



**PRO
URB**



PROGRAMA
REABILITAÇÃO
URBANA
BARREIRO
ANTIGO



Câmara Municipal do Barreiro - DPGU - PMRAU

Índice

- A. Introdução
- B. Estratégia
- C. Objectivos
- D. Metodologia
- E. Diagnóstico Urbano do Barreiro Antigo
- F. Inventário do património arquitectónico, através da aplicação de uma infra-estrutura informatizada
- G. Elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo
- H. Estudo de Mobilidade do Barreiro Antigo
- I. Modelo de Gestão/Projecto participativo
- J. Aplicação dos mecanismos alcançados pelo estatuto de área crítica de recuperação e reconversão urbanística
- K. Implementação da “discriminação positiva” prevista no novo regulamento de taxas e licenças do município
- L. Proposta de “Minoração e Majoração” do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)
- M. Estratégia de intervenção no património edificado e no espaço público
 - M.1. Património Edificado
 - M.1.1 Realização dum Guia Prático para a Reabilitação Urbana
 - M.2. Espaço Público
 - M.2.1. Espaços Verdes Urbanos
- N. Iniciativas regionais, nacionais ou internacionais tendentes à concessão de subsídios, apoios ou subvenções à reabilitação de áreas urbanas
 - N.1. Programa Operacional Regional de Lisboa (PORLISBOA)
- O. Programas Públicos de Reabilitação Urbana e de Habitação
 - O.1. Programas de apoio à reabilitação urbana
 - O.1.1. RECRIA
 - O.1.2. RECRIPH
 - O.1.3. REHABITA
 - O.1.4. SOLARH
 - O.2. Programas de apoio à habitação
 - O.2.1 PROHABITA
- P. Síntese da proposta
- Anexo 1. Diagnóstico Urbano do Barreiro Antigo
- Anexo 2. Definição dos termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo PRUBAN
- Anexo 3. Estudo de Mobilidade para o Barreiro Antigo

A.

Introdução

A área de intervenção, denominada por **BARREIRO ANTIGO**, localiza-se na freguesia do Barreiro e corresponde ao núcleo urbano original da cidade. É limitada a Norte pelo Rio Tejo, a Nascente pelo Largo Alexandre Herculano, a Sul pelas Ruas Almirante Reis, Salvador Correia de Sá, da Creche e Direita e a Poente pela Rua Miguel Pais. Tem uma dimensão de 17,20 ha.



VISTA AÉREA DO BARREIRO ANTIGO

Até ao início dos anos 70 do século passado, o Barreiro Antigo foi o núcleo central da cidade onde se desenvolviam diversas actividades económicas e onde se localizava a maioria dos equipamentos da cidade. Desde então, o Barreiro Antigo entrou num processo de declínio, à medida que o crescimento urbano da cidade passou a realizar-se em áreas cada vez mais distantes desta antiga centralidade urbana. Paralelamente, verificou-se um assinalável declínio e envelhecimento da população residente (redução de 30% entre os censos de 1991 e 2001). Consequentemente, perdeu diversidade funcional com o encerramento e deslocação de muitas das actividades económicas nele sedeadas, assim como a saída de equipamentos públicos centrais. O edificado, bastante vetusto, tem vindo a degradar-se a um ritmo cada vez mais acentuado, face à inércia dos seus proprietários, e as suas características morfo-tipológicas tornam mais difícil a sua reutilização.

A população é maioritariamente idosa e vive em deficientes condições de habitabilidade, com falhas graves ao nível das condições de segurança e salubridade das habitações. Verificou-se igualmente que a maior parte das

situações de carência habitacional respeitam a edifícios muito antigos, cuja tipologia se encontra bastante desajustada dos padrões de vivência modernos.

Do ponto de vista urbanístico e arquitectónico o Barreiro Antigo é uma zona de interesse patrimonial com valor de conjunto, verificando-se *“uma relativa identificação entre valores patrimoniais existentes e os espaços urbanos homogéneos definidos aos longo dos séculos nesta área da cidade.”* (in Estudo de Caracterização: Levantamento e Classificação do Património Construído na Zona Antiga do Núcleo Urbano do Barreiro, anexo à proposta de Plano de Pormenor de 1996)

Na estrutura urbana de cariz tradicional encontram-se diversos edifícios de valor arquitectónico assinalável, exemplos notáveis da arquitectura religiosa e civil dos séculos XVI, XVIII, XIX e princípio do século XX.

As políticas urbanas contemporâneas e os modos de intervenção na cidade e património cultural construído distanciam-se dos princípios da Carta de Atenas, que regularam anteriores propostas de intervenção no Barreiro Antigo, tais como o ante-plano de urbanização do Arquitecto Paulo Cunha.

Actualmente todos os estudos realizados e as experiências documentadas, privilegiam as intervenções não sectoriais, que integrem e articulem as vertentes social, económica, física e ambiental e que assentem na compreensão do dinamismo dos processos urbanos e da interdependência das várias disciplinas do desenvolvimento urbano sustentável.



É importante, ainda, ter em atenção que as políticas de reabilitação urbana se assumem como elementos complementares às estratégias globais do governo central, tais são os problemas com que trabalham, as causas a que pretendem acorrer e as soluções procuradas.

Esta realidade obriga a concluir da importância destas políticas, tanto para o poder político como para a própria sociedade, interessados em resolver os complexos problemas das cidades. O (in)sucesso de um programa global de reabilitação urbana, em determinada área problemática da cidade, está na base do

(in)sucesso na resolução dos seus problemas urbanos (económicos, habitacionais, ambientais, sociais).

Esta importância ao nível do desenvolvimento de um planeamento urbano integrado como uma preocupação pública e como um instrumento chave para o futuro das cidades vem explanado nas recomendações da Carta de Leipzig assinada em 24 de Maio de 2007.

Nesse documento, recomenda-se às cidades europeias a elaboração de programas de desenvolvimento urbano integrado para as cidades no seu conjunto. Estes instrumentos de planeamento centrados na aplicação das medidas aí previstas deverão:

- *Identificar os pontos fortes e fracos dos aglomerados urbanos partindo da análise da situação actual,*
- *definir objectivos de desenvolvimento concretos para a zona urbana e desenvolver uma visão para a cidade,*
- *coordenar os diferentes planos e políticas territoriais, sectoriais e técnicos e velar para que os investimentos programados contribuam para promover um desenvolvimento equilibrado do espaço urbano,*
- *coordenar e concentrar localmente a utilização de fundos pelo sector público e privado, e*
- *ser coordenados a nível local e de área metropolitana e associar os cidadãos e outros parceiros que possam contribuir substancialmente para determinar a futura qualidade económica, social, cultural e ambiental de cada zona.*

B.

Estratégia

O programa de reabilitação urbana para o Barreiro Antigo aqui proposto, e de agora por diante designado por **PROURB**, baseia-se na necessidade de promover um conjunto de políticas urbanas que desencadeiem uma viragem no foco de degradação física, ambiental, social e económica que se abate sobre o núcleo antigo do Barreiro.

É nas grandes cidades, ou concentrações urbanas, que estão sedeadas grande parte das actividades económicas, exercendo estes territórios um grande poder de atracção sobre as actividades económicas que se baseiam nos recursos humanos qualificados e na tecnologia, deles dependendo fortemente o desenvolvimento das regiões onde se inserem. Os territórios urbanos são, por excelência, os centros da produtividade, educação e da inovação tecnológica, onde se concentra a maioria do emprego, a riqueza produzida, mas também se concentram fortes desigualdades sociais e pobreza.

As grandes reestruturações económicas contribuíram para a reorientação decisiva das prioridades das políticas das cidades, realinhando-se com os imperativos da reestruturação competitiva global. As mudanças traduziram-se ao nível da gestão, planeamento e governo das cidades e houve necessidade de reajustar as políticas urbanas de forma a corresponderem aos novos objectivos de desenvolvimento económico, as quais integram e perseguem os novos objectivos de competitividade e atractividade urbana.

No entanto, a existência de desigualdades e exclusão urbanas evidentes na degradação de sectores nas cidades onde se instalam processos cumulativos de declínio múltiplo: económico, físico, sócio-demográfico, funcional, constitui, hoje, uma ameaça à coesão social e territorial das cidades e à sua própria competitividade.

O desenvolvimento de políticas urbanas que estabeleçam como premissa básica a utilização adequada e equilibrada dos recursos naturais e socialmente justa do território emerge como uma exigência, e como pressuposto a ser adoptado e tomado realidade pelos gestores da urbe.

Um fenómeno urbano emergente é o da degradação urbana, que no contexto das cidades actuais assume distintas expressões e causas. Assiste-se hoje, particularmente, nos centros históricos e núcleos urbanos antigos à persistência e crescimento de fragmentos desfavorecidos da cidade que formam espaços urbanos degradados em que o efeito de estigma a eles associado, é ele próprio, e por si só, um obstáculo à reversão das dinâmicas de declínio instaladas.

Outra questão fulcral depara-se com o custo que a degradação urbana dos núcleos antigos das cidades impõe, tanto no indivíduo (o morador, o comerciante, o empresário, o transeunte) e que se traduz num leque limitado de escolhas e de oportunidades, como para a administração pública onde o custo se exprime de forma directa em despesas suplementares.

Os custos inerentes a uma determinada área degradada enquadram-se fundamentalmente em três domínios, com correspondência a efeitos e consequências objectivas.

O domínio do custo social e humano, e que corresponde à perda do capital humano.

O domínio do custo económico, directamente relacionado com a perda e a dificuldade de captar a iniciativa empresarial e comercial, assim como a indispensabilidade de realizar despesas complementares (públicas e privadas) para resolver problemas provocados pela criminalidade e vandalismo urbano, bem como os indiscutíveis custos a efectuar com a requalificação urbana e ambiental.

Por último, temos o custo urbano, que do ponto de vista do indivíduo se calcula pelas despesas suplementares que este precisa de realizar para superar os efeitos negativos da zona urbana onde habita, ou onde investe, bem como na perspectiva da administração pública que se relaciona directamente com o diferencial de despesas que esta realiza neste tipo de áreas e as que efectua nas áreas isentas dos problemas que naquelas se detectam.

Para fazer face a este problema, a definição de políticas urbanas e intervenções tendentes à resolução dos problemas da degradação urbana têm sido protagonizada por todos os níveis institucionais considerados - europeu, nacional, regional e local. Esta postura tem por base a percepção do quanto os objectivos de desenvolvimento económico, através do reforço da competitividade, da produtividade e da procura, no quadro de um modelo de

desenvolvimento sustentável que englobe indubitavelmente as dimensões social e ambiental, estão intrinsecamente relacionados com os territórios urbanos em que têm lugar.

A Comissão Europeia, em 2000, no âmbito da Estratégia de Lisboa, estabeleceu como objectivos de desenvolvimento do território Europeu, o reforço da competitividade urbana. Reiterando, mais recentemente, o seu enfoque na importância da política das cidades, no seu documento de trabalho: *Políticas para a Coesão e Cidades: os Contributos do Crescimento Urbano e do Emprego nas Regiões, para 2007-2013*.

A nível nacional, a lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo - Lei n.º48/98 de 11/08, publicada em 1998, integra os princípios do desenvolvimento sustentável. É no espírito desta ideia fundamental que beneficiando de fundos comunitários se encontram, através do QREN 2007-20013, a ser criados programas de requalificação e reabilitação urbanas que pretendem fazer face aos mais sérios problemas de degradação urbana - carências habitacionais, equipamentos, desqualificação do espaço público, etc.

A nível regional, o próprio Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º68/2002, de 8 de Abril, o qual define, de entre os seus quatro objectivos fundamentais, a promoção da qualificação urbana, nomeadamente das áreas urbanas degradadas ou socialmente deprimidas, bem como áreas periféricas ou suburbanas e dos centros históricos.

A verdade é que, nem só na última década, se verificou a intervenção pública nestas áreas “problema”, e que as respectivas intervenções e investimentos compensatórios dos factores de desfavorecimento, são o resultado de políticas urbanas que traduzem princípios de acção e filosofias próprias de cada momento histórico.

Existe hoje, porém, a consciência da falência dessas intervenções sectoriais e dos seus resultados poucos satisfatórios para introduzir alterações profundas nas causas da degradação, denotando dificuldades em atingir resultados duradouros, verificando-se alguns sinais e tendências que alertam para a necessidade de se reverem as formas de actuar, nalguns casos directa, noutros casos, preventivamente sobre as áreas urbanas degradadas. Pois é evidente que não se conseguiu produzir dinamismos significativos que encontrassem a realização de parcerias público-privadas, assim como

despertar a participação da sociedade e dos actores que nela participam.

As políticas urbanas dos anos 90 na Europa têm-se desenvolvido na base desta conclusão que adverte para os limites das políticas urbanas sectoriais, tornando-se evidente ser fundamental partir de um novo entendimento da cidade, como uma realidade complexa, dinâmica e diversificada, onde intervêm múltiplos agentes na sua criação, e que, os problemas urbanos derivam de várias causas que interagem entre si. Actualmente é consensual entre os vários agentes envolvidos na “frente” da causa urbana que, as abordagens plurisectoriais e integradas às complexas questões de degradação urbana são o caminho que oferece maiores garantias de sustentabilidade e durabilidade dos efeitos esperados. É neste contexto, e de acordo com estes princípios, que se desenvolvem as estratégias, de hoje, para a Reabilitação Urbana.

O Conselho da Europa encara actualmente a reabilitação urbana como “um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo. É acima de tudo um acto político com o objectivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral. Os seus desafios espaciais e humanos requerem a implementação de políticas locais (por exemplo política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política ambiental e de desenvolvimento sustentável).

A reabilitação é assim parte de um projecto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.”⁽¹⁾

⁽¹⁾ Conselho da Europa – Guidance on Urban Rehabilitation. Estrasburgo: COE, 2004.

O seu objectivo principal é melhorar a qualidade do território urbano, satisfazendo as necessidades básicas da população, operando em especial em áreas degradadas ou em declínio. Assim, ao nível territorial os objectivos da reabilitação urbana são⁽¹⁾:

- 1 – Garantir a conservação integrada do património cultural
- 2 – Garantir acesso a uma habitação satisfatória e apropriada para todos, incluindo aqueles que se encontram à margem da sociedade
- 3 – Promover a coesão territorial
- 4 – Contribuir para o desenvolvimento sustentável das cidades através da gestão cautelosa do ambiente

⁽¹⁾ Conselho da Europa – Guidance on Urban Rehabilitation, Estrasburgo: COE, 2004.

Hoje, as políticas de Reabilitação Urbana, caracterizam-se por: incorporarem os princípios do planeamento estratégico, cuja dinâmica e flexibilidade parecem estar melhor ajustados a sistemas complexos e em permanente mutação; adaptarem as acções à diversidade das situações locais; por incorporarem a participação de actores não governamentais, da sociedade civil e do meio associativo; por permitirem a participação da iniciativa privada; pela concepção e implementação de estratégias de intervenção através de estruturas partilhadas; por adoptarem procedimentos que permitem a monitorização e avaliação das acções realizadas.

Ao nível das metodologias, existem um conjunto de etapas que as particularizam, e das quais dependem o sucesso dos seus resultados: o enfoque particular no diagnóstico da área de intervenção que permita identificar os problemas e as potencialidades locais, e relações desta área com a cidade e região onde se inserem; a especificidade da estratégia formulada para a área que, no entanto, deverá ser global e prosseguir resultados abrangentes, deverá basear-se nas potencialidades e dinâmicas da população local, não deve gerar assimetrias territoriais e deve, finalmente, ser concebida a longo prazo; e a adequação e conjugação dos meios ao dispor aos fins pretendidos; existência de estruturas de administração urbana ou governância que garantam o quadro de parcerias mais adequado para a mobilização dos actores e para a operacionalização das acções.

