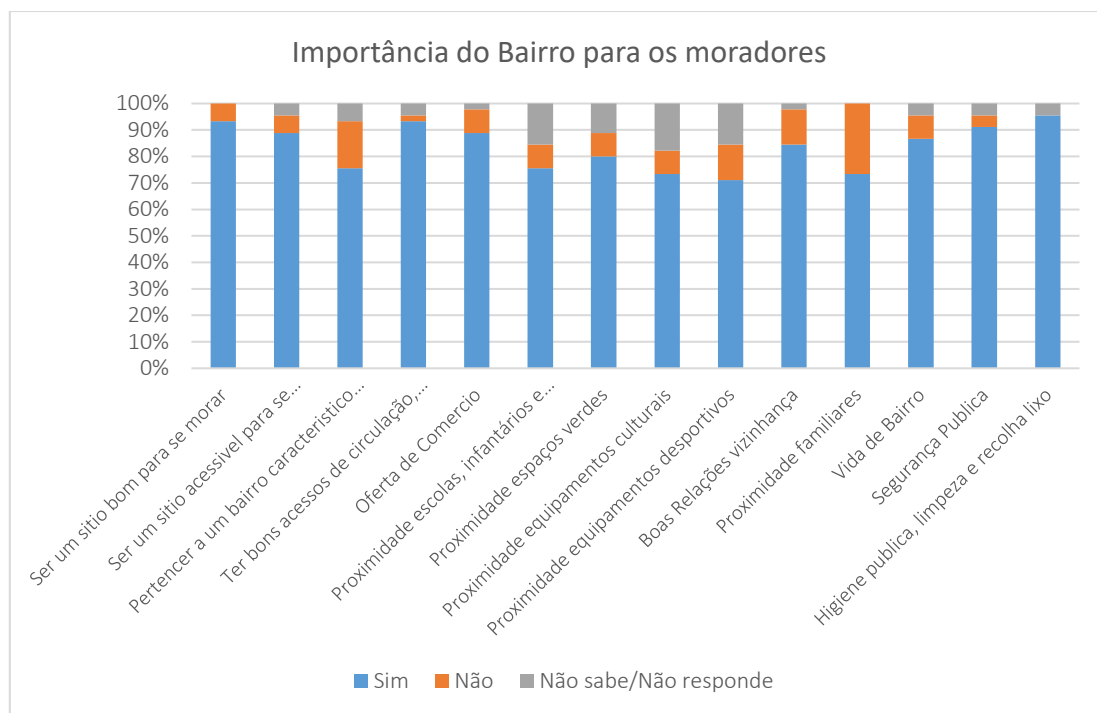
| Grau satisfação com a vida em geral | N | % |
|-------------------------------------|---|-----|
| Extremamente insatisfeito | 3 | 7% |
| Muito insatisfeito | 0 | 0% |
| Insatisfeito | 1 | 2% |
| Pouco insatisfeito | 1 | 2% |
| Nem insatisfeito nem satisfeito | 8 | 18% |
| Relativamente satisfeito | 8 | 18% |
| Satisfeito | 5 | 11% |
| Bastante satisfeito | 6 | 13% |
| Muito satisfeito | 2 | 4% |
| Extremamente satisfeito | 7 | 16% |



4. Relação presente com a Quinta do Ferro

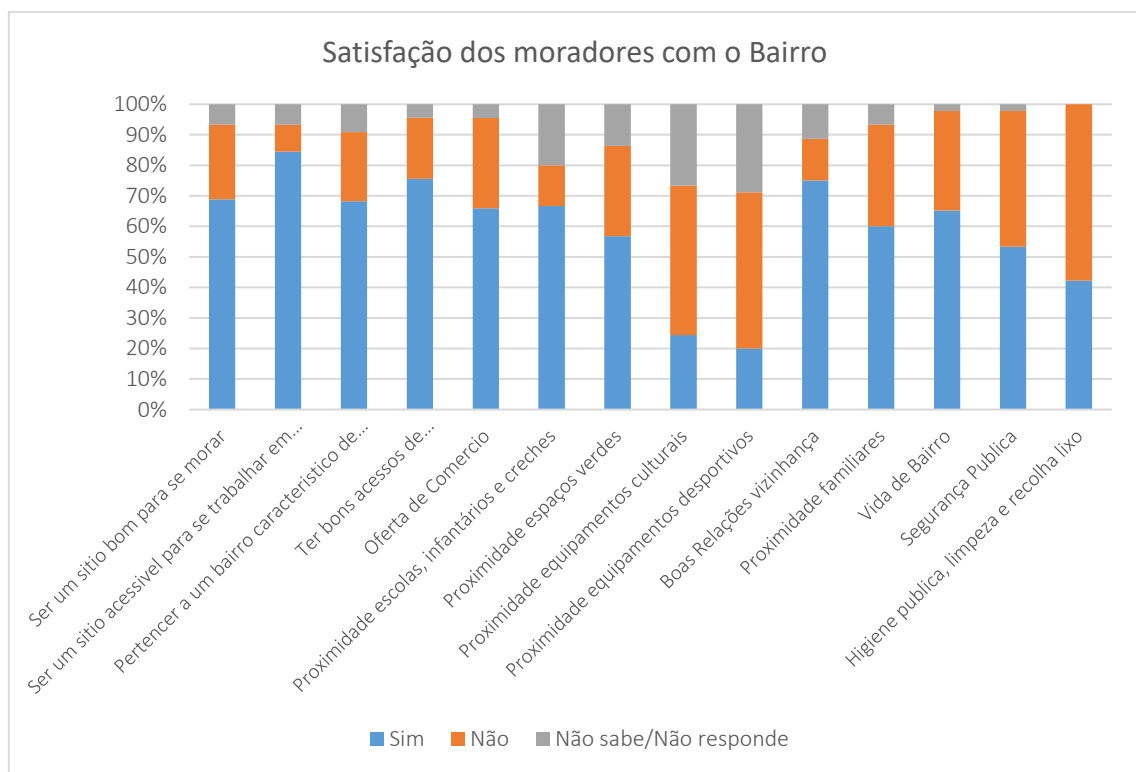
Perante a questão: 'Pensando na Quinta do Ferro e na sua zona envolvente, gostaríamos agora de saber qual para si é a IMPORTÂNCIA e a SATISFAÇÃO dos seguintes aspetos relativos à vivência na Quinta do Ferro', obtivemos os seguintes resultados:

| Importância | Sim | % | Não | % | Não sabe/Não responde | % |
|---|-----|-----|-----|-----|-----------------------|-----|
| Ser um sítio bom para se morar | 42 | 93% | 3 | 7% | 0 | 0% |
| Ser um sítio acessível para se trabalhar em qualquer parte da cidade | 40 | 89% | 3 | 7% | 2 | 4% |
| Pertencer a um bairro característico de Lisboa | 34 | 76% | 8 | 18% | 3 | 7% |
| Ter bons acessos de circulação, estacionamento e transportes públicos | 42 | 93% | 1 | 2% | 2 | 4% |
| Oferta de Comercio | 40 | 89% | 4 | 9% | 1 | 2% |
| Proximidade escolas, infantários e creches | 34 | 76% | 4 | 9% | 7 | 16% |
| Proximidade espaços verdes | 36 | 80% | 4 | 9% | 5 | 11% |
| Proximidade equipamentos culturais | 33 | 73% | 4 | 9% | 8 | 18% |
| Proximidade equipamentos desportivos | 34 | 76% | 6 | 13% | 7 | 16% |
| Boas Relações vizinhança | 38 | 84% | 6 | 13% | 1 | 2% |
| Proximidades familiares | 33 | 73% | 12 | 27% | 0 | 0% |
| Vida de Bairro | 39 | 87% | 4 | 9% | 2 | 4% |
| Segurança Publica | 41 | 91% | 2 | 4% | 2 | 4% |
| Higiene pública, limpeza e recolha lixo | 43 | 96% | 0 | 0% | 2 | 4% |



Os aspetos mais valorizados a nível da “Importância” neste bairro são ‘ser um Bom sítio para se morar’ (93%) a par de ‘ter bons acessos de circulação’, ‘estacionamento e transportes públicos’ (93%). É dada bastante importância também ao facto de a Quinta do Ferro ser ‘um sítio acessível para se trabalhar em qualquer parte da cidade’ e a sua ‘oferta de comércio’ (ambos com 89% das respostas). Aspetos como ‘Higiene Pública, limpeza e recolha de lixo’ (96%) e ‘Segurança Pública (91%) e a ‘Vida de bairro’ no geral (87%) são também importantes para os residentes. Entre os fatores considerados menos significativos estão: a ‘existência de familiares na proximidade’ (27%) e a ‘pertença a um bairro característico de Lisboa’ (18%). A ‘existência de boas relações de vizinhança’ (com 13% das respostas) é considerada a menos relevante.

| Satisfação | Sim | % | Não | % | Não sabe/Não responde | % |
|---|-----|-----|-----|-----|-----------------------|-----|
| Ser um sítio bom para se morar | 31 | 69% | 11 | 24% | 3 | 7% |
| Ser um sítio acessível para se trabalhar em qualquer parte da cidade | 38 | 84% | 4 | 9% | 3 | 7% |
| Pertencer a um bairro característico de Lisboa | 30 | 67% | 10 | 22% | 4 | 9% |
| Ter bons acessos de circulação, estacionamento e transportes públicos | 34 | 76% | 9 | 20% | 2 | 4% |
| Oferta de Comercio | 29 | 64% | 13 | 29% | 2 | 4% |
| Proximidade escolas, infantários e creches | 30 | 67% | 6 | 13% | 9 | 20% |
| Proximidade espaços verdes | 25 | 56% | 13 | 29% | 6 | 13% |
| Proximidade equipamentos culturais | 11 | 24% | 22 | 49% | 12 | 27% |
| Proximidade equipamentos desportivos | 9 | 20% | 23 | 51% | 13 | 29% |
| Boas Relações vizinhança | 33 | 73% | 6 | 13% | 5 | 11% |
| Proximidades familiares | 27 | 60% | 15 | 33% | 3 | 7% |
| Vida de Bairro | 30 | 67% | 15 | 33% | 1 | 2% |
| Segurança Publica | 24 | 53% | 20 | 44% | 1 | 2% |
| Higiene pública, limpeza e recolha lixo | 19 | 42% | 26 | 58% | 0 | 0% |



Quanto à **satisfação**, à semelhança da **importância**, tanto o facto de a Quinta do Ferro ‘ser um sítio acessível para se trabalhar em qualquer parte da cidade’ (84%) como ‘ter bons acessos para circulação, estacionamento e transportes públicos’ (76%) geram o agrado da maioria dos inquiridos. A maior insatisfação prende-se com a ‘Higiene pública, limpeza e recolha de lixo’ (58%), a ‘proximidade de Equipamentos Desportivos’ (51%), assim como de ‘Equipamentos Culturais’ (49%). A ‘Segurança pública’ reflete a insatisfação de 44% dos inquiridos.

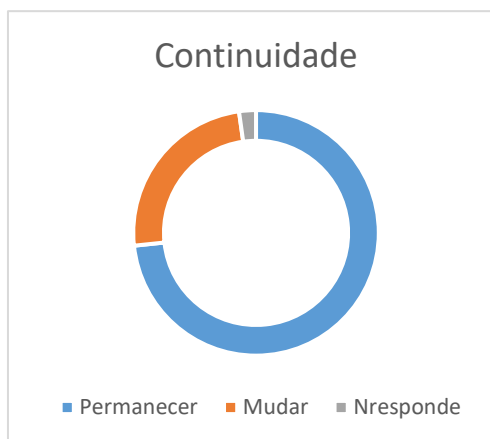
Resumindo e analisando as respostas, quanto à importância e quanto à satisfação atribuídas ao conjunto de aspetos sobre a sua vivência na Quinta do Ferro e a sua área envolvente, retiramos algumas das perceções destes moradores relativamente ao local onde habitam:

- Conseguimos constatar que a grande maioria dos moradores inquiridos conferem muita importância ao facto de a Quinta do Ferro ‘ser um bom sítio para morar’ e de ser um ‘sítio acessível para se trabalhar em qualquer parte da cidade’; Também se encontram bastante satisfeitos relativamente a este facto;
- Os moradores atribuem igual importância e satisfação à existência na envolvente de ‘bons acessos de circulação, estacionamento e transportes públicos’;
- A ‘Higiene pública, limpeza e recolha lixo’, a ‘Segurança pública’, as ‘Boas Relações vizinhança’ e a ‘Vida de Bairro’ (aqui no sentido global) são grandemente valorizadas pelos moradores, sendo estes os aspetos que mais se destacam na sua insatisfação;
- No que respeita a ‘proximidade de Equipamentos culturais’, ‘proximidade de Equipamentos desportivos’ os inquiridos manifestaram também a sua insatisfação, bem patente nas percentagens apuradas;

5. Continuidade na Quinta do Ferro

Na questão de os moradores se manifestarem quanto à sua continuidade na Quinta do Ferro após a sua reabilitação, obtivemos o seguinte resultado:

| Continuidade na QF | | |
|--------------------|----|-----|
| Permanecer | 33 | 73% |
| Mudar | 11 | 24% |
| Não responde | 1 | 2% |



- A maioria dos inquiridos, isto é 73%, gostaria de *Permanecer* na Quinta do Ferro;
- Apenas 24% dos inquiridos gostaria de *Mudar*, caso a mudança permitisse a proximidade à Quinta do Ferro, tanto pela vizinhança e presença de familiares, como porque gostam muito do local.

6. Perceção do Futuro/Sugestões

- As principais sugestões e expectativas expressas pelos moradores para o futuro da Quinta do Ferro são maioritariamente (90%), a reabilitação do edificado com ênfase na renovação dos alojamentos, na reabilitação das ruas e na implantação de passeios;

| | N | % |
|--|----|-----|
| Espaços verdes/jardins/parque urbano | 9 | 22% |
| Casas novas/reabilitação do bairro/ruas e passeios | 37 | 90% |
| Limpeza, iluminação, segurança | 9 | 22% |
| Comercio/equipamentos/espacos comunitários | 11 | 27% |
| Qualidade em geral | 3 | 7% |
| Não respostas | 4 | 10% |

Foi também a opinião de alguns inquiridos que com esta reabilitação, permitiria a vinda de novas famílias para o bairro, elevando a qualidade do mesmo.

Encontramos a sugestão por parte de 27% dos moradores, relativamente a: diversificação de comércio, equipamentos sociais, culturais e desportivos, assim como a existência de espaços comunitários.

Para 22% dos respondentes gostariam de ver implementados na Quinta do Ferro, mais espaços verdes, que poderiam ser na forma de um jardim ou um parque urbano, a par de mais limpeza, iluminação e segurança (22%).

IV – Conclusões

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 encontramos também moradores de diversas origens e nacionalidades.

Conseguimos apurar de uma maneira geral, 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.

V – Anexo: Guião Inquérito



Entrevista do Processo de Auscultação da Quinta do Ferro

Destinatários: Residentes ORU

Modalidade: Entrevista Estruturada em local a designar.

Bom dia/boa tarde, o meu nome é ..., sou entrevistador/a da Câmara Municipal de Lisboa. Esta entrevista destina-se ainda a recolher informação sobre a habitação onde reside atualmente.

Na sequência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro aprovada, o município de Lisboa promoverá uma intervenção integrada de requalificação urbana de toda a área definida, que se designa - Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU).

Esta operação integrará a regeneração urbana e ambiental, a produção de habitação acessível, a requalificação do espaço público e infraestruturas urbanas, o desenvolvimento social, o sentido de comunidade local e o acesso aos direitos sociais. Será implementado um processo de participação cidadã aberto a todos, com especial atenção para moradores, proprietários, parceiros locais e cidadãos da zona envolvente de modo que tenham acesso a informação e sejam envolvidos na discussão sobre as várias fases de conceção, projeto, construção e utilização do território a intervencionar, apresentando os seus contributos para as ações de transformação.

