



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

ÍNDICE

PREÂMBULO	04
INTRODUÇÃO	05
1. ÁREA DE INTERVENÇÃO	07
1.1. Enquadramento Nacional e Regional	07
1.2. Enquadramento geográfico e delimitação da área de intervenção	08
1.3. Breve caracterização do Barreiro Antigo	08
1.4. Evolução histórica	09
1.5. O adormecimento do Barreiro Antigo	10
2. DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E VISÃO ESTRATÉGICA	11
2.1. O conjunto urbano do Barreiro Antigo	11
2.1.1. Suporte físico e ambiental	11
2.1.2. Morfologia urbana	11
2.1.3. Imagem urbana	12
2.1.4. Património cultural arquitectónico e urbanístico	13
2.1.5. Espaço público	14
2.1.6. Espaços verdes urbanos	15
2.1.7. Edificado	16
3. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA	19
3.1. Enquadramento demográfico	19
3.1.1. Escolaridade	20
3.1.2. Densidade Populacional	21
3.1.3. Agregados familiares	22
3.1.4. Mobilidade geral	22
3.2. Enquadramento socioeconómico	22
3.2.1. Actividade económica	22
3.2.2. Contexto económico local	23
4. ANÁLISE SWOT EVOLUTIVA DO NÚCLEO ANTIGO DO BARREIRO	25
5. A CONTEXTUALIZAÇÃO DA ZONA ANTIGA DO BARREIRO NA VISÃO ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE	26
5.1. A escala urbana da cidade	28
5.1.1. A escala metropolitana do desenvolvimento	29
6. ANÁLISE DOS RESULTADOS DE ANTERIORES INTERVENÇÕES	31
6.1. Programas de apoio à recuperação urbana	31
6.1.1. Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas – PRAUD	31
6.1.2. Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados – RECRIA	33



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

7. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	47
7.1. Dinâmicas de reabilitação urbana.	47
8. GRANDES OPÇÕES DO PLANO DE ACTIVIDADES E ESTRATÉGIAS PARA O BARREIRO ANTIGO	51
8.1. Medidas de execução física	51
8.2. Política de incentivos financeiros	52
9. AVALIAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA COM INCIDÊNCIA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO E SUA ARTICULAÇÃO COM A PROPOSTA	53
9.1. Proposta de Plano de Pormenor de 1996	63
9.2. Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana	63
10. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO E DA SUA ENTIDADE GESTORA	66
10.1 Operação de Reabilitação Urbana Sistemática	66
10.2. Modelo de Gestão e Execução.	66
11. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	68
11.1 Programa de Reabilitação para o Barreiro Antigo (PROURB)	68
11.2. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	72
11.2.1. Investimento Público	72
11.2.1.1. Edifícios propriedade do município Uso proposto	72
11.2.1.2. Espaço público	73
11.2.2. Investimento Privado	75
12. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	77
12.1. Incentivos de natureza financeira	77
12.2. Incentivos de natureza fiscal.	77
12.3. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental	78
12.4. Condicionantes para atribuição de incentivos.	78
13. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES	79
13.1. Enquadramento	79
13.2. Instrução dos Processos para acesso aos incentivos de natureza financeira	79
13.3. Instrumentos de Execução	79
Apêndice 1 – Planta com a representação da área de intervenção	82
Apêndice 2 – Planta com a representação do estado de conservação do Edificado	84
Anexo 1 – Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo – PROURB (em CD)	
Anexo 2 – Estudo de tráfego e plano de mobilidade do centro do Barreiro, inclui a zona do Barreiro Antigo (em CD)	



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

ÍNDICE DAS FIGURAS

Figura 1: Imagem aérea do Barreiro Antigo	05
Figura 2: Decreto n.º35/96 de 26 de Novembro	06
Figura 3: Enquadramento Nacional da NUT II da Região de Lisboa	07
Figura 4: Enquadramento Regional do Município do Barreiro	07
Figura 5: Delimitação da área de intervenção	08
Figura 6: Património Classificado: Igreja da Misericórdia e Portal Manuelino	13
Figura 7: Novo Centro Metropolitano da AML	26
Figura 8: Eixo Central Metropolitano	27
Figura 9: Esquema de execução do plano de actividades e programas de apoio	51
Figura 10: Imagem do Largo Rompana	52
Figura 11: A integração das políticas estratégicas no contexto da Cidade	53
Figura 12: Modelo Territorial do PROT-AML	55
Figura 13: Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML	57
Figura 14: Figura da estratégia para o horizonte 2020 da região de Lisboa	61

ÍNDICE DOS GRÁFICOS

Gráfico 1: Níveis de instrução do Barreiro Antigo	21
--	----

ÍNDICE DOS QUADROS

Quadro 1: Distribuição etária no período 1991 e 2001 - Barreiro Antigo	20
Quadro 2: Matriz Origem-Destino das Deslocações Casa-Trabalho ou Casa-Escola, AML 2001	22
Quadro 3: Taxa de actividade e desemprego em 2001, no concelho do Barreiro e Núcleo Antigo do Barreiro.	23
Quadro 4: Distribuição da ocupação económica por sectores de actividade-2001.	23
Quadro 5: Intervenções realizadas no âmbito do Programa PRAUD	31
Quadro 6: Orçamento do município do Barreiro destinado a obras de conservação e recuperação de edifícios e fogos habitacionais em estado de degradação no período de 1995 a 2011.	33
Quadro 7: Acções propostas no PROURB <i>versus</i> estado de concretização.	49
Quadro 8: Fontes de Financiamento <i>a assegurar</i>	73
Quadro 9: Fontes de Financiamento <i>já asseguradas</i>	73
Quadro 10: Estimativa da intervenção no espaço público <i>a assegurar</i>	74
Quadro 11: Estimativa da intervenção das infraestruturas <i>a assegurar</i>	74
Quadro 12: Estimativa do custo total dos projectos <i>a assegurar</i>	75
Quadro 13: Estimativa da intervenção no edificado privado <i>a assegurar</i>	76



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

PREÂMBULO

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna. (in Preâmbulo do Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana)

Com a entrada em vigor do Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro) surgem dois conceitos fundamentais para a definição das intervenções urbanas a desenvolver, que procuram de forma integrada resolver os problemas urbanos das zonas degradadas das cidades. São esses os conceitos de «área de reabilitação urbana» e «operação de reabilitação urbana».

De acordo com essa legislação, «área de reabilitação urbana» é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

Quanto à «operação de reabilitação urbana», corresponde ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

Este novo regime jurídico prevê o período máximo de 2 anos, a contar da data da sua entrada em vigor, para que se proceda à reconversão das actuais Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística em Áreas de Reabilitação Urbana.

A delimitação da área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção. A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objectivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Em seguida procede-se à fundamentação da proposta para a criação da área de reabilitação urbana do Barreiro Antigo, de modo a dar cumprimento ao novo regime jurídico, nomeadamente na apresentação do enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município, à definição do tipo de operação de reabilitação urbana e à apresentação do programa estratégico de reabilitação urbana.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

INTRODUÇÃO

A área denominada por BARREIRO ANTIGO localiza-se na freguesia do Barreiro e corresponde ao núcleo urbano original da cidade.

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.



Figura 1

Imagem aérea do Barreiro Antigo

Fonte: Própria

Desde então, esta área 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 ao 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)

A área de intervenção territorial, proposta como Área de Reabilitação Urbana, coincide na sua totalidade com a área crítica de recuperação e reconversão urbanística da zona do Barreiro Antigo delimitada pelo Decreto n.º35/96 de 26 de Novembro.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Esta área engloba a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º2, definida no Plano Director Municipal do Barreiro (PDMB), e designada por Zona Velha do Barreiro, abrangendo ainda um quarteirão da UOPG n.º4 (quarteirão da Sede do Instituto dos Ferrovieiros e da S.I.R.B. “Os Penicheiros”), e uma frente de rua da UOPG n.º7 delimitada pela Rua Serpa Pinto/Rua Miguel Bombarda e Travessa Luis de Camões.



Figura 2

Decreto n.º35/96 de 26 de Novembro

Fonte: Própria

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, e preenchendo esta área as condições previstas no Capítulo XI do Decreto-Lei n.º794/76, de 5 de Novembro - Lei de solos – (agora revogado), foi esta declarada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística pelo decreto atrás mencionado.

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 fossem transaccionados na zona, de maneira a viabilizar a necessária reabilitação e renovação urbana da mesma.

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.

Por todas as situações mencionadas constata-se que se continuam a manter as premissas que justificam a declaração de Área de Reabilitação Urbana desta zona da cidade.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

1.1. ENQUADRAMENTO NACIONAL E REGIONAL

O Concelho do Barreiro está inserido na NUT II Região de Lisboa, segundo a nova configuração territorial que entrou em vigor a 1 Janeiro de 2007, que engloba as NUTS III Grande Lisboa e Península de Setúbal.

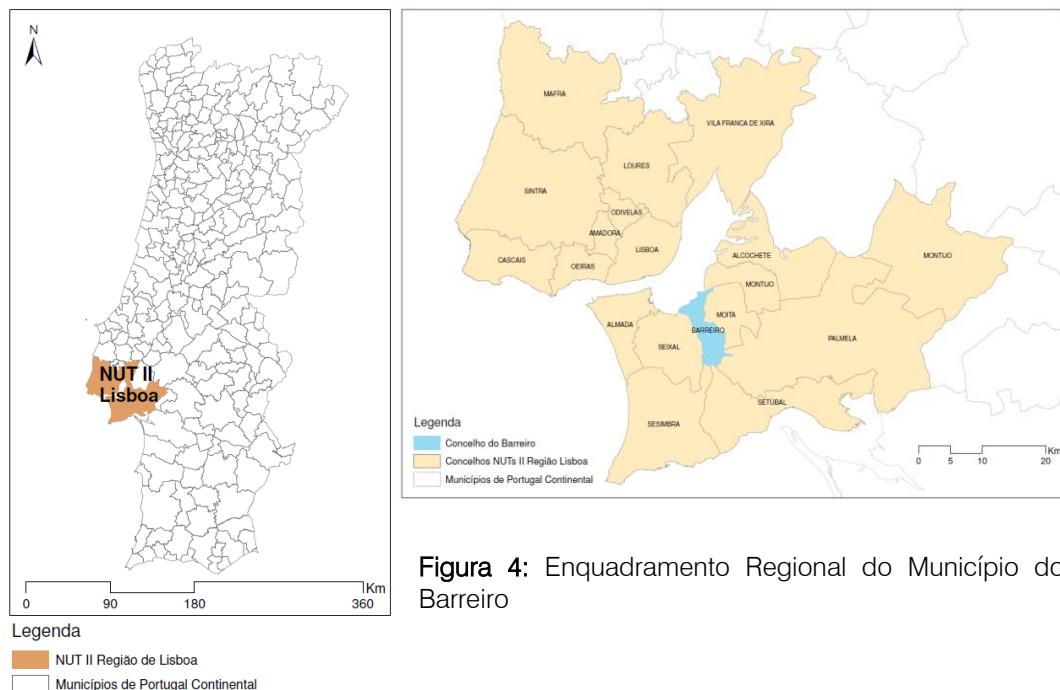


Figura 3: Enquadramento Nacional da NUT II da Região de Lisboa

Das sub-regiões apresentadas, a Península de Setúbal é constituída, na sua totalidade, por 9 municípios entre os quais o concelho do Barreiro.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

1.2. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção, correspondente ao núcleo antigo do Barreiro, localiza-se na freguesia do Barreiro, que é sede de concelho, e corresponde ao núcleo urbano embrião da cidade. É limitada a Norte pelo Rio Tejo, a Sul pelas ruas Almirante Reis, Salvador Correia de Sá, da Creche e Direita e a Poente pela Rua Miguel Pais. A área de intervenção reúne cerca de 17,50 hectares.