Sendo a zona do Barreiro Antigo uma área urbana de valor histórico, com património cultural construído concelhio e ambiental que importa preservar e valorizar, mas que se encontra hoje acentuadamente degradada, necessita de uma definição estratégica de desenvolvimento urbano que aposte na valorização dos recursos urbanos, culturais, sociais e ambientais locais.

A preservação urbana deve ser considerada como um processo urbano relevante, atendendo aos investimentos que historicamente foram realizados nesta área e que não podem e não devem ser desprezados. E a qualificação ambiental, através da conservação, protecção dos sistemas naturais adjacentes às áreas urbanas, bem como a melhoria do ambiente urbano (qualidade do ar, da água, dos espaços públicos, etc.) são fundamentais para assegurar a biodiversidade e o funcionamento dos processos ecológicos fundamentais e garantir o

equilíbrio entre desenvolvimento urbano e o ambiente.

É urgente intervir nesta área, que pela sua especificidade e pela natureza dos seus problemas reclamam o desenvolvimento de intervenções específicas, enquadradas em políticas urbanas que tenham como premissa primordial a utilização adequada e equilibrada dos recursos culturais e naturais e socialmente justa do território. As medidas agora propostas e a desenvolver tendem a ser inerentes à implementação de políticas sociais inclusas destinadas a inverter o processo de declínio em que se encontra esta área, e a criar condições para que possa novamente ser competitiva e integrada em relação à restante cidade.

C.

Objectivos

A reabilitação urbana é entendida como o “Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e reabilitação de edifícios e espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando porém o seu carácter fundamental”. (in Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território editado pela DGOTDU no ano de 2005).

Actualmente o conceito de “reabilitação urbana” é entendido num âmbito mais alargado no sistema urbano, cuja amplitude dos objectivos a atingir englobam várias disciplinas tais como, o urbanismo, a sociologia, a economia, a cultura, o ambiente, as acessibilidades, entre outras.

A (re)vitalização, a (re)qualificação e a (re)abilitação urbana, i.e. a política dos (r’s), deste sector da cidade passará, objectivamente, pela implementação de um programa de reabilitação urbana. O programa, agora proposto, através da definição dum conjunto de estratégias políticas e urbanas, estruturadas num grupo de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de reabilitação e/ou recuperação da estrutura do edificado existente, com as intervenções gerais que concorram para a revitalização das estruturas sociais, económicas, culturais e ambientais, visará a melhoria da qualidade de vida e do espaço urbano deste território da cidade que se encontra em acentuado grau de degradação.

Esta visão estratégica não poderá deixar de envolver uma “Parceria” para a Reabilitação Urbana, através de um sistema estruturado e formal de cooperação entre entidades públicas e privadas, promovendo a capacidade de intervenção da sociedade civil e dos agentes e actores locais, que convirjam para a elaboração de um Programa de Acção comum de reabilitação desta zona específica da cidade.

O programa de reabilitação urbana PROURB emana os seguintes objectivos gerais:

- Qualificar e integrar a zona antiga do Barreiro (centro antigo da cidade) no seu actual centro urbano;

- Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural, económico e ambiental do centro antigo;
- Inovar nas soluções para a qualificação urbana, social e económica;
- Promover a coesão e a inclusão sociais, a integração e a igualdade de oportunidades das diferentes comunidades que constituem o Barreiro Antigo;
- Promover os factores de igualdade entre homens e mulheres;
- Estimular a revitalização socio-económica dos espaços urbanos degradados;
- Qualificar o ambiente urbano e os factores determinantes da qualidade de vida da população e dos utilizadores desse espaço;
- Desenvolver a atractividade desta zona através da preservação e valorização de espaços de excelência urbana;
- Reforçar a participação dos cidadãos e inovar nas formas de governança através da implementação de uma estrutura participativa para a cooperação dos diversos actores urbanos.

D.

Metodologia

Do ponto de vista metodológico a aplicar no presente programa urbano, identificámos um conjunto de elementos ou etapas considerados determinantes para obter o sucesso da operação:

- **o diagnóstico**, a partir de uma análise, conjuntamente estática e dinâmica, da situação local, que permita identificar as fragilidades e as suas potencialidades. É importante que esta análise se faça de forma a enquadrar a área em causa na dinâmica da cidade, avaliando as perspectivas de desenvolvimento no interior do seu contexto;

- **a estratégia**, que garanta:

_o reconhecimento das especificidades locais;

_uma amplitude global procurando explorar as dinâmicas e potencialidades da população local;

_uma abertura com o exterior procurando a partilha com experiências de outras cidades;

_uma abrangência construtiva, pois, não deverá transferir os efeitos negativos detectados nesta área para outras zonas da cidade, tendo sempre por base as noções de solidariedade e integração;

_e finalmente, um horizonte temporal a longo prazo. Os resultados ao nível da educação, da coesão social, da prevenção do crime e da delinquência, da imagem urbana e do desenvolvimento económico só se conseguem atingir ao fim de períodos de tempo alargados. No entanto, este espaço temporal deverá ser intercalado por acções públicas específicas, com objectivos precisos, para períodos mais curtos com metas temporais definidas e contabilizadas a curto ou médio prazo.

- **a utilização dos meios ao dispor**, no conjunto dos meios de intervenção clássicos dos poderes públicos.

Procura-se utilizar os meios mais indicados, bem como explorar todas as combinações possíveis entre eles. Do leque de meios ao dispor da intervenção urbana destaca-se, sem subvalorizar a importância de outros, a “discriminação

positiva” desta área urbana em favor das actividades e dos que aí habitam e trabalham.

A política urbana aqui explanada pode adoptar-se no domínio da educação e formação profissional através da concessão de meios financeiros suplementares para as escolas locais, acesso exclusivo a determinados cursos, etc.

No domínio da política fiscal, através da implementação de vantagens fiscais para empresas e residentes locais, para quem queira promover a sua empresa e reabilitar ou construir a sua habitação.

Por fim, do ponto de vista do quadro institucional da reabilitação urbana será imprescindível a **implementação de um modelo de gestão de administração urbana** que confira à programação um “rosto” e um modelo de monitorização, promovendo igualmente a governança, para garantir o quadro de parcerias mais adequado, para a mobilização dos diferentes tipos de agentes e para a operacionalização das intervenções.

Atendendo à explanação metodológica atrás proferida, é proposto através do presente **programa de reabilitação urbana – PROURB**, as acções a seguir identificadas a realizar, ou já realizadas, e respectiva monitorização, e que se explicitam e se fundamentam em termos técnicos e de operacionalização:

Realização dum DIAGNÓSTICO URBANO, com base nos estudos e diagnósticos já anteriormente realizados.

INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO, referenciado nos diversos levantamentos realizados ao longo dos anos, **através da aplicação de uma infra-estrutura informatizada**.

Aprovação do ESTUDO DE MOBILIDADE do Barreiro Antigo, elaborado pela DPOT, enquadrando as suas propostas de actuação no modelo territorial a propor no Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.

Elaboração da alteração à proposta de PLANO DE PORMENOR de 1996, face à recente alteração ao Decreto-Lei n.º380/1999 de 22 de Setembro introduzida pelo Decreto-Lei n.º316/2007 de 19 de Setembro, com o objectivo de preparar o conjunto de propostas de alteração **com vista, no actual contexto, à adequação da sua finalidade legítima de instrumento de suporte à gestão territorial desta área**.

Proposta de criação de um MODELO DE GESTÃO / PROJECTO PARTICIPATIVO inovador, atendendo às especificidades próprias da área de intervenção.

Aplicação dos mecanismos alcançados pelo **ESTATUTO DE ÁREA CRÍTICA DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA**, face ao seu exponencial como instrumento de apoio à reabilitação urbana.

Implementação da “DISCRIMINAÇÃO POSITIVA” em termos de TAXAS MUNICIPAIS, induzida no novo regulamento de taxas e licenças do município que entrou recentemente em vigor.

Proposta de “MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO” do IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) face aos critérios de discriminação previstos no Código do IMI.

Definição de prioridades estratégicas em termos de intervenção no PATRIMÓNIO EDIFICADO E NO ESPAÇO PÚBLICO com identificação das acções diferenciadas.

Realização dum GUIA PRÁTICO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO que recolherá e sistematizará num único documento, orientações metodológicas e conceptuais em termos das operações de reabilitação urbana específicas face ao tipo do edificado desta área.

Proceder ao acompanhamento sistemático de quaisquer INICIATIVAS REGIONAIS, NACIONAIS OU INTERNACIONAIS tendentes à concessão de subsídios, apoios ou subvenções à reabilitação de áreas urbanas, elaborando, apresentando e sustentando as necessárias candidaturas.

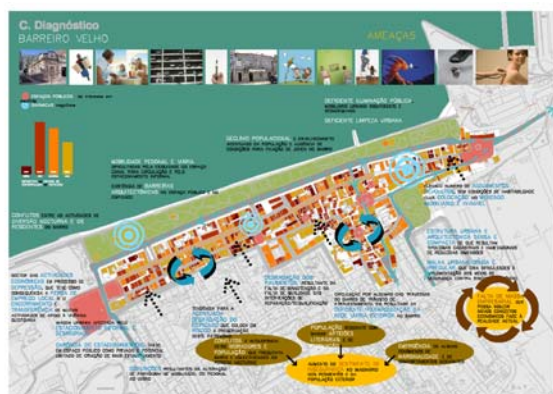
Enquadrar as iniciativas privadas no âmbito dos PROGRAMAS PÚBLICOS DE REABILITAÇÃO URBANA, na perspectiva da recuperação, conservação, restauro e execução de projectos quer no património edificado e respectivas envolventes, quer ainda no património imobilizado por destino nas zonas urbanas em referência.

E.

Diagnóstico Urbano do Barreiro Antigo

O Diagnóstico Urbano do Barreiro Antigo já realizado, e que constitui o **Anexo 1** do presente programa, procurou conciliar e reunir num só documento as várias análises que foram efectuadas ao longo da última década, assim como da experiência “in loco” da zona antiga da cidade.

Desse modo, conforme explanado na metodologia apresentada, foi realizada uma análise, estática e dinâmica, da situação local, que permitiu identificar as fragilidades e as suas potencialidades, procurando enquadrar a área em causa na dinâmica da cidade, avaliando as perspectivas de desenvolvimento no interior do seu contexto.



IDENTIFICAÇÃO DAS AMEAÇAS – DIAGNÓSTICO URBANO DE 2007

O documento em questão abrange uma caracterização urbanística, abordando o enquadramento territorial, a evolução histórica, realiza uma análise do suporte físico e ambiental, uma caracterização da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, da mobilidade e estacionamento, do património cultural arquitectónico e urbanístico, da oferta de transportes públicos, dos equipamentos públicos e por último da imagem urbana.

Ao nível da caracterização socioeconómica, são estudados a demografia, os agregados familiares, a mobilidade geral, as actividades económicas, a escolaridade, o mercado imobiliário, as dinâmicas de reabilitação urbana e o contexto económico da zona antiga do Barreiro.



IDENTIFICAÇÃO DAS VANTAGENS – DIAGNÓSTICO URBANO DE 2007

Para uma melhor compreensão da análise efectuada englobar-se no diagnóstico, um quadro de síntese da análise que aborda sinteticamente as várias vertentes analisadas.

Em complemento são apresentados os desenhos de síntese do diagnóstico que identificam, as ameaças, as vantagens e os eixos de acção.



IDENTIFICAÇÃO DOS EIXOS DE ACÇÃO – DIAGNÓSTICO URBANO DE 2007

Apresenta-se, igualmente, a definição de orientações estratégicas, que apontam as direcções para uma intervenção, bem como dos instrumentos legais possíveis, suas características e condições de utilização.

Actualmente todos os estudos realizados e as experiências documentadas, privilegiam as intervenções não sectoriais, que integrem e articulem as vertentes social, económica, física e ambiental e que assentem na compreensão do dinamismo dos processos urbanos e da interdependência das várias disciplinas do desenvolvimento urbano sustentável.

F.**Inventário do património arquitectónico, através da aplicação de uma infraestrutura informatizada**

No contexto Europeu definiram-se directrizes e objectivos no que respeita à conservação e valorização do património cultural arquitectónico e urbanístico, no reconhecimento que “constitui uma expressão insubstituível da riqueza e da diversidade do património cultural da Europa, um testemunho inestimável do nosso passado e um bem comum a todos os europeus” (Convenção de Granada, 1985).

O património arquitectónico e urbanístico é considerado um legado único que representa a história e a cultura europeias. Para além de ser importante para a afirmação das identidades europeias, constitui um recurso singular capaz de distinguir as cidades europeias na rede global de cidades e que, como tal, é uma especificidade que deve ser valorizada.

Paralelamente, nos últimos anos, tem-se assistido, no contexto europeu, ao incremento de projectos e de redes de partilha de experiências, que têm contribuído para a evolução, consolidação e difusão de conhecimento no que respeita à conservação do património cultural construído e às estratégias desenvolvidas para a sua concretização.

A conservação do património tende assim a reger-se por critérios de actuação comuns que constituem princípios normativos que se corporizam num corpo técnico-científico próprio.

As boas práticas indicam-nos que qualquer abordagem de valorização do património cultural se deve fundamentar no melhor conhecimento possível do mesmo, e que tal constitui uma pré-condição indispensável a qualquer intervenção ou definição de políticas tendentes à sua conservação e valorização. Para este conhecimento são de grande importância a realização de inventários cuja elaboração se rege por um corpo de conhecimento científico e procedimentos rigorosos.

É também essencial que tal conhecimento ultrapasse as fronteiras do debate técnico-científico e os círculos mais restritos dos profissionais e especialistas no assunto para que passe a ser acessível e partilhado por um universo mais alargado. Nesse sentido, é responsabilidade do poder público garantir que

em todas as operações de reabilitação urbana que envolvam a intervenção em centros urbanos históricos sejam conduzidas segundo um protocolo e uma inventariação histórica e arqueológica, completas e rigorosas.

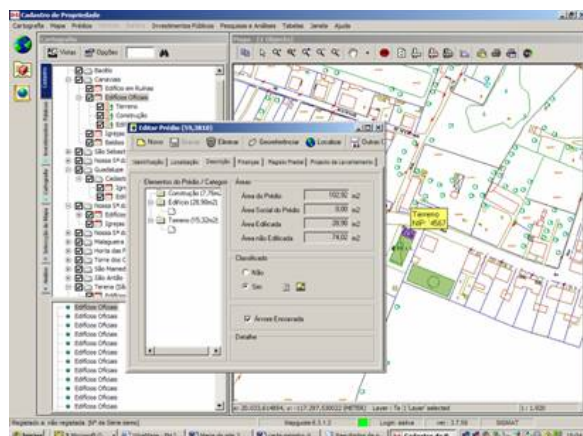
O inventário possui, adicionalmente, um grande impacto na sensibilização de públicos mais vastos, que justifica uma ampla divulgação através de vários meios: exposições, publicações e inventários on-line, etc.

O património arquitectónico do concelho encontra-se, na sua grande maioria, inventariado, fruto, em grande medida, do esforço que vem sendo desenvolvido pelo município ao longo de quase duas décadas. Nesta tarefa participaram igualmente outras instituições públicas e organizações da sociedade civil, tais como a Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, que actualmente integra o IHRU, e a Ordem dos Arquitectos. A autarquia tem tido igualmente um importante papel na sua divulgação.

