

SESSÃO DE DISCUSSÃO PÚBLICA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
QUINTA DO FERRO

Vereadora Joana Almeida | 26 OUT 2023



MELHOR CIDADE

- Garantir uma cidade resiliente e segura, através da implementação de boas práticas
- Reforço da coesão territorial e social
- Ordenamento e reabilitação urbana



COMO CHEGÁMOS AQUI

CRONOLOGIA DO PASSADO

ESTUDOS 1960



Arq. Anselmo Vaz - 2010



SOLUÇÃO 2021 - DPT|ARU/ORU



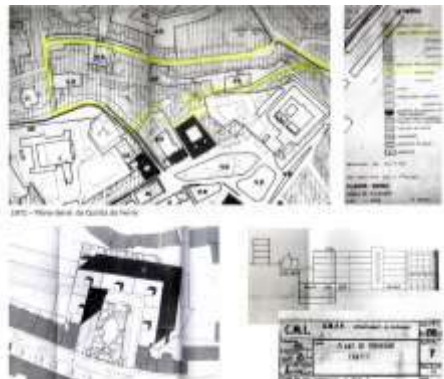
ESQUEMA DE INTENÇÕES 2022
INQUÉRITOS A MORADORES E PROPRIETÁRIOS



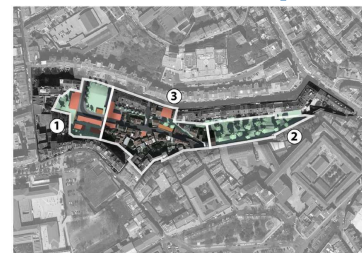
BIP/ZIP 2018



ESTUDOS 1970/90



QUALIFICAÇÃO COMO
ESPAÇO CENTRAL E
HABITACIONAL A
CONSOLIDAR – PDM **2012**



① Unidade de Execução 1 ② Unidade de Execução 2 ③ Área de Regulamentação

SOLUÇÃO 2019 - DPT



SOLUÇÃO 2022 -DPT|ARU/ORU

PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

17 de maio 2021

Publicação em D.R. da Deliberação n.º 367/AML/2020

Aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana da Quinta do Ferro (Anexo III – Despacho n.º

3/GVRV/CML/2020 define a elaboração de ORU sistemática, processo de participação e negociação com proprietários e moradores).

Julho 2021

Sessão com alunos da Escola Básica e Secundária Gil Vicente. Recolha de sugestões e ideias.



PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

31 de março 2022

Sessão no Mercado de Santa Clara com moradores e proprietários para informação sobre as etapas cumpridas e passos seguintes do processo de auscultação.



22 de julho 2022

Sessão no Pavilhão Manuel Castelbranco com moradores e proprietários para apresentação dos resultados da fase de inquéritos do processo de participação e apresentação do esquema de modelo de ocupação do território.



PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

20 de outubro 2022

Sessão com proprietários no Palácio Sinel de Cordes

para apresentação do modelo urbano preliminar, com reestruturação fundiária profunda, para discussão com proprietários.

outubro de 2022 a janeiro de 2023

Reuniões individualizadas com proprietários para recolher reações e contributos para a evolução do modelo proposto.

14 de dezembro 2022

Reunião com a Associação dos Amigos da Quinta do Ferro, para esclarecimentos sobre o processo que apela à participação e cooperação no desenvolvimento da proposta de modelo urbano.



PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

27 de abril 2023

Reunião com a Associação dos Amigos da Quinta do Ferro, para apresentação de solução revista.

19 de maio 2023

Reunião com todos os proprietários das parcelas integradas na Unidade de Intervenção para apresentação do modelo urbano revisto, identificando as parcelas necessárias às intervenções municipais preconizadas, e as restantes parcelas da UI onde se prepõe a reabilitação e regeneração do tecido urbano.



ÚLTIMOS PROGRESSOS

13 de setembro 2023

Aprovação em Reunião da Câmara Municipal de Lisboa da discussão pública da proposta de Programa Estratégico e Modelo Urbano

outubro a novembro de 2023


Processo de discussão pública e envio ao IHRU para obtenção de parecer



APRESENTAÇÃO DO MODELO URBANO
E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

QUINTA DO FERRO

PAULO PARDELHA – Diretor Planeamento Urbano | 26 OUT 2023


- 
1. ENQUADRAMENTO
 2. ANTECEDENTES
 3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO
 4. MODELO URBANO
 5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

1. ENQUADRAMENTO

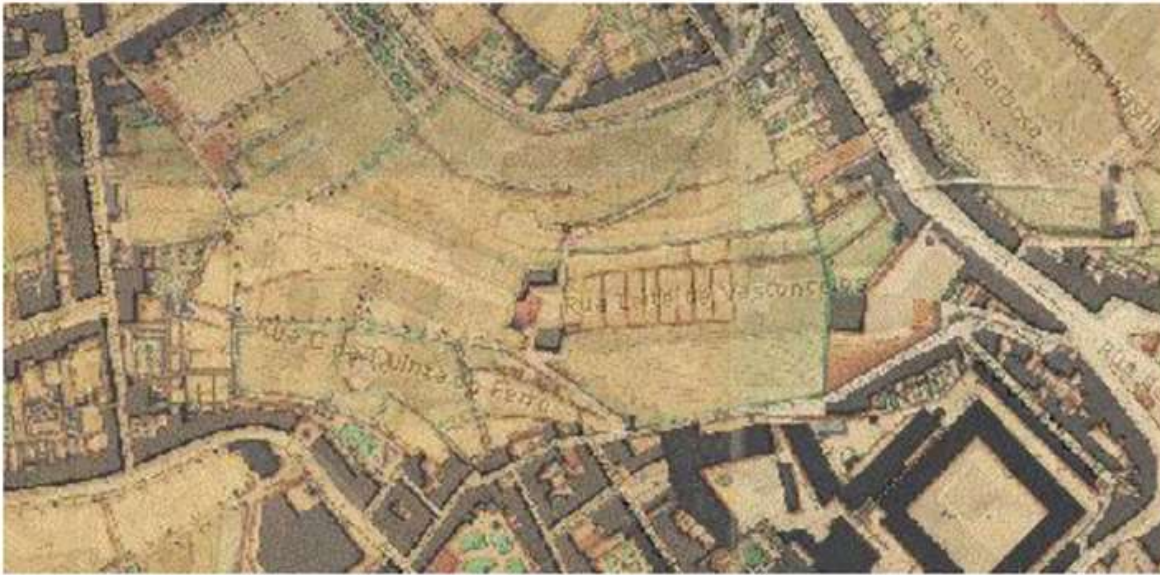
Objetivos específicos a consagrar na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática:

- Desenvolvimento de um processo de reabilitação urbana integrado;
- Governação integrada, envolvendo a Cidade e a comunidade local;
- Promoção da oferta pública de habitação acessível, numa perspetiva integrada de regeneração;
- Realojamento de moradores abrangidos pelas ações de regeneração urbana;
- Reforço das ligações a espaços públicos de referência na proximidade e criação de espaços públicos, comércio e equipamentos geradores de atratividade;
- Faseamento programado da intervenção, promovendo a coesão social e territorial, a prevenção de riscos naturais e a articulação com os tecidos envolventes;
- O seu enquadramento através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Por via da Deliberação n.º 367/AML/2020, foi aprovada a **Delimitação da ARU da Quinta do Ferro**, através do Aviso n.º 9336/2021, que veio a ser publicada no DRE 2ª série, n.º 95 de 17 de maio de 2021.

