

Relatório de Acompanhamento do Processo
Estudo Urbano do Bairro Quinta do Ferro

Índice

ANÁLISE.....	3
I – BREVE INTRODUÇÃO.....	3
Metodologia.....	3
II – RESULTADO DOS INQUÉRITOS.....	4
Identificação.....	4
Habitabilidade.....	4
Requalificação Urbana – Vida do Bairro.....	4
Observações Gerais.....	5
III – PROPOSTAS DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS.....	6
Amigos da Quinta do Ferro – Associação de Proprietários e Moradores.....	6
Proprietários e Moradores.....	6
PROPOSTA FINAL.....	8
I – CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	8
II – ESTRATÉGIA PARA A REABILITAÇÃO	9
Programa Renda Acessível (PRA-CML).....	10
Fundo de Apoio à Reabilitação da Quinta do Ferro (FARQF).....	10
III – UNIDADES DE EXECUÇÃO.....	11
Unidade de Execução 1.....	12
Caracterização.....	12
Proposta.....	12
Unidade de Execução 2.....	13
Caracterização.....	13
Proposta.....	13
Unidade de Execução 3.....	14
Caracterização.....	14
Proposta.....	15
Unidade de Execução 4.....	16
Caracterização.....	16
Proposta.....	16
Unidade de Execução 5.....	17
Caracterização.....	17
IV – REFLEXÕES PARA A REABILITAÇÃO.....	18
Propriedade Privada Particular.....	18
V – CONCLUSÃO.....	19

ANÁLISE

I – BREVE INTRODUÇÃO

O presente trabalho consiste num Estudo Urbano para o Bairro Quinta do Ferro, integrado no Programa Parcerias Locais BIP/ZIP Lisboa 2016, com o nome **Projecto 014.QUINTA DO FERRO PARTICIPA**, do qual é promotor o Ateliermob_Cooperativa Trabalhar com os 99 %, depois do Grupo Informal Amigos da Quinta do Ferro ter contactado a equipa do atelier de arquitectura, design e urbanismo, na expectativa de em conjunto se recriar um cenário alternativo àquele que actualmente existe no local.

Este projecto consiste num estudo de Reabilitação da zona da Quinta do Ferro de modo a proporcionar as condições sociais em harmonia com uma cidadania e urbanismo compatíveis com o século XXI, respeitando os valores arquitectónicos, históricos e respectivo ambiente visual e paisagístico. Este processo foi desenvolvido de uma forma participada e colaborativa entre moradores, proprietários e trabalhadores que habitam hoje o local. Do ponto de vista da participação, pretendeu-se que a população do Bairro Quinta do Ferro fizesse parte do processo de registo/levantamento de situações com necessidade de intervenção e na definição dos critérios de prioridade dessas necessidades.

Iniciou-se a mobilização de alguns moradores e proprietários do Grupo Informal dos Amigos da Quinta do Ferro junto da equipa de arquitectos e parceiros, através da realização de actividades que permitiram a divulgação do projecto no bairro por forma a criar dinâmicas participativas e integradoras na estrutura social do bairro.

Formalizada a Associação de Proprietários e Moradores da Quinta do Ferro, um dos objetivos desta candidatura, cria-se um maior sustento para a elaboração do estudo a ser desenvolvido, e à intervenção de diferentes agentes em campo: moradores, proprietários, trabalhadores e entidades públicas e competentes no território.

Metodologia

O presente relatório de acompanhamento do processo organiza o trabalho da equipa em várias fases:

1 – Análise do Existente

Recorrendo à realização de inquéritos, destinado à população da Quinta do Ferro, moradores, proprietários e trabalhadores. Serviu para o levantamento e avaliação das expectativas e desejos da população sobre as condições de habitabilidade e requalificação urbana do bairro. Caracterização das situações urbanas a necessitar de intervenção e reivindicações da população local, do qual serviu de ponto de partida para o estudo/plano a desenvolver. Identificação de proprietários e inquilinos.

2 – Proposta Inicial

Desenvolve-se o estudo da primeira proposta para o bairro, conforme os dados recolhidos na fase anterior. Revisão da proposta após apresentação e discussão aberta à população. Inicia-se o estudo mais aprofundado, em conformidade com a

Trabalhar com os 99%

legislação em vigor e com as consultas necessárias às entidades competentes, para continuação de um desenvolvimento mais assertivo, tendo como base os princípios decorrentes do processo participativo.

3 – Proposta Final

Elaboração de toda a documentação, peças desenhadas ilustrativas da Análise e da Proposta e peças escritas de todo o processo.

II – RESULTADO DOS INQUÉRITOS

Partindo da Análise do Existente, e seguindo a estrutura Base de Inquéritos (Anexo I) e o Resultado dos Inquéritos (Anexo II), apresentam-se em seguida, de uma forma descritiva e resumida, os resultados mais relevantes que conduzem a uma sínteses dos dados obtidos e que consolidam a informação que será formalizada numa proposta geral de intervenção (ver Planta Geral).

Foram inquiridos mais de 40 moradores da Quinta do Ferro.