Figura 5: Delimitação da área de intervenção



Fonte: Própria

O núcleo antigo do Barreiro constitui um espaço urbano coerente, localizado num município da área Metropolitana de Lisboa.

Do ponto de vista urbanístico e arquitectónico é uma zona de interesse patrimonial com valor de conjunto, pois possui uma estrutura urbana de cariz tradicional e diversos monumentos de valor arquitectónico assinalável, exemplos notáveis da arquitectura religiosa e civil dos séculos XVI, XVIII, XIX e princípio do século XX.

1.3. BREVE CARACTERIZAÇÃO DO BARREIRO ANTIGO

O Plano Director Municipal designa a área em estudo como Zona Velha do Barreiro, denominada pela população local como “Barreiro Velho”, adiante designada também como Barreiro Antigo, e cujas características urbanas correspondem ao pólo de origem do aglomerado, de onde se irradiaram outras áreas sedimentadas pelo tempo, conferindo



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

assim, a esta área, uma personalidade própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização.

Inclui, no seu núcleo, património classificado referente a Arquitectura Religiosa, nomeadamente o Portal Manuelino da Ermida de S. Sebastião e a Igreja da Misericórdia do Barreiro.

Actualmente, a zona do Barreiro Antigo pode ser sumariamente caracterizada como uma área habitacional envelhecida e em declínio, com graves deficiências ao nível das condições de habitabilidade, degradação física e segregação social.

A interligação desta zona com o restante território é facilmente estabelecida pela estrutura viária existente, uma vez que a expansão urbana da cidade se realizou na continuidade do aglomerado primitivo, na direcção Sul. A Poente, a zona de Alburrica, tornejando para a foz do rio Coina, e a Nascente o complexo industrial da extinta CUF, limitaram, o crescimento do aglomerado.

1.4. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

As condições geográfico-naturais do Barreiro promoveram e condicionaram desde cedo a fixação do Homem neste local. Não existem referências exactas quanto ao início da povoação do Barreiro embora os limites da área urbana do Barreiro se tenham vindo sucessivamente a alargar, sobretudo nos séculos XVII e XVIII. As características do conjunto edificado não sofreram alterações significativas até ao início da industrialização, na segunda metade do século XIX. Mesmo assim, a área geográfica do núcleo antigo preserva, desde essa data, uma unidade e coerência urbanística e arquitectónica distintas das fases subsequentes de evolução urbana.

Duas comunidades estiveram na origem da povoação – uma piscatória e outra agrícola – tendo impresso distintos modos de ocupação e organização urbana perceptíveis no traçado do bairro:

. **A comunidade piscatória** implantou-se ao longo da Rua Conselheiro Joaquim António de Aguiar, que constituía a frente da vila sobre o rio Tejo, configurando uma ocupação linear, equidistante da margem Norte do Estuário, mas de costas voltadas ao Rio, a fim de oferecer protecção contra os ventos fortes e húmidos provenientes dessa direcção. Esta comunidade encontrava-se ligada à Ermida de S. Roque localizada no extremo poente da referida rua, substituída pela existente Igreja de Nossa Senhora do Rosário, templo que repetiu a orientação e inserção urbana da primitiva ermida.

. **A comunidade agrícola** teve origem no ponto mais elevado da povoação - o Alto de S. Francisco – no eixo Nascente da vila, perto do local onde veio a ser construída a Praça de Santa Cruz, e onde se instalou o poder institucional. A Praça de Santa Cruz faz a ligação para fora da povoação. A Norte desta praça localizou-se, em tempos, os Paços do Município, a poente a Santa Casa da Misericórdia com capela própria, datada de 1569, que fecha os quatro lados da praça. A partir deste núcleo, para Sudoeste, desenvolveu-se o casario de traçado irregular, tardo-medieval, adaptando-se à pequena elevação do Alto de S. Francisco. Neste local existe um outro espaço, o Largo Rompana, de menores dimensões e com um traçado irregular e espontâneo. O núcleo agrícola parece ignorar o rio, nunca se abre para ele, fecha-se nas suas praças, vive virado para dentro de si, desce a pequena encosta do Alto de S. Francisco até se encontrar com a comunidade ribeirinha.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

O crescimento pré-industrial que se fez sentir no núcleo do Barreiro Antigo, sobretudo durante os séculos XVII e XVIII, veio traduzir-se num traçado urbano reticulado pombalino, criando-se pequenos quarteirões, que se desenvolveram da actual rua Marquês de Pombal, no lado Norte, à rua Almirante Reis no lado Sul. O crescimento do núcleo urbano neste período fez-se na continuidade do bairro existente. Manteve-se assim a mesma configuração urbana, crescendo harmoniosamente, integrando-se perfeitamente na malha existente, sem dissonâncias e ficando definidos os limites urbanos do Barreiro Antigo, até ao início do desenvolvimento urbano e demográfico, consequência da industrialização.

O desenvolvimento industrial do concelho no século XX determinou a expansão urbana para além dos limites do bairro, a qual já iria realizar-se em função dos paradigmas urbanos da cidade moderna que, como se sabe, traduzem numa ruptura com a cidade tradicional, claramente perceptível no território.

1.5. O ADORMECIMENTO DO BARREIRO ANTIGO

Não obstante a expansão urbana para territórios cada vez mais distanciados deste núcleo primitivo, até ao início da década de 70 do século XX, o núcleo antigo da cidade conseguia ainda concentrar uma diversidade funcional e alguns equipamentos relevantes que lhe conferiam o estatuto de área central. Esta situação viria a ser alterada, com a terciarização e urbanização do concelho.

Desde então, o núcleo 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 decréscimo (redução de 30% entre os censos de 1991 e 2001) e envelhecimento da população residente. 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 dificultam a sua reutilização.

Hoje, a Zona Antiga do Barreiro, denominada pela população local como “Barreiro Velho” é, fundamentalmente, uma área residencial degradada, em processo de despovoamento cujo processo é necessário reverter.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

2. DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E VISÃO ESTRATÉGICA

2.1. O CONJUNTO URBANO DO BARREIRO ANTIGO

2.1.1. *Suporte físico e ambiental*

O núcleo antigo do Barreiro é afectado pelos ventos dominantes, frios e húmidos, provenientes do estuário, a Norte. A morfologia urbana existente representa a adaptação da implantação humana a estas características bioclimáticas do local, que se traduzem na orientação dos eixos principais segundo a direcção Nascente/Poente, conferindo maior protecção aos ventos dominantes e, aproveitando a estreiteza das travessas perpendiculares a essa direcção, para permitir a ventilação natural do bairro e do interior da malha urbana.

A orografia deste núcleo é na generalidade plana, sem declives, com excepção do pequeno outeiro, conhecido como Alto de São Francisco, localizado no extremo Sul do bairro. As condições mais favoráveis de conforto climático das implantações em vertente, em relação às de planície ou planalto, poderão ter determinado a preferência dos primeiros ocupantes por esta pequena elevação.

Toda a zona referente à área de traçado mais regular é simultaneamente a mais plana e uniforme, já que os desníveis mais acentuados ocorrem na intersecção desta malha regular com a estrutura urbana mais sinuosa.

2.1.2. *Morfologia urbana*

O Barreiro Antigo com as suas duas fases de crescimento apresenta dois tipos de morfologia urbana. Uma de características irregulares com um desenvolvimento orgânico sobre uma pequena elevação, formando pequenas ruas e becos articulados entre si através de espaços públicos e privados, correspondente ao período medieval. E outra de características regulares, correspondente ao período pombalino, é constituída por um conjunto de ruas e travessas lineares organizadas paralela e perpendicularmente à margem do rio.

O núcleo urbano de génese irregular desenvolve-se no sentido Norte/Sul através de quarteirões constituídos por lotes de frente reduzida, variando em relação à sua profundidade e apresentando uma ocupação com construção da quase totalidade da superfície do terreno. Contudo, os quarteirões de maior dimensão apresentam no interior algumas áreas sem construção, correspondentes aos quintais contidos nos lotes.

Durante os séculos XVII, XVIII e XIX, o crescimento urbano deu-se predominantemente no sentido Nascente/Poente ao longo de uma faixa linear junto ao rio. Partindo do eixo estruturante – a Rua Conselheiro Joaquim António de Aguiar – foram criados um conjunto de quarteirões que vieram a dar corpo a uma malha urbana ortogonal, estruturada segundo as ruas: Marquês de Pombal, Camilo Castelo Branco e Avenida Bento Gonçalves, cortada por travessas perpendiculares que abrem perspectivas em direcção ao rio. Formando quarteirões, com orientação Norte/Sul que apresentam entre si dimensões diversas, tendendo a alargar a sua dimensão segundo o eixo Este/Oeste.

Os tipos de edifícios predominantes, no núcleo antigo, são caracterizados por fachadas de empena reduzida e profundidade relativa do edifício.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Na malha urbana mais recente e regular, podem destacar-se como espaços públicos com interesse, as pequenas travessas com orientação Norte/Sul, entre a Rua Marquês de Pombal e a Avenida Bento Gonçalves, tal como a Travessa de Nossa Senhora do Rosário. No que respeita aos Largos e Praças inseridos nesta área específica, podem salientar-se a Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral, a Praça Bento de Jesus Caraça e o Largo adjacente à Igreja Nossa Senhora do Rosário, interligados pelo eixo estruturante e gerador desta área, Rua Conselheiro Joaquim António de Aguiar.

Na área de traçado mais orgânico destacam-se alguns espaços urbanos de uso colectivo significativos, tal como o Largo Rompana, o Largo da Esperança e a Praça de Santa Cruz, de traçado irregular. Podem ainda salientar-se a Travessa do Loureiro, a Rua da Amoreira, a Calçada da Misericórdia e a Travessa do Hospital, entre outras.

É ainda de referir a existência de conjuntos habitacionais como “vilas operárias” ou “correntezas” no Largo Alexandre Herculano e na Rua Marquês de Pombal, criados como resposta ao repentino crescimento populacional, motivado pela oportunidade de emprego criada pela indústria. Estas construções são de origem bastante humilde, na sua maioria, de dois pisos, construídas propositadamente para os grupos de operários e caracterizavam-se arquitectónicamente pelas suas fachadas alongadas e monótonas.

2.1.3. Imagem urbana

Em termos identitários o Barreiro Antigo é, de certa forma paradoxal. Se por um lado, é amplamente reconhecido e valorizado como símbolo do património cultural concelhio, com qualidades urbanísticas singulares, por outro, transmite uma imagem de degradação, de pobreza e de falta de condições de vida, presentes e passadas, que não se deseja vivenciar ou retornar.

Efectivamente, toda esta zona do Barreiro Antigo tem vindo a ser sujeita à frequência de um tipo de população flutuante exterior ao bairro, que vem usufruir de um tipo de oferta comercial específica no contexto concelhio. A proliferação de bares, restaurantes e locais de diversão nocturna permitiu a afluência a esta área de um tipo específico de população, que raramente se identifica com os residentes, e em consequência disso se apodera do espaço de uma forma abusiva em relação aos que nele residem. Desta apropriação surge um tipo de vivência, dado por vezes à marginalidade, surgindo os sentimentos de insegurança e intolerância dos residentes relativamente aos frequentadores nocturnos do bairro.

Por outro lado, nos últimos anos tem-se assistido a uma ocupação ilegal de casas, por parte de população de etnia cigana, o que tem originado algumas reacções negativas pelos residentes mais antigos. Estes novos moradores trazem consigo formas distintas de comportamento social, com reflexos na relação que estabelecem com, e, no espaço público, que colidem com os costumes e hábitos dos mais antigos, que os responsabilizam por dar origem a uma imagem pouco cuidada do espaço público, associando-os também ao crescimento da insegurança percebida no bairro.