- 
1. ENQUADRAMENTO
 - 2. ANTECEDENTES**
 3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO
 4. MODELO URBANO
 5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

2. ANTECEDENTES



Planta | Quinta do Ferro – Silva Pinto 1911

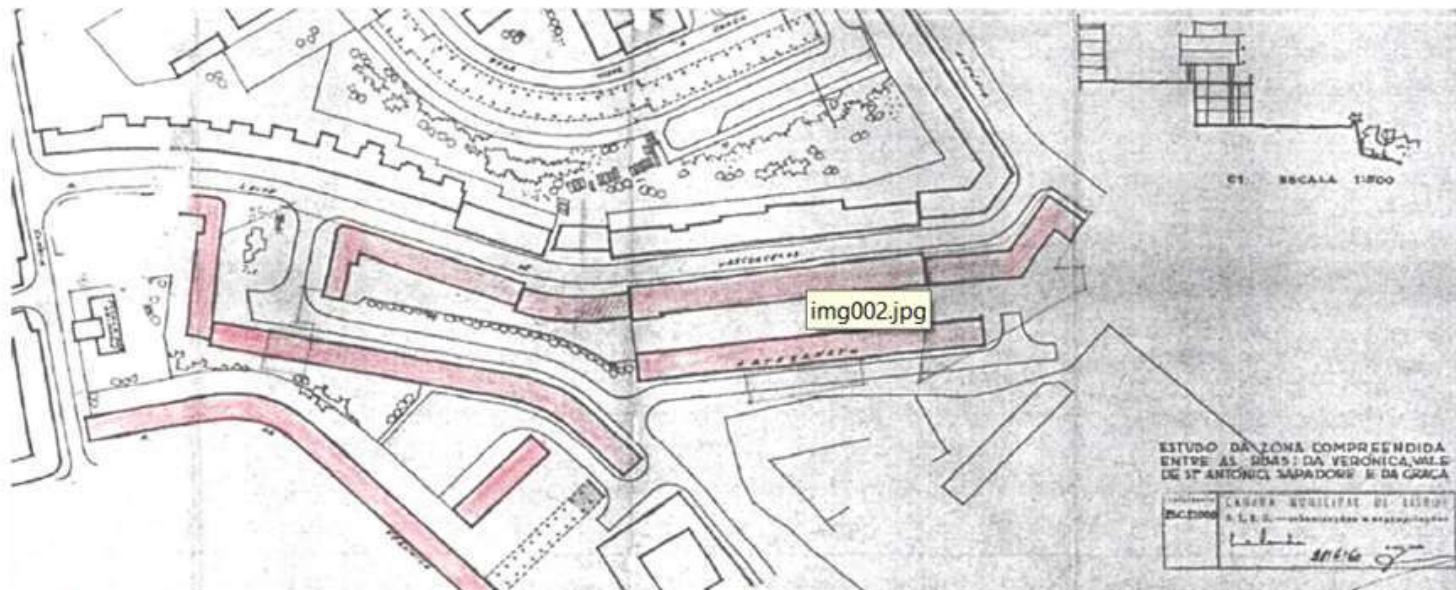


Planta | Quinta do Ferro - 1950

2. ANTECEDENTES | Planta da Quinta do Ferro 1983



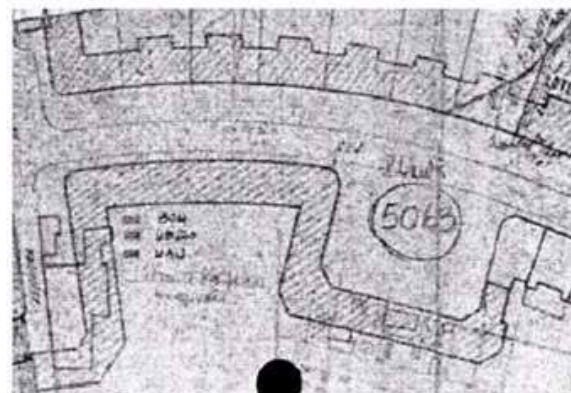
Planta | Quinta do Ferro 1983



1960 - Estudo da zona compreendida entre as ruas: da Verónica, Vale de Sto António, Sapadores e da Graça



1962 - Estudo dos Quarteirões Circundantes à Rua da Bela Vista à Graça



Sem data

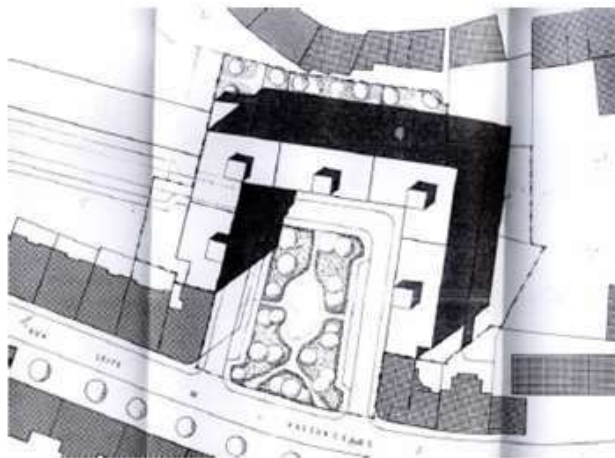
- Nova via e edifícios de acompanhamento

- Praça de fecho do quarteirão

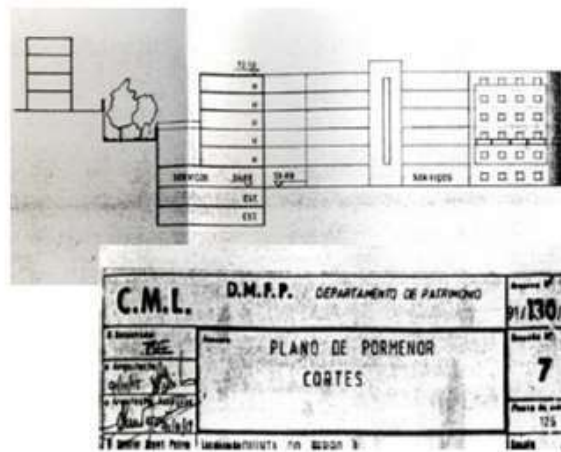
2. ANTECEDENTES | Estudos da década de 70 e 90 do século XX



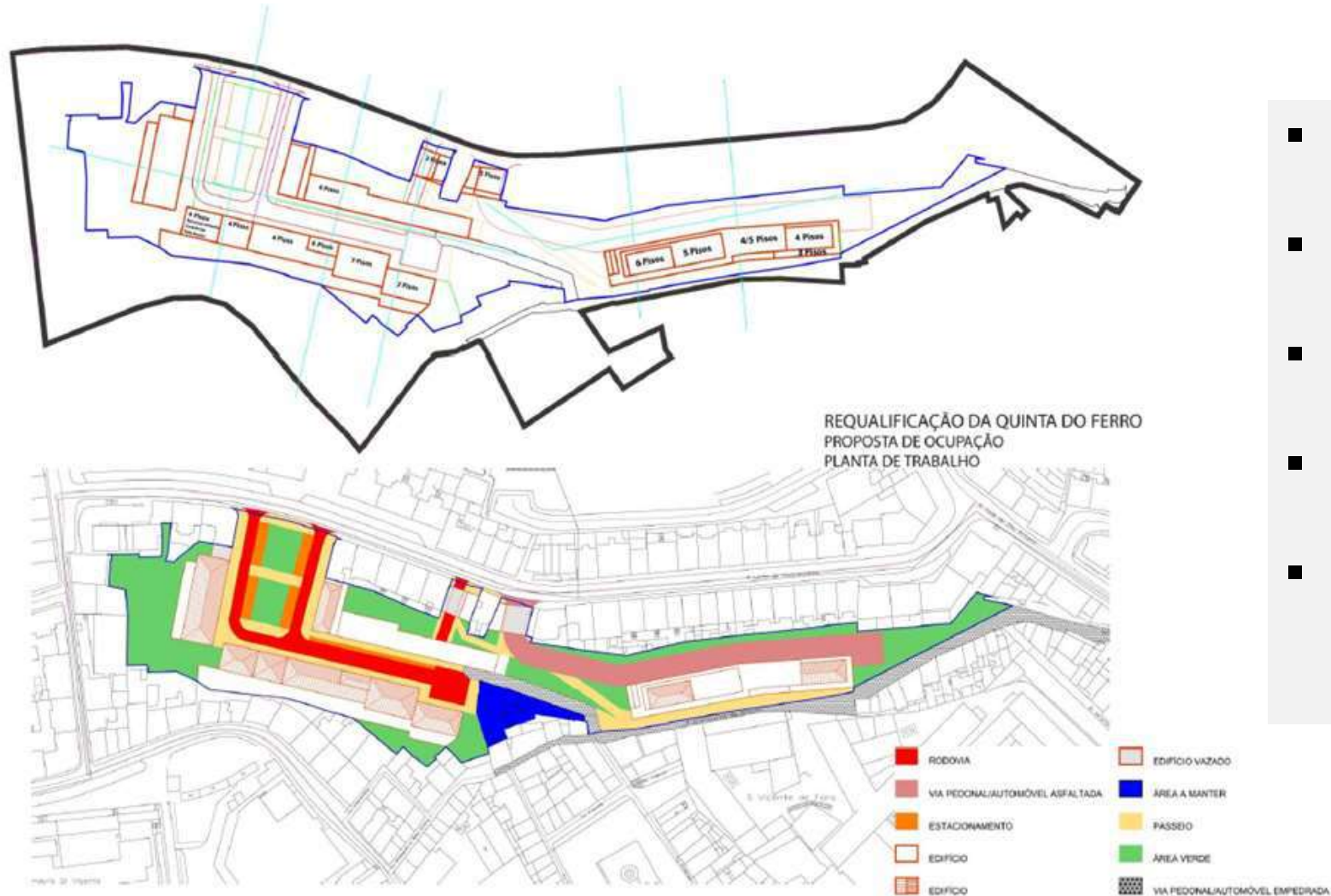
1971 – Plano Geral da Quinta do Ferro



1991 – Plano de Pormenor da Quinta do Ferro



- Reestruturação do quarteirão
- Praça de fecho do quarteirão



- Novas vias interiores
- Ocupação da encosta de Entre Muros
- Praça ajardinada
- Renovação integral da Rua C
- Manutenção de parte dos edifícios da Rua C (azul)