Deste modo, vimos pedir a sua colaboração para compreender a sua relação com este local, os seus desejos futuros para a área e a sua opinião relativamente a propostas de regeneração urbanística.

No site www.lisboaparticipa.pt poderá encontrar mais algumas informações que explicam a importância deste estudo e da sua participação.

CARATERIZAÇÃO SOCIODEMOGRÁFICA

Género:

Homem

Mulher

Outro

Faixa etária:

0-17

18-35

36-50

51-65

66-79

80+

Habilitações literárias:

Não sabe ler nem escrever

Até ao ensino básico (1º. ciclo)

Até ao ensino básico (2º. ciclo)

Até ao ensino básico (3º. ciclo)

Ensino secundário

Licenciatura

Mestrado

Doutoramento

Ocupação:

Trabalho por conta de outrem

Trabalho por conta própria

Trabalho no negócio da família

Estudante

Desempregado(a) à procura de emprego

Desempregado(a), à espera de emprego, mas não à procura de emprego

Em situação de doença ou incapacidade/invalidez permanente

Na reforma

A fazer trabalho doméstico, a cuidar de crianças ou de outras pessoas (sem ser pago)

Outra: _____

Não sabe/Não quer responder

CARATERIZAÇÃO DO AGREGADO HABITACIONAL

Indique, por favor, há quanto tempo reside na Quinta do Ferro

Contando consigo, quantas pessoas – incluindo crianças – fazem habitualmente parte do seu agregado habitacional?

_____ pessoas

Recusa

Não sabe

Pode indicar a natureza do seu agregado habitacional?

Vivo com o meu cônjuge / companheiro/a

Partilho o apartamento com um ou mais familiar/es

Partilho o apartamento com um ou mais amigo/s e/ou colega/s de casa

Vivo sozinho/a

Tudo somado, qual é o seu grau de satisfação com a vida em geral? Responda, por favor, utilizando esta escala em que 1 significa extremamente insatisfeito e 10 extremamente satisfeito.

| | | | | | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|

RELAÇÃO PRESENTE COM A QUINTA DO FERRO

Pensando na Quinta do Ferro e na sua zona envolvente, gostaríamos agora de saber qual para si é o grau de **IMPORTÂNCIA** e **SATISFAÇÃO** dos seguintes aspetos relativos à vivência na Quinta do Ferro.

| | Importância | | | Satisfação | | |
|---|-------------|-----|-------------------------|------------|-----|-------------------------|
| | Sim | Não | Não sabe / Não responde | Sim | Não | Não sabe / Não responde |
| Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa | | | | | | |
| Ser um sítio acessível para se trabalhar em qualquer parte de Lisboa | | | | | | |
| Pertencer a um bairro característico de Lisboa | | | | | | |
| Ter bons acessos de circulação, estacionamento e transportes públicos | | | | | | |
| A oferta de comércio (mercearias, farmácias, cafés, etc.) | | | | | | |
| A proximidade a escolas, infantários e creches | | | | | | |
| A proximidade a espaços verdes | | | | | | |
| Proximidade a equipamentos culturais | | | | | | |
| A proximidade a equipamentos desportivos | | | | | | |
| As boas relações de vizinhança | | | | | | |
| A proximidade com familiares | | | | | | |
| A vida do bairro | | | | | | |
| A segurança pública | | | | | | |
| A higiene pública, a limpeza e o sistema de recolha do lixo | | | | | | |

O FUTURO DA QUINTA DO FERRO

Passando agora para o futuro, gostaríamos de saber quais são as três primeiras palavras que lhe vêm à cabeça quando imagina o que deveria ser a Quinta do Ferro.

1. _____
2. _____
3. _____

Pensando mais concretamente na intervenção futura para a Quinta do ferro, gostaríamos de saber quais são as suas sugestões [max. aproximadamente 5 linhas]

O SEU FUTURO NA QUINTA DO FERRO

A Câmara quando deliberou fazer a reabilitação urbana desta área, decidiu que os atuais moradores têm direito a continuar a morar na Quinta do Ferro, caso o desejem. Qual das seguintes opções prefere?

1. Gostaria de continuar a viver na Quinta do Ferro;
2. Gostaria de ter a oportunidade de viver noutra local (indicar qual: _____);

Justifique a sua escolha:

Obrigado pela sua participação!

FIM DO QUESTIONÁRIO

QUESTÕES PARA O ENTREVISTADOR

O inquirido pediu esclarecimentos sobre alguma pergunta?

| Nunca | Quase nunca | De vez em quando | Algumas vezes | Muitas vezes | Não sabe |
|--------------|--------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| | | | | | |

Sentiu da parte do inquirido relutância em responder a algumas perguntas?

| Nunca | Quase nunca | De vez em quando | Algumas vezes | Muitas vezes | Não sabe |
|--------------|--------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| | | | | | |

Sentiu que o inquirido tentou responder o melhor possível às perguntas?

| Nunca | Quase nunca | De vez em quando | Algumas vezes | Muitas vezes | Não sabe |
|--------------|--------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| | | | | | |

No geral, sentiu que o inquirido compreendeu as perguntas?

| Nunca | Quase nunca | De vez em quando | Algumas vezes | Muitas vezes | Não sabe |
|--------------|--------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| | | | | | |

Estava mais alguém presente, que interferisse na entrevista?

Sim

Não

Se sim, quem?

Cônjuge/companheiro/a

Filho/a (incluindo enteados e adotados)

Pais/sogros/padrasto/madrasta

Outro familiar

Outro não familiar

Não sabe

Data: ____/____/2022

Assinatura do entrevistador:

Síntese sobre a inquirição aos proprietários da Quinta do Ferro, decorrente do Processo Participativo da ARU/ORU Quinta do Ferro

Sumário

O documento visa apresentar o resultado das entrevistas efetuadas aos proprietários das parcelas da Quinta do Ferro, que foram delimitadas como “área de transformação fundiária”, no âmbito do processo participativo iniciado em 2021, no decorrer da constituição da ARU /ORU da Quinta do Ferro.

Pretende-se elencar o resultado das sugestões e preferência de atributos urbanos a incluir no futuro modelo urbano para o território.

O processo de auscultação 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 que 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.

Podem elencar-se as sete sugestões, decrescentes em ordem de importância, destacadas pelos proprietários:

- 1 – 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”;
- 2- 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;
- 3 – Fazer com que a Quinta do Ferro se abra ao exterior, com entradas e saídas fluídas, de ruas amplas e planeadas;

- 4 – Dotar a Quinta do Ferro com um jardim, um quiosque e um parque infantil;
- 5 – Dotar a Quinta do Ferro com equipamentos sociais e intergeracionais, assim como uma rede de comércio local;
- 6 – 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;
- 7 – E por fim, 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.

Índice

- 1 - Identificação das parcelas
- 2 - Caracterização da ocupação das parcelas
- 3 - Aspetos metodológicos
- 4 - Identificação dos proprietários – caracterização sociológica
- 5 - As intenções para as suas propriedades na Quinta do Ferro; a relação presente dos proprietários com a sua parcela
- 6 - Atratividade do valor patrimonial; qualidades da propriedade
- 7 - Sugestões para o futuro da Quinta do Ferro

Anexos

Modelo do questionário aplicado

Lista das ideias para a Quinta do Ferro Sugeridas pelos proprietários

Lista de gráficos e quadros

- Gráfico nº 1 - Proprietários da Quinta do Ferro; quadro de situação das entrevistas aos proprietários da Quinta do Ferro
- Quadro Síntese 1- Entrevistas realizadas aos proprietários da Quinta do Ferro
- Quadro Síntese 2- Entrevistas que não foram realizadas
- Gráfico nº 2 - Ocupação das Parcelas
- Gráfico nº 3 - Frações ocupadas com arrendamentos; situação do pagamento das rendas
- Quadro 3 - Síntese da ocupação residencial nas propriedades da Quinta do Ferro
- Quadro 4 - Situação dos arrendamentos do ponto de vista dos proprietários da Quinta do Ferro
- Gráfico nº 5 - Modo de partilha da propriedade dos herdeiros
- Quadro 5 - Valor imobiliário em 2021 das duas secções estatísticas da área da Quinta do Ferro
- Figura 1
- Quadro 6 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares existentes nas freguesias de São Vicente e Santa Maria Maior
- Quadro 7 – A origem de propriedade da Quinta do Ferro
- Quadro 8 – As idades dos proprietários da Quinta do Ferro
- Gráfico nº 6 – Escolaridade dos proprietários da Quinta do Ferro
- Quadro 9 – A escolaridade dos proprietários
- Quadro 10 – O estado civil
- Gráfico nº 7 – Situação dos proprietários perante o Trabalho
- Quadro 11 - Situação Perante o Trabalho dos proprietários na Quinta do Ferro
- Quadro 12 – A residência dos proprietários da Quinta do Ferro
- Gráfico nº 8 - Atual intenção dos proprietários face ao destino a dar às parcelas
- Quadro 13 - Intenção presente para as parcelas
- Gráfico nº9 - Posicionamento dos que herdaram a propriedade em relação aos atributos que podem valorizar a propriedade na Quinta do Ferro
- Gráfico nº 10 - Posicionamento dos que compraram a propriedade face aos atributos que podem valorizar a sua propriedade na Quinta do Ferro
- Quadro 14 – quadro síntese sobre o grau de preferência dos atributos urbanos que caracterizam a propriedade na Quinta do Ferro

1 - Identificação das parcelas

Desde março de 2022 foi reiniciado o processo de inquirição aos proprietários da Quinta do Ferro que se encontram incluídos na área restrita, identificada como de “transformação fundiária”, e que inclui 41¹ parcelas.

Foram entrevistados 24 proprietários, alguns dos quais proprietários de várias parcelas, identificada nos quadros síntese abaixo, que correspondem a **35** parcelas identificadas. (ver quadros nº1 e nº 2),

Não foi possível identificar a propriedade em quatro parcelas (21, 32, 42 e 78), nas moradas identificadas pela Conservatória foram devolvidos os registos dos officios para aí enviados (parcelas 21 e 32).

A parcela 70 está ocupado com os proprietários residentes que não compareceram às duas marcações de entrevista, com que entretanto concordaram.

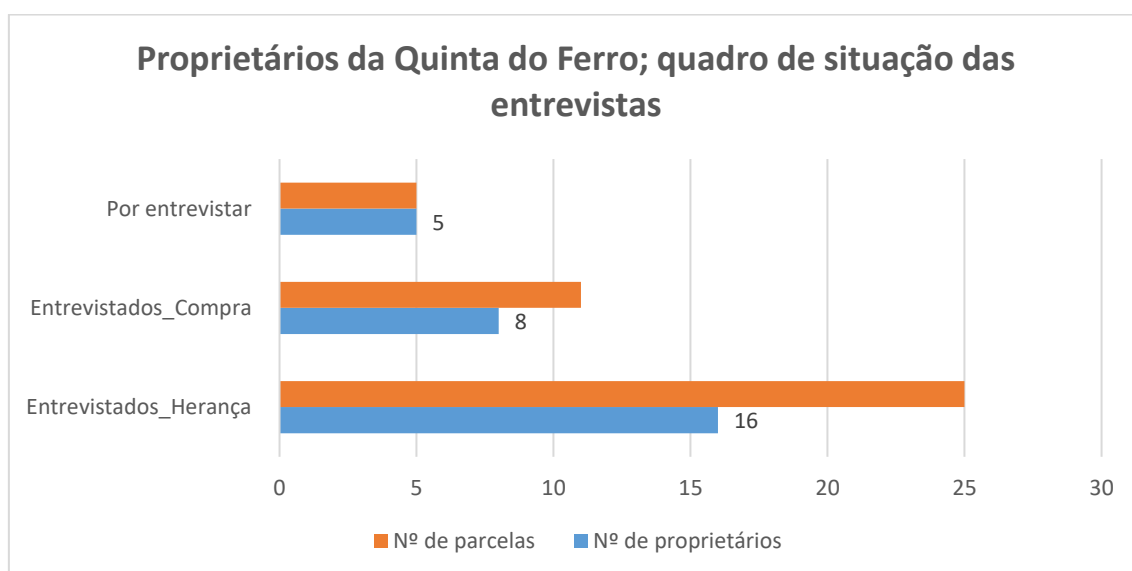


Gráfico nº 1

¹ Na realidade foram numeradas 42, mas a parcela identificada com o nº 19 corresponde à via da Rua Leite Vasconcelos e Rua B da Quinta do Ferro.

Quadro Síntese 1- Entrevistas realizadas aos proprietários da Quinta do Ferro

| Origem da Propriedade | Parcelas | | Proprietário | Total Entrevista |
|--|----------------|---|--------------------------------|------------------|
| | Nº de parcelas | Número de registo da parcela em planta | | Nº |
| Herança | 9 | 22, 34, 35, 38, 39, 52, 53,54 e 55 | Três herdeiros | 1 |
| Compra | 2 | 48, 49 | 1 Proprietário | 1 |
| Compra | 2 | 16,18 | 1 Proprietário | 1 |
| Compra | 2 | 57.58 | 1 Proprietário | 1 |
| Compra (restantes) | 5 | 11, 29, 31, 40 e 43 | 5 Proprietários | 5 |
| Heranças (restantes) | 16 | 2, 7, 9, 15, 14, 17,44,30,33,36,37, 41, 67, 62 e 77 | Múltiplos herdeiros | 15 |
| Total Parcial de entrevistas realizadas | | 36 | Múltiplos Proprietários | 24 |

Quadro Síntese 2- Entrevistas que não foram realizadas aos proprietários da Quinta do Ferro

| Situação de Identificação da propriedade | Parcelas | | Proprietários |
|--|-------------|--|-------------------------|
| | Nº Parcelas | Número de registo da parcela em planta | |
| Proprietários que apesar das duas marcações de entrevista não compareceram | 1 | 70 | Vários Herdeiros |
| Por identificar a propriedade | 1 | 42 | |
| Contactos sem resposta ao ofício | 1 | 78 | |
| Contactos cuja morada foi rejeitada | 2 | 21, 32 | |
| Total Parcial de entrevistas não realizadas | | 5 | Vários Herdeiros |
| Total Geral | | 36+5 = 41 | |

2 - Caracterização da ocupação das parcelas

Em termos de ocupação residente, 19 dezanove parcelas não possuem qualquer ocupação com residentes; e 22 parcelas possuem frações com ocupação residente, Existem três proprietários residentes nas parcelas 7, 17² e 29; tanto quanto sabemos na parcela 70 também se trata de proprietários residentes, bem como eventualmente na parcela 42, cuja propriedade não foi possível até ao momento clarificar.