Outros dos problemas apontados como prioritários, é a degradação dos edifícios, as irregularidades do pavimento, o excesso de ruído, a manutenção da limpeza das ruas, a falta de policiamento, o tráfico de droga e a afluência de toxicodependentes àquela área.

O estado de degradação do edificado e do espaço público, bem como o elevado número de edifícios abandonados denunciam e fomentam uma imagem negativa do bairro.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

O trabalho realizado pelo extinto Gabinete Técnico Local (1996-2000) para a área do Barreiro Antigo produziu algum efeito na tentativa de melhorar a imagem de degradação desta parte da cidade, que vinha a agravar-se gradualmente. Durante a sua vigência foram realizadas algumas obras de qualificação do espaço público e de reabilitação de alguns edifícios, que beneficiaram pontualmente a imagem do bairro e significaram melhoria de alguns espaços. Contudo, a falta de continuidade deste processo e a inexistência de uma linha estruturada de intervenção para a área em questão, conduziram a que alguns dos espaços já qualificados apresentem hoje sinais de degradação, e outros apresentem uma imagem pouco coerente com o resto do espaço urbano por qualificar. Saliente-se ainda a falta de acompanhamento do investimento privado com o investimento público realizado nesta altura.

Apesar das carências que se identificam ao nível das infra-estruturas e equipamentos, existe um forte enraizamento da população e uma forte identificação afectiva relativamente ao local onde residem. Para o facto, contribui certamente, a pouca mobilidade social da população, fortalecendo sentimentos de pertença ao bairro e identidade colectiva.

2.1.4. Património cultural arquitectónico e urbanístico

O Barreiro Antigo possui um património arquitectónico civil e religioso com interesse cultural reconhecido e inventariado tanto por instituições externas ao município como por ele próprio. Referimo-nos concretamente à DGEMN – Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (integrada no IHRU), à Ordem dos Arquitectos Portugueses, ao estudo realizado pelos arquitectos José Manuel Fernandes e Maria de Lurdes Janeiro, aquando da realização do estudo para o Plano de Pormenor da Zona Antiga do Barreiro, em 1996, e à Divisão Sociocultural da Câmara Municipal.

Da reunião destes trabalhos surge um conjunto de edifícios e de espaços públicos a que foi reconhecido o interesse e qualidades urbanísticas e arquitectónicas particulares, capazes de os distinguirem dos demais. Não obstante, em alguns estudos, também é reconhecido e assinalado o interesse urbanístico do Barreiro Antigo como um todo, sendo-lhe atribuindo valor de conjunto. O facto do valor de conjunto atribuído ao bairro não ser assinalado em todos os estudos mencionados, deve-se mais à natureza e objectivos do inventário em si, do que propriamente a uma discordância sobre a existência ou não desse valor.

Figura 6: Património Classificado: Igreja da Misericórdia e Portal Manuelino



Fonte: própria



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Em 2003, a Assembleia Municipal do Barreiro aprovou a classificação do Portal Manuelino pertencente à antiga Ermida de São Sebastião, como Imóvel de Interesse Municipal, localizado na Rua Serpa Pinto, 41, no Barreiro Antigo.

A Igreja da Misericórdia do Barreiro foi classificada, pelo extinto IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico – como Imóvel de Interesse Municipal e desde 1569 funciona como capela da Santa Casa da Misericórdia.

2.1.5. Espaço público

As características espaciais do Barreiro Antigo definidas pela pequena escala urbana, pela densidade e compactidade do edificado, a diversidade arquitectónica 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 da área em questão, e tornam apazíveis 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.

É visível uma grande diversidade ao nível dos materiais e critérios de aplicação dos revestimentos no espaço público – betuminoso, calçada em seixos rolados do rio, 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. O conforto dos pavimentos está igualmente comprometido em muitas situações.

Neste contexto, as acessibilidades pedonais são as mais prejudicadas, quer pelo deficiente estado de conservação dos pavimentos, pela restrição do espaço para circulação pedonal na sequência das intervenções para acomodar a circulação viária dentro do Barreiro Antigo, e pela má concepção e execução de algumas das soluções.

Na tentativa de acomodação da circulação viária no centro antigo, o espaço para a circulação pedonal foi sacrificado, introduzindo descontinuidades na rede de percursos, prejudicando a sua segurança, conforto, legibilidade, etc.

Diversas situações denunciam a falta de articulação entre as redes pedonais e viária, sobretudo quando há necessidade de cruzamento destas redes, nas quais a lógica dos percursos pedonais sai quase sempre prejudicada. Referimo-nos à colocação das passeadeiras, à localização do estacionamento e da sinalização, etc.

Carências, degradação e soluções desajustadas ao contexto urbano em questão são também visíveis ao nível de outros elementos que compõem o espaço público, tais como as peças de mobiliário urbano (papeleiras, caixotes do lixo), iluminação pública, publicidade, etc.

A segurança, o conforto, a legibilidade são requisitos que definem a qualidade do espaço público que estão, até certo ponto, comprometidos. Mas como os factores que influem negativamente na qualidade se prendem com questões de conservação e gestão e não



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

tanto com as características intrínsecas do espaço público (morfológicas e funcionais), significa que a futura qualificação deste espaço estará mais facilitada.

2.1.6. Espaços verdes urbanos

Contígua à área em estudo, a Avenida Bento Gonçalves contém um jardim público que acompanha, longitudinalmente a frente de água.

Atendendo à sua localização excepcional que proporciona vistas amplas para o rio Tejo e para Lisboa, este local atrai muita população. O mobiliário urbano aí existente e a dimensão deste jardim afere-lhe características de jardim público, no entanto, em termos emblemáticos, poderá dizer-se que este iguala à categoria de parque urbano. Salienta-mos também que a sua influência estende-se além da população do Barreiro Antigo, que lhe é adjacente, devido as suas características inerentes e à existência de alguns equipamentos de recreio e lazer que 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.

A relação funcional e urbanística entre o Barreiro Antigo e o jardim é fragilizada pela interposição da Avenida Bento Gonçalves, não lhe conferindo continuidade, individualizando excessivamente estas duas unidades urbanas. O tráfego automóvel tende a circular na via pública com velocidade próxima do limite máximo admissível em contexto urbano, sendo fonte de ruído e de insegurança para os peões.

Na Rua Luís de Camões, fronteiro à SDUB “Os Franceses” localiza-se outro jardim público, o Jardim dos Franceses. É um pequeno jardim, de desenho tradicional, de canteiros ajardinados, compartimentados por uma rede de percursos pedonais em terra batida, em que se localizam alguns elementos arquitectónicos qualificadores do espaço, designadamente, um coreto e um pequeno lago.

O mau estado de conservação em que se encontram os percursos e o coreto demonstram carências e obsolescência ao nível do mobiliário e equipamento – bancos, iluminação pública, etc., e fundamentalmente, um desajuste das características formais e funcionais deste espaço com os seus potenciais utilizadores na actualidade, fazem com que este espaço apresente grandes potencialidades com a sua reabilitação.

Ao nível do dimensionamento dos espaços públicos verdes (estrutura verde secundária) e recreio e lazer, o Barreiro Antigo (incluindo a Avenida Bento Gonçalves), possui uma captação por habitante e uma superfície útil superiores aos mínimos recomendados (DGOT, 1992: 52), de 10 m² por habitante e >10% da área do bairro.

A malha urbana tradicional do Barreiro Antigo 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 falta 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.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

A Praça Bento Jesus Caraça e o Largo da Nossa Sr.^a do Rosário, no extremo Ocidental e o Largo Alexandre Herculano, 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 e desordenados. Estes espaços por se encontrarem nos extremos do Barreiro Antigo apresentam uma grande oportunidade de se realizar uma transição harmoniosa à envolvente, pelo que devem merecer um adequado tratamento paisagístico que opere no sentido de qualificar e valorizar o Barreiro Antigo com a restante malha urbana.

2.1.7. Edificado

Volumetria

Os edifícios são maioritariamente de um e dois pisos, que representam respectivamente 34,40% e 55% do total dos edifícios. A baixa cércea dominante é ainda consentânea com uma estrutura urbana compacta e ruas de reduzido perfil transversal. Contudo, existem alguns edifícios de três pisos e, em número bastante mais reduzido, edifícios com quatro ou mais pisos construídos em períodos mais recentes.

Analisando a situação de dispersão/concentração volumétrica, verifica-se que existe uma grande mistura do tipo de volumetrias, inclusivamente na zona de estrutura medieval, em relação à qual se poderia esperar uma maior concentração de edifícios de um piso. Consta-se portanto, que a diversidade é neste caso bastante acentuada.

O edifício com maior número de pisos no Barreiro Antigo, no qual se localiza o Departamento de Planeamento e Gestão Urbana da Câmara Municipal do Barreiro, encontra-se no remate de um quarteirão fronteiro ao Largo Alexandre Herculano, e foi construído nos anos 70 do séc. XX. É objectivamente um edifício dissonante neste contexto urbano.

Os edifícios com três pisos representam somente 10% do total e são, sobretudo, edifícios mais recentes em que a associação entre a orografia do território e a dimensão das ruas assim o permite.

No que respeita à quantificação do número de edifícios acima dos três pisos, puderam identificar-se apenas onze com quatro pisos e um de cinco pisos.

Poucos edifícios incorporam caves. Na sequência do trabalho de campo realizado, foram apenas identificados dois edifícios com estas características, compreensivelmente, quer pela época de construção da maior parte do edificado, quer por eventuais dificuldades técnicas.

Perante esta análise, é possível verificar que a volumetria original dos edifícios aparenta uma tendência global para se alterar, à medida que se vão desenvolvendo intervenções ao nível da reconstrução e reabilitação dos edifícios existentes e construção de novos edifícios, existindo a tendência para o aumento da cércea.

Relativamente ao regime de ocupação dos edifícios do Barreiro Antigo, e através dos dados obtidos pelos Censos de 2001, apurou-se que a ocupação dominante é o arrendamento, correspondendo a 58,69%. O regime de ocupação pelo proprietário corresponde a 37,71%. A densidade habitacional constatada, na mesma data, corresponde a 80,1 fogos por hectare.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

O excesso de edifícios degradados é também acentuado pelo facto de existirem, 339 alojamentos familiares devolutos, correspondendo a 20,98% do total de alojamentos, denunciando o nível de negligência na manutenção dos edifícios por parte dos seus proprietários.

Estado de conservação

É preocupante o grande número de edifícios que se encontram integralmente desocupados, na medida em que esta situação traduz o agravamento do estado de conservação dos mesmos.

Este panorama não é exclusivo a esta área territorial em concreto, mas transversal a todos os centros e aglomerados urbanos pré-industriais, possa embora variar o grau ou extensão da degradação em função de factores locais. São factores estruturantes, a degradação, a obsolescência e vetustez dos centros urbanos antigos, o desajuste das tipologias arquitectónicas e urbanísticas aos modos de vida contemporâneos, em particular os conflitos decorrentes da alteração do paradigma de mobilidade, que afectam negativamente a qualidade ambiental destes locais, tornando-os mais congestionados e ruidosos, e por fim, as dinâmicas urbanas que se desenvolveram ao longo do século XX em que a população e as actividades se deslocaram dos núcleos urbanos mais antigos.

Constituíram factores locais, a política de arrendamento urbano que vigorou no país até muito recentemente, que não estimulou uma dinâmica de conservação do património imobiliário, nem a mobilidade e renovação do tecido social. Como factores locais concelhios, o declínio desta área urbana, não se pode dissociar das alterações sofridas ao nível da base económica fundamental do concelho, designadamente, com a desindustrialização protagonizada pela erosão do complexo industrial da CUF, a partir dos anos 80.