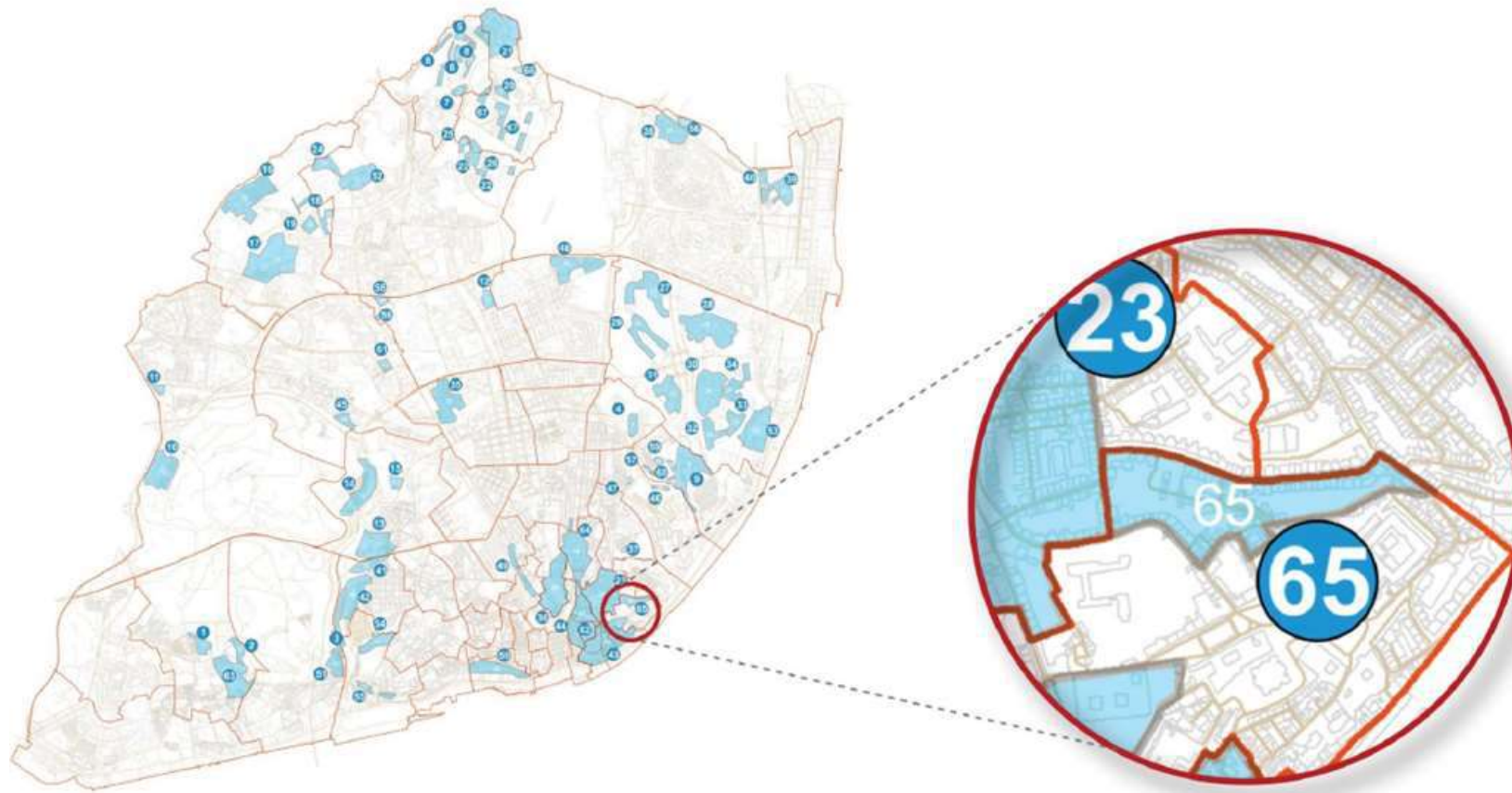


- Qualificação como espaço central e habitacional a consolidar – PDM 2012



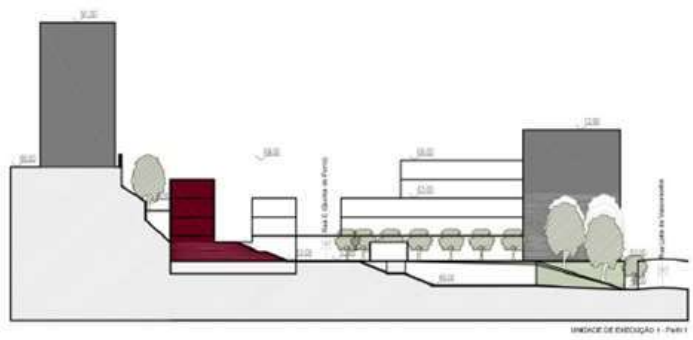
2. ANTECEDENTES

CARTA DOS BIP/ZIP – BAIRROS E ZONAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA DE LISBOA





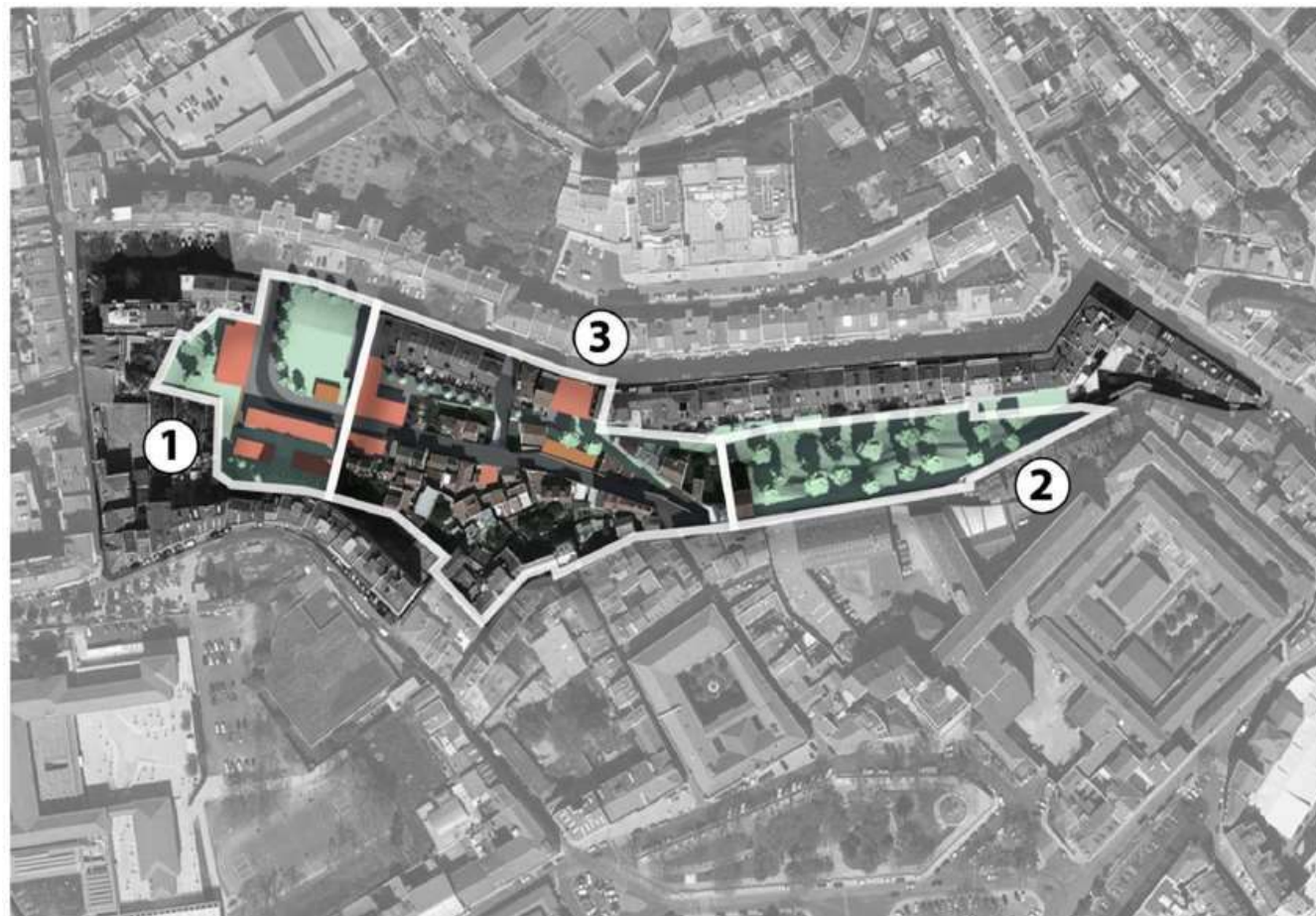
- Espaço verde na encosta de Entre Muros
- Manutenção do núcleo habitacional da Rua C
- Praça ajardinada
- Edifícios na envolvente