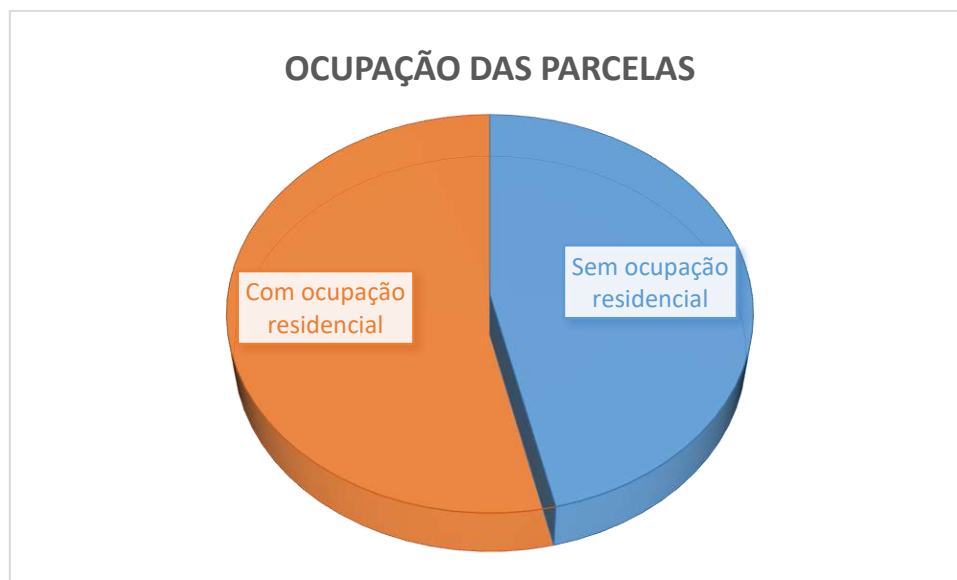


Gráfico nº 2

Nas parcelas 21, 35, 37, 41 e 42 houve processos de realojamento em 2021, processo já em âmbito da constituição da ARU /ORU Quinta do Ferro. Tendo sido até ao momento realojadas 11 pessoas (nomeadamente nas edificações das parcelas não entrevistadas; 21 e 42) (ver quadros nº 3 e nº 4 nº)

Nestas últimas parcelas 21 e 42, cujos proprietários não foi possível contactar (e confirmar a informação da Conservatória / Registo Predial), também houve processos de realojamento. No 42 já foram realojados os moradores das 5 frações ocupadas, na parcela 21, dos três residentes, 1 morador já foi realojado e os outros 2 moradores aguardam o seguimento do processo.

As parcelas com frações ocupadas totalizam 79 frações com moradores e 77³ frações estão arrendadas. Destas, **46 frações os proprietários conhecem os inquilinos e eles pagam a renda; 21 frações**, apesar do proprietário conhecer os inquilinos, estes não pagam regularmente a renda; nas restantes **5 frações o proprietário referiu que não só não conhece os inquilinos, como estes não pagam renda.**

² A edificação que se encontra na parcela 17 é uma construção precária, os proprietários herdaram uma propriedade cujos ascendentes a obtiveram por usucapião em 1993.

³ Cinco (5) frações encontram-se nas parcelas 21, 42 e 70, parcelas cujo proprietário não foi entrevistado e resultam de informação associada aos processos de realojamentos decorrentes de levantamento efetuado pela UIT CH em dezembro de 2020 e nova informação de 7 de 4 – 2022.

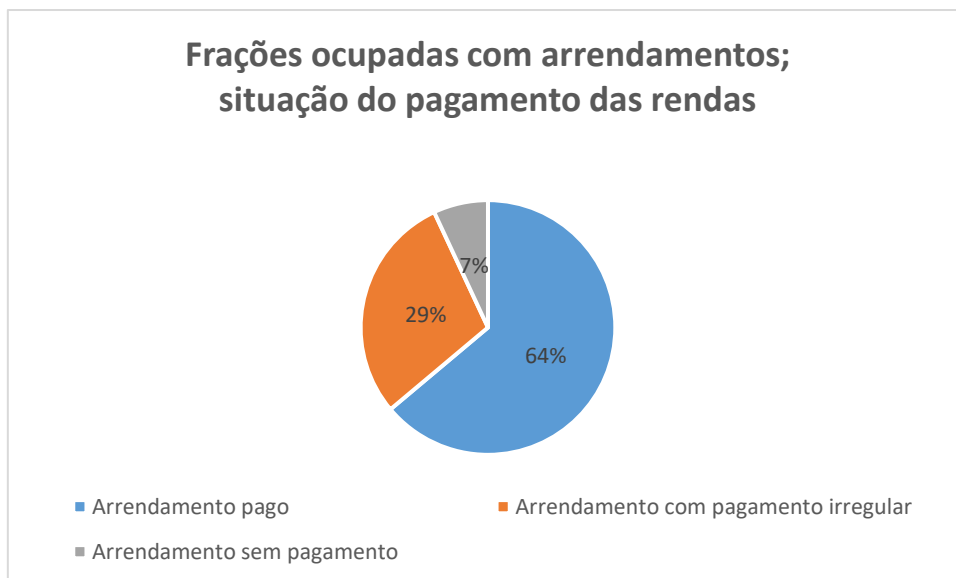


Gráfico nº 3

Quadro 3 - Síntese da ocupação residencial nas propriedades da Quinta do Ferro

| Tipo de Ocupação | Parcelas |
|---|----------------|
| Sem Ocupação residencial | 19 |
| Com ocupação residencial | 22 |
| Frações ocupadas Proprietário /Proprietário Residente | 4 ⁴ |

Quadro 4 - Situação dos arrendamentos do ponto de vista dos proprietários da Quinta do Ferro

| Tipo de Arrendamento | Frações ocupadas Arrendamento |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Arrendamento pago | 46 |
| Arrendamento com pagamento irregular | 21 |
| Arrendamento sem pagamento | 5 |
| Total | 72 |

⁴ Está a incluir-se a família que reside na parcela 70, Rua A 78 serventia e não compareceu à entrevista.

3 - Aspetos metodológicos

O questionário, aplicado em modo de entrevista aos proprietários, foi efetuado inicialmente numa dependência da Junta de Freguesia de São Vicente, Travessa do Raposo nº 2, por se pressupor uma proximidade dos proprietários à Quinta do ferro. Contudo, no decorrer do processo, percebeu-se que uma parte considerável dos proprietários das parcelas em análise residiam não só fora da área, como fora de Lisboa. Desse modo as restantes entrevistas decorreram no edifício municipal do Campo Grande.

As entrevistas foram sempre feitas por dois elementos da equipa e uma delas decorreu em Zoom.

A grelha do questionário foi retomada do processo anterior, mas reavaliada e mais sintetizada. (em Anexo o modelo)

A maioria das perguntas foi de resposta simples, admitindo-se contudo duas perguntas abertas, em ponto 5_1 - O futuro da Quinta do Ferro; 5_1_5 - Outra solução e 5_3 - Sugestões para o futuro da Quinta do Ferro).

O questionário continha ainda uma pergunta de escolha múltipla, recorrendo à “Escala de Likert”, 5_2. Houve quatro (4) inquiridos que não quiseram atribuíram valor a alguns itens, um recusou-se a atribuir pontuação a todos e os outros três não quiseram atribuir valor nomeadamente “A oferta de transportes públicos (autocarros, comboios, etc.)” e “A segurança pública”.

Para não enviesar a análise, decidiu-se atribuir o valor 3 (um valor neutral de graus de importância) às não respostas pois esta possibilidade não foi considerada previamente.

4 - Identificação dos proprietários – caracterização sociológica

Embora possa não contribuir diretamente para a formulação do modelo urbano a definir para a Quinta do Ferro, identificar sociologicamente os proprietários pode ajudar no processo de diálogo, ao salientar as principais características e modo como acederam à propriedade naquele tecido urbano.

Como já foi referido, com residência na Quinta do Ferro na área restrita foram entrevistados três proprietários residentes⁵, em situação diametralmente oposta. Um reside no terreno que adquiriu por usucapião e sem uma edificação minimamente confortável, e os outros só o logradouro se encontra incluído na área delimitada como “em transformação fundiária.”. De resto, a propriedade das parcelas resultou de herança, que remonta à primeira metade do século XX, ou de compra recente, num momento em que o Centro Histórico de Lisboa se tornou muito atrativo para o negócio imobiliário.

Com exceção dos proprietários de uma parcela (2), todos conhecem o território, uns por residência dos próprios ou ascendentes familiares, tendo aí residido nas suas infâncias, ou porque adquiriram a parcela recentemente. Mais de metade dos residentes residem em Lisboa e uma parte considerável reside na área metropolitana de Lisboa. (ver quadro nº 10)

Existe uma certa concentração de proprietários associados à construção e ao negócio imobiliário, oito (8) no conjunto dos vinte e quatro (24). Três proprietários de parcelas apresentaram-se como uma empresa de negócio imobiliário; Imopérola – Imobiliária – LDA; YGI

⁵ Um dos residentes proprietários é familiar da empresa proprietária.

INVESTMENTS,LDA; e uma empresa francesa. Mais cinco proprietários gerem pequenos negócios de aquisição, reabilitação e colocação de imóveis reabilitados à venda ou em arrendamento, preferencialmente no Centro Histórico de Lisboa.

Pareceu pertinente separar as propriedades herdadas das propriedades compradas, para efeitos de análise, nomeadamente porque as propriedades adquiridas recentemente são propriedade plena dos proprietários entrevistados, porque o ano de aquisição tendeu a concentrar-se na proximidade do ano em que a Quinta do Ferro⁶ emergiu como problema urbano nos meios de comunicação.

As compras de parcelas foram-se sucedendo a partir daí. Dos oito compradores três fizeram-no com intenção de negócio imobiliário, nomeadamente reabilitar e colocar novamente à venda. Os restantes cinco proprietários tinham intenção de aí construir a sua residência, mas a demora tem retraído essa intenção inicial.

Talvez importe igualmente fazer referência ao interesse deste território da cidade para o negócio imobiliário. De acordo com os dados sobre o preço da habitação fornecidos pelo INE os valores medianos de venda foram razoavelmente superiores aos da cidade e aos da freguesia de São Vicente, estiveram em crescimento no ano de 2021, com um crescimento acentuado do 3º para o 4º trimestre em 2021. De notar ainda a ocorrência de um razoável número de vendas. (ver figura nº 1 e quadros nº 5 e 6)

Os dezasseis (16) herdeiros distribuem-se por cinco (5) que possuem a totalidade da propriedade, três (3) proprietários apresentaram-se já organizados como “cabeça de casal” e os restantes oito (8) proprietários apresentaram partilhas de herança diversa. Nomeadamente o proprietário herdeiro da parcela 14. (ver quadro nº 7)

Aquele referiu que a propriedade da parcela, com origem num armazém comprado em 1926, é uma herança muito complexa, ainda não resolvida na matriz inicial; uma parte dos herdeiros descendentes encontram-se nos Estados Unidos e mesmo os seus próprios descendentes não se mostram muito interessados na situação.

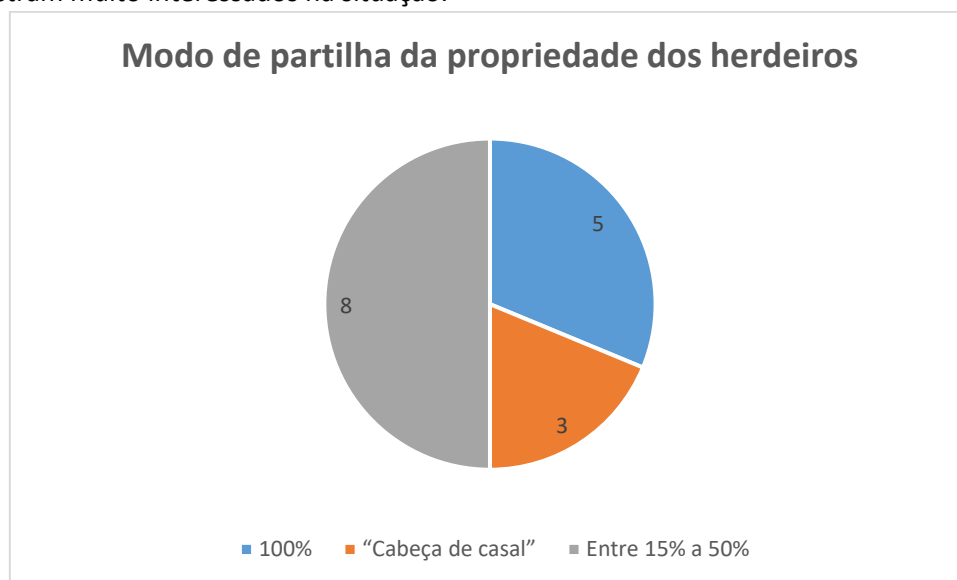


Gráfico nº 5

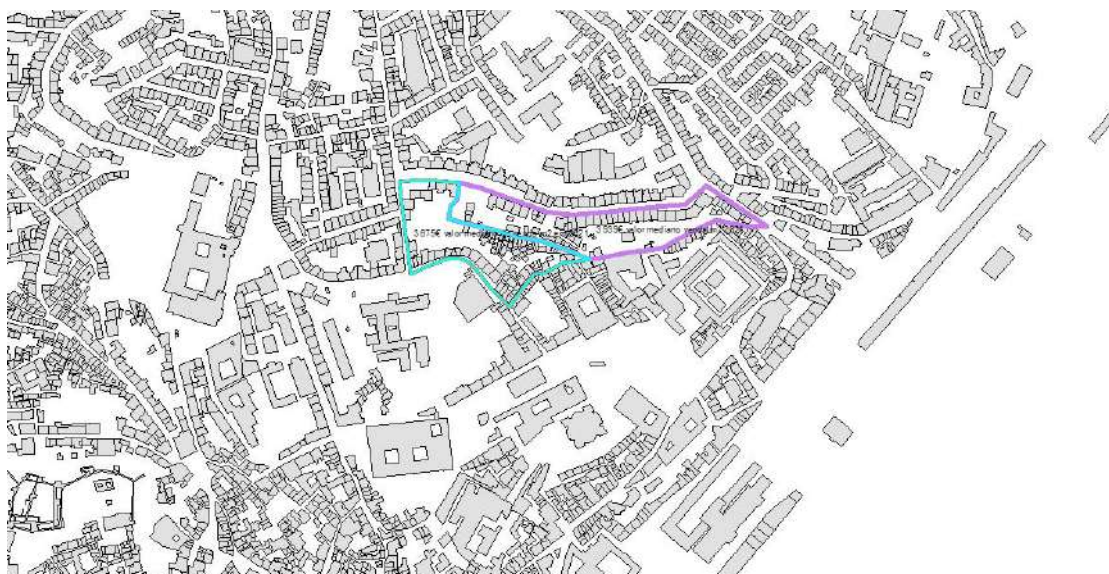
⁶ Em 2016 houve um Projeto BIP ZIP Quinta do Ferro Participa, um projeto que teve como promotor a associação cooperativa “Trabalhar com os 99%, CRL” e como entidades parceiras o Clube Desportivo da Graça, a Associação - Urban Sketchers Portugal - USKP e os Amigos da Quinta Ferro, Associação de Proprietários e Moradores, esta última criada em 2015.

Quadro 5 - Valor imobiliário em 2021 das duas secções estatísticas da área da Quinta do Ferro (€ m2)

| Secções territoriais (INE) | 3º Trimestre 2021 | | 4º Trimestre 2021 | | Variação 3º para o 4º Trimestre Preço mediano (%) |
|---|-------------------|--------------|-------------------|--------------|---|
| | Valor mediano m2 | Nº de Vendas | Valor mediano | Nº de Vendas | |
| Secção Estatística 1 R Senhora da Gloria – R C, limite a azul na figura | 3 600€ | 7 | 3 675€ | 12 | 2% |
| Secção Estatística 2 Rua A e R Entre Muros de Mirante; R Leite Vasconcelos, limite a alfazema na figura | 3 132€ | 7 | 3 939€ | 8 | 26% |
| Lisboa | 3 437€ | - | 3 531€ | - | 2,7% |

Fonte – INE; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local; Quadro extraído em 12 de Maio de 2022 (11:19:01)

Figura 1



Quadro 6 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares existentes nas freguesias de São Vicente e Santa Maria Maior

| Freguesia de Lisboa | 4º Trimestre 2021 | 4º Trimestre 2020 | 4º Trimestre 2019 | Variação 2021 - 2020 | Variação 2021 - 2019 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | € | | | % | |
| São Vicente | 3 375 | 3 300 | 3 365 | 2,3 | 0,3 |
| Santa Maria Maior | 4 109 | 4 167 | 4 137 | -1,4 | -0,7 |
| Lisboa | 3 429 | 3 267 | 3 165 | 5,0 | 8,3 |

Fonte – INE; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local; Quadro extraído em 12 de Maio de 2022 (11:19:01)

Quadro 7 – A origem de propriedade da Quinta do Ferro

| Origem da Propriedade | Nº de parcelas | Ano médio da aquisição | Percentagem da partilha de parcela | | |
|-----------------------|----------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 100% | “Cabeça de casal” | Entre 12,5% a 50% |
| Herança | 16 | 1939 ⁷ | 5 | 3 | 8 |
| Compra | 8 | 2014 | 100% | | |

Perto de metade dos proprietários encontra-se em idade ativa, tem entre 36 a 50 anos (44%). Os “herdeiros” tendem a possuir uma idade mais avançada, ou melhor, existe uma maior polaridade etária nos grupos dos “herdeiros”.