Identificação

- A maioria dos residentes, cerca de 62%, são do género feminino;
- A maioria tem idade superior a 51 anos;
- Quase metade dos inquiridos estão empregados, sendo uma faixa representativa dos mesmos reformados;
- Quem vive na Quinta do Ferro gosta de lá viver e quer permanecer;
- Existem moradores residentes há menos de um ano, mas há quem resida naquela Quinta há mais de 61 anos.

Habitabilidade

- Relativamente à propriedade, a grande maioria é arrendada;
- Quanto ao grau de satisfação:
 - Humidade – a maioria divide-se entre estando insatisfeita ou satisfeita;
 - Infiltrações – a maioria está satisfeita;
 - Fornecimento de Água e Luz – a grande maioria da população está satisfeita;
 - Estado de Conservação – estando a maioria satisfeitos, há um número elevado de moradores que respondeu estarem pouco satisfeitos e insatisfeitos;
- 26 pessoas demonstraram interesse em participar na Associação do Bairro da Quinta do Ferro.

Requalificação Urbana – Vida do Bairro

- 40 pessoas responderam que o bairro precisa de ser Requalificado;
- Entre os 3 aspectos mais votados como positivos destacam-se: a vizinhança, a recolha de lixo e iluminação pública;
- Entre os 3 aspectos mais votados como negativos destacam-se: edificado degradado, limpeza urbana, insuficiência

Trabalhar com os 99%

de espaços verdes;

- Em termos de projecção de ideias, para aquele lugar, para o futuro destacam-se: repavimentação de passeios parque verde, espaço de Lazer Intergeracional.

Observações Gerais

Observações Gerais foram sendo identificadas pelos moradores, ao longo desta fase analítica, e apontam:

- Problemas relacionados com o turismo – dificuldade em arrendar casas a preços acessíveis; mercado imobiliário actual, naquele local, com rendas com custo elevado face às condições de habitabilidade; falta de vivência urbana e conseqüente fraca sociabilização entre moradores;
- Arrendatários despreocupados com a requalificação dos seus imóveis;
- Inexistência de instalações sanitárias em alguns casos;
- Degradação do espaço urbano relacionados com o consumo de droga; roubos;
- Necessidade de uma intervenção profunda devido à fraca qualidade dos espaços públicos e de terrenos baldios;
- Problemas de saúde dos moradores (alergias);
- Espaço insalubre pela acumulação de lixo urbano e presença de ratazanas;
- Urgência na intervenção de reconstrução do muro da Rua Entre Muros do Mirante, que caiu há 30 anos;
- Intervenção no estacionamento foi exagerada, podendo ter sido o espaço aproveitado para dar forma a um pequeno largo.

III – PROPOSTAS DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS

Em Abril de 2017, após apresentação do primeiro estudo (Anexo III- Planta Geral: primeira proposta), reuniram-se as contra-propostas de alguns moradores e proprietários da Quinta do Ferro, aqueles que mais activamente mostraram interesse em participar do processo de participação promovido pela equipa do ateliermob. Todas as propostas recolhidas foram incluídas no presente relatório. Numa coluna, à direita, assinalam-se os temas que foram considerados na revisão do projecto final, desenvolvido pelo ateliermob.

Amigos da Quinta do Ferro – Associação de Proprietários e Moradores

Contra-propostas	ateliermob
Resolver problema de estacionamento que se agrava com a Feira da Ladra	
Necessidade de espaço público como um anfiteatro ajardinado	x
Edifício para abrigar pessoas no Inverno (estagiários da ESEL)	
Largo da Rua A – quiosque, pequena esplanada, bancos de jardim	x
Circulação entre a Rua Entre Muros do Mirante e Rua C acessível a veículos do lixo e de higiene urbana	x
Ecopontos, caixotes e contentores do lixo	x
Instalação de dispensores de sacos para detritos caninos	
Iluminação pública	
Avaliar as hipóteses de estacionamento subterrâneo	x
Sede para a Associação de Moradores	
Evitar corte da luz solar à Rua Leite Vasconcelos	x
Solicitação à CML de edifício para alojamento temporário de moradores	x
Impedir o estacionamento informal nas ruas	x
Não há necessidade de proposta de hortas	x

Proprietários e Moradores

Contra-propostas	ateliermob
Rosário Caeiro (Moradora)	
Rua Entre Muros do Mirante – nº 27, 1º Drt.	
Alargamento da Rua Entre Muros e Mirante, e reconstrução do muro	x
Planos/projectos para as antigas Oficinas de fardamento do Exército	
Miles Supico e Tatiana Arquizan (Proprietário e futuros moradores)	
Rua C - nº 70 e 70A	
Falta de intervenção no “casario” da encosta Sul da Rua C	x (indirecto)
Falta de intervenção no Beco do Chafariz	
Recusa da proposta para a Rua C e Rua B - “alargamento desvirtuoso da traça, volumetria e da implantação do edificado e do espaço residual.”	
Retirar estacionamento informal da Rua C	x
Reestruturação da Rua C	x