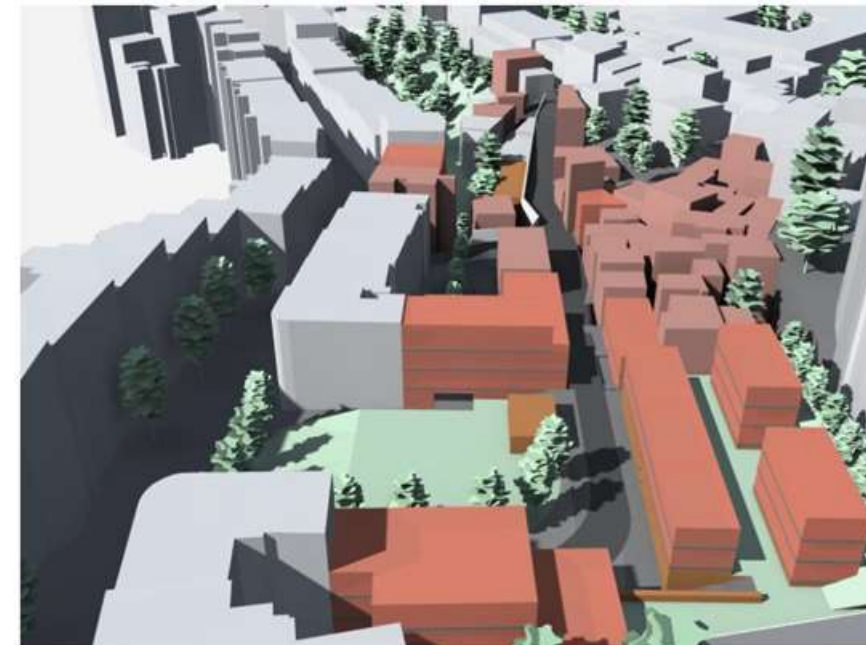
LEGENDA

| | |
|---|---|
| Edifício Proposto - Habitação | Limite do Estudo de Estrutura |
| Edifício Proposto - Equipamento | Limite das Unidades Propostas |
| Pavimento misto proposto | Limite da parcela municipal |
| Pavimento pedonal proposto | Edifício em ruína |
| Proposta de re-edificação área a regulamentar | Área a Consolidar PDM - Edifício existente |
| Área Consolidada PDM - Edifício existente | Área a Consolidar PDM - Anexo existente (Cartografia Lt) |
| Área Consolidada PDM - Embasamento edificado | Área a Consolidar PDM - Barraca existente (Cartografia Lt) |
| | Área a Consolidar PDM - Telheiro existente (Cartografia Lt) |

2. ANTECEDENTES | Solução 2013

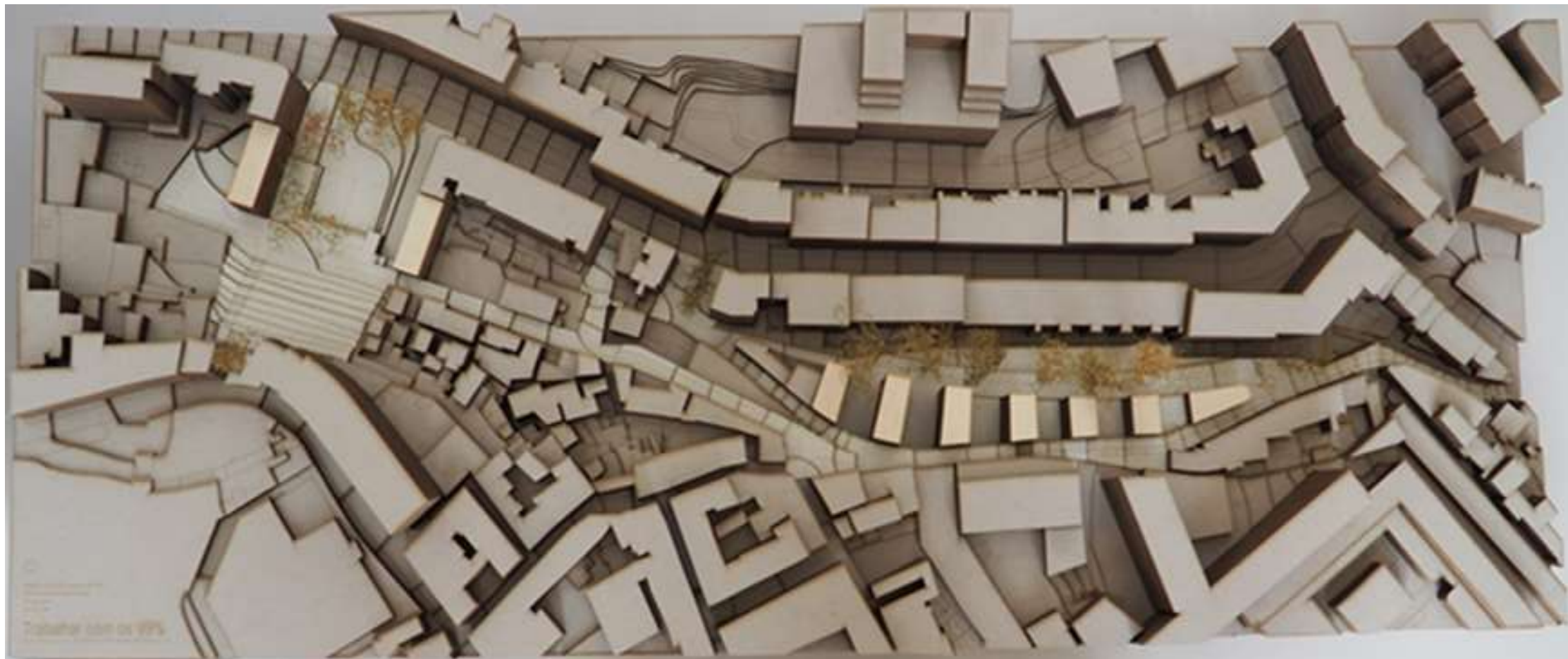


① Unidade de Execução 1 ② Unidade de Execução 2 ③ Área de Regulamentação





- Ocupação na encosta de Entre Muros
- Manutenção do núcleo habitacional da Rua C
- Praça ajardinada
- Jardim de ligação à rua da Verónica



2. ANTECEDENTES | Solução BIP-ZIP 2018



- Propriedades Privadas a adquirir e demolir
- Propriedades Privadas a reabilitar
- Propriedade Municipal a demolir
- Propriedade Municipal

| LEGENDA | PROPRIEDADES PRIVADAS COM A PROPOSTA | PROPRIEDADES PRIVADAS COM A PROPOSTA |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| --- Limite de Área de Intervenção | Prop. Privada Privada - Manter | Prop. Privada Municipal - Construção e Demolição |
| --- Estrutura Existente | Prop. Privada Privada - Reabilitar | Prop. Privada Particular - Reabilitar |
| | | Prop. Privada Particular - Construção e Demolição |
| | | Prop. Privada Particular - Construção e Reabilitar |

Nome: _____

1 - Registo Plural de Intervenção - RP 000 - em acordo com o Plano de Gestão e Gestão de Pólo - Registo Plural de Registo de 2017 (Declaração de Gestão, Propriedade, Zonas de Gestão)

2 - Zona de Intervenção (na última versão aprovada) Junho de 2018

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| TRABALHAR COM OS 99% | ATELIER MOB | |
| info@ateliermob.com | info@ateliermob.com | Po. de Propriedade RP 000 |
| tel: +351 21 400 21 0 | tel: +351 21 400 21 0 | 1100-010 Lisboa - Portugal |
| | | +351 21 400 21 0 |

ARQUITECTURA

ARQUITECTOS: Arquitectura, Engenharia e Urbanismo Lda

André Silveira (CA 1398)

Tiago Almeida (CA 1398)

Paula Moura (CA 1398)

Maria João (CA 1398)