Mais de 60% dos proprietários possuem escolaridades superiores e existe uma pequena coincidência, pois uma parte dos proprietários e descendentes ou são engenheiros ou arquitetos. A maioria trabalha por conta própria. (ver quadros 8, 9, 10, 11 e 12)

Quadro 8 – As idades dos proprietários da Quinta do Ferro

| Origem da Propriedade | Idade | | | |
|-----------------------|---------|---------|---------|-----------|
| | 36 - 50 | 51 - 65 | 66 - 79 | ≥ 80 Anos |
| Herança | 7 | 4 | 1 | 4 |
| Compra | 4 | 1 | 3 | - |
| Total | 11 | 5 | 4 | 4 |

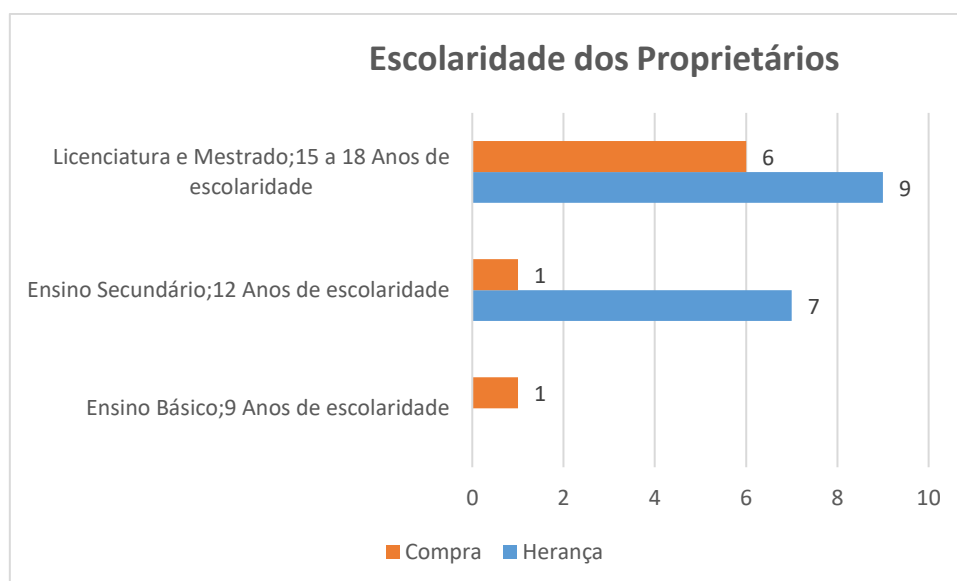


Gráfico nº 6

⁷ Os anos referidos pelos entrevistados variam entre 1926 e 1960.

Quadro 9 – A escolaridade dos proprietários

| Origem da Propriedade | Escolaridade | | |
|-----------------------|---|---|--|
| | Ensino Básico; 9 Anos de escolaridade | Ensino Secundário; 12 Anos de escolaridade | Licenciatura e Mestrado; 15 a 18 Anos de escolaridade |
| Herança | | 7 | 9 |
| Compra | 1 | 1 | 6 |
| Total | 1 | 8 | 15 |

Quadro 10 – O estado civil

| Origem da Propriedade | Estado civil | | |
|-----------------------|--------------------|-------------|----------|
| | Casado(a)/Junta(o) | Separada(o) | Viúvo(a) |
| Herança | 11 | 3 | 2 |
| Compra | 7 | 1 | |
| Total | 18 | 4 | 2 |

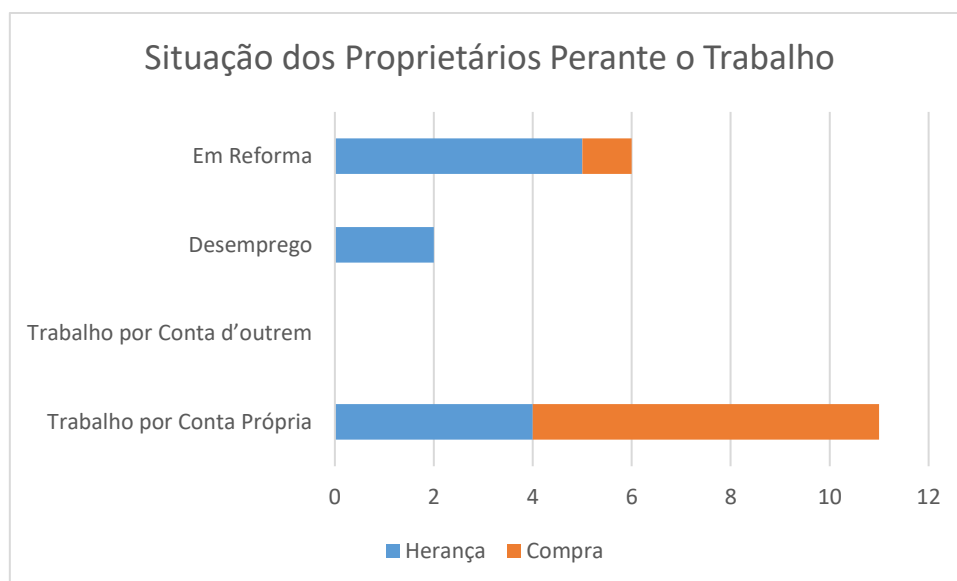


Gráfico nº 7

Quadro 11 - Situação Perante o Trabalho dos proprietários na Quinta do Ferro

| Origem da Propriedade | Situação Perante o Trabalho | | | |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|------------|
| | Trabalho por conta própria | Trabalho por conta d'outrem | Desemprego | Em Reforma |
| Herança | 4 | 4 | 2 | 5 |
| Compra | 7 | | | 1 |
| Total | 11 | 4 | 2 | 6 |

Quadro 12 – A residência dos proprietários da Quinta do Ferro

| Origem da Propriedade | Residência | | | |
|-----------------------|----------------|--------|-----|--------------|
| | Lisboa QF | Lisboa | AML | Outra Região |
| Herança | 2 | 4 | 7 | 3 |
| Compra | 1 | 6 | 1 | - |
| Total | 3 ⁸ | 10 | 8 | 3 |

5 - As intenções para as suas propriedades na Quinta do Ferro (5_1); a relação presente dos proprietários com a sua parcela

Inquiridos acerca das intenções para a sua propriedade na Quinta do Ferro tendencialmente responderam que “Pretendem realizar os direitos de construção a que venham a ter direito, pois julgam que são capazes de reunir os meios e a capacidade necessária para o efeito;” nove (9) dos vinte e quatro (24) inquiridos responderam desse modo.

Seis (6) proprietários pretendem vender a sua propriedade atual e um proprietário ponderou permutar os seus direitos de edificação com o município. Contudo a maioria reafirmou a expectativa do futuro modelo urbano a decidir pela CM Lisboa.

Seja os que compraram, seja os que herdaram, para além dos que querem construir a sua residência e ou oficina, todos esperam poder rentabilizar a futura edificabilidade das suas parcelas. Uns sugerem que gostarão de vender, mas também de construir para arrendamento, com predominância de arrendamentos de longa duração e a preços acessíveis.

Ressalve-se que alguns proprietários herdeiros manifestaram preocupação na necessidade de conseguir uma posição concertada entre herdeiros para uma tomada de decisão futura (oito herdeiros).

Ou seja, embora expectantes acerca do futuro modelo urbano, encontram-se abertos as soluções que se vierem a compor, desde que o município estabeleça linhas de comunicação claras, receosos por obstáculos anteriores.

⁸ Aqui só foram contabilizados os proprietários efetivamente entrevistados.

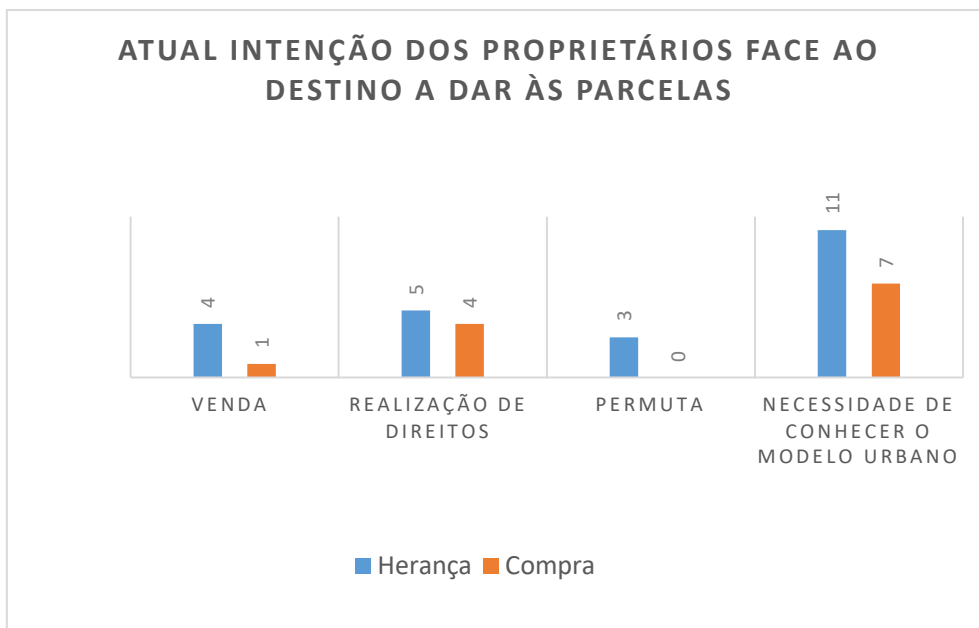


Gráfico nº 8

Quadro 13 - Intenção presente para as parcelas

| Origem da Propriedade | Nº de parcelas | Venda | Realização de direitos | Permuta | Necessidade de conhecer modelo urbano ⁹ |
|-----------------------|----------------|-------|------------------------|---------|--|
| Herança | 16 | 4 | 5 | 3 | 11 |
| Compra | 8 | 1 | 4 | 0 | 7 |

6 - Atratividade do valor patrimonial; qualidades da propriedade

Predominantemente os proprietários consideraram a maioria dos atributos elencados como muito importantes.

Perto de 64% das respostas conferiram o valor de importância máxima (5; totalmente importante) aos 18 atributos apresentados.

Contudo é de destacar que os proprietários que herdaram a propriedade atual tenderam a distribuir o grau de importância nos dois escalões enquanto os compradores dicotomizaram mais entre aspetos não importantes e muito importantes.

Os Atributos a quem deram maior importância foram **“Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa”** e **“**(acumularam 91% das respostas)

“As boas relações de vizinhança” e **“A qualidade do ar”** foram igualmente atributos considerados como valorizando a sua propriedade. (acumularam 82,6 e 78% das respostas)

⁹ A resposta não foi mutuamente exclusiva, apesar de terem escolhido uma das cinco soluções possíveis, muitos acrescentaram a necessidade de conhecer o modelo urbano, para puderem orientar a intenção de negócio urbano da sua parcela.

Emprestam um valor de neutralidade (3) a aspetos como “Possuir uma boa rede comercial na vizinhança;”, “A proximidade a equipamentos desportivos;” ou “Ter bons acessos de circulação rodoviária.”

Destacando herdeiros e compradores existem algumas *nuances* de valorização.

Os herdeiros dão prioridade à “higiene pública, a limpeza e o sistema de recolha do lixo e o facto de “Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa”, respetivamente 93% e 86,7%. Enquanto os “compradores” dão total importância ao facto de “Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa, e simultaneamente “As boas relações de vizinhança.”

Ainda, separando “herdeiros” de “compradores” é de referir que os primeiros dão importância seja à “segurança pública”, seja “O nível de ruído” (atribuição de importância máxima na ordem dos 80%). Enquanto os compradores dão quase a mesma importância, (87,5%) aos seguintes atributos: Situar-se no Centro Histórico de Lisboa; Ter bons acessos de circulação pedonal; A higiene pública, a limpeza e o sistema de recolha do lixo; Pertencer a um bairro característico de Lisboa; A qualidade do ar e A proximidade a espaços verdes.

A segurança pública (81,3%) é um atributo polarizado entre muito importante ou pouco importante.

A “A oferta de estacionamento” apresentou-se como o atributo com menos importância. Mas também foi dada pouca importância “A proximidade a monumentos históricos da cidade.”

Em síntese, o facto da Quinta do Ferro se situar num “bom sítio” para morar foi considerado como o maior atributo daquele tecido urbano. Contudo tendo em conta as circunstâncias e as condições de habitabilidade do sítio deram maior destaque, sobretudo os herdeiros, às condições de higiene e limpeza de um lugar.

