



FACULDADE DE ARQUITETURA  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

# Habitação de Promoção Pública para uma Ação de Regeneração Urbana no Bairro Santos Nicolau, Setúbal

**Marta Marçal Sebastião**  
(Licenciada)

Projeto Final de Mestrado para a obtenção do Grau de Mestre em  
Arquitetura, especialização em Urbanismo

**Orientação Científica:**

Professora Doutora Filipa Serpa dos Santos

**Júri:**

Presidente: Professor Doutor João Rafael Santos

Orientadora: Professora Doutora Filipa Serpa dos Santos

Vogal: Professor Doutor Luís Sanchez Carvalho

**Documento Definitivo**

Lisboa, FA ULisboa, Outubro de 2020



## RESUMO

Título: Habitação de Promoção Pública para uma Ação de Regeneração Urbana no Bairro Santos Nicolau, Setúbal

Com o sucessivo aumento dos preços das casas em Portugal nos últimos anos, a população depara-se com uma grande dificuldade no acesso à habitação. Desde 2019 habitação tem tido novas abordagens pelos órgãos competentes, entre outros, através de medidas e programas para a promoção de habitação acessível.

Além da questão habitacional, verifica-se ainda a existência de áreas urbanas com espaços públicos degradados ou a simples ausência destes.

O caso do Bairro Santos Nicolau, em Setúbal, é um desses exemplos. O local encontra-se com muitos edifícios de habitação degradados, vários vazios urbanos, espaço público sem vivacidade e falta de conectividade relativamente à envolvente mais próxima – Centro Histórico, Frente Ribeirinha e Bairro da Bela Vista.

O presente trabalho pretende articular os dois temas – habitação acessível, para alcançar um “mix social”, e qualificação do espaço público - para a promoção de uma ação de regeneração urbana integrada.

**Palavras-chave:** Setúbal, Regeneração Urbana, Habitação Social, Habitação Acessível, Espaço Público



## ABSTRACT

Title: Public Housing Promotion for an Urban Regeneration Action in Bairro Santos Nicolau, Setúbal,

With the successive increase in house prices in Portugal in recent years, the population is faced with a great difficulty in accessing housing. Since 2019 housing has taken new approaches by the competent bodies, among others, through measures and programs for the promotion of affordable housing.

In addition to the housing issue, there is also the existence of urban areas with degraded public spaces or the mere absence of these

The case of Bairro Santos Nicolau, in Setúbal, is one such example. The place is home to many degraded housing buildings, several urban voids, public space without liveliness and lack of connectivity to the nearest surroundings – Historic Center, Riverside Front and Bela Vista Neighborhood.

The present work aims to articulate the two themes – affordable housing, to achieve a "social mix", and qualification of the public space - for the promotion of an integrated urban regeneration action.

**Keywords:** Setúbal, Urban Regeneration, Social Housing, Affordable Housing, Public Space.



## AGRADECIMENTOS

À Professor Filipa Serpa,

pela boa energia, pelo apoio, pelo incentivo e pela partilha de conhecimentos transmitida ao longo de todo o percurso. Agradeço os valores que me inculuiu pela Arte e Beleza da Arquitetura.

À minha família,

pelo amor e carinho incondicional.

Aos meus amigos,

pela presença, pelo apoio e motivação.

Ao Manel,

por tudo.

A todos, um muito obrigada.



# ÍNDICE

|   |            |
|---|------------|
| RESUMO  | III        |
| ABSTRACT  | V          |
| AGRADECIMENTOS                                      | VII        |
| ÍNDICE DE FIGURAS                                   | XI         |
| <b>1. INTRODUÇÃO</b>                                | <b>21</b>  |
| ENQUADRAMENTO                                       | 21         |
| OBJETIVOS   | 22         |
| METODOLOGIA   | 22         |
| ESTRUTURA DO TRABALHO                               | 23         |
| <b>2. ESTADO DO CONHECIMENTO</b>                    | <b>25</b>  |
| DISCUSSÃO DE CONCEITOS                              | 25         |
| REGENERAÇÃO URBANA                                  | 26         |
| ESPAÇO PÚBLICO                                      | 30         |
| HABITAÇÃO SOCIAL                                    | 33         |
| HABITAÇÃO ACESSÍVEL                                 | 41         |
| MIX SOCIAL  | 47         |
| EXEMPLOS NA CIDADE                                  | 51         |
| EXEMPLOS NA EUROPA                                  | 57         |
| <b>3. LEITURA DO LUGAR</b>                          | <b>71</b>  |
| EVOLUÇÃO URBANA                                     | 72         |
| CARACTERIZAÇÃO URBANA                               | 80         |
| <b>4. MISTURA HABITACIONAL NA CIDADE DE SETÚBAL</b> | <b>98</b>  |
| DELINEAR A ESTRATÉGIA                               | 98         |
| O PROJETO-CHAVE                                     | 112        |
| HABITAÇÃO PÚBLICA E HABITAÇÃO PRIVADA               | 112        |
| ESPAÇO PÚBLICO                                      | 118        |
| <b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>                      | <b>123</b> |
| Bibliografia  | 125        |



## ÍNDICE DE FIGURAS

### HABITAÇÃO SOCIAL

**1. Vista do Bairro do Arco do Cego, 1935**

Arquivo Nacional da Torre do Tombo

*in* <https://journals.openedition.org/lerhistoria/1413>

**2. Localização Bairro de Casas para Pescadores e Bairro de Casas para Famílias Pobras. Elaborado pela autora**

**3. Localização Bairro das Praias do Sado e Bairro Humberto Delgadopara. Elaborado pela autora**

**4. Vista do conjunto habitacional A Pantera Cor de Rosa**

Fotografia de Daniel Malhão

*in* <https://www.goncalobyrnearquitectos.com/pink-panther-home>

**5. Vista do conjunto habitacional Os Cinco Dedos**

Autor desconhecido

*In* <https://www.trienaldelisboa.com/ohl/espaco/conjunto-habitacional-cinco-dedos/>

**6. Planta dos limites da cidade de Lisboa com a representação dos projectos habitacionais de promoção pública promovidos na 1ª República (em cima) no Estado Novo (ao centro) e em Democracia (em baixo).**

Filipa Serpa dos Santos. (SANTOS, 2015)

### HABITAÇÃO ACESSÍVEL

**7. Reabilitação de edifício a integrar Programa de Renda Acessível**

Fotografia da autora

**8. Quadro Programas e Apoios financeiros à Habitação.**

Dados Portal da Habitação. Elaborado pela autora

**9. Vista sob intervenção em Picoas. Programa Uma Praça em Cada Bairro**

Fotografia da autora

**10. Acessibilidade pedonal, ciclovia e pavimentos. Programa Uma Praça em Cada Bairro**

Fotografia da autora

### EXEMPLOS NA CIDADE

**11. Esquema planta fogos de habitação acessível**

*In* Programa Renda Acessível público. Estudo de conceito

**12. Vista do Complexo Residencial na Travessa das Dores**

Fotografia de João Morgado

*in* <https://www.joaomorgado.com/eng/projects/housing-in-travessa-das-dores>

**13. Vista interior de uma habitação do Complexo na Travessa das Dores**

Fotografia de João Morgado

*in* <https://www.joaomorgado.com/eng/projects/housing-in-travessa-das-dores>

**14. Plantas pisos tipo, distribuição de fogos. Escala 1/500**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**15. Plantas fogos T1 e T2. Escala 1/200**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**16. Plantas fogos T0 e T1. Escala 1/200**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**EXEMPLOS NA EUROPA**

**17. Vista geral do Plano Porta Nuova**

Fotografia de Luke O'Donovan

*in* [https://www.wallpaper.com/architecture/porta-nuova-bam-park-milan-urban-transformation#pic\\_0](https://www.wallpaper.com/architecture/porta-nuova-bam-park-milan-urban-transformation#pic_0)

**18. Intervenção no espaço público**

Fotografia de Luke O'Donovan

*in* [https://www.wallpaper.com/architecture/porta-nuova-bam-park-milan-urban-transformation#pic\\_0](https://www.wallpaper.com/architecture/porta-nuova-bam-park-milan-urban-transformation#pic_0)

**19. Intervenção no espaço público**

Fotografia de Luke O'Donovan

*in* [https://www.wallpaper.com/architecture/porta-nuova-bam-park-milan-urban-transformation#pic\\_0](https://www.wallpaper.com/architecture/porta-nuova-bam-park-milan-urban-transformation#pic_0)

**20. Vista geral do Plano Battersea Power Station**

Autor desconhecido

*in* <https://londonist.com/london/news/battersea-power-station-roof-garden-public-private>

**21. Vista edifícios do Plano Battersea Power Station**

Autor desconhecido

*in* <https://londonist.com/london/news/battersea-power-station-roof-garden-public-private>

**22. Vista aérea do Plano Battersea Power Station**

Autor desconhecido

*in* <https://londonist.com/london/news/battersea-power-station-roof-garden-public-private>

**23. Vista geral do Plano**

Autor desconhecido

*in* <https://www.bptw.co.uk/projects/heathside-and-lethbridge/>

**24. Vista de edifícios do Parkside**

Autor desconhecido

*in* <https://www.bptw.co.uk/projects/heathside-and-lethbridge/>

**25. Vista aérea do Plano**

Autor desconhecido

*In* <https://www.bptw.co.uk/projects/heathside-and-lethbridge/>

**26. Vista interior de um quarteirão**

Autor desconhecido

*in* <https://www.bptw.co.uk/projects/heathside-and-lethbridge/>

**27. Vista do edifício Carabanchel Housing**

Fotografia de Francisco Andeyro Garcia & Alejandro Garcia Gonzalez, [Sergio Padura](#)

*in* <https://www.archdaily.com/1580/caranbachel-housing-foreign-office-architects>

**28. Vista interior de uma habitação do Carabanchel Housing**

Fotografia de Francisco Andeyro Garcia & Alejandro Garcia Gonzalez, [Sergio Padura](#)

*in* <https://www.archdaily.com/1580/caranbachel-housing-foreign-office-architects>

**29. Plantas pisos tipo, distribuição de fogos. Escala 1/500**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**30. Plantas fogos T1 e T2. Escala 1/200**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**31. Vista do Hagmannareal Housing Development**

*in* <https://www.archdaily.com/930107/hagmannareal-housing-development-arge-hagmannareal-plus-weberbrunner-architekten-ag-plus-soppelsa-architekten>

**32. Vista interior de uma habitação do Hagmannareal Housing Development**

Fotografia de Georg Aerni

*in* <https://www.archdaily.com/930107/hagmannareal-housing-development-arge-hagmannareal-plus-weberbrunner-architekten-ag-plus-soppelsa-architekten>

**33. Planta piso tipo, distribuição de fogos. Escala 1/500**

Fotografia de Georg Aerni

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**34. Planta fogos T4 e T1. Escala 1/200**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**35. Plantas pisos tipo, distribuição de fogos. Escala 1/500**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**36. Planta fogos T2. Escala 1/200**

Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

**37. Vista do Dortheavej Residence**

Fotografia de Rasmus Hjortshøj

*in* <https://big.dk/#projects-dong>

**38. Vista interior de uma habitação do Dortheavej Residence**

Fotografia de Rasmus Hjortshøj

*in* <https://big.dk/#projects-dong>

## LEITURA DO LUGAR

**39. Enquadramento da área de estudo**

Adaptado pela autora a partir do Google Maps

## EVOLUÇÃO URABANA

**40. Planta da vila de Setúbal. 1805**

Maximiano José da Serra. (TOMÉ, 2018 p. 158)

**41. Planta de fortificações da Vila de Setúbal. 1834**

Caetano Alberto Maia. (TOMÉ, 2018)

**42. Planta da Cidade de Setúbal. 1903**

Luís Lança (TOMÉ, 2018, p.128)

**43. Esquema ilustrativo evolução da cidade de Setúbal**

Adaptado pela autora a partir das peças elaboradas pela turma 5B 2018/2019, no âmbito de Laboratório de Projeto VI

**44. Esquema ilustrativo evolução da margem da cidade de Setúbal**

Adaptado pela autora a partir das peças elaboradas pela turma 5B 2018/2019, no âmbito de Laboratório de Projeto VI

**CARACTERIZAÇÃO URBANA**

**45. Enquadramento do concelho de Setúbal na AML**

Adaptado pela autora

**46. Mapa com a topografia do município de Setúbal**

Elaborado pela autora a partir do Geoportal de Setúbal

**47. Planta de localização de equipamentos**

Elaborado pela autora a partir do Geoportal de Setúbal

**48. Planta de localização de serviços**

Elaborado pela autora a partir do Geoportal de Setúbal

**49. Esquema com identificação dos diferentes locais.**

Elaborado pela autora

**50. Gráfico da evolução da população residente**

Elaborado pela autora a partir dos dados do INE

**51. Gráfico da distribuição etária da população residente**

Elaborado pela autora a partir dos dados do INE

**52. Gráfico da ocupação da população residente**

Elaborado pela autora a partir dos dados do INE

**53. Esquema troços de ciclovia existentes**

Elaborado pela autora

**54. Principais vias do concelho, caminho de ferro e rotas fluviais**

Adaptado pela autora a partir das peças elaboradas pela turma

**55. Esquema Bairros de habitação pública no município de Setúbal**

Elaborado pela autora

**56. Quadro Bairros de habitação pública no município de Setúbal**

Elaborado pela autora a partir do Mapa da Habitação.

**57.** Gráfico Evolução do preço (€/m<sup>2</sup>) de venda de habitações em Setúbal

Elaborado pela autora a partir dos dados do Confidencial Imobiliário, INE e Idealista

**58.** Vista aérea com localização das fotografias

Fonte Google Maps

**59. 1** – Vista do local de intervenção junto à Avenida Belo Horizonte

Fotografia da autora

**61. 2** - Edificado existente, Avenida Belo Horizonte

Fotografia da autora

**62. 3** - Edificado existente.

Fotografia da autora

**63. 4** - Vista sob terreno a poente

Fotografia da autora

**64. 5** - Vista sob Estuário do Sado.

Fotografia da autora

**65. 6** - Vista sob terreno a nascente.

Fotografia da autora

**66. 7** - Edificado existente.

Fotografia da autora

**67.** Esquema evolução urbana da área de intervenção.

Elaborado pela autora a partir de plantas históricas

**68.** Extrato da Planta Classificação e Qualificação do Solo.

Câmara Municipal de Setúbal

*in* <https://www.mun-setubal.pt/categories/urbanismo/>

**69.** Extrato Regulamento PDM.

Câmara Municipal de Setúbal

*in* <https://www.mun-setubal.pt/categories/urbanismo/>

**70.** Plano Geral do Plano Integrado de Setúbal.

Várias equipas para o FFH, o IGAPHE e o INH

*In* [https://www.researchgate.net/figure/Plano-Integrado-de-Setubal-Plano-Geral-c-1986-varias-equipas-para-o-FFH-o-IGAPHE\\_fig4\\_331839350](https://www.researchgate.net/figure/Plano-Integrado-de-Setubal-Plano-Geral-c-1986-varias-equipas-para-o-FFH-o-IGAPHE_fig4_331839350)

**71.** Planta de localização Plano Estratégico Setúbal.  
In <https://www.portaldahabitacao.pt/plano-integrado-de-setubal>

## **DELINEAR A ESTRATÉGIA**

**72.** Planta da área de intervenção. Escala 1/20 000  
Elaborada pela autora

**73.** Planta de estratégia. Escala 1/20 000  
Elaborada pela autora

**74.** Esquema das ligações pretendidas desde a área de intervenção.  
Elaborada pela autora

**76.** Planta de ações. Escala 1/5 000  
Elaborada pela autora

**77.** Planta Localização – Local 01  
Fotografia da autora

**78.** Vista aérea – Local 01  
Fotografia da autora

**79.** Vista aérea – Local 08  
Fotografia da autora

**80.** Planta Localização – Local 08  
Fotografia da autora

**81.** Vista do edifício devoluto na área de intervenção – Local 08  
Fotografia da autora

**82.** Ilustração – Transformação do edifício devoluto em espaço público  
Elaborada pela autora

**83.** Vista aérea local 12 e 14  
Fotografia da autora

**84.** Planta de localização local 12 e 14  
Fotografia da autora

**85.** Vista dos edifícios a reconverter em espaço de coworking  
Fotografia da autora

**86.** Vista dos edifícios a reconverter em espaço numa instalação comercial

Fotografia da autora

**87. Vista geral edifício LACS Conde d'Óbidos**

Fotografia de Cláudio Parada Nunes

*In* <https://www.nos.pt/empresas/repositorio-informacao/criar-uma-empresa/casos-sucesso/Pages/lacs-casos-de-sucesso.aspx>

**88. Vista interior LACS**

Autor desconhecido

*In* <https://www.lacs.pt/en/>

**89. Vista geral The Green Building**

Fotografia de Ted Wathen

*in* <https://www.archdaily.com/118709/the-green-building-fer-studio>

**90. Vista interior The Green Building**

Fotografia de Ted Wathen

*in* <https://www.archdaily.com/118709/the-green-building-fer-studio>

**91. Corte The Green Building**

(fer)studio

*in* <https://www.archdaily.com/118709/the-green-building-fer-studio>

**92. Vista Ponte e Elevador de Limmat**

Fotografia de Roger Frei

*in* <https://www.archdaily.com.br/br/01-98136/passarela-e-passeio-publico-sobre-o-limmat-slash-leuppi-and-schafroth-architekten>

**93. Vista Ponte e Elevador de Limmat**

Fotografia de Roger Frei

*in* <https://www.archdaily.com.br/br/01-98136/passarela-e-passeio-publico-sobre-o-limmat-slash-leuppi-and-schafroth-architekten>

**94. Ligação entre cotas através de elevarfo**

Elaborado pela autora

**95. Esquema ilustrativo ligação ciclovía**

Elaborado pela autora

**96. Localização moinho área de intervenção**

Elaborado pela autora

**97. Vista sob o moinho.**

Fotografia da autora

**98. Vista moinho – Local 05**

Fotografia da autora

**99. Ilustração – Reabilitação de moinho e espaço envolvente**

Elaborada pela autora

**100. Vista Viaduto das Fontainhas e linha de comboio**

Fotografia de Gisela Batista

**101. Vista Viaduto das Fontainhas**

Fotografia de Gisela Batista

**102. Esquema com identificação de edifícios e blocos**

Elaborada pela autora

**103. Esquema ilustrativo fogos habitação de promoção pública.**

Elaborada pela autora

**104. Esquema com distribuição de fogos, piso 1**

Elaborada pela autora

**105. Esquema com distribuição de fogos, piso 2**

Elaborada pela autora

**106. Esquema com distribuição de fogos, piso 3**

Elaborada pela autora

**107. Quadro com distribuição de fogos por edifício**

Elaborada pela autora

**108. Esquiço do pátio privado**

Elaborada pela autora

## **O PROJETO-CHAVE**

**109. Planta geral Proposta – Espaço Público – Área de intervenção**

Elaborada pela autora

**110. Perfil geral Proposta – Área de intervenção**

Elaborada pela autora

**111. Área de intervenção - demolições**

Elaborada pela autora

**112. Vista Proposta – Jardim e Praça do Moinho**

Elaborada pela autora

**113. Vista Proposta – Espaço de encontros**

Elaborada pela autora

**114. Vista Proposta – Pátio e Parque Verde**

Elaborada pela autora





# 1. INTRODUÇÃO

## ENQUADRAMENTO

A habitação define o enquadramento elementar da vida, é (ou deve ser) o abrigo contra as ameaças exteriores, o porto seguro de indivíduos e famílias. O direito à habitação adequada é um direito que deve ser universal, mas que desde sempre se revelou frágil e mais recentemente, com o fenómeno do aumento exponencial das rendas, parece estar posto em causa. A habitação não está acessível a todos, contrariamente ao que seria esperado e ao que está previsto pelo Art.º 65 da Constituição da República Portuguesa (CRP).

### *CRP*

#### *Artigo 65.º - (Habitação)*

*1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*

Com a especulação imobiliária, o mercado de habitação nacional nos últimos tempos tem sofrido uma grande disparidade nos valores das rendas, mas o mesmo verifica-se também no valor de venda das habitações nos principais concelhos do país. Os preços sofreram uma grande inflação e, como consequência, muitas famílias portuguesas têm dificuldade na procura - compra e arrendamento - de uma habitação ou, até mesmo, em manter a atual.

O trabalho resulta do interesse pela problemática da habitação que se está a viver em território nacional, que tem vindo a evoluir progressivamente e, em como a disciplina do urbanismo pode contribuir para ajudar a ultrapassar esta questão. O trabalho incide, em particular, na zona junto ao centro histórico do município de Setúbal, que ao contrário de outros municípios, não tem sido alvo de planos locais de habitação nem de programas de renda acessível.

## OBJETIVOS

Este projeto procura explorar as problemáticas que se vivem em relação à habitação no país, nomeadamente em Setúbal. Com a procura de uma possível resposta para esta questão pretende-se, para o local de intervenção, mas com impacto à escala da cidade, criar nova habitação de cariz público - renda acessível e habitação social - e ainda habitação privada, de venda livre.

O objetivo deste trabalho surge da vontade de gerar uma mistura social/habitacional num sítio com potencial de se transformar num bairro de uso misto, com o intuito de atrair nova população para Setúbal, fixar a atual e garantir o acesso de todos a uma habitação adequada.

A estratégia de projeto parte de uma conceção urbana, a partir de um percurso que se materializa na intervenção em diferentes espaços ao longo do mesmo e que articula o local de projeto e o centro histórico, procurando ligar esta área ao centro.

O projeto desenvolve-se no Bairro Santos Nicolau e tem como principais objetivos:

- 1 Valorizar o património cultural e construído
- 2 Valorizar a habitação de promoção pública
- 3 Explorar a componente do arrendamento acessível
- 4 Atrair nova população e visitantes

## METODOLOGIA

A elaboração deste trabalho, no que diz respeito ao processo metodológico, baseou-se fundamentalmente no **levantamento e reconhecimento do local, recolha documental, fotográfica, trabalho de campo**, assim como na análise de casos de estudo. Portanto, incluiu tarefas que permitiram fazer a recolha de informação sobre temáticas relevantes para o mesmo, percorrendo

seis fases distintas, mas que se relacionam entre si e partilham um objetivo final.

Assim, numa primeira fase, procedeu-se à leitura e análise sobre os temas a serem estudados como regeneração urbana, habitação social e acessível, baseado na recolha de referências bibliográficas, com especial incidência sobre elementos que, pela sua natureza, são similares à problemática, nomeadamente no que diz respeito à identificação das causas, consequências e políticas de intervenção já colocadas em prática e com resultados visíveis. Após esta leitura, procedeu-se à pesquisa e recolha de bases históricas da cidade para adquirir um melhor conhecimento do local em questão. Posteriormente realizou-se uma pesquisa de casos de referência nacionais e internacionais com o intuito de perceber as várias estratégias de projeto adotadas.

Com vista ao estabelecimento de uma estratégia de projeto que responda às necessidades detetadas, delineou-se uma intervenção, tendo sempre em atenção as reflexões obtidas nas fases de análise elaboradas anteriormente. Por fim, foi desenvolvida a proposta, com enfoque no espaço público e integração de habitação de promoção pública.

## ESTRUTURA DO TRABALHO

O trabalho encontra-se dividido em três fases distintas, que se relacionam e complementam-se entre si.

Na fase I, inserida no capítulo 2. Estado do conhecimento, são analisados os temas - chave que fundamentam o trabalho – regeneração urbana, espaço público, habitação social, habitação acessível e mix social. Foram também estudados projetos que integram o quadro teórico do presente documento e que servem de referência na elaboração do projeto.

Segue-se a fase II, onde é feita uma leitura do lugar e são estudados diferentes sistemas, de modo a entender as problemáticas do local.

Esta fase corresponde ao capítulo 3 e encontra-se ilustrada nos painéis 01, 02 e 03.

Por fim a fase III, já referente ao projeto e que se divide em duas partes. A primeira parte onde se enquadra a estratégia urbana – inserida no subcapítulo “Delinear a estratégia” - foi desenvolvida à escala 1/2000, ilustrada no painel 04. De seguida, desenvolveu-se uma proposta onde se inserem as várias intervenções, à escala 1/2000 que se encontra ilustrada no painel 05. Por fim, e agora com um carácter projetual, foram exploradas escalas desde a 1/1000 a 1/500, com aproximações mais detalhadas quando necessário a 1/200 e ainda ilustrações e ambientes pretendidos. Encontra-se no subcapítulo “O Projeto-Chave” e ilustrada nos painéis 05 e 06.

## 2. ESTADO DO CONHECIMENTO

### DISCUSSÃO DE CONCEITOS

Neste capítulo serão introduzidos cinco conceitos que pretendem ser analisados e vistos como elementos chave de uma estratégia a ser desenvolvida no presente trabalho – **regeneração urbana, espaço público, habitação social, habitação acessível e mix social.**

Pretende-se clarificar o uso de outros conceitos, como sejam: **reabilitação, renovação, revitalização** - utilizados em operações e programas urbanos, abrangidos por uma definição comum e, possivelmente por isso, frequentemente confundidos.

## REGENERAÇÃO URBANA

*(...) is a comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvements in the economic, physical, social and environment condition of an area that has been subject to change*

(ROBERTS & SYKES, 2000, p. 17)

A ideia de regenerar pode ser entendida como a capacidade dos tecidos se renovarem depois de deteriorados. Quando aplicada à cidade, podemos compreender que se trata de um processo que envolve várias ações para uma transformação das áreas urbanas a intervir.

O conceito de regeneração urbana apresenta-se como um novo modo de pensar cidades. Não sendo um conceito novo, surgiu entre 1970 e 1980, nomeadamente durante a primeira crise petrolífera, sendo que até esse período, tínhamos uma sociedade industrializada, desenvolvida em grandes áreas urbanas com o objetivo de atingir economias de escala. Contudo, com o instalar da crise as economias ocidentais entraram em rutura deixando de conseguir competir com as economias do mundo. (MENDES, 2013)

Com efeito, foram-se registando falências sucessivas de indústrias localizadas nas cidades. Além disso, e para agravar a situação, as indústrias deixam de ser compatíveis com as cidades, isto porque, o processo de expansão industrial tornou-se complicado devido a dois grandes fatores: a falta de espaço e o preço do solo bastante elevado praticado nas cidades, o que levou à deslocação de indústrias para áreas mais atrativas, onde as rendas e a mão-de-obra fossem mais baratas. (MENDES, 2013)

Assim, as cidades apresentaram num novo e complexo desafio, tanto para o planeamento, como para o ordenamento do território, na medida em que apresentavam grandes áreas abandonadas, antiquadas, por vezes contaminadas e sem utilidade alguma. Estes desafios nas cidades acabaram por abrir caminho para um novo tipo de planeamento, que criasse resposta à ocupação das grandes áreas e que aumentasse a qualidade de vida das populações, surge assim, a ideia de regeneração urbana, como processo de planeamento abrangente, integrado, estratégico, flexível, apoiado em parcerias e sustentável. (MENDES, 2013)

Muitas vezes confundido com outros conceitos como reabilitação, renovação ou requalificação e apesar de serem todos distintos,

diferenciam-se pela natureza da sua abrangência. Por isto torna-se importante a compreensão e distinção destes processos.

O termo **reabilitação urbana** é caracterizado pelo processo de transformação de edifícios e espaços urbanos, através de obras de conservação, recuperação e readaptação, de maneira a melhorar as condições de uso e habitabilidade, preservando a estrutura e a imagem exterior, ou seja, o carácter dos edifícios. (DGOTDU 2005)

O Decreto-Lei nº 307/2009 de 2009 (...) *estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.*

Quando o processo passa pela demolição e reconstrução do edificado em tecidos urbanos que se encontrem degradados e onde não há qualquer reconhecimento do valor patrimonial, torna-se mais conveniente definirmos como **renovação urbana**. (DGOTDU 2005)

O processo de **revitalização urbana** surge associado ao de reabilitação, este compreende operações que articulam várias estratégias de intervenção como a recuperação de edifícios em zonas deterioradas. As intervenções são de carácter mais geral e como estão associadas à reabilitação urbana promovem o desenvolvimento económico e naturalmente a qualidade de vida da população que ali reside. (DGOTDU 2005)

Neste contexto, o conceito de **regeneração urbana** pode ser entendido como um processo de intervenção socio urbanístico que (...) *consiste numa visão abrangente e integrada, que visa à resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações* (MENDES, 2013, p. 36)

Devido à degradação física do edificado e do envelhecimento progressivo das populações residentes, surge a necessidade de desenvolver planos de ação, focados em melhorar a qualidade de vida dos habitantes através da regeneração. Este processo deve adotar uma estratégia integrada onde toda a realidade é entendida com a devida importância patrimonial em termos físicos, culturais, históricos, económicos e sociais e, assim responder a requisitos como a salubridade, conforto, qualidade e segurança, transformando as vivências e o ambiente do espaço urbano. Uma operação de regeneração urbana deve resolver questões morfológicas, económicas, sociais, ambientais e deve ainda fixar medidas que influenciem positivamente todos os sectores do espaço urbano a tratar.

Para Maria da Graça Moreira, regeneração urbana é *todo o processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos*. (MOREIRA, 2007, p. 118). A regeneração urbana é abrangente, pois no mesmo processo resolve vários problemas através de intervenções complementares, sendo um processo integrado, pois retrata a área geográfica como um todo, apostando num trabalho em rede composto por uma equipa técnica de diversas formações, como a Arquitetura, a Economia, a Geografia, a História e a Sociologia. É necessário possuir conhecimentos do presente e mais importante, ter consciência do passado histórico das cidades porque só assim torna-se possível melhorar as condições de vida das metrópoles e dos habitantes.

## ESPAÇO PÚBLICO

*O que a cidade viva realmente precisa, é uma combinação de espaços públicos bons e convidativos e certa massa crítica de pessoas que queira utilizá-los.*

(GHEL, 2013, p. 68)

As cidades, ao longo do tempo, têm vindo a assistir aos mais variados problemas, sejam eles de carácter ambiental, económico e social. O espaço público é onde se dá a vida urbana e com isto, pode ter um papel fundamental na reorganização da cidade.

Há quatro pontos-chave para as cidades - *vitalidade, segurança, sustentabilidade e saúde* - que podem ser reforçados ao remeter maior atenção aos peões, aos ciclistas e à vivência na cidade. (GHEL, 2013) O espaço urbano deve colocar as pessoas como principal prioridade.

O sistema de espaços coletivos integra a base da estrutura do território, é visto como uma rede que conecta e relaciona os elementos urbanos; é o conjunto de espaços que ao caminharmos oferecem-nos uma leitura e percepção da cidade; é o elemento organizador do edificado que subsiste para além do mesmo. (CABRAL, 2016) Ao caminharmos na cidade desfrutamos de um contacto imediato com as pessoas e a comunidade em geral, vivenciamos experiências e adquirimos informações do espaço. Em suma, caminhar é um modo de união entre os utilizadores que partilham o espaço público. (GHEL, 2013).

LERNER (2013) refere as ruas, as praças e os parques como espaços públicos essenciais à boa ambiência urbana. (GHEL, 2013) Os espaços coletivos têm e servem diferentes usos, daí a sua origem, uma constante evolução dos mesmos e novas formas de apropriação destes espaços. A função inicial pode ser alterada ou excluída pela multiplicidade de usos e funções que definem a identidade dos espaços e que a determinado instante o uso inicial poderá ser desadequado. (PORTAS & TRAVASSO, 2011)

As cidades devem ser pensadas e desenhadas para os peões e de modo a favorecer os modos suaves de locomoção, como a bicicleta. Nos últimos anos temos vindo a assistir à transformação do planeamento do tráfego e à inversão das prioridades – o trânsito automóvel deu lugar a melhores condições para os utilizadores do espaço público. (GHEL, 2013). Como refere LERNER (2013) *A mobilidade é um comportamento essencial à saúde da cidade. As*

*idades não podem ser pensadas para os carros. O ritmo do encontro é o ritmo da caminhada. Precisamos desenhar as nossas cidades para que o espaço do pedestre seja determinante e que outros modos leves de deslocamento, como a bicicleta, também sejam favorecidos. (GHEL, 2013, p. 4)*

O uso do transporte público juntamente com outras opções, como a bicicleta, permite que o planejamento das cidades seja praticado com o intuito de recuperar o espaço público em espaços que possam ser realmente vividos por toda a população. Do ponto de vista de GHEL (2017) deve dar-se preferência à vida entre os edifícios em vez de aos edifícios em si:

*Se priorizarmos a vida entre edifícios através do planejamento sensato de cidades e de áreas habitacionais, muitas tentativas caras e muitas vezes artificiais e forçadas de tornar edifícios “interessantes” e ricos usando efeitos arquitetônicos dramáticos podem ser poupados.*

*A vida entre os edifícios é mais relevante e mais interessante para contemplarmos a longo prazo do que qualquer combinação de concreto colorido e formas deslumbrantes de construção. (GHEL, 2017, p. 20)*

## HABITAÇÃO SOCIAL

*Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar*

Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa

A citação acima descreve o direito à habitação assinalado na Constituição da República Portuguesa e assinala o papel eminentemente social de toda a habitação, no entanto a ideia de habitação social tem uma origem e entendimento específico.

Em 1820, com a Revolução Liberal em Portugal, ocorreram várias transformações de carácter político, social e económico. Ao mesmo tempo, em Inglaterra, decorria a Revolução Industrial onde a produção artesanal foi substituída pela produção mecânica em série, através de processos tecnológicos.

Com um processo de industrialização tardio remetido para a última década do século XIX e início do século XX em Portugal, uma grande parte da população residente no campo foi para a cidade à procura de melhores condições de vida.

Lisboa não estava preparada para o crescimento repentino da população, em especial de famílias mais carenciadas. Deparados com esta situação, o sector industrial promove habitações de dimensões mínimas em áreas anexas às indústrias, dando assim origem aos pátios, um novo modo comum de habitação na cidade no século XIX. Paralelamente as próprias populações desalojadas tomam a iniciativa de construir a sua habitação, a partir de materiais precários, dando início ao surgimento do que vieram a ser extensas áreas de bairros de barracas que marcaram a imagem da cidade de Lisboa e de outras zonas do país por muitos anos do século XX.

Devido à escassez de infraestruturas habitacionais originaram-se grandes problemas de falta de condições de habitabilidade em extensas áreas de habitação precária nas principais cidades, nomeadamente em Lisboa e no Porto. (SIMÕES, 2010)

Apenas nos anos 90 se deu início a um processo para a erradicação das barracas na cidade.

Lisboa, sendo a capital do país foi a cidade mais afetada pela crise habitacional e a partir da qual se pode fazer um retrato da evolução do conceito de habitação social no nosso país.

Em 1910, com a implantação da República o Estado assumiu a responsabilidade para solucionar o problema da habitação. Em 1918 deu-se o primeiro passo, com o Decreto nº4137 de 24 de Abril de 1918 que visa a construção de “casas económicas”, primeira designação oficial para a ideia de **habitação social**, como habitação de promoção direta do Estado, destinada aos mais desfavorecidos. O bairro do Arco do Cego, tendo sido o primeiro a ser construído, em 1919, contava com 469 casas de promoção pública.



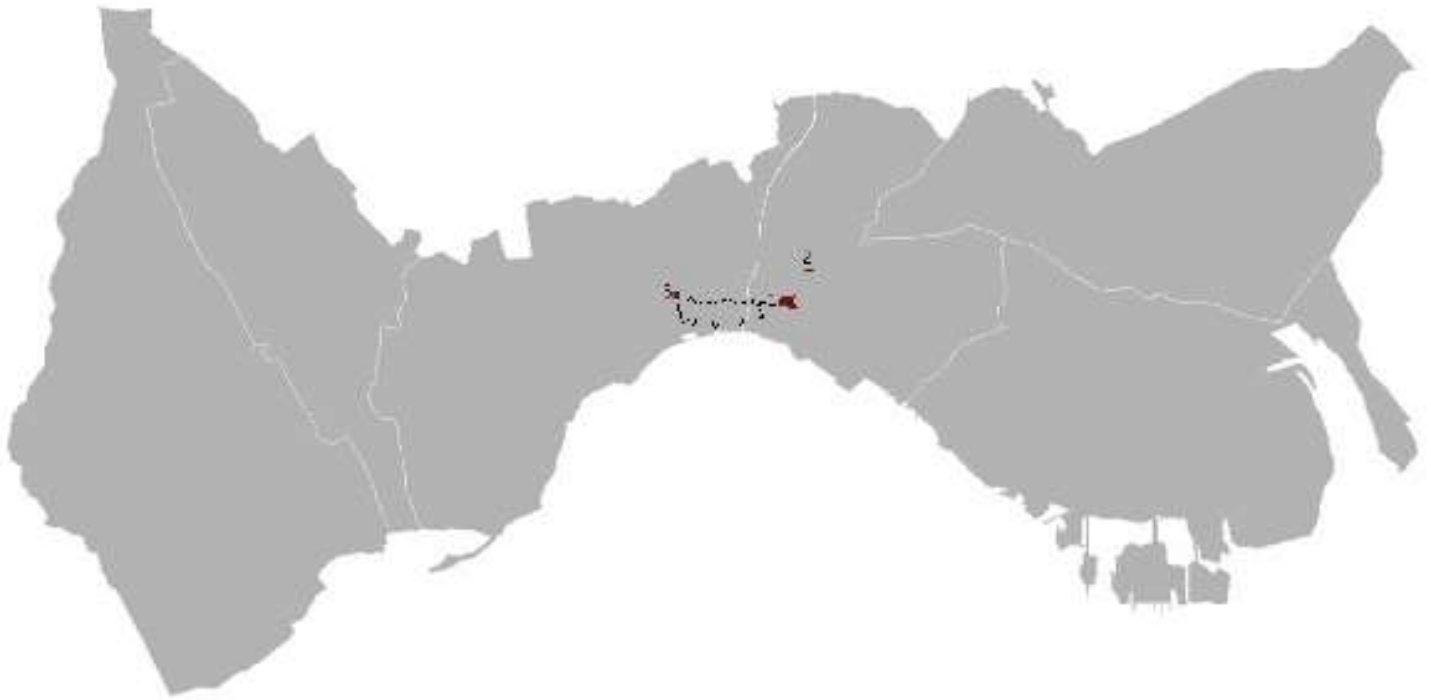
1. Vista do Bairro do Arco do Cego, 1935.  
Arquivo Nacional da Torre do Tombo

Com a chegada do Estado Novo foi publicado o Decreto-Lei nº23 052 de Setembro de 1933, cujo objetivo era resolver o problema da habitação das classes trabalhadoras com a habitação social ao abrigo do Programa das casas económicas.

Em 1938 foram implementados programas de realojamento das famílias que residiam em bairros de lata, o Programa das casas desmontáveis que mais tarde foi substituído pelo Programa de casas para famílias pobres. Já em 1945 criou-se o Programa das casas de renda económica, este dirigido à classe média.

Nesta década, também na cidade de Setúbal surgiram alguns bairros de casas económicas – Nossa Senhora da Conceição, em 1946; o

Bairro de Casas para Pescadores, 1949 e o Bairro de Casas para Famílias Pobres em 1950.



2. Localização Bairro de Casas para Pescadores e Bairro de Casas para Famílias Pobres. Elaborado pela autora

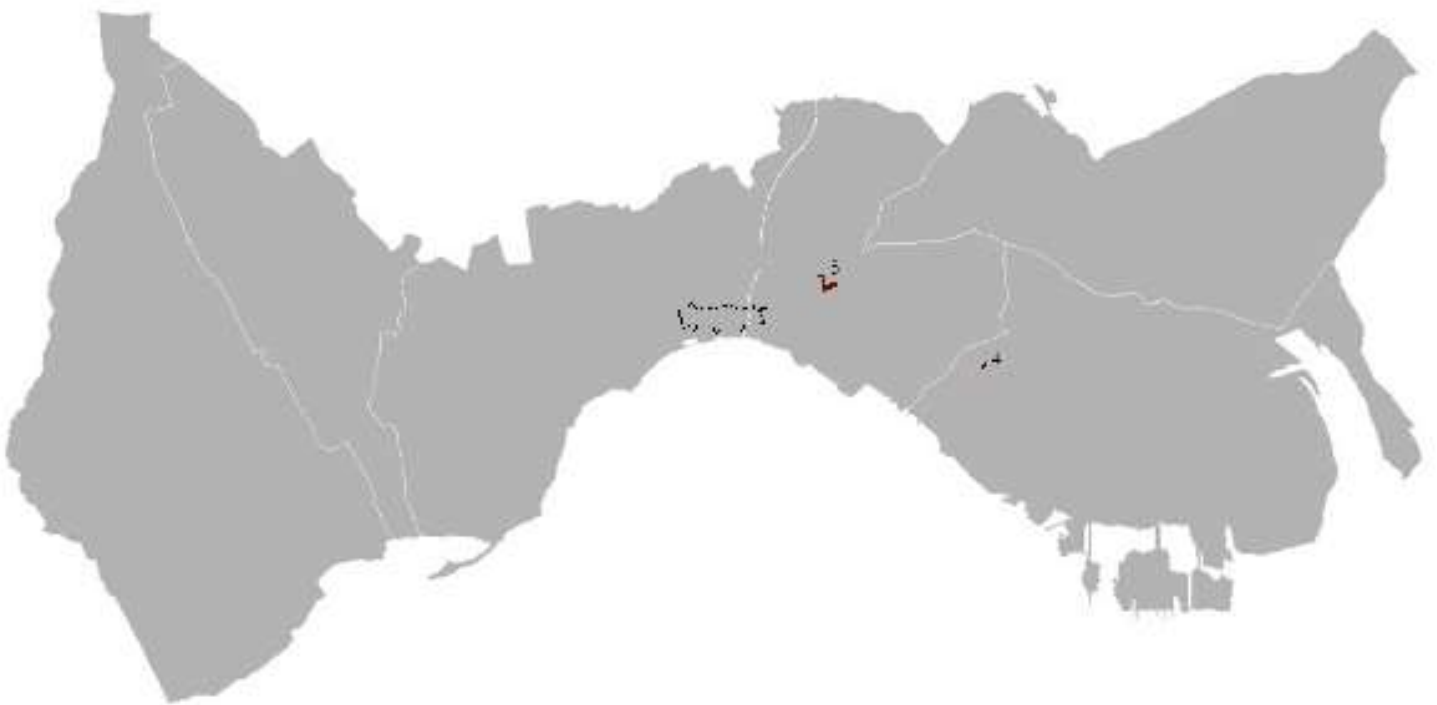
A habitação continuava a ser um problema pois, a escassez do parque habitacional disponível tornava, para muitas famílias, os preços inacessíveis. Com isto, surgem os bairros clandestinos na periferia da cidade habitados por estas famílias. Estas zonas cresciam de forma rápida devido a estes acontecimentos, enquanto a cidade crescia lentamente.

Com o surgimento do Gabinete Técnico da Habitação (GTH) em Lisboa em 1959, criado para resolver o problema da habitação na cidade e nas zonas suburbanas, introduziram-se novas políticas urbanas. Além disso, o GTH ficou responsável pela construção de novas habitações. Assim surgiu o Bairro de Alvalade e de seguida os

bairros da zona oriental da cidade, os conjuntos dos bairros Olivais Norte em 1965 e Olivais Sul em 1968.

À semelhança do que acontecia em Lisboa, na cidade de Setúbal, a partir de 1965 foi lançado um projeto da Câmara de Setúbal juntamente com as instituições corporativas. Este projeto previa a construção de 2.100 fogos de habitação social e a demolição de alguns núcleos de barracas. (GUIMARÃES, 1994)

Foi a partir deste momento que Setúbal começou a assistir aos primeiros bairros sociais modernos – o Bairro das Praias do Sado em 1966 com 50 fogos e o Bairro Humberto Delgado em 1968 contava com 400 fogos de habitação.



3. Localização Bairro das Praias do Sado e Bairro Humberto Delgado. Elaborado pela autora

Mais tarde, com a expansão da cidade de Lisboa, foram construídos os conjuntos habitacionais, também da iniciativa do sector público, de Chelas, como A Pantera Cor de Rosa de Gonçalo Byrne e António Reis Cabrita de 1972 e Os cinco dedos de Victor Figueiredo de 1975. Contabilizando, para Lisboa, os projetos antes da Revolução do 25 de Abril, *durante a vigência dos 48 anos de Estado Novo (1926-1974)*

43 novas iniciativas e 5 intervenções em núcleos já existentes, totalizando 48 ações de alojamento de promoção pública. (SERPA, 2015, p. 307) Já durante a Democracia são contabilizadas 43 novas iniciativas e 25 operações em núcleos já existentes, totalizando 68 intervenções (ob. cit). Além disto, a 1ª República Portuguesa dá, em Lisboa, início a dois conjuntos de habitação na continuidade da cidade.



4. Vista do conjunto habitacional A Pantera Cor de Rosa. Fotografia de Daniel Malhão



5. Vista do conjunto habitacional Os Cinco Dedos. Autor desconhecido

Uma das características em comum que se verifica nos conjuntos edificados durante uma primeira fase do Estado Novo é o facto de se encontrarem *desconectadas da cidade consolidada e da sua envolvente mais direta*. (ob. cit p.311) Os edifícios e conjuntos de habitação social eram construídos na periferia da cidade, onde os

terrenos eram baratos. Já no período democrático, os conjuntos edificados eram de menores dimensões e encontravam-se mais próximos a áreas consolidadas, tendo em conta os limites da cidade em cada um dos momentos.

Ao analisar a problemática atual da habitação nas cidades é de notar através dos censos que, nas últimas décadas, a população no centro das cidades tem vindo a diminuir e, conseqüentemente tende a desaparecer. Esta questão, no que diz respeito à redução da população residente dos centros, está num primeiro momento associada ao crescimento da oferta de habitação na periferia das cidades, onde as pessoas procuram habitações atualizadas, maiores, mais baratas e com melhores condições, associada, mais recentemente, ao aumento dos preços das casas no centro por efeito do turismo e do fenómeno da financeirização da habitação.

Consequente da crise financeira e imobiliária de 2008, e associado a crescentes taxas de desemprego, muitas famílias perderam a capacidade de contrair e de pagar os seus empréstimos para habitação, assim entre 2012 e 2015 verificou-se um grande aumento no número de pedidos de habitação municipal na cidade de Lisboa, contudo entre este período o número de habitações aumentou de 507 para apenas 918 (ALVES, 2019) quantidade insuficiente para dar resposta ao número de pedidos, além disso apenas a habitação social não consegue resolver este problema.

O crescimento significativo de edifícios de oferta turística combinado com a redução acentuada da taxa de crescimento populacional, têm como questão principal o tema do alojamento local. Este encontra-se não só associado à redução da população residente nos centros, mas também à crise habitacional que se vive atualmente no país (...) *o fenómeno do alojamento local, destinado ao turismo, associado à nova lei das rendas, promoveu um enorme aumento do valor da habitação.* (SERPA, FONTE, ALLEGRI, ARENGA, & MONTEIRO, 2018, p. 414)

Um dos objetivos face a esta situação é (...) *a reabilitação do parque habitacional público existente (...) ao contrário do que foi feito*



6. Planta dos limites da cidade de Lisboa com a representação dos projectos habitacionais de promoção pública promovidos na 1ª República (em cima) no Estado Novo (ao centro) e em Democracia (em baixo). (SERPA, 2015, p.208)

*anteriormente, e exatamente pelos seus efeitos nefastos na atualidade, defende-se que a disponibilização de habitação para os grupos mais desfavorecidos da sociedade não deve ser feita mediante a criação de áreas de habitação social mas sim distribuída equilibradamente por todo o tecido urbano através da reabilitação de edifícios e alojamentos existentes no património do setor público.* (ob. cit, p.414). Os autores afirmam que a localização, a dimensão e a forma do projeto habitacional não só são decisivos para a definição das condições de urbanidade, como são fundamentais na conceção da ambiência urbana. A localização, pela relação que estabelece com a envolvente, é determinante pois é um dos fatores que contribui para a segregação social. A dimensão, pela capacidade de os mesmos serem determinantes no crescimento da cidade.

## HABITAÇÃO ACESSÍVEL

*Sem o acesso à habitação, dificilmente se consegue ter acesso aos outros direitos, como a educação, a saúde o emprego ou a cultura. Tudo parte de uma base que é a habitação.*

(PINHO, 2018)

A falta de habitação acessível é um dos temas que as principais cidades têm vindo a tratar. De facto, a questão não reside na falta de habitação, mas sim em habitação adequada que responda à procura e que os respetivos preços de compra/arrendamento não exija uma taxa de esforço exagerada para as possibilidades da população.

*Depois de décadas em que havia falta de habitação para a população que tínhamos, hoje temos um excesso de habitação em relação às famílias que necessitam. Hoje o grande problema é a falta de habitação acessível nos sítios onde as pessoas precisam.* (ROSETA, 2018). Os diplomas do 1º direito referem que cerca de 70% das famílias em Portugal sofrem de carências económicas. Tendo em conta que a classe média corresponde a uma percentagem que se situa entre os 60 e os 80% e a mesma não consegue suportar os custos da habitação disponível no mercado e que, ao mesmo tempo, não apresenta as características que a posicionem como elegível para a clássica habitação social, é importante aumentar a oferta de habitação acessível principalmente para esta faixa socioeconómica. Para isso será importante encontrar um ponto de equilíbrio entre as várias disciplinas e contar com profissionais como arquitetos, economistas, promotores imobiliários, entre outros para que seja possível recuperar alguma estabilidade económica da classe média no que toca à habitação. (VELUDO, 2020)

De acordo com o FMI (2019), Portugal foi um dos países onde os preços da habitação mais subiram, no período entre 2010 - e 2019 e um dos fatores que levou a que isso acontecesse foi a crescente procura de investidores estrangeiros que transacionam as habitações como negócio, como um produto financeiro. Segundo Alves, estes investidores diminuíram a capacidade de vários atores que procuravam fornecer habitação acessível na cidade. *É preciso ter cuidado, pois esta é uma bolha imobiliária que, à semelhança do que aconteceu em 2008, pode rebentar.* (PINHO, 2018)

Em 2018, o Conselho de Ministros aprovou uma resolução (50-A/2018) que estabelece o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de

Habitação (NGPH), que tem como missão *garantir o acesso de todos a uma habitação adequada*, com programas estratégicos e apoios financeiros, dos quais se destacam o Programa 1º Direito e o Programa de Arrendamento Acessível (PAA).

Segundo consta no Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, referente ao 1º direito, um dos princípios do Programa é o *Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam compatíveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas*.

Apesar de o Programa não citar a habitação acessível, o mesmo define e trata a acessibilidade habitacional como uma solução para pessoas que não possuem capacidade financeira para uma habitação adequada.

Conforme descrito no Programa do XXI Governo Constitucional é *necessário dar resposta às novas necessidades habitacionais, que hoje se estendem à classe média (...) visa-se, em alternativa, promover uma oferta alargada de habitação acessível para arrendamento que, não sendo a habitação social tradicional, permita dar resposta às necessidades dos que, tendo meios para garantir um alojamento a custos acessíveis, se encontram hoje excluídos do mercado habitacional*.

O PAA, legislado no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de Maio, tenta responder a este problema, com o objetivo de promover habitações para arrendamento com preços abaixo dos valores de mercado, cerca de 20% e que se situem entre 15% e 35% da taxa de esforço do rendimento do agregado familiar. O governo oferece incentivos fiscais aos senhorios em compensação de habitações a preços acessíveis no mercado de arrendamento privado.

Porém, como se tem verificado este programa não está a funcionar como esperado e não responde às famílias que mais necessitam. (HABITA!, 2019) Devido ao facto de os preços praticados estarem

demasiado altos, os preços das habitações do arrendamento acessível continuam altos e, por isso inacessíveis para a grande maioria das famílias de classe média. Segundo o Aviso n.º 19251/2019 - Regulamento Municipal do Direito à Habitação, publicado no diário da República n.º 230/2019, Série II, Município de Lisboa - a renda só é acessível quando se verifica uma compatibilização entre a mesma e o rendimento mensal disponível do agregado habitacional, de acordo com uma taxa de esforço de 30%.

A Câmara Municipal de Lisboa teve um papel pioneiro no lançamento do Programa de Renda Acessível Público que já havia preconizado o Programa de Arrendamento Acessível do governo e, com rácios/valores mais acessíveis, dada a intensidade da problemática nesta cidade.

Outros municípios começam também a fazer este caminho para mitigar a problemática dos valores inacessíveis que já afetam outros locais do país. Podemos ver o caso do Porto, recentemente lançaram o programa municipal – Programa Porto com Sentido – que consiste na conversão de alojamentos locais em habitação a custos acessíveis. O mesmo acontece em Coimbra, denominado Programa de Arrendamento Acessível.

Já no município de Setúbal, apesar de não beneficiar de algum programa, estão disponíveis fogos de habitação municipal com arrendamento apoiado. A atribuição da habitação pública municipal no regime do Arrendamento Apoiado, através de concurso e as rendas são fixadas em função dos rendimentos dos arrendatários.



7. Reabilitação de edifício a integrar Programa de Renda Acessível. Fotografia da autora

Como se pode verificar no quadro abaixo, além dos programas que já existiam, continuam a surgir novos instrumentos e apoios financeiros.

#### Programas e Apoios Financeiros

| Nome  | Ano  | Legislação           | O que é?         | Descrição  |
|---|------|----------------------|------------------|--|
| NRAU  | 2006 | Lei n.º 6/2006       | Apoio financeiro | Subsídio de renda que ajuda os arrendatários com contratos anteriores a 1990   |
| Porta 65  | 2007 | DL n.º 308/2007      | Apoio financeiro | Apoio financeiro de arrendamento destinado a jovens  |
| Programa de valorização do Património Municipal | 2011 | Proposta 679/2011    | Programas        | Programas de reabilitação que atuam em três níveis: venda, arrendamento e reabilitação   |
| Mercado Social de Arrendamento                  | 2012 |                      | Parceria         | Iniciativa nacional entre estado, câmaras e entidades bancárias para a disponibilização de imóveis por um valor inferior do que é praticado no mercado   |
| Subsídio de Renda                               | 2015 | DL n.º 156/2015      | Apoio financeiro | Apoio a pessoas com problemas económicos   |
| Reabilita para Arrendar                         | 2015 |                      | Programa         | Financiamento de operações de reabilitação de edifícios de idade igual ou superior a 30 anos   |
| 1º Direito                                      | 2018 | DL n.º 29/2018       | Programa         | Apoio ao acesso à habitação  |
| Programa de Arrendamento Acessível              | 2019 | DL n.º 68/2019       | Programa         | Arrendamento com preços inferiores aos de mercado  |
| Habitar o Centro Histórico                      | 2018 |                      | Programa         | Bolsa de fogos municipais localizados no centro histórico, atribuídos através de concurso  |
| Porta de Entrada                                | 2018 | DL n.º 29/2018       | Programa         | Programa de apoio às pessoas com necessidade de alojamento urgente   |
| Programa Renda Acessível                        | 2017 | Proposta 180/CM/2017 | Programa         | Habitacões públicas disponíveis em regime de renda acessível ao longo da cidade e atribuídas através de concurso   |
| Bolsa Territorial                               |      |                      | Programa         | Conjunto de fogos municipais que se situam na mesma zona ou bairro e são atribuídos através de concurso em regime de habitação social  |
| Renda Segura                                    | 2020 |                      | Programa         | Programa que promove o arrendamento de habitações devolutas por parte da CML para posteriormente subalugar com preços mais baixos que os do mercado  |
| Chave na Mão                                    | 2018 | RCM n.º 57/2018      | Programa         | Programa que ajuda na gestão do arrendamento dos imóveis de famílias que pretendem mudar de área de residência. O IHRU trata do arrendamento das habitações, praticando preços mais baixos que o mercado |
| Casa Eficiente 2020                             | 2018 |                      | Apoio financeiro | Créditos estatais para incremento de ações a melhorar o desempenho ambiental de edifícios de habitação   |

**8. Quadro Programas e Apoios financeiros à Habitação.** Dados Portal da Habitação. Elaborado pela autora.

### **Programa Renda Acessível**

O atual Programa Renda Acessível (PRA) é um programa de habitação pública que irá disponibilizar habitações em regime de renda acessível em vários locais da cidade de Lisboa. Este programa está enquadrado numa **Nova Geração de Políticas Públicas** que visa o direito à habitação e à cidade. Desenvolve-se em quatro pontos:

#### **Programa Renda Acessível Concessões. 2017**

A Câmara Municipal de Lisboa disponibiliza os terrenos para construção dos edifícios e financia as obras de urbanização gerais e fica responsável por uma série de outras atividades como promover os concursos públicos, organizar o sorteio de arrendatários, entre outros. Já o parceiro privado fica encarregue dos projetos dos edifícios, das respetivas obras de construção e de manutenção e a cobrança de rendas.

#### **Programa de Renda Acessível Público. 2017**

Programa de iniciativa pública onde a promoção é feita totalmente pelo município. À semelhança dos outros programas, visa disponibilizar habitações com rendas a preços acessíveis.

#### **Plano de Intervenção em Edifício Disperso. 2018**

Este plano consiste na reabilitação de unidades em património que se encontra disperso no município, e tem como objetivo disponibilizar habitações em regime de renda acessível.

#### **Programa de Reversão de Edifícios da Segurança Social. 2019**

Este programa reside na reversão em habitações para renda acessível de antigos edifícios que, entretanto, foram adquiridos pela autarquia.

## MIX SOCIAL

*Este ideal aparece contemplado nas primeiras visões do urbanismo, que defendem uma cidade estruturada [...] por um modelo de mistura social baseado no coletivismo e na cooperação mútua.*

(ALVES, 2015, p. 166)

Quando se fala em Mix Social fala-se sobre a variedade dos tipos de rendas, de posse e de classe social num bairro ou área urbana.

O termo “Mix Social” em Portugal não é de facto um tema discutido nas atuais questões de habitação, no entanto em alguns países da Europa pode considerar-se um tema de referência. Vejamos o caso da Holanda, (ALVES, 2015) faz referência a Justus Uitermark e, em como para ele, este é o país com a *política de mix social mais ambiciosa e bem formulada*, com os objectivos delineados como *a regulação de usos do solo, prevendo que em cada nova operação urbanística seja contemplada a inclusão de fogos de baixo custo e de iniciativas que envolvem a reestruturação de áreas urbanas em crise, podendo incluir a demolição parcial de habitação, com vista à criação de uma maior mistura de tipos e regimes de ocupação.* (ALVES, 2015, p.167)

Em França discute-se este tema há alguns anos e desde 2003 usufruem do Programa Nacional de Renovação Urbana que introduz *elementos centrais de uma política que procura reduzir a concentração espacial de famílias com elevadas vulnerabilidades à pobreza e à exclusão social.* (ALVES, 2015, p.168). Com o intuito de minimizar a segregação urbana através de estratégias como o equilíbrio da constituição social do território (...) *mixité sociale assenta na ideia de uniformização através das diferenças, constituindo-se enquanto intuito conceptual e político, numa via de discriminação pela positiva cujo objectivo é a promoção do direito à cidade a partir de um ideal urbanístico que visa assim um território mais harmonioso.* (LNEC, 2011, p.22).

A alta concentração de imigrantes pode dificultar a integração social dos mesmos, é o caso da Alemanha. As políticas adotadas contra a segregação tenta promover a dispersão residencial no território, com isto pretendem impedir a concentração de étnias nos locais onde se encontram sobre representados. (ALVES, 2015)

Já nos países nórdicos – nomeadamente na Dinamarca e Suécia – o mix social é estruturado por questões de carácter socioeconómico. Os objectivos desta mistura social encontram-se associados às

políticas que pretendem limitar os contrastes socioeconómicos. Na capital, em Copenhaga, assim como noutras cidades, estas questões são aplicadas ao nível não só dos bairros, como também da cidade. (ALVES, 2015).

Embora na Dinamarca a habitação encontre-se cada vez mais segregada, tal como se acontece em Portugal, no primeiro caso existe apoio ao acesso à habitação de boa qualidade e sem fins lucrativos. Em Portugal, onde os benefícios do mercado de venda livre e da propriedade privada são mais enfatizados, a habitação social é promovida e direcionada às famílias mais carentes. (ALVES & ANDERSEN, 2015)

A implementação de zonas de habitação mistas pode ter efeitos positivos devido ao estigma negativo que surge associado aos bairros sociais. A vizinhança pode ser vista como um ponto chave que influencia a inclusão social dos residentes. (ARTHURSON, 2013)

Voltando ao exemplo de França, o conceito de mix social traduz-se no habitar de um território por parte de uma mistura de grupos sociais e, quando aplicado em prática possibilita a redução das desigualdades associadas à localização da residência das pessoas, muitas vezes discriminadas no acesso ao emprego e a serviços como a saúde. (LNEC, 2011). Os bairros carentes são maioritariamente habitados por pessoas de baixa classe social, com baixas expectativas de vida e com tendência a receber uma educação e formação mais carecida. As comunidades mistas podem ser um princípio para reduzir a desigualdade e a exclusão social e assim melhorar a vida das pessoas e a ambiência das áreas habitacionais. (CHESHIRE, 2007)

Pode-se verificar o caso de Milão, após a redução da produção de habitação municipal passou a existir uma grande concentração de grupos sociais desfavorecidos nos bairros mais carenciados. Com isto, o mix social, ao contrário do esperado, não foi pensado para as áreas mais desfavorecidas, mas sim para o acesso de pessoas com baixos rendimentos, não tendo como enfoque principal a população desfavorecida. Assim, esta medida que integra as políticas

habitação de Milão é direcionada à classe média baixa. (BRICOCOLI & CUCCA, 2014) Segundo Briata et al. (2008) em 2000, durante os programas de regeneração urbana, foram introduzidas as primeiras intervenções dirigidas ao mix social em Milão. Estes programas tinham como objectivo a regeneração e o desenvolvimento de unidades habitacionais públicas e a redução da concentração de grupos sociais como idosos e migrantes. (BRICOCOLI & CUCCA, 2014)

O mix social pode ser visto como dois pontos-chave que se relacionam entre si: a mistura social de diferenças, necessária para a harmonia e coesão social; a redução das concentrações de comunidades desfavorecidas, o que se traduz na mitigação dos efeitos negativos da vizinhança e um bem estar social afastado do estigma criado em torno destes locais.

## EXEMPLOS NA CIDADE

Lisboa

Dada a natureza prática das disciplinas – arquitetura e urbanismo – importa ter como reflexão teórica e informação aplicada, um conjunto de projetos / casos de referência que permitam uma aproximação à realidade, de forma a criar uma abordagem que se suporte na experiência adquirida.

### **Regeneração Urbana**

Uma Praça em cada Bairro. 2014

A Câmara Municipal de Lisboa desenvolveu um programa de intervenção no espaço público da cidade<sup>1</sup>, que surgiu integrado no conceito *Lisboa Cidade de Bairros*. Com o objetivo de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, este projeto pretende a partir de uma praça, rua, zona comercial, jardim ou equipamento coletivo criar espaços públicos e de estar de excelência e que, ao mesmo tempo, funcionem como pontos de encontro para a comunidade local, onde se privilegia a acessibilidade pedonal, os transportes públicos e bicicletas.

*Este espaço aberto e acessível a todos – o espaço público da cidadania – é o palco para a vida pública, individual e colectiva, o local das celebrações, onde as crianças aprendem a conviver e as culturas se misturam. São os locais onde as pessoas se encontram e marcam encontro, onde as trocas sociais e económicas se processam. São os espaços públicos que dão identidade às cidades. (CML, 2015. p.5)*

Sem esquecer que os projetos resultaram também dos contributos pela parte da população e passaram por várias fases de participação pública, esta articulação entre o programa e a comunidade cria, por parte dos atores sociais, uma vontade em utilizar, manter e gerir os

---

<sup>1</sup> Em ruas e praças da cidade.

espaços, de forma a assegurar aos mesmos o carácter dinâmico e participado.

9. Vista sob intervenção em Picoas. Programa Uma Praça em Cada Bairro. Fotografia da autora

10. Acessibilidade pedonal, ciclovia e pavimentos. Programa Uma Praça em Cada Bairro. Fotografia da autora



Os projetos do respetivo programa feitos à escala local, foram integrados numa estratégia à escala da cidade para que exista uma continuidade e uma ligação entre os vários espaços. As intervenções passam pela requalificação de *microcentralidades aumentando as áreas de extra ao ar livre tornando-as mais confortáveis e seguras-alargar passeios, instalar esplanadas, plantar árvores, criar sombras, reintroduzi a água como elemento da paisagem urbana, atenuar o impacto do tráfego automóvel, - mas também incentivar à instalação de comércio e equipamentos colectivos de proximidade.* (ob. cit p.8)

## **Habitação Acessível**

### **Programa Renda Acessível Público. Operação Integrada de Entrecampos. 2018**

No âmbito da habitação acessível, foi estudado o Programa de Renda Acessível (PRA) lançado em Lisboa, como já referido, é um programa de habitação pública que surge em 2017, seguindo-se a legislação nacional da Nova Geração de Políticas Públicas em 2019, no propósito do direito à habitação.

Este programa prevê, neste momento, vinte intervenções, de conceção, construção e gestão do município, na cidade de Lisboa em quatro locais distintos – Ajuda, Entrecampos, Marvila e Restelo.

O PRA vai disponibilizar 3.000 unidades habitacionais em regime de arrendamento. As construções serão feitas em terrenos municipais e pretende-se que venham dinamizar os locais escolhidos e que os mesmos se transformem em áreas de residência atrativas.

A Operação Integrada de Entrecampos prevê a construção de vários edifícios, inclusive o edifício piloto do PRA, todos de iniciativa pública. O local de intervenção é junto à Avenida das Forças Armadas e, estima-se a construção de 500 fogos para o posterior arrendamento. Para esta zona, está previsto ainda a construção de um equipamento social, espaços públicos, comércio e serviços.

No estudo de conceito apresentam-se a título de exemplo as unidades habitacionais, onde se verifica que é dado privilégio à flexibilidade de utilização dos espaços. Para isso, as áreas de circulação foram diminuídas e foi criada uma relação direta entre as várias divisões, foi também criado um espaço exterior que poderá ser o prolongamento da sala e dos quartos.



11. Esquema fogos de habitação acessível Operação Integrada de Entrecampos. Programa de Renda Acessível público. Estudo de conceito

Os fogos foram pensados para seguir uma métrica de 14x2,8, onde a tipologia mais baixa – T0 – é formada por duas células, ao T1 adiciona-se mais uma célula e ao T2 outra.

## Complexo Residencial na Travessa das Dores

2010 – 2015

O complexo residencial na Travessa das Dores, elaborado pelo atelier Gonçalo Byrne Arquitetos, é um edifício municipal de renda acessível e localiza-se na zona oeste de Lisboa, na Ajuda. Em 2015, foram reabilitados uma série de edifícios municipais que se situam na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa Ocidental, no qual o mesmo fazia parte. No local encontrava-se uma construção desqualificada que foi totalmente demolida, assim deu lugar a um novo edifício de renda acessível e que garante melhores condições de habitabilidade e salubridade.

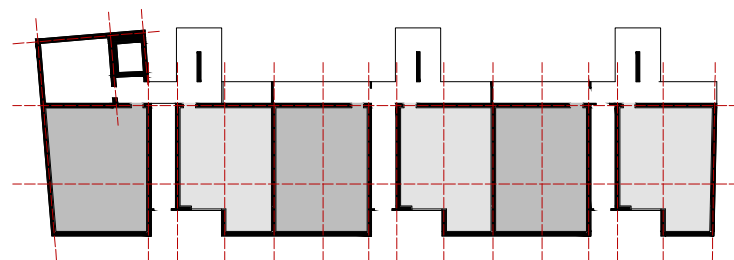
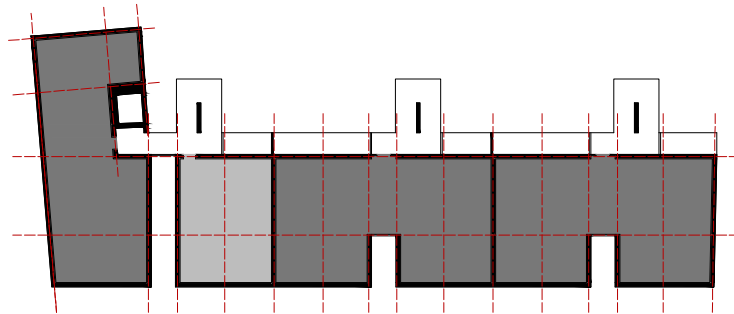
Este edifício de baixo custo dá continuidade à frente de rua existente e, para vencer a inclinação da mesma, a fachada é composta por vazios onde se encontram os acessos às habitações. Estes acessos foram condicionados pelas dimensões reduzidas exigidas e pela diversidade tipológica, devido a isso foi adotada uma solução de distribuição de acessos em três pontos onde apenas um é equipado com elevador.

O edifício é constituído por dezasseis fogos distribuídos por três pisos: três T0 com aproximadamente 60m<sup>2</sup> de área de construção bruta, nove T1 com 65m<sup>2</sup> aproximadamente, e três T3 com cerca de 145m<sup>2</sup>, um dos quais para realojar o antigo morador. O estacionamento feito em cave é acessível por uma rampa no lado voltado a sudeste e é assegurado a todas as habitações.

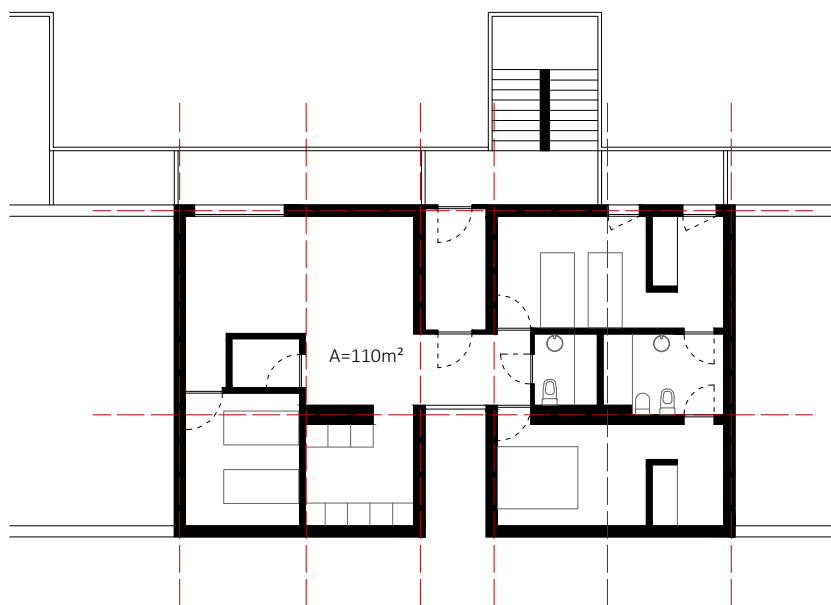


**12.** Vista do Complexo Residencial na Travessa das Dores. Fotografia de João Morgado

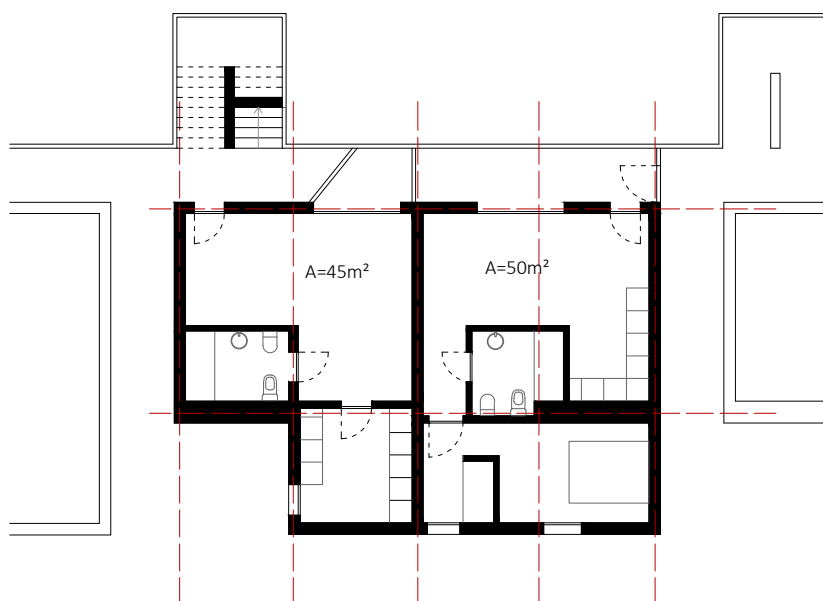
**13.** Vista interior de uma habitação do Complexo na Travessa das Dores. Fotografia de João Morgado



14. Plantas tipo, distribuição de fogos. escala 1/500. Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis.



15. Planta fogos T3, escala 1/200. Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis.



16. Planta fogos T0 e T1, escala 1/200. Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis.

## EXEMPLOS NA EUROPA

### **Regeneração Urbana**

**Porta Nuova** - Itália, Milão. 2005

O centro de Milão sofreu uma transformação urbana através de um processo de regeneração - Porta Nuova - que se tornou num dos mais reconhecidos a nível europeu. O plano, feito por ateliers de oito países diferentes, é constituído por projetos em três zonas - Garibaldi, Varesine e Isola – e tem como objetivo transformar os espaços que se encontravam vazios devido às mudanças na rede ferroviária na zona a norte do centro da cidade. Devido a essas mudanças, os percursos pedonais e cicláveis encontravam-se interrompidos e o tecido urbano fragmentado.

O plano surge da vontade de melhorar e relacionar os três bairros com passeios, ciclovia, áreas verdes, praças, um parque urbano numa antiga área industrial, edifícios residenciais, escritórios e espaços comerciais. Para este projeto foram criados cinco edifícios principais, um de uso público, um de uso residencial com áreas comerciais no piso térreo, um edifício de escritórios e duas torres com 19 e 27 pisos de uso residencial.

O Porta Nova responde a questões como sustentabilidade ambiental, acessibilidade e conexões, e qualidade urbana. No que toca à sustentabilidade, o projeto não se foca só apenas no desempenho sustentável dos edifícios, mas também nos jardins de Varesine com soluções resistentes aos desafios das mudanças climáticas. Em relação à acessibilidade e conexões, a proposta é constituída por um sistema que abrange 2km de ciclovia, zonas verdes, praças, rampas e elevadores que oferecem conexões seguras entre os bairros e a envolvente. No que diz respeito à qualidade urbana, o projeto foi uma oportunidade para promover a transformação da sustentabilidade das cidades, onde os espaços verdes e o parque urbano desempenham um papel fundamental na melhoria dos aspetos ambientais e sociais da cidade e naturalmente na qualidade do ar.

Com este plano pretende-se trazer para o projeto urbano uma reflexão sobre acessibilidade entre diferentes espaços que se encontram desconectados, assim como a ideia de diferentes intervenções no espaço público que podem vir a fazer parte da estratégia de regeneração do mesmo.



**17.** Vista geral do Plano Porta Nuova. Fotografia de Luke O'Donovan



**18.** Intervenções no espaço público. Fotografia de Luke O'Donovan

**19.** Intervenções no espaço público. Fotografia de Luke O'Donovan

## **Regeneração Urbana / Habitação Acessível**

**Battersea Power Station** - Inglaterra, Londres. 2014

A antiga central elétrica de Battersea, localizada a sul de Londres encontra-se desativada desde 1983 e foi alvo de um projeto de regeneração urbana que irá transformar esta área da cidade num bairro de uso misto. O local vai contar com espaços culturais, comércio, parques, hotéis, equipamentos e edifícios de habitação. O plano foi projetado por Rafael Viñoly e foi pensado para ser desenvolvido por fases, as obras foram iniciadas no lado poente e vão terminar no lado nascente.

A primeira fase que já se encontra concluída, conhecida por Circus West Village, é constituída maioritariamente por edifícios de uso residencial que contam com 865 apartamentos, comércio e serviços no piso térreo.

A segunda fase, intitulada por The Power Station, corresponde ao quarteirão onde está inserida a estação de Battersea e é a componente central do projeto. Aqui encontram-se vários usos como habitação, espaços de lazer, comércio e restauração.

A terceira fase, designada por Battersea Roof Gardens, é a zona de chegada do projeto onde existe uma ligação da estação à central elétrica. Esta fase foi desenvolvida pelo atelier Foster + Partners e Gehry Partners. Ambos projetaram a rua principal do empreendimento composta por edifícios de habitação - Battersea Roof Gardens e Prospect Place – respetivamente, onde são previstas cerca de 1300 unidades habitacionais.

A quarta fase é constituída por zonas de comércio, equipamento dedicado à saúde, um jardim, uma incubadora de empresas, uma estação elétrica de uso local e blocos habitacionais. Os blocos incluem aproximadamente 380 habitações – desde o T1 ao T4 - a preços acessíveis, uma parte será para arrendar e a outra parte será

para venda. O plano prevê a construção de 636 casas a custos controlados, ou seja, 15% do total das habitações do Battersea Power serão disponibilizadas para a classe média baixa.

Com este caso de referência pretende-se trazer para o projeto, à semelhança do que acontece no plano, um processo de regeneração que passa pela transformação da área em questão num bairro de uso misto. Um dos objetivos pensados, e que também se verifica neste plano, é o mix social onde prevalece a habitação de venda livre, no entanto é disponibilizada uma percentagem para habitação acessível.

**20.** Vista geral do Plano Battersea Power Station. Autor desconhecido



**21.** Vista edifícios Plano Battersea Power Station. Autor desconhecido



**22.** Vista aérea do Plano Battersea Power Station. Autor desconhecido



## Regeneração Urbana / Habitação Acessível

Parkside - Inglaterra, Londres. 2018

Parkside é um conjunto de edifícios que se situam na área sul de Londres no bairro de Lewisham, relaciona-se com Heathside e Lethbridge e, dá continuidade a um plano que resulta de uma operação de regeneração urbana de grande escala, desenvolvido em seis fases. No local situavam-se bairros de habitação social, os quais foram demolidos para dar lugar ao novo empreendimento e as famílias que ali residiam foram realojadas nos novos edifícios.

Este projeto, concebido pela equipa BPTW, corresponde à quarta fase da operação, onde foi desenvolvido um programa em que estabelece soluções inovadoras de baixo custo de construção e ao mesmo tempo de otimização do valor de vendas.

O empreendimento de uso misto conta com vários espaços comerciais, espaços para usufruto da comunidade e 1225 casas, onde 35% do total corresponde a habitações de renda acessível, 8% corresponde a propriedade compartilhada e o restante a privados. No entanto, todas as habitações foram usando o princípio de *tenure blind*, que permite que a aparência exterior dos edifícios seja uniforme de modo a que não exista diferenças entre as unidades de habitação acessível e as de habitação privadas e assim, as mesmas não são afetadas no processo de venda ou aluguer do setor privado.

Este caso de referência permite conhecer melhor esta vertente da habitação, como funciona em termos de equilíbrio entre a mistura habitacional e algumas opções para a sua viabilidade.



23. Vista geral do Plano. Autor desconhecido

24. Vista de edifícios Parkside. Autor desconhecido

25. Vista aérea do Plano. Autor desconhecido

26. Vista interior de um quarteirão. Autor desconhecido

## Regeneração Urbana / Habitação Acessível

**Carabanchel Housing** - Espanha, Madrid. 2003

O bloco habitacional Carabanchel Housing, localizado nos arredores e a sul de Madrid, numa área a ser regenerada, foi projetado pela equipa Foreign Office Architects. Este edifício, de habitação acessível, foi encomendado pelo município como resposta à falta de habitação pública na cidade. Na envolvente do local existem outros edifícios de habitação e está prevista a construção de um parque urbano a poente do mesmo.

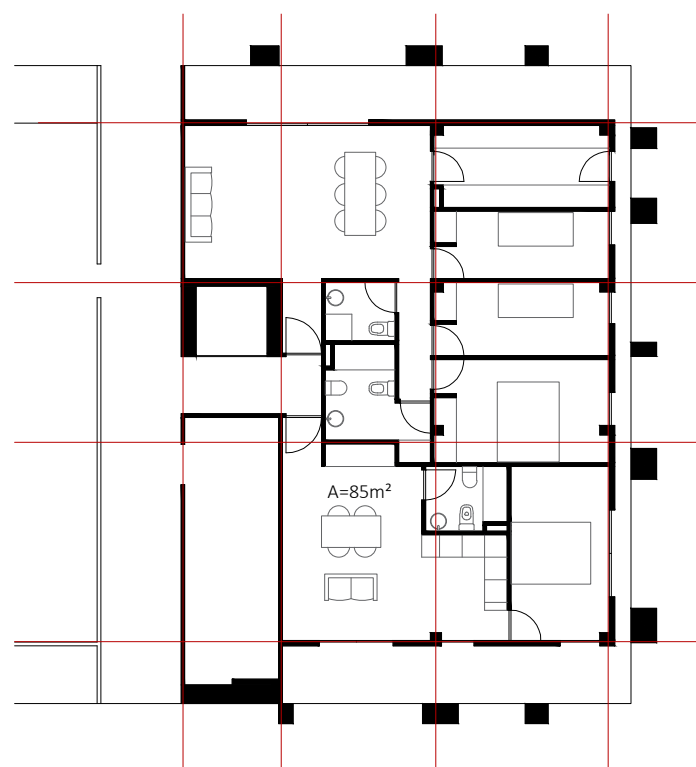
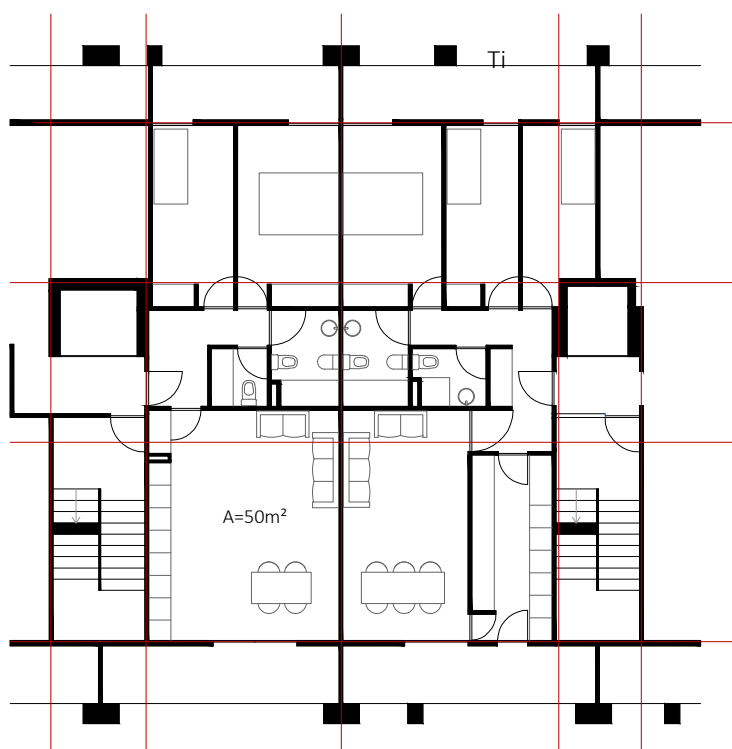
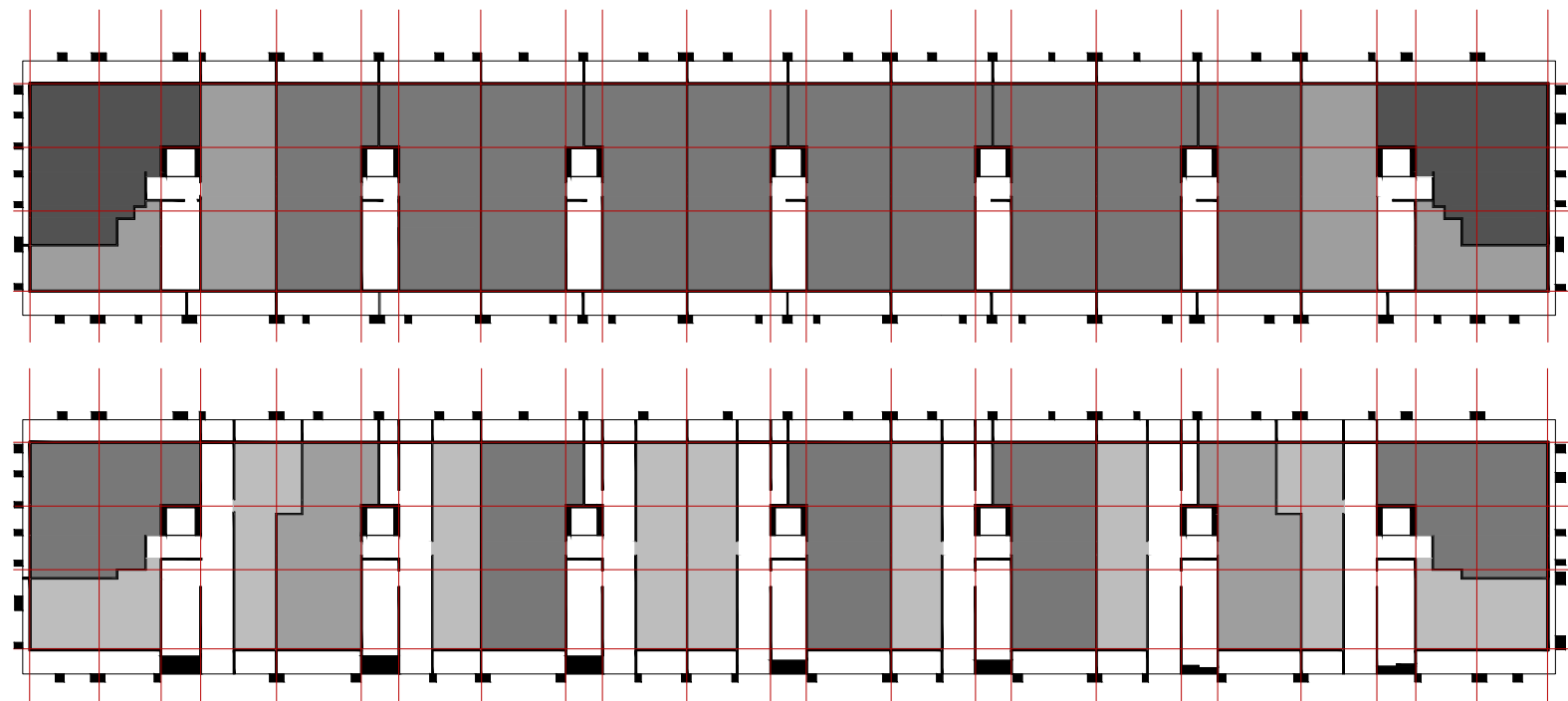
A fachada do edifício é coberta por persianas de bambu dobráveis, que permitem proteger os terraços contra a exposição solar e, quando abertas permitem uma melhor entrada de luz natural para o interior das habitações. A distribuição é feita em esquerdo-direito com um núcleo de acessos verticais que se repete várias vezes ao longo do edifício.

O edifício é constituído por 88 fogos, dispostos em seis pisos, com tipologias que começam no T1 até ao T4. Sendo o T3 o fogo mais recorrente, neste caso existem 54 unidades com cerca de 105 m de área bruta. Segue-se o T2 com cerca de 90m<sup>2</sup> e 17 unidades distribuídas por todos os pisos. Os fogos T1 estão disponíveis apenas 9 unidades no primeiro piso com cerca de 60m<sup>2</sup> e por fim, oito fogos T4 com cerca de 120m<sup>2</sup>. As unidades expostas a nascente-poente têm duas frentes de luz e possuem um terraço de cada lado do edifício em que o lado exposto a nascente tem vista sob o jardim de uso exclusivo aos moradores.



**27.** Vista do edifício Carabanchel Housing. Fotografia de Francisco Andeyo Garcia & Alejandro Garcia Gozalez, Sergio Pura

**28.** Vista interior de uma habitação do Carabanchel Housing. Fotografia de Francisco Andeyo Garcia & Alejandro Garcia Gozalez, Sergio Pura



29. Plantas pisos tipo, distribuição de fogos.  
escala 1/500. Elaborado pela autora a partir das  
plantas disponíveis

30. Planta fogos T1 e T2, escala 1/200.  
Elaborado pela autora a partir das plantas  
disponíveis

## Regeneração Urbana / Habitação Acessível

Hagmannareal Housing Development - Suíça, Seen - Winterhur.

2012-2016

O recente empreendimento Hagmannareal situa-se em Seen - um distrito da cidade de Winterthur - a cerca de 30km de Zurique. O projeto da autoria de Soppelsa Architekten e Webberbrunner Architekten é constituído por uma antiga carpintaria existente e um novo edifício composto por três blocos com habitações acessíveis, quartos para alugar, empresas de artesanato e consultórios médicos. A combinação dos usos proporciona assim o desenvolvimento social.

Para a construção eficiente e económica do empreendimento, utilizou-se madeira e betão para a fachada para sustentar a ideia de sustentabilidade do mesmo. O edifício beneficia de um espaço central de uso comum e aberto a várias atividades - o pátio - que estabelece uma ligação entre a carpintaria e o novo edifício. Um dos conceitos do projeto é a sustentabilidade social e o modo de vida comunitário, o que permite uma mistura equilibrada de moradores. De modo a apoiar este conceito, foram pensados alguns espaços comuns para os moradores como uma sala comum, uma sauna, hortas e um parque infantil.

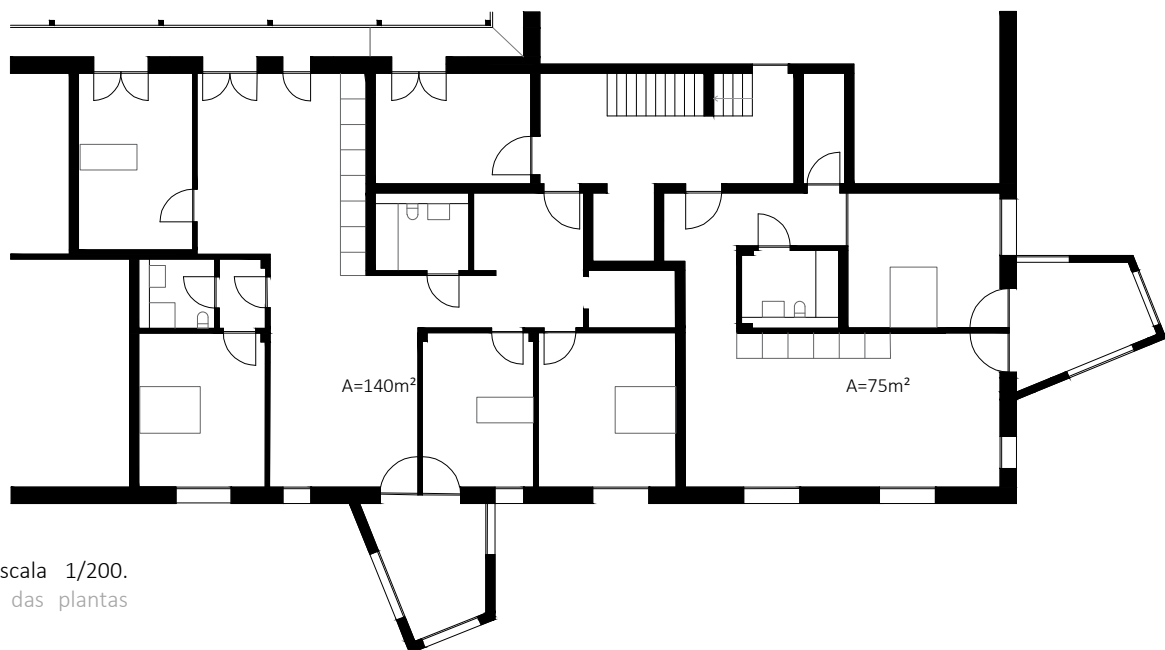
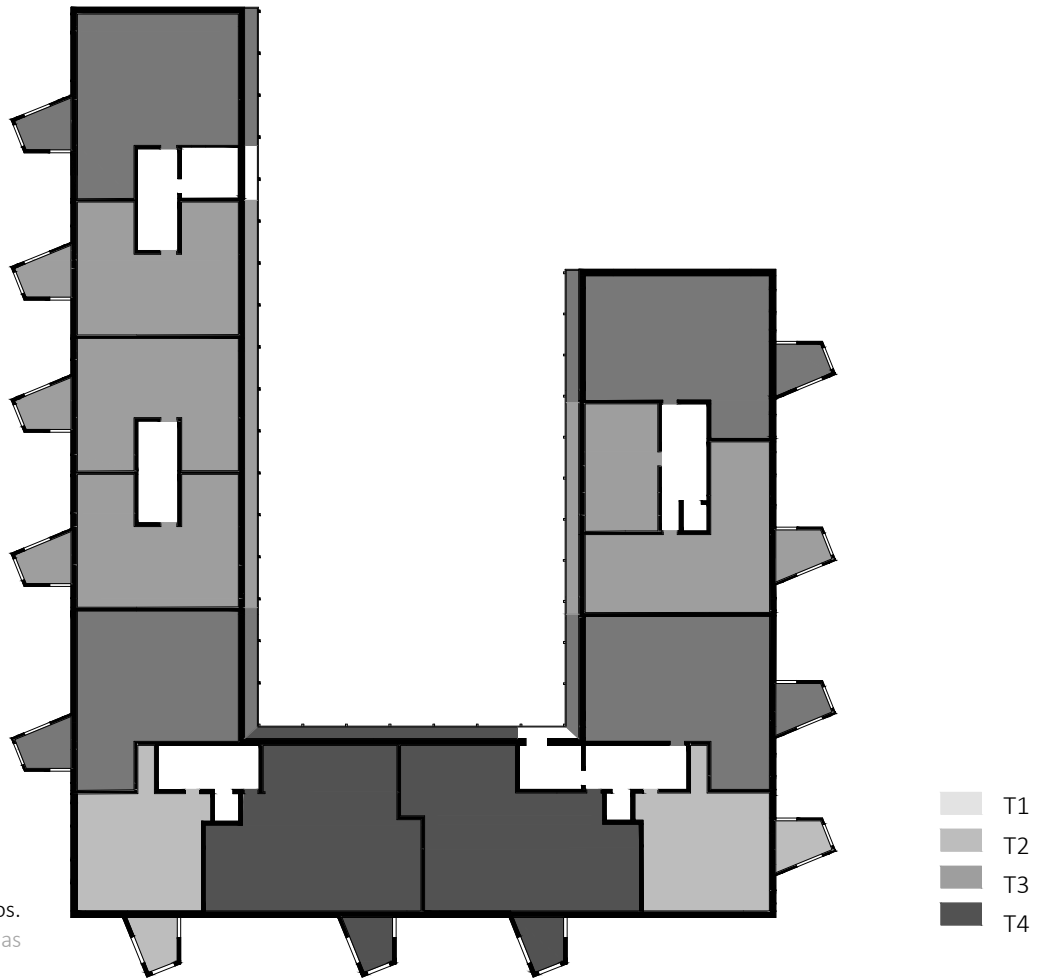


31. Vista do Hagmannareal Housing Development. Fotografia de Georg Aerni

32. Vista interior de uma habitação do Hagmannareal Housing Development. Fotografia de Georg Aerni

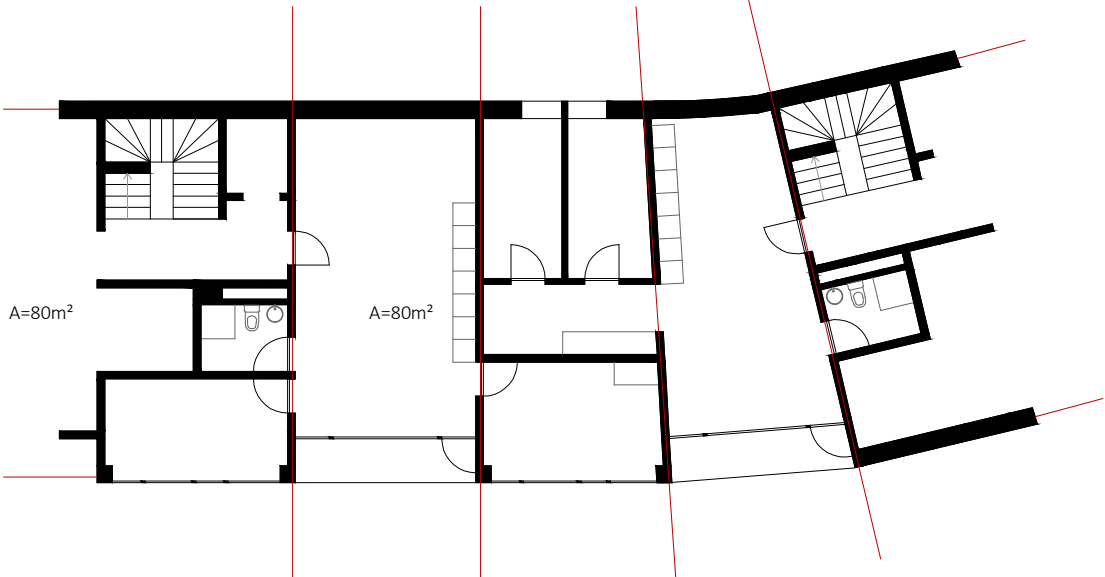
Este edifício contém 50 apartamentos, com tipologias entre o T0 e o T4, distribuídos livremente pelo edifício em forma de U, contribuindo também para a mistura social. Os fogos mais pequenos contam com 39m<sup>2</sup> de área, de seguida o T2 com 65m<sup>2</sup>, o T3 com 102m<sup>2</sup> e, o T4 com 120m<sup>2</sup>. Sendo habitações de custos controlados, as áreas, à semelhança dos outros casos, são adaptadas a este tipo de habitação. A maior parte dos fogos usufrui de uma varanda e um

espaço adicional coberto que permite o uso exterior da sala durante o ano inteiro.



**Dortheavej Residence**

Dinamarca, Copenhaga. 2013





35. Planta piso tipo, distribuição de fogos. Escala 1/500. Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

36. Planta fogos T2, escala 1/200. Elaborado pela autora a partir das plantas disponíveis

- T0
- T1
- T2

Dortheavej Residence é um edifício de habitação acessível que se situa na parte noroeste da capital Dinamarquesa, numa zona caracterizada por oficinas, armazéns e edifícios industriais. O projeto foi realizado pelo grupo Bjarke Ingels e tinham como objetivo cumprir a missão “Homes for All”.

A fachada em determinado momento afasta-se da frente de rua formando assim uma curva que define uma praça junto à fachada principal e um pátio na parte de trás do edifício. Este pátio de uso comum dos moradores e vizinhos serve para a realização de atividades de lazer e comunitárias.

O edifício de 6.800m<sup>2</sup> é composto por 66 módulos habitacionais distribuídos por cinco pisos e que vão desde T0 a T2, com áreas brutas compreendidas entre 60m<sup>2</sup> e 115m<sup>2</sup>. Os módulos encontram-se empilhados de forma a que na zona da sala o tenha um metro extra de pé direito, tornando as áreas de estar espaçosas e com bastante luz. Este empilhamento permite ainda criar espaço adicional para que cada apartamento tenha um terraço virado a sul e assim beneficiarem da luz natural, de ar fresco e do espaço que poderá proporcionar uma vida saudável.



37. Vista do Dortheavej Residence. Fotografia de Rasmus Hjortshøj

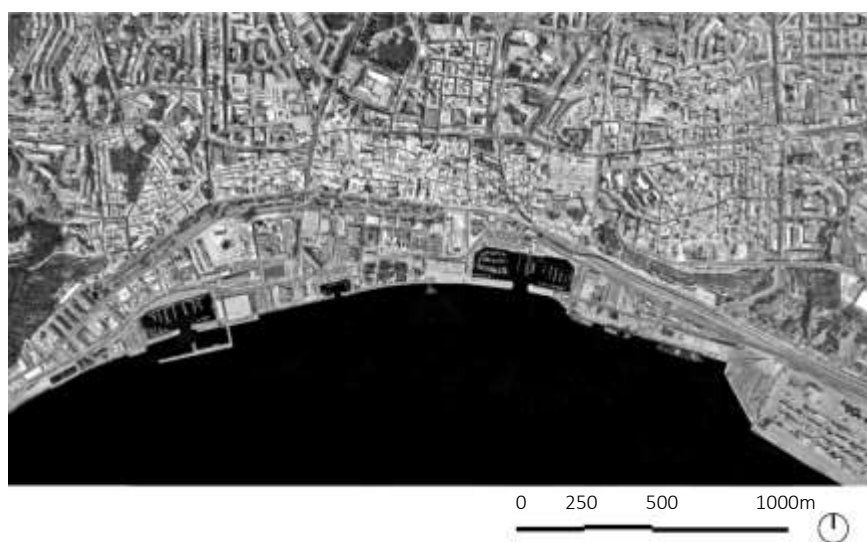
38. Vista interior de uma habitação do Dortheavej Residence. Fotografia de Rasmus Hjortshøj

Compreendendo os casos apresentados como uma base de reflexão entre as temáticas abordadas e a aproximação à realidade aplicada, destacam-se alguns aspetos que permitem criar uma abordagem estratégica para a operação urbanística a desenvolver:

- estratégia integrada - considerando diferentes propostas de modo articulado em vários locais do Bairro Santos Nicolau;
- continuidade urbana - estabelecer formas de acessibilidade entre espaços urbanos que se encontram desconectados;
- mix social - entendido como um fator que pode vir a diminuir a problemas socioeconómicos;
- princípio tenure blind - consiste em fachadas uniformes entre si, com uma aparência exterior uniforme e que não permite diferenciar os diferentes tipos de habitação dos diferentes edifícios;
- composição formal e tipológica – organização funcional, padrões de áreas e tipologias de fogos.



### 3. LEITURA DO LUGAR <sup>2</sup>



39. Enquadramento da área de estudo.  
Adaptado pela autora

---

<sup>2</sup> Capítulo ilustrado nos painéis 01, 02, 03 e 04.

## EVOLUÇÃO URBANA

A cidade de Setúbal cresceu e desenvolveu-se a partir da relação com o estuário do Sado, esta relação não só influenciou como também determinou a forma e o desenho urbano da mesma. Os eixos viários principais foram pensados tendo em atenção a linha de costa. Também a orientação da expansão urbana e a construção da muralha foram influenciadas pelo rio que proporcionou o crescimento económico devido às atividades piscatórias.

A ocupação do território começou a ser feita inicialmente no atual centro histórico, mais precisamente no local onde posteriormente foi construída a muralha medieval que se iniciou em 1325 e terminou em 1360. Esta muralha, construída em mármore, assemelhava-se a um retângulo, mas a sua forma era irregular. Foi construída no sentido Nascente-Poente, paralela à linha de costa e ao estuário. (TOMÉ, 2018)

O limite desta muralha é justificado pelas condicionantes do território: pela Ribeira do Livramento, pela praia e pelo rio e ainda, pela Ribeira de Palhais. A evolução do núcleo foi marcada pelo seu sistema socioeconómico, desenvolveu-se sempre ao longo da frente ribeirinha e depois para o interior. A ocupação começou a ser feita em volta de dois templos religiosos – igreja de São Julião e igreja de Nossa Senhora da Anunciada – as vias principais desenvolviam-se longitudinalmente e, a malha era relativamente regular com exceção dos quarteirões da mouraria e da judiaria, estes mais orgânicos. (TOMÉ, 2018)

A cidade desenvolveu-se tendo a igreja de Santa Maria, a de São Julião, a de Nossa Senhora da Anunciada e a de São Sebastião como polos urbanos. Mais tarde, já em 1410 os polos urbanos passaram a ser os conventos e os mosteiros.

Mais tarde, devido ao desenvolvimento económico e face ao constrangimento da muralha medieval, a ocupação foi-se alargando, a estrutura urbana que era até então cercada pela muralha,

expandiu-se para ambos os lados e não tanto para o interior da vila, mantendo sempre a ligação ao rio. Em 1640 é projetada uma nova muralha para Setúbal - a muralha seiscentista – integrada na estratégia de defesa após a restauração da independência, ficou concluída apenas em 1696. O sistema defensivo - sistema abaluartado - da nova cintura de muralha, era composto por onze baluartes em locais costeiros importantes.

Quase 60 anos após a conclusão da construção da muralha, o sismo de 1755 afetou não só Lisboa, mas também outros municípios, como foi o caso de Setúbal. Este sismo provocou a destruição de grande parte de Setúbal, na altura ainda vila, e um enorme número de vítimas mortais, estima-se que houve uma perda de 40% da população que ali habitava. Como consequência desta catástrofe, muitos edifícios ficaram destruídos, as igrejas, os mosteiros, os conventos e até as muralhas e o aqueduto foram afetados. (TOMÉ, 2018)

Em 1860 a vila de Setúbal, que contava com cerca de 13.000 residentes, foi elevada a cidade. O século XIX, mais concretamente o período decorrido entre 1851 e 1866, foi considerado pelos historiadores uma época de regeneração. Foi um período onde se deram grandes passos em direção à evolução.

Com o rápido crescimento da cidade no final do século XIX e início do século XX, surgiram novas construções destinadas ao alojamento das classes mais baixas.

Deu-se um grande desenvolvimento a nível social e económico, a agricultura assim como o comércio e a indústria modernizaram-se e, realizaram-se grandes obras estruturais de infraestruturas de circulação e comunicação. Deu-se início a novas vias de comunicação como a circulação ferroviária, através da construção do caminho da linha de ferro do Pinhal Novo a Setúbal e, os transportes fluviais que estabeleceram a ligação a Lisboa através de barco. Começaram as obras de construção da Avenida da Praia, atual Avenida Luísa Todi.

Ainda neste período foi introduzida a atividade conserveira, que foi a principal fonte de riqueza durante vários anos, ultrapassando a tradicional produção de sal. Todas estas operações em conjunto contribuíram naturalmente para a elevação da vila a cidade. Esta época trouxe várias alterações à frente ribeirinha da cidade, através da construção de aterros, foi ampliada para fora da cintura da muralha seiscentista. Mas, apesar de haver inúmeros projetos com intenção de melhorar esta frente, a regularização da linha de costa só foi regularizada após 1931.



40. Planta da vila de Setubal, 1805. Maximiano José da Serra



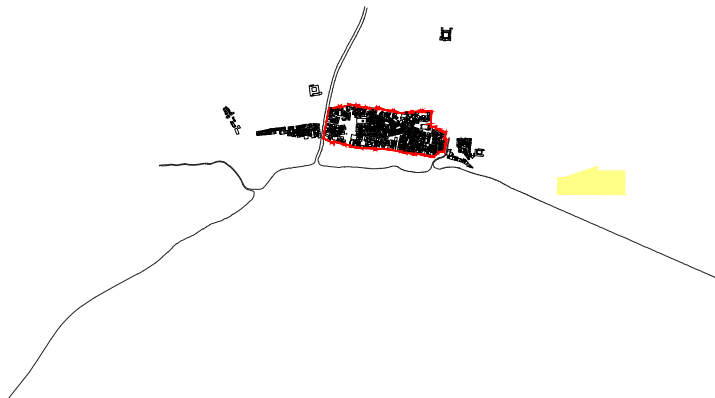
41. Planta de fortificações da Vila de Setubal. 1834. Caetano Alberto Maia



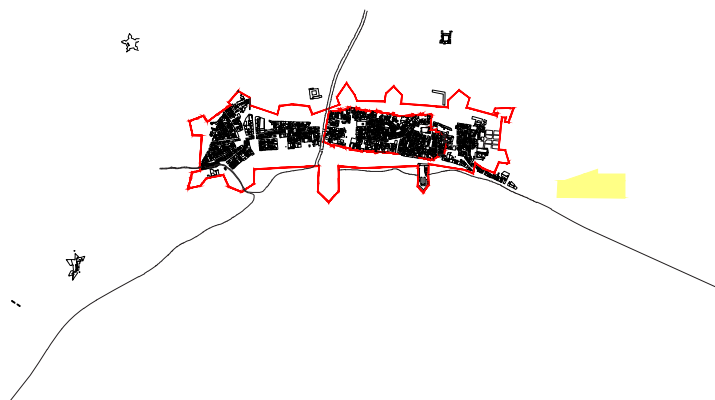
42. Planta da Cidade de Setubal, 1903 Luís Lanca,

Na década de 70, o crescimento aumentou exponencialmente e coincidiu com o período de desenvolvimento de promoção imobiliária. Foi neste período que se iniciou o processo de expansão da cidade para o Norte e originou a criação de novos bairros no município. Ainda nesta década são desenhadas novas vias estruturantes como a Avenida Infante Dom Henrique.

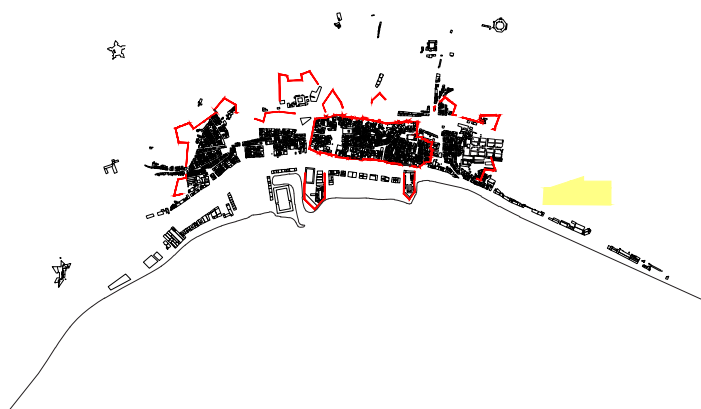
No período entre 1974 e 1985 deu-se uma recessão económica, foram várias as fábricas que encerraram e com isto extinguiram-se muitos postos de trabalho. Mais tarde, depois de 1985 a cidade começou a recuperar da recessão, iniciaram-se várias obras de requalificação da cidade como a melhoria dos acessos ao porto, construiu-se uma via de acesso com o objetivo de ligar cidade à autoestrada do Sul, construíram-se novos equipamentos e criaram-se espaços coletivos. (TOMÉ, 2018)



XVI



XVII



1900

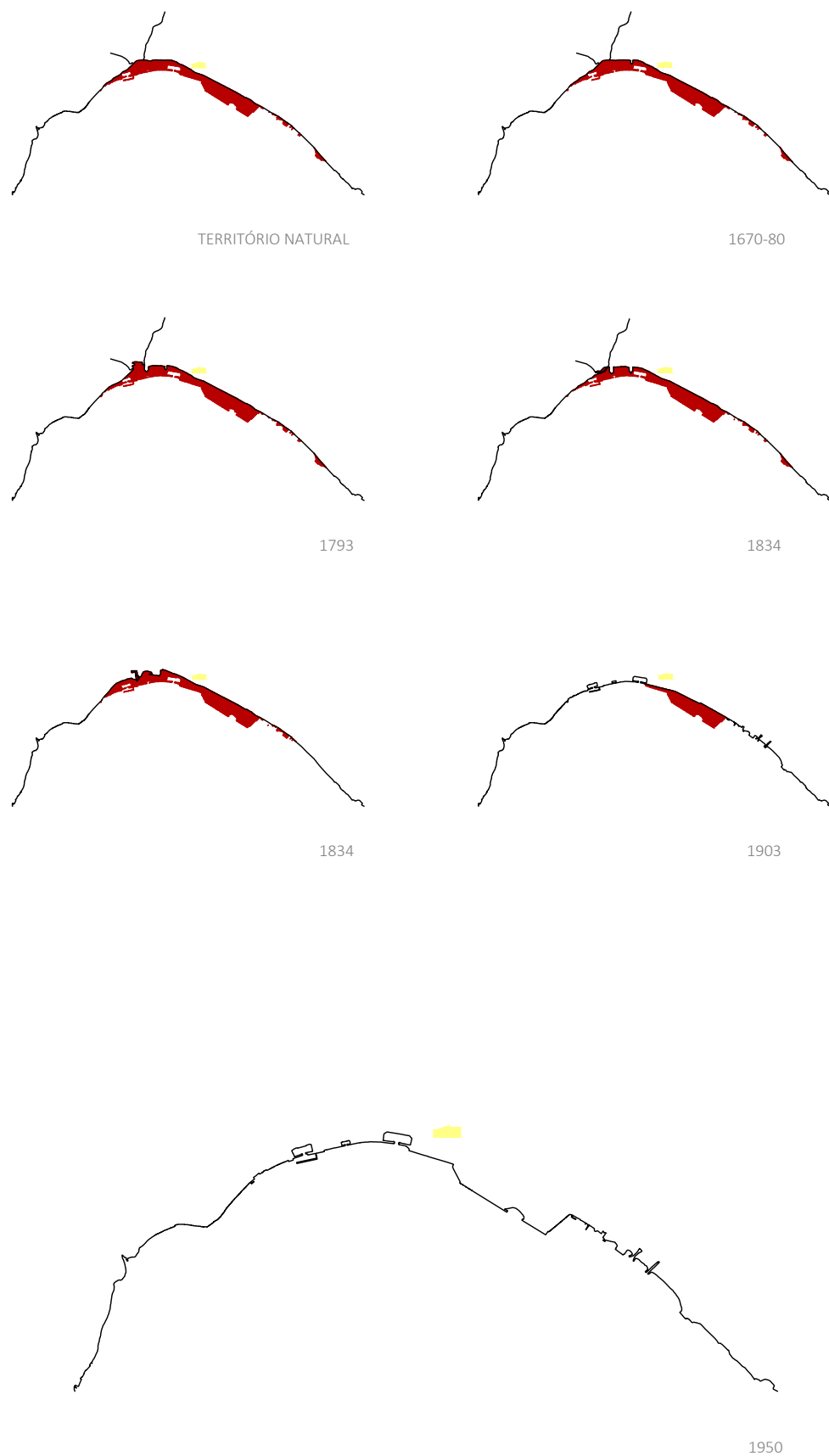


1930-40



1980-90

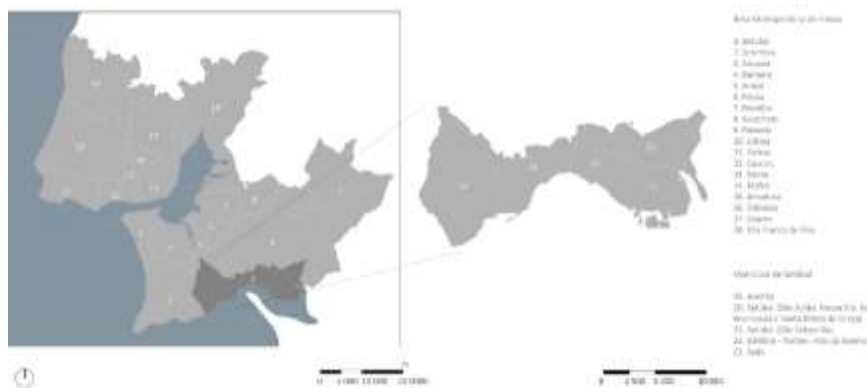
43. Esquema ilustrativo evolução da cidade de setúbal. Adaptado pela autora



44. Esquema ilustrativo evolução da margem de Setúbal. Adaptado pela autora

## CARACTERIZAÇÃO URBANA

O concelho de Setúbal localiza-se a cerca de 40km de Lisboa e encontra-se na margem sul da Área Metropolitana de Lisboa, como se pode observar na figura 43. Está limitado a Norte pelo município de Palmela, a Poente por Sesimbra e a Sul pelo Sado.



45. Enquadramento do concelho de Setúbal na AML. Adaptado pela autora

Antes da reorganização das freguesias em 2013, o município era constituído por oito freguesias, atualmente é constituído apenas por cinco como mostra a figura 43: Azeitão (união das antigas freguesias São Lourenço e São Simão), Setúbal (união das antigas freguesias Nossa Senhora da Anunciada, São Julião e Santa Maria da Graça), Setúbal (São Sebastião), Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra e Sado.

O concelho conta com uma área total de 230.33km<sup>2</sup>, sendo a Freguesia de Azeitão e a do Sado as que mais área ocupam no território. De acordo com a figura 44, o concelho é formado por zonas de relevo bastante acentuado, é o caso da Serra da Arrábida, na freguesia de Azeitão e na freguesia de Setúbal (São Sebastião) e, por outras planas e de baixo relevo, como acontece na frente ribeirinha e no centro histórico.



46. Mapa com a topografia do município de Setúbal. Adaptado pela autora

O município em questão apresenta características urbanas e rurais ao mesmo tempo: a cidade de Setúbal, um núcleo urbano, que se encontra envolvida por duas áreas protegidas, nomeadamente o Parque Natural da Arrábida e, a Reserva Natural do Estuário do Sado. A Reserva Natural do Estuário do Sado, reserva de elevado valor ecológico, compreende as freguesias de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra e a freguesia do Sado. E o Parque Natural da Arrábida, como já mencionado anteriormente, a freguesia de Azeitão.

Para a análise dos **usos e equipamentos**, foi elaborado um levantamento dos mesmos e pode verificar-se que os edifícios que ali se encontram são predominantemente de uso habitacional. No entanto, encontram-se alguns serviços e comércio no piso térreo de vários edifícios. Estão presentes também alguns equipamentos

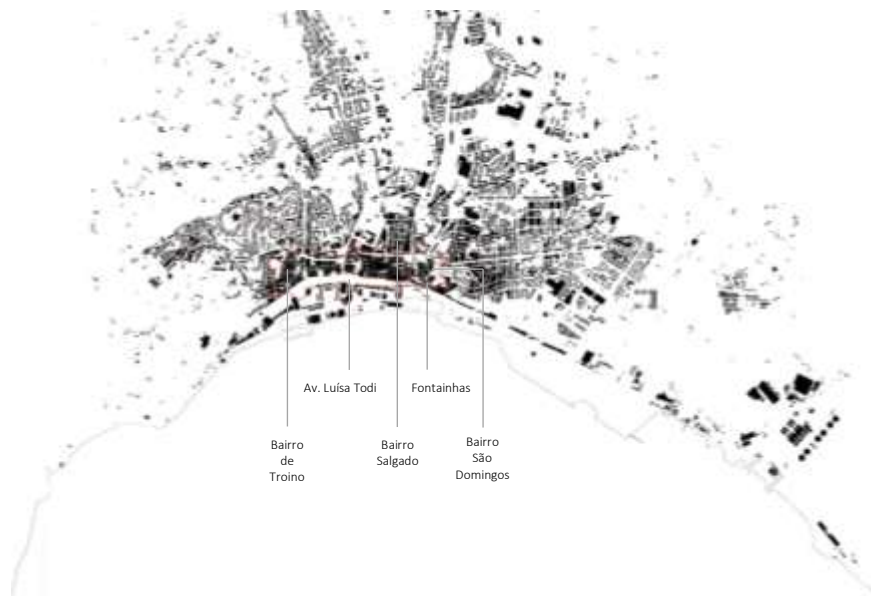
escolares, equipamentos desportivos e de saúde, nomeadamente a Extensão de Saúde Santo Nicolau. Os equipamentos encontram-se maioritariamente concentrados na área central do centro histórico, assim como em algumas zonas junto ao limite do mesmo. Grande parte destes estão relacionados com usos culturais, ao longo de todo o centro histórico, seguindo-se de usos sociais e de serviços.



**47.** Planta de localização de equipamentos.  
Elaborado pela autora a partir do Geoportal

**48.** Planta de localização de serviços.  
Elaborado pela autora a partir do Geoportal

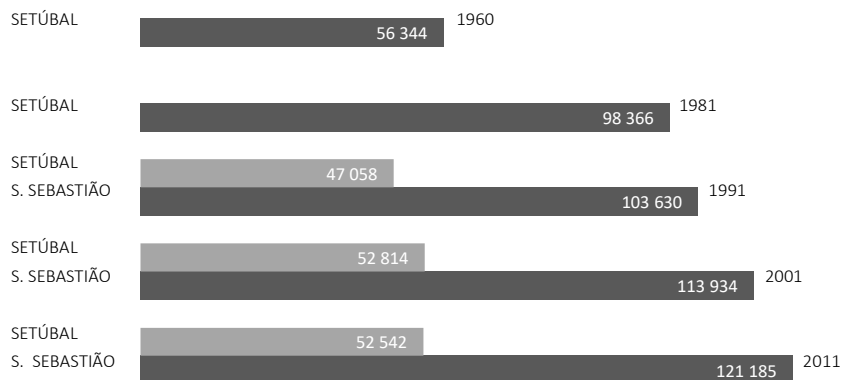
No restante município e de um modo geral, o Bairro de Troino, Bairro Salgado, Bairro Palhavã, Bairro São Domingos e as Fontainhas, são locais onde o uso é exclusivamente habitacional. Já a Baixa, a Avenida Luísa Todi e a Zona Ribeirinha são locais maioritariamente não habitacionais, onde se encontra comércio e serviços como usos predominantes.



49. Esquema com identificação dos diferentes locais. Elaborado pela autora

Ao analisar a **população residente** através dos dados do recenseamento geral de 2001 e 2011, conclui-se que houve um aumento no concelho de Setúbal. Em 2001 havia aproximadamente 118 mil habitantes, enquanto que em 2011 o concelho já contava com 121 mil habitantes, estes valores revelam um aumento de cerca de 6% da população em dez anos. Apesar do aumento registado neste período, analisando dados mais recentes referentes a 2018 e como demonstra a figura 5, é de notar que a tendência sofreu uma inversão. O concelho perdeu cerca de 5.000 habitantes em seis anos, o que equivale a uma perda de cerca de 3% da população. As freguesias onde há uma maior concentração da população são a de Setúbal (São Sebastião) e a União de Freguesias, por se encontrarem nas zonas mais urbanizadas do concelho, o que resulta numa alta densidade populacional.

### Evolução da população residente

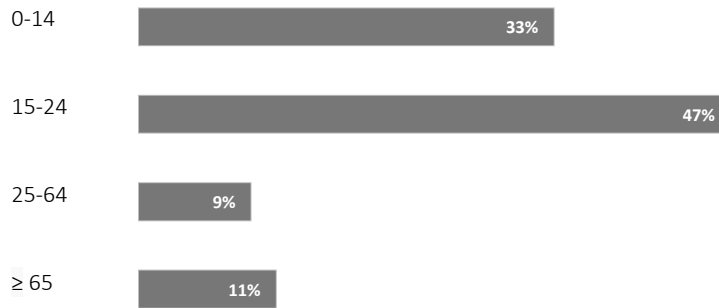


50. Gráfico da evolução da população residente. Dados INE. Elaborado pela autora

Em 2011, verificou-se um aumento significativo do número de pessoas com mais de 65 anos, cerca de 22 mil residentes situavam-se nesta faixa etária, o que equivale a uma percentagem de 18% da população, em dados mais recentes de 2017 confirma-se que a percentagem continua a aumentar, localizando-se em 21%, se a tendência se manter a população poderá tornar-se envelhecida. A população residente acima dos 65 anos concentra-se maioritariamente no centro, na freguesia de Setúbal (São Sebastião).

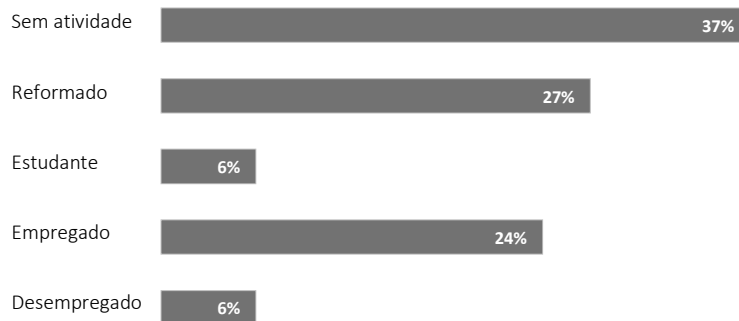
Relativamente à formação dos residentes, apenas 19 mil pessoas aproximadamente completaram o ensino secundário e apenas 15 mil pessoas ingressaram e terminaram o ensino superior. Grande parte da população residente, como se observa na figura 6, cerca de 37%, encontra-se já reformada e outra grande parte, cerca de 27%, encontra-se sem atividade económica. A população residente que se encontra empregada é de 27% e a percentagem de estudantes e desempregados é de 6% cada. Face ainda aos dados estatísticos dos censos de 2011, os mesmos mostram que no concelho residiam cerca de 9 mil pessoas que se encontravam em situação de desemprego.

#### Distribuição etária da população residente



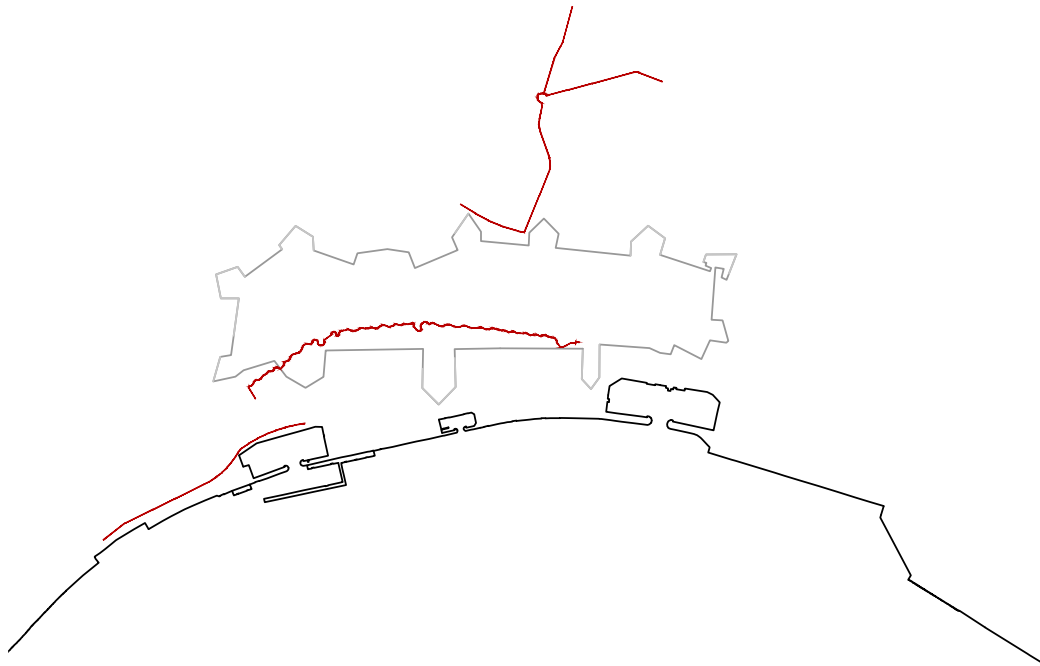
51. Gráfico da distribuição etária da população residente. Dados INE. Elaborado pela autora

#### Ocupação da população residente



52. Gráfico da ocupação da população residente. Dados INE. Elaborado pela autora

Ao analisar a **acessibilidade** e a **morfologia** do território da área de intervenção, verifica-se que conjugada com a malha urbana, é propícia às deslocações pedonais, em modo suave. No entanto, como mostra a figura abaixo, a ciclovia não se encontra estruturada, pois é composta apenas por troços e, conseqüentemente não consegue assegurar percursos completos para os utilizadores de bicicletas.



**53.** Esquema traços de ciclovia existente. Elaborado pela autora a partir do Geoportal

Os transportes públicos do concelho são assegurados por várias empresas como a CP Comboios de Portugal que conta com três estações de comboio na cidade e faz a ligação entre Setúbal e Barreiro; a Fertagus que opera entre Lisboa e Setúbal; a Atlantic Ferries que através de ferries assegura a travessia fluvial entre Setúbal e Troia; e os Transportes Sul do Tejo que fazem a ligação de Setúbal com os restantes concelhos da Península de Setúbal.

De forma a compreender quais os principais acessos no interior do concelho de Setúbal e ao mesmo tempo as ligações para o exterior, foi realizada uma análise à rede viária, através do Geoportal de Setúbal. Tal como mostra a figura 51, é de notar que o concelho é dotado de dois itinerários principais, a A2 – Autoestrada do Sul – que faz a ligação Lisboa/Albufeira passando por Setúbal e, a A12 – Autoestrada Sul do Tejo – que liga Lisboa a Setúbal. São várias as Estradas Nacionais e Estradas Regionais que permitem o atravessamento do concelho e as ligações entre vários concelhos, a EN10, EN252, EN379, EN10-8, ER10-4 e a ER379 respetivamente.

A maior parte dos movimentos pendulares dos residentes de Setúbal está associada às deslocações casa-trabalho. À semelhança

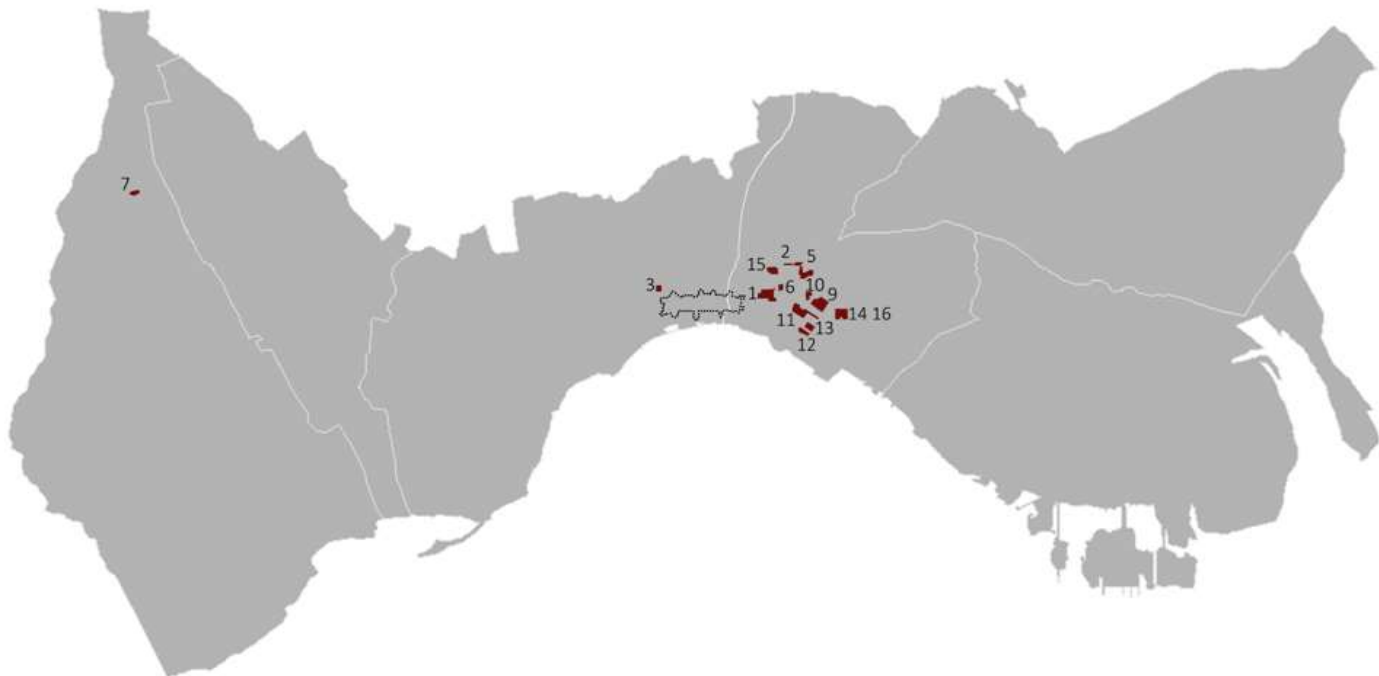
de Lisboa, concelho com maior independência funcional na AML, mais de  $\frac{3}{4}$  da população de Setúbal exerce a sua atividade profissional no concelho. O principal destino dos residentes, à exceção da Península de Setúbal, é o município de Lisboa, quer seja para o local de trabalho, quer seja para o local de ensino.



54. Principais vias do concelho, caminho de ferro e rotas fluviais. Elaborado pela autora a partir do Geoportal

Ao fazer uma análise da localização dos **bairros de habitação pública** do município, é de notar que os mesmos se concentram no lado nascente da cidade, criando uma zona fortemente marcada pela habitação social e, ao mesmo tempo, encontram-se à margem dos tecidos urbanos consolidados revelando problemas de articulação com a cidade. Os próprios edifícios conferem uma ideia de exclusão ao território e com isto dá-se uma homogeneidade da população residente resultado da polarização social existente nos bairros

sociais. Note-se ainda que desde 2001 não há novas construções de bairros sociais.



Bairros de Habitação Pública no município de Setúbal

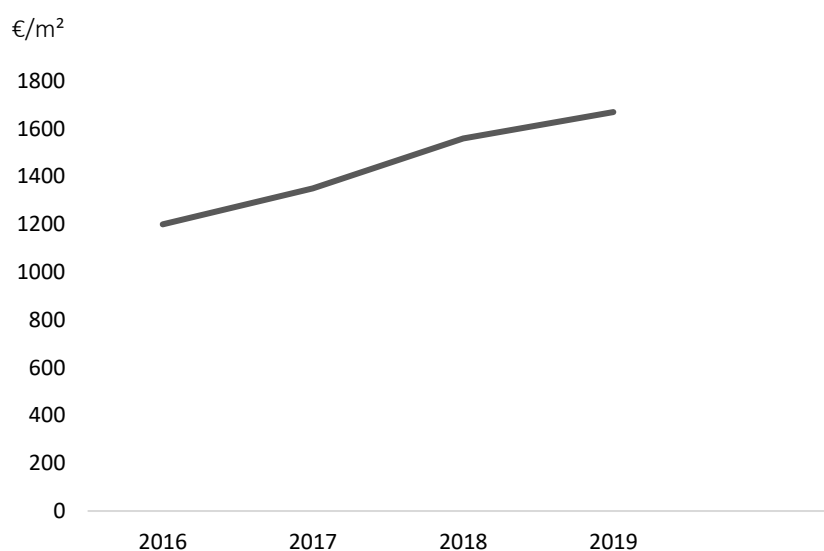
|   | Freguesia | Ano  | Nº de fogos |
|---|-----------|------|-------------|
| 1. Nossa Senhora da Conceição           | Setúbal   | 1946 | 220         |
| 2. Bairro de Casas para Pescadores      | Setúbal   | 1949 | 138         |
| 3. Bairro de Casas para Famílias Pobres | Setúbal   | 1950 | 18          |
| 2. Bairro de Casas para Pescadores II   | Setúbal   | 1961 | 50          |
| 2. Bairro de Casas para Pescadores III  | Setúbal   | 1962 | 68          |
| 4. Bairro das Praias do Sado            | Setúbal   | 1966 | 50          |
| 5. Bairro Humberto Delgado              | Setúbal   | 1968 | 400         |
| 6. 25 de Abril                          | Setúbal   | 1973 | 173         |
| 7. Brejoira                             | Azeitão   | 1978 | 45          |
| 8. Pote d'Água                          | Setúbal   | 1980 | 19          |
| 9. 2 de Abril                           | Setúbal   | 1980 | 210         |
| 10. 20 de Julho                         | Setúbal   | 1984 | 21          |
| 11. Bela Vista                          | Setúbal   | 1989 | 541         |
| 12. Forte da Bela Vista                 | Setúbal   | 1989 | 145         |
| 13. Alameda das Plameiras               | Setúbal   | 1994 | 216         |
| 14. Quinta de Santo António             | Setúbal   | 1997 | 145         |
| 15. Afonso Costa                        | Setúbal   | 1998 | 107         |
| 16. Manteigadas                         | Setúbal   | 1998 | 114         |
| 17. Quinta do Freixo                    | Setúbal   | 1999 | 88          |
| 18. Quinta dos Vidais                   | Setúbal   | 2000 | 48          |
| 15. Afonso Costa II                     | Setúbal   | 2001 | 107         |
| 13. Alameda das Plameiras II            | Setúbal   | 2001 | 36          |
| 15. Afonso Costa III                    | Setúbal   | 2001 | 107         |
| 14. Quinta de Santo António II          | Setúbal   | 2001 | 74          |

55. Esquema Bairros de habitação pública no município de Setúbal. Dados Mapa da Habitação. Elaborado pela autora

56. Quadro Bairros de Habitação Pública no município de Setúbal. Dados Mapa da Habitação. Elaborado pela autora

Setúbal foi um dos concelhos que registou um maior aumento dos preços médios de venda de casas em 2018 face ao ano anterior. Segundo uma análise da Confidencial Imobiliário (Confidencial Imobiliário, 2020), os preços das habitações na capital estabilizaram e agora as maiores subidas são nos concelhos periféricos. O preço médio de venda das casas é cerca de 1600€/m<sup>2</sup> e o de aluguer 8.50€/m<sup>2</sup>.

Evolução do preço (€/m<sup>2</sup>) de venda de habitações em Setúbal



57. Gráfico Evolução do preço (€/m<sup>2</sup>) de venda de habitações em Setúbal. Dados Confidencial Imobiliário, INE e Idealista. Elaborado pela autora

Importa agora definir os limites da área de intervenção de projeto, limitando-se a mesma a sul pela Avenida Belo Horizonte; a norte pela Rua Dom José Guimarães e Torres e pela Rua Henrique Freire; a nascente pela Rua Comendador Lino da Silva e a poente pela Rua Major Pedro Gamito. O limite desta área deve-se à leitura do território, onde se verifica que as parcelas dos terrenos existentes encontram-se maioritariamente desocupadas e, ao mesmo tempo, nas restantes parcelas deparamo-nos com construções de origem informal e desqualificadas. Uma grande parte do terreno pertence ao IHRU. Além disso, esta área já foi alvo de vários projetos no quadro do European de 2001, no entanto encontra-se expectante.



58. Vista aérea com localização das fotografias



59. 1 – Vista do local de intervenção, junto à Avenida Belo Horizonte. Fotografia da autora

**61. 2** - Edificado existente, Avenida Belo Horizonte. Fotografia da autora



**62. 3** - Edificado existente. Fotografia da autora





**63. 4** - Vista sob terreno a poente.  
Fotografia da autora



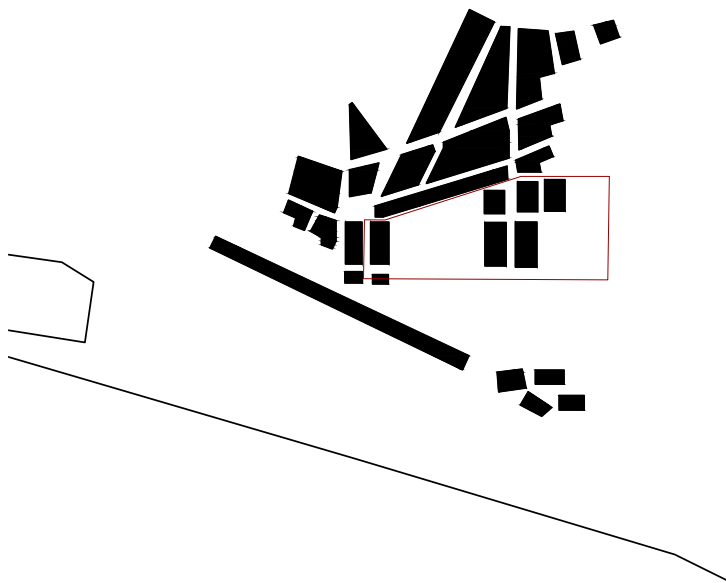
**64. 5** - Vista sob o Estuário do Sado.  
Fotografia da autora

65. 6 - Vista sob terreno a nascente.  
Fotografia da autora



66. 7 - Edificado existente. Fotografia da  
autora





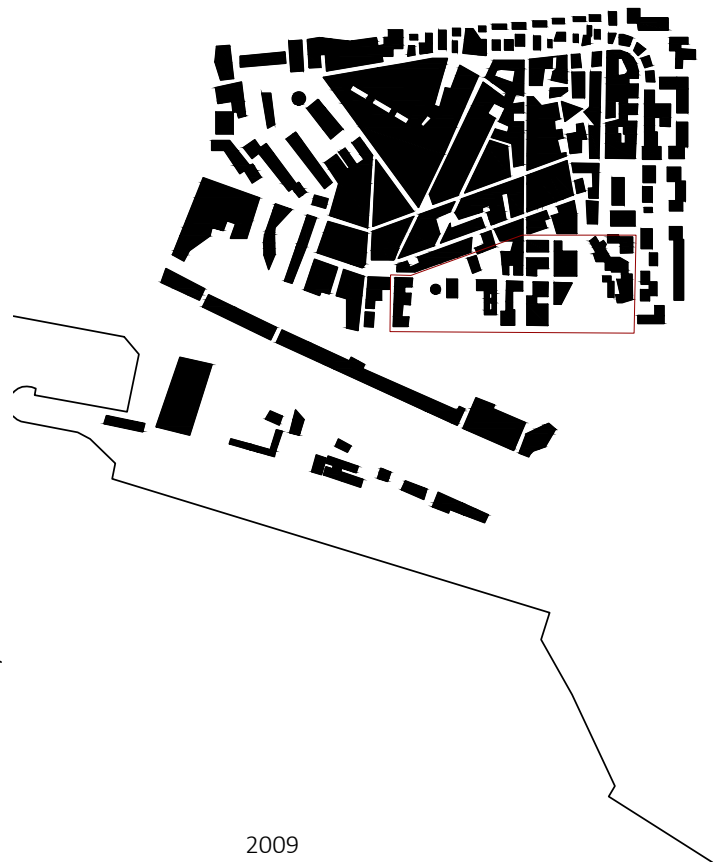
1937



1966



1994



2009

67. Esquema evolução urbana da área de intervenção. Elaborado pela autora a partir das plantas históricas

De forma a analisar a área de intervenção de um modo mais alargado, fez-se uma leitura dos **Instrumentos de Gestão Territorial** (IGT). A zona de intervenção pode não ser alvo de medidas específicas estabelecidas por estes instrumentos, mas os mesmos tornam-se importantes pois mostram um interesse no desenvolvimento nesta zona da cidade que poderá influenciar o local em questão.

### PDM Setúbal, 2020

De acordo com o Artigo 95º do decreto-lei nº 80/2015 de 14 de Maio, o Plano Diretor Municipal (PDM) *é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.* O PDM é um instrumento de planeamento de ocupação, uso e transformação do território, de elaboração obrigatória e, serve de referência para a elaboração dos Planos Municipais de nível inferior como o Plano de Urbanização e o Plano de Pormenor.



68. Extracto da Planta Classificação e Qualificação do Solo. Câmara Municipal de Setúbal

| Espaços Habitacionais |  |
|-----------------------|--|
| EH.1                  | Espaços a reestruturar                       |
| EH.2                  | Espaços habitacionais - Centro Histórico     |
| EH.3                  | Espaços habitacionais consolidados - tipo I  |
| EH.4                  | Espaços habitacionais a consolidar - tipo I  |
| EH.5                  | Espaços habitacionais consolidados - tipo II |
| EH.6                  | Espaços habitacionais a consolidar - tipo II |

O PDM de Setúbal, que se encontrava em vigor desde 1994, sofreu uma revisão já aprovada pela Câmara Municipal de Setúbal e que se encontra em fase de discussão pública. O mesmo marcou uma mudança da cidade a nível económico. A área de intervenção é definida como uma Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) e que integra os espaços habitacionais a reestruturar. Na figura abaixo podemos observar um extrato do PDM com os objetivos para o respetivo local.

#### **SUOPG 15.17 - BAIRRO SANTOS NICOLAU**

Esta SUOPG abrange uma área habitacional desqualificada, com tipologias morfológicas distintas, espaços intersticiais sem ocupação e desqualificados e construções com condições de habitabilidade precárias. Integra a zona sul do Bairro Santos Nicolau e o Bairro da Fonte do Lavra.

Os pressupostos e objetivos para esta SUOPG são os seguintes:

- a) Reestruturação urbanística de uma área desqualificada no centro da cidade, com uma malha urbana desarticulada, espaços intersticiais descaracterizados e construções com condições de habitabilidade precárias;
- b) Promoção de uma maior diversidade de usos e funções compatíveis com a função habitacional, dinamizando a vivência local;
- c) Criação de espaços públicos qualificados e de referência na malha urbana;
- d) Articulação com as malhas urbanas da envolvente;
- e) Reestruturação da rede viária e definição da sua hierarquia, assegurando a adequada conexão com a rede local envolvente;
- f) Salvaguarda da relação visual com o rio;
- g) Promoção de programas habitacionais de iniciativa pública e privada;
- h) Implantação de equipamentos de utilização coletiva que impulsionem a revitalização do local;
- i) Requalificação da rede de coletores pluviais;
- j) Concretização da Estrutura Ecológica Municipal.

Aplicam-se a esta SUOPG os usos, parâmetros urbanísticos, estrutura urbana e demais disposições definidas na Planta de Ordenamento e no presente Regulamento. Devem ainda ser observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes.

#### Forma de Execução

Esta SUOPG deverá ser concretizada através de unidades de execução e/ou plano de pormenor ou operações urbanísticas.

Câmara Municipal de Setúbal

Edifício Ciprestes – Av. dos Ciprestes, 15, 2900-319 Setúbal, telefone: 265 537 000, email: pdm@mun-setubal.pt, www.mun-setubal.pt

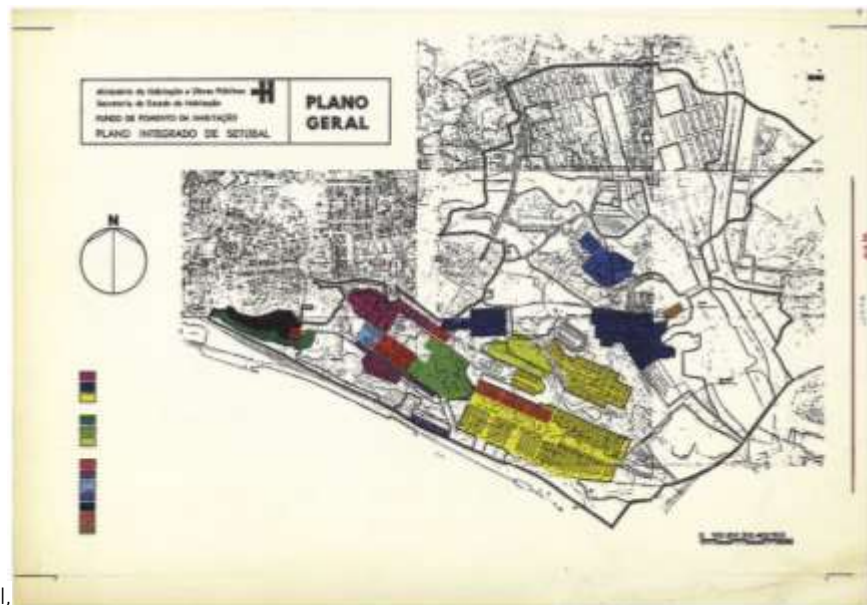
170

69. Extrato Regulamento PDM. Câmara Municipal de Setúbal

## **Plano Integrado de Setúbal, 1973**

O Plano Integrado de Setúbal (PIS) corresponde à Unidade Operativa de Planeamento 1 (UOP 1) do PDM, surgiu no início dos anos 70, integrado no num plano promovido pelo Fundo de Fomento da Habitação (FFH). A área abrangida pelo plano é extensa e conta com 600 hectares na parte nascente da cidade. Este plano fazia parte das

políticas dirigidas à habitação para a população residente de baixos rendimentos.



70. Plano Geral do Plano Integrado de Setúbal, 1973. Várias equipas

Na primeira fase do plano foram construídos 1008 fogos em promoção direta pelo FFH e 450 fogos em promoção cooperativa em terrenos cedidos pelo FFH. Mais tarde, foram construídos 630 fogos para promoção cooperativa e 160 para Contratos de Desenvolvimento da Habitação. O Município de Setúbal construiu 440 fogos para realojamento em terrenos cedidos pelo Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE). As habitações foram sempre construídas em conjuntos edificados que abrangem espaços para comércio e serviços e equipamentos. Após as obrigações do IGAPHE terem sido transferidas para o Instituto Nacional de Habitação (INH), foram concedidos vários empreendimentos de habitações de custos controlados.

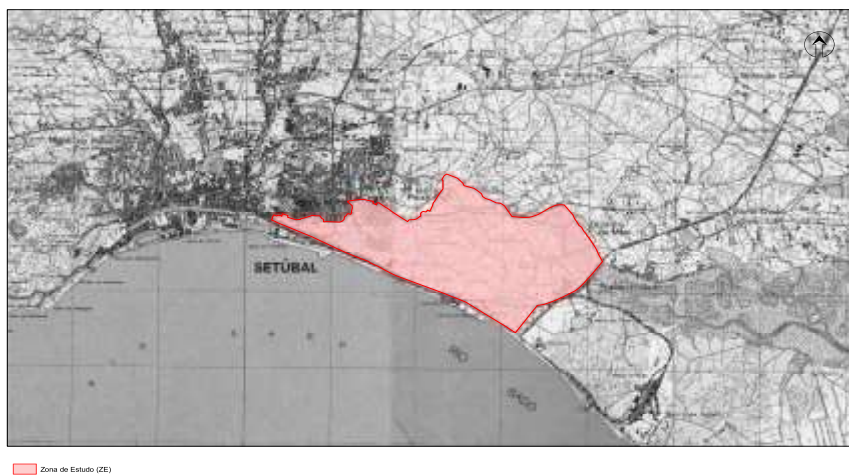
Com o propósito de ultrapassar a ideia constante de habitação social no PIS e combinar as ideias da parte da autarquia em criar uma nova centralidade para o local, ficou definido entre o INH e o Município a criação do Estudo Estratégico de Setúbal Nascente.

#### **Plano Estratégico Setúbal Nascente, 2009/2011**

O Plano Estratégico de Setúbal Nascente (PESN) elaborado entre 2009 e 2011 foi promovido pela CMS e pelo IHRU. Este plano

compreende uma área de 350 hectares, que corresponde à zona sul do PIS, e é maioritariamente ocupada por bairros sociais.

O plano tem como propósito algumas políticas integradas que permitem a recuperação e integração da respetiva área na cidade. Tendo em atenção a questão da habitação, pelo tema de trabalho, o plano pretende para esta zona de Setúbal *o reequilíbrio da Cidade bem como a requalificação e diversificação das formas de habitar, favorecendo a criação de diferentes espaços atrativos para residir no seu território, orientados para segmentos distintos do mercado de habitação.* (ROXO, CARVALHO, & GONÇALVES, 2013, p. 7)

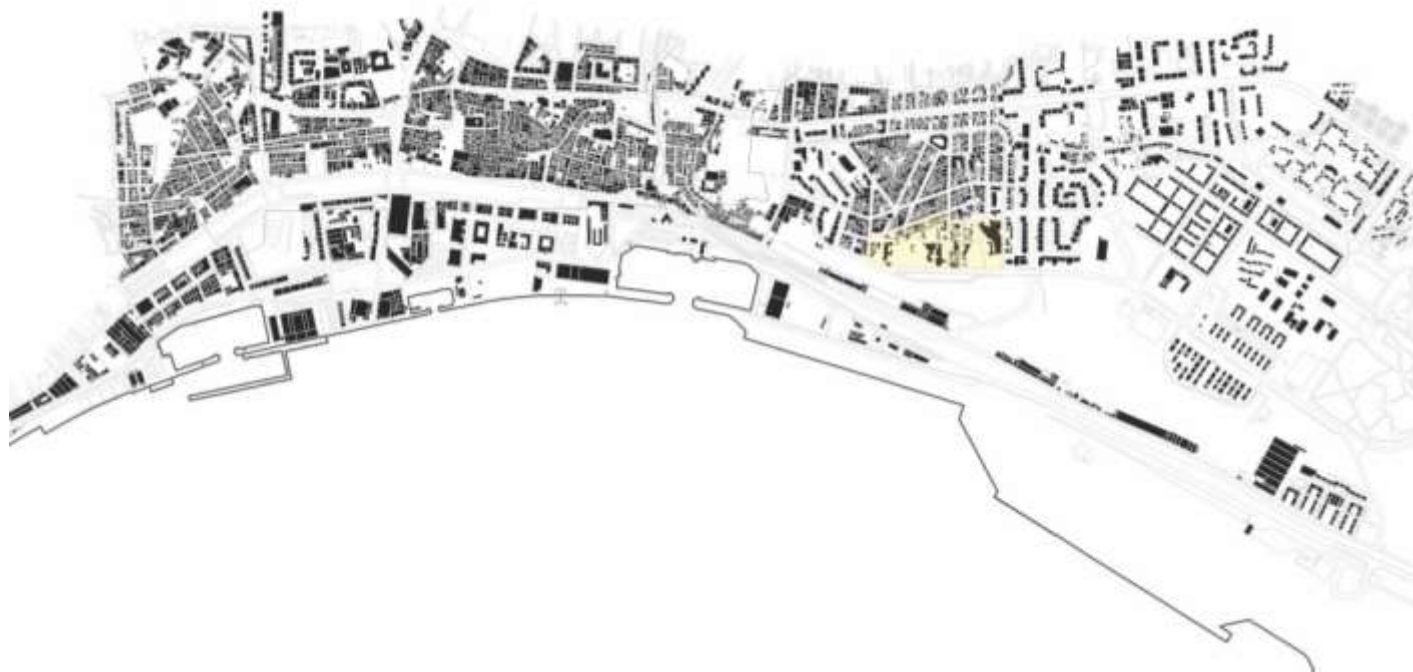


71. Planta de Localização Plano Estratégico Setúbal Nascente.

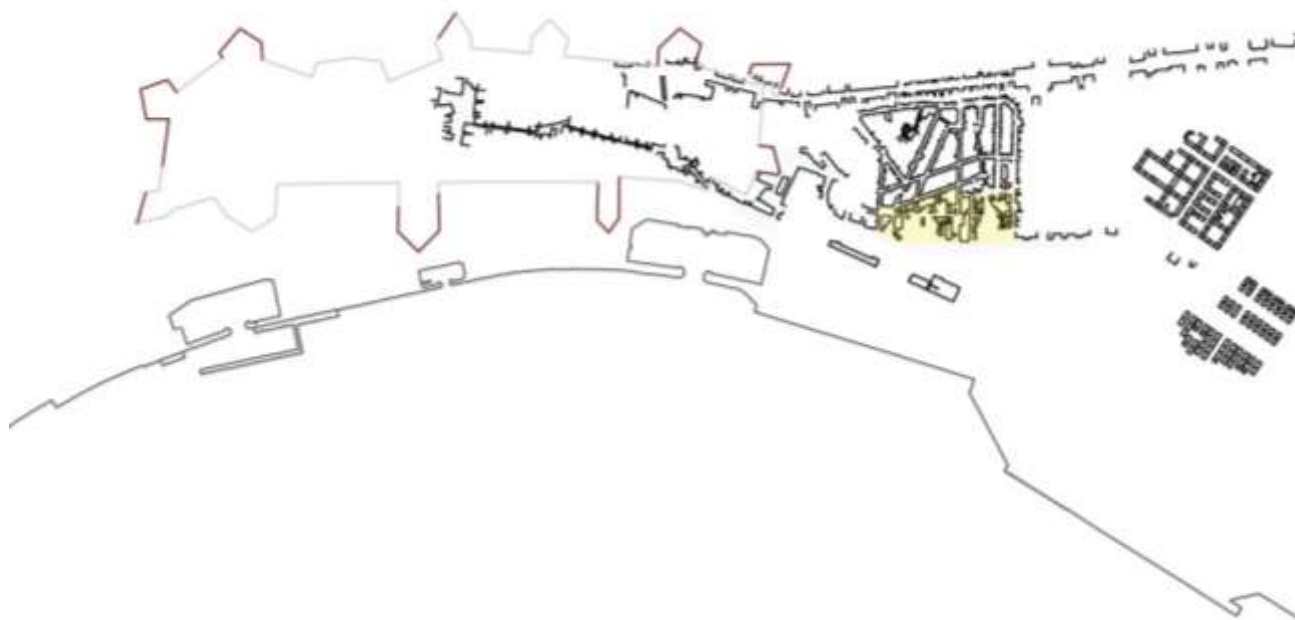
Apesar da existência dos planos existentes nesta área de Setúbal, nenhum deles se encontra em vigor no local em questão. No entanto, são relevantes para o trabalho devido aos princípios e objetivos dos mesmos.

## 4. MISTURA HABITACIONAL NA CIDADE DE SETÚBAL

### DELINEAR A ESTRATÉGIA <sup>3</sup>



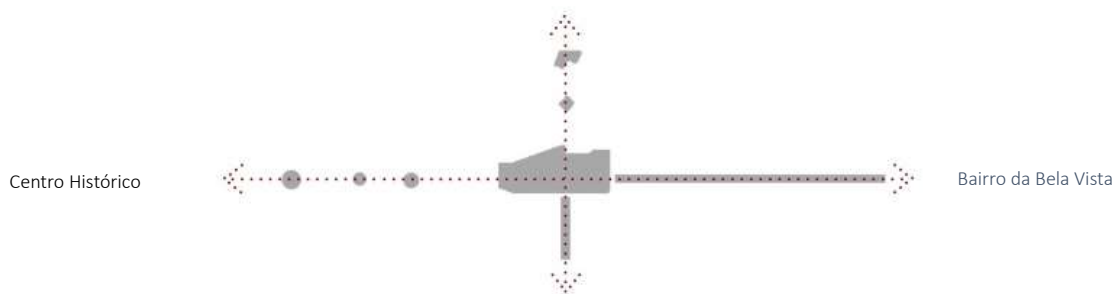
72. Planta da área de intervenção, escala 1/20 000. Elaborado pela autora



73. Planta de estruturas urbanas relevantes para uma definição estratégica, 1/20 000. Elaborado pela autora

<sup>3</sup> Subcapítulo ilustrado no painel 05

A estratégia de projeto passa por estabelecer uma ligação entre três polos distintos – o centro histórico, a área de estudo (Bairro Santos Nicolau) e o Bairro da Bela Vista. Esta ligação traduz-se numa aproximação que pretende conectar os diferentes locais através de várias intervenções de regeneração urbana, valorizando, através da conectividade urbana, as áreas urbanas de habitação de promoção pública. Assim, o Bairro Santos Nicolau, torna-se num elemento central e articulador na ligação transversal e longitudinal dos diferentes polos.



74. Esquema das ligações pretendidas desde a área de intervenção. Elaborado pela autora

Para isso, pretende-se criar um percurso pedonal que faz a ligação entre a área de estudo - bairro Santos Nicolau - e o centro histórico, com várias intervenções ao longo do mesmo. Com este percurso pretende-se trazer uma nova centralidade ao bairro articulando-o com o centro histórico, pois apesar da localização ser próxima, o acesso de um local ao outro não é fácil nem direto como seria de esperar.

Devido às várias barreiras existentes no espaço urbano como a diferença de cotas de 35 metros, face à frente de água e a falta de ligações que consequentemente provocam um afastamento entre os locais referidos, hoje o bairro encontra-se em parte isolado não só do centro histórico, mas também da frente ribeirinha.



75. Esquema diferença de cotas entre a frente ribeirinha e o Bairro Santos Nicolau. Elaborado pela autora

É neste contexto que surge o propósito de estabelecer um percurso pedonal e ciclável entre o centro histórico e a área de intervenção segundo uma estratégia que abrange uma série de propostas que potenciam a regeneração do espaço envolvente e que incluem:

- A **requalificação urbana da Avenida Belo Horizonte** como um dos eixos estruturantes
- A **transformação do espaço** desqualificado que se encontra na Rua Camilo Castelo Branco num espaço de estar
- A **requalificação do miradouro de São Sebastião**, que consiste na substituição de pavimentos, introdução de mobiliário urbano, melhoria da iluminação, e novas zonas de estadia. Tendo como objetivo trazer mais pessoas a este local
- A **requalificação urbana do Largo do Bocage**, onde se localiza a Câmara Municipal de Setúbal, e que apesar de ser um dos espaços mais notórios da cidade não se encontra devidamente aproveitado. Estas intenções não foram desenvolvidas no âmbito deste projeto que se dedicou ao desenho da proposta para a área do Bairro Santos Nicolau.

Este bairro apresenta uma imagem bastante degradada, onde o tecido interrompido dá lugar a vazios urbanos desqualificados ao longo do bairro. Muitas construções encontram-se em mau estado de conservação, o estacionamento não está devidamente organizado, é evidente a carência de espaços públicos e espaços de estar, a falta de percursos pedonais qualificados, falta de equipamentos sociais e culturais, inexistência de ligações de acesso à frente ribeirinha e espaços urbanos desconectados. Perante todas estas questões e como resposta às mesmas, a proposta passa por uma ação integrada que articula alguns pontos:

1 - Ações de **requalificação de vazios urbanos** e de **edifícios desocupados**;

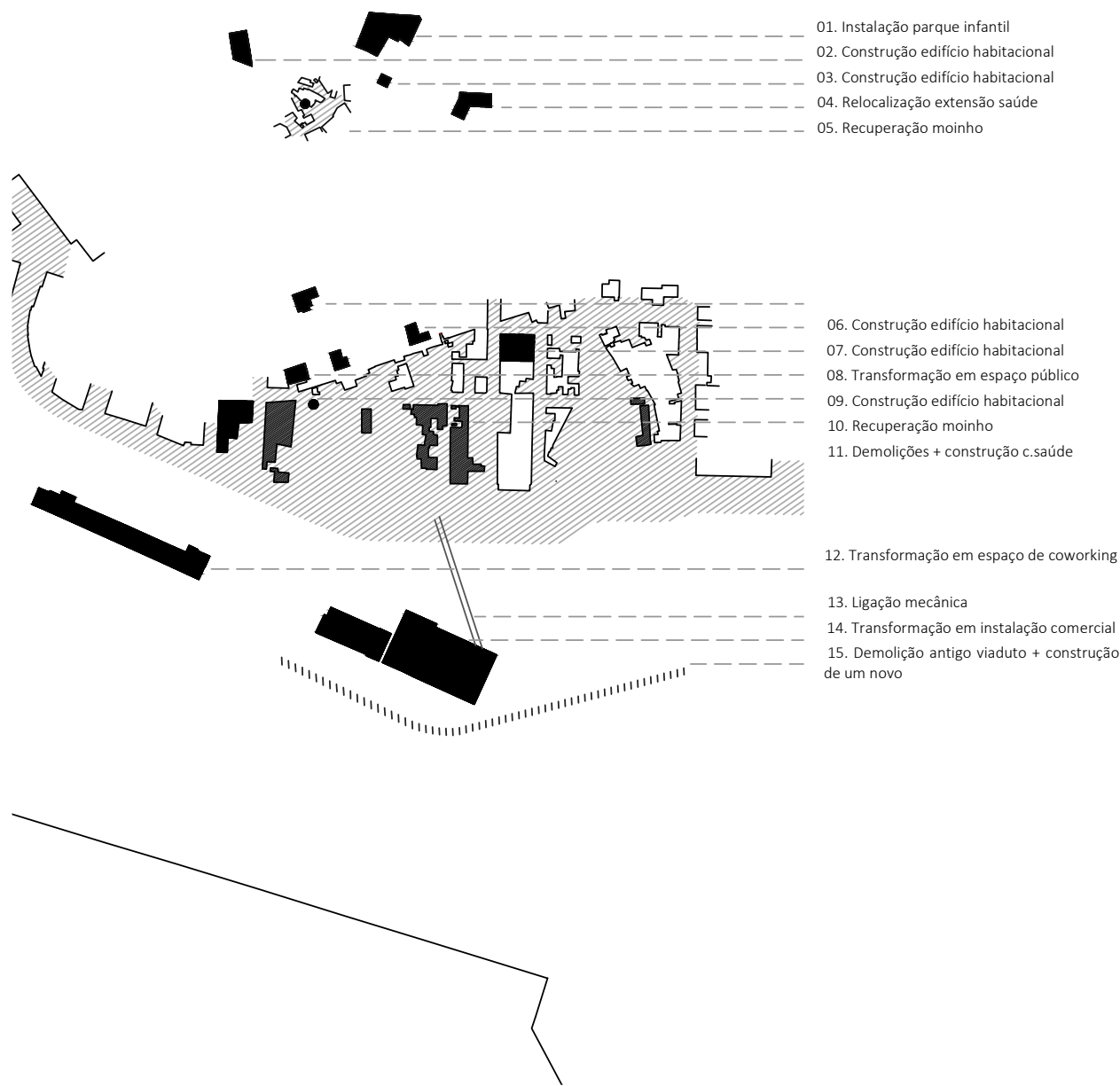
2- Ligação através de **ciclovias** entre o centro histórico, Bairro Santos Nicolau e Bairro da Bela Vista;

3 - Proposta de **novas infraestruturas**: a ligação entre o bairro e a frente ribeirinha através de um acesso mecânico e pedonal e, o novo viaduto de entrada na cidade que faz parte do estudo para a envolvente urbana das fontainhas que foi elaborado pela Câmara Municipal de Setúbal;

4 - Previsão de um novο edifício destinado ao Centro de Saúde e encerramento da atual extensão do centro de saúde do bairro Santos Nicolau;

5 - Projeto de habitação de promoção pública, de renda acessível e social como elemento de introdução de nova e diversa população na área.

Na análise e estudo da área de intervenção foi elaborado um levantamento dos espaços que se encontram desqualificado e sem uso e, dos edifícios que se encontram devolutos. Após este reconhecimento, foram pensadas várias ações de requalificação para os diferentes locais com o objetivo não só de oferecer espaços qualificados aos moradores e visitantes deste local, mas também contribuir para uma imagem do bairro mais preservada e valorizada.



76. Planta de ações, escala 1/5 000. Elaborado pela autora

O local 01, identificado como um vazio urbano, encontra-se junto ao Mercado de Nossa Senhora da Conceição e entre duas escolas - Escola Básica 1 nº7 de Setúbal e Escola Básica 1º Ciclo das Areias - que se situam a cerca de cinco minutos a pé do local de intervenção.

Devido à localização e porque a área de implantação assim o permite, a ação de requalificação consiste na organização do estacionamento junto ao mercado e na instalação de um parque infantil que vai de encontro às necessidades das crianças que frequentam o local, onde atualmente não se encontra um espaço desta natureza dedicado às mesmas.



77. Planta de Localização local 01. Elaborado pela autora

78. Vista local 01. Fotografia da autora

O local 02 03 06 07 e 09, encontram-se integrados em diferentes quarteirões e foram identificados como vazios urbanos que provocam uma descontinuidade no tecido e, conseqüentemente transmitem uma imagem degradada e pouco cuidada, como já referido. De modo a ultrapassar esta imagem negativa, no lugar dos vazios urbanos propõe-se a construção de blocos habitacionais, de forma a dar continuidade à frente urbana consolidada dos quarteirões em que se integram.

Para o local 08, que foi identificado como um edifício devoluto com o interior inacessível, propõem-se a transformação do mesmo num espaço público. Para isso, foi delineada uma proposta que parte da recuperação da fachada, abertura dos vãos e a substituição do pavimento, transformando o que era um espaço interior edificado num espaço público contido pela fachada a preservar. Será ainda instalado um quiosque, esplanadas e zonas de arborização articuladas com espaços de estar. Assim, este edifício dará lugar a um novo espaço público no Bairro Santos Nicolau, onde se mantém apenas a fachada recuperada do mesmo e os vãos são o local de entrada para o interior onde se encontram espaços de estadia.



79. Vista aérea local 08. Elaborado pela autora

80. Planta de Localização local 08. Elaborado pela autora



81. Vista do edifício devoluto na área de intervenção - Local 08. Fotografia da autora



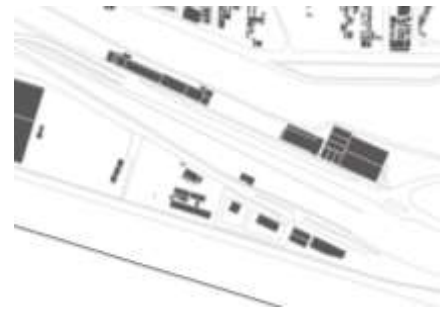
82. Ilustração – Transformação do edifício devoluto em espaço público. Elaborado pela autora

No local 12 e 14, localizam-se conjuntos de antigas fábricas e oficinas que se encontram desativadas, a intenção passa por reconverter estes edifícios num espaço de coworking e numa instalação comercial respetivamente.

**83.** Vista aérea local 12 e 14. Elaborado pela autora



**84.** Planta de Localização local 12 e 14. Elaborado pela autora



**85.** Vista dos edifícios a reconverter em espaço de coworking. Fotografia da autora. Fotografia da autora



**86.** Vista dos edifícios a reconverter numa instalação comercial. Fotografia da autora



O espaço de coworking, tendo como referência o Lisbon Art Centre & Studios - LACS, que está inserido no antigo edifício onde se situava a cantina e os balneários do porto de Lisboa, mas com uma área menor que conta com aproximadamente 1800m<sup>2</sup>. Este espaço inclui espaços de trabalho individuais, coletivos e zonas de reunião.

**87.** Vista geral edifício LACS Conde d'Óbidos. Fotografia de Cláudio Parada Nunes



**88.** Vista interior LACS. Autor desconhecido



O conjunto destinado à instalação comercial, é composto por edifícios de uso misto que abrangem uma série de espaços comerciais, zonas de restauração e espaços para eventos. Este conjunto conta com cerca de 7.600m<sup>2</sup> de área. À semelhança do The Green Building em Louisville nos Estados Unidos – uma antiga fábrica transformada num edifício que compreende escritórios, o edifício é recuperado e assim é lhe conferido um novo uso.



**89.** Vista geral The Green Building.  
Fotografia de Ted Wathen

**90.** Vista interior The Green Building.  
Fotografia de Ted Wathen

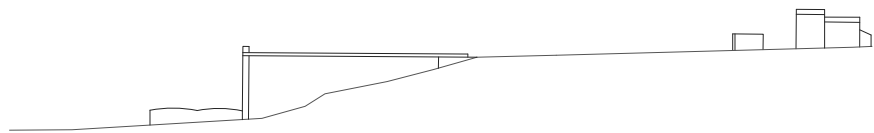
**91.** Corte The Green Building. (fer)studio

Devido ao afastamento do Bairro Santos Nicolau ao rio e ao centro histórico provocado pela falta de ligações, pretende-se instalar uma ligação mecânica no local 15, formada por um elevador e uma passarela que possibilitam a ligação entre as duas cotas (5 e 37) da frente ribeirinha. O projeto de referência foi a Ponte e Elevador de Limmat que se situa na Suíça. Esta ação permite que mais pessoas acedam e visitem o local de projeto, onde há uma praça, um centro de saúde, um jardim, comércio e serviços e ainda um antigo moinho.

92. Vistas Ponte e Elevador de Limmat.  
Fotografia de Roger Frei

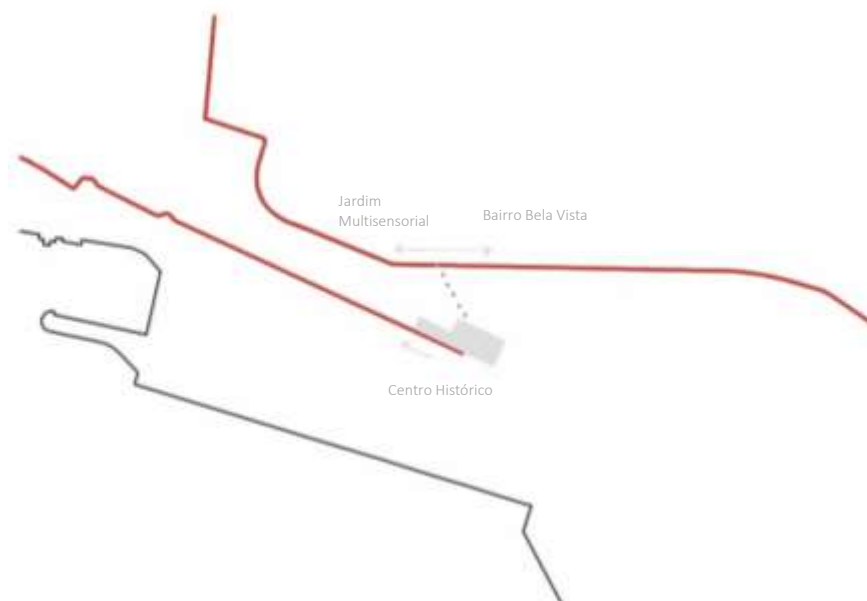


93. Vista Elevador de Limmat. Fotografia de Roger Frei



94. Ligação entre cotas através de elevador.  
Elaborado pela autora

Propõem-se também, tendo em atenção os troços de ciclovias existentes e a rede proposta pela câmara, criar um troço de ciclovias que irá fazer a ligação entre o Bairro Santos Nicolau e o Bairro da Bela Vista. Para isso, pretende-se prolongar a ciclovias existente na Avenida Luísa Todi até à ligação mecânica referida acima, onde será possível os utilizadores subirem até à ciclovias pretendida que passa pelo Jardim Multisensorial das Energias e pelo Parque da Bela Vista. Com isto pretende-se também promover os modos suaves de locomoção.



95. Esquema ilustrativo ligação ciclovia.  
Elaborado pela autora

O moinho presente no terreno encontra-se em mau estado de conservação, no entanto, pretende-se fazer a recuperação do mesmo e transformá-lo num café, para funcionar como ponto de apoio ao novo conjunto de espaços públicos e percurso, disfrutando do local e conhecendo a sua história.

À semelhança deste caso, o moinho que se encontra no local 05, depois de recuperado é transformado num café com livraria e assim torna-se num elemento caracterizador da área e ao mesmo tempo num local de interesse.



96. Localização moinho área de intervenção. Elaborado pela autora

97. Vista sob o moinho. Fotografia da autora

98. Vista moinho – Local 05. Fotografia da autora



99. Ilustração – Reabilitação do moinho e do espaço envolvente. Elaborado pela autora



É ainda relevante referir que para o local 15, a Câmara de Setúbal propõe a demolição do atual Viaduto das Fontainhas e a construção de um novo que será integrado na paisagem, os acessos viários serão regularizados tornando-se assim possível a criação de uma melhor e mais confortável via de circulação pedonal, incluem ainda passagens subterrâneas que permitem ultrapassar a barreira existente criada pela linha de caminho de ferro, possibilitando assim a passagem até à frente ribeirinha. Esta proposta foi considerada e faz agora parte das intenções para o projeto urbano.



**100.** Vista Viaduto das Fontainhas e linha de comboio. Fotografia de Gisela Batista

**101.** Vista Viaduto das Fontainhas. Fotografia de Gisela Batista

## O PROJETO-CHAVE <sup>4</sup>

### HABITAÇÃO PÚBLICA E HABITAÇÃO PRIVADA

A habitação acessível, ou a falta dela, nos últimos anos tem sido um problema, Lisboa tem atualmente um plano de habitação acessível em desenvolvimento e cada vez mais este assunto tem ganho mais importância junto do governo, devido também à grande inflação de preços das habitações que a capital tem vindo a assistir e que foi-se prolongando para as restantes cidades de todo o país. E a cidade de Setúbal não é exceção, os valores das casas estão demasiado altos para que o direito à habitação seja verdadeiramente posto em prática e que todas as pessoas possam beneficiar de uma habitação adequada.

---

<sup>4</sup> Subcapítulo ilustrado nos painéis 06, 07 e 08

Apesar de Setúbal ainda não beneficiar de um plano local de habitação, existem outras opções para contornar esta questão. No contexto da atual política de alienação de propriedades urbanas públicas a privados, esta proposta prevê um projeto integrado em que a construção de habitação a ser promovida por privados, deve incluir o ónus da integração de habitação acessível e social, promovendo um mix social. O objetivo será causar um impacto positivo na satisfação pela procura de habitação e trazer mais e diversos moradores para esta zona da cidade, que se situa na envolvente mais próxima do centro histórico e que beneficia de vistas sobre o Estuário do Sado, Troia e ainda sob a Serra da Arrábida.

Após a análise de dois projetos nacionais de habitação privada de venda livre, nomeadamente o projeto de habitação do Braço de Prata do Renzo Piano - Prata Living Concept - e o projeto de habitação do atelier Saraiva + Associados na Avenida António Augusto de Aguiar - Focus Lx - e das respetivas áreas dos fogos, foi possível estabelecer áreas médias, tendo sempre em atenção as diferentes tipologias. Assim, estabeleceram-se as seguintes áreas úteis como referência para T1 80m<sup>2</sup>, para T2 122m<sup>2</sup>, e para T3 152m<sup>2</sup>.

O mesmo foi feito para a habitação de renda acessível com o projeto da Travessa das Dores do atelier Gonçalo Byrne Arquitetos e os projetos de habitação de Renda Acessível da cidade de Lisboa. Foram também estabelecidas áreas, tendo em conta os fogos do projeto referido e ainda respetivas áreas da Portaria 65/2019 referente ao regime de habitação de custos controlados. Como referido no ponto 4º - *As habitações construídas ou reabilitadas ao abrigo da presente portaria têm como referência os seguintes limites máximos de área bruta, de acordo com a respetiva tipologia.* Com isto, definiu-se como referência para um T1 50m<sup>2</sup>, para um T2 75m<sup>2</sup> e para um T3 100m<sup>2</sup>.

Por fim, tendo em conta as áreas médias que se estabeleceram fez-se uma comparação entre ambos os tipos de habitação – pública e privada – e com isto conclui-se que a área útil de um T1 de habitação

de renda acessível diminui cerca de 38% face à habitação de venda livre; um T2 diminui 40% e um T3 cerca de 33%.

A mistura habitacional poderá proporcionar uma maior igualdade social no que diz respeito, principalmente, às famílias de classe média baixa e, ao mesmo tempo proporcionar diferentes regimes de ocupação com o propósito de ultrapassar a ideia de divisão social urbana e a segregação social que se encontram bastante presentes nas várias cidades do país, incluindo a de Setúbal, quando se fala em habitação. Com isto pretende-se estabelecer um equilíbrio na comunidade, favorecendo a interação social e assim reequilibrar as zonas dominadas pela habitação social.

Esta vertente da habitação estará presente num empreendimento onde inclui edifícios com três tipos de fogos: habitação social, renda acessível e venda livre. A habitação social destina-se a famílias que residam do Bairro Santos Nicolau e que necessitam de ser realojada, assim como a famílias desfavorecidas e de menores recursos. Os fogos de renda acessível são destinados a famílias de classe média, onde naturalmente os preços praticados serão abaixo do mercado. Já os fogos de venda livre - destinados à classe média e média alta - no que diz respeito aos preços serão semelhantes às habitações da mesma natureza que se encontram no mercado de venda.

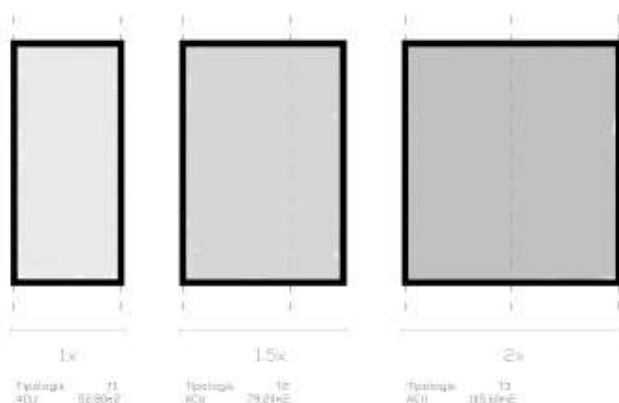
Para uma identificação mais clara dos edifícios que constituem o empreendimento, optou-se por dividi-los em blocos, como se pode observar na figura 90.



102. Esquema com identificação de edifícios e blocos. Elaborado pela autora

O empreendimento é constituído por quatro edifícios e cada edifício é composto por dois blocos. Em três dos seis blocos um dos pisos será dedicado à habitação de renda acessível ou habitação social e os restantes serão de venda livre, para que seja possível haver viabilidade económica na construção do mesmo. Assim, a habitação pública corresponderá a uma percentagem de 20%, situando-se assim entre os valores de referência dos casos de estudo<sup>5</sup> e, o que permite a restante habitação predominar e assegurar a já referida viabilidade económica. A aparência externa dos edifícios ser uniforme entre si foi outro aspeto também pensado para assegurar esta questão da viabilidade, pois ao serem semelhantes não afetam os valores que serão praticados na venda privada, tal como acontece nos edifícios do Parkside - o princípio do *tenure blind*.

Uma das preocupações para que fosse possível incluir as duas categorias de habitação foi a estrutura. Através da métrica estrutural estabelecida e tendo em atenção as áreas de referência, foi possível sobrepor diferentes tipologias nos pisos que constituem os edifícios, à semelhança dos fogos que constituem a Operação Integrada de Entrecampos. Vejamos o caso do Bloco 1: o primeiro piso - dedicado ao arrendamento acessível - é constituído por um T1 e um T3 que nos pisos superiores dão lugar a um apartamento T3, dois T2 que dão lugar a dois T1 e novamente um T3 e um T1 que, como referido dão lugar a um T3.



103. Esquema ilustrativo de fogos de habitação de promoção pública. Elaborado pela autora

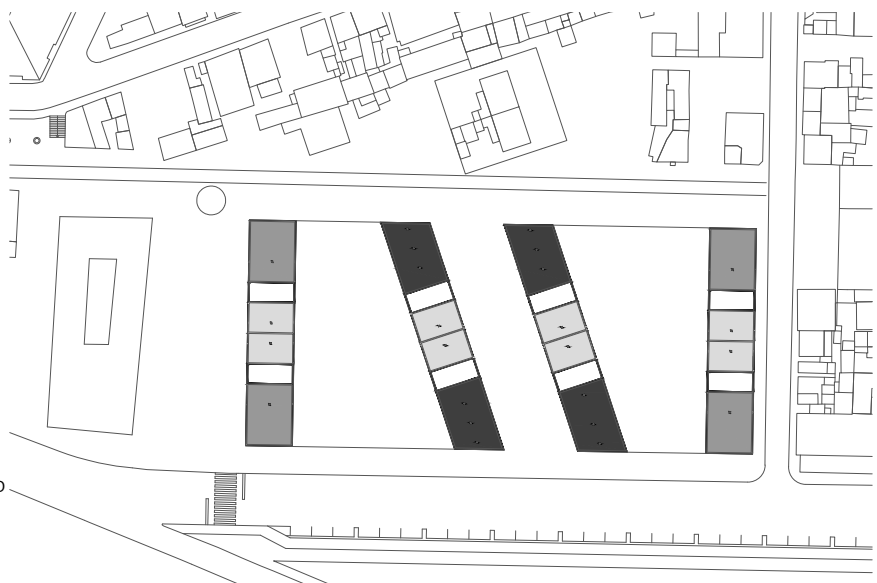
<sup>5</sup> Battersea Power Station 15% e Parkside 35%



105. Esquema com distribuição de fogos, piso  
1. Elaborado pela autora



106. Esquema com distribuição de fogos, piso  
2. Elaborado pela autora

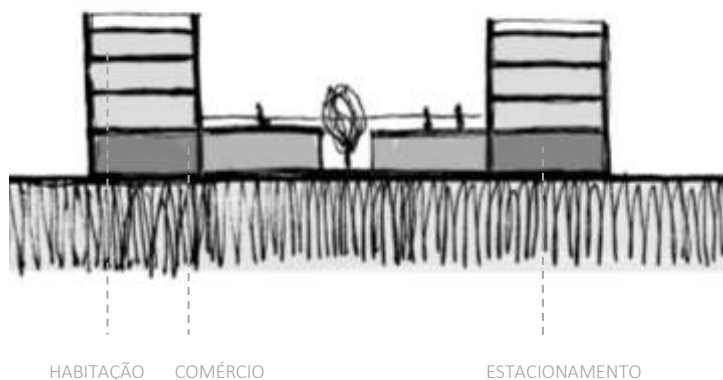


104. Esquema com distribuição de fogos, piso  
3. Elaborado pela autora

|            | Habitação - Tipologias |    |    |    |    |
|------------|------------------------|----|----|----|----|
|            | T0                     | T1 | T2 | T3 | T4 |
| Edifício 1 | -                      | 14 | 4  | 6  | 4  |
| Edifício 2 | -                      | 14 | 4  | 6  | 4  |
| Edifício 3 | 4                      | 5  | 7  | 8  | -  |
| Edifício 4 | -                      | 10 | 4  | 6  | -  |
| Total      | 4                      | 43 | 19 | 26 | 8  |

107. Quadro com distribuição de fogos por edifício. Elaborado pela autora

Os edifícios 1 e 2, que se encontram implantados a poente, beneficiam de um pátio privado para usufruto dos moradores e debaixo deste, no piso térreo, encontra-se o estacionamento, áreas de serviço e comércio. O edifício 3 que se encontra na parte central da intervenção usufrui de um espaço público com zonas de comércio e vista direta sob o estuário numa cota mais elevada, pois está implantado por cima do estacionamento dos residentes do edifício, que se encontra à cota da Avenida Belo Horizonte. Já o edifício 4, que se encontra mais a nascente, no piso térreo tem habitação sempre acompanhada de uma zona verde exterior para que exista algum distanciamento e privacidade entre os moradores e os utilizadores do espaço público – parque verde.



108. Esquiza do pátio privado. Elaborado pela autora

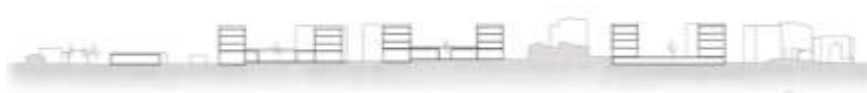
## ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público assume-se como elemento estruturante da proposta, onde cada espaço é caracterizado pelos edifícios, os usos que lhe são conferidos e também pelos elementos urbanos. É pensado como uma rede que tem uma certa hierarquia e que permite a cada espaço ter a sua vivência. O **largo**, a **passagem**, o **jardim**, a **praça** do moinho, o **espaço de estar**, o **espaço de encontros**, o **pátio** público e o **parque verde** definem esta rede e integram os principais espaços da proposta.



109. Vista Geral Proposta - Espaço Público – Área de Intervenção. Elaborado pela autora

110. Perfil Geral Proposta – Área de Intervenção. Elaborado pela autora



Inicia-se com a análise do estado de conservação do edificado que integra o local de projeto e daí conclui-se que são vários os edifícios, muitos de habitação, que se encontram em muito mau estado e por isso propõem-se a sua demolição - no total 41 edifícios, onde 13 se encontram devolutos. Estes edifícios dão origem ao empreendimento já referido, que inclui habitação privada e habitação pública, onde as famílias que se encontram a residir em construções precárias existentes no local serão posteriormente realojadas.



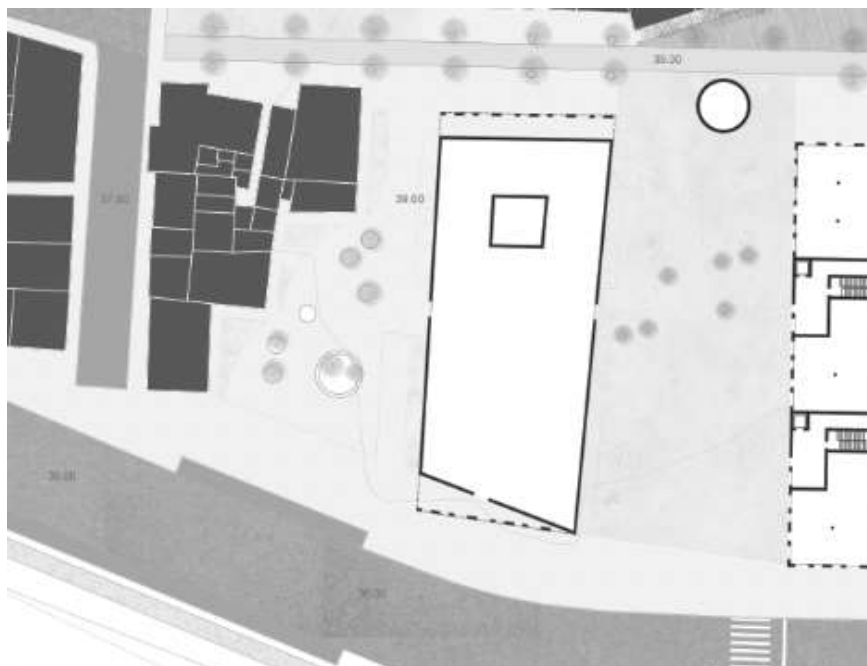
111. Área de Intervenção – demolições.  
Elaborado pela autora

O **largo**, ao contrário de todos os outros locais que serão criados, resulta de uma requalificação. Este encontra-se ultrapassado e desocupado, mas com o melhoramento do pavimento e do mobiliário poderá tornar-se num largo favorável ao trajeto e permanência dos moradores.

A **passagem** faz o atravessamento ao longo do quarteirão que se encontra a poente. Esta passagem é paralela à Avenida Belo Horizonte e com este elemento pretende-se criar uma ligação entre os vários espaços que constituem a intervenção.

O **jardim** encontra-se ao lado do centro de saúde e pretende-se que seja um local onde os utentes do equipamento e os utilizadores e moradores do Bairro Santos Nicolau possam descansar e sentirem-se mais resguardados, em contacto com as zonas verdes.

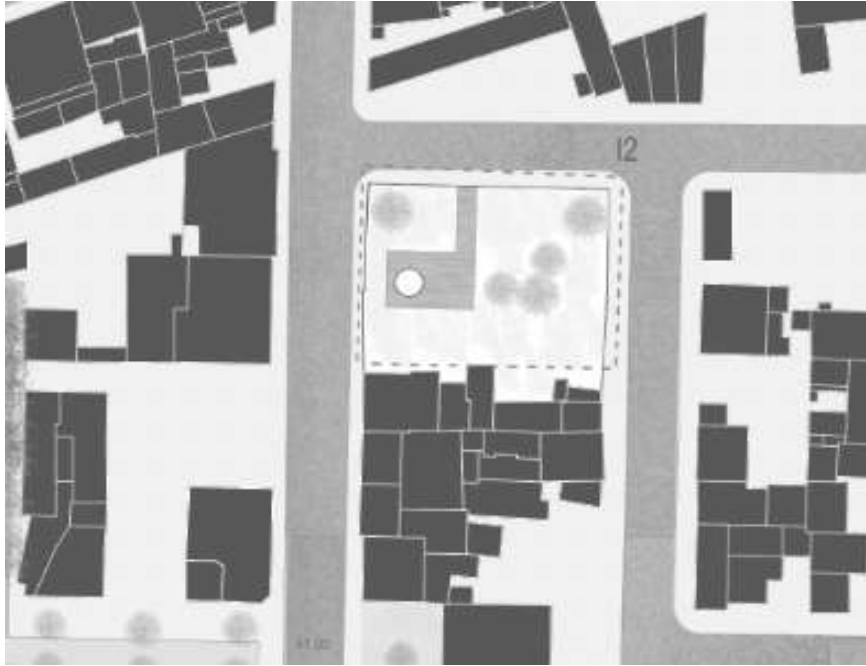
A **praça** do moinho encontra-se entre dois edifícios – o centro de saúde e um edifício de habitação, cujo piso térreo está destinado a comércio e serviços. Este local pretende promover a convivência e as relações sociais com as esplanadas que poderão ser instaladas, assim como com o espaço amplo e de circulação confortável que pode receber festas e espetáculos de várias naturezas ao longo do ano.



112. Vista Proposta - Jardim e Praça do Moinho.  
Elaborado pela autora

O **espaço de estar** faz o remate dos espaços da zona poente da intervenção, este espaço pode ser visto também como um espaço de descanso onde os utilizadores e/ou moradores podem descansar nos bancos instalados no espaço que se encontra alinhado com a zona da passagem.

No **espaço de encontros** pretende-se implantar um quiosque com apoio de café/bar, uma esplanada e várias zonas arbóreas para que no verão este espaço possa ser utilizado de forma agradável com as sombras provenientes das mesmas.



**113.** Vista Proposta - Espaço de Encontros  
Elaborado pela autora

O **pátio** é delimitado por dois novos edifícios com comércio e serviços ao nível do piso térreo, com passagens que permitem a transição facilitada entre espaços. É caracterizado por zonas de circulação junto aos edifícios e zonas de estadia com vista privilegiada sob o estuário.

O **parque verde** é um local destinado à população de todas as faixas etárias que se pretende que venham a usufruir do local sempre que desejarem. Este parque tornar-se-á num local de passeio, onde as pessoas podem caminhar num grande passadiço. O parque, com uma bacia de retenção de água permanente gera permite atividades de lazer junto à mesma, é também equipado adequadamente para a possível prática de exercício ao ar livre com circuitos adaptados.



**114.** Vista Proposta - Pátio e Parque Verde.  
Elaborado pela autora

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Projeto Final de Mestrado pretendeu, através da proposta apresentada, dar resposta às problemáticas identificadas no Bairro Santos Nicolau, que possibilitaram a seleção de temas de estudo atuais na cidade e foram um incentivo para uma reflexão integrada sobre o urbano.

Procurando atingir os objectivos enumerados na página 14 deste documento:

1 Valorizar o património cultural e construído, através da intervenção em património existente e degradado como sejam os moinhos.

2 Valorizar a habitação de promoção pública, por um lado promovendo um novo conjunto urbano, qualificado, que inclui habitação acessível integrada e por outro lado, estabelecendo uma continuidade de espaços públicos qualificados desde o centro da cidade até ao bairro da Bela Vista, actualmente afastado da dinâmica valorizadora do centro de Setúbal.

3 Explorar a componente do arrendamento acessível através de uma operação urbana integrada, que promove o mix social num empreendimento de promoção pública.

4 Atrair nova população e visitantes oferecendo novos espaços públicos, promovendo a ligação entre a cota alta e a cota baixa da cidade, promovendo a ligação através de ciclovia até ao bairro da Bela Vista e ainda, propondo a construção de um edifício novo e autónomo para o Centro de Saúde da área.

A proposta pretende assim transformar a área em causa – que tem potencial, mas ao mesmo tempo que se encontra estagnada – numa área habitacional mista que inclui habitação de promoção pública, onde se insere habitação social e acessível, onde os residentes estejam socialmente incluídos. Esta medida surge incluída numa ação de regeneração que pretende criar novos polos de atração, requalificar os espaços públicos e o património cultural construído e que se considera ter impacto positivo em outras áreas conexas, ao nível da cidade.

Através das intenções enunciadas no trabalho, não só o Bairro Santos Nicolau, como também o Bairro da Bela Vista e a cidade e geral, pode beneficiar da estratégia adotada e assim percorrer um caminho para uma evolução urbana e um futuro social onde exista uma comunidade heterogénea que possa usufruir de uma cidade viva, com uma rede de espaços públicos que estabeleça continuidade e conexões e que atraia a população e visitantes.

## BIBLIOGRAFIA

ALVES, S. (2015).

O mix social no âmbito das políticas de habitação e de regeneração urbana: uma análise comparada internacional. Em J. FERRÃO, & A. HORTA, *Ambiente, Território e Sociedade. Novas agendas de Investigação* (pp. 165-172). ICS: Imprensa de Ciências Sociais.

ALVES, S. (2019).

Planning for affordable Housing. A comparative analysis of Portugal, England and Denmark. Cambridge: Cambridge Centre for Housing & Planning Research.

ALVES, S., & ANDERSEN, H. T. (2015).

Social Housing in Portugal and Denmark: a comparative perspective. *Colóquio Internacional ENHR 2015 Housing and Cities in a time of change: are we focusing on People?* Lisboa: Aslborg Universitet.

ARTHURSON, K. (2013).

*Mixed tenure communities and the effects on neighbourhood reputation and stigma: residents experiences from within. Cities*, DOI: 10.1016/j.cities2013.03.007. Adelaide. Southgate Institute for Health, Society and Equity, Flinders University

BRICOCOLI, M., & CUCCA, R. (2014).

Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan. *Urban Studies*.

CABRAL, J. (2016).

*Ler o território através da morfologia urbana - Teoria e Métodos do Urbanismo*. Lisboa: Faculdade de Arquitectura.

CHESHIRE, P. (2007).

*Segregated neighbourhoods and mixed communities*. York: Joseph Rowntree Foundation.

CML - Câmara Municipal de Lisboa  
Lisboa Renda Acessível, disponível em: <<http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/espaco-publico/uma-praca-em-cada-bairro>> [Consultado em janeiro/2020]

CML - Câmara Municipal de Lisboa - Pelouros de Urbanismo, Políticas de Solo e Espaço Público (2015)  
Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística – Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana – Divisão de Projetos e Estudos Urbanos, disponível em: <[http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/praca/10\\_Abril2015\\_CADERNO-PRACAS.pdf](http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/praca/10_Abril2015_CADERNO-PRACAS.pdf)> [Consultado em janeiro/2020]

Confidencial Imobiliário

<https://confidencialimobiliario.com/> [Consultado em janeiro/2020]

DGOTDU - Direção Geral do Ordenamento e Território e Desenvolvimento Urbano. Direção de Serviços de Estudos e Planeamento Estratégico. 2000  
Vocabulário do Ordenamento do Território, Coleção Informática 5, Lisboa, disponível em: <[https://issuu.com/fernandocordeiro58/docs/vocabulario\\_do\\_ordenamento\\_do\\_terri](https://issuu.com/fernandocordeiro58/docs/vocabulario_do_ordenamento_do_terri)> [Consultado em janeiro/2020]

GHEL, J. (2013).

*Cidades Para Pessoas*. São Paulo: Perspectiva.

GHEL, J. (2017).

*A Vida entre Edifícios. Usando o Espaço Público*. Lisboa: Tigre de Papel.

GUIMARÃES. (1994).

A habitação popular urbana em Setúbal no primeiro terço do século XX, vol. XXIX (3º). *Análise Social*, 525-554.

LNEC. (2011).

*"Mistura Social": Uma Referência Europeia Partilhada?* Lisboa.

MENDES, L. (2013).

A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol.5, nº1, 33-45.

MENDES, L. (2013).

A regeneração urbana: evolução e problemática conceptual. Em J. e. MALHEIROS, *O Futuro da Habitação Pública no Estado Social Pós-Crise* (pp. 156-193). Lisboa: Centro de Estudos Geográficos e Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa.

MOREIRA, M. d. (2007).

Requalificação Urbana. Alguns conceitos básicos. *Artitextos. Faculdade de Arquitectura da Universidade de Lisboa*, pp. 117 - 129.

PINHO, A. (2018).

Habitação Social. *Habitação e Direitos Humanos*. Matosinhos.

Portal da Habitação

Arrendamento Acessível, disponível em:  
<<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel>> [Consultado em abril/2019]

Portal da Habitação

Plano Integrado de Setúbal, disponível em:  
<<https://www.portaldahabitacao.pt/plano-integrado-de-setubal>>  
[Consultado em abril/2019]

Portal da Habitação

Plano Estratégico de Setúbal Nascente, disponível em: <  
<https://www.portaldahabitacao.pt/plano-integrado-de-setubal>>

PORTAS, N., & TRAVASSO, N. (2011).

As Transformações do Espaço Urbano: Estruturas e Fragmentos. Em P. Nuno, D. Álvaro, & C. João, *Políticas Urbanas II. Transformações, regulações e projectos* (pp. 161-229). Fundação Calouste Gulbenkian.

ROBERTS, P., & SYKES, S. (2000).

*Urban Regeneration: A Handbook*. SAGE Publications Ltd.

ROSETA, H. (09 de novembro de 2018). Habitação e Reabilitação Urbana em Portugal. *Habitação e Direitos Humanos*. Matosinhos.

ROXO, A., CARVALHO, L. S., & GONÇALVES, J. (2013).

Setúbal Nascente, Visões no Tempo da Incerteza. *Congresso Internacional da Habitação no Espaço Çusófuno*. Lisboa: LNEC.

SERPA, F. (2015).

*Entre Habitação e Cidade, Lisboa os projectos de promoção pública 1910/2010*. Tese de Doutoramento, Faculdade de Arquitectura - Universidade de Lisboa. Lisboa.

SERPA, F., FONTE, M. M., ALLEGRI, A., ARENGA, N., & MONTEIRO, M. (2018).

Habitação de promoção pública: Da construção nova à reabilitação, uma leitura dos projetos. Em *Habitação: Cem Anos de Políticas Públicas em Portugal, 1918 | 2018* (pp. 365-406). Lisboa: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

SIMÕES, J. (2010).

*A habitação social como instrumento de combate à pobreza e exclusão social: estudo de caso no Bairro Alves Redol*. (Tese de Mestrado, Instituto de Ciências Sociais e Políticas, Lisboa). Lisboa

TOMÉ, M. (2018).

*Topologia e Tipologia Arquitetónica*. Setúbal: Caleidoscópio.

VELUDO, R. (2020)

*Habitação em Lisboa*. Lisboa: Faculdade de Arquitectura.

## LEGISLAÇÃO

CMS – Câmara Municipal de Setúbal (2020). Regulamento do Plano Diretor Municipal

DRE - Diário da República Eletrónico. Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018

DRE - Diário da República Eletrónico - Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa

DRE - Diário da República Eletrónico. Artigo 95º do decreto-lei nº 80/2015

DRE - Diário da República Eletrónico - Aviso n.º 19251/2019

DRE - Diário da República Eletrónico - Portaria 65/2019

HABITAÇÃO de PROMOÇÃO PÚBLICA para uma AÇÃO de REGENERAÇÃO URBANA no BAIRRO SANTOS NICOLAU, SETÚBAL



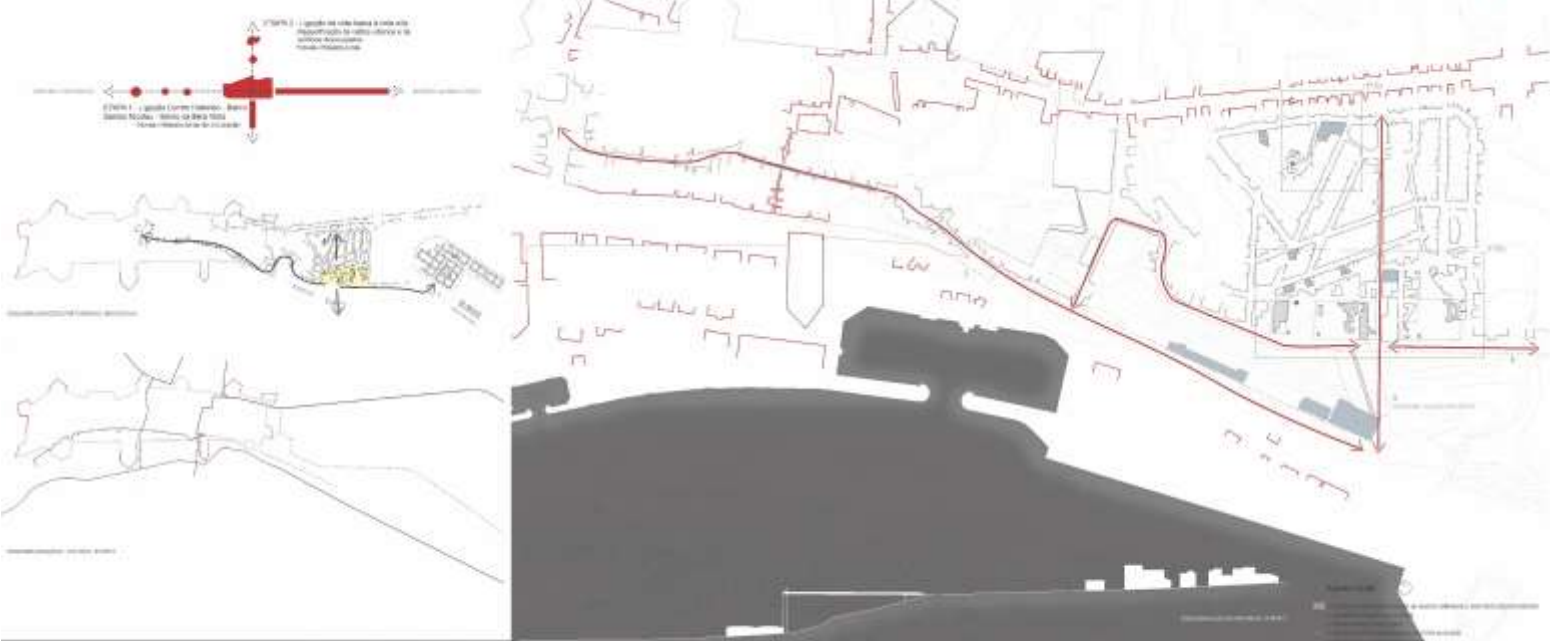
HABITAÇÃO de PROMOÇÃO PÚBLICA para uma AÇÃO de REGENERAÇÃO URBANA no BAIRRO SANTOS NICOLAU, SETÚBAL



HABITAÇÃO de PROMOÇÃO PÚBLICA para uma AÇÃO de REGENERAÇÃO URBANA no BAIRRO SANTOS NICOLAU, SETÚBAL



HABITAÇÃO de PROMOÇÃO PÚBLICA para uma AÇÃO de REGENERAÇÃO URBANA no BAIRRO SANTOS NICOLAU, SETÚBAL



DELINEAR A ESTRATÉGIA

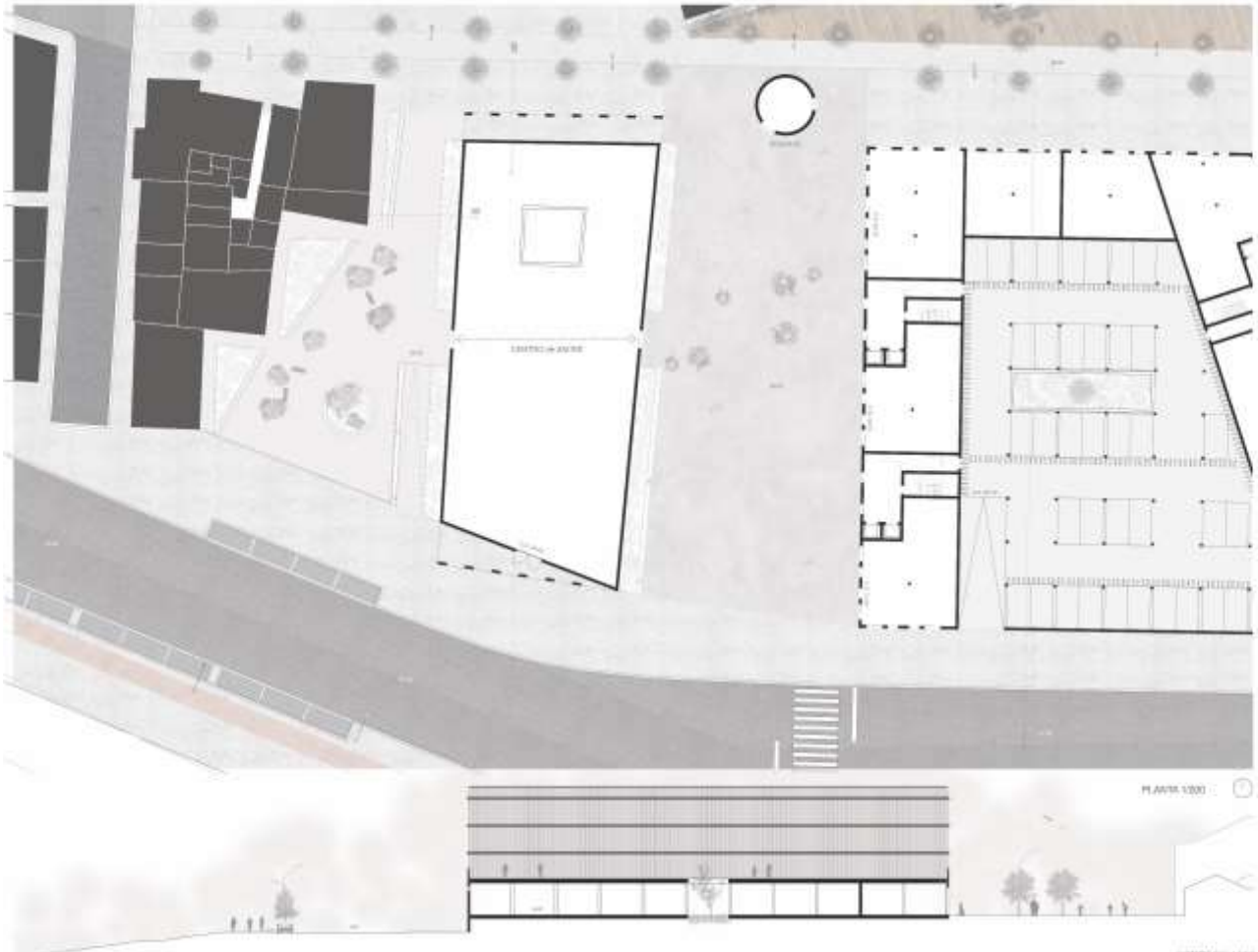
HABITAÇÃO de PROMOÇÃO PÚBLICA para uma AÇÃO de REGENERAÇÃO URBANA no BAIRRO SANTOS NICOLAU, SETÚBAL

**DELINEAR A ESTRATÉGIA**  
 (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) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

**O PROJETO - CHAVE - Habitação Acessível de Promoção Pública**

05

HABITAÇÃO de PROMOÇÃO PÚBLICA para uma AÇÃO de REGENERAÇÃO URBANA no BAIRRO SANTOS NICOLAU, SETÚBAL



CALÇARO MOLEAVOS

DECK COMPOSITO

BETÃO DRENANTE

CALÇADA PORTUGUESA

BETUMNOSO DRENANTE

O PROJETO - CHAVE - Habitação Acessível de Promoção Pública + Espaço Público e Centro de Saúde  
 FACULDADE DE ARQUITETURA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA | 2021 | MARTA SESASTIÃO | ORIENTAÇÃO PROFESSORA FILIPA SOBRAL DOS SANTOS