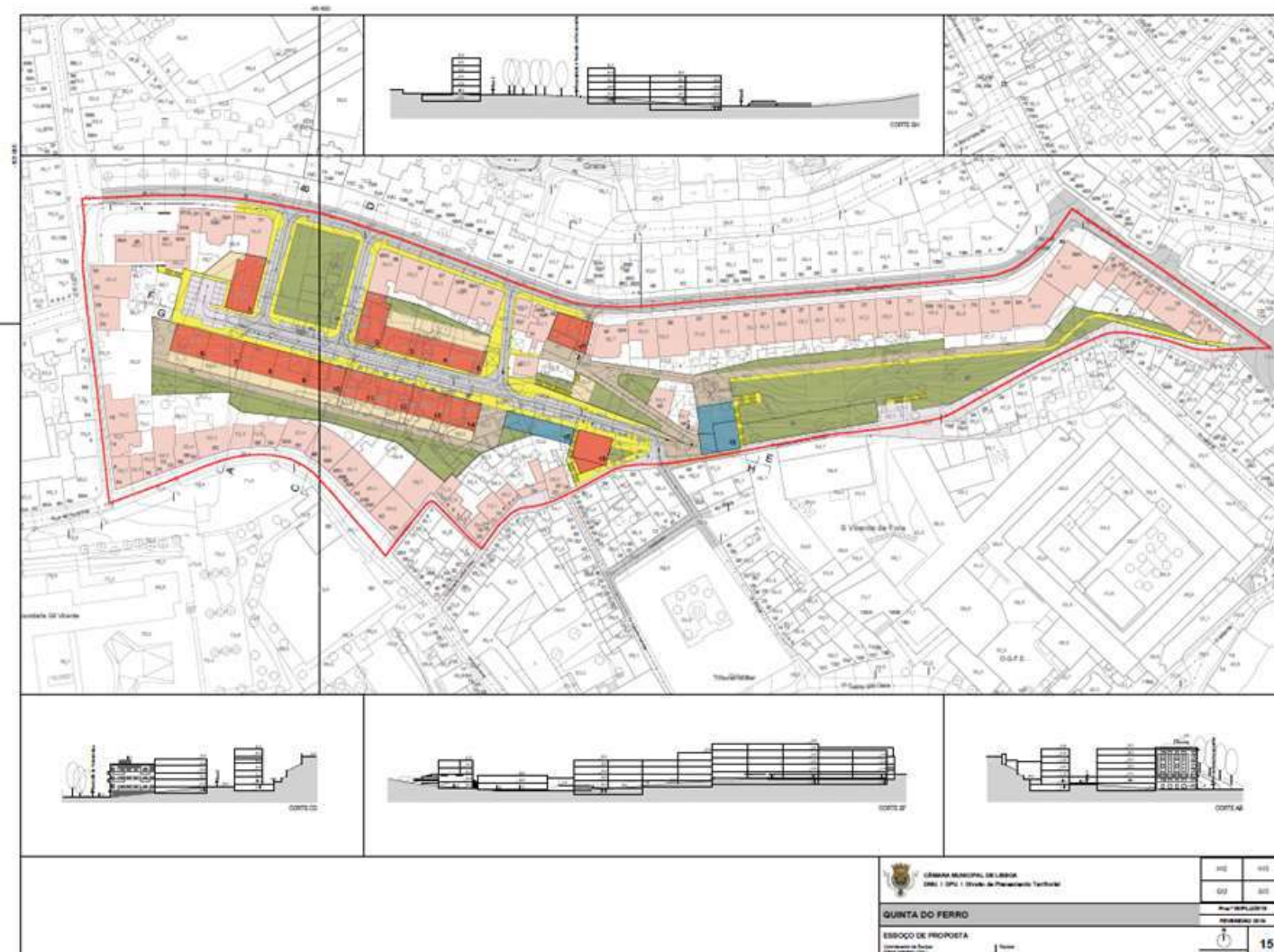
Carolina Silva (CA 1398)

Ricardo Correia (CA 1398)

| | | |
|---------------------------|-----------------|--------------------|
| PROJETANTE | PROJETO | LOCALIZAÇÃO |
| Programa de Gestão Urbana | Quinta do Ferro | Quinta do Ferro |

| | | |
|-------------|-------------|---------------|
| FASE | DATA | ESCALA |
| Base | Junho 2018 | 1:1000 |

| | |
|--|-------------|
| DESENHO | REF. |
| Projeto de Reabilitação da Propriedade | URB.GER.004 |

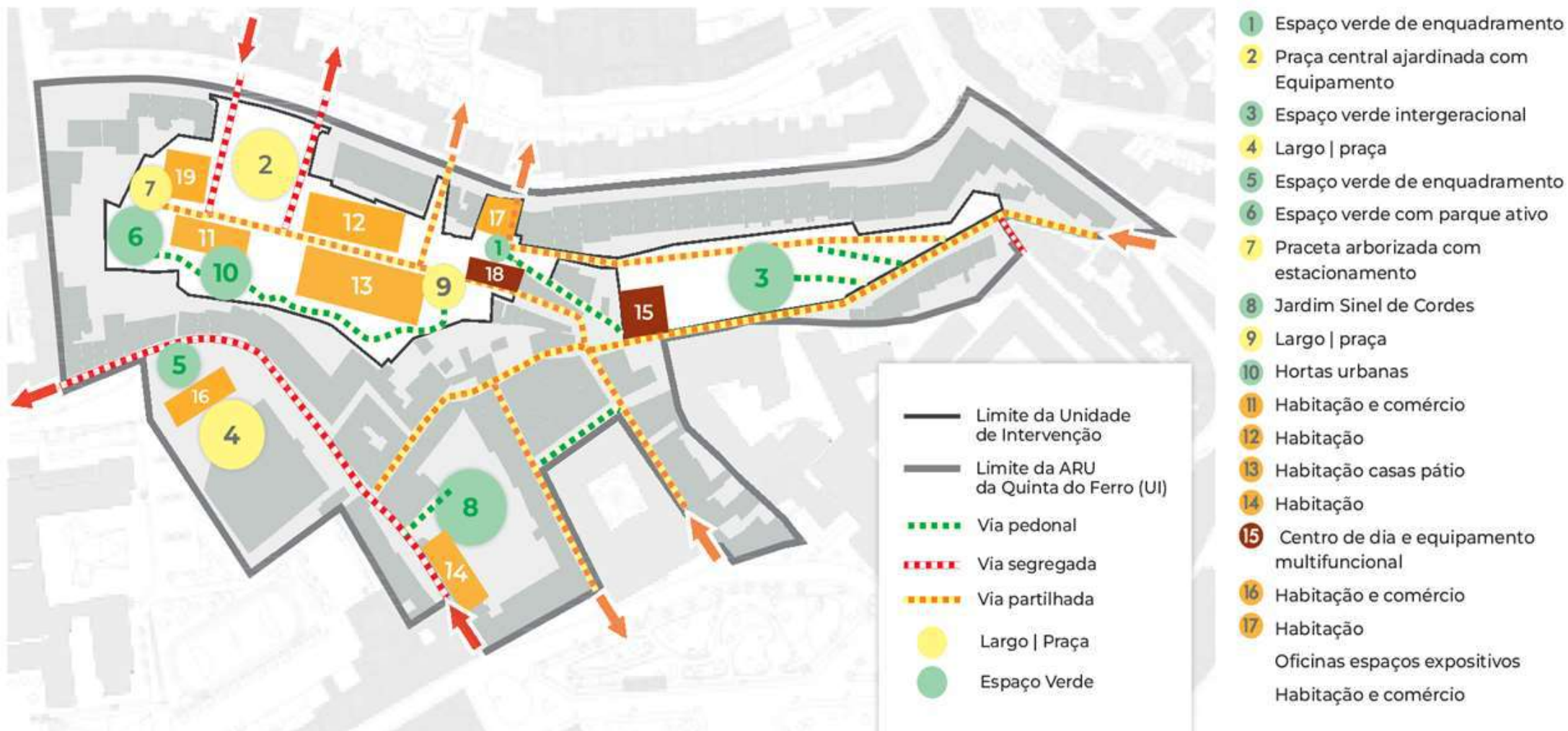


- Nova Praça
- Reconstrução da Rua C
- Novo perfil e edifícios em banda
- Jardim na encosta de Entre Muros
- Equipamento na entrada da Rua de Entre Muros



- Nova Praça
- Reconstrução da Rua C
- Novo perfil e edifícios em terraços/pátios
- Jardim na encosta de Entre Muros
- Equipamento social e estacionamento na entrada do jardim de Entre Muros


ESQUEMA DE INTENÇÕES 2022 | INQUÉRITOS A MORADORES E PROPRIETÁRIOS



SOLUÇÃO 2022 | DPT | ARU/ORU



- Jardim na Encosta de Entre Muros
- Equipamento e silo de cobertura vegetal na Rua de Entre Muros
- Nova Praça e Edifícios/ Pátios na Rua C
- Percursos pedonais através das áreas verdes.