Trabalhar com os 99%

Manter o mesmo lote com os mesmos valores de construção. Aceitação de cedência de uma parte da parcela para alargamento da Rua B e garantir acesso automóvel particular pelas traseiras.	x
Ana Faia Supico e Nuno Barroso (Proprietária e futuros moradores)	
Rua A - nº 92, 93, 94, 96, 98	
Criação de Hortas Urbanas: devido à contaminação do terreno deveria ser pensado um processo de descontaminação, tipo uma mata, que também pudesse ser usada como espaço de lazer	x
Zona Verde/Parque Canino + Bloco Habitacional: defende que o remate dos prédios adjacentes não deixa espaço à construção de mais imóveis; propõe juntar neste vazio todos os espaços de lazer/recreação/desporto, de todo o bairro – ponto de conexão da Quinta do Ferro com o tecido urbano	x
Criação de Praça/Largo: mais interessante fechar o vazio com prédios de cêrcea idêntica aos da Rua Leite Vasconcelos	
Alargamento da Rua C: não concorda com a demolição de uma parte do muro e conseqüente estreitamento da sua propriedade	x
Nº 92 e 93 com potencial de construção. Nº 94 e 96 proposta de demolição. - manter privado	x
Discordância na repavimentação da Rua C em blocos de betão visto existir uma camada de seixo rolado de baixo do alcatrão que poderia ter o mesmo efeito – recuperação	
Falta de intervenção no “casario” da encosta Sul da Rua C	x (indirecto)
Tornar a Rua Entre Muros do Mirante de acesso apenas pedonal	
Custódio Henriques (morador nº 18), Ivo Henriques e Mª Jesus Henriques (Proprietária)	
Rua Entre Muros do Mirante - nº 6 ao 22	
Consolidação de frente urbana do nº 14 e 16 com logradouros nas traseiras. Proposta de reabilitação dos restantes edifícios afectos ao lote (1507)	x
Eliminar estacionamento informal da Travessa Rosário de Sta Clara, em frente ao nº 2A	x
Sugestão de paralelepípedo de pedra para repavimentação de ruas	
Reorganização de lixos urbanos	x
João Dantas (representante da Proprietária Mª Ludovina Lopes)	
Rua Leite Vasconcelos, nº 65 e Rua C nº 68	
Melhoria de arruamentos	x
Revisão da iluminação pública	
Análise de rede de esgotos	
Ecopontos, caixotes e contentores do lixo e sua localização	x
Reflexão sobre as áreas retiradas aos proprietários da Rua C	x
Reposicionamento da Praça/Largo para o vazio entre nº 77 e 65 e conseqüente rejeição do novo edificado proposto	x
Separação do Parque Infantil do Parque Canino e eventual eliminação do parque canino	x
Criação de um silo ou zona de estacionamento para o bairro, exclusivo para residentes	x
Calin Filipan (Proprietário)	
Rua Entre Muros do Mirante – J.S	
Rever estacionamento na Rua Entre Muros do Mirante	

PROPOSTA FINAL

I – CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O Bairro Quinta do Ferro caracteriza-se por um território pouco qualificado, onde a degradação física e vivencial dos espaços residenciais e de utilização colectiva fazem dele, de acordo com a Planta de Qualificação do Espaço Urbano e do Plano Director Municipal, “Espaços Centrais e Residenciais” dentro da categoria: “Espaços a consolidar”. A Quinta do Ferro localiza-se muito próximo do estuário do rio Tejo, a Este da parcela 07 – Centro Histórico.

Os “Espaços a consolidar” *correspondem a malhas urbanas a reverter urbanística e funcionalmente, bem como a espaços intersticiais onde se pretende estruturar uma ocupação urbana edificada ou destinada à estrutura ecológica municipal* (ponto 1, do artigo 58, do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa).

O bairro apresenta um elevado índice de vulnerabilidade do espaço urbano, que se traduz num envelhecimento da população, na falta de estima pelo espaço comum resultante da falta de investimento de instituições públicas em preservá-los e mantê-los, e conseqüentemente na falta de manutenção do edificado e/ou renovação do mesmo.

Reforçando e complementando os pontos que foram identificadas pelos moradores e proprietários, nos problemas maiores que merecem ser identificados para futura resolução, incluem-se igualmente:

- Conjunto urbano:
tecido urbano desvalorizado e inacabado;
parque edificado ocupado sem planeamento prévio dos espaços exteriores ou da conclusão das infra-estruturas;
permanência de lotes vagos, muitos transformados em lixeiras;
situações de pavimentos por construir e de taludes por tratar;
carência de estacionamento automóvel.
- Acessibilidades e mobilidade:
morfologia por vezes com pendentes acentuadas;
ausência de passeios para circulação pedonal.
- Sociabilização:
fraca qualidade do espaço exterior e conseqüente sentido de sociabilização;
isolamento relativamente aos centros de vida social e urbana, e falta de autonomia face a este aspecto.
- Atractividade:
elevado custo do arrendamento à qual se acrescenta a fraca qualificação em termos de habitabilidade;
estrato populacional desequilibrado em termos da composição etária;

Consequências:

- Desqualificação e desvalorização urbana e arquitectónica;
- Insegurança;
- Isolamento físico da zona;
- Desvitalização urbana.