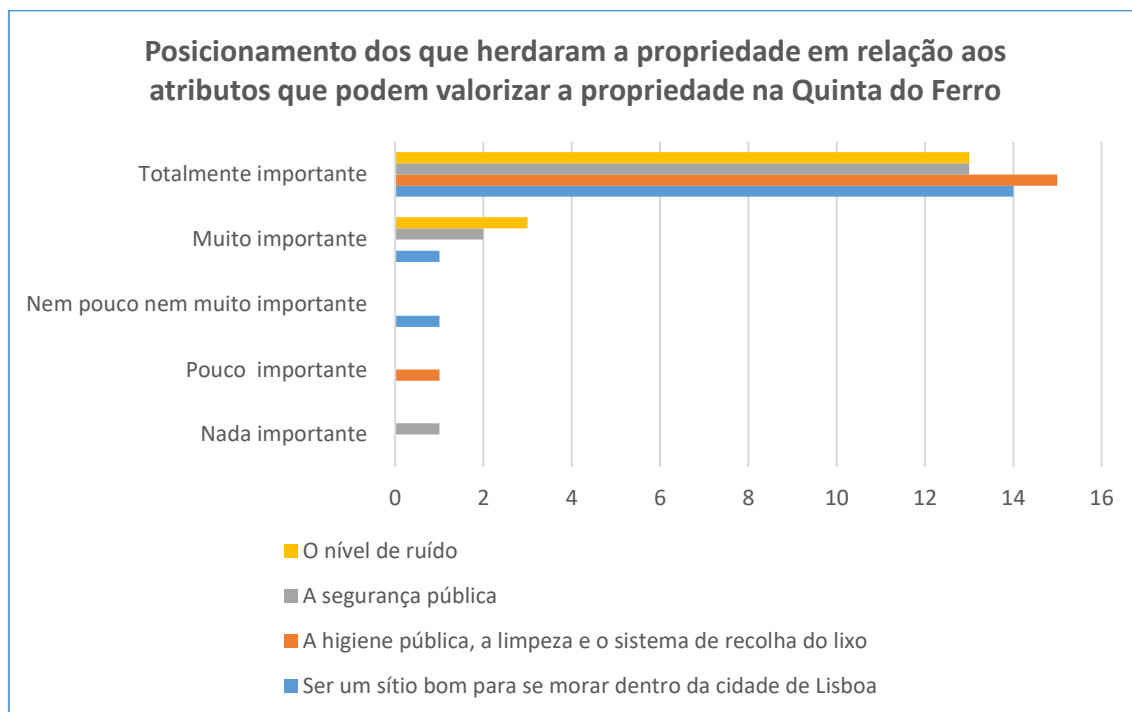


Gráfico nº9

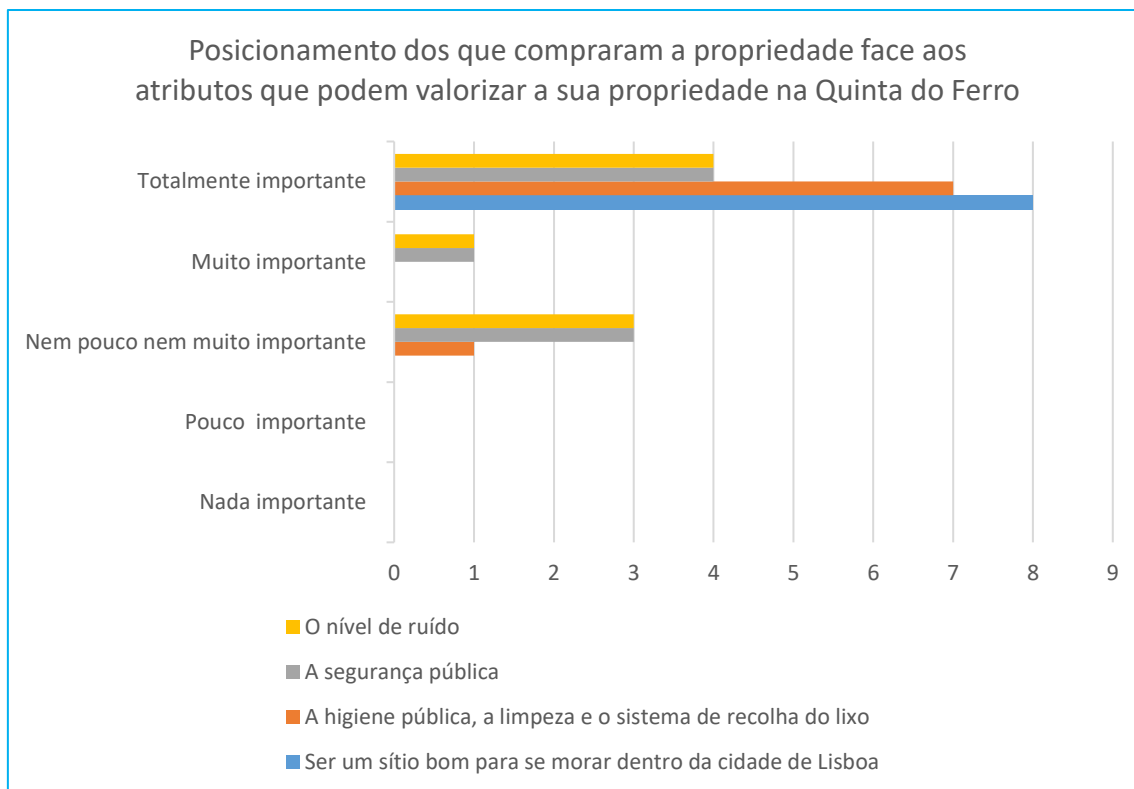


Gráfico nº 10

Quadro 14 – quadro síntese sobre o grau de preferência dos atributos urbanos que caracterizam a propriedade na Quinta do Ferro

| Total dos Entrevistados | Herdeiros | Compradores |
|---|---|--|
| Os atributos mais importantes | | |
| Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa” (91,6%; 5) | A higiene pública, a limpeza e o sistema de recolha do lixo (93,8%;5) | Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa (100%;5) |
| A higiene pública, a limpeza e o sistema de recolha do lixo (91,6%;5) | Ser um sítio bom para se morar dentro da cidade de Lisboa (87,5%;5) | As boas relações de vizinhança (87,5%;5) |
| | | Pertencer a um bairro característico de Lisboa; 87,5 |
| Os atributos menos importantes | | |
| A oferta de estacionamento (21%; 1 e 2) | A oferta de estacionamento (20%; 1 e 2) | A oferta de estacionamento (25%; 1 e 2) |
| A proximidade a monumentos históricos da cidade (8,7%; 1 e 2) | A segurança pública (6,6%; 1 e 2) | A proximidade a monumentos históricos da cidade (12,5%; 1 e 2) |

7 - Sugestões para o futuro da Quinta do Ferro

Três entrevistados não responderam a este item, nomeadamente porque tendo a intenção de vender logo que possível, consideram que serão os futuros proprietários quem terá sugestões a dar.

Arrumaram-se as respetivas sugestões em grandes grupos temáticos e separaram-se “herdeiros” (H) de “compradores” (C) considerando que será uma correlação pertinente, como já ocorreu com a interrogação sobre a escala de atributos positivos / negativos que se devem associar a um “bairro” com qualidade.

As sugestões não são mutuamente exclusivas, i.e. acumularam-se todas as sugestões dadas pelos proprietários tendo alguns dado bastantes sugestões para diferentes itens. Registou-se o número de vezes que as sugestões foram referidas.

Sugestão síntese 1: O conjunto urbano entendido como um bairro cujo “espírito” já aí se encontra, apesar das fracas condições de habitabilidade e de “urbanidade” (ver lista Síntese 1; 11 H¹⁰ e 4 C)

De um modo geral quase todos os proprietários consideraram que o tecido urbano da Quinta do Ferro deveria ser entendido como um “conjunto urbano” que possui características próprias - que uns associam como de “escala humana”, de “bairro de Lisboa”, de “bairro histórico”, de “bairro antigo”, de “vila”. E que aquele “conjunto” se deveria integrar na zona envolvente, que identificam como uma zona histórica e com uma traça arquitetónica específica.

Sugestão Síntese 2; 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. (ver Síntese 2; 8H e 5C)

Embora com menor frequência, alguns proprietários destacaram a prioridade de se criarem condições de habitabilidade e que o futuro tratamento urbanístico da Quinta do Ferro implicaria, eventualmente, a “demolição” de algumas habitações (ou barracas) e construção de maior qualidade, bem como a criação de infraestruturas básicas

Alguns orientaram essa sugestão para a criação de um bairro com “rendas acessíveis” (ou preços acessíveis) e se procure preservar a população já aí residente.

Sugestão 3: A Quinta do Ferro aberta ao exterior, com entradas e saídas fluídas, de ruas amplas e planeadas. (ver Síntese 3; 11 H e 1 C)

Uma sugestão igualmente referida por muitos liga-se com a preocupação da abertura da Quinta do Ferro aos tecidos sócio urbanos envolventes, a necessidade de “desguetizar” a Quinta do Ferro”, de criar soluções de mobilidade rodoviária e pedonal.

¹⁰ H Refere-se a proprietários que herdaram a propriedade e C refere-se a proprietários que compraram nos últimos anos.

Sugestão 4: A Quinta do Ferro com um jardim, um quiosque e um parque infantil. (Ver sugestão 4; 11H e 4 C)

Uma das sugestões mais recorrente foi a criação de espaços verdes. Este foi sugerido sobre a forma da criação de um jardim, de uma praça ou, na fórmula abstrata de “espaço verde”. Alguns procuraram localizar aquele espaço dentro do tecido da Quinta do Ferro e nele incluir equipamentos.

Sugestão 5: A Quinta do Ferro dotada de equipamentos sociais e intergeracionais, assim como comércio local. (Ver sugestão 5; 5H 8C)

Embora tenha sido mais dispersa, e menos frequente, alguns proprietários sugeriram a introdução de equipamentos sociais, nomeadamente parques infantis, (incluídos no espaço verde), equipamento desportivo, nomeadamente um parque intergeracional, associado à ideia de convivência entre juniores e séniores.

O estacionamento, que já não tinha sido alvo de particular interesse como atributo de um bairro qualificado na Quinta do Ferro¹¹, também poucas vezes foi sugerido.

Por fim de uma forma geral os entrevistados sugeriram a necessidade da presença de uma rede de comércio local.

Sugestão 6: Uma Feira de Artes na “futura escadaria” da Quinta do Ferro. (Ver sugestão 6; 2H 2C)

A referência a aspetos culturais e patrimoniais foi muito pouco referida. Contudo a Feira da Ladra foi referida como um *ikon* daquele lugar, que a localização privilegiada da Quinta do Ferro poderia potenciar, nomeadamente com a criação de uma feira da Ladra “dedicada às artes”.

Sugestão 7: Promover um diálogo aberto e transparente entre o município (os promotores da operação urbanística de Reabilitação Urbana na Quinta do Ferro) e os proprietários. (Ver sugestão 7; 3C)

Por fim registamos sugestões que se associam a modos de relacionamento entre o município, instituição responsável pelas regras urbanísticas, e os proprietários. Sugeriu-se a criação de uma espécie de “gabinete local / GABIP”, à semelhança do que ocorrera no passado com operações de Reabilitação Urbana.

Foram sugestões referidas exclusivamente pelos proprietários que adquiriram recentemente a propriedade na Quinta do Ferro.

¹¹ Refere-se à pergunta 5_2, grau de importância de aspetos que podem valorizar a propriedade.

**Síntese sobre a inquirição aos proprietários da Quinta do Ferro,
decorrente do Processo: Opinião sobre o “modelo urbano” da Quinta
Ferro, 2ª fase**

Considerações Gerais

1 - A opinião geral sobre o modelo

Os argumentos gerais, o consenso

Os argumentos para a opinião desfavorável

2 - A intenção futura sobre as parcelas dos proprietários

3 - As dúvidas e sugestões manifestadas

4 – Anexo – lista da transcrição das opiniões

Síntese sobre a inquirição aos proprietários da Quinta do Ferro, decorrente do Processo Participativo da ARU/ORU Quinta do Ferro: Opinião sobre o “modelo urbano” da Quinta Ferro, 2ª fase

Considerações Gerais

No sentido de encontrar soluções para os problemas sócio urbanos da Quinta do Ferro foi implementado, entre outros âmbitos¹, um processo participativo que devolvesse junto da equipa técnica da CML /DMU/ DPT, não só o conhecimento e perfil dos proprietários², mas igualmente quais as expectativas e orientações face às suas parcelas. De destacar que os proprietários das parcelas /edificações que foram identificados e convidados a responder à entrevista foram os proprietários que se encontravam numa área definida como “Unidade de Intervenção³” (LUI).

Desde março de 2022 deu-se início a uma sequência de entrevistas com os proprietários que foram sendo identificados e cuja síntese se encontra no relatório “Síntese sobre a inquirição aos proprietários da Quinta do Ferro, decorrente do Processo Participativo da ARU/ORU Quinta do Ferro”, entregue em maio de 2022.

Simultaneamente, em face das expectativas demonstradas, foi delineada uma primeira proposta de “modelo urbano”, apresentado em reunião pública a 20 de outubro de 2022, no Palácio Sinel de Cordes (Trienal de Arquitetura de Lisboa).

Depois daquela apresentação pública deu-se início a um segundo momento de auscultação da opinião acerca do “modelo urbano”, tal como fora estabilizado em outubro, incluindo desta vez 36 parcelas correspondentes a 26 proprietários. As novas entrevistas ocorreram entre outubro de 2022 e janeiro de 2023.

Praticamente foram identificadas as propriedades das parcelas que se encontram incluídas na LUI, estabilizada nesse período. Ressalvando que os proprietários herdeiros que se apresentaram representem só uma parte da totalidade da propriedade das parcelas.

Só não foi possível identificar uma parcela / edificações, situadas Rua C (Quinta do Ferro),16, 17,18 e 19⁴. A parcela localizada na Rua C da Quinta do Ferro (Rua Leite de Vasconcelos), com o número de descrição predial 2694⁵, foi reivindicada como pertença dos proprietários da parcela localizada na Rua C (Quinta do Ferro) 34,35,36,e 37.

Durante o processo do segundo momento de auscultação a equipa de arquitetos reformulou novamente os limites da área de intervenção incluída no miolo da ARU Quinta do Ferro. Em face das opiniões formuladas pelos proprietários, das suas “visões” sobre o tecido sócio urbano, das

¹ A delimitação do território como ARU em 2020 foi um desses momentos chave.

² A auscultação e identificação dos moradores foi efetuada pela equipa da UIT CH e pela equipa da SG/DRMP/Divisão de Participação.

³ Uma linha interna à área delimitada como ARU em 2020, na qual se encontravam as edificações mais degradadas, uma linha azul apresentada publicamente em 31 de março de 2022, no mercado de Santa Clara, identificada em planta como o “Limite da Unidade de Intervenção”. Este limite veio a sofrer algumas alterações desde março de 2022.

⁴ Esta parcela foi identificada na 1ª ATF como parcela 42.

⁵ As parcelas foram identificadas na 1ª ATF como parcelas 32 e 33 respetivamente.

suas possíveis intenções urbanísticas futuras, assim como um maior aprofundamento da realidade do território da Quinta do Ferro, foram retiradas mais 7 parcelas, correspondendo a menos 12 parcelas das 40 iniciais.

Em síntese, no segundo momento participativo foram efetuadas 22 entrevistas aos proprietários identificados dentro da LUI. O presente relatório pretende dar conta da síntese das respostas dadas.

No primeiro momento participativo os proprietários das parcelas em questão foram ordenados em dois grupos, os que compraram num tempo recente, **os compradores**, e os **herdeiros**, os que herdaram a propriedade da parcela que, salvo raras exceções, correspondem a uma multiplicidade de herdeiros sem total identificação de todos, e até sem terem representantes consensuais. Esta separação permite compreender melhor, quer o perfil de proprietários em tecidos sócio urbanos complexos como este, mas igualmente destacar o estado de arte do mercado imobiliário deste território.

É aliás de salientar que no ano de 2022, quando o processo assumiu um certo dinamismo do lado do município, foram compradas duas parcelas, tornando mais expressivo o interesse deste território para o mercado / negócio imobiliário.

A opinião sobre o modelo não traduz a totalidade das opiniões entre os catorze (14) herdeiros presentes à entrevista, dado que nem todos revelaram contacto com os restantes co-herdeiros que não compareceram.

De uma forma geral, apesar da existência da Associação de Amigos da Quinta do Ferro (AAQF)⁶, do lado dos proprietários, embora revelem dialogar entre si, nomeadamente por afinidades de localização das parcelas ou pelas intenções futuras perante as possibilidades urbanísticas do tecido, mostraram clara preferência no diálogo entre proprietário e equipa do município. Não tendo manifestado interesse em associarem-se entre si.

De destacar ainda que neste segundo momento participativo muitos dos proprietários fizeram-se acompanhar por especialistas, advogados e arquitetos, presumindo que se trataria de um diálogo mais técnico entre proprietários e município.

Foi ainda promovida uma reunião com a associação AAQF na qual estiveram presentes a Sr^a vereadora do urbanismo, a equipa da vereação e equipa técnica, o presidente e vice-presidente daquela associação, sendo o presidente igualmente herdeiro de uma edificação situada dentro da UI - Rua C (Quinta do Ferro), 27 e 28, o representante dos herdeiros da Rua C (Quinta do Ferro), 68 e o proprietário de duas parcelas na rua C da Quinta do Ferro, nº 70, assim como o arquiteto Tiago Saraiva, coautor da proposta BIP ZIP de 2017 para aquele território.

Decorrente desta última reunião destacou-se a necessidade de estabelecer uma ligação do tecido ao bairro histórico da Graça, situado a sul, colocaram-se dúvidas acerca dos critérios de atribuição de edificabilidade bem como a importância de uma proposta de oferta de edifício de renda acessível, 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.

⁶ A AAQF foi criada em 2016 em sede de programa BIP ZIP e apresentava-se como representante de proprietários e moradores.

1 - Quadro Síntese das entrevistas efetuadas

| Origem da propriedade | Ocupação residencial | Número de proprietários |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Herança | Com ocupação residencial | 8 |
| | Parcelas vazias de ocupação | 6 |
| Compra recente | Com ocupação residencial | 3 |
| | Parcelas vazias de ocupação | 5 |
| Total | | 22 |

1 - A opinião geral sobre o modelo

Não foi unânime a opinião sobre o modelo. Os proprietários de parcelas de aquisição recente tendem a concordar mais com o modelo proposto do que os que herdaram parcelas; e os proprietários de parcelas vazias (em herança ou compra) também tendem a concordar mais com o modelo do que os que possuem edificações arrendadas.