- 
1. ENQUADRAMENTO
 2. ANTECEDENTES
 - 3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO**
 4. MODELO URBANO
 5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

Identificação dos principais obstáculos à implementação da proposta de modelo urbano na sua versão inicial, que previa o reparcelamento e a respetiva perequação de benefícios e encargos:

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

Solução alternativa:


Adotar um modelo que preserve na essência o cadastro particular e as infraestruturas viárias prevendo a renovação das redes de abastecimento e drenagem, sendo a edificabilidade conferida a cada parcela a que decorre da aplicação das regras urbanísticas vigentes.

3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO

PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E EVOLUÇÃO DA PROPOSTA DE MODELO URBANO

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

- Reabilitar o bairro, promovendo a diversidade social, nomeadamente através da construção de habitação acessível;
- Criar um espaço público qualificado dando prioridade à circulação pedonal e promovendo pontos de sociabilização;
- Estabelecer uma ligação fluída às áreas adjacentes;
- Criar espaços verdes para o usufruto público assentes em princípios de sustentabilidade ambiental;
- Criar equipamentos comunitários;
- Criar áreas aptas a acolher eventos culturais e artísticos;
- Implementar espaços comerciais diversificados que sirvam o local e atraiam pessoas de fora do bairro.

- 
1. ENQUADRAMENTO
 2. ANTECEDENTES
 3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO
 - 4. MODELO URBANO**
 5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

4. MODELO URBANO

A definição da proposta de modelo urbano considerando:

Edificado
e espaço
urbano

Construção
de
Habitação
Acessível

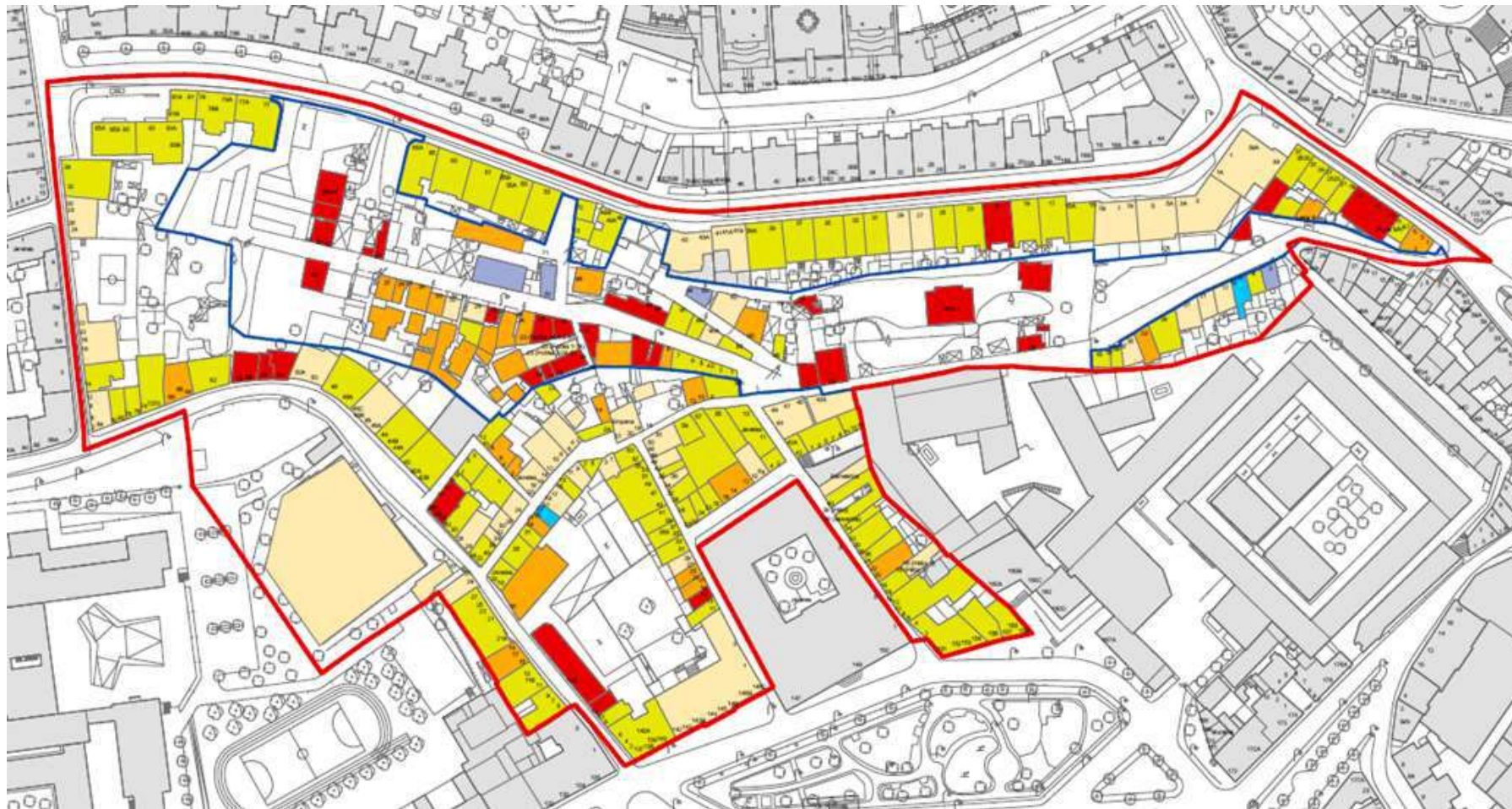
Infraestruturas

Mobilidade

Mobiliário/
Equipamentos
urbanos

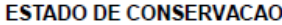

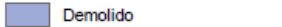
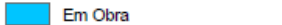
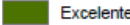
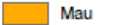
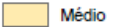