O bairro Quinta do Ferro necessita de uma intervenção urgente, profunda e de conjunto. Pretende-se desenvolver um estudo de plano sustentado por uma estrutura plurifuncional e socialmente diversificada, com intervenção de promoção pública e acompanhada de incentivos à reabilitação da propriedade privada.

II – ESTRATÉGIA PARA A REABILITAÇÃO

A Quinta do Ferro deve ser uma das prioridades de desenvolvimento urbanístico para o município dado o carácter estruturante para o ordenamento do território, mas sobretudo por consistir na reabilitação de um bairro/área crítica de intervenção prioritária.

Como projecto BIP/ZIP, integra o interesse municipal para a reabilitação e regeneração urbana, e portanto, pode ser dotado de um conjunto de incentivos, apoios e benefícios, os quais vêm referidos no Regulamento do Plano Director Municipal (PDML).

Sendo a Câmara Municipal de Lisboa o principal promotor desta operação, define-se de acordo com os mesmos interesses, uma estratégia de reabilitação da Quinta do Ferro que assente no âmbito da Política Pública de Habitação, implementada sobre um Programa de Renda Acessível por forma a que se promova um projecto piloto que venha a servir outras áreas vulneráveis da cidade. São territórios como este, o palco privilegiado para a experimentação de novas *praxis* em matéria de concertação de interesses públicos e destes com os interesses privados, subjacentes aos processos de planeamento, em que o município terá um papel determinante nas novas abordagens.

Para a construção de novos edifícios, aqueles que se implantem directamente sobre propriedade privada municipal, prevê-se um enquadramento especial, ao abrigo de uma Política Pública de Habitação, conducente com uma estratégia a definir para a Quinta do Ferro que assenta em dois mecanismos financeiros:

1. Programa Renda Acessível;
2. Fundo de Apoio à Reabilitação da Quinta do Ferro.

Programa Renda Acessível (PRA-CML)

O Programa Renda Acessível da Câmara Municipal de Lisboa (PRA-CML), pretende criar condições para existir uma rede de casas para alugar a renda acessível. Nesse sentido ir-se-á promover a reabilitação de algum parque edificado público mas também têm de ser criadas condições para construir novos edifícios.

Tendo este plano sido construído numa altura de intensa discussão em Lisboa sobre esta matéria e conhecendo a necessidade do município agir em zonas centrais de Lisboa, esta proposta operacionaliza vários lotes, na sua maioria propriedade do município, no sentido de se constituírem como áreas urbanizáveis para dar resposta ao PRA-CML.

Fundo de Apoio à Reabilitação da Quinta do Ferro (FARQF)

A estrutura de propriedade da Quinta do Ferro é, ainda hoje, constituída por um pequeno proprietariado sem capacidade financeira para reabilitar as suas casas. Neste momento, e no decorrer do processo isso foi particularmente visível, aquela zona está sob intensa pressão e sujeita a uma transformação da estrutura de propriedade latente em virtude da incapacidade dos pequenos proprietários não acederem às propostas de muitas imobiliárias que trabalham naquela zona. Isso não se traduz apenas na perda de propriedade por famílias desde sempre associadas a este território, mas também no despejo ou cessação de contrato de arrendamento de muita gente que vivia com rendas baixas mas cujos interesses são os opostos aos dos novos investidores com vontade de reabilitar e efectuar a recomposição social do território.

Nessa medida propõe-se que a CML possa criar um Fundo de Apoio à Reabilitação da Quinta do Ferro (FARQF), que possa servir de alavanca para a reabilitação de edifícios por parte de pequenos proprietários por troca com a garantia que as rendas aplicadas se mantém acessíveis e que a expulsão dos actuais moradores não se verifica.

O FARQF deve estabelecer regras próprias, sendo que a sua finalidade se concretiza numa posterior aplicação, por via de empréstimo aos moradores, na reabilitação das suas habitações. Sugere-se que a coordenação do fundo fique a cargo de um gabinete técnico, criado para o efeito, da Câmara Municipal de Lisboa ainda que pensemos que a Associação de Proprietários e Moradores deva estar envolvida.

III – UNIDADES DE EXECUÇÃO

Para simplificar e agilizar a execução do plano e em virtude da diferenciação das condições de edificação pré-existentes, dividiu-se a área da Quinta do Ferro na sua extensão nascente-poente em 5 sectores, a que se designou Unidade de Execução – UE1, UE2, UE3, UE4, UE5. Correspondem, “a porções de território delimitadas para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística”. De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumento de Gestão Territorial, as Unidades de Execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo ainda integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento. Por este motivo a delimitação de Unidades de Execução deve estabelecer uma solução urbanística de base na qual o município defina os usos e parâmetros a concretizar, bem como os encargos dos mesmos a serem assumidos pelos vários intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo para a sua concretização.