A preocupação com os residentes e o seu destino futuro em reajuste às novas soluções seria a maior preocupação e um maior entrave para a adesão ao modelo urbano em apreciação. (ver quadros abaixo, 2, 3 e 4)

2 - Síntese estatística de opinião sobre o modelo entre herdeiros e compra recente, quadro geral

| Origem da propriedade | Ocupação residencial | Número de proprietários | Concordam | Discordam | Sem opinião |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Herança | Com ocupação residencial | 8 | 3 | 4 | 1 |
| | Parcelas vazias de ocupação | 6 | 4 | | 2 |
| Compra recente | Com ocupação residencial | 3 | 2 | 1 | |
| | Parcelas vazias de ocupação | 5 | 3 | 2 | |
| Total (N) | | 22 | 12 | 7 | 3 |
| Total (%) | | 100% | 54,5 | 31,8 | 13,6 |

3 - Síntese estatística de opinião sobre o modelo por origem da propriedade

| Origem da propriedade | Número de proprietários | Concordam | Discordam | Sem opinião |
|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Herança | 14 | 7 | 4 | 3 |
| Total (%) | 100% | 50,0 | 28,6 | 21,4 |
| Compra recente | 8 | 5 | 3 | |
| Total (%) | 100% | 62,5 | 37,5 | 0 |

4 - Síntese estatística de opinião sobre o modelo por ocupação residencial

| Ocupação residencial | Origem da propriedade | Número de proprietários | Concordam | Discordam | Sem opinião |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Com ocupação residencial | Herança | 8 | 3 | 4 | 1 |
| | Compra | 3 | 2 | 1 | |
| Total (N) | | 11 | 5 | 5 | 1 |
| Total (%) | | 100% | 45,4 | 45,4 | 9,1 |
| Parcelas vazias de ocupação | Herança | 6 | 4 | | 2 |
| | Compra | 5 | 3 | 2 | |
| Total (N) | | 11 | 7 | 2 | 2 |
| Total (%) | | 100% | 63,6 | 18,2 | 18,2 |

Os argumentos gerais, o consenso

Todos se mostraram de acordo com a necessidade de reabilitar o tecido sócio urbano da Quinta do Ferro, dada a sua elevada degradação, quer no plano da habitabilidade dos alojamentos, quer no plano de urbanidade do espaço público. Contudo, alguns, com ocupação residente nas suas parcelas, considerem que se encontram reunidas as condições de habitabilidade nos alojamentos de que são proprietários.

Alguns dos proprietários encontram-se já desligados do território, só possuem intenção de vender, aguardando clarificação de herdeiros e valores em jogo.

Todos esperam uma clarificação acerca dos valores das operações urbanísticas a decorrer no território, pois daí dependerá a sua tomada de decisão - vender ou exercer direitos de construção.

Os argumentos para a opinião desfavorável

No entanto perante a configuração do modelo urbano e os critérios da operação urbanística que lhe estão subjacentes, nomeadamente a delimitação de uma área identificada como Unidade de Intervenção, a realocação das parcelas e os direitos de edificabilidade a que viriam a ter direito na proposta então estudada, despoletou discordâncias entre os proprietários.

Os elementos que mais contribuíram para o desacerto foram a localização da parcela dentro do limite da UI, a realocação no novo ordenamento de lotes edificáveis e o índice de edificabilidade a que viriam a ter direito.

De uma forma geral persiste um entendimento diferente sobre o tecido sócio urbano da Quinta do Ferro. Em parte a história desse território transporta uma ambiguidade entre uma certa organicidade legal (subjacente nos bairros antigos da cidade) e a precaridade habitacional e estrutural do tecido.

Em sede dos dois PDM (1994 e 2012) a área da Quinta do Ferro encontra-se enquadrada no Centro Histórico Habitacional, mas sem a consolidação dos “bairros históricos”, sendo identificada como “Espaço Central Habitacional a consolidar” no PDM de 2012.

Nos diagnósticos municipais que se têm sucedido sobre este tecido ocorreram dois caminhos: do lado dos serviços de urbanismo foram-se propondo reordenamentos e proposta de inserção ao tecido urbano circundante, nomeadamente na área histórica da Graça; e por outro lado a preocupação com a presença de habitações precárias e a necessidade de sanar esse problema.

Têm sido efetuados estudos urbanos para aquele território pelo menos desde os anos 60 do século XX. E em sede de preocupação com a resolução do problema de condições de habitabilidade, pelo menos desde 1993 que a Quinta do Ferro entra na contagem de habitações precárias a incluir em processo de realojamento no âmbito do Programa

Especial de Realojamento (PER), existem registos de levantamento de 1993 a 2013⁷. (ver quadro 5)

Em 2016 e 2017, do lado dos serviços municipais da Habitação, aquele tecido foi identificado como território BIP ZIP Bairro / Zona de Intervenção Prioritária, cujo critério implicava populações residentes com elevadas carências sociais, casas degradadas e falta de equipamentos sociais, entre outros indicadores sócio urbanísticos. Foi aliás nesse programa que surgiu a Associação Amigos da Quinta do Ferro e mais um estudo urbano, desta vez de autoria externa ao município (Trabalhar com os 99%, CRL).

Por fim em dezembro de 2020 o tecido sócio urbano foi delimitado como Área de Reabilitação Urbana e aprovada a ARU da Quinta do Ferro: “(...) por se tratar de uma área de privação múltipla, nomeadamente em termos sociais, económicos, urbanísticos e de vulnerabilidade a riscos naturais(...)”

A posição municipal, a partir de 2020, na solução a encontrar para resolver os problemas de falta de condições habitabilidade e urbanidade, sintetiza os dois caminhos acumulados de intervenção⁸. (ver quadro nº 5)

5 – Quadro de levantamento de habitações precárias Quinta do Ferro e estudos urbanísticos

| Quinta do Ferro | Agregados recenseados em 1993 DPGH | Agregados recenseados em 1997 DPGH | Agregados recenseados em 2013 DPGH ⁹ | Agregados recenseados 2021 UIT CH |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Nº de agregados | 102 | 118 | 122 | 55 |

Fonte – Anexos 118e 121 tese de doutoramento G Antunes, 2017

| Ano | Tomadas de posição de iniciativa do município - CML |
|------|---|
| 1960 | Estudo da Zona compreendida entre as ruas Verónica, Vale de St António, Sapadores e Graça |
| 1962 | Estudo dos quarteirões circundantes à rua da Bela Vista à Graça |
| 1971 | Plano Geral da Quinta do Ferro |
| 1991 | Plano de Pormenor da Quinta do Ferro |
| 1993 | DH Habitações Precárias (PER) |
| 1994 | PDM – área classificada como histórica habitacional de utilização colectiva habitacional, não existindo contudo licenciamentos para o edificado existente |
| 1997 | DH Habitações Precárias |
| 2010 | DDU – EU ; Estudo urbano de Anselmo Vaz |
| 2012 | PDM - Espaço Central Habitacional a consolidar |
| 2013 | DH Habitações Precárias (PER)/ DMPRGU/ Divisão de Projectos e Estudos Urbanos |
| 2016 | Delimitação área BIP ZIP (DHDS) |
| 2017 | Estudo BIP ZIP – trabalhar com os 99% (atelier MOB) |
| 2019 | Estudo (DMU/DPT) |
| 2020 | Delimitação ARU |

Fonte: Estudos de Estrutura Urbana CML Divisão de Projetos e Estudos Urbanos 2013; Ponto de situação Q Ferro, 2011, DDU Estudos Urbanos (EU)

⁷ Listagens publicadas na tese de doutoramento de Gonçalo Antunes, 2017, Volume 2 - Anexos, Anexo 118, Lista Levantamento PER 1994, p 315; Anexo 121, Quadro 43 – Levantamentos realizados no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER). CML (2013a:n.p. | Anexo V) e dados fornecidos pelo DPGH/CML, pp 328, Tese de doutoramento em Repositório na FCSH – Universidade Nova de Lisboa. Antunes, Gonçalo, (2017), Políticas Sociais da Habitação (1820 – 2015): espaço e tempo no concelho de Lisboa.

⁸ Não se sabe se, em sede do PER, dos agregados levantados entre 1993 e 2013, alguns terão sido realojados nos bairros de habitação social então construídos.

⁹ De acordo com informação de Gonçalo Antunes, estes valores dizem respeito ao número de agregados familiares levantados, não aos realojamentos efetuados.

Os proprietários que discordam do modelo são proprietários que consideram que a sua propriedade não se pode incluir naquela identificação de precaridade. A sua propriedade, pelo contrário, cumpre os requisitos das “habitações populares em centro antigo” e como tal “pretendem submeter o seu prédio a uma operação de reabilitação urbana, de acordo com as regras de construção que subjazem aos prédios urbanos antigos.” (proprietário)

Alguns, que compraram parcelas nos últimos anos, geraram expectativas diferentes. Dois proprietários de quatro parcelas adquiriram a propriedade para aí construírem as suas habitações. Um terceiro manifestou vontade inicial de reabilitar a edificação para residência do próprio

Em parte estes proprietários, que virão a ser proprietários residentes, pertencem ao estrato social nobilitador urbano positivo, tal como tem vindo a ocorrer nos bairros históricos da cidade¹⁰.

Para aqueles, o tecido sócio urbano da quinta do Ferro apresenta a ambiência e qualidade da rudez orgânica, da quase autoconstrução, herdeiro do passado rural. A necessitar de reparação nas condições de habitabilidade do parque edificado, mas a propor-se como um conjunto urbano de baixa densidade e baixo custo habitacional, a par de uma oferta de produção de agricultura urbana e acolhedora de “propostas artísticas”, ao contrário da fria ortogonalidade, leitura que fizeram da proposta presente no modelo urbano apresentado.(proprietário)

A assunção da “*gênese ilegal*” do conjunto edificado, tal como tem sido associado ao conjunto edificado e cadastro da Quinta do Ferro, resultaria menos de um desvio à regulamentação urbana pelos proprietários das edificações, mas mais pelos sucessivos impasses na tomada de decisão do lado do município: “aos diversos pedidos de licenciamento / legalidade da construção, o município não responde, esboçando estudos sem concretização, levando a uma “ausência de tomada de decisão” e em consequência ao aumento da inabitabilidade.” (proprietário)

¹⁰ Nos processos de *gentrificação* que têm vindo a ocorrer nos bairros nos centros históricos das cidades (lisboa é um caso), a reabilitação de algum edificado levou ao aumento do valor dos arrendamentos e ou propriedade, daí a deslocação para estes bairros de estratos sociais com maiores rendimentos. Mas aqueles estratos são igualmente possuidores de estilos de vida inclusivos, aceitando e até desejando a convivência com as diversidades sociais e outras (migrantes por exemplo) que já se encontravam aí, pois a oferta habitacional, pela precaridade, era mais acessível. Um quantum de mistura social e entrada de grupos com melhores rendimentos, desde que se mantenha a diversidade é um movimento sociologicamente positivo.

2 - A intenção futura sobre as parcelas dos proprietários

A maioria dos proprietários que fizeram a entrevista disseram que, embora necessitassem de saber que valores estariam em jogo na operação de urbanização futura, afirmaram que **gostariam de exercer os direitos de edificabilidade que lhe foram atribuídos**.

Contudo alguns dos que possuem edificações com arrendamentos preferem manter a situação tal como está, apelando eventualmente a melhorias nas condições de habitabilidade das suas frações.

Só dois proprietários de parcelas, nas quais se encontram habitações precárias, admitiram incapacidade financeira para participar de qualquer hipótese futura. Estes residem ali na Quinta do Ferro. As sugestões que colocaram remetem ara soluções de realojamento, cedência de uma nova habitação que cumpra os atributos atuais, que são basicamente a localização no Centro Histórico e baixa densidade.

No conjunto, seja orientando-se para a venda, seja virem a construir, aguardam os valores que estarão em causa. E, como já referido, mesmo conhecendo-se uns aos outros, com a colaboração da associação ou não, não se manifestaram interessados em associarem-se uns com os outros. O seu parceiro preferencial no negócio urbano é o município.

6 - Síntese estatística de opinião acerca das intenções futuras

| Ocupação residencial | Origem da propriedade | Exercer o direito de edificabilidade | Manter o arrendamento | Vender | Sem capacidade financeira | Sem opinião |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|-------------|
| Com ocupação residencial | Herança | 4 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| | Compra | 3 | 2 | | | |
| Parcelas vazias de ocupação | Herança | 3 | | | | |
| | Compra | 3 | | 2 | | |
| Total (N) ¹¹ | | 14 | 4 | 4 | 2 | 1 |

3 - As dúvidas e sugestões manifestadas

Como já foi enunciado a maior dúvida reside no intervalo de valores que estariam em causa na operação. A par dessa questão colocaram igualmente problemas nos critérios que estiveram subjacentes ao cálculo de edificabilidade, como o índice de construção ou o cálculo das áreas das parcelas, ou ainda o valor em causa de outros parâmetros urbanísticos, como os custos nas infraestruturas de urbanização. Alguns dos “herdeiros” argumentaram que no passado já teriam sido onerados por trabalhos de infraestruturização anterior.

¹¹ Estes totais não são um somatório exclusivo. Uns não responderam e outros optam por duas soluções, como venda ou exercício de direito de construção. Nesta fase ainda é cedo para uma análise conclusiva, até por não ter sido apresentado um intervalo de valores para os custos de edificação (e urbanização / infraestruturas).

Alguns também têm dúvidas acerca dos inquilinos, perguntam: “para onde e como serão realojados e qual o valor que os proprietários terão de pagar para o realojamento dos mesmos, ou como funcionará em termos de indemnização.” (proprietário)

Expressaram algumas dúvidas sobre o modelo das vias públicas e ou partilhadas, situação que ocorre na atualidade, dada a malha mais informal e de certa forma labiríntica, situação com implicações de insegurança pública.

As sugestões mais pertinentes colocadas foram no sentido de uma releitura do conjunto do sistema urbano do território, enunciando a dificuldade em qualquer tipo de utilização do território a este, com uma topografia muito acidentada e por isso sem qualidade construtiva.

Em síntese, o modelo participativo que foi intercalando apresentações públicas de sínteses provisórias do estado de arte dos trabalhos técnicos, seguidos dos dois momentos de escuta ativa individual, permitiram à equipa uma maior compreensão acerca da realidade da condição da parcela, da sua pequena história e, igualmente, uma aproximação aos proprietários, com as características. Estiveram presentes, e em confronto, diversos pontos de vista entre soluções encontradas do lado dos especialistas municipais, na defesa do interesse público, mas também de especialistas e dos proprietários do lado do interesse dos privados. Foram-se acertando propostas de uns e de outros.

Desse modo, apesar de tensões e conflitos, decorrentes da multiplicidade de interesses, a procura de uma proposta de modelo urbano para o tecido será mais equilibrada e consensual. Do lado dos proprietários herdeiros, para além do seu número e dificuldade de identificação, percebeu-se que, em bastantes, a precariedade económica e a necessária partilha do valor da propriedade por muitos, fragiliza a capacidade de investir na operação urbanística.

Por fim é de lamentar não ter havido maior articulação com a escuta dos moradores, realizada por outros serviços do município. Os moradores, os seus interesses serão ainda mais divergentes, dada a muito grande fragilidade social e económica.

Da articulação das diferentes escutas poderá convergir para uma proposta mais madura.