Mobilidade e estacionamento

A área de intervenção é atravessada por eixos viários que integram a rede viária de hierarquia principal, designadamente, a Av. Bento Gonçalves que liga a Norte os extremos oriental e ocidental da freguesia, e a Rua Serpa Pinto, que constitui o eixo Norte/Sul, também utilizado para ligação à zona oriental da freguesia e ao Lavradio. A primeira, secciona a ligação do Barreiro Antigo com a Avenida Bento Gonçalves e a segunda, atravessa na sua região mais compacta, causando degradação ambiental (poluição atmosférica, ruído, etc.), e insegurança.

Internamente, as ruas que apresentam perfis mais adequados à circulação viária tomam a direcção Nascente/Poente, por serem as que possuem um perfil mais largo. Ao passo que as travessas e o núcleo morfológicamente mais orgânico e de orografia mais acidentada, não permitem a circulação viária. Muitos destes últimos espaços têm unicamente acesso pedonal.

O estacionamento é exíguo. É essencialmente público, na medida em que na quase totalidade dos lotes privados não está reservado espaço para essa função. Consequentemente, o estacionamento realiza-se no espaço público. Grande parte (54%) do espaço para estacionamento público é informal e desregrado, isto é, corresponde a espaço do domínio público que, pese embora não esteja programado para estacionamento é ocupado para esse fim. O espaço pedonal (tais como passeios, largos e praças), bermas, e faixa de rodagem, são ocupados indevidamente com o estacionamento



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

informal. O estacionamento programado localiza-se marginalmente à faixa de rodagem, e em menor percentagem, em bolsas ou recessos concebidos para esse fim.

A carência de estacionamento é uma realidade e de difícil resolução futura, na perspectiva da requalificação do bairro. Se por um lado, a dimensão média das parcelas constitui um obstáculo à criação de estacionamento privado, pelo outro, sendo que a maioria do estacionamento existente é informal e condiciona sobretudo a fruição dos espaços pedonais, levantam-se evidentes dificuldades em conciliar a requalificação do espaço público e o ordenamento e aumento da área afecta a esta função.

De momento, as pressões resultantes da necessidade de estacionamento não é muito acentuado dado o declínio populacional, o envelhecimento da população, e a pouca atractividade do bairro, mas a futura requalificação faz antever o crescimento destas necessidades.

Oferta de transportes públicos

A Avenida Bento Gonçalves, que formaliza o extremo Norte do Barreiro Antigo, faz a charneira entre o bairro e a frente ribeirinha, a partir da qual se estabelecem preferencialmente as conexões com o Barreiro Antigo, não só no que respeita aos transportes públicos, como ao trânsito automóvel em geral.

Servem esta zona do território três carreiras de autocarros dos Transportes Colectivos do Barreiro (TCB) com os números 6, 14 e 15, que fazem, respectivamente, o atravessamento do concelho e a circundação do Barreiro. Duas das carreiras fazem o contorno do Barreiro Antigo a Norte e a Poente, em direcção ao terminal fluvial, prosseguindo para Nascente em direcção ao Bairro das Palmeiras.

Como a estruturação da zona do Barreiro Antigo se faz longitudinalmente, ao longo da Avenida Bento Gonçalves, pode considerar-se que as duas carreiras que aí circulam – 14 e 15 – cobrem este território de uma forma razoável. Existe ainda uma terceira carreira que atravessa o Barreiro Antigo, servindo a zona mais antiga do bairro, pela Rua Serpa Pinto e que se prolonga para a Rua Miguel Bombarda. Em sentido contrário, a mesma carreira dirige-se para Nascente, tal como as anteriores, para o Bairro das Palmeiras e para o Lavradio.

Pode, portanto, concluir-se que a conexão entre a zona do Barreiro Antigo e o resto do concelho e ainda com os concelhos vizinhos, ao nível do transporte público, está assegurada, inclusivamente no que respeita à ligação ao terminal fluvial de acesso a Lisboa e à estação dos caminhos-de-ferro de acesso ao Pinhal Novo e a Setúbal.

Equipamentos públicos

As principais carências sentidas pela população ao nível de equipamentos públicos situavam-se na área dos estabelecimentos de saúde e de apoio social. Uma década depois, verificamos que não foram construídos outros equipamentos para além dos que já tinham sido inventariados, com excepção da casa de acolhimento da S^{ta} Casa da Misericórdia. O que indica que se deverão manter muitas das carências apontadas, senão foram entretanto agudizadas, face à tendência de envelhecimento da população, que torna mais críticas as necessidades sociais declaradas pela população.

Em termos absolutos, e num cálculo reportado ao Barreiro Antigo, a área da superfície afecta a equipamentos (rede pública e privada) é inferior aos mínimos regulamentares



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

(7,80 m²/fogo para os 35,00 m²/fogo estabelecidos na Portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março).

As tipologias de equipamentos com maior significado correspondem à área cultural e recreativa, com 27% da superfície total afectada a este tipo de equipamentos. Inversamente, a tipologia menos representativa é a da saúde, visto que no Barreiro Antigo não existe nenhum equipamento afectado a essa função.

Importa salientar que o raio de cobertura de alguns tipos de equipamentos existentes no Barreiro Antigo ultrapassa, quer em termos geográficos como populacionais, as suas fronteiras actuais.

Refere-se ainda que não existem terrenos públicos livres dentro dos limites do núcleo antigo, o que, de certa forma, coloca algumas restrições à expansão da rede pública de equipamentos. O património imobiliário municipal existente no bairro é constituído por alguns edifícios, e encontra-se fragmentado e disperso pelo bairro, estando, a maioria deles a ser utilizado. Neste contexto, a estratégia mais plausível para melhoria da rede de equipamentos passará pela reformulação e reorganização das redes, alterando eventualmente o uso presente dos equipamentos, de par com a qualificação dos mesmos, e com a reabilitação dos presentemente inactivos.

Saliente-se a abertura do novo edifício do Centro Social Padre Abílio Mendes (Centro de Dia) no final do ano de 2010, no Largo Nossa Senhora do Rosário.

3. ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

3.1. ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

Segundo dados do INE (estimativas anuais de Maio de 2008) a população residente actual no concelho do Barreiro conta com um total de 78277 indivíduos. Os dados dos censos de 2001 apontam para o total de 79012 indivíduos que em comparação aos 85768 apurados nos censos de 1991 apontam para um cenário de perda de população residente.

Na área de estudo – Barreiro Antigo – contabilizaram-se, em 2001, 1754 indivíduos residentes, resultando numa diminuição de 30% relativamente ao recenseamento de 1991 com um total de 2212 indivíduos.

A análise efectuada à distribuição da população por grupos etários permite-nos concluir que a população predominante é a população em idade activa (15-64 anos de idade), sendo que a faixa etária com maior percentagem (51,06%) situa-se entre 20-64 anos, seguindo-se a população idosa com 31,52%, cenário equivalente ao registado em 1991, conforme se apresenta no Quadro 1.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Quadro 1: Distribuição etária no período 1991 e 2001 Barreiro Antigo

Censos	1991	2001
População Residente	2212	1754

Estrutura Etária	Hab.	%	Hab.	%
[0 -4] anos	84	3,80%	76	4,36%
[5-9] anos	105	4,75%	66	3,78%
[10-13] anos	84	3,80%	57	3,27%
[14-19] anos	173	7,83%	105	6,02%
[20-64] anos	1058	47,82%	891	51,05%
[65- anos ou mais]	708	32,00%	559	31,52%
Total	2212	100,00%	1754	100,00%

Fonte: INE, Recenseamento da População 2001

Estes valores reflectem-se nos índices de dependência da população, principalmente no que concerne ao Índice de Dependência total, índice este que reúne a população com menos de 15 anos e a população com mais de 65 anos por cada 10 indivíduos em idade activa (15-64).

Índices de dependência

I.D.I. - Índice de Dependência de Idosos – $10 \wedge 5,5$ (para cada 10 indivíduos em idade activa (15-64), 5,5 têm 65 ou mais anos).

I.D.J. - Índice de Dependência de Jovens – $10 \wedge 1,9$ (para cada 10 indivíduos em idade activa (15-64), 1,9 têm menos de 15 anos).

I.D.T. - Índice de Dependência total – $10 \wedge 7,5$ (para cada 10 indivíduos em idade activa (15-64), 7,5 têm menos de 15 anos, ou mais de 65 anos).

Estes índices alertam-nos para as tendências demográficas de envelhecimento progressivo da população, bem como para um elevado nível de dependência da população do Barreiro Antigo.

3.1.1. Escolaridade

Tendo em conta o nível de escolaridade da população, e partindo dos censos de 2001, pode observar-se que 33% da população do Barreiro Antigo apresenta o 1.º ciclo do



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

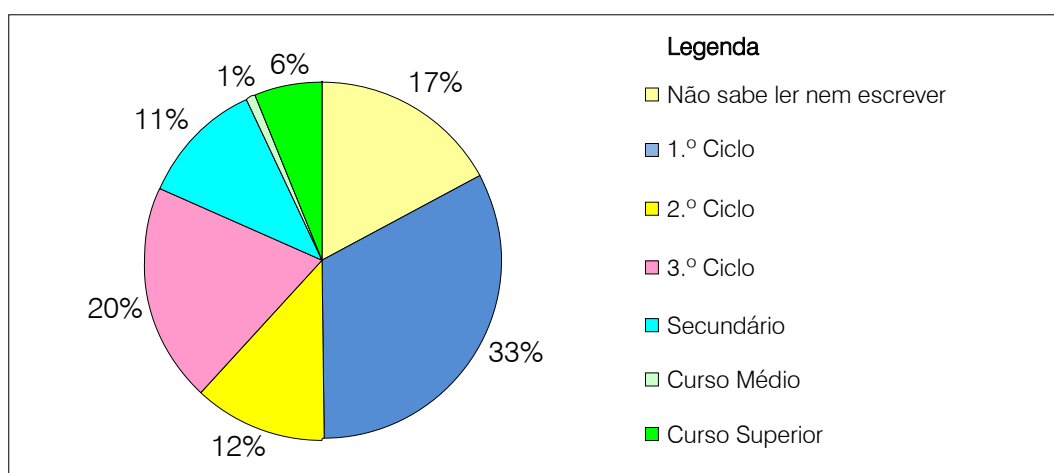
ensino básico completo. Este resultado relaciona-se directamente com a faixa etária predominante no bairro, à qual o 1.º ciclo correspondia à escolaridade obrigatória.

Seguidamente, aparecem os indivíduos com o 3.º ciclo do ensino básico, com 20%, seguido dos indivíduos com o 2.º ciclo do ensino básico completo, correspondendo a 12% do total da população.

Os indivíduos com o ensino secundário completo correspondem a 11% e com ensino superior apenas 6% da população.

Não obstante a esta hierarquização, o grupo dos residentes que não sabem ler nem escrever correspondem a 17% da população do Barreiro Antigo.

Gráfico 1: Níveis de instrução do Barreiro Antigo



Fonte: INE, Recenseamento da População 2001

A caracterização da população respeitante à escolaridade e que se pode realizar a partir destes dados, corresponde a uma população com indivíduos, na sua maioria, com baixo nível de escolaridade, o que implica, por sua vez, uma baixa qualificação profissional.

Atendendo ao perfil da população residente a percentagem de iliteracia e iliteracia técnica é elevadíssima.

3.1.2. Densidade Populacional

Relativamente à Densidade Populacional (nº habitantes/hectare) em 1991 registou-se um valor de 142,7 habitantes por hectare, em 2001 verificou-se uma diminuição para 112,6 habitantes por hectare. Esta tendência surge no contexto de perda de competitividade do núcleo antigo provocando desemprego que conduzem ao aparecimento de bolsas de pobreza sócio-territorial, fonte de mal-estar urbano. Desta forma, a estrutura social e urbana fragmenta-se criando áreas precarizadas e afastando a população.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

3.1.3. Agregados familiares

Os agregados familiares do Barreiro Antigo em 2001 totalizam um valor de 784 de Famílias Clássicas¹, sendo a dimensão média das famílias de 2,2 indivíduos.