Estrutura
Verde

Estado de conservação

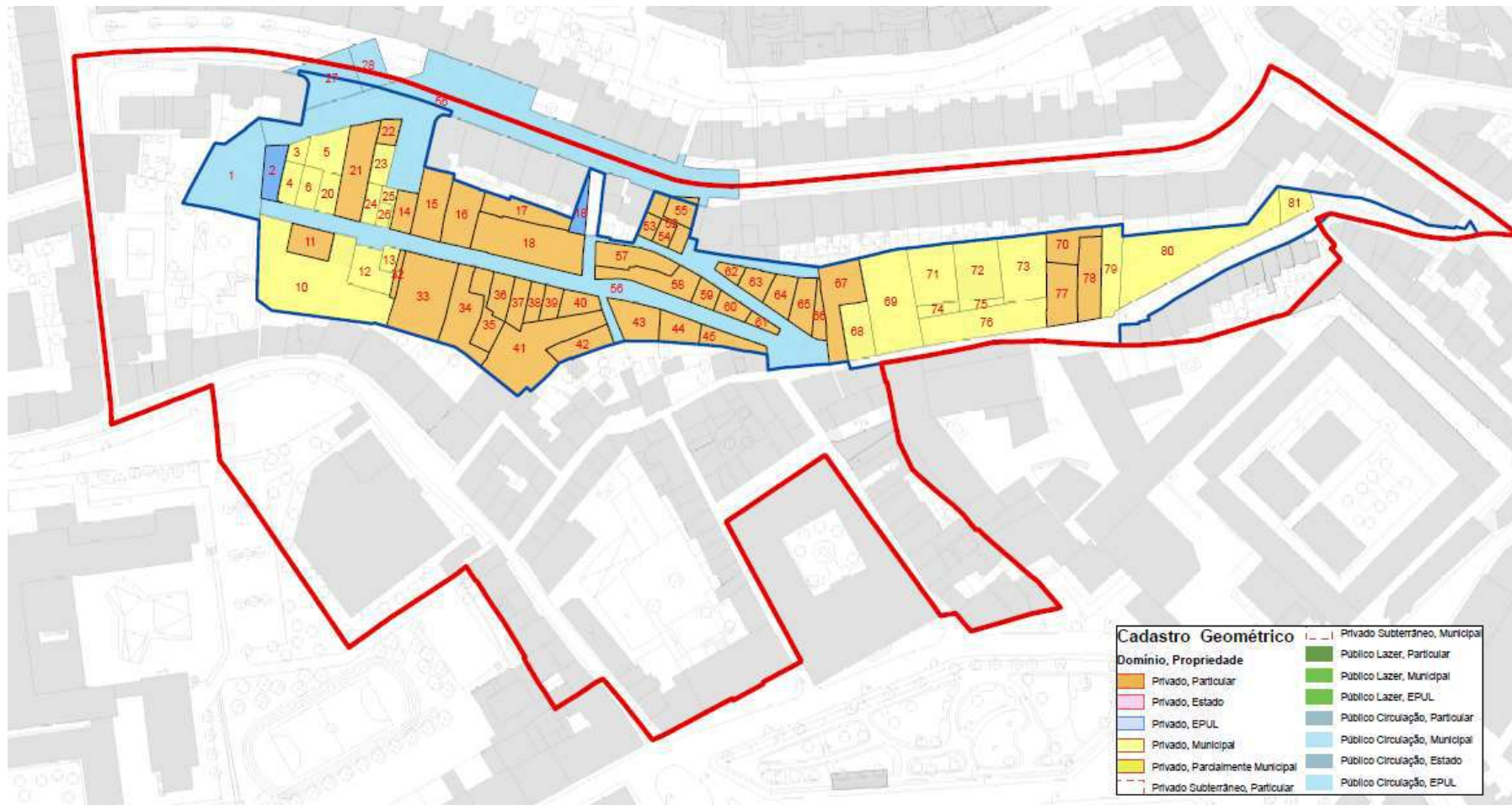


Delimitação da Unidade de Intervenção

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

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | |
|---|----------------|
|  | Excelente |
|  | Bom |
|  | Demolido |
|  | Em Obra |
|  | Mau |
|  | Médio |
|  | Péssimo |
|  | Limite da ARU |
|  | Área em Estudo |

Cadastro

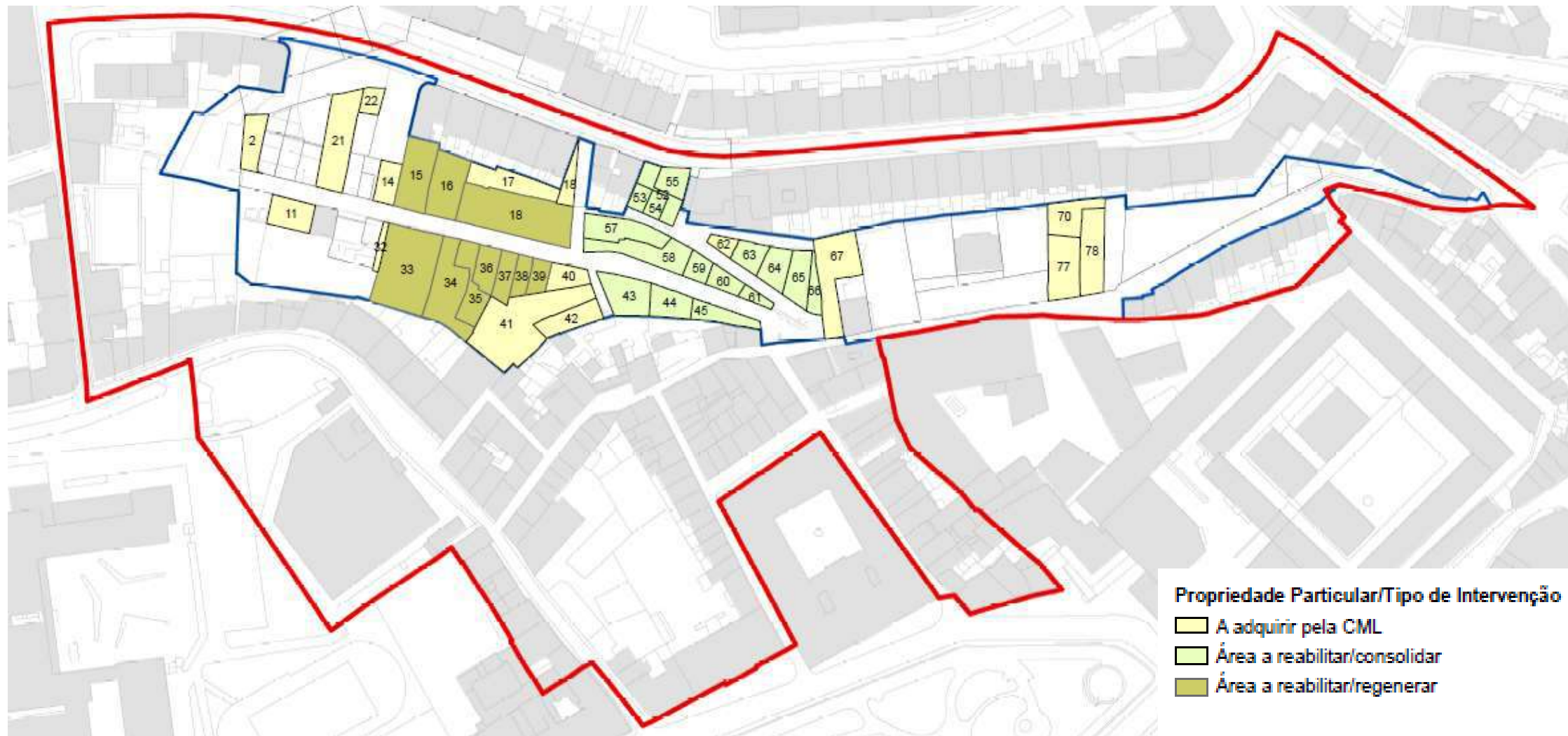


Delimitação da Unidade de Intervenção

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

- Propriedades privadas
- Propriedades do município

Parcelas particulares – Intervenção prevista

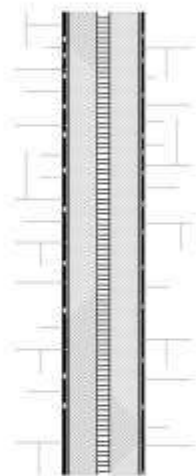


O modelo urbano proposto tem como premissas:

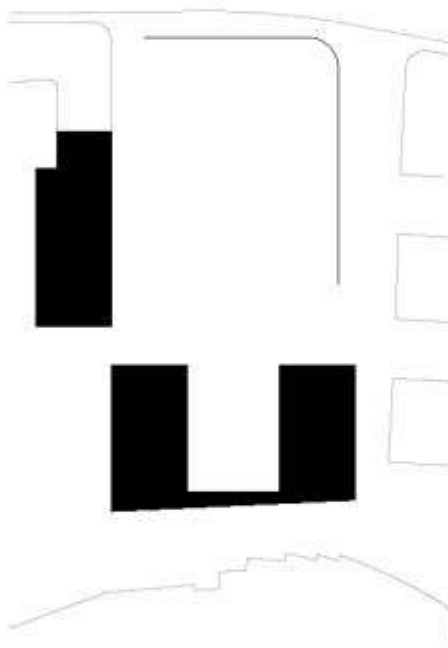
- Consolidar e estruturar a área da Quinta do Ferro como elemento de continuidade urbana com a envolvente;
- Enquadrar a possibilidade de desenvolvimento das intenções dos particulares na reabilitação e reestruturação dos seus imóveis;
- Garantir a manutenção do carácter residencial e garantir a introdução de condições de habitabilidade adequadas a padrões contemporâneos para todos os moradores;
- Dotar a área de espaços públicos e verdes de qualidade e de equipamento público de proximidade, assim como de espaços de comércio ou serviços;
- Definir o faseamento programado da intervenção;
- Promover ou enquadrar ações de coesão social e territorial, a prevenção de riscos naturais, o ordenamento biofísico e a articulação com os tecidos envolventes.

4. MODELO URBANO

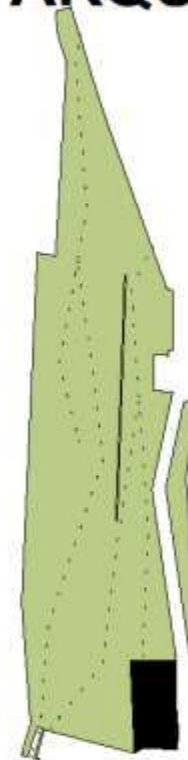
RUA



PRAÇA



PARQUE



Q u i n t a d o F e r r o

Projecto de Espaço Público

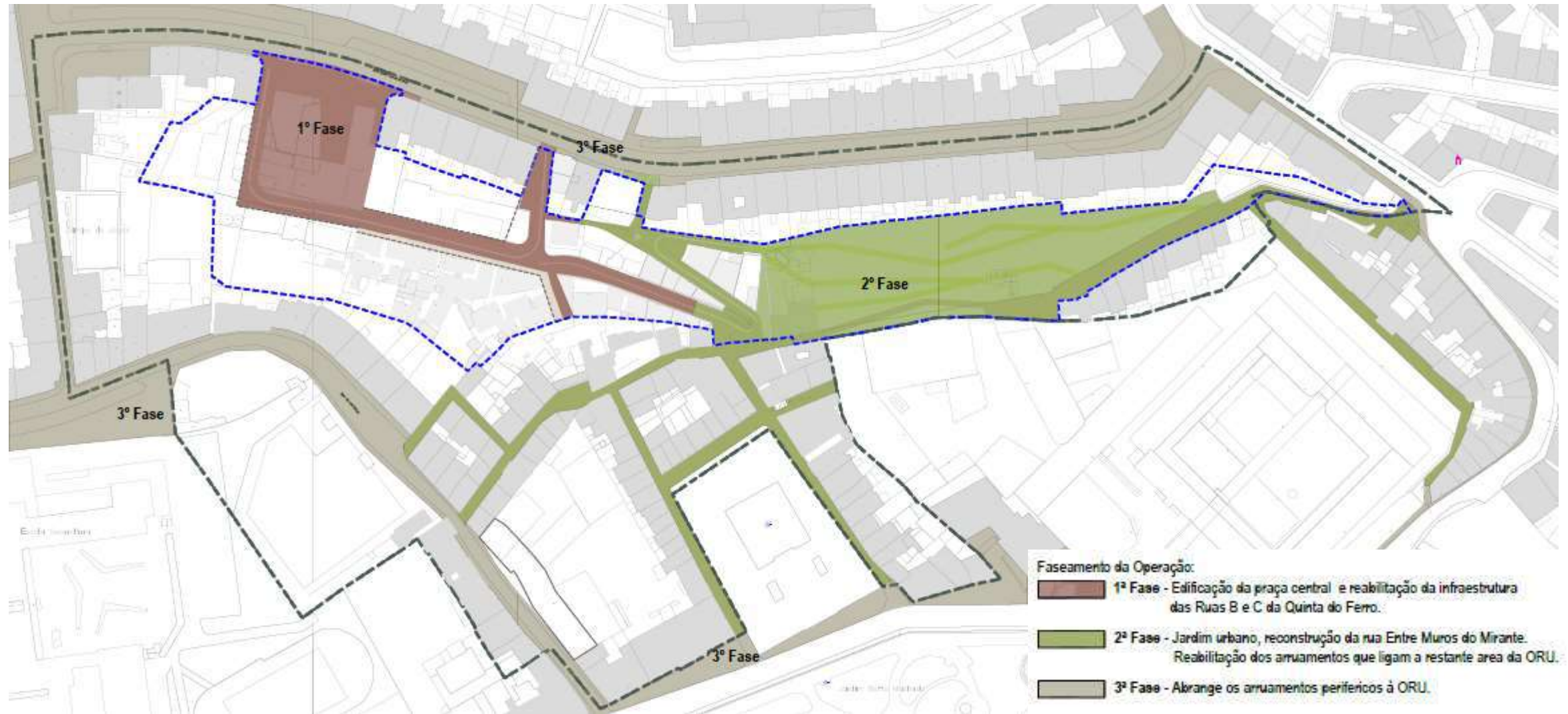
Síntese do modelo urbano



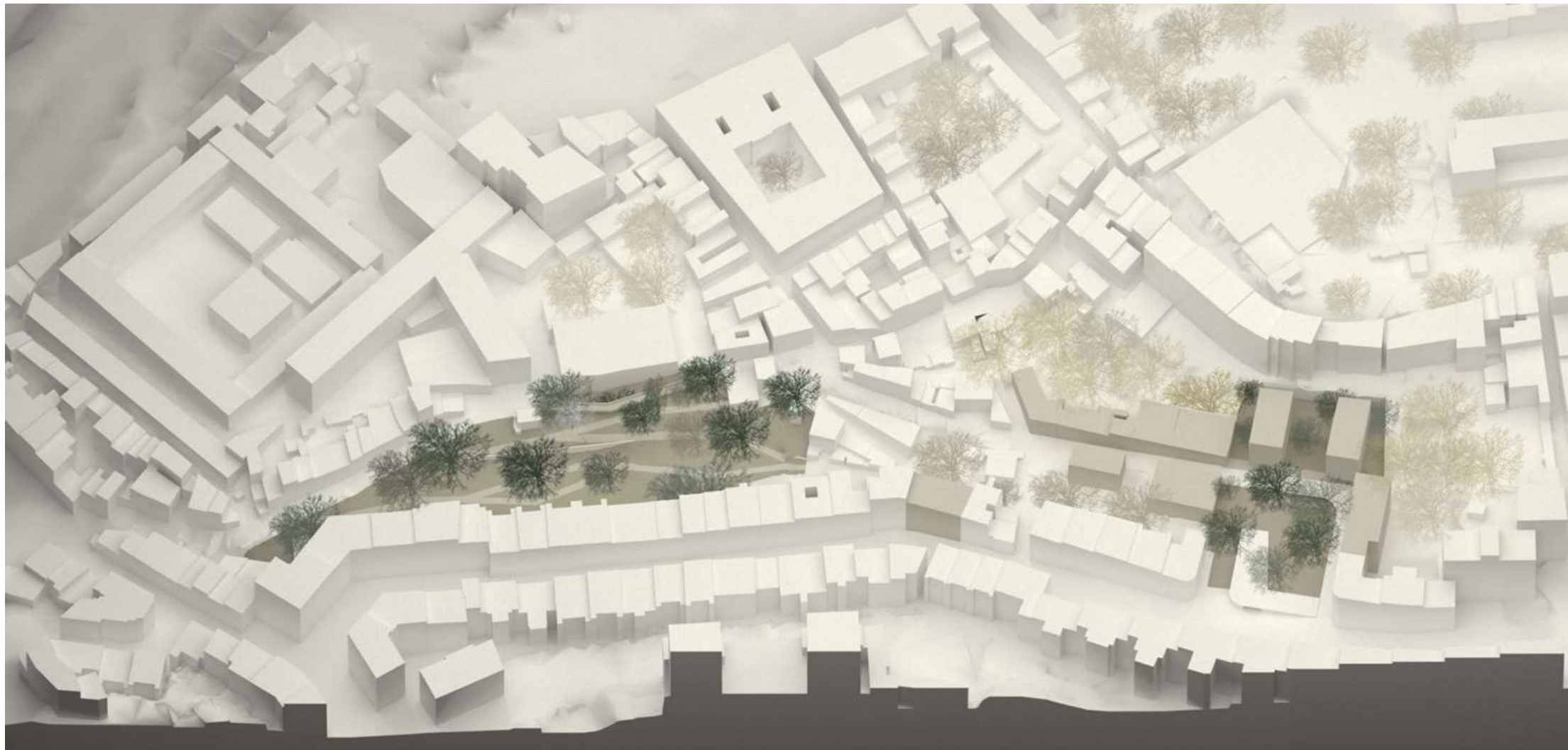
Espaço público




Faseamento – Áreas de intervenção



Vista Aérea



- 
1. ENQUADRAMENTO
 2. ANTECEDENTES
 3. PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO
 4. MODELO URBANO
 - 5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS**

5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

À Área de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro serão aplicáveis todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, (EBF) designadamente os previstos nos artigos 45.º e 71.º, na redação em vigor.

Benefícios fiscais associados aos Impostos Municipais - aplicáveis aos prédios ou frações objeto de intervenções de reabilitação que, em consequência da intervenção adquiram um **estado de conservação dois níveis acima do anteriormente atribuído**, alcançando, no mínimo, um **nível bom**.

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

5. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

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

- Possibilidade de **dedução à coleta em sede de IRS de 30%** dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (com o limite € 500,00);
- **Tributação de mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português à taxa autónoma de **5% na primeira alienação**, subsequente à intervenção;
- **Tributação de rendimentos prediais à taxa reduzida de 5%.**

Taxa reduzida de Iva

- Nos termos do Código do IVA aplica-se a **taxa reduzida de 6%**, às empreitadas de reabilitação urbana;

Regulamento Municipal de taxas relacionadas com a atividade urbanística e operações conexas de Lisboa

Regulamento Municipal de taxas relacionadas com a atividade urbanística e operações conexas de Lisboa

A) Taxas correspondentes à atividade urbanística

- **Isenção do pagamento de taxas correspondentes à atividade urbanística** para obras exclusivamente de conservação, de reabilitação e de alteração interior de edifícios ou suas frações.

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

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

PRÓXIMOS PASSOS

1º. trimestre de 2024

Reunião de Câmara

Aprovação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública e submissão da versão final da Operação de Reabilitação Urbana, para deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa

– Publicação em Diário da República

4º. trimestre de 2024

– Lançamento de concurso de empreitada

3. PRÓXIMOS PASSOS

OBJETIVO – UMA NOVA QUINTA DO FERRO



3. PRÓXIMOS PASSOS

OBJETIVO – UMA NOVA QUINTA DO FERRO





OBRIGADO