ATFSíntese das respostas

| 1 - O que pensa sobre a solução apresentada | | |
|--|--|---|
| Parcela ¹² | Opinião /resposta | Ocupação |
| 36 Herança | Os proprietários consideram que o “modelo urbano” apresentado pelo município lhes pareceu uma boa solução, consideram positivo o facto de a CML ter um projeto para aquele lugar. | Ocupação residencial em aluguer de 5 fogos /10 residentes |
| 77 Herança | Concorda com o Modelo Urbano, perguntando contudo qual será a temporalidade de execução tendo em conta que possui uma moradora idosa a quem quer garantir habitação. | 1 Residente idoso |
| 17 ¹³ Usucapião (2007?) _herança | Concorda com a intenção de RU do tecido embora veja com dificuldade como resolver a sua situação; Não considera a ideia má porque a área precisa realmente de ser reabilitada. Pensa que valorizaria bastante porque é uma mais-valia. O problema é que muitas pessoas não têm capital para investir. | Ocupada por um dos herdeiros usucapião |
| 30 (saiu UI) herança ¹⁴ | Sente-se pessoalmente prejudicada com a proposta do M U apresentado; a proprietária gostaria de ver excluída a sua parcela da UI . (tratava-se de parte do logradouro) | Parte em ocupação residencial |
| 33 Herança | Concordam com a proposta de revitalização do tecido urbano, contudo gostariam de não ver mudada a localização da sua propriedade. Além de se sentirem prejudicados no plano dos seus direitos de edificabilidade e ainda o número de pisos previstos. Do seu ponto de vista saem prejudicados. “Antes de mais consideram que não querem mudar a localização da implantação da edificação original; queremos que o novo lote ou lotes se mantenham na parcela original. Por sua vez consideram que de acordo com o seu levantamento topográfico terão mais direitos de edificabilidade (nomeadamente por estarem a incluir uma parcela destacada (32), ainda não identificado o proprietário. No Modelo Urbano apresentado além da diminuição de edificabilidade perdem nº de pisos face à situação atual. | Ocupação residencial e outro uso |

¹² Corresponde às parcelas com número de identificação em planta elaborada no primeiro momento do processo da Quinta do Ferro - Indicação dos Proprietários e parcelas respetivas, março 2022. E o modo como acederam à propriedade da parcela – herança ou aquisição recente.

¹³ Esta família encontra-se social e economicamente descapitalizada. A companheira do co herdeiro está desempregada e já não tem idade para concorrer a um novo emprego; os filhos têm respetivamente 19 e 23 anos.

¹⁴ Colocação de sobra para reconhecimento imediato dos proprietários que saíram da ATF entretanto no decorrer e que vieram à entrevista.

| | | |
|---|---|---|
| 37 Herança | Pensa que o MU deve ser revisto para garantir mais edificabilidade mas que deve ser evitada a densificação excessiva. Quer saber quais os valores previstos para encargos e m2 de construção. | Ocupação residencial |
| 41 Herança | Só compareceu um dos 4 herdeiros (tutora) e reafirma que a propriedade só lhe tem dado problemas. Conhece mal o tecido, por isso não tem opinião | Ocupação residencial |
| 22,34,35,38,39,52, 53,54 e 55 ¹⁵ Herança | A solução apresentada não corresponde aos nossos direitos de edificabilidade, O cálculo da edificabilidade abstracta não corresponde aos direitos reais, lesando o proprietário, nomeadamente a edificabilidade das parcelas 53, 54 e 55 que correspondem a regras urbanísticas diferentes, fecho urbano de rua e razão de aquisição pelo seu pai. Considera que o modelo urbano deveria equacionar de diferente modo a localização das parcelas. No caso das parcelas de que são proprietários, as p 53, 54 e 55, parcelas que se encontram no alinhamento entre a R Leite Vasconcelos e a rua B, correspondem a um território que se deveria considerar como a concretização da rua Leite Vasconcelos e não ser incluída na área limite de transformação fundiária. Para estas a edificabilidade deveria remeter para o índice da R Leite Vasconcelos, enquanto as restantes parcelas que se encontram no miolo orgânico da rua C, essas sim, admite a sua regeneração com os índices que o modelo propõe | Ocupação residencial e vazias as parcelas 53, 54 e 55 |

| | | |
|---------------|---|-------|
| 67 Herança | Concorda com o modelo urbano no entanto considera que a localização da sua parcela não deveria encontrar-se incluída na operação, não se trata só de antiguidade mas de se encontrar integrada no tecido antigo de Santa Clara / Engrácia. O valor da parcela em termos de valoração imobiliária difere quando se encontram junto da Rua Muros de Mirante ou se aproxima da Rua Leite Vasconcelos. É difícil respeitar o princípio da equidade na distribuição dos índices de edificabilidade e a distribuição dos encargos das obras de urbanização pelos proprietários dadas as diferenças acentuadas da localização das parcelas e o seu historial mas também da estrutura geológica. Na verdade este micro tecido não assenta numa infraestruturização consolidada, sendo necessário fazer obras de infraestruturização apesar de ter redes. No caso da sua parcela / edifício aqui talvez se aceite a operação de reabilitação urbana. | Vazio |
| 14 Herança | Não compareceu à entrevista 2 | vazio |
| 15 Herança | Concorda com o modelo urbano. Tem algumas dúvidas sobre o cálculo de edificabilidade e tanto quanto sabe em tempos foi solicitado para contribuir para as infraestruturas | vazio |

¹⁵ Estas 3 parcelas foram reivindicadas pelo proprietário herdeiro como não devendo estar na ATF.

| | | |
|----------------------|--|-------------------------------|
| | de estacionamento. Tendo sido retirado da área da parcela perto de 20 m ² | |
| 62 Herança | Não tem nada a dizer sobre o Modelo Urbano. Há muito que se encontra afastada do tecido urbano. A sua cunhada, a outra herdeira, vive mais próximo. Terão de falar | Vazio |
| 2 Herança | De uma forma geral o Modelo parece-lhe bem, mas precisa de entender melhor e de conversar com o resto dos primos herdeiros. Querem saber o valor das operações em presença | Vazio |
| 70 Herança (1928) | Não tem nada a dizer relativamente ao M.U. Consideram que a habitabilidade deve ser melhorada | Sem ocupação ¹⁶ |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 31 (saiu da UI) 2014 | Consideram o modelo positivo e a possibilidade de construírem mais uma habitação para a família seria uma possibilidade positiva | Edifício de habitação com residentes e à espera de futuro arrendamento |
| 57 e 58 2016 | Em termos de área de construção, a proprietária não apresenta qualquer objeção aos valores e índices propostos pelo modelo urbano preliminar (302.80m ² SP / índice de ed 0.72) | Vazio/ futura morada para o próprio |
| 43 (saiu da UI) 2015 | Quer ser excluído do Modelo Urbano. Contudo concorda que o tecido deveria ser reabilitado, embora julgue que a sua parcela não corresponde aos critérios do tecido da Q Ferro. Considera que o cálculo de edificabilidade lhe é desfavorável e não percebe como foi efetuado. | Uma fração ocupada com residência |
| 21 2022 | De uma forma geral concordam mas necessitam de saber em que base de valores se vai efetuar a operação urbanística. | Residentes em má situação |

| | | |
|----------------------|--|-------|
| 78 2018-2019 | Estão a favor do modelo urbano e querem saber quais os valores envolvidos para decidir o que fazer. | Vazio |
| 40 2016 | Concordam com o modelo urbano mas as intenções que os levaram a adquirir o edifício, que eram de reabilitação, esmoreceram dada a situação geral. | Vazio |
| 16 e 18 2015-2020 | Consideram que o modelo apresentado podia ser mais ambicioso, atendendo as necessidades e características humanas, económicas, geográficas e urbanas do bairro e às observações e contributos dos interessados. Lamenta que ideias sugeridas pelo próprio tenham desaparecido | vazio |

¹⁶ Houve alguma dificuldade em perceber se um dos três herdeiros reside efetivamente na construção precária da parcela.

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Perderam-se ideias fortes como a conexão à envolvente ou a luta contra a especulação imobiliária. Consideram que o MU até favorece a pressão imobiliária.</p> <p>Não compreende os critérios da delimitação UI, que “inclui edifícios existentes legais e direitos adquiridos, ou terrenos que poderiam ser intervencionados simplesmente seguindo o PDM. A exclusão da maior parte da rua A e o topo da rua C não tem explicação lógica e objectiva.</p> <p>A eventual discricionariedade das inclusões e exclusões irão impedir a aplicação da repartição de encargos justa (exclusão de uns proprietários que apesar de tudo irão beneficiar da revitalização do território.</p> <p>Argumenta ainda a história de tomadas de decisão urbanística do município para o território que foi impedindo a total legalização das construções. A atuação dos poderes públicos neste território, para o proprietário, acabaram por se traduzir num “não faz, mas também não deixa fazer”.</p> <p>Parte da responsabilidade do estado de degradação do tecido urbano seria decorrente desse abandono de tomada de decisão dos poderes públicos.</p> <p>Com esta nova proposta, dadas as condicionantes, os proprietários incluídos na UI sairão prejudicados pois a realidade desequilibrada diz respeito à ARU e não ao limite UI.</p> <p>Em termos mais concretos da definição da proposta “A implantação e a densidade de construções previstas, maior na zona central que já é a mais densa, vai piorar as condições de luminosidade dos prédios vizinhos existentes, e dos próprios logradouros dos edifícios novos, enquanto, na parte superior onde os edifícios vizinhos são altos (entre 4 e 6 pisos) e o tecido mais arejado, a volumetria é a mesma, como se a escala entre a praça de entrada e o interior do bairro fosse invertida.</p> <p>Considera que é positivo a solução das volumetrias na encosta da rua C ” é interessante por criar um tecido urbano mais poroso e orgânico, seguramente melhor em termos de salubridade e iluminação.”</p> <p>O levantamento fotográfico de 1962, da autoria da CML traduz a imagem a reabilitar do bairro – traduz a ambiência da Quinta (?)</p> <p>A rede de ligações parece-lhe não muito coerente e algumas soluções impedidas por compromissos prévios não deveria ser a desculpa (em face de outras atitudes dos poderes públicos) não é possível por causa de uma licença aprovada para os prédios da rua da Verónica não é coerente com a força dos instrumentos de gestão territorial aqui postos em ação.</p> <p>Face às propostas de estacionamento considera que seria melhor a aposta em transportes públicos.</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|------------|---|-------|
| | <p>Seria importante fazer uma maior distribuição de espaços comerciais para não mono funcionalizar.</p> <p>Em relação à solução apresentada para o sítio do proprietário julgam a solução excessiva para as suas intenções já manifestadas (não percebem que não necessitam fazer o proposto em modelo)</p> | |
| 11 2018 | <p>Tal como se apresenta o M U e o rácio de edificabilidade que lhe diz respeito não lhe parece que faça sentido. O índice de construção é muito baixo</p> | Vazio |

| 2 - Que intenções possui sobre as parcelas de que é proprietário | | |
|---|--|---|
| Parcela | Opinião /resposta | Ocupação |
| 36 Herança | <p>Outra solução</p> <p>Embora concordando com a solução conjunta, os proprietários não concordam com a edificabilidade que lhes é atribuída pois não permite concretizar 5 frações de arrendamento, tal como hoje possuem.</p> <p>Em sua defesa para uma maior valorização da propriedade, adquirida em 1962 pelo pai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - consideram que desde 1932 o proprietário da parcela terá contribuído para a infraestrutura da via (Rua C) e respetivas redes de esgoto, eletricidade e água; - consideram que ao longo dos 60 anos cuidaram do edifício de habitação, mantendo as regras de habitabilidade mínimas para os seus residentes; este tem sido uma fonte de rendimento acrescida; - consideram que a edificação antiga se assemelha às edificações populares em estrutura de “pátio ou vila” do início de XX merecendo maior valorização. <p>Perante a sugestão de se associarem com a CML a fim de aumentarem o direito de edificabilidade, mostraram-se disponíveis aguardando os valores de investimento necessário.</p> <p>Se não houver alteração na proporção de direito de edificabilidade pretendem submeter o seu prédio a uma operação de reabilitação urbana, de acordo com as regras de construção que subjazem aos prédios urbanos antigos, como julgam ser o caso na Quinta do Ferro.</p> <p>Querem manter a sua propriedade como um prédio de rendimento destinado ao arrendamento tal como fizeram até aqui, concertando contratos de arrendamento de 5 e 10 anos.</p> | Ocupação residencial em aluguer de 5 fogos /10 residentes |
| 77 Herança | <p>Realizar os direitos de construção</p> <p>Pretende realizar os seus direitos de construção e agrada-lhe a nova localização. Contudo tendo em conta que tem outro prédio que se encontra em fase de arranque de RU e</p> | 1 Residente idoso |

| | | |
|---|--|---|
| | terá dificuldade em aceder a novo empréstimo bancário de imediato se não houver problema fá-lo-á quando tiver oportunidade financeira - 2024 | |
| 17 ¹⁷ Usucapião (2007?) _herança | Outra Solução Não possui capacidade financeira para construir tendo em conta que precisaria de comprar direitos ao município. Não quer viver de outro modo que não seja sem vizinhos, i.e. em modo de apartamento. Está disponível para trocar com a CML uma vivenda noutra sítio da cidade. | Ocupada por um dos herdeiros usucapião |
| 30 (saiu UI) herança | Outra solução No caso do seu edifício não pretende fazer mais nada pois todas as diligências que encetou para realizar as obras de RU foram muito difíceis. (quer sair da UI). Contudo não exclui a possibilidade de cedência ao município da parcela (parte do logradouro) mediante a aquisição de capacidade construtiva a incidir sobre a parte remanescente do seu logradouro e a autonomização através do destaque do mesmo, como prédio urbano composto de lote de terreno destinado à construção de imóvel de habitação, com acesso assegurado a norte/nordeste, através de zona a reabilitar na Quinta do Ferro. | Parte em ocupação residencial |
| 33 Herança | Outra solução Possuem uma ligação emocional à propriedade que gostariam de honrar (na atualidade existe um armazém ocupado e 2 frações habitacionais ocupadas com mais 2 sem ocupação embora com função de habitação. Os inquilinos têm honrado os contratos com exceção do herdeiro do Gaspar Barbosa, inquilino anterior e cujo filho não informou da morte. Encontra-se em tribunal a situação. Contudo não excluem a venda dependendo do valor em causa. | Ocupação residencial e outro uso |
| 37 Herança | Sem resposta | Ocupação residencial |
| 41 Herança | Pretende vender a sua parte Pretende vender a sua parte, é complicado gerir aquele prédio. Terá de falar com as restantes herdeiras. | Ocupação residencial |
| 22,34,35,38,39,52,53,54 e 55 Herança | Pretende vender a sua parte mas também Realizar os direitos de construção Estamos disponíveis para avaliar todas as soluções apresentadas, como as novas que possam surgir, e assim decidir pela mais vantajosa para a exequibilidade dos nossos direitos e fomentar o sucesso na requalificação e regeneração do território | Ocupação residencial e vazias as parcelas 53, 54 e 55 |

¹⁷ Esta família encontra-se social e economicamente descapitalizada. A companheira do co herdeiro está desempregada e já não tem idade para concorrer a um novo emprego; os filhos têm respetivamente 19 e 23 anos.