A delimitação das áreas de execução deve, de acordo com a alínea a) do ponto 3, do artigo 58, do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa: *Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente integrando as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos e assegurando a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.*

As Unidades de Execução propostas e definidas em estudo podem, independentemente, serem concretizadas sem que uma intervenção inviabilize a seguinte. A proposta analisa a uma escala maior, as diferentes unidades com as necessidades que são depois vistas no conjunto daquele tecido urbano e que, por fim, se consiga obter um equilíbrio adequado relativamente ao espaço construído, de circulação, de uso colectivo, ou de estacionamento.

Na totalidade, o bairro Quinta do Ferro contabiliza 4,38 ha: UE1 tem 0,58 ha; UE2 0,48 ha; UE3 0,62 ha; UE4 0,42 ha e UE5. O somatório da área do solo das 4 unidades (UE1 a UE4) totaliza 2,11 ha, cuja intervenção é aqui mais significativa. A contabilização da área total de construção teve em consideração o somatório da área do solo das 4 unidades (2,11 ha), assim como os índices de edificabilidade e de utilização do solo se relacionam com estes valores de superfície.

Unidade de Execução 1

Caracterização

A Unidade de Execução 1 (UE1) constitui uma parcela contida entre a Rua Leite Vasconcelos que a limita a Norte, e estende-se até à Rua da Verónica na vertente Sul a uma cota 18 metros acima relativamente à vertente oposta. Os edifícios de gaveto da Rua Leite Vasconcelos definem toscamente os limites Este e Oeste. O terreno, com uma pendente relativamente suave desde a Rua Leite Vasconcelos até à Rua C, só depois adquire uma topografia mais acentuada.

Os edifícios de gaveto referidos apresentam uma altura referente a 4-5 pisos. Entre eles existe um espaço relativamente amplo, pouco qualificado, cuja leitura não é facilitada pela presença de construções abarracadas, muretes e empenas de construções que delimitam diferentes sub-espacos, ou por uma superfície que carece de pavimento, e que actualmente se destina a uma área de estacionamento, obra recente da Junta de Freguesia de São Vicente de Fora. As características espaciais referidas e topografia do terreno não garantem uma optimização da sua utilização.

Esta parcela existe maioritariamente sobre terrenos privados municipais, conforme leitura da Planta URB.ANA.001 Estrutura de Propriedade (cadastró).

Proposta

À UE1 corresponde sobretudo a proposta para uma utilização intergeracional reservada a espacos verdes de utilização colectiva, lazer e estar, incluindo, no entanto, espacos de circulação bem definidos. Também houve necessidade de um reordenamento do estacionamento à superfície mas, sobretudo, uma ampla zona de estacionamento automóvel subterrâneo que pretende resolver as necessidades de carência do bairro, o qual deve merecer um estudo aprofundado que viabilize a sua construção.

A presente proposta implica a demolição das construções abarracadas existentes, de propriedade privada, para dar lugar a um anfiteatro, um zona de estar intergeracional e um quiosque.

Prevê-se uma modelação do terreno compatível com a utilização do espaco, que naturalmente se adegue às pré-existências quer sejam viárias, taludes ou construções em geral. São propostos nos limites Este e Oeste como forma de remate e centralização do novo espaco de lazer proposto quatro blocos de habitação. Se por um lado, a Oeste, o edificado se constrói sobre terrenos privados municipais, do lado oposto a intervenção recai sobre terrenos privados particulares, cujo proprietário já demonstrou interesse pela construção por forma a dar continuidade à proposta aqui apresentada.

O novo edificado proposto relaciona-se com o existente, assegurando coerência da forma urbana, através da contiguidade dos seus limites externos com o espaco consolidado pré-existente, composto na sua totalidade por 26 fogos, com variação de 2 a 4 pisos.

A grande escadaria a Sul da unidade, permite relacionar a Rua Leite Vasconcelos com a Rua da Verónica, a uma cota mais elevada, cerca de 18 metros, e consequentemente com a Escola Gil Vicente, passando a ser possível um atravessamento mais direto de ligação às duas ruas. Na Rua da Verónica serão demolidos dois edifícios em estado de ruína também para dar lugar

Trabalhar com os 99%

a um pequeno miradouro e espaço de estar. Nos topos Norte e Sul da unidade, dois quiosques relacionam-se com os eixos pedonais de circulação com o qual confinam.

Em toda a extensão da unidade definida, existem 6 proprietários com afectações distintas de lote, que perdem o direito à construção e 4 inquilinos a quem deverão ser asseguradas as condições necessárias de realojamento (ver Anexo XVIII Peças Escritas – Operações Urbanísticas: propriedades afectadas).

Unidade de Execução 2

Caracterização

A Unidade de Execução 2 (UE2) está contida entre as UE1 e UE3, com a Rua Leite Vasconcelos a Norte, e a Rua C – a principal rua estruturante dentro da Quinta do Ferro – a Sul. Esta unidade é contígua a Sul com a frente edificada que corresponde à UE4. Inclui ruas com menor expressão – Rua A e Rua B – que permitem uma conexão entre a Quinta do Ferro com a Rua Leite Vasconcelos. Um túnel estreito que faz a transição referida no caso da Rua A e Travessa do Antigo Olival.