Para que os contributos e conhecimentos existentes sejam potenciados e contribuam efectivamente para a definição de um política pública de protecção do património cultural é necessário reunir a informação existente que se encontra dispersa pelos vários documentos, actualizá-la e complementá-la, a fim de complementar a estratégia de intervenção proposta.

No caso concreto, pretende-se realizar o levantamento do património arquitectónico do Barreiro Antigo, através da aplicação GISMAT - Cadastro da propriedade já na posse da autarquia, reunindo e sistematizando a informação disponível sobre o património cultural desta zona, com possibilidade de complemento e permanente actualização.

“O objectivo desta aplicação consiste no apoio às acções de execução (processo de recolha e tratamento dos dados), renovação (processo de actualização dos dados) e conservação (processo de actualização individual dos dados) do cadastro da propriedade rústica e urbana, em termos da caracterização e identificação da titularidade e da natureza material e jurídica dos prédios existentes numa determinada área geográfica, em complementaridade com os organismos da Administração Central. (...)” In site da empresa PH Informática fornecedora do serviço.



GISMAT – CADASTRO – PH INFORMÁTICA

Neste capítulo, as novas tecnologias de informação constituem-se como ferramentas com grande utilidade no planeamento e difusão das políticas públicas de conservação do património cultural construído.

A acção consiste no complemento do inventário do património, como instrumento essencial à implementação de uma estratégia de conservação e reabilitação do património cultural construído, mas, também, um importante instrumento de divulgação e sensibilização pública para a sua valorização e protecção.

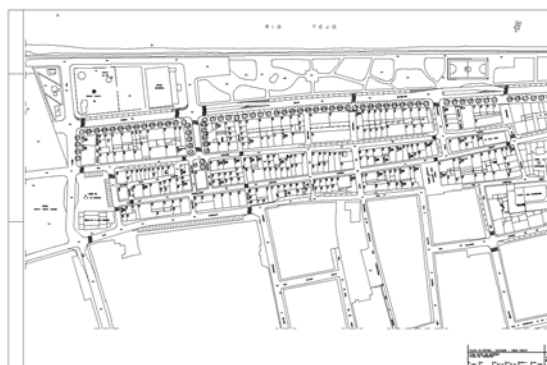
As implicações que o inventário pode ter na política de conservação do património cultural construído no Barreiro Antigo são múltiplas e com repercussões noutras políticas sectoriais, designadamente, as da cultura, ambiente e ordenamento do território. Eis alguns exemplos possíveis: auxiliar a programação das intervenções de conservação; estabelecer prioridades e critérios de actuação em matéria de reabilitação do edificado; estabelecer critérios para o apoio público financeiro à reabilitação; informar a definição de medidas de discriminação positiva na política tributária da autarquia, e no ordenamento do território pela via de sistemas perequativos; divulgar junto do público os valores da sua cultura e sensibilizá-los para a sua protecção e valorização.

Para o melhor desenvolvimento desta etapa entende-se necessária a participação do Sector do Património da C.M.B..

G.

Elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo

Para a presente área existe uma proposta de Plano de Pormenor que foi desenvolvida em 1996, nessa época, pela Divisão de Planeamento, data em que vigorava o Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março, que estabelecia o regime de elaboração e aprovação dos, nesse tempo designados, planos municipais.



PLANTA DE SÍNTESE DO P.P. DE 1996 – TROÇO POENTE

Desde a sua realização que esta proposta de Plano de Pormenor tem vigorado como estudo orientador à gestão urbanística, funcionando como guia e suporte sistemático das intervenções particulares e públicas sobre a sua área de intervenção.



PLANTA DE SÍNTESE DO P.P. DE 1996 – TROÇO NASCENTE

Pela deliberação de 1997/03/12, a câmara municipal procedeu à sua aprovação e determinou a abertura de inquérito público, assim como o início da recolha de pareceres junto das entidades exteriores nos termos do art. 14º e do n.º 1 do art. 13º, respectivamente, da então legislação em vigor.

Após 1997/12/10, com a consulta à CCDD-LVT, não foi realizado nenhum procedimento relevante no sentido de tornar a Proposta de Plano de

Pormenor eficaz. No final do ano 2000, a então Divisão de Planeamento propôs a elaboração de alterações que se demonstravam necessárias, de modo a ajustar a proposta à realidade e, simultaneamente, a abertura do processo de inquérito público. Essa proposta não chegaria a ser discutida e aprovada pela câmara municipal.

Não obstante a proposta de Plano de Pormenor não ter sido concluída, não consubstanciando assim um instrumento de gestão territorial com eficácia legal, desde a sua realização que esta proposta tem vigorado como estudo orientador à gestão urbanística, funcionando como guia e suporte sistemático das intervenções particulares e públicas sobre essa área operativa.

O procedimento administrativo tendente à concessão de eficácia da proposta de plano não chegou a ser concluído, mas, também, não foi declarado extinto, tendo, entretanto, entrado em vigor o actual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), com a aprovação do Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º316/2007 de 19 de Setembro, no âmbito da concretização da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU) – Lei n.º48/98 de 11 de Agosto.

O actual regime jurídico, aplicável à elaboração, aprovação, execução, alteração, revisão, suspensão, e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, que sucedeu ao regime em que estava a ser elaborado a Proposta de Plano de Pormenor (PP), estabeleceu a aplicação das regras nele estabelecidas aos procedimentos que se encontrassem em curso à data da respectiva entrada em vigor (artigo 152.º do Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º316/2007 de 19 de Setembro).

Encontra-se, neste momento, propenso à dinâmica dos processos económicos, sociais culturais e ambientais de desenvolvimento urbano e da operatividade que se pretende incutir ao sistema de gestão territorial, assim como devido à introdução das recentes alterações ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o contexto ideal para se avançar com uma nova Proposta de Plano de Pormenor, com a respectiva ponderação da proposta existente de 1996, tendente à sua aprovação e eficácia como instrumento de gestão territorial.

Este instrumento irá, com base na análise das potencialidades do território e na sua futura sustentabilidade, estabelecer as linhas de acção

tocantes à sua ocupação com base numa disciplina reguladora de concertação dos interesses públicos e privados.

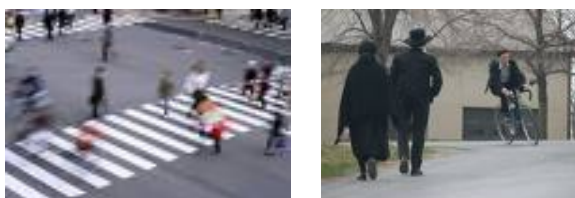
Identificado como **Anexo 2** encontram-se definidos os termos de referência para se proceder ao início da elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo, em conformidade com a actual legislação aplicável aos instrumentos de gestão territorial.

H.

Estudo de Mobilidade do Barreiro Antigo

A intervenção no espaço público por parte das mais diversas entidades públicas e privadas, tem pecado na forma de pensar, conceber e gerir as acessibilidades no percurso do espaço urbano, seja ele pedonal ou viário.

O espaço público é por excelência o lugar de encontro privilegiado entre a vida pública e a vida privada, entre os destinos e a circulação. Como tal, este espaço deve ser aberto a todos, pois todos têm o direito à cidade, é nela que o homem expressa o seu direito de liberdade. Por isso este tem que ser um espaço democrático e aberto a toda a população.



A necessidade de produção, quer seja de objectos, quer de ambientes urbanos, levou a que fossem adoptadas medidas tipificadas para uma mais fácil concretização. Progressivamente foi-se assumindo como modelo das nossas criações, um ser humano do sexo masculino, entre os 18 e 45 anos, destro, sem constrangimentos motores ou visuais e no auge das suas capacidades física e intelectual. Nesta “normalidade”, esquece-se que o espaço urbano também é vivido pelas crianças, pelos idosos, pelos indivíduos de mobilidade reduzida, pelas mães que empurram os carrinhos dos seus bebés.

A interacção com o espaço público deve ter como objectivo que todos sem excepção, incluindo as gerações futuras, sem prejuízo da idade, das capacidades ou da origem cultural, possam desfrutar participando em pleno na sociedade.

A mobilidade é actualmente considerada como um dos novos direitos da cidadania associada ao conceito de liberdade individual e de escolha de cada um. Para que este direito seja de todos é necessário garantir o equilíbrio da utilização e o desempenho dos vários modos de transporte.



TRANSPORTE FLUVIAL DO BARREIRO PARA LISBOA

“O desafio que o desenvolvimento sustentável representa para as zonas urbanas é imenso: conciliar o desenvolvimento económico das vilas e cidades e a acessibilidade com a melhoria da qualidade de vida e com a defesa do ambiente.” (in Livro verde da mobilidade urbana, Comissão das Comunidades Europeias, Setembro de 2007)



No âmbito da definição de uma estratégia de regulação e de concretização de um conceito multimodal de deslocações para melhorar a acessibilidade urbana e dos territórios envolventes por eles organizados, que integra todos os modos de transporte, e de uma política de estacionamento, considerando os objectivos urbanos de valorização do espaço público, do ambiente e da segurança da circulação viária e pedonal, foi elaborado o Estudo de Mobilidade do Barreiro Antigo, pela DPOT, o qual constitui o **Anexo 3** do presente programa.

Com base nesse estudo, a informação da DPOT n.º82-2008 de 2008/05/08, anexa ao estudo de mobilidade, aponta um conjunto de propostas cuja execução é ordenada pela sua ordem de importância e pelo seu grau de operacionalidade.

I.

Modelo de Gestão / Projecto participativo

A governança, entendida como a participação activa dos cidadãos na implementação das políticas públicas, tem vindo a adquirir progressiva relevância, assumindo-se como objecto de acrescida atenção pelos poderes públicos a diversas escalas, desde o nível local, passando pelo regional, nacional e mesmo supranacional, com o empenhamento da União Europeia em promover o desenvolvimento da participação cidadã.

A participação cívica é uma componente essencial do planeamento urbano uma vez que há interesse legítimo dos cidadãos na definição do quadro espacial em que decorre as suas vidas, na medida que as transformações do contexto urbano em que se inserem têm o potencial de os afectar, de forma mais ou menos directa ou tangível. Os processos de reabilitação urbana são desafios que partem de obstáculos e dificuldades para se tornarem oportunidades colectivas, pelo que a participação cívica é uma componente importante para a sustentabilidade desses processos.

A concepção de um programa de reabilitação urbana para a zona do Barreiro Antigo é, por isso, uma excelente ocasião para o seu exercício.

Nesse sentido, no reconhecimento que o direito à participação dos cidadãos não se esgota nos mecanismos e canais instituídos pela lei vigente, que regula o planeamento e gestão urbanas, pretende-se constituir um modelo de gestão para a participação cívica que integre representantes dos órgãos autárquicos e entidades públicas, com intervenção específica nesta área da cidade, para aconselhamento e acompanhamento do processo de planeamento, ordenamento e gestão urbana do Barreiro Antigo. Nesta estrutura institucional terão assento organismos públicos de diversos sectores (administração local, saúde, segurança pública, segurança social, economia e emprego, etc.) e organizações cívicas (de cariz social, recreativo, profissional, cultural, etc.).



Pretende-se integrar todos os sectores sociais que conformam e participam da vida social, política, económica e cultural do Barreiro Antigo, para enriquecer o debate sobre a reabilitação do território, com diferentes pontos de vista.

A criação desta estrutura surge em paralelo com o desenvolvimento de outras metodologias, contextos e formas de apoio à participação pública, integrada num programa para fomento da participação dos cidadãos, já posto em marcha pela autarquia, como é o caso de acções como as “Opções Participadas”.

Seguindo as recomendações internacionais, e de acordo com as boas práticas já sancionadas por uma pluralidade de países, paralelamente à criação do referido órgão de participação cidadã, propõe-se, complementarmente, a criação de outros fóruns temáticos (de jovens, de crianças, de minorias étnicas); o apoio ao associativismo, de forte implantação no Barreiro Antigo pela presença histórica de algumas colectividades no bairro, ajudando à sua renovação; o apoio para estimular as populações sobretudo dos estratos sociais mais vulneráveis e tradicionalmente excluídos tanto da participação democrática como cívica – mulheres, idosos, imigrantes, jovens, etc.; o apoio à educação e à formação da cidadania e o respeito pelos valores democráticos junto das populações mais jovens; a criação de oportunidades para a participação cívica, individual e não organizada; a continuação do melhoramento dos canais de comunicação e de relacionamento com o público, e por fim, prosseguir com o seu empenho no desenvolvimento de ferramentas e metodologias de participação, com recurso às novas tecnologias de informação, como é o caso da “mesa digital”.

Este projecto consiste, especificamente, na criação do órgão participativo que apoiará o processo de reabilitação urbana do Barreiro Antigo e de todas as acções complementares associadas a este processo: palestras, seminários, debates e conferências, abrangentes ou temáticas, e, adicionalmente, acções de formação e de sensibilização da população de temáticas diversificadas, que visam o incremento do conhecimento e competências da população, que melhor as habilite para a vida cívica e promova a sua integração social.

Pretende-se criar um programa que promova a elevação das competências individuais dos cidadãos e despertá-los para a consciência cívica e participação democrática, habilitando-os

a reflectir sobre os assuntos transcendentais e colectivos que importam ao bairro e ao concelho.

Pretende-se definir um novo espaço público de aprendizagem, de reunião, de debate e partilha de pontos de vista.

Para o melhor desenvolvimento desta etapa considera-se necessária a participação do Projecto Municipal para a Participação e Cidadania.

J.

Aplicação dos mecanismos alcançados pelo estatuto de área crítica de recuperação e reconversão urbanística

A manutenção do estatuto de área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), deve ser encarada, face ao seu exponencial, como um instrumento de apoio à reabilitação urbana, sendo, em grande parte dos programas de comparticipação públicos uma das condições da sua elegibilidade. Desse modo, a sua aplicabilidade deverá permanecer operacional, até à eliminação das características urbanísticas que levaram à sua declaração.

Detendo a zona do Barreiro Antigo, no seu conjunto urbano, um interesse histórico e patrimonial que urgia defender e salvaguardar, constituindo um valor inestimável e insubstituível que se encontrava ameaçado. Verificando-se insuficiências nas áreas das infra-estruturas urbanísticas, onde se encontravam numerosos edifícios em estado de abandono, bem como deficiências dos edifícios existentes, no que se referia às condições de solidez, segurança e salubridade, que atingiam uma gravidade tal que só com a tomada de providências urgentes se permitiria obviar eficazmente aos inconvenientes e perigos inerentes a essas situações, preenchendo assim a zona do Barreiro Antigo, as condições previstas no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei de solos) foi, ***declarada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística a zona do Barreiro Antigo, no município do Barreiro***, decretado pelo artigo 1º do Decreto 35/96 de 26 de Novembro de 1996.

Foi igualmente concedido à Câmara Municipal do Barreiro, nos termos do n.º1 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro, e legislação complementar, ***o direito de preferência nas transmissões, a título oneroso, entre particulares, dos terrenos ou edifícios situados na área atrás identificada***, visto que o município poderia vir a ter interesse na aquisição de imóveis que sejam transaccionados na zona, de maneira a viabilizar a necessária reabilitação e renovação urbana da mesma.

MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO,
DO PLANEAMENTO
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Decreto n.º 35/96

de 26 de Novembro

A zona do Barreiro Antigo detém, no seu conjunto urbano, um interesse histórico e patrimonial que urge defender e salvaguardar, constituindo um valor inestimável e irremediável que se encontra ameaçado. Com efeito, as insuficiências nas áreas das infra-estruturas urbanísticas, onde se encontram numerosos edifícios em estado de abandono, bem como as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere às condições de solidez, segurança e salubridade, atingem uma gravidade tal que só com a tomada de providências urgentes se permitirá obviar eficazmente aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações.

A zona do Barreiro Antigo preenche, pois, as condições previstas no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que permitia classificá-la como área crítica de recuperação e reconversão urbanística. De igual modo é concedido o direito de preferência previsto no n.º 1 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, visto que o município poderá vir a ter interesse na aquisição de imóveis que sejam transaccionados na zona, de maneira a viabilizar a necessária reabilitação e renovação urbana da mesma.

Considerando o disposto nos artigos 27.º, n.º 1, e 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

É declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística a zona do Barreiro Antigo, no município do Barreiro, delimitada na planta anexo ao presente diploma, que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º

Compete à Câmara Municipal do Barreiro promover as acções e o processo de recuperação e reconversão urbanística.

Artigo 3.º

1.º — É concedido à Câmara Municipal do Barreiro, nos termos do n.º 1 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, e legislação complementar, o direito de preferência nas transmissões, a título

oneroso, entre particulares, dos terrenos ou edifícios situados na zona referida no artigo 1.º

2.º — A comunicação prevista no artigo 3.º do Decreto n.º 862/76, de 22 de Dezembro, deve ser dirigida ao presidente da Câmara Municipal do Barreiro.

Presidência do Conselho de Ministros, 3 de Outubro de 1996.

António Manuel de Oliveira Guterres — João Cardona Gomes Cravinho

Assinado em 31 de Outubro de 1996.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 11 de Novembro de 1996.

O Primeiro-Ministro, em exercício, António Manuel de Carvalho Ferreira Vitorino.



DECRETO N.º 35/96 DE 26/11 - DEFINE A ACRRU PARA O BARREIRO ANTIGO

Nesse sentido, além de continuarem a ser insuficientes as infra-estruturas urbanísticas existentes, agravaram-se as deficiências estruturais dos edifícios, àquela data já patentes; que, nessa medida, reclamam a tomada de providências urgentes destinadas a obviar aos inconvenientes e aos perigos que daí possam advir.

A situação apresenta-se ainda mais grave, quanto é certo que alguns dos imóveis em questão, não obstante a pouca segurança e a insuficiente salubridade que oferecem, permanecem habitados.

O presente instrumento de apoio à reabilitação foca o seu âmbito em dois pontos fundamentais a considerar:

_apresenta-se como um mecanismo legal que oferece à administração a possibilidade de tomar posse administrativa dos imóveis, dentro de certas condições e propósitos, conducente ao despejo de inquilinos quando existam, contra a sua vontade; e,

_o realojamento dos ocupantes por força do despejo ordenado.

De acordo com o Capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei de solos), a delimitação de uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística implica, como **efeito directo e imediato**:

a) A **declaração de utilidade pública da expropriação urgente**, com autorização de investidura na posse administrativa, segundo o

processo correspondente, dos imóveis nela existentes de que a Administração necessite para a execução dos trabalhos a realizar para a recuperação ou reconversão da área;

b) A faculdade de a **Administração** tomar **posse administrativa** de quaisquer imóveis situados na área, como meio destinado:

I) À ocupação temporária de terrenos com vista à instalação transitória de infraestruturas ou equipamento social ou à realização de outros trabalhos necessários;

II) À demolição de edifícios que revista carácter urgente, em virtude de perigo para os respectivos ocupantes ou para o público, por carência de condições de solidez, segurança ou salubridade, que não possa ser evitado por meio de beneficiação ou reparação economicamente justificável;

III) À realização de obras de beneficiação ou reparação de edifícios que, por idênticas carências, revistam também carácter urgente, em virtude de os prédios não oferecerem condições de habitabilidade.

Parece-nos que o preceituado é bastante claro nos meios que oferece à administração sendo certo que perante um imóvel que se descortine degradado abrem-se para a administração duas opções de natureza urbanística: **reabilitar/beneficiar ou demolir**.

Extraíndo do Memorando realizado pelo Grupo de Trabalho Eventual constituído pelo despacho n.º 122/02 de 20 Dezembro do Presidente da Câmara, cuja abrangência técnica abordou o conteúdo deste instrumento, passamos a descrever em termos de concretização, tipificando procedimentos administrativos de carácter genérico, os dois caminhos apontados, permitindo ao executivo, caso o assim entenda, suportar as suas decisões:

Assim, perante um imóvel em mau estado de conservação, é necessário realizar:

1º) Lavar no processo informação, que relativa ao estado do edifício permita, desde logo aferir:

- da necessidade de realização de obras, e
- do tipo de obras a executar (recuperação/conservação ou demolição total ou parcial).

2º) Ordenar, fundamentadamente, ou seja, com pressuposto na informação anterior, a realização de:

- todas as medidas técnicas destinadas a evitar o imediato colapso, total ou parcial, do imóvel; e bem assim,

- a vistoria técnica, designando o dia e hora em que terá lugar e os três peritos camarários incumbidos de a efectuar.

Conforme explanado, no n.º3 do art. 42º do diploma citado ("... a necessidade de demolição de edifícios ou de obras de beneficiação ou reparação dos mesmos será verificada através de vistoria").

3º) Notificar, por carta registada, expedida 7 dias antes da data da vistoria, o proprietário do imóvel do acto referido em 2º, com indicação de que no mesmo deverá fazer representar-se por perito que para o efeito nomear; tudo em obediência ao disposto no art. 90º do D.L. n.º555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, aplicável também às situações objecto de apreciação.

4º) Lavrar após a realização de tal diligência, o respectivo auto de vistoria, que assinado por todos os presentes, obrigatoriamente deverá conter:

- A identificação do imóvel,
- A descrição técnica minuciosa do estado em que se encontra,
- As obras que de forma detalhada para o mesmo se preconizam e,
- A resposta aos quesitos formulados pelo proprietário, na pessoa do perito nomeado.

5º) Elaborar com base nos elementos técnicos disponíveis, proposta de decisão que tendo em atenção a segurança, estabilidade e salubridade da edificação, habilite a autoridade administrativa a decidir, optando ou pela demolição ou pela reparação e/ou beneficiação do imóvel.

Sempre que possível deverá ser apresentado ao executivo orçamento das obras propostas e quadro de amortizações, para que seja possível, desde logo, aferir se a reparação ou recuperação é ou não economicamente viável.

6º) Subsumir os fundamentos da proposta supra a projecto de despacho, devidamente fundamentado de facto e de direito.

7º) Notificar o proprietário do imóvel do seu conteúdo, com a indicação de que, querendo, pode vir aos autos dizer o que lhe aprouver, no âmbito do exercício do direito de audiência dos interessados que lhe é conferido pelos arts. 100º e seguintes do C.P.A.

8º) Prolatar o acto administrativo final/decisão, que fundamentado de facto e de direito, ordena ao proprietário a execução de obras (de demolição ou de recuperação/beneficiação),

fixando prazo para o efeito e, cominando em caso de incumprimento, desde logo:

- a imediata execução coerciva das mesmas, após prévia tomada de posse administrativa e despejo sumário dos ocupantes, a par,
- da participação ao serviço de contra-ordenações para efeitos de aplicação das correspondentes sanções.

9º) Notificar o acto administrativo praticado ao proprietário, nos exactos termos previstos no art. 66º do C.P.A.

Note-se que, mostrando-se tecnicamente atestado o risco iminente de desmoronamento e/ou grave perigo que o imóvel ofereça para a saúde pública as formalidades previstas em 3º, 6º, 7º e 9º podem ser preteridas, dando-se de imediato cumprimento às determinações constantes do despacho; a saber:

- participação,
- despejo administrativo,
- posse administrativa e,
- execução coerciva das obras preconizadas.

10º) Determinar dia e hora para a execução do despejo sumário e para a tomada de posse administrativa do imóvel.

11º) Notificar os ocupantes do edifício do despejo ordenado e, o proprietário do conteúdo da deliberação tomada, bem como do prazo pelo qual ela se mantém válida, remetendo-lhe em simultâneo o orçamento elaborado e o mapa de amortizações, após proceder, nos termos legais, à necessária consulta a empresas solicitando a orçamentação das obras a executar.

12º) Notificar o proprietário do orçamento, fixando-se-lhe prazo de dez dias para se pronunciar no âmbito dos arts. 100º e segs. do C.P.A.

13º) Tomar posse administrativa do imóvel, precedida de vistoria "ad perpetuum rei memoriam", para apuramento das condições de facto do referido imóvel. (efectuada nos termos prescritos para a posse por utilidade pública)

Esclarece-se que, de acordo com o art. 43º da Lei dos Solos **a posse administrativa**, será notificada aos proprietários dos imóveis a que respeita, por meio de ofício registado com aviso de recepção, no qual se lhes dará conhecimento da deliberação, dos fundamentos e da finalidade da diligência.

Tal notificação será feita por edital, afixado nos paços do concelho, durante 15 dias, e publicada

em dois números seguidos de um dos jornais mais lidos da área da situação do prédio:

- a) Quando se desconheça a identidade ou a residência do proprietário;
- b) Quando este não seja encontrado na sua residência habitual.

Aos interessados é aberta a **possibilidade de reclamarem da deliberação, no prazo de quinze dias**, a contar do recebimento do ofício de notificação ou do termo do período de afixação do edital ou da última publicação do jornal, se for posterior (vd. art. 44º do dip. citado); podendo ainda, **dentro do referido prazo temporal** requerer a fixação de prazos para o início e conclusão dos trabalhos, assumindo a responsabilidade de os efectuar.

Salienta-se que, nas hipóteses de execução coerciva a administração procederá aos trabalhos de demolição, de beneficiação ou reparação de edifícios, por conta dos respectivos proprietários, designadamente:

- a) Se estes não apresentarem reclamação contra a diligência ou a mesma for indeferida; ou,
- b) Se os interessados não iniciarem os trabalhos ou não os concluírem nos prazos para esse efeito fixados a seu pedido.

Porém, constata-se que a realização de qualquer uma das operações urbanísticas acima identificadas (recuperação/beneficiação ou demolição) implicará, quando existam inquilinos, o respectivo despejo administrativo, que assumirá carácter temporário no caso de edifícios que não sendo objecto de demolição, carecem de obras cuja realização não possa ser feita sem a sua desocupação.

Ainda de acordo com aquele memorando, embora muito se tenha falado, sobre este acto (despejo administrativo), do ponto de vista estritamente jurídico não oferece quaisquer dúvidas.

Na verdade, o vocábulo "despejo" não comporta, como muitos pretendem, um acordo ou assentimento, ainda que tácito, de vontades entre as partes envolvidas; antes resulta de uma imposição de sentido unilateral.

A tal propósito diz o art. 92º do D.L. n.º555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção, que "A câmara municipal pode ordenar o despejo sumário dos prédios ou parte de prédios nos quais haja de realizar-se as obras referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89º, sempre que tal se mostre necessário à execução das mesmas.

Tal despejo há-de ser, pois, corolário de uma política municipal consciente (se bem que, dispendiosa!), a qual, ante a inércia dos proprietários e, em face das más condições de segurança ou salubridade das construções, ordena a realização de obras de conservação ou, nos casos em que aquelas ameaçam ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, obras de demolição total ou parcial.

Nessa conformidade, dir-se-á que o despejo administrativo tem por pressuposto a execução de obras, sendo tão-somente decretado quando se revele indispensável à realização do aludido.

É evidente que, embora se vislumbre os fundamentos da operacionalidade do mecanismo legal aqui referido, é óbvio que a autarquia teria de dispor, em primeiro lugar, da respectiva verba para se substituir aos proprietários, caso estes não avançassem, na realização dessas obras e, por outro lado, teria de ter ao seu dispor um parque habitacional que garantisse os realojamentos necessários, ainda que temporários, situação essa que, actualmente, não acontece.

Tanto mais, que é certo, por um lado, que a disposição citada garante aos inquilinos "*o direito à reocupação dos prédios, uma vez concluídas as obras realizadas...*" (o que em caso, de demolição total é, de todo, manifestamente inexequível); e d'outro, que a desobediência indevida à ordem de despejo sumário legitimamente emanada da autoridade administrativa, é passível de gerar responsabilidade criminal nos termos do disposto no art. 348º do Código Penal.

Importa, contudo, lembrar que a concretização das acções em causa pressupõe na sua retaguarda a existência de esquemas de acção social efectiva, que permitam "acto contínuo" o realojamento dos inquilinos despejados.

Decidindo-se o município, com suporte legal no Decreto-Lei n.º157/2006 de 8/08, substituir-se ao senhorio/proprietário na realização de obras coercivas em prédio total ou parcialmente arrendados, terá de acordo como o n.º1 do artigo 15º, assegurar simultaneamente o realojamento temporário dos arrendatários existentes, sendo aplicável o disposto no n.º3 do artigo 6.º, devendo o realojamento do arrendatário ser feito no mesmo concelho e em condições análogas às que aquele já detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos.

Para concluir, resta-nos somente acrescentar que se afiguram bastante altos os custos de uma tal "política social", e o seu reembolso será lento e gradual através de 50% das rendas vigentes até ao máximo dispendido na obra, com a possibilidade de arrendar em favor do município os fogos devolutos, salvo se o proprietário proceder ao seu arrendamento, pelo mesmo valor que será calculado de acordo com o artigo 31º do NRAU, no prazo de quatro meses após a ocupação do prédio pelo município ou conclusão das obras.

Por tudo o exposto, e tendo como referência a imagem global dos prédios existentes nesta área, parece indubitável que as construções que integram o foco patrimonial de natureza histórico-cultural na zona do Barreiro Antigo carecem de reparação/beneficiação urgente, podendo ser objecto de demolição nos casos em que se revelem do ponto de vista técnico-económico insusceptíveis de recuperação.



ESTADO DE DEGRADAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM ALGUNS DOS EDIFÍCIOS DO BARREIRO ANTIGO

Caso, em conjugação com as políticas propostas neste documento, se opte também por aprofundar os meios ao dispor da administração para o combate da degradação do Barreiro Antigo, através dos mecanismos atrás expostos, deverá ser avaliada a possibilidade de, previamente, vir a ser criada uma comissão de peritos, em estreita ligação com a comissão arbitral municipal (CAM), que tendo por missão específica desenvolver todos os procedimentos administrativos acima enunciados, permita suportar uma ou outra das decisões de natureza urbanística acima referenciadas.

Propõe-se, igualmente, como medida cautelar destinada a impedir eventuais ocupações ilegais, que seja analisada a possibilidade de encerrar todos os vãos dos edifícios devolutos; devendo, em relação aos que se encontram habitados, e com perigo de ruína iminente, após a devida

avaliação, ordenar-se com dispensa de todas as formalidades legais susceptíveis de serem preteridas a sua imediata demolição, providenciando-se, nas situações inevitáveis, pelo realojamento dos respectivos inquilinos.

A partir de 2001 foram instruídos, no quadro do DL 555/99 de 16 de Dezembro na redacção do DL 177/01 de 4 de Junho, na autarquia 88 processos de obras intimidadas, apresentando estes três vectores de ocorrência:

_59 por iniciativa dos particulares;

_24 por iniciativa municipal, e;

_5 por iniciativa das autoridades de segurança e saúde pública, i.e. Polícia de Segurança Pública e Autoridade Concelhia de Saúde, respectivamente.

Constatou-se ainda que, neste conjunto de obras intimidadas, se procederam à demolição de 3 imóveis.

K.

Implementação da “discriminação positiva” prevista no novo regulamento de taxas e licenças do município

O Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Licenças do Município do Barreiro constitui um documento de natureza parafiscal que integra o conjunto de instrumentos que uma autarquia dispõe para a formulação das suas políticas globais e, neste caso, da política urbanística em particular.

De acordo com o Memorando anexo à proposta de alteração ao RMLCTL, que entrou em vigor em Março de 2008, as medidas propostas não têm (deve ler-se tiveram) a pretensão irrealista de determinar de forma decisiva a realidade concelhia nas matérias em causa. Existe a plena consciência do facto de os problemas abrangidos só poderem ser atenuados e resolvidos, de forma significativa, no quadro de políticas nacionais suportadas por meios financeiros adequados. Contudo, pensamos que na medida das suas possibilidades, cabe também às autarquias dar um contributo objectivo para a implementação de novas práticas, e dar um sinal a toda a comunidade, sensibilizando-a progressivamente para realidades que vão ter influência decisiva no nosso futuro próximo.

O anterior Regulamento tinha por base uma filosofia de estratégia urbana cujo contexto assentava no período em que foi elaborado, isto é, no quadro da entrada em vigor do Plano Director Municipal do Barreiro, aprovado em 1994.

Nesse contexto temporal, a dinâmica do Concelho e a consequente pressão urbanística incidia em especial sobre a perspectiva de crescimento de novas áreas, através da urbanização de parcelas de terreno nos perímetros das áreas urbanas consolidadas.

No momento actual é já consensual a necessidade de implementar políticas urbanísticas que promovam a requalificação e a reabilitação das áreas urbanas consolidadas e das zonas mais envelhecidas ou de carácter histórico e patrimonial, procurando inverter a tendência de expansão de novos solos urbanizados no perímetro das cidades.

Com base nesta referência estratégica de abordagem ao planeamento e gestão urbanos

contemporâneos foram previstas dois tipos de medidas: por um lado a revisão e, de certo modo, a inversão da atribuição do Factor de Localização (FL) que afecta o cálculo das taxas.

A anterior fórmula de cálculo beneficiava as áreas de expansão em detrimento das áreas consolidadas (1.3 no primeiro caso e 1.5 no segundo). O actual regulamento inverteu esta situação, beneficiando quem procura construir em terrenos expectantes, de renovação ou “vazio” urbano, dentro da zona urbana consolidada.

Este regulamento procurou ir ainda mais longe quando essa intervenção se localiza nos designados “núcleos urbanos antigos”, onde se inclui o Barreiro antigo, (cartograficamente delimitados em planta anexa ao regulamento), nos quais o FL é o mais baixo possível (FL=1.0), isto é, não produz qualquer custo adicional ao cálculo do valor base da respectiva licença.

Também inserida numa política de apoio à reabilitação urbana, o valor global dos licenciamentos nestes núcleos tem, em todos os licenciamentos, uma bonificação de 50%.

Para uma ilustração prática do atrás mencionado, efectuámos uma análise, pela amostragem de 6 processos de construções realizadas no Barreiro Antigo entre os anos de 1998 a 2005, referente ao cálculo das taxas de construção, comparando os valores obtidos através do antigo regulamento de taxas e pelo novo que entrou em vigor em Março de 2008.

PROCESSO	TIPO DE OBRA	CÁLCULO PELO ANTIGO RMLCTL ANO 2007	CÁLCULO PELO NOVO RMLCTL ANO 2008
CT/60/05	Construção de edifício de 2 Pisos + sótão para habitação	3.998,09€	1.936,37€
CT/17/04	Construção de edifício de 2 pisos + sótão para comércio/serviços	9.276,93€	5.445,00€
CT/146/02	Construção de edifício de 2 pisos + sótão para habitação e comércio	17.062,40€	9.874,70€
CT/223/01	Construção de edifício de 2 pisos + sótão para habitação	4.330,30€	2.434,30
CT/12/01	Construção de edifício de 2 pisos + sótão para habitação e comércio	14.099,53€	8.140,80€
CT/105/98	Construção de edifício de 3 pisos destinado a serviços	30.372,41€	17.887,50€

L.

Proposta de “Minoração e Majoração” do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Na sequência da Minoração da taxa do IMI, aprovada por deliberação de câmara datada de Setembro de 2007 para a zona do Barreiro Antigo, e que teve a sua aplicabilidade para o ano de 2008, procedeu-se ao registo na Direcção Geral de Contribuições e Impostos dos prédios alvo dessa redução, conforme mencionado na legislação aplicável.

No entanto, por se achar que a lei prevê na sua amplitude uma abrangência maior, que poderá combater a degradação a que o património do Barreiro Antigo se encontra exposto, procede-se à elaboração de uma proposta de novos incentivos e discriminações, para que a autarquia utilize todos os meios de intervenção do poder público ao seu alcance para combater a segregação que esta zona da cidade tem sido alvo por parte dos proprietários dos imóveis.



Código do imposto municipal sobre Imóveis (CIMI)

Através do **Decreto-Lei n.º287/2003 de 12 de Novembro** o legislador procedeu à criação do imposto municipal sobre imóveis (IMI), em lugar da antiga contribuição autárquica, “cuja terminologia de resto se considerou mais adequada para designar a realidade tributária em causa, para além de que existem outros tributos que têm as autarquias como seus sujeitos activos.” (In Preâmbulo da legislação referida)

De acordo com o artigo 1º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, publicado pelo decreto atrás mencionado, o IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

O cálculo do IMI considera, designadamente, a relevância do custo médio de construção, da área bruta de construção e da área não edificada

adjacente, preço por metro quadrado, incluindo o valor do terreno, localização, qualidade e conforto da construção, vetustez e características envolventes.

Estes factores são complementados com zonamentos municipais específicos, correspondentes a áreas uniformes de valorização imobiliária, com vista à aplicação de factores idênticos sustentados na localização de cada prédio e de cada município no território nacional.

Refere-se no Preâmbulo do Decreto-Lei n.º287/2003 de 12 de Novembro que se consagra, neste novo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), “os contornos precisos da realidade a tributar, partindo para isso de dados objectivos que escapem às oscilações especulativas da conjuntura, de modo que sirvam de referência a uma sólida, sustentável e justa relação tributária entre o Estado e os sujeitos passivos.”

Do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos

Tendo em atenção o artigo 38º, integrado na secção das operações de avaliação, a *determinação do valor patrimonial tributário* dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

V_t = valor patrimonial tributário;

V_c = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

C_a = coeficiente de afectação;

C_l = coeficiente de localização

C_q = coeficiente de qualidade e conforto;

C_v = coeficiente de vetustez.

O valor base dos prédios edificados (V_c)

corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele custo.

Tipos de áreas dos prédios edificados

A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

$$A = (Aa + Ab) \times Caf + Ac + Ad$$

em que:

Aa representa a área bruta privativa;

Ab representa as áreas brutas dependentes;

Caf representa o coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad representa a área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

As definições que clarificam as características dos diversos tipos de áreas contabilizados na fórmula atrás indicada constam no citado decreto-lei.

O **coeficiente de afectação (Ca)** depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização-Coeficientes

Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0,08
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadações e arrumos	0,35

O **coeficiente de localização (Cl)** varia entre 0,4 e 2, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35 e em zonas de elevado valor de mercado imobiliário ser elevado até 3.

Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

Na **fixação do coeficiente de localização** têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características:

a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;

b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;

c) Serviços de transportes públicos;

d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

O **zonamento** consiste na determinação das zonas homogéneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e as percentagens a que se refere o n.º2 do artigo 45.º (*cálculo do Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção*).

Este zonamento é mais uma “trunfo” que a autarquia possui para impulsionar a reabilitação do edificado nas zonas urbanas degradadas, e retrain a construção desmesurada em zonas de expansão, que originarão o incurrir do aumento das despesas suplementares no seu orçamento, em termos de manutenção das infra-estruturas que se encontram, na sua maior parte, dispersas.

Tendo, no início do ano, sido proposto o zonamento para o concelho do Barreiro, e sendo esta revisão trienal, apenas poderemos proceder a uma análise mais minuciosa e criteriosa por volta do ano 2011.

O **coeficiente de qualidade e conforto (Cq)** é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam das tabelas constantes da citada legislação (Decreto-Lei n.º287/2003 de 12 de Novembro).

Os coeficientes majorativos e minorativos especificados definem-se por elementos de qualidade e conforto sendo divididos por dois grupos de tipos de uso dos prédios; a habitação e o comércio, indústria e serviços.

Os elementos majorativos vão deste a tipologia do prédio e sua localização, à qualidade e tipo de equipamentos previstos e qualidade construtiva.

Os minorativos vão desde a inexistência das instalações básicas da habitação (cozinha, instalações sanitárias) até à ausência de redes

públicas ou privadas de água, esgotos, electricidade, gás, assim como de arruamentos pavimentados. Este factor é ainda abrangido pela ausência de áreas inferiores às regulamentares, à eventual existência de deficiente estado de conservação, à localização e operacionalidade relativas, bem como à utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas.

O decreto-lei especifica ainda os vários conceitos contemplados nas tabelas acima referidas.

O **coeficiente de vetustez (Cv)** é calculado em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:

Anos Coeficiente de vetustez

Menos de 2	1
De 2 a 8	0,90
De 9 a 15	0,85
De 16 a 25	0,80
De 26 a 40	0,75
De 41 a 50	0,65
De 51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção

O *valor patrimonial tributário dos terrenos para construção* é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação.

O valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.

Na fixação da percentagem do valor do terreno de implantação têm-se em consideração as características utilizadas na fixação do coeficiente de localização.

Relativamente ao **cálculo das Taxas** a aplicar, de acordo com o artigo 112º do CIMI as taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes:

a) Prédios rústicos: 0,8%;

b) Prédios urbanos: 0,4% a 0,8%;

c) Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI: 0,2% a 0,5%.

Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplicar-se-á ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa.

As taxas previstas nas alíneas b) e c) poderão ser elevadas ao dobro nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

De acordo com o Decreto-Lei n.º159/2006 de 8 de Agosto, consideram-se devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados, por não apresentarem, nomeadamente:

a) Contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais;

b) Facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações.

Exceptuam-se do agravar do dobro, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados à venda ou que sejam destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamentos temporários ou para uso próprio.

Para os *prédios que sejam propriedade de entidades* que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 1%, sendo elevado a 2% nas situações de prédios constituídos por parte rústica e urbana.



Prédios urbanos objecto de reabilitação

De acordo com o artigo 40º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais na sua actual redacção, para efeitos fiscais, entende-se por **reabilitação urbana**¹ o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da edificação, com o objectivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter

fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada* pelo Instituto Nacional de Habitação ou pela câmara municipal, consoante o caso.

Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões (IMT) onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área, da situação dos prédios o reconhecimento referido, competindo àquele serviço de finanças promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações do imposto municipal sobre imóveis e do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

Concretamente este dispositivo legal dá aos municípios a possibilidade de, mediante deliberação da assembleia municipal:

_fixar a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos nas alíneas b) e c) atrás indicadas.

_poderem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

_poderem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a prevista no parágrafo anterior.

_poderem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

_poderem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de

interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º1 do artigo 40.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (que se reporta ao mesmo tipo de edifícios).

As deliberações da assembleia municipal devem ser comunicadas à Direcção-Geral dos Impostos, por transmissão electrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se as taxas mínimas referidas nas alíneas b) e c), caso as comunicações não sejam recebidas até 30 de Novembro.

No caso de as deliberações compreenderem zonas delimitadas de freguesias ou prédios individualmente considerados, das comunicações referidas no número anterior deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos, bem como o número de identificação fiscal dos respectivos titulares.



Benefícios fiscais à reabilitação urbana

Como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais activa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, o Governo entendeu oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais.

Nesse sentido o Orçamento de Estado para 2008, publicado pela Lei n.º67-A/20007, prevê, para além da redução da taxa de IVA nas empreitadas de obras de reabilitação urbana realizadas em imóveis e em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, **um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.**

Este regime traduz-se, no essencial, na concessão de um conjunto de benefícios fiscais às acções de reabilitação de imóveis, em prédios arrendados passíveis de actualização faseada de renda ou em prédios inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana, em particular as classificadas como Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRU^s), com incidência a três níveis: IRS, IRC e IMI.

Efectivamente, este regime inclui incentivos à constituição de Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, que ficam isentos de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus activos sejam imóveis sujeitos a acções de reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana, ou sujeitos à tributação à taxa especial de 10% dos rendimentos em unidades de participação nestes fundos, em sede de IRS e IRC.

Por outro lado, os prédios urbanos sujeitos a acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de 5 anos, isenção que pode ser renovada por um período adicional de 3 anos.

Tal regime excepcional vigorará para as acções de reabilitação iniciadas entre o dia 1 de Janeiro de 2008 e o dia 31 de Dezembro de 2010, as quais devem estar concluídas até 31 de Dezembro de 2012.

De acordo com as faculdades previstas no código do IMI, **coloca-se à consideração da câmara, e consequente deliberação da assembleia municipal o seguinte:**

isentar de imposto municipal sobre imóveis por um período de 5 anos, a qual poderá ser renovada por um período de 3 anos através de nova deliberação, para **as acções de reabilitação urbana iniciadas entre o dia 1 de Janeiro de 2008 e o dia 31 de Dezembro de 2010**, as quais devem estar concluídas até 31 de Dezembro de 2012, na zona Antiga do Barreiro.

aos prédios urbanos arrendados no ano de 2008 na zona do Barreiro Antigo, definida como área territorial objecto de operações de reabilitação urbana¹ e de combate à desertificação, **fixar uma redução de 20% da taxa de IMI** que vigorar para o ano de 2009.

majorar 30% a taxa aplicável a **prédios urbanos degradados**, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens

eleva ao dobro a taxa aplicável aos **prédios urbanos** que se **encontrem devolutos**. (aplicando-se a definição de prédio devoluto a constante do Decreto-Lei n.º159/2006 de 8 de Agosto)

fixar uma redução de 50 % da taxa de IMI que vigorar para o **ano de 2009** a aplicar aos **prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural**, nos termos da legislação em vigor, desde que estes prédios não

se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 40.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Será de salientar que as reduções propostas são as **máximas** previstas na legislação aplicável e em vigor.

Quando as discriminações se reportem a prédios urbanos considerados individualmente, e não a zonas delimitadas, a autarquia terá de realizar, em primeiro lugar, o seu levantamento e identificação, e, seguidamente, colocar a deliberação da assembleia municipal a sua majoração.

Em relação às parcelas de terreno desocupadas expectantes será realizado o seu aprofundamento, em termos jurídicos e técnicos, face à possibilidade de se aplicar uma majoração à taxa de IMI a aplicar, com o objectivo de promover a construção nestas parcelas, e assim preencher estes espaços com características de “vazios” urbanos desqualificadores da imagem da cidade.

M.

Estratégia de intervenção no património edificado e no espaço público

M.1. PATRIMÓNIO EDIFICADO

De acordo com os registos constantes nesta Unidade Orgânica, cuja informação é proveniente da Divisão de Património, Contratos e Aprovisionamento, foram identificados doze edifícios dentro da área de intervenção deste programa cuja propriedade é do município do Barreiro. O património referenciado apresenta uma variedade de edifícios que abarcam, actualmente, diversas actividades, ou se encontram devolutos, e apresentam vários estados de conservação e tipologias.

São propriedade do município do Barreiro os edifícios que a seguir se enumeram:



ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO Nº1 DO BARREIRO – ESCOLA CONDE FERREIRA

Localização: Rua Conselheiro Joaquim António de Aguiar, n.º307

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 1

Uso actual: Equipamento escolar



CENTRO SOCIAL PAROQUIAL “PADRE ABÍLIO MENDES”

Localização: Travessa de Santa Cruz, n.º17

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 2

Uso actual: Equipamento de apoio social



BALNEÁRIOS PÚBLICOS

Localização: Rua Conselheiro Joaquim António de Aguiar, n.º289 e Travessa de Santa Cruz, n.º10

Estado de conservação: Bom

Número de pisos: 1

Uso actual: Equipamento de apoio social – Balneários públicos



EDIFÍCIO DA “CASA DA CERCA”

Localização: Rua Almirante Reis, n.º84 e Travessa do Loureiro, n.º30

Estado de conservação: Muito Mau

Número de pisos: 2

Uso actual: Desocupado



EDIFÍCIO “CAFÉ-BARREIRO”

Localização: Travessa da Figueira, n.º4

Estado de conservação: Em obras de recuperação

Número de pisos: 2

Uso actual: Em obras



EDIFÍCIO E LOGRADOURO

Localização: Travessa do Loureiro, n.º32-34

Estado de conservação: Muito Mau

Número de pisos: 2

Usos: Desocupado



FRACÇÃO AUTÓNOMA

Localização: Rua José Relvas, n.º82, Rch/Esq.

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 2

Uso actual: Habitação

Situação do imóvel: Alugado



EDIFÍCIO DA CANTINA DA PSP

Localização: Rua Camilo Castelo Branco

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 1

Uso actual: Cantina da PSP



EDIFÍCIO DA PISCINA MUNICIPAL

Localização: Avenida Bento Gonçalves

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 2

Uso actual: Equipamento desportivo



EDIFÍCIO DO DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANA

Localização: Largo Alexandre Herculano, n.º85

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 6

Uso actual: DPGU – Câmara Municipal do Barreiro



EDIFÍCIO DO CLUBE DE XADREZ

Localização: Avenida Bento Gonçalves

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 1

Uso actual: Equipamento de lazer



MOINHO DO JIM

Localização: Avenida Bento Gonçalves

Estado de conservação: Razoável

Número de pisos: 1

Uso actual: Desocupado

No que concerne às características destes edifícios, de uma forma geral, denotam um estado de conservação razoável, apresentando nos extremos um caso bom e dois em muito mau estado de conservação. Em termos de tipologia de pisos esta é igualmente diversificada, com casos de um e dois pisos e um dissonante de seis, cuja cércea é a mais elevada da zona do Barreiro antigo.

Em relação aos usos, é de referir que três edifícios se encontram desocupados e os restantes incorporam equipamentos de lazer, desporto e apoio social. A continuidade do actual tipo de usos poderá estar, face aos actuais imperativos regulamentares, de alguma forma condicionada nos casos da Escola Primária Conde Ferreira e no Centro Social “Padre Abílio Mendes”.

Impreterivelmente, será necessário ao executivo reflectir sobre duas questões primordiais:

A primeira, na qualidade de proprietário destes imóveis, será a de equacionar, urgentemente, a realização de uma operação de reabilitação dos dois edifícios em muito mau estado de conservação, antiga “Casa da Cerca” e do edifício contíguo.

A fim de realizar uma intervenção rigorosa, conhecedora e respeitadora do valor patrimonial e cultural que o(s) edifício(s) possui(em), será necessário sustentar essa intervenção em estudos e projectos de reabilitação consistentes.

Nesse sentido, poderá ser necessário recorrer aos serviços de consultoria externa, designadamente, através de apoio técnico ao planeamento e acompanhamento das intervenções de conservação e reabilitação (por ex: LNEC, IST Instituto Politécnico de Setúbal - Pólo do Barreiro).

Quando se evoluir para a elaboração dum projecto de reabilitação do(s) edifício(s), será necessário que este se sustente numa avaliação das soluções técnicas e construtivas mais adequadas.

A segunda questão prende-se com o facto de, aquando dessa reabilitação, ser necessário, estar definido o uso para esse(s) edifício(s) de acordo com as carências que, eventualmente, existam em termos de equipamentos sociais e/ou culturais na zona, para que o estudo de recuperação do(s) edifício(s) possa(m) concorrer, desde logo, em termos das técnicas de reabilitação, com o uso pretendido.

Os usos a definir para estes imóveis deverão ter em consideração, e como objectivo primordial, um efeito dinamizador para esta zona da cidade, através da implementação de actividades que abranjam uma grande parte do dia, e não somente horários pontuais, bem como ter em atenção a sua integração numa zona predominantemente habitacional, com um cariz populacional particular.

No âmbito da intervenção física que se encontra actualmente a ser realizada no edifício, designado por – “Café Barreiro”, este apresenta-se como um espaço privilegiado, não só devido à sua dimensão, bem como à sua localização central, para a instituição de um uso que promova o efeito dinamizador anteriormente referido.

A reabilitação deste edifício permite assim a possibilidade de devolver o edifício à sociedade barreirense, reabilitando-o, procurando atribuir-se-lhe um uso enquadrado na dinâmica a promover no Barreiro Antigo, restabelecendo assim o seu estatuto de marco cultural e cívico.

Deverá igualmente ser equacionada a eventual alteração e/ou complemento do uso do edifício do Clube de Xadrez e atribuir um uso ao Moinho do Jim, com base nos critérios atrás estabelecidos.

Por último, relativamente ao uso presente dos edifícios da Escola Primária Conde Ferreira e do Centro Social “Padre Abílio Mendes”, será necessário fazer uma avaliação, em termos funcionais e espaciais, ponderando a sua

eventual alteração de uso, e/ou a realização de obras de alteração, face às actuais premissas regulamentares deste tipo de equipamento escolar e de segurança social, respectivamente.

A elaboração e aprovação do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana deverá definir uma proposta de utilização para estes edifícios, sendo certo que a sua eventual readaptação deverá encontrar-se, em termos de metodologia de intervenção e calendarização, definida nesse plano.

M.1.1. GUIA PRÁTICO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO

Conforme já explanado noutros capítulos deste programa constata-se ao nível europeu o reconhecimento da importância cultural e económica da conservação do património arquitectónico e urbano, bem como da reabilitação do parque habitacional dos centros urbanos antigos.

Hoje, este é considerado um sector estratégico, que apresenta uma preocupação patente com a sustentabilidade das políticas urbanas e da arquitectura, já que, face à nossa história, denota uma excepional cultura de cidades, constituindo um dos maiores recursos no quadro da nova economia.

Em termos percentuais, o sector da reabilitação já representa aproximadamente 40% da actividade da indústria da construção civil europeia. Esse valor representa mais do dobro do nacional, cerca de 18%.

Será de salientar que estes números poderão ainda ser inferiores, uma vez que se reportam a todas as operações de reabilitação urbana realizadas, tanto em zonas urbanas consolidadas, por ex. dos princípios do século XX, como em áreas de reabilitação com carácter histórico e/ou núcleos urbanos antigos, sendo o último caso a matéria que neste documento avaliamos.

No âmbito de políticas implementadas no passado, que conduziram a um elevado ritmo de construção nova de expansão das nossas cidades, os técnicos receberam a sua formação académica e profissional orientada essencialmente para este domínio, registando-se, hoje, um défice de formação de técnicos que tenham, complementarmente, uma concepção geral na área das técnicas da reabilitação urbana que é necessário atenuar.

Pela sua complexidade, a conservação do património e a reabilitação urbana implicam uma componente técnica interdisciplinar e altamente especializada que urge promover e apoiar. O Guia Prático de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo, proposto realizar, será um complemento aos livros técnicos existentes, embora em número reduzido, recolhendo e sistematizando num único documento orientações metodológicas e conceptuais em termos das operações de reabilitação urbana, com incidência específica no âmbito dos edifícios existentes nesta área da cidade.

Será, por exemplo, um apoio técnico específico do "Guia Técnico de Reabilitação Habitacional" produzido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, esse sim, um documento técnico de referência no domínio da reabilitação urbana e do parque edificado nacional.

Nesse sentido, procurar-se-á criar um documento técnico, baseado, fundamentalmente, no modelo de documento(s) atrás mencionado(s), procurando retirar dele(s) as orientações metodológicas e de operacionalidade, aplicadas especificamente aos edifícios do Barreiro Antigo, compilando informações úteis neste domínio, bem como proporcionar informação nos campos jurídico, fiscal e administrativo para apoiar todos aqueles que directamente se encontram envolvidos no trabalho de conservar e preservar esta área da cidade e reabilitar o seu conjunto urbano e edificado.

M.2. ESPAÇO PÚBLICO

Relativamente ao espaço público é profícuo, em primeiro lugar, fazer um historial focalizado nas intervenções/candidaturas realizadas desde a criação do Gabinete Técnico Local (1996) até hoje, e a respectiva comparticipação em termos de programas de apoio da administração central e/ou comparticipação europeia.

Candidaturas do Município entre 1996 e 2008

ANO	PROG.	PROM.	TIPO DE OBRAS	VALOR / COMP.	DECISÃO
2007	EEGRANTS	CMB	Melhoria das acessibilidades, num percurso entre o actual centro do Barreiro e o edifício do "Café Barreiro" e respectiva reabilitação	Total_ 750.000€ Comparticipação de 85% dos custos elegíveis	Não concedido
2006	PRAUD	CMB	Proposta de iluminação pública da zona antiga do Barreiro	Total_ 335.255€ Comparticipação de 25%	Não concedido
2006	PRAUD	CMB	Obras de reabilitação de espaços públicos e recuperação de edifício camarário inserido no percurso entre o Largo Rompana e a Praça Gago Coutinho	Total_ 426.762,70€ Comparticipação de 25%	Não concedido
2001	PRAUD	CMB	Recuperação do percurso entre a Praça gago Coutinho e Sacadura Cabral e o Largo de Rompana com o troço da Tv. do Prior e o troço da Tv. do Loureiro	Total_ 303.767,90€ Comparticipação de 25%	Não concedido
1999	PRAUD	CMB	Recuperação do percurso entre a Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral e o Largo de Rompana	Total_ 209.495,12€ Comparticipação de 25%	Não concedido
1999	PROCOM	CMB e A.C.S. do Barreiro e Moita	Av. Alfredo da Silva, Rua Miguel Bombarda entre esta avenida e a Rua Serpa Pinto até à Praça de Santa Cruz	Total_ 857.433,59€ Comparticipação de 50% dos custos elegíveis	Não concedido
1998	PRAUD	CMB	Reabilitação Urbana da Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral	Total_ 125.472,61€ Comparticipação de 31.369,40€ (25%)	Concedido (Protocolo n.º14/98 de Dez. de 1998)
1995	PRAUD	CMB	Recuperação urbana do percurso que inclui a R. José Relvas, Lg. Rompana, Tv. Graça, parte da R. Serpa Pinto, Pr. Santa Cruz e parte da Tr. Padre Abílio Mendes	aprox. 300.000€ Comparticipação de 25%	Divido em 3 fases cujas candidaturas foram apresentadas nos anos posteriores

Das obras colocadas a candidaturas para apoio da administração central uma teve participação a 25%, no ano de 1998, relativamente ao arranjo da Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral.



LARGO SACADURA CABRAL E GAGO COUTINHO

Para outros espaços relevantes da zona do Barreiro Antigo, a autarquia procedeu, entre 1995 e 1997, à requalificação do Antigo Largo da Graça, percurso da Tv. Graça, Lg. Rompana e R. José Relvas e do espaço envolvido pela Pr. Santa Cruz e Tr. Padre Abílio Mendes, sem participação do PRAUD/OBRAS.



LARGO ROMPANA

As características espaciais do bairro definidas pela pequena escala urbana, pela densidade e compactidade do edificado, a diversidade arquitectónica e urbanística, a rede de ruas de perfil contido, pontuadas equilibradamente por praças e largos de pequena escala que convidam à sociabilidade, são factores que definem a identidade do local, de que depende a riqueza urbanística do bairro e tornam aprazíveis as deslocações pelo mesmo. A orografia predominantemente plana é outro aspecto que favorece as deslocações pedonais.

A estes pontos positivos contrapõem-se outros que representam o risco de abandono e rejeição, que estão predominantemente associados à degradação do espaço, que tem origem, evidentemente no factor tempo, em questões estruturais da dinâmica urbana, mas também, na gestão do espaço público.

A segurança, o conforto, a legibilidade que são requisitos que definem a qualidade do espaço público estão, até certo ponto, comprometidos. Mas como os factores que influem negativamente na qualidade se prendem com questões de conservação e gestão e não tanto com as características intrínsecas do espaço público (morfológicas e funcionais), esta questão denota uma mais valia na futura qualificação deste espaço.

O espaço público é por excelência o lugar de encontro privilegiado entre a vida pública e a vida privada, entre os destinos e a circulação. Como tal, este espaço deverá possuir excelentes condições de utilização e não pode estar limitado apenas a uma parte da sociedade. Todos têm o direito à cidade, é nela que o homem expressa o seu direito de liberdade. Por isso este tem que ser um espaço democrático, aberto a todos.



De acordo com as definições do “Desenho para Todos” as intervenções têm como objectivo que todos sem excepção, incluindo as gerações futuras, sem prejuízo da idade, das capacidades ou da origem cultural, possam desfrutar participando em pleno na sociedade.

A intervenção física, quer ao nível da reabilitação, quer ao nível da nova construção, deverá sempre garantir a continuidade do espaço da cidade. Esta leitura física, mas também sensorial permite incluir na cidade as áreas excluídas, permite aproximar os sítios, reforçando a coesão urbana e humana.

Assim, os projectos de arranjo dos espaços públicos e as pequenas intervenções pontuais de melhoramento do espaço público, imediatas, a

implementar nesta área da cidade, serão pautados pela introdução de melhorias nas condições de acessibilidade, reflectindo os princípios orientadores do Design para Todos, e deverão responder às exigências do novo Decreto-Lei nº163/2006 de 8/8 e do Plano Nacional de Promoção da Acessibilidade aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº9/2007.

Conscientes de que todos nós, em alguma parte da nossa vida, ficamos incapacitados de nos movermos na “normalidade”, pretende-se actuar ao nível dos espaços, edifícios e serviços, no sentido de os tornar acessíveis a toda a população.



O espaço público abrange não só o espaço de circulação (passeios, arruamentos, zonas de estacionamento etc.), assim como os espaços de estadia. Este tipo de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, deverão ser enquadrados na estrutura verde urbana, e prestam-se a uma utilização menos condicionada, vocacionada a comportamentos espontâneos e a uma estadia descontraída por parte da população utente.

Existe uma grande diversidade ao nível dos materiais e critérios de aplicação dos revestimentos no espaço público do Barreiro Antigo – betuminoso, calçada em basalto, calçada em granito, calçada miúda em calcário, calçada decorativa, etc. - que definem descontinuidades pouco justificadas no pavimento, fruto de sucessivas intervenções parcelares, sem visão de conjunto e, por vezes, com baixa qualidade de execução.

Para além de esteticamente pouco apelativos, o conforto dos pavimentos está igualmente comprometido em muitas situações, pelo que uma uniformização e correcção destes pavimentos se torna urgente realizar.

O plano de pormenor a realizar irá dar uma resposta, em termos da concepção do espaço

público (forma, uso, materiais), de modo a colmatar estes desequilíbrios.

São consideradas como intervenções urgentes para a zona do Barreiro Antigo o melhoramento da iluminação pública, dos pavimentos e uma intervenção ao nível da limpeza e salubridade dos arruamentos do bairro.

Esta zona da cidade é hoje fustigada por um sentimento de insegurança que advém principalmente da “incursão” de um público particular que frequenta, em horas nocturnas, os estabelecimentos de bares ali existentes. Para colmatar este sentimento será necessário uma aproximação institucional entre a autarquia e a Polícia de Segurança Pública, de modo a delinear uma estratégia de intervenção conjunta, com o objectivo de suprimir este ponto de conflito entre os moradores do bairro e os seus frequentadores ocasionais.

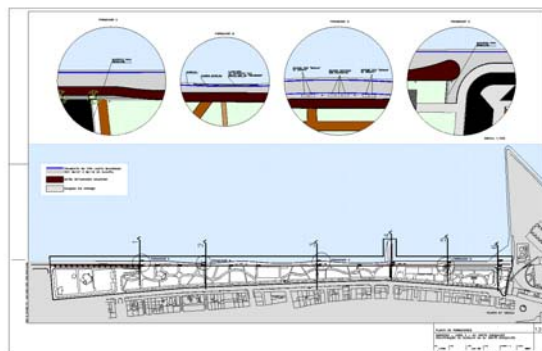
Para eliminar esta conflitualidade será ainda importante estudar uma nova política de atribuição/renovação dos horários de funcionamento deste tipo de actividades (bares nocturnos), devendo, inclusive, equacionar-se a sua restrição nas áreas urbanas consolidadas.

M.2.1. ESPAÇOS VERDES URBANOS

Encontra-se contíguo ao núcleo do Barreiro Antigo, mas integrando a UOPG n.º2, o Passeio Augusto Cabrita, um jardim público que acompanha, longitudinalmente a frente de água. Sem ser muito generoso, em termos de dimensão ou equipamentos de guarnição, em virtude da sua localização excepcional, que proporciona vistas amplas para o rio Tejo e para Lisboa, é um local que atrai muita população. Assim, ainda que possua características de jardim público, dada a sua dimensão reduzida, a sua influência estende-se muito para além da população do bairro que lhe é adjacente, e em termos emblemáticos, poderá afirmar-se que iguala a categoria de parque urbano.

Devido às características intrínsecas do local, encontra-se actualmente em execução pela APL em colaboração com a CMB, um projecto do PMAPE, referente à consolidação da muralha com a adaptação de um novo desenho, complementado pela introdução de novos pavimentos no passeio junto a esta. Prevê-se igualmente a criação de uma faixa de circulação de bicicleta (Ciclovia), a introdução de novos pontos de iluminação, uma nova linha de

arborização paralela à ciclovia, e novo mobiliário urbano ao nível de bancos.



PLANTA DE SÍNTESE DA RECUPERAÇÃO DA MURALHA DA AV. BENTO GONÇALVES

A existência de alguns equipamentos de recreio e lazer neste espaço contribuem positivamente para incrementar a atractividade do local. Do ponto de vista climático, o facto deste espaço público não estar protegido contra os ventos que provêm da direcção Norte, torna-o desconfortável, sobretudo no Inverno, quando os ventos sopram dessa direcção com grande intensidade. Pelo contrário, no verão, pode ser bastante refrescante.

Ao nível da guarnição urbana deste espaço e mesmo quanto à sua qualidade paisagística e ambiental, podem-se apontar algumas fragilidades que o tornam menos atractivo. Tais como a relação funcional e urbanística entre o bairro e este espaço público que é fragilizada pela entreposição da Avenida Bento Gonçalves entre estas duas unidades urbanas, individualizando-as de modo excessivo. O tráfego automóvel tende a circular nesta via com velocidade próxima do limite máximo admissível, em contexto urbano, sendo fonte de ruído e de insegurança para os peões.

A poluição do rio é causa de maus odores, sobretudo na maré baixa.

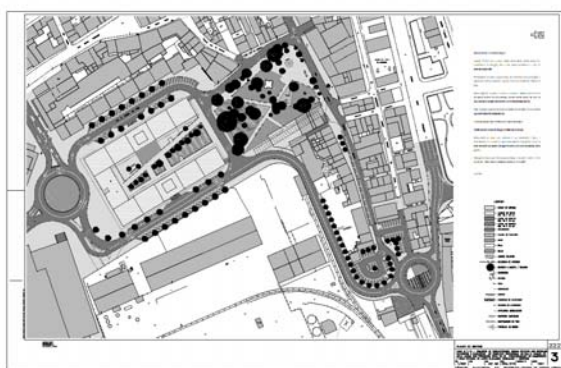
Na Rua Luís de Camões, fronteiro à SDUB “Os Franceses” localiza-se outro jardim público, o Jardim dos Franceses. O mau estado de conservação em que se encontram os percursos, o coreto, e, eventualmente, carências e obsolescência ao nível do mobiliário e equipamento – bancos, iluminação pública, etc. e mais fundamentalmente, um desajuste das características formais e funcionais deste espaço com os seus potenciais utilizadores na actualidade, fazem com que esta área não seja muito frequentada. Nesse sentido está prevista a sua requalificação, em complemento com a realização da urbanização prevista para o espaço

ocupado pelo estádio D. Manuel de Melo (em demolição), através da qual se irá dotar, novamente, este espaço com uma qualificação paisagística que convida a entrar no Barreiro Antigo.



JARDIM DOS FRANCESES NA ACTUALIDADE

Este estudo desenvolvido pela DGUL, e dado que a SUDB, fronteira a este jardim possui valências de Jardim-de-infância, prevê um equipamento para recreio de crianças, que assim poderão beneficiar deste espaço verde público e vivenciá-lo com maior intensidade. Para além do mais, o outro equipamento do género (parque infantil) existente no bairro localiza-se no extremo Ocidental do Passeio Augusto Cabrita, portanto a uma distância superior à da irradiação desejada para este tipo de equipamentos, que é de somente 100 m.



PLANTA DE SÍNTESE DO PROJECTO DE REABILITAÇÃO DO JARDIM DOS FRANCESES

A malha urbana tradicional do bairro proporciona uma distribuição equilibrada de outros espaços livres, de encontro e lazer; as praças e os largos mais emblemáticos, cujos principais problemas que apresentam são a degradação e alguma ausência de conservação e limpeza. Verificamos que, para além destes, a Rua, e os pequenos recessos urbanos são igualmente espaços

públicos de encontro e sociabilidade, e também de recreio das crianças utilizados com alguma frequência.

A Praça Bento Jesus Caraça e o Largo da Nossa Sr.^a do Rosário, no extremo Ocidental, e o Largo Alexandre Herculano, no lado oposto do bairro, apesar de serem espaços livres públicos, não têm um tratamento e equipamento adequado para serem verdadeiramente vivenciados.

Por essa razão, foram invadidos pelos automóveis e transformaram-se em parques de estacionamento ao ar livre. Por se encontrarem nos extremos do bairro, logo com bastante visibilidade, nestes espaços livres radica a possibilidade de se realizar uma transição harmoniosa do bairro com a envolvente, pelo que devem merecer um adequado tratamento paisagístico que opere uma transição qualificadora e valorizadora do bairro com a restante malha urbana.



PRAÇA BENTO JESUS CARAÇA



LARGO NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO

Com efeito, será prioritário prever a requalificação de todo o espaço público interior do bairro, a Av. Bento Gonçalves e o jardim que liga ao Passeio Augusto Cabrita.

Será assim necessário proceder à sua requalificação urbana, através da introdução de novos pavimentos, novos circuitos de circulação, novo mobiliário urbano e equipamento (bancos, iluminação pública etc.), reforçando a coesão urbana e humana, de modo a enquadrar estes espaços na contemporaneidade vivencial em prol da sua utilização.

Destacam-se, nesta urgente reabilitação e/ou reorganização, o Largo Rompana, a Praça de Santa Cruz, a Praça Bento Jesus Caraça e o Largo da Nossa Sr.^a do Rosário, no extremo Ocidental, assim como a Travessa do Leão que foi recentemente encerrada ao trânsito automóvel. O grau e tipo de intervenção serão diferentes consoante o programa a adoptar, bem como o estado de degradação em que se encontra cada espaço.



TRAVESSA DO LEÃO

Quanto ao Largo Alexandre Herculano encontra-se previsto a sua reestruturação no âmbito da futura ligação, a realizar a curto prazo na extensão das obras do Fórum Barreiro, entre a rotunda junto a esse empreendimento e este largo. (VÊR DESENHO ANTERIOR DO PROJECTO DE REABILITAÇÃO DO JARDIM DOS FRANCESES REALIZADO PELA DGUL)



LARGO ALEXANDRE HERCULANO

O Passeio Augusto Cabrita e a Av. Bento Gonçalves deverão ser estudados, em parceria com o PMAPE, com o objectivo de proceder à sua requalificação em termos de qualidade paisagística e ambiental, e reestruturar esta área da cidade de modo a estabelecer uma relação funcional e urbanística mais próxima com o bairro através da criação de “corredores” de atravessamento.

Dever-se-á ainda promover a requalificação da frente rio da Av. Bento Gonçalves através da implementação de novos espaços de recreio e lazer ligados ao convívio e ao associativismo, desenvolvendo, articuladamente, a ligação da zona de Alburrica à futura frente ribeirinha do actual espaço ocupado pela Quimiparque.

Quanto aos custos de uma intervenção na zona do Barreiro antigo, ao nível dos arranjos exteriores incluindo, a iluminação pública, mobiliário urbano, infraestruturas de subsolo (rede águas, rede de esgotos, electricidade, gás natural e telecomunicações), da criação/remodelação de espaços verdes intersticiais e introdução de mobiliário de recolha selectiva de resíduos, bem como da elaboração dos respectivos projectos, efectua-se uma estimativa na ordem dos 25 milhões de euros.

N.

Iniciativas regionais, nacionais ou internacionais tendentes à concessão de subsídios, apoios ou subvenções à regeneração de áreas urbanas

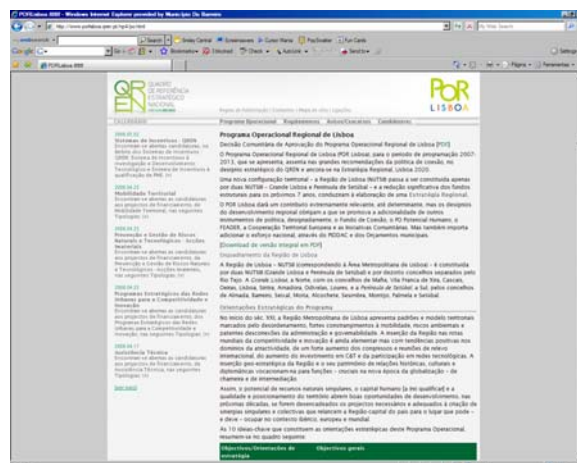
Neste capítulo do programa pretendemos elaborar uma abordagem aos programas de financiamento referentes à Qualificação Urbana e Realojamento existentes e aos quais, se elegível, deverão ser elaboradas candidaturas para a obtenção de comparticipação por parte da administração central para a realização dessas operações.



N.1. PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DE LISBOA

O Programa Operacional Regional de Lisboa (POR Lisboa), para o período de programação 2007-2013, assenta nas grandes recomendações da política de coesão, no desígnio estratégico do QREN e apoia-se na Estratégia Regional, Lisboa 2020.

O POR Lisboa foi constituído com o “objectivo de dar um contributo extremamente relevante, até determinante, mas os desígnios do desenvolvimento regional obrigam a que se promova a adicionalidade de outros instrumentos de política, designadamente, o Fundo de Coesão, o PO Potencial Humano, o FEDER, a Cooperação Territorial Europeia e as Iniciativas Comunitárias. Mas também importa adicionar o esforço nacional, através do PIDDAC e dos Orçamentos municipais.” (In Site do PORLISBOA)



Da leitura do site referente a este instrumento retiramos igualmente as seguintes informações:

Orientações Estratégicas do Programa

“No início do séc. XXI, a Região Metropolitana de Lisboa apresenta padrões e modelo territoriais marcados pelo desordenamento, fortes constrangimentos à mobilidade, riscos ambientais e patentes desconexões da administração e governabilidade. A inserção da Região nas rotas mundiais da competitividade e inovação é ainda elementar mas com tendências positivas nos domínios da atractividade, de um forte aumento dos congressos e reuniões de relevo internacional, do aumento do investimento em C&T e da participação em redes tecnológicas. A inserção geo-estratégica da Região e o seu património de relações históricas, culturais e diplomáticas vocacionam-na para funções – cruciais na nova época da globalização – de charneira e de intermediação.

Assim, o potencial de recursos naturais singulares, o capital humano [a (re) qualificar] e a qualidade e posicionamento do território abrem boas oportunidades de desenvolvimento, nas próximas décadas, se forem desencadeados os projectos necessários e adequados à criação de sinergias singulares e colectivas que relancem a Região-capital do país para o lugar que pode – e deve – ocupar no contexto ibérico, europeu e mundial.” (In Site do PORLISBOA)

As 10 ideias-chave que constituem as orientações estratégicas deste Programa Operacional resumem-se no quadro seguinte:

Objectivos/ Orientações de estratégia	Objectivos gerais		
Afirmar Lisboa internacionalmente como espaço de intermediação	Afirmar a competitividade Reforçar e apostando na posição de charneira da Região, como agente valorizador do país e como agente mediador face ao exterior		
Reforçar a responsabilidade de Lisboa como motor do desenvolvimento do País			
Qualificar um sistema de I&D dinâmico mas ainda vulnerável			
Capacitar Lisboa como meio acolhedor e lugar de encontro multicultural	Qualificar os recursos humanos e incentivar a coesão social por via do encontro harmonioso de culturas e da valorização dos espaços urbanos e suburbanos		
Combater défices acentuados na qualificação dos recursos humanos			
Re)Qualificar o tecido urbano	Promover o ordenamento do território numa perspectiva policêntrica e num quadro de sustentabilidade		
Esbater a fragmentação do espaço metropolitano			
Valorizar recursos paisagísticos e patrimoniais singulares			
Vencer obstáculos à mobilidade e tornar mais eficiente a gestão do espaço público			Garantir uma Governança mais eficaz e mais participada
Fortalecer a cooperação institucional e territorial			

Plano de Financiamento

O montante global de investimento previsto no Programa Operacional Regional de Lisboa é de 681,36 Milhões de euros, ao qual está associado um financiamento comunitário (FEDER) de 306,68 Milhões de euros, representando assim uma taxa de co-financiamento média para o Programa Operacional de 45,01%. Aos financiamentos comunitários dos Fundos Estruturais podem adicionar-se, ainda, apoios a conceder pelo BEI e por outros instrumentos financeiros necessários à concretização da estratégia de desenvolvimento estabelecida.

A repartição percentual do financiamento comunitário por Eixo Prioritário é de 51% para o Eixo Prioritário 1 – “Competitividade, Inovação e Conhecimento”, 23% para o Eixo Prioritário 2 – “Sustentabilidade Territorial”, 23% para o Eixo Prioritário 3 – “Coesão Social” e 3,25% para o Eixo Prioritário 4 – Assistência Técnica.

Eixos Prioritários

O programa estrutura-se em quatro eixos prioritários: Competitividade, Inovação e Conhecimento; Valorização territorial, Coesão social e Assistência técnica, que dão origem a um conjunto de projectos, cuja pertinência e qualidade será aferida através de indicadores de resultados e de metas.

Neste campo aquando da abertura da(s) candidatura(s) enquadrável(eis) na reabilitação urbana de zonas históricas/núcleos urbanos antigos procederemos, se elegível, à apresentação da respectiva candidatura.

O.

Programas públicos de Reabilitação Urbana e de Habitação

Será esclarecedor realizar um pequeno historial das verbas previstas em orçamento municipal, desde 1996, até hoje, para este tipo de operações, cuja comparticipação global da administração pública abrange uma percentagem por parte do município, assim como uma relação dos prédios efectivamente reabilitados ao abrigo destes programas, mais concretamente do RECRUA.

Orçamentos camarários entre 1995 e 2008

ANO	DESIGNAÇÃO/RUBRICA	UNIDADE ORGÂNICA	VERBA
2008	Obras RECRUA/Outras	DPGU	20.000€
2007	Obras RECRUA/Outras	DPGU	20.000€
2006	Reparação e beneficiação/outras habitações	DEP	200€
2005	(não foi contemplada nenhuma verba)		
2004	Obras RECRUA/outras	DGU	30.000€
2003	Obras RECRUA/outras	DGU	20.000€
2002	Obras RECRUA/outras	DGU	32.145€
2001	Obras RECRUA/outras	DGU	199.519€
2000	Comparticipação de Obras RECRUA/RECRIPH/outras	DEP	49.880€
1999	Obras RECRUA/Outras	DEP	224.460€
	Obras RECRUA/Outras	DPE	37.410€
	Comparticipação de Obras RECRUA/RECRIPH/outras	DPE	85.135€
1998	Obras RECRUA/Outras	DPE	133.179€
1997	Comparticipação de Obras RECRUA/RECRIPH/outras	DPE	44.892€
1996	Obras (RECRUA)	DPE	91.380€
1995	Recuperação "Barreiro Antigo" Obras	DPE	89.784€

Edifícios objecto de comparticipação do programa RECRUA entre o ano de 1996 e 2000

Largo Alexandre Herculano n.º7, 9 e 11
 Largo Alexandre Herculano n.º15 e 17
 Largo Alexandre Herculano n.º21
 Largo Alexandre Herculano n.º83
 Avenida Bento Gonçalves n.º3, 5, 7, 9 e 11

Avenida Bento Gonçalves n.º120 e 122

Rua Camilo Castelo Branco, n.º34

Rua Conselheiro António Joaquim António de Aguiar, n.º312B

Rua Conselheiro António Joaquim António de Aguiar, n.º104, 106, 108 e 110

Rua Conselheiro António Joaquim António de Aguiar, n.º125, 127 e 129

Travessa do Hospital, n.º2 e 4

Travessa do Loureiro, n.º21 e 23

Travessa do Bocage n.º4 e 6

Rua Almirante Reis, n.º113, 115 e 117

Rua Almirante Reis, n.º141

Rua Marquês de Pombal, n.º84 e 86

Candidaturas ao programa RECRUA, apresentadas pela iniciativa privada ao município, entre 2000 a 2008

ANO	PROC.	COMPARTICIPAÇÃO	DECISÃO/último procedimento realizado	ESTADO
2008	Até ao momento não existe nenhum pedido de comparticipação			
2007	RCR/2/2007	-	Indeferido por falta de enquadramento na UOPG 2 – zona do Barreiro antigo	Arquivado
2007	RCR/1/2007	-	Pedido de elementos adicionais para verificar a sua elegibilidade	Aguarda a sua apresentação
2005	Não existiu nenhum pedido de comparticipação			
2004	RCR/1/2004	-	Indeferido por falta de enquadramento na UOPG 2 – zona do Barreiro antigo	Arquivado
	RCR/1/2003	31535,41€	Indeferido por ultrapassar a dotação orçamental prevista para o ano em questão (20 000,00€)	Arquivado
2003	RCR/2/2003	33617,23€	Indeferido por ultrapassar a dotação orçamental prevista para o ano em questão (20 000,00€)	Arquivado
2002	RCR/1/2002	1053,99€	Financiamento aprovado em Reunião de Câmara. Solicitação de elementos ao requerente	Deserto (não Arquivado formalmente)

	RCR/2/2002	20262,78€	Indeferido por falta de disponibilidade orçamental	Arquivado
	RCR/2/2001	-	Indeferido por falta de enquadramento na UOPG 2 – zona do Barreiro antigo	Arquivado
2001	RCR/3/2001	não calculada	Indeferido por falta de disponibilidade orçamental	Arquivado
	RCR/4/2001	-	Pedido de elementos adicionais	Deserto (não Arquivado formalmente)
	RCR/3/2000	-	Pedido de elementos adicionais à requerente	Deserto (não Arquivado formalmente)
	RCR/4/2000	7504,81€	Deferido	Concluído. Arquivado
2000	RCR/5/2000	-	Foi comunicado à titular o relatório técnico realizado pela CMB	Deserto (não Arquivado formalmente)
	RCR/6/2000	não calculada	Indeferido por falta de disponibilidade orçamental	Arquivado

O.1. PROGRAMAS DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

Existem 4 programas de apoio à reabilitação urbana, que a seguir se enumeram e descrevem de forma sucinta, conforme explanado no site do IHRU.



O.1.1. RECRIA

Objectivos

O Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.

Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fracção habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Condições de acesso

Poderão candidatar-se a este programa, os senhorios e proprietários de fogos, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, assim como os inquilinos e os municípios que se substituam aos senhorios na realização das obras em fogos com rendas susceptíveis daquela correcção.

Imóveis abrangidos

São participáveis pelo RECRIA, fogos e partes comuns de prédios em que pelo menos um fogo tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, onde se procedam a:

- Obras de conservação ordinária;
- Obras de conservação extraordinária;
- Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

Os incentivos não são cumuláveis com quaisquer outros subsídios, participações ou bonificações concedidos pela Administração, com excepção dos atribuídos no âmbito do Programa SOLARH.

Condições de Financiamento

As obras a executar no âmbito do RECRIA beneficiam de participação a fundo perdido, cujo valor é calculado nos termos do estabelecido no Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro.

O IHRU pode ainda conceder financiamentos, sob a forma de empréstimo, aos proprietários dos imóveis a recuperar até ao montante correspondente à parte do valor das obras não participada.

As verbas dos empréstimos são libertadas mediante avaliações da evolução das obras pela Câmara Municipal, sem prejuízo de poderem ser concedidos adiantamentos até 20% do valor das obras, a amortizar durante a sua realização.

O prazo máximo de reembolso dos empréstimos é de oito anos contados da data da última utilização do capital mutuado.

O.1.2. RECRIPH

Objectivos

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal.

Condições de Acesso

Têm acesso a este regime as administrações de condomínio e os condóminos de edifícios que:

- tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU, aprovado pelo D.L. n.º38382, de 7/07/51, ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970;
- sejam compostos pelo menos por 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira.

Condições de Financiamento

A realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, beneficia de uma comparticipação correspondente a 20% do montante total das obras.

O valor da comparticipação é suportado em 60% pelo IHRU e em 40% pelo Município.

Poderá ainda ser concedido pelo IHRU, um financiamento aos condóminos, até ao valor das obras não comparticipadas, com prazo de reembolso máximo de 10 anos.

Os condóminos podem, ainda, aceder a um financiamento para a realização de obras nas fracções autónomas, desde que se verifique um dos seguintes requisitos:

- 1 - Tenham já sido realizadas todas as obras necessárias de conservação ordinária e extraordinária, nas partes comuns do prédio;
- 2 - Tenha havido deliberação da Assembleia de Condóminos no sentido da execução de obras nas partes comuns do prédio.

Quando as obras visem a adequação do prédio ao disposto nas Medidas Cautelares de Segurança contra riscos de incêndio em Centros Urbanos Antigos, aprovadas pelo D.L. n.º426/89, de 6 de Dezembro, o valor das comparticipações poderá ser aumentado em 10%.

O.1.3 REHABITA

Objectivos

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), consiste numa extensão do Programa RECRIPH e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas.

O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas.

Condições de Acesso

O financiamento no âmbito do REHABITA destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do art.º41.º do Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro, e que possuam planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e aos centros urbanos reconhecidos nos termos dos n.º2 e 3 do art.º I do Decreto-Lei n.º426/89, de 6 de Dezembro, relativo às Medidas Cautelares contra o Risco de Incêndio.

Condições de Financiamento

Às obras integradas no REHABITA, comparticipadas pelo RECRIPH, acresce uma comparticipação a fundo perdido de 10%, suportada pelo IHRU e pelos municípios envolvidos, nos mesmos moldes do RECRIPH. Quando as obras visem a adequação ao disposto no regime sobre as medidas Cautelares contra Riscos de Incêndio o limite previsto no n.º4 do art.º6 do RECRIPH é aumentado de 10%. Tal como no RECRIPH, quando a câmara municipal se substituir aos senhorios ou proprietários na realização das obras poderá recorrer a empréstimos bonificados ao abrigo do Decreto-Lei n.º110/85, de 17 de Abril, para financiar o valor das obras não comparticipadas.

Realojamento Provisório e Definitivo

As obras comparticipáveis pelo REHABITA ao abrigo do RECRIPH, destinadas ao realojamento provisório ou à elaboração de projectos ou fiscalização, têm uma percentagem adicional, a fundo perdido, de 10%, a suportar pelo IHRU e pelo município na proporção estabelecida pelo

RECRUA, desde que conste da previsão da candidatura.

Nas situações em que as operações de reabilitação e de renovação urbana impliquem a construção ou aquisição de fogos para realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares, o município terá que os atribuir em regime de renda apoiada e sujeitá-los ao regime de intransmissibilidade previsto no PER.

Para a construção ou aquisição desses fogos, o município pode obter uma participação até 40% a fundo perdido, concedida pelo IHRU e um financiamento bonificado até 40%, directamente do IHRU ou através de instituições de crédito.

O.1.4 SOLARH

Objectivos

O SOLARH permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação:

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

Condições de Acesso

Obras de conservação e de beneficiação em habitação própria permanente

Podem candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior a:

- Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
- Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
- Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.

A habitação objecto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos; Nenhum dos membros do agregado familiar

pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis;

Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção

Estas entidades têm acesso ao programa SOLARH se à data da apresentação da respectiva candidatura forem titulares da propriedade plena ou de do direito de superfície do prédio ou da habitação objecto das obras a financiar.

Obras de conservação e de beneficiação em habitações devolutas de que sejam proprietários pessoas singulares

Podem candidatar-se as entidades que sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio e da habitação objecto das obras a financiar, desde que no prédio que integra a habitação ou habitações a financiar exista, pelo menos, uma habitação com arrendamento cuja renda tenha sido objecto, ou fosse susceptível, de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Condições de Financiamento

O montante máximo é o correspondente ao custo das obras, até ao limite de 11.971,15€ por habitação.

O capital é libertado de acordo com os autos de medição a efectuar pela Câmara Municipal, sem prejuízo de, com o contrato de empréstimo, poder ser concedido um valor a título de adiantamento até 30% do custo das obras; O prazo máximo de amortização dos empréstimos a conceder às pessoas ou agregados familiares proprietários de habitação própria permanente é determinado em função dos rendimentos, até ao limite de 30 anos;

Nos casos de empréstimos a municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública

administrativa, cooperativas de habitação e construção e proprietários de fogos devolutos (pessoas singulares), o valor da prestação mensal corresponde à prestação de referência e o prazo do empréstimo é de oito anos.

O.2. PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO

O.2.1 PROHABITA

Objectivos

O PROHABITA tem como objectivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite também a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais.

No âmbito do PROHABITA é ainda possível o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efectuadas em execução deste programa.

O PROHABITA é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Condições de acesso

Podem beneficiar de financiamento ao abrigo dos Acordos de Colaboração celebrados no âmbito do PROHABITA:

- a) As Regiões Autónomas, as associações de municípios e os municípios outorgantes dos acordos de colaboração;
- b) Os serviços da administração directa do Estado, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social;
- c) As empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respectiva Região ou município desde que detenham, nos termos legais ou estatutários, os poderes necessários para a contratação do financiamento, incluindo a prática de todos os actos com este relacionados.

Têm acesso à atribuição de uma habitação no âmbito do PROHABITA os agregados familiares que cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Serem considerados agregados carenciados nos termos do Decreto-Lei n.º135/2004, de 3 de Junho, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º54/2007, de 12 de Março;
- b) Nenhum dos seus membros deter, a qualquer título, outra habitação na área metropolitana do concelho do respectivo alojamento ou em concelho limítrofe deste, nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outros outra residência permanente no território nacional;
- c) Nenhum dos seus membros estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

Condições de financiamento

As condições de financiamento no âmbito do PROHABITA estão estabelecidas nos art.ºs.15º a 16º-C do D.L. n.º135/2004, de 3 de Junho, na redacção dada pelo D.L. n.º54/2007, de 12 de Março, variando de acordo com a solução adoptada para a concretização do Acordo de Colaboração.

A proposta neste âmbito será, em primeiro lugar, de prever uma verba em orçamento municipal, entre 50.000€ a 100.000€, que corresponde ao intervalo médio das verbas previstas nos vários orçamentos desde 1995 a 2008, para assegurar a eventual comparticipação a iniciativas privadas no âmbito dos programas de reabilitação urbana atrás expostos.

Em segundo lugar, o divulgar junto dos munícipes a existência destes programas e, subsequentemente, o de acompanhar e apoiar as suas candidaturas, de modo a incrementar a dinamização da procura, por parte dos interessados, deste tipo de programas de apoio à reabilitação urbana e habitacional.

Julgamos ainda que existem vantagens em considerar os demais programas existentes, que sendo complementares, permitirão uma maior flexibilidade e adaptabilidade de aplicação dos incentivos à reabilitação urbana, consoante as situações, evitando que se venha a discriminar a distribuição dos mesmos incentivos em função dos agentes beneficiários.

De acordo com as recentes declarações de João Ferrão, Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, "Até ao fim deste ano, deverá estar concluída a redacção de dois importantes instrumentos que vão enquadrar a reabilitação de edifícios: o programa ProReabilita, que vai estabelecer os sistemas de apoios públicos para financiamento da reabilitação; e o novo regime jurídico da reabilitação urbana. É com a entrada em vigor destes dois instrumentos que poderão ser materializadas algumas das propostas vertidas no Plano Estratégico da Habitação (PEH) 2008-2013. Até porque serão elas quem terá, também aqui, o principal papel: tanto o ProReabilita como o novo regime jurídico verão o seu âmbito de intervenção circunscrito às zonas de reabilitação que venham a ser definidas pelas câmaras municipais como "Área de Reabilitação Urbana".

P.

Síntese das propostas

Este capítulo trata, em modo de conclusão, a síntese das várias propostas aludidas nos vários temas abordados neste programa.

Assim, por ordem dos assuntos abordados neste documento programático propõe-se:

_A INVENTÁRIAÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO, através da aplicação de uma infra-estrutura informatizada.

_A aprovação do ESTUDO DE MOBILIDADE do Barreiro Antigo, elaborado pela DPOT, e que constitui o Anexo 2.

_A aprovação dos TERMOS DE REFERÊNCIA, que constitui o Anexo 3, **PARA A REALIZAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO**, ao abrigo do Decreto-Lei n.º380/1999 de 22 de Setembro com a redacção do Decreto-Lei n.º316/2007 de 19 de Setembro.

_A criação de um MODELO DE GESTÃO / PROJECTO PARTICIPATIVO.

_A aplicação dos mecanismos alcançados pelo **ESTATUTO DE ÁREA CRÍTICA DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA**, quando aplicável.

_A "MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO" do ÍMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) face aos critérios de discriminação previstos no Código do IMI.

_A aplicação das prioridades estratégicas de intervenção no PATRIMÓNIO EDIFICADO E NO ESPAÇO PÚBLICO referenciadas.

_A realização dum GUIA PRÁTICO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO.

_A previsão de uma verba em orçamento municipal, entre 50.000€ a 100.000€, para assegurar a eventual comparticipação a iniciativas privadas no âmbito dos **PROGRAMAS PÚBLICOS DE REABILITAÇÃO URBANA**.