| | | |
|----------------------|---|--------------|
| 67 Herança | Outra solução A arquiteta sugeriu, para que a operação se concretizasse e dada a dificuldade financeira (ou incapacidade do lado dos proprietários), que se separasse o território ARU /ORU em duas partes. Uma, onde até ocorre que a maioria da propriedade é municipal e onde a capacidade construtiva é reduzida, que fosse da responsabilidade municipal a sua revitalização, reorganizando o território restante numa maior colaboração e concordância entre o reparcelamento e a edificabilidade que caberia a cada um. Sugere ainda que deveria ser clara a distribuição de custos entre o que seria necessário para estabilizar os arruamentos necessários e a infraestruturação das redes e o que caberia a cada proprietário e ao responsável público. | Vazio |
| 14 Herança | Não compareceu | vazio |
| 15 Herança | Realizar os direitos de construção Em parte, apesar de não possuir capacidade financeira para construir, pretende tentar fazê-lo em associação com um promotor, recebendo em espécie o que resultará da nova capacidade construtiva. Mas o intervalo de valores que custará a operação é importante para uma tomada de decisão mais firme. | vazio |
| 62 Herança | Pretende vender a sua parte Pretende vender, só quer saber os valores em causa | Vazio |
| 2 Herança | Não sabem, precisam de saber qual o intervalo de valores que estão em questão. Tanto podem querer vender ou outra hipótese. | Vazio |
| 70 Herança (1928) | Outra Solução Concordam que a parcela não tem condições para habitabilidade e apenas querem garantir que lhes sejam atribuídos fogos noutra área (na Graça): referiram que são 9 proprietários mas não estão em contacto. | Sem ocupação |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 31 (saiu da UI) 2014 | Realizar os direitos de construção; Esperam poder cumprir a vontade de construir uma nova habitação para residência dos próprios no logradouro. | Edifício de habitação com residentes e à espera de futuro arrendamento |
| 57 e 58 2016 | Realizar os direitos de construção Pretendem construir (morada do próprio) É intenção da proprietária reabilitar a pré-existência no lote 57 (novo 25) e demolir as construções existentes no lote 58 (novo 26) e reconstruir qualitativamente área semelhante; 3- Propõe-se a futura definição de usos mistos (habitação e comércio/serviços) para ambas as construções, em ambos os lotes | Vazio/ futura morada para o próprio |

| | | |
|----------------------|---|-----------------------------------|
| | <p>... A futura proposta arquitectónica terá em conta a definição de uma delimitação de lote permeável visualmente, em todo o limite de zona verde a Norte do lote 26</p> <p>- Criar um espaço de trabalho artístico, que poderá ele mesmo ser aberto ao público;</p> <p>- Poderá ser mantida a ligação com a via existente também ela pedonal, entre o lote 25 (actual parcela 57) e as parcelas a Norte 52/53/54. Evidentemente deverá ser feita uma intervenção (pedonal, iluminação pública, etc) para qualificar esta ligação pedonal;</p> | |
| 43 (saiu da UI) 2015 | <p>Outra solução Quer sair da operação UI</p> | Uma fração ocupada com residência |
| 21 2022 | <p>Realizar os direitos de construção São investidores razoavelmente cooperantes e despreocupados. Querem investir e construir qualquer coisa em Lisboa. Estão a fazer uns armazéns na Moita. Querem o bem de todos mas na verdade também querem ganhar no seu negócio. Necessitam saber os custos da operação.</p> | Residentes em má situação |

| | | |
|-------------------|---|-------|
| 78 2018-2019 | <p>Solução Mista Pretendem rentabilizar o investimento, seja vendendo já com projeto aprovado, seja vendendo para construir</p> | Vazio |
| 40 2016 | <p>Permuta Tendo em conta que a especialização da sua empresa é de reabilitar edifícios, gostariam de permutar o edifício por outro na cidade com esse objectivo, dependendo do valor pois neste momento já se encontram a perder no negócio visto estar a pagar um IMI acrescido por estar em ruina. A localização de um edifício é sempre um aspeto importante no valor do negócio, a esquina mostra-se uma mais valia (?)</p> | Vazio |
| 16 e 18 2015-2020 | <p>Realizar os direitos de construção Mas tem dúvidas sobre o quê e como construir A solução proposta, compromete essas expectativas (uma habitação, ateliers um comércio e terreno para agricultar), ao impor um reparcelamento e uma redução da área original de terreno de 885,61 m2 para 402,3 m2, e isso somente se adquirimos o residual de área à CML que nós é proposto sem qualquer pudor.</p> | vazio |
| 11 2018 | <p>Outra solução Quer construir, foi essa a sua intenção ao comprar o terreno em 2017 /18. Mas como investidor quer ganhar dinheiro e o modelo e grau de edificabilidade não lhe permite, mesmo pensando em ganhos futuros. Até agora considera que perdeu dinheiro perante a intenção inicial.</p> | Vazio |

| | | |
|--|---|--|
| | Pode até associar-se a outros proprietários desde que a edificabilidade seja maior. Do mesmo modo tem dificuldade em custear as obras de urbanização. | |
|--|---|--|

| 3 - Dúvidas e/ou sugestões | | |
|--|--|---|
| Parcela | Opinião /resposta | Ocupação |
| 36 Herança | Apresentaram dúvidas sobre a proporção dos benefícios de uns e de outros, considerando-se prejudicados da equação que a CML apresentou. | Ocupação residencial em aluguer de 5 fogos /10 residentes |
| 77 Herança | Considera que é importante construir e encontra-se aberto a soluções de arrendamento, nomeadamente renda acessível | 1 Residente idoso |
| 17 ¹⁸ Usucapião (2007?) _herança | Dadas as dificuldades financeiras, não vê soluções, pois só quer viver em condição de vivenda isolada. Eventualmente poderá ainda ser ponderada a permuta por um bem futuro ou local. Lembra que não é a única herdeira. | Ocupada por um dos herdeiros usucapião |
| 30 (saiu UI) herança | Procurou reunir com as outras propriedades com as mesmas características (29 e 31) da sua a fim de dialogarem, mas não foi possível. Não considera que deva estar na UI. | Parte em ocupação residencial |
| 33 Herança | Queremos saber o valor dos encargos, que nos corresponde, inerentes a esta operação de loteamento (???) /ordenamento territorial. Coloca-se ainda a questão dos inquilinos, para onde e como serão realojados e, qual o valor que os proprietários terão de pagar para o realojamento dos mesmos, ou como funcionará em termos de indemnização. | Ocupação residencial e outro uso |
| 37 Herança | Sem resposta | Ocupação residencial |
| 41 Herança | Sem resposta | Ocupação residencial |
| 22,34,35,38,39,52,53,54 e 55 Herança | Sugestão: Por não fazer qualquer sentido, parte do modelo apresentado, sugerimos o bom senso para a desanexação do lote 16 (53, 54 e 55) da ARU da Quinta do Ferro. | Ocupação residencial e vazias as parcelas 53, 54 e 55 |

| | | |
|---------------|--|-------|
| 67 Herança | Uma outra questão que onera a operação diz respeito à introdução de equipamentos que em termos éticos não deveriam ser da responsabilidade dos proprietários mas | Vazio |
|---------------|--|-------|

¹⁸ Esta família encontra-se social e economicamente descapitalizada. A companheira do co herdeiro está desempregada e já não tem idade para concorrer a um novo emprego; os filhos têm respetivamente 19 e 23 anos.

| | | |
|----------------------|--|--------------|
| | <p>exclusivamente do município. Chama ainda a atenção para a escolha dos índices (0,72 ou 1,2) são tomadas de decisão política.</p> <p>Em observação final os esforços municipais anteriores, seja a hipótese de Arq. Anselmo Vaz seja a proposta da coop 99% de arq. Tiago Saraiva, no âmbito de um projeto BIP ZIP, gerou uma expectativa que se revelou pouco deontológica pois a exequibilidade da proposta saída desse estudo era diminuta. As exigências financeiras da operação que não têm correspondência com a capacidade financeira torna difícil o avanço da operação. Procurar apoios financeiros externos seria de todo o interesse para avançar</p> | |
| 14 Herança | Sem resposta | vazio |
| 15 Herança | Não concorda que para edificar tenha de voltar a pagar custos de urbanização, tendo em conta a história da parcela e custos já pagos no passado. Em 1939 foram feitas cedências / pagamentos para a consolidação das vias. Coloca dúvidas sobre a parcela que se encontra fora da linha azul e de Emília Moreno ¹⁹ | vazio |
| 62 Herança | Sem resposta | Vazio |
| 2 Herança | Terá de falar com os restantes herdeiros. | Vazio |
| 70 Herança (1928) | Não possuem qualquer capacidade financeira para qualquer que seja o futuro da solução urbana na Q Ferro. Esperam soluções de realojamento na proximidade. | Sem ocupação |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| 31 (saiu da UI) 2014 | | Edifício de habitação com residentes e à espera de futuro arrendamento |
| 57 e 58 2016 | <p>Num contexto de requalificação da Quinta do Ferro, não se compreende a não inclusão na área de intervenção de áreas degradadas e com barracões (por exemplo, área a nascente dos lotes 25 e 26).</p> <p>Pretendem ainda saber:</p> <p>a) Instrumento que vai ser utilizado para a concretização e execução da operação de reabilitação urbana.</p> <p>b) Diferença de áreas das parcelas (a soma da área da parcela 57 e 58 é inferior à soma das novas parcelas 25 e 26) – é suposto a proprietária adquirir parte da área que</p> | Vazio/ futura morada para o próprio |

¹⁹ Eventualmente refere-se à parcela identificada como Rua A Quinta do Ferro nº 82, adquirido por usocapião em 1970 a 1970/05/14 – Aquisição; o conjunto de herdeiros António Luis Pedro, Delfina de Jesus Pedro, Libânia Pedro residente no lugar, e Olinda Pedro. O nome referido na lista da AAQF, Francisco Moreno, talvez se encontre associado a Almerinda Moreno (?) 2096/20090505

| | | |
|----------------------|---|-----------------------------------|
| | <p>integrará lote 25?</p> <p>c) Diferença entre edificabilidade abstrata e concreta - qual o critério?</p> <p>d) Propriedade pública vs. propriedade privada – vias partilhadas serão propriedade pública ou privada? E zona verde? E áreas laranja que não têm legenda?</p> <p>e) Quais as cedências e compensações que serão devidas e como serão calculadas?</p> <p>f) Quais os custos estimados com obras de urbanização e qual a quota-parte a suportar por cada proprietário? Quem promoverá a execução das obras de urbanização?</p> <p>g) Quantos lugares de estacionamento público haverá e em que localização?</p> <p>h) Qual o calendário das fases indicadas e porque é que os lotes 25 e 26 foram incluídos na fase 2?</p> <p>i) Clarificação da solução para a parede de contenção a sul dos lotes 25 e 26 e impacto nas operações urbanísticas nestes lotes;</p> <p>j) Confirmação de que a proprietária dos lotes 25 e 26 não está dependente de qualquer outro proprietário ou da edilidade para executar as operações previstas 26 e impacto nas operações urbanísticas nestes lotes;</p> | |
| 43 (saiu da UI) 2015 | Sem resposta | Uma fração ocupada com residência |
| 21 2022 | Sem resposta | Residentes em má situação |

| | | |
|-------------------|---|-------|
| 78 2018-2019 | Esperam que no sítio sejam construídos espaços verdes para arejar os arruamentos. Importa atrair pessoas da classe média no sentido de melhorar a ambiência social geral do sítio. | Vazio |
| 40 2016 | Sem resposta | Vazio |
| 16 e 18 2015-2020 | <ul style="list-style-type: none"> - Tem dúvidas sobre o cálculo da edificabilidade (índice médio) - Tem dúvidas sobre os critérios e os encargos urbanísticos daí decorrentes, ainda não foram divulgados intervalos de valores; - Não há ordem de valor para a compra dos direitos necessários para completar e concretizar a edificabilidade concreta prevista para as parcelas 14 e 15; - Não sabe qual a área total de cedências para o domínio público, sobre a área média de cedência e sobre os critérios; - Dúvidas sobre o mecanismo de perequação proposto não tem em consideração as preexistências legais e o princípio da não-retroatividade da lei em matéria de encargos urbanísticos; | vazio |

| | | |
|------------|--|-------|
| | <p>- Dúvidas sobre as consequências da rejeição do modelo de reparcelamento por parte do proprietário, este aliás deveria ser do acordo de todos e a eventualidade de expropriação se não houver acordo (?) garante de que não ocorrerá do lado da vereação.</p> <p>Sugestão futura</p> <p>A vontade de reunir num só espaço a nossa habitação própria com as nossas atividades profissionais entre os universos da construção, da alimentação e da agricultura, e com uma vertente social que já é presente e que as características do terreno atual permitem;</p> <p>Um edifício ou vários, baixos e medidos, para habitação e espaço de atividade e comércio, ambos de uso próprio, inseridos num terreno com dimensões equivalentes ao atual, com a ressalva das cedências, para garantir espaços exteriores para usufruto e uma superfície de cultivo suficiente, com iluminação e condições de salubridade pelo menos idêntica ao atual.</p> <p>Um modelo urbano que altera a estrutura fundiária do interstício do tecido orgânico com o emparcelamento e uniformização cadastral não faz “cidade” naquela escala e localização no Centro Histórico</p> <p>- essencial que se mantenha a tipologia dos dois edifícios isolados de ambas as partes da rua B.</p> <p>Na sua imagem acerca da QF valorizam o que transpira de rudez orgânica do desenho matricial que se opõe à frieza do loteamento ortogonal. (eg)</p> <p>Por incapacidade financeira ou outra discordância de uns e de outros será difícil concretizar a operação;</p> <p>A cedência da parte privada de uso público da rua B é do interesse de todos e continuamos abertos à possibilidade de ceder uma tira de terreno ao longo da rua B para alargamento da mesma, desde que com uma dimensão justificada, o que dado o afunilamento na entrada da rua, corresponde aos 1,5 m que constam da notificação anteriormente recebida da CML</p> | |
| 11 2018 | <p>Necessita saber os valores em questão</p> <p>Propõe-se a nas suas construções futuras a definição de usos mistos (habitação e comércio/serviços) para ambas as construções, em ambos os lotes.</p> | Vazio |

3. Peças Desenhadas

- 001. Situação existente
- 002. Cadastro
- 003. Estado de conservação

- 01. Modelo urbano
- 02. Faseamento
- 03. Espaço público e verde
- 04. Equipamentos
- 05. Parcelas de particulares
/ Intervenção prevista

4. Programa de Investimento / Calendarização

Faseamento e Cronograma _ORU

| MESES | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | | |
|--------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------|----|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|
| FASE 1 | PROJETO | | | | | | | | | | | | CONCURSO | | | | | | | | | | OBRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FASE 2 | | | | | | | | | | | | | PROJETO | | | | | | | | | | CONCURSO | | | | | | | | | | OBRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FASE 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | PROJETO | | | | | | | | | | | | CONCURSO | | | | | | | | | | OBRA | | | | | | | | | | | |

FASE 1

| Encargos | | |
|--------------|---------------------------------------|------------------------|
| Itens | | Custo |
| A | Custo construção (Hab., Com. e Serv.) | 6 605 376,00 € |
| B | Custo construção (Caves e Estac.) | 5 307 672,50 € |
| C | Espaço Público e arranjanter. | 726 922,20 € |
| D | Projetos Espaço Público e Estac. | 189 716,38 € |
| E | Indeminizações expropriação | 561 495,20 € |
| F | Arqueologia | 0,00 € |
| G | Mov. Terrenos/Descont. | 0,00 € |
| H | Realojamento (3 anos) | 201 874,76 € |
| I | Demolições edifícios | 54 798,90 € |
| Total | | 13 647 855,94 € |

FASE 2

| Encargos | | |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Itens | | Custo |
| A | Custo construção (Hab., Com. e Serv.) | 599 076,00 € |
| B | Custo construção (Caves e Estac.) | 0,00 € |
| C | Espaço Público e arranjanter. | 1 720 592,80 € |
| D | Projetos Espaço Público | 127 300,25 € |
| E | Indeminizações expropriação | 538 237,80 € |
| F | Arqueologia | 0,00 € |
| G | Mov. Terrenos/Descont. | 0,00 € |
| H | Realojamentos | 0,00 € |
| I | Demolições edifícios | 170 003,60 € |
| Total | | 3 155 210,45 € |

FASE 3

| Encargos | | |
|--------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Itens | | Custo |
| A | Custo construção (Hab., Com. e Serv.) | 0,00 € |
| B | Custo construção (Caves e Estac.) | 0,00 € |
| C | Espaço Público e arranjanter. | 2 699 703,00 € |
| D | Projetos Espaço Público | 80 991,09 € |
| E | Indeminizações expropriação | 0,00 € |
| F | Arqueologia | 0,00 € |
| G | Mov. Terrenos/Descont. | 0,00 € |
| H | Realojamento (3 anos) | 0,00 € |
| I | Demolições edifícios | 0,00 € |
| Total | | 2 780 694,09 € |