Este cenário é semelhante ao nacional onde a dimensão média das famílias é de 2,1 indivíduos.

3.1.4. Mobilidade geral

A nível concelhio apuraram-se, em 2001, 17246 indivíduos residentes que trabalham no próprio concelho, valor correspondente a 47% da população residente total.

A população residente no núcleo antigo e empregada no concelho do Barreiro corresponde a uma percentagem de 70,7%, em 2001, para um total de 1754 indivíduos.

Quadro 2: Matriz Origem-Destino das Deslocações Casa-Trabalho ou Casa-Escola, AML 2001

<div>Destino</div> <div>Origem</div>	Barreiro	%	Total
Barreiro - Concelho	17246	47	36425
Barreiro Antigo	1228	70,7	1754

Unidade: indivíduos. Censos 2001

Fonte: INE, Recenseamento da População 2001

3.2. - ENQUADRAMENTO SOCIOECONÓMICO

3.2.1. Actividade económica

Em 2001, a taxa de actividade (relação entre população activa com 15 anos ou mais anos e a população total) registada no Barreiro Antigo foi de 57,1%, contrapondo o valor de 9,5% contabilizado para a taxa de desemprego (relação da população desempregada sobre o total da população activa).

¹ Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. (Fonte: INE)



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Quadro 3: Taxa de actividade e desemprego em 2001, no concelho do Barreiro e Núcleo antigo do Barreiro

	Barreiro - Concelho	Barreiro Antigo
Taxa de Desemprego 2001	9,5%	9,5%
Taxa de Actividade 2001	49,9%	57,1%

Fonte: INE, Recenseamento da População 2001

Na distribuição da população por áreas de actividade económica, em 2001 o sector terciário é o principal empregador da área em estudo contabilizando 35,55%, contrapondo os baixos valores do sector primário e secundário, com 0,17% e 12,18%, respectivamente.

É importante salientar que são os pensionistas e reformados que apresentam o valor mais elevado com 52,10%.

Quadro 4: Distribuição da ocupação económica por sectores de actividade 2001

Sector primário	Sector secundário	Sector terciário	Pensionistas ou reformados
0,17%	12,18%	35,55%	52,10%

Fonte: INE, Recenseamento da População 2001

3.2.2. Contexto económico local

Da análise no local constata-se que, hoje, grande parte dos espaços comerciais fronteiros aos arruamentos encontram-se desocupados ou devolutos. A economia local, quer ao nível das actividades comerciais quer ao nível dos serviços oferecidos, remetia para o comércio de bens de 1ª necessidade e para serviços ligados às actividades tradicionais de manufacturação que serviam a população do bairro e do próprio concelho.

Até ao início da década de 70 do século XX, era no Barreiro Antigo que se concentravam as actividades tradicionais da cidade e era aqui o centro da economia local, isto é, da própria cidade. Existiam nesta zona oficinas de carpintaria, latoeiros, moleiros, lagares ou sapateiros, bem como actividades comerciais como as mercearias, as drogarias, as tabernas, as lojas de fazendas ou as lojas de ferragens, nomeadamente na R. A. A. Aguiar, principal eixo comercial até à segunda metade do século XX. Com o passar dos anos estas actividades foram desaparecendo, ou porque necessitaram de ser ampliadas e eram transferidas para outra área da cidade que oferecesse espaços mais amplos, ou porque a produção de artigos em série veio substituir o tipo de artigos que estas actividades ofereciam.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Assim, hoje deparamo-nos com uma zona da cidade onde existem reduzidos espaços comerciais ou de serviços e, onde, os cafés ou oficinas foram substituídos por bares nocturnos, ou encontram-se devolutos. Deste modo, torna-se difícil falar numa economia local, implementada nesta área da cidade ou com características próprias. Podendo concluir-se que há necessidade de repensar e integrar no processo de reabilitação formas de criar uma estrutura económica sustentável, promover a coesão social e cidadania, desenvolver estratégias quer para a igualdade do género quer para a formação e aptidão profissional.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

4. ANÁLISE SWOT EVOLUTIVA DO NÚCLEO ANTIGO DO BARREIRO

AMBIENTE INTERNO

FORÇAS

- . Forte presença do associativismo e competitividade entre instituições
- . Existência de equipamentos culturais (teatro e cineteatro) que promovem eventos, espectáculos, etc.
- . Área de lazer e convívio nocturno
- . Enraizamento identitário dos residentes
- . Área de interesse simbólico e patrimonial (conjunto urbano)
- . Orografia plana em quase toda a extensão do núcleo antigo – favorável à criação de roteiros acessíveis e à utilização da bicicleta
- . Ligação a eixos viários estruturantes de ligação à restante cidade
- . Proximidade de um espelho de água de grande valor paisagístico e com potencialidades na área de recreio e lazer – Rio Tejo

FRAQUEZAS

- . Rivalidade entre associações sedeadas no núcleo
- . Envelhecimento da população residente – população de menor solvência económica
- . Sentimento de insegurança pela população residente: isolamento, despovoamento do núcleo antigo, imóveis em ruína, cabos de telecomunicações e electricidade envelhecidos e suspensos entre edifícios
- . Sector económico em depressão: perda de emprego local – abandono do núcleo antigo pelas actividades económicas e serviços
- . Deficiente iluminação pública
- . Estacionamento desordenado na via pública
- . Mobiliário urbano quase inexistente (bancos de jardim, papeleiras...)
- . Jardim dos Franceses com mobiliário urbano envelhecido
- . Problemas de salubridade do conjunto urbano
- . Sistema falível de recolha de lixo, sem recolha selectiva de resíduos
- . Existência de Barreiras Arquitectónicas
- . Degradação dos pavimentos de “calçada antiga”
- . Degradação acentuada e abandono dos edifícios que transmitem uma imagem urbana negativa e afastam possíveis novos residentes

AMBIENTE EXTERNO

OPORTUNIDADES

- . A Terceira Travessia sobre o Rio Tejo e as valências Rodo e Ferroviárias que a mesma terá, facilitando as ligações entre as cidades do Barreiro e Lisboa – reforço das ligações Norte/Sul
- . Novo Aeroporto de Lisboa, a localizar em Alcochete/Benavente, associado às redes ferro e rodoviárias a estabelecer, trará dinâmicas mais aceleradas de desenvolvimento aos concelhos da margem sul
- . Existência de Políticas de Financiamento dirigidas para a regeneração de núcleos históricos urbanos
- . Recursos naturais: O Estuário do Tejo enquanto elemento de valorização da paisagem e enquanto recurso natural com potencialidades a explorar na área do desporto, recreio e lazer
- . Recursos climatéricos e patrimoniais singulares da região, distintivos em termos de metrópoles europeias, constituindo uma vantagem comparativa
- . Localização central em termos euro-atlânticos como plataforma de relacionamentos económicos, logísticos, culturais e diplomáticos
- . Elevada concentração de recursos produtivos na Região (mão-de-obra), numa posição de partida muito favorável no caminho para a sociedade do conhecimento
- . Integração no Arco Ribeirinho Sul – a grande coroa urbana da margem sul – para o qual está prevista uma estratégia de requalificação das frentes de água e relançamento de novas actividades em zonas particularmente vocacionadas para o efeito

AMEAÇAS

- . O crescimento urbano em novas áreas do concelho sem o estabelecimento de relações pessoais e morfológicas com o núcleo antigo
- . O aparecimento de âncoras comerciais e de serviços em outros pontos da cidade, atraindo até si população por motivos de trabalho, consumo e habitação
- . Qualificação insuficiente, embora a região apresente domínios emergentes de ponta: software, indústria automóvel, centros de competências, Biotecnologia e turismo

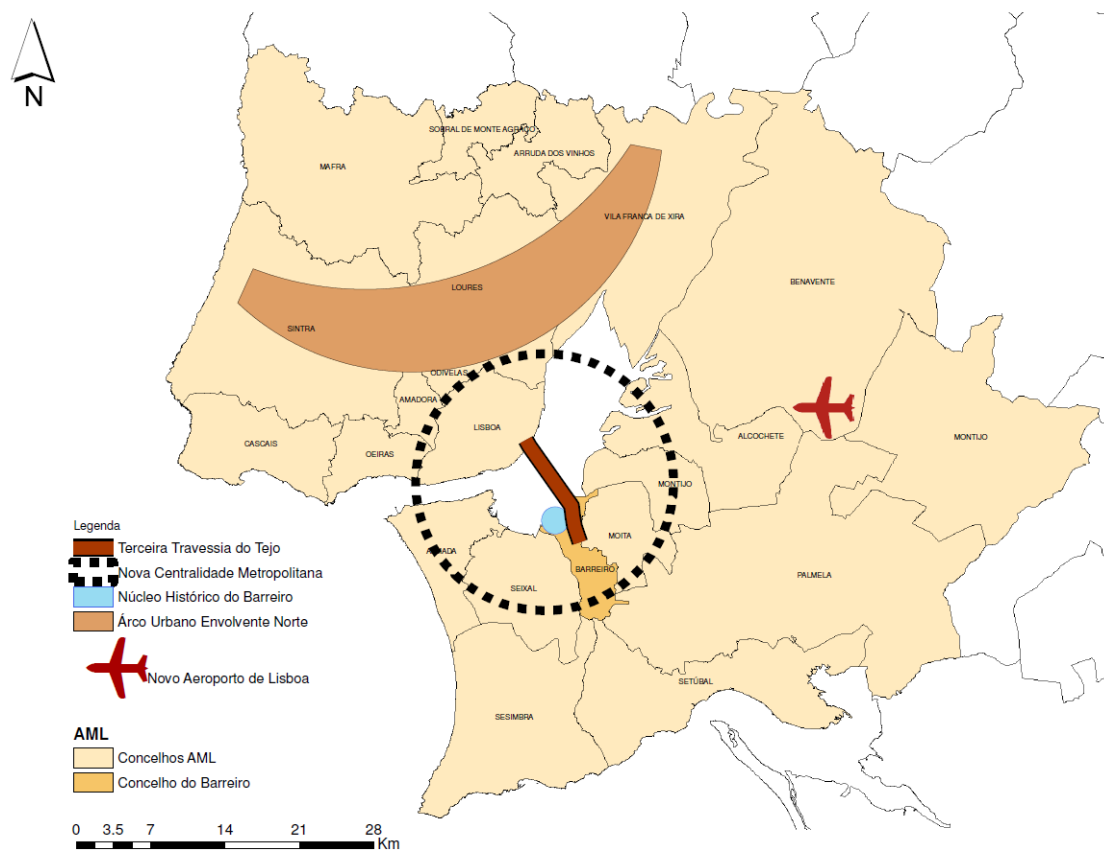
5. A CONTEXTUALIZAÇÃO DA ZONA ANTIGA DO BARREIRO NA VISÃO ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

A cidade de Lisboa tem desempenhado o papel de área metropolitana central da região, sendo a principal fornecedora de equipamentos e serviços de nível superior, dotada de centros de negócios e de turismo, onde convergem as principais infraestruturas de transportes, assentes num sistema multimodal, e grandes fluxos de população e bens.

Contudo, as políticas nacionais adoptadas, no que respeita aos principais factores de desenvolvimento nacional, como a Terceira Travessia sobre o Tejo, e as suas valências rodoviárias e ferroviárias, a ligação desta ao Novo Aeroporto de Lisboa a construir em Alcochete e a Rede Ferroviária de Alta Velocidade irão, inevitavelmente, conduzir a uma alteração estrutural no actual cenário da Área Metropolitana de Lisboa.

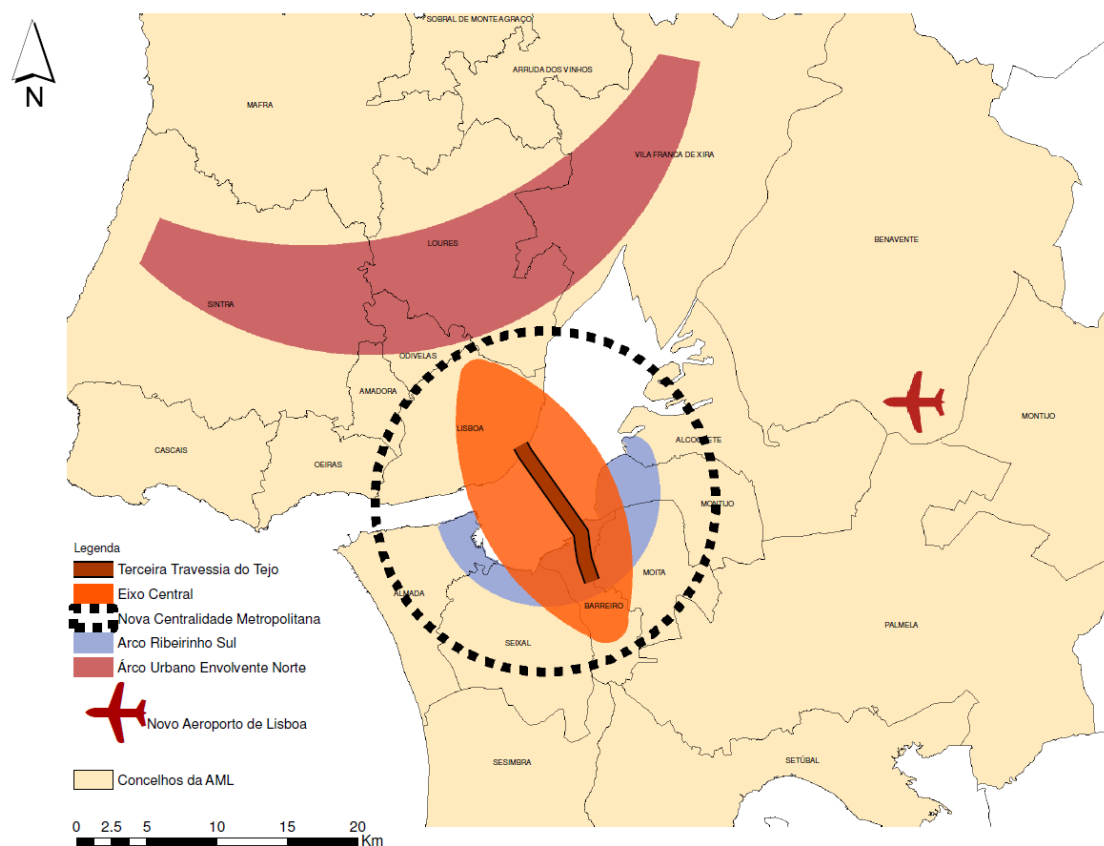
Esta transformação, a verificar-se a sua implementação, abrangerá os concelhos da Península de Setúbal, e principalmente, o concelho do Barreiro cujas potencialidades abrem caminho ao desenvolvimento de pressões e interesses sobre o território.

Figura 7: Novo Centro Metropolitano da AML



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Figura 8: Eixo Central Metropolitano



A sua localização privilegiada central a sul, dotada de espaços livres a reabilitar e regenerar, de futuras redes de comunicações/transportes assentes nas modalidades ferroviárias, rodoviárias e fluviais, e a sua frente ribeirinha munida de uma das mais belas paisagens sobre a cidade de Lisboa e Almada traduzem a atractividade deste território perante investidores privados.

A necessidade de um território bem planeado torna-se, deste modo, imprescindível para que o Barreiro assista a essa nova expansão socioeconómica com base numa estratégia de desenvolvimento sustentável, transformando-se, desta forma, no novo Centro da AML.

A não aplicação de boas políticas de planeamento conduzirá a um cenário inverso, decorrendo o aparecimento de uma nova periferia urbana, em substituição do que poderia ser a nova centralidade da região com equipamentos e serviços inovadores, pólo de comunicações e transportes, com novas áreas residenciais de qualidade e inclusivas em relação aos territórios adjacentes.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 para o Barreiro Antigo

Figura 9: A necessidade do Planeamento



Fonte: Própria

A base da estratégia para o Barreiro traduz-se na identidade da sua população, nas suas origens e na cultura que os une. Estas três características encontram-se reunidas no núcleo antigo do Barreiro. Uma área com cerca 17,50 hectares de história, identidade, e um conjunto urbano distinto e simbólico.

5.1. A escala urbana da cidade

Nesta encruzilhada histórica do destino em que o Barreiro se encontra, no regresso ao seu papel histórico de centralidade metropolitana, outrora conferida pela indústria e, no futuro próximo, por uma qualificada urbanidade e serviços de ponta, através de um conjunto de novos equipamentos e espaços canais absolutamente estruturantes que irão surgir, potenciarão esta cidade como imagem de marca da Área Metropolitana de Lisboa e do País.

Com efeito a terceira travessia sobre o Rio Tejo potencia, de forma determinante, um novo espaço de desenvolvimento e urbanidade na cidade do Barreiro e, mais concretamente, na zona da Quimiparque (com Plano de Urbanização em desenvolvimento) que, desta forma, encontra o processo de reconversão territorial que há muito aguardava a oportunidade de surgir.

Face á oportunidade que esta travessia demonstra, acumulada pelos novos equipamentos como o aeroporto, a placa logística, a linha ferroviária e o novo centro inter-modal, a atenção deverá dirigir-se para a estabilização de um modelo que permita encarar, com confiança e sustentabilidade, o imenso desafio de futuro que está, particularmente no Barreiro, a surgir.

Evitar um choque de culturas será o principal e determinante papel do modelo que agora se começa a definir. Por um lado evitar que haja um Barreiro a duas velocidades. A cidade consolidada e produto da sua patine histórica não deverá confrontar-se com uma “nova”



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

cidade, radiante nos seus “princípios”, feliz no seu “desenho” mas vaga no seu “conteúdo” e asséptica nos seus “espaços de sociabilidade”.

A área efectiva da Quimiparque proporciona uma duplicação territorial da cidade do Barreiro correndo o perigo de que um imediatismo de intervenção seja facilitadora da construção e conceitos associados á “cidade-satélite”, cujo falhanço o tempo se encarregou de mostrar. Cidades unicamente fundamentadas na dimensão exógena dos seus recursos físicos e humanos mostraram não ser sustentáveis e rapidamente assumem o papel inverso para o que foram criadas.

Hoje, sabe-se que a construção da cidade nova não vive sem as idiossincrasias dos lugares previamente habitados, sem a génese que lhes confere imaginários identitários, sem as sociabilidades que proporcionam o enraizamento de quem chega, sem a diversidade urbano-morfológica que marcam os tempos.

É justamente neste contexto que a importância do Barreiro Antigo se manifesta como essencial. O Barreiro Antigo é a génese da cidade, e onde as sociabilidades mais demonstram o modo idiossincrático das suas gentes. Do mesmo modo representa a origem morfo-tipológica do espaço urbano de onde a cidade se desenvolveu.

No entanto vive-se o paradoxo da opção de desenvolvimento consubstanciado na ausência de um modelo claro para as partes da cidade. Se por um lado o novo processo de urbanização da Quimiparque pode trazer urbanidade ao sistema social e territorial do Barreiro, desde que, teça relações efectivas com as escalas e vivências endógenas pré-existentes, por outro, na ausência destes mecanismos relacionais, o risco que se corre é criar uma parte de cidade banal, desenraizada, introvertida na relação que estabelece com a envolvente.

Crê-se assim que o momento de decisão chegou, e que o Barreiro Antigo se consubstancia, pela história, pela génese valorativa que fornece à cidade, pela identidade, pela morfologia única, pelos traços sociais que mantém, como o pólo urbano de maior importância para a construção da nova cidade e do novo conceito metropolitano.

É justamente o Barreiro Antigo, pela proximidade à intervenção e pela unicidade da sua expressão urbana, a charneira para a construção equilibrada de uma nova cidade.

Para isso o Barreiro Antigo terá, desde já, de assumir esse papel de âncora promovendo a sua requalificação urbana, arquitectónica, social e cultural que lhe permite estar á altura e dimensão de pólo original onde, o que quer que surja, vai buscar o sentimento genealógico de viver num território em que a modernidade tem história e a contemporaneidade tem futuro.

5.2. A escala metropolitana do desenvolvimento

Com efeito, uma área metropolitana possui também as suas identidades próprias, e cuja agregação para efeitos de planeamento primeiro, e políticos depois, corresponde a um longo percurso de apropriação territorial e respectivas sociabilidades que impulsionam a necessidade de tratar uma área através do conjunto dos seus municípios.

Neste contexto, as múltiplas áreas históricas e geradoras das cidades possuem um relevo especial por explicarem muito daquilo que é a compreensão dos lugares que habitamos na intensidade da construção do quotidiano.

É assim que face às transformações porque passa a AML, e na oportunidade agora surgida de construir urbanidade e novas centralidades, que há um centro antigo que, ao momento, se revela da maior importância. Precisamente o centro antigo da cidade, o



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Barreiro Antigo, será o local-chave onde as tensões para ocupação do território e o diálogo entre o passado e o futuro mais terão lugar.

Se continuarmos a percorrer as escalas e conteúdos dos contextos territoriais poder-se-á inferir ainda que face à capitalidade de Lisboa e ao seu papel na rede de capitais europeias, a margem sul e o seu arco ribeirinho constituirão uma nova centralidade proporcionadora de mais qualidade de vida, apetência para actividades económicas de que se realça o turismo e onde, também neste particular, o Barreiro Antigo se constitui como a Linha da Frente de Lisboa.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS DE ANTERIORES INTERVENÇÕES

Os instrumentos de reabilitação urbana com incidência na área de intervenção remetem para as grandes opções do plano de actividades, políticas de incentivos e programas de intervenção no espaço urbano e na sociedade participados pelo governo.

6.1. - PROGRAMAS DE APOIO À RECUPERAÇÃO URBANA

Após a constatação da falta de recursos sócio-económicos, por grande parte dos inquilinos e proprietários, para recuperar o edificado que se encontra em mau estado de conservação no núcleo antigo, cujo conjunto urbano constituiu um grande valor simbólico para o município, a Câmara Municipal do Barreiro decidiu recorrer a candidaturas a vários programas de apoio à recuperação urbana:

- **PRAUD** – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas;
- **PROCOM** – Programa de Apoio à Modernização do Comércio, especificamente candidatura a Projecto Especial de Urbanismo Comercial;
- **RECRIA** – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados, divulgando junto dos proprietários a possibilidade de os mesmos se candidatarem e disponibilizando orçamento para as intervenções;
- **RECRIPH** – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal.

Contudo, e tendo em conta a listagem acima descrita, apenas algumas das candidaturas feitas aos Programas PRAUD e RECRIA foram aprovadas, cujas intervenções se descrevem e ilustram nos pontos seguintes.

6.1.1. - Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas - PRAUD

O PRAUD visa apoiar a renovação e reabilitação de áreas urbanas degradadas, assumindo-se como um instrumento essencial das políticas de ordenamento do território, numa óptica de requalificação, revitalização e melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos.

Apresenta duas vertentes distintas:

- Uma, de cariz instrumental, que apoia a criação de Gabinetes Técnicos Locais, formados por equipas pluridisciplinares que, na dependência das câmaras municipais, assegurem a elaboração de estudos, projectos e acções que preparam e antecedem as operações de reabilitação e conservação abrangidas pelo programa.
- Outra, relativa a operações materiais de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas que se designa por PRAUD-OBRAS, traduzida numa comparticipação dos custos da operação, suportados pela autarquia.

Quadro 5: Intervenções realizadas no âmbito do Programa PRAUD

Ano	Promotor	Tipo de Intervenção	Valor/Comparticipação
1998	C.M.B.	Reabilitação Urbana da Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral	Valor Total da Intervenção: 125.472,61€ Comparticipação de (25%): 31.369,40€

Fonte: Própria



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral

Antes



Actualidade



Situação inicial:

Praça descaracterizada pela presença de pavimento em asfalto, indício de circulação automóvel que traduz perda de potencialidades inerente à sua localização central e actividades existentes, na sua envolvente, que proporcionam convívio entre a população. Exemplo: Penicheiros e Cine -Clube do Barreiro.

Intervenção:

- Repavimentação da praça em calçada portuguesa;
- Introdução de mobiliário urbano (Bancos, candeeiros de iluminação pública, papelerias);
- Renovação dos números de polícia existentes na praça, conforme o original (chapa de esmalte azul com algarismos a branco);
- Substituição de tubagens da rede de abastecimento e de saneamento.

Comparticipação:

PRAUD: 31.369,40€ (25%)

Resultados:

A praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral apresenta-se como um ponto de atracção devido à presença das associações “Penicheiros” e “Cine – Clube Barreiro”, onde as intervenções efectuadas permitiram a sua revitalização, tornando-a aprazível e convidativa a actividades culturais e sociais.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

6.1.2. - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados - RECRIA

O 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. No quadro 6 enunciam-se os valores disponibilizados pela autarquia para as intervenções descritas.

Quadro 6: Orçamento do Município do Barreiro destinado a obras de conservação e recuperação de edifícios e fogos habitacionais em estado de degradação no período de 1995 a 2011

ANO	DESIGNAÇÃO/RUBRICA	UNIDADE ORGÂNICA	VERBA
2011	RECRIA/Apoio a Programas de Reabilitação Urbana	EMRU	100€
2010	(não foi contemplada nenhuma verba)		
2009	Obras RECRIA/Outras	DPGU	20.000€
2008	Obras RECRIA/Outras	DPGU	20.000€
2007	Obras RECRIA/Outras	DPGU	20.000€
2006	Reparação e beneficiação/outras habitações	DEP	200€
2005	(não foi contemplada nenhuma verba)		
2004	Obras RECRIA/outras	DGU	30.000€
2003	Obras RECRIA/outras	DGU	20.000€
2002	Obras RECRIA/outras	DGU	32.145€
2001	Obras RECRIA/outras	DGU	199.519€
2000	Comparticipação de Obras RECRIA/RECRIPH/outras	DEP	49.880€
1999	Obras RECRIA/Outras	DEP	224.460€
	Obras RECRIA/Outras	DPE	37.410€
1998	Comparticipação de Obras RECRIA/RECRIPH/outras	DPE	85.135€
	Obras RECRIA/Outras	DPE	133.179€
1997	Comparticipação de Obras RECRIA/RECRIPH/outras	DPE	44.892€
1996	Obras (RECRIA)	DPE	91.380€
1995	Recuperação "Barreiro Antigo" Obras	DPE	89.784€

Fonte: Câmara Municipal do Barreiro

Beneficiam 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.

A verificação dos resultados das intervenções realizadas entre 1996 e 2001, no âmbito do programa RECRIA, permite que sejam feitas ilações que seguidamente se explicitam.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação RECRIA - Largo Alexandre Herculano n.º7, 9 e 11

Antes

Sem registo
fotográfico

Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação, sem condições de habitabilidade no 1º andar.

Intervenção:

A obra consistiu na substituição de todas as janelas Norte e Sul e das portas exteriores, substituição do telhado, reparação dos paramentos das fachadas e empena, introdução de chuveiro na instalação sanitária do 1º andar e construção de pequena instalação sanitária no rc/h. A intervenção consistiu ainda na introdução de uma rede de drenagem predial de águas residuais domésticas.

Comparticipação:

Total: 3 632 444\$00

IGAPHE: 2 179 466\$00

Câmara: 1 452 978\$00

Resultados:

Edifício em bom estado de conservação contando com a presença de uma actividade comercial no rc/h, contribuindo para a dinamização económica e bem-estar dos habitantes do núcleo antigo do Barreiro.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação RECRIA - Largo Alexandre Herculano n. 15 e 17

Antes

Sem registo
fotográfico

Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação

Intervenção:

Consistiu na recuperação nas fachadas nascente e Sul, na execução de nova cobertura e reparação de paredes interiores na habitação do 1º andar.

Comparticipação:

Total: 1 257 613\$00

IGAPHE: 754 568\$00

Câmara: 503 045\$00

Resultados:

Edifício reabilitado no entanto encontra-se a necessitar de pintura nas fachadas nascente e poente para que possa, novamente, contribuir para a melhoria da imagem urbana.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação RECRIA - Largo Alexandre Herculano n.º21

Antes

Sem registo
fotográfico

Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação exterior e sem condições de habitabilidade.

Intervenção:

Teve em conta a substituição de janelas e elementos apodrecidos, reparação de paredes exteriores, limpeza e pintura das paredes interiores, arranjo dos tectos e melhoria das condições da cozinha, inserção de instalação sanitária, renovação da rede eléctrica, instalação da rede de abastecimento de água e de esgotos.

Comparticipação:

Total: 1 354 626\$00

IGAPHE: 812 776\$00

Câmara: 541 854\$00

Resultados:

Edifício em bom estado de conservação e enquadrado urbanisticamente, com a sua envolvente.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação REcria - Avenida Bento Gonçalves n.º3, 5, 7, 9 e 11

Antes



Actualidade



Situação inicial:

Conjunto de edifícios em avançado estado de degradação.

Intervenção:

N.º7

Nas partes comuns do edifício procedeu-se à reparação de paredes e tectos nas escadas.

. 1.º Andar direito: Obra de substituição e reparação de forros dos tectos, reparação de fissuras nas paredes e respectiva pintura.

. 1.º Andar esquerdo: Obra de substituição e reparação de forros dos tectos, reparação de fissuras nas paredes e pintura de todas as divisões.

N.º9

Reparação de fissuras, forro de tecto e pintura de paredes interiores nos apartamentos.

N.º11

Pinturas de paredes interiores nos apartamentos

Comparticipação:

Total: 4 460 060\$00

IGAPHE: 2 676 036 \$00

Câmara: 1 784 024\$00

Resultados:

Edifício aprazível e bem conservado contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e para a melhoria da imagem urbana da zona.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação REcriA - Avenida Bento Gonçalves n.º120 e 122

Antes



Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

A intervenção teve como princípio orientador a execução de trabalhos exteriores, que consistiam na intervenção no telhado e beirados, assim como uma intervenção total na fachada principal.

Referente às partes individuais a intervenção realizou-se ao nível da carpintaria (Janelas, portas).

Comparticipação:

Total: 734 867\$00

IGAPHE: 440 920\$00

Câmara: 293 947\$00

Resultados:

Apesar de alguns actos de vandalismo que denegrecem a fachada, o edifício apresenta um estado de conservação razoável, volvidos vários anos após a intervenção.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação RECRIA - Rua Camilo Castelo Branco n.º34 – r/ch

Antes

Actualidade

Sem registo
fotográfico



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

A ordem de trabalhos realizou-se ao nível da substituição do telhado, reparação de paredes interiores, substituição de tubagens e reparação de azulejos na cozinha.

Comparticipação:

Total: 461 034\$

IGAPHE: 276 621\$

Câmara: 184 414\$

Resultados:

Edifício bem conservado contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos habitantes do edifício.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação RECRIA - Rua Conselheiro J. António de Aguiar n.º312B

Antes	Actualidade
Sem registo fotográfico	

Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

O edifício foi intervencionado com reparações na cobertura, reparação e pintura de paredes e janelas exteriores. Substituição da porta de entrada no edifício e substituição dos azulejos da cozinha e pelas sanitárias. Foi renovado o sistema da rede eléctrica, e infra-estruturas de saneamento e abastecimento de água.

Comparticipação:

Total: 3 252 703\$

IGAPHE: 1 951 622\$

Câmara: 1 301 081\$

Resultados:

Edifício com boas condições de habitabilidade para os seus habitantes e imagem urbana da zona histórica do Barreiro mais cuidada, contribuindo para o desenvolvimento social local.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

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

Antes



Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

A ordem de trabalhos para a reabilitação do edifício prendeu-se com a introdução de uma instalação sanitária, melhorias na cozinha (bancada e lava – loiça), remodelação de paredes e tectos e introdução de uma nova instalação eléctrica.

O edifício foi equipado também com as infra-estruturas da rede de saneamento e abastecimento de água.

Comparticipação:

Total: 1 6930 435\$ 00

IGAPHE: 983 661\$ (C/ IVA)

Câmara: 655 774\$ (C/ IVA)

Resultados:

Edifício totalmente reabilitado contribuindo para a melhoria da imagem urbana, assim como para o crescimento económico e social da zona antiga do Barreiro com a presença remodelada do café/restaurante no rc/h.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação REcria - Rua Conselheiro J. A. de Aguiar n.º125,127 e 129

Antes

Sem registo
fotográfico

Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

Recuperação da cobertura e fachada principal.

Comparticipação:

Total: 354 851\$00

IGAPHE: 212 911\$00

Câmara: 141 940\$00

Resultados:

Esta intervenção além do aumento da qualidade do edificado contribuiu para a melhoria da imagem urbana.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação REcriA - Travessa do Hospital n.º2 e 4

Antes

Actualidade

Sem registo
fotográfico



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

Recuperação da fachada, renovação das redes de infra-estruturas e reparação / substituição de todos os elementos degradados (Pavimentos, paredes, portas e janelas), remodelação da instalação sanitária, instalação de rede de abastecimento de água.

Comparticipação:

Total: 1 230 784\$00

IGAPHE: 738 470\$00

Câmara: 429 314\$00

Resultados:

Contributo preponderante para a qualidade visual da zona antiga do Barreiro e qualidade de vida dos habitantes do edifício.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação RECRIA - Travessa do Loureiro n.º21 e 23

Antes

Actualidade

Sem registo
fotográfico



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

Interior: Introdução de uma instalação sanitária no fogo do 1º piso, melhorias na cozinha (equipada com bancada e lava loiça), instalação do sistema de abastecimento de água e saneamento no 1º piso;

Exterior: Manutenção de vãos em madeira, pintura da fachada (as cores e materiais a introduzir no exterior dos edifícios engloba-se numa perspectiva mais ampla no sentido de salvaguardar as características do conjunto da zona antiga, harmonizando cada intervenção no espaço público em que se insere).

Comparticipação:

Total: 610 142\$00

IGAPHE: 366 085\$00

Câmara: 244 057\$00

Resultados:

Edifício reabilitado que contribuiu para o aumento das condições de vida dos seus habitantes e imagem urbana qualificada.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação REcria - Rua Almirante Reis n.º 113, 115 e 117

Antes

Actualidade

Sem registo
fotográfico



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação.

Intervenção:

Reparação de paredes exteriores, portas e portão de acesso ao logradouro, reparação das janelas, instalação sanitária num dos fogos, renovação da rede eléctrica, água e esgotos e pintura de paredes interiores e reparação das escadas.

Comparticipação:

Total: 2 598 937\$00

IGAPHE: 1 559 362\$00

Câmara: 1 039 575\$00

Resultados:

Edifício reabilitado aumentando a qualidade de vida dos habitantes. Com o passar do tempo a fachada do edifício degradou-se, necessitando novamente de ser intervencionada para contribuir para a boa imagem urbana.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Reabilitação REcria - Rua Marquês de Pombal n.º84 e 86

Antes

Sem registo
fotográfico

Actualidade



Situação inicial:

Edifício em avançado estado de degradação com deficientes condições de habitabilidade.

Intervenção:

Obras na fachada da frente e de trás, intervenção em paredes interiores, tectos e pavimentos, caixilharias. Intervenção no telhado, melhorias na cozinha e casa de banho. Instalação do sistema de abastecimento de água e saneamento e renovação da rede eléctrica.

Comparticipação:

Total: 2 472 271 \$00

IGAPHE: 1 483 363 \$00

C. M. Barreiro: 988 909\$00

Resultados:

Edifício reabilitado aumentando a qualidade de vida dos habitantes do prédio e contribuindo para a qualidade da imagem urbana da zona histórica do Barreiro.

O conjunto das intervenções acima descritas espelha o contributo para a melhoria da qualidade de vida da população que habita, trabalha e vivencia o núcleo antigo do Barreiro. Contribuindo também, à data, para a melhoria da imagem urbana que é transmitida, na sua maioria, e através das intervenções efectuadas, pelo estado de conservação dos edifícios que compõem a área de intervenção.

Através dessas intervenções criaram-se novas formas de viver e estar nos espaços públicos, conferiram-se condições de habitabilidade a edifícios que não as reuniam, e o comércio local viu uma oportunidade para “renascer” e oferecer aos seus clientes um serviço de nível superior.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

7. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

7.1. DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Desde há largos anos que o Município do Barreiro identificou a zona do Barreiro Antigo como uma área primordial a recuperar.

Em termos organizacionais o início do ciclo mais recente teve como partida a criação do Gabinete Técnico Local ao abrigo do Programa PRAUD - Despacho n.º1/88 da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território.

O Gabinete Técnico Local foi um organismo criado na dependência da Câmara Municipal do Barreiro e tinha como área de intervenção a zona antiga da cidade. Era constituído por uma equipa pluridisciplinar e esteve em funcionamento entre Fevereiro de 1996 e o ano 2000.

O G.T.L. estava vocacionado para empreender acções no âmbito da salvaguarda e reabilitação do Barreiro Antigo. Deveria também elaborar estudos de caracterização dos diversos aspectos da zona e desenvolver um conjunto de propostas orientadoras de futuras intervenções. Sem prejuízo de outras este gabinete tinha as atribuições de:

Elaborar os projectos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios, e promover e acompanhar as respectivas obras;

Informar e apoiar os proprietários e moradores para dinamizar a sua participação na realização de obras nos edifícios e na obtenção de apoios financeiros necessários para a execução destas (Programa RECRUA e outros).

Nesse âmbito foi então empreendida a realização dum levantamento nesta zona, através de inquéritos, abordando entre outras, questões relacionadas com o parque habitacional, espaços públicos, caracterização demográfica e preocupações da população.

Este gabinete desenvolveu um trabalho no âmbito da reabilitação urbana, nomeadamente na realização de obras no espaço público e de obras no edificado.

As obras de espaço público foram alvo de candidatura ao programa PRAUD, o mesmo que permitiu criar este gabinete, na sua vertente para obras, cuja comparticipação a fundo perdido era de 25% sobre o valor da obra.

O GTL executou projectos de espaço público para os largos principais do Barreiro Antigo e para os eixos que os ligam, desde a Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral até à Praça de Santa Cruz. Foi também alvo de proposta o conjunto da Praça Bento Jesus Caraça e do Largo Nossa Senhora do Rosário. Relativamente a estes projectos só alguns chegaram à fase de concretização das respectivas obras como a Praça G. Coutinho e S. Cabral (único financiado pelo PRAUD) ou a Praça de Stª Cruz e as artérias confinantes. Também o Largo Rompana, que hoje está novamente muito degradado, teve uma intervenção no âmbito do trabalho do GTL.

Já em 2006, pela responsabilidade do Gabinete de Regeneração Urbana (G.R.U.), o município apresentou nova candidatura no âmbito do PRAUD, para a reabilitação do troço compreendido entre o Largo Rompana e a Praça Gago Coutinho e Sacadura Cabral, e para melhoramento da rede de iluminação pública, não havendo, até hoje, por parte do gestor do programa informação do resultado final desta candidatura.

Das obras realizadas no edificado, com apoio estatal e municipal, destacam-se as obras de restauro na Igreja de Santa Cruz e Nossa Senhora do Rosário (apoio municipal) e as obras de recuperação executadas em edifícios particulares ao abrigo do programa RECRUA



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

– Regime Especial de comparticipação na Recuperação de imóveis arrendados. Contudo pode-se constatar que foram poucas as obras realizadas ao abrigo deste último.

A partir de 2001 cessaram as iniciativas no âmbito deste programa, ou congéneres, à medida que a verba cabimentada no orçamento municipal foi sendo reduzida, com a consequente redução da divulgação do programa. Em paralelo, os proprietários foram perdendo o interesse e motivação nestes apoios.

Com a previsão de uma verba no orçamento municipal de 2007, ainda que reduzida face à necessidade de recuperação do edificado, mas relevante face aos pedidos apresentados, para a vertente da reabilitação urbana, procurou-se a reactivação destes programas que seria uma forma de incentivar o investimento na reabilitação do bairro, melhorando a competitividade deste tipo de investimento imobiliário, face aos de construção nova noutras áreas do concelho. Em termos simbólicos, esta medida poderia ter igualmente um impacto favorável, na medida em que estes programas, se bem que não sejam a panaceia para a reabilitação de todo o edificado do bairro, são tradicionalmente o “rosto” do investimento público na reabilitação urbana, e o seu reconhecimento pelo público poderia contribuir para a retoma da confiança nos investimentos em reabilitação, pelo sector privado.

Desde 2007 até 2011, passou, novamente, a estar prevista uma verba em orçamento camarário destinada a estes programas não tendo, no entanto, existido qualquer pedido e consequentemente concessão de financiamento.

Assim, o trabalho realizado pelo extinto Gabinete Técnico Local para a zona do Barreiro Antigo produziu algum efeito na tentativa de melhorar a imagem de degradação desta zona da cidade, que vinha a agravar-se gradualmente. Durante a sua vigência foram assim realizadas algumas obras de qualificação do espaço público e de reabilitação de alguns edifícios, que beneficiaram pontualmente a imagem do bairro e significaram a melhoria de alguns espaços da zona.

Contudo, a falta de continuidade deste processo e a inexistência de uma linha estruturada de intervenção para a zona conduziram a que alguns dos espaços já qualificados apresentem hoje sinais de degradação, e outros apresentem uma imagem pouco coerente com o resto do espaço urbano por qualificar. Saliente-se ainda a falta de acompanhamento do investimento privado com o investimento público realizado nesta altura.

Este trabalho veio a ser continuado através da implementação em 2004 do Gabinete de Regeneração Urbana, cuja actividade terminou em finais de 2006.

Este gabinete elaborou, para a área em análise, um relatório sobre a “Intervenção Urbana no Barreiro Antigo e Alburrica”, com desenvolvimento ao nível da caracterização das áreas de intervenção (edificado, mobilidade e espaço público, equipamentos, enquadramento socioeconómico, enquadramento nos instrumentos de gestão territorial), identificação das problemáticas (diagnóstico), instrumentos e metodologias de intervenção, programa de intervenção e propostas de deliberação. Efectuou ainda durante este período a gestão urbanística desta zona da cidade.

Com a reestruturação camarária em Dezembro de 2006, é criado o Projecto Municipal de Reabilitação de Áreas Urbanas, hoje Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de Áreas Urbanas por força do Decreto-Lei n.º 305/2009 de 23 de Outubro, cuja dependência se encontra no Departamento de Planeamento e Gestão Urbana.

Do trabalho já desenvolvido destaca-se o Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo (PROURB), aprovado pela autarquia em Maio de 2008, que se baseou na necessidade de promover um conjunto de políticas urbanas que desencadeassem uma



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

viragem no foco de degradação física, ambiental, social e económica que se abatia sobre o núcleo antigo do Barreiro.

Esse programa constitui um anexo da presente proposta de criação de Área de Reabilitação Urbana, fundamentando a sua criação, visto representar uma análise integrada e definir um conjunto de propostas a prosseguir que concorrem para a reabilitação urbana desta área da cidade.

Na sequência da sua aprovação pela Câmara Municipal, a autarquia tem vindo gradualmente a proceder à concretização das várias propostas aí explanadas, as quais revertem opções estratégicas ao nível do edificado, do espaço público e ao nível social, económico e cultural.

A tabela em baixo reflecte as diversas acções propostas nesse documento e a fase em que se encontram.

Quadro 7: Acções propostas no PROURB *versus* estado de concretização

acções propostas	estado de concretização
DIAGNÓSTICO URBANO c/ a identificação das ameaças, das vantagens e dos eixos de acção	já realizado , (em anexo à presente proposta)
INVENTÁRIAÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO , através da aplicação de uma infra-estrutura informatizada	em curso
Implementação do ESTUDO DE MOBILIDADE do Barreiro Antigo	em curso
Elaboração do PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO	aprovados os termos de referência; já realizado o período de discussão pública inicial; em adequação ao novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (a abandonar)
Criação de um MODELO DE GESTÃO / PROJECTO PARTICIPATIVO	já em funcionamento o CONSELHO PARA A REABILITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO BARREIRO ANTIGO (CRDBA)
REDUÇÃO , para valores próximos dos 50%, DAS LICENÇAS , e introdução de BENEFÍCIOS FISCAIS no âmbito das ACTIVIDADES ECONÓMICAS	contemplado no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Licenças do Município do Barreiro (RLCTL) em vigor
Aplicação da "MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO" do IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	já implementado para o ano 2009 referente a 2008 e para o ano 2010 referente a 2009
Definição de estratégias para a intervenção no PATRIMÓNIO EDIFICADO MUNICIPAL E NO ESPAÇO PÚBLICO	em curso: . a elaboração da alteração ao estudo urbanístico com a aprovação dum regulamento municipal que definirá as regras respeitantes à realização de obras a levar a efeito no edificado



	<p>. a elaboração de Programas de utilização para os edifício municipais (Escola Conde Ferreira, Casa da Cerca, Café Barreiro etc.)</p> <p>. a elaboração de Projectos de arranjo de pequenos espaços exteriores (Largos, Praças, Travessas)</p>
Realização dum GUIA PRÁTICO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO	Em elaboração; abrange recomendações ao nível das técnicas de reabilitação e construção, bem como proporciona informação nos campos jurídico, fiscal e administrativo na área do licenciamento
Realização de CANDIDATURAS REGIONAIS, NACIONAIS OU INTERNACIONAIS	elaborada a candidatura às Parcerias para a Regeneração Urbana – “ Barreiro Vivo ”, a qual não obteve aprovação do PORLisboa
Enquadrar as iniciativas privadas no âmbito dos PROGRAMAS PÚBLICOS DE REABILITAÇÃO URBANA	contribuição na candidatura às Parcerias para a Regeneração Urbana - Frentes Ribeirinhas “ REPARA ”, aprovada
	em constante acompanhamento e apoio aos particulares para candidaturas ao: RECRIA RECRIPH REHABITA SOLARH Aguarda-se a conclusão por parte do governo do programa PROREABILITA, que irá fundir todos os programas de apoio à reabilitação urbana actualmente em vigor
INTERVENÇÕES de Curto Prazo	Em curso desde o mês de Abril de 2009; Visam a manutenção dos arruamentos, sumidouros, pilaretes e bancos, a remodelação pontual de colectores/conduitas, a substituição e colocação de papeleiras (do tipo usual), pintura e/