Na Rua C, se por um lado, a Norte, há um desafogo visual impulsionado por muros com altura quase nunca superior a dois metros de altura; a Sul (UE4) a frente edificada compreende fachadas com alturas variadas entre 1 a 2 pisos, excepcionalmente 3, podendo conter pequenos recuos ocupados por quintais. No extremo Este, a rematar esta unidade, surge uma habitação desocupada de dois pisos, de feição salaia e com telhado de quatro águas.

A Rua C apresenta uma morfologia ondulante, com o ponto mais baixo (cota 48.00) sensivelmente a meio da sua extensão longitudinal. Entre as Ruas C e A a diferença de cotas altimétricas é muito acentuada. A Rua A apresenta uma pendente com cerca de 17% de inclinação. No troço que confina com o topo Este, um muro aparentemente de baixa altura (menos de 1 metro e quase 100 metros de extensão) resolve a diferença de cotas, que vista da Rua A chega a atingir cerca de 6 metros. Devido à topografia natural do terreno não existe uma frente das casas voltada para a Rua C.

Proposta

A definição desta Unidade de Execução compreende a resolução de três aspectos principais:

1. A interligação entre a Rua C com a Rua de Entre Muros do Mirante;
2. A redefinição do perfil viário da Rua C, com a extinção do estacionamento ao longo da via;
3. A formalização de um pequeno Largo, na transição da Rua Leite Vasconcelos com a Rua A e Travessa do Antigo Olival.

A operação mais complexa está relacionada com a intenção de ligar a Rua C e a Rua de Entre Muros do Mirante. Actualmente esta ligação existe somente pedonalmente, mas a proposta de demolição do N.º 2 e do edifício adjacente (J.G), permitem uma ampliação da visibilidade deste eixo viário e uma regularização da topografia do terreno existente, com uma

Trabalhar com os 99%

proposta de continuidade de circulação automóvel para Este da Quinta. Serão afectadas propriedades privadas particulares (ver Anexo XVIII Peças Escritas – Operações Urbanísticas: propriedades afectadas).

A redefinição do perfil viário da Rua C inclui a repavimentação com um material que se diferencie dos eixos viários mais importantes que circundam, pelo exterior, a Quinta do Ferro. Desta forma, é sugerido que estamos numa zona de acalmia de tráfego, e evita-se a definição de passeios na sua materialidade. No entanto é garantido espaço livre para circulação pedonal nas duas frentes de rua. A colocação de pilaretes em toda a extensão longitudinal permite-nos impedir o estacionamento inadequado e delimitar o espaço entre a circulação pedonal e viária.

Junto à Rua Leite Vasconcelos, abrangendo 4 lotes de propriedade privada única, propõe-se a definição de um Largo que implica a demolição das construções precárias e/ou em ruína que actualmente aí existem. É assim ampliada a entrada pela Rua A e pela Travessa do Antigo Olival (feita actualmente por um túnel) à Quinta do Ferro. A Rua B é ligeiramente alargada e repavimentada, havendo cedência de uma parte de parcela privada à utilidade pública (ver Anexo XVIII Peças Escritas – Operações Urbanísticas: propriedades afectadas). Também é limitada a circulação viária a um único sentido de saída da Quinta.

Unidade de Execução 3

Caracterização

A Unidade de Execução 3 (UE3) é delimitada a Norte pelos logradouros dos blocos habitacionais da Rua Leite Vasconcelos e a Sul pela Rua de Entre Muros do Mirante. Composta maioritariamente por terrenos do domínio privado municipal, inclui algumas construções abarracadas de propriedade privada onde residem moradores em construções de carácter precário e degradadas, não compatíveis com a qualidade de vida desejável em termos dos parâmetros de habitabilidade que exigem a segurança de pessoas, incluindo boas condições de ventilação e iluminação adequadas ao uso habitacional.

O espaço definido da UE3 maioritariamente abandonado e desqualificado, carece de um trabalho profundo de reformulação urbana. A vegetação surge de forma espontânea, numa situação de talude, mas sem qualquer estrutura que lhe dê suporte, e no fim acaba por ser um espaço sobrance, de acumulação de resíduos urbanos.

A diferença altimétrica entre a cota mais alta na Rua de Entre Muros do Mirante e a base do talude existente, chega a atingir 15 metros. No topo do talude a diferença relativamente a esta rua compreende cerca de 5 metros.

Resultado de degradação e derrocadas, numa parte da extensão da Rua não existe qualquer limite que faça a transição para a zona de talude; no lado Sul, o lado oposto, existe um muro alto (6 metros) que correspondente à definição das instalações de um equipamento militar, as Antigas Oficinas de Fardamento. A restante extensão da Rua de Entre Muros do Mirante caracteriza-se, a Norte, por um muro de baixa altura, cerca de 2 metros, por onde se dá acesso às propriedades que ali se localizam. A Sul, a frente edificada revela-se irregular, onde surgem edifícios de 2 a 4 pisos.

Trabalhar com os 99%

Proposta

A operação urbanística prevista para esta Unidade de Execução compreende a reformulação geral da situação existente. Compreende a resolução das seguintes situações:

1. Alargamento e reestruturação da Rua Entre Muros do Mirante;
2. A formalização de um conjunto habitacional de iniciativa pública;
3. Equipamento Social.

