

ESTUDO DE OCUPAÇÃO DO SOLO - QUINTA DO BRAAMCAMP/ALBURRICA



Ocupação

A ocupação humana na zona de Alburrica tem origens tão remotas quanto o período final do paleolítico, passando pela idade média com o estabelecimento dos moinhos de maré, sendo até meados do século XIX o local de acostagem dos vapores que faziam a travessia Lisboa-Barreiro (ainda hoje se podem ver os vestígios destes pontões de acostagem, na ponta do Mexilhoeiro). A ocupação da Quinta do Braamcamp remete-nos para o fabrico de cortiça a partir de 1882, com as instalações fabris a ocupar o lado norte da caldeira do moinho de maré da Quinta, enquanto a antiga casa apalaçada (século XIX) se localizava no lado Sul desta, como se poder verificar na foto a baixo.



Caracterização do território a intervir

Alburrica pela singularidade paisagística numa harmonia e adequação do edificado, (da Quinta Braamcamp agora em ruína) ao meio natural, apresenta-se como um exemplo significativo de simbiose entre a ação humana transformadora do território que perdura à séculos e os recursos naturais. A sua delicada posição ribeirinha no sistema da orla estuarina do Tejo, assume um papel fundamental dentro do sistema ecológico, somando-se o valor da caracterização e identidade que o edificado agroindustrial sempre lhe conferiu e ainda lhe confere, formando este local uma unidade paisagística que caracteriza o estuário.

Este trecho da orla ribeirinha, pelas características mencionadas e pelo estado de degradação paisagística a que foi votado pela desativação funcional das indústrias que aí funcionavam, entende-se como um caso de estudo que reúne os principais “argumentos” que servem os conceitos de base para a procura de uma estratégia de uso do solo que funcione como motor de sustentabilidade desta paisagem estuarina contribuindo assim para a recuperação da identidade deste local, na sua relação com o Rio.

Para além dos valores paisagísticos, também os valores patrimoniais assumem uma grande importância, sendo prova disso a classificação de Alburrica como Sítio de Interesse Municipal (Aviso n.º 8203/2017, Diário da República, 2.ª série, N.º 139, 20 de julho de 2017) por decisão final constituindo o reconhecimento do Interesse Histórico Industrial, Ambiental e Paisagístico e do seu carácter emblemático.

Deste território fazem parte, a Ponta do Mexilhoeiro, uma quinta histórica - Quinta do Braamcamp, um equipamento escolar (Escola Secundária Alfredo da Silva), as ruínas da indústria corticeira desativada (Sociedade Nacional Corticeira), algumas habitações e abrigos de autoconstrução pertença de pescadores, no sítio de Alburrica quatro Moinhos de Maré e respetivas caldeiras e três moinhos de vento, a rua Miguel Pais e a frente Ribeirinha que lhe é contígua até à Avenida Batalhão de Sapadores Sul e Sueste, de acesso à Estação Fluvial.

A singularidade morfológica, paisagística e cultural/patrimonial deste local aliada à contiguidade com o tecido urbano, justifica uma intervenção que promova a dinamização da sua dimensão cultural, natural, económica e social, impulsionando e concretizando-se na sua requalificação física, económica e social, tendo sempre presente uma grande preocupação ambiental aliada à identidade do local.

Do ponto de vista das acessibilidades, este território é servido principalmente pelas seguintes vias: Rua Miguel Pais (sentido Norte-Sul), intercetada pela Av. Alfredo da Silva e Av. Bento Gonçalves (sentido Nascente-Poente)

Intervenção

A área de Intervenção (AI), a ser delimitada como uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão pela revisão do Plano Diretor Municipal (PDMB), caracteriza-se por ser uma zona de grande interesse patrimonial e paisagístico na qual deve ser mantida e valorizada a estrutura natural existente. Este entendimento é reforçado pelo reconhecimento nacional da sua singularidade e sensibilidade, encontrando-se por isso abrangida pelo Regime de Reserva Ecológica Nacional (REN) e pela Estrutura Ecológica Municipal.

Neste exercício para a área de Intervenção teve-se como ponto de partida os parâmetros de gestão inscritos nas UOPG n.º 1, 20 e 175 contidas no PDMB que a esta data ainda se encontra em vigor (ratificado em, 04 de Maio de 1994) e na concretização dos seguintes objetivos fundamentais:

- a) Salvar o património de proto-industrial e edificado existente, que passará pela reconstrução do moinho de maré e recuperação das casas de residência e apoios agrícolas da antiga Quinta convertendo-as para uso turístico, integrando-o na proposta de reorganização funcional, criando ainda condições para a instalação de equipamentos de natureza cultural; turística; de bem-estar e de recreio e lazer na área envolvente;
- b) Criação de um conjunto habitacional de grande qualidade arquitetónica e ambiental que valorize a estrutura natural existente, garantindo a manutenção de eixos visuais para Lisboa;
- c) Potenciar as condições naturais da zona, designadamente de praia e caldeiras de moinhos envolventes, através da criação de um parque cultural e de lazer/desporto informal e percursos de ligação à praia fluvial que se encontra em fase de projeto para a caldeira do Moinho Grande;
- d) Potenciar a fruição da natureza através de percursos pedonais incrementados com equipamentos de observação/fruição da Natureza (obs. de Aves por ex.) nos espaços naturais e naturalizados nomeadamente a Nascente da Quinta, nos corredores verdes a criar ao longo da margem Norte da caldeira do moinho e Ponta do Mexilhoeiro;
- e) Infraestruturar e reestruturar a Área de intervenção (AI), nomeadamente através do melhoramento dos sistemas de mobilidade de entrada e saída à Ponta de Mexilhoeiro com prevalência para o transporte público, com o estabelecimento de novas paragens, estabelecendo assim uma ligação mais direta à zona consolidada da cidade, facilitando desta forma o acesso e estabelecendo uma continuidade entre a Ponta do Mexilhoeiro e a Praça Bento Jesus Caraça frente à Igreja do Rosário, elemento importante da ligação entre a zona consolidada e a AI;
- f) Potenciar as condições naturais e paisagísticas da zona, designadamente de praia e caldeiras dos moinhos de maré, (Moinho Pequeno recuperado recentemente e Moinho Grande cujo objetivo é ser convertido em praia fluvial), através da criação de um parque cultural e de desporto/lazer, com o objetivo de contribuir para uma forte coesão territorial de toda a frente ribeirinha, desde a estação fluvial sul e Sueste até à Praia Norte;

Em suma, a intervenção proposta neste estudo para a Quinta do Braamcamp e áreas envolventes, pretende contribuir para a qualificação patrimonial, paisagística e ambiental de um território que, pelo avançado estado de degradação que apresenta, não permite a sua fruição pela população.

Os usos definidos nesta proposta, para além de não serem de todo um fator redutor da fruição pela população, dos espaços naturais, paisagísticos e culturais contidos neste território, são encarados como um motor de qualificação dos mesmos permitindo a sua concretização e manutenção, (entenda-se a manutenção na perspectiva de que um espaço sem uso é um espaço sem vida, mais sujeito a fenómenos de vandalismo e degradação e insegurança).

Considerando as intervenções realizadas ao longo da orla ribeirinha do Tejo no espaço que vai desde o Terminal Fluvial Sul e Sueste até à praia Norte, nomeadamente a criação de circuitos pedonais com a

construção dos passadiços, a recuperação dos moinhos de vento, a recente recuperação do Moinho Pequeno e largo fronteiro, encontrando-se em fases de estudo, projetos e candidaturas a fundos comunitários, espaços como: a caldeira do Moinho Grande a converter em praia fluvial; a requalificação do corredor estabelecido pela Rua dos Ferroviários até ao Largo do Moinho Pequeno através do fundo ambiental; a requalificação do espaço da antiga Grancor recentemente adquirido pela CMB, candidatado ao POSEUR, permitindo desta forma qualificar a frente ribeirinha da Rua Miguel Pais, todas estas intervenções conjugadas com a proposta de ocupação da Quinta Braamcamp e áreas envolventes permitem uma requalificação territorial integrada desta orla ribeirinha, que pela sua importância funcionará como motor de desenvolvimento desta zona central da cidade.

Características de ocupação

2. Sem prejuízo do disposto no regulamento do PDMB, e da consulta obrigatória às entidades exteriores envolvidas, a ocupação referida no número anterior deverá tomar em linha de conta os seguintes aspectos:
 - a) Elaboração de um estudo referente à AI na sua relação com o rio, englobando as caldeiras dos moinhos, que contemple as soluções técnicas necessárias à salvaguarda de pessoas e bens relativamente à cheia dos 100 anos; devendo prever se necessário a estabilização de taludes e de áreas com risco de erosão, nomeadamente muros de suporte e obras de correção torrencial.
 - b) Elaboração de um projeto de renaturalização das caldeiras dos moinhos e requalificação das suas margens, de forma a garantir a correta circulação da água e sua contenção.

São admitidas, ainda, as seguintes actividades e usos do solo:

- c) São admitidas as operações urbanísticas de edificação, de recuperação, conservação ou demolição
 - d) Para as edificações existentes ou a implantar são permitidos os usos de habitação; actividades económicas ligadas à restauração e similares, equipamento de cariz público e privado, de desporto, de saúde e bem-estar; de empreendimentos turísticos de turismo de natureza e/ou empreendimentos turísticos de turismo de habitação.
 - e) Ao uso de habitação, apenas será afeto, o decorrente da aplicação de índice de utilização na designada zona Norte da caldeira do moinho de maré. Sendo a restante capacidade de construção afeta aos outros usos nomeados na alínea anterior, na Zona Sul.
 - f) São admitidas as edificações de apoio às actividades de recreio e lazer inclusive de uso balnear apenas se não comprometerem o equilíbrio ecológico e ambiental da AI.
3. As edificações a implantar deverão funcionar como contraponto à artificialidade do espaço construído da cidade, integrando-se e respeitando a importância de valores paisagísticos, ecológicos e ambientais, cénicos, patrimoniais e culturais, e de identidade local. Deverá assim, ser garantia do menor impacto possível nos recursos naturais e patrimoniais existentes adotando critérios de integração, de ecoeficiência e serem estruturas e funcionalmente flexíveis garantido assim também a sua longevidade temporal.

4. Em concretização dos números anteriores, sem prejuízo do disposto no PDMB a cêrcea máxima dos edifícios será aquela que garantir a correta integração no lugar, devendo as opções técnicas adotadas ser devidamente fundamentadas.
5. A cota de soleira indicada para os edifícios será a que garantir uma opção técnica que salvguarde pessoas e bens relativamente à cheia dos 100 anos (procurando-se que não seja inferior a 0,8 metros).
1. Não são admitidas caves.
2. A definição do desenho urbano da AI deve garantir, uma distribuição adequada dos usos, a correta utilização do edificado existente. Terá ainda que respeitar na integra, e incluir, adoptando a mesma linguagem formal quer na conceptualização, quer no uso de opções técnicas (conceito e opções técnicas – materiais e espécies) do projeto de intervenção paisagística existente, ou já desenvolvido.
3. Pretende-se que o enquadramento paisagístico referido no número anterior potencie a naturalização da AI, prevendo que a ação do tempo, seja ela a própria construtora, reafirmadora e potenciadora dos propósitos e objetivos do projeto, obstando-se assim à sobrecarga na sua manutenção.

Externalidades positivas para o Barreiro

Impactos da Habitação/ imobiliário e da hotelaria

A Quinta Braamcamp é um dos espaços mais icónicos do concelho do Barreiro, esta evidência decorre de uma série de circunstâncias de natureza histórica, sociocultural e económica, que de forma direta, concorrem para esta avaliação.

No entanto, a relevância histórica da Quinta Braamcamp não deve ser entendida como um obstáculo à sua revitalização/ refuncionalização, antes pelo contrário, constitui uma oportunidade singular de aprofundamento das novas valências/ funções deste espaço.

A Quinta Braamcamp, para além do contexto histórico que apresenta, beneficia de uma localização privilegiada (frente ribeirinha do Rio Tejo com uma vista para o Terreiro do Paço/ Castelo de São Jorge), de uma área territorial assinalável (cerca de 21,1 ha) e de um património natural e histórico-cultural identitário (caldeira, edifícios de relevante identidade arquitetónica, moinho de maré com dez moendas), pelo que se torna também num dos espaços de referência para reposicionar a imagem do 'novo' Barreiro.

Esta constatação decorre de um conjunto de fatores endógenos, conforme identificados atrás, mas também de diversos fatores exógenos, entre os quais se poderão assinalar:

- (i) pressão turística e imobiliária da cidade de Lisboa;
- (ii) valorização progressiva dos territórios ribeirinhos da margem Sul do Rio Tejo;
- (iii) interpretação inteligente do Rio Tejo enquanto 'plataforma de mobilidade entre ambas as margens;

- (iv) concretização de grandes investimentos na área dos transportes, nomeadamente, o Novo Terminal de Contentores Marítimos do Barreiro e o Novo Aeroporto do Montijo;
- (v) criação do corredor ecológico do Coina e respetiva ligação dos Estuários do Tejo e do Sado/Serra da Arrábida.

Assim, a proposta para o futuro da Quinta Braamcamp deverá, simultaneamente, integrar as dinâmicas emergentes observadas nos territórios de proximidade estratégica de ambas as margens do Rio Tejo (a Norte, Lisboa; a Sul, a frente ribeirinha do Tejo e a Serra da Arrábida) e promover externalidades positivas nos espaços geográficos contíguos ('Quarteirão' Histórico do Barreiro, Centro Urbano do Barreiro, Frentes Ribeirinhas do Tejo e do Coina), assumindo um 'efeito catalisador' para o 'novo' Barreiro.

Em conformidade com os instrumentos de gestão territorial (nomeadamente o Plano Diretor Municipal), a 'nova' Quinta Braamcamp compreende uma área, ainda que limitada, para construção de nova habitação (5,5% da área total da Quinta Braamcamp), pelo que constitui uma área de negócio com reconhecido potencial de mercado.

Para além da habitação, perspetiva-se que uma das áreas de negócio a empreender na Quinta Braamcamp estará associada à Hotelaria e Restauração, ainda que ambas se complementem. Importa perceber o contexto em que se propõe desenhar o modelo de negócio de cada uma das atividades, por forma a assegurar uma maior integração com o território em que se insere e a própria comunidade local.

A análise da informação disponível estabelece um compromisso objetivo para o futuro da Quinta Braamcamp, no qual emerge uma dimensão habitacional relevante, mas que estabelece uma clara integração com o setor turístico, e de um ou mais espaços de restauração e bebidas, aberto à comunidade local, a definir na estratégia de requalificação deste espaço (integra ainda equipamentos de lazer e recreio, também eles, acessíveis à comunidade local).

A dimensão imobiliária da Quinta Braamcamp é particularmente estratégica para sustentar o processo de reposicionamento competitivo que se ambiciona para o 'novo' Barreiro, contribuindo de forma decisiva para elevar a 'perceção de valor' do território e afirmar um novo conceito de espaço urbano qualificado e atrativo, capaz de captar e fixar novos e mais residentes (nacionais e estrangeiros).

A este propósito, importa assinalar que as mais recentes dinâmicas de investimento imobiliário na margem Sul do Rio Tejo, nomeadamente nas frentes ribeirinhas, apresentam projetos com elevados padrões de qualidade, posicionados para segmentos de mercado médio e médio/ alto, alguns dos quais com uma reconhecida projeção internacional. Neste particular, identificam-se projetos imobiliários nos municípios do Seixal, do Montijo e de Alcochete que se posicionam nestes segmentos e que ajudam a validar a 'natural atratividade' da Quinta Braamcamp.

A proposta de ocupação da Quinta Braamcamp, conforme referido, representa uma área de implantação disponível equivalente apenas a 5,5% da área total (cerca de 1,1 ha – 11,1 mil m²), ainda que a área total efetiva de construção corresponda a 25,7 mil m², o que permite criar um complexo habitacional com uma capacidade potencial na ordem dos 550 habitantes.

No que concerne especificamente à unidade de alojamento turístico que será instalada na antiga Casa Senhorial da Quinta Braamcamp, esta deverá ter em consideração preservação da identidade arquitetónica do imóvel, apesar de atualmente se encontrar devoluto e parcialmente destruído.

O conceito da unidade de alojamento procurará acompanhar o próprio posicionamento que se pretende para a Quinta Braamcamp, de modo a estabelecer uma correlação entre os residentes e os hóspedes do

futuro hotel da Quinta Braamcamp, devendo a mesma estender-se também às infraestruturas de restauração, desporto informal e de lazer que se propõe instalar naquele espaço.

Apesar deste posicionamento, esta proposta para a Quinta Braamcamp não deverá ser entendida como um “condomínio fechado” causador de estratificação social ou inibidor do usufruto deste território por parte da população, mas antes pelo contrário, deverá ser entendida como ‘motor de desenvolvimento’ para as comunidades locais, induzindo novas dinâmicas na base económica local e contribuindo de forma direta para projetar a notoriedade internacional do Barreiro.

Assim, com base nesta proposta estabelecer-se-ão um conjunto de premissas basilares que permitam devolver a Quinta Braamcamp ao usufruto da comunidade local, nomeadamente através da instalação de infraestruturas desportivas e de lazer, citando-se a título de exemplo a construção de um campo de futebol, um parque desportivo aberto incluindo circuito de manutenção, a construção de equipamentos para a prática de desporto informal como street-basket, padel entre outros, bem como infraestruturas para a prática de desportos náuticos tirando partido do espelho de água oferecido pela caldeira do moinho de maré da Braamcamp.

Adicionalmente, deverão também ser criados equipamentos de restauração e bebidas abertos à comunidade local, tirando partido dos diversos edifícios devolutos da Quinta Braamcamp, onde se inclui o próprio Moinho de Maré. Em paralelo, e considerando a beleza paisagística e a avifauna característica das frentes ribeirinhas do Tejo e do Coina, prevê-se também para o espaço, a instalação de um miradouro para a observação da natureza.

A oportunidade da unidade de alojamento não se centra no aproveitamento da crescente pressão turística que se observa na cidade de Lisboa, mas antes procura tirar partido deste contexto favorável, integrando as diversas valências turísticas dos territórios da Península de Setúbal (turismo de natureza, enoturismo, touring cultural e paisagístico, sol e mar, entre outros).

A diversidade de mercados, segmentos e públicos-alvo que caracteriza o turismo na atualidade, oferece aos ‘destinos’ múltiplas oportunidades de integração de espaços, recursos e atividades, por mais excêntricas que sejam, na cadeia de valor do turismo. Neste sentido, a operação da unidade de alojamento projeta-se a diversos perfis de procura.

Em síntese, o estudo referente à ocupação da Quinta Braamcamp, nos termos descritos previamente, em particular para as áreas críticas de intervenção – habitação, hotelaria, restauração e equipamentos diversos – corresponderá a um investimento na ordem dos 45 milhões de euros.

No que concerne ao volume de emprego gerado, considerando a ocupação prevista, (excluindo o que decorrerá diretamente no âmbito da execução das respetivas empreitadas), segundo as estimativas definidas, poderá atingir os 50 novos postos de trabalho na Quinta Braamcamp (30 postos de trabalho na hotelaria; 10 postos de trabalho na restauração; 10 postos de trabalho na gestão/ manutenção do espaço).

A concretização deste estudo implicará a fixação neste espaço de cerca de 550 novos residentes, e no âmbito da operação hoteleira, gerar cerca de 30 mil hóspedes/ ano, aos quais deverá ainda ser acrescentada a procura potencial decorrente da operação do estabelecimento de restauração.

Complementarmente, importa também assinalar a atratividade deste espaço para a própria comunidade local na utilização dos equipamentos desportivos e de lazer e recreio, para além do espaço público que será qualificado e acessível a toda a comunidade.

Impactos económicos para a autarquia

Só no que respeita à área habitacional, os 25,7 mil m² de área destinada a habitação, terão um impacto económico direto para a autarquia através do IMI de cerca de 150 mil €/ano

No que concerne ao impacto económico indireto, a concretização da presente operação imobiliária criará cerca de 550 novos residentes para um total de 185 famílias. Em conformidade com os dados apurados pelo INE, para o ano 2018, as 'despesas de consumo final das famílias portuguesas', corresponderam em média a 33.448€ por família. Contudo, estima-se que os consumos realizados no município equivalem a 55% dos consumos totais.

Assim, e considerando o mesmo período temporal de 10 anos, será expectável que os consumos das novas famílias residentes na Quinta Braamcamp gerem pelo menos cerca de 35 milhões de euros na base económica local.

No que concerne ao impacto económico proveniente da área da hotelaria, nos termos dos pressupostos com os dados de mercado (Área Metropolitana de Lisboa): Taxa de ocupação-quarto; Taxa de ocupação - cama; Proveitos de aposento/Proveitos totais, e considerando um período temporal equivalente a 10 anos, será expectável que a operação direta da nova unidade de alojamento da Quinta Braamcamp registre um volume de negócios na ordem dos 29 milhões de euros, em virtude dos indicadores apurados e que expressam uma visão conservadora dos resultados, face aos dados de mercado disponíveis, nomeadamente: Taxa média de ocupação-quarto e Preço médio quarto/ noite.

O impacto económico global (direto e indireto), ou seja, o somatório dos gastos totais dos turistas no 'destino', segmentado pelas rubricas de despesa principais: (i) alojamento; (ii) alimentação e bebidas; (iii) atrações diversas; (iv) deslocações locais e (v) compras e outras despesas (Estudo ao Perfil de Gastos dos Turistas na Região de Lisboa (Associação de Turismo de Lisboa)).

Uma vez definida a evolução prospetiva do volume de negócios da unidade de alojamento (proveitos de aposento e proveitos totais), procedeu-se à ponderação dos valores para as demais rubricas de despesa turísticas, conforme resultados apurados pelo Estudo da ATL, o que determinou para o mesmo período de 10 anos, um impacto económico global ao nível da base económica do município do Barreiro de mais de 52,4 milhões de euros.

Setembro de 2019, A equipa técnica;

Silvia Brazão, Arqt^a – DPOTIG

António Pardal, Arqt.^o - DPOTIG

Emanuel Santos, Arqt.^o - DPGTE