Propõe-se alargar o estreitamento da Rua Entre Muros do Mirante de forma a garantir o acesso pedonal dos dois lados da via e a circulação automóvel num único sentido (da Rua C - Outeirinho Mirante).

Sendo os terrenos disponíveis maioritariamente da propriedade do município, considera-se que esta é a Unidade de Execução propícia para haver uma iniciativa pública de construção de habitação no âmbito do PRA-CML. Poderá também ser esta iniciativa a desencadear as bases de um instrumento financeiro de reabilitação para todo o bairro - Fundo de Apoio à Reabilitação da Quinta do Ferro.

São propostos nove blocos habitacionais, composto na sua totalidade por 47 fogos, de tipologias T1 a T3 (ver Anexo VI Peças Escritas – Construção na Quinta do Ferro), com frente interrompida, dando lugar a espaços intersticiais permeáveis de uso coletivo entre eles, colocando posteriormente à discussão da população o uso pretendido. Com a fachada voltada a Norte e comprometidos pelo grande muro que os delimita a Sul, a entrada de luz natural é assegurada lateralmente.

A existência de um acesso sem continuidade a uma parte das habitações da Rua A induziu à formalização da Travessa do Antigo Olival como forma de acesso às novas habitações, prevendo ao longo da rua zonas de estacionamento. O novo arruamento decorre da topografia existente, ligando as duas cotas entre cada extremo.

A Travessa do Antigo Olival acaba por separar a nova zona a construir, assente numa plataforma relativamente regular, de uma zona de talude, agora com uma pendente mais constante, e que estabelece uma relação entre os logradouros dos edifícios colectivos da Rua Leite Vasconcelos. Como forma de potenciar novos usos e ligação tardoz ao bairro dos edifícios que fazem frente à Rua Leite Vasconcelos, prevê-se uma extensão dos logradouros num processo de cedência do município para os próprios condomínios.

Também é proposto um equipamento social de residência assistida com o intuito de servir também como residência temporária aos moradores cujo proprietário pretenda beneficiar do fundo de apoio disponível para a reabilitação das habitações do bairro, e conforme proposto pela população.

A proposta da UE3 implica a demolição das construções existentes, de propriedade privada, afectos a 6 proprietários e 5 moradores (ver Anexo XVIII Peças Escritas – Operações Urbanísticas: propriedades afectadas).

Trabalhar com os 99%

Unidade de Execução 4

Caracterização

A Unidade de Execução 4 (UE4) caracteriza-se por uma malha urbana densamente desorganizada e caótica do ponto de vista arquitectónico e urbanístico. Merecedora de uma intervenção profunda para a sua renovação, a Unidade recai exclusivamente sobre propriedade privada particular, onde residem a maioria das pessoas do Bairro da Quinta do Ferro. São evidentes o desordenamento urbano e a degradação do edificado, que se encontra maioritariamente em mau estado de conservação (ver peça desenhada URB.ANA.002- Caracterização do Edificado).

A frente edificada é irregular, e as construções revelam indícios de má qualidade arquitectónica e consequente fraca habitabilidade, um número considerável de edifícios encontra-se devoluto.

No interior surge um intrincado miolo edificado, composto por escadas que dão acesso às diferentes habitações, onde os atravessamentos são estreitos e o espaço degradado.

Proposta

Relativamente ao espaço urbano, qualquer modificação da situação da UE4 passa por alterar a situação que persiste, dando clareza ao desenho urbano, harmonizando-o, e relacionando-o com a envolvente, não apenas por questões meramente estéticas, mas sobretudo para que seja integrado num conjunto, para que gere melhores condições de habitabilidade, com segurança ou com a ideia de apreço/estima e inclusão social na participação da imagem urbana. Inicia-se por um levantamento e diagnóstico de todas as edificações e anexos na perspectiva de melhores condições de salubridade garantido um saneamento básico em todas as habitações.

Relativamente à frente urbana é desejável que seja feito um desenho do alinhamento da frente de rua para que se entenda qual a tipologia mais adequada para aquela situação.

Pretende-se que seja uma unidade de execução em que se privilegie a reabilitação quer do edificado, quer dos espaços comuns de acesso, possibilitada através do fundo financeiro do bairro. Manter os residentes é um dos objetivos primários desta proposta, afastando meios de gentrificação ao tecido mais caracterizador do bairro, bem como considerar na futura requalificação destas habitações a preservação do seu traçado.

Para que se efectivem as intenções teóricas aqui enunciadas é fundamental a definição de uma Estratégia para a Reabilitação (anunciado anteriormente) a qual só pode existir com um forte suporte numa Política Pública de Habitação (ver Fundo de Apoio à Reabilitação da Quinta do Ferro).

Unidade de Execução 5

Caracterização

Trabalhar com os 99%

Ao limite do Bairro da Quinta do Ferro, considera-se a Unidade de Execução 5 (UE5) o que se apresenta estável e consolidado, sem necessidade de intervenções profundas ao nível do edificado e espaço público.

À excepção, na Travessa do Conde de Avintes e Travessa das Freiras, na sequência de um reordenamento de tráfego viário dentro do bairro, cujo acesso condicionado, permite a circulação apenas a veículos autorizados (veículos de emergência ou moradores do bairro), através da utilização de um sistema de pilaretes retrácteis.

IV – REFLEXÕES PARA A REABILITAÇÃO

Propriedade Privada Particular

Se por um lado a Quinta do Ferro, relativamente ao espaço a transformar, apresenta a grande vantagem de se incluir em grande parte sobre propriedade privada municipal, o que à partida torna fazível as propostas aqui encadeadas; são merecedores de especial atenção os casos em que se interfere sobre os proprietários particulares, sendo benéfico, consoante os casos:

1. ou a sua inclusão no processo de Reabilitação (UE1 e UE4)
2. ou a aquisição pública da propriedade urbana (UE1, UE2 e UE3), recorrendo a instrumentos que viabilizem a intervenção pública no processo de urbanização – qualificação do espaço público, circulação –, e salvaguardando os mecanismos de perequação (taxas urbanísticas, cedências, compensações ou créditos de construção) que garantam a justa redistribuição de encargos e benefícios para com os proprietários envolvidos.

A implicação com proprietários privados particulares determina que se activem os mecanismos de perequação para que a redistribuição de encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos seja concretizada.

V – CONCLUSÃO

No sentido de promover um trabalho contínuo naquele território, considerando e viabilizando uma participação activa da população, resultou a constituição oficial da Associação de Proprietários e Moradores da Quinta do Ferro, permitindo que se consolidem práticas participativas para a qualificação presente e futura daquele conjunto urbano.

O estudo resulta numa síntese que conforma questões legais com o processo participativo.

Os documentos reunidos facultam informação útil que não só faz um retrato daquilo que existe actualmente na Quinta do Ferro, mas também que aponta eventuais medidas orientadoras de concretização de um projecto à escala urbana, onde foram identificados moradores e proprietários, num terreno que engloba múltiplos interesses e interessados em habitar harmoniosamente um espaço comum que se expande além dos limites que o definem.

- **Documentos do Processo**

Peças Escritas

_Anexo I - Base de inquéritos

_Anexo II - Resultado de inquéritos

_Anexo III - Planta Geral: primeira proposta

_Anexo IV - Estrutura de Propriedade: Listagem de proprietários e inquilinos

_Anexo V - Caracterização do existente e apontamentos da proposta

_Anexo VI - Construção na Quinta Ferro

_Anexo VII – Operações Urbanísticas

_Anexo VIII – Operações Urbanísticas: propriedades afectadas

_Anexo IX – Fotografias da maquete

Peças Desenhadas

_URB.ANA.001 - Estrutura de Propriedade (cadastro)

_URB.ANA.002 - Caracterização do Edificado

_URB.ANA.003 - Planta de Usos e Tipologia de edificado

_URB.ANA.004 - Propriedade Privada Municipal

_URB.CCV.001 - Planta de Cores Convencionais

_URB.GER.000 - Planta da situação existente

_URB.GER.001 - Planta Síntese da Proposta

_URB.GER.002 - Planta Geral

_URB.GER.003 - Cortes Gerais

_URB.GER.004 - Proposta de Reestruturação de Propriedade

_URB.GER.005 - Planta de Tráfego existente e proposto

Trabalhar com os 99%

Por consulta ao PDML, vários objectivos podem ser apontados para este caso em particular, nomeadamente:

- Desenvolver a coesão territorial e social, diluindo o efeito de fragmentação actual;
- Promover a integração deste território na cidade, através de novas soluções de mobilidade;
- Permitir a fruição pública destes espaços;
- Implementar programas de regeneração urbana;
- Eliminar as assimetrias urbanas de carácter social, reforçando a coesão territorial e minimizando os efeitos de fragmentação;
- Incentivar o acréscimo da qualidade urbana e de vivência, através de acções de urbanismo participado;
- Desenvolver intervenções potenciadoras com efeito de polos regenerativos do território
- Promover o acréscimo da área pedonal, com conseqüente melhoria da qualidade de vivência urbana;
- Densificar o planeamento urbanístico indispensável à organização do território em forte processo de transformação;
- Minimizar a fragmentação do território;
- Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências pré-existentes;
- Revitalizar com o acréscimo de dotação de espaços públicos qualificados e de percursos pedonais.

Propostas gerais:

- Densificar área construída (próximo do Estudo de Estrutura de Iniciativa Municipal – Divisão de Projectos e Estudos Urbanos);
- Estacionamento subterrâneo;
- Criação de fundo dentro do Bairro, mecanismo financeiro, programa renda acessível, para permitir uma reabilitação de edificado,
- Valorização do espaço público;
- Reestruturação da estrutura viária.

A proposta apresentada pretende promover coerência funcional, formal e social e garantir conseqüências positivas para a morfologia e para as tipologias urbanas em relação com as pre-existências da malha urbana envolvente. Os objetivos centrais a este estudo urbano visam a reabilitação, assegurar os seus residentes ao bairro e a promoção de habitação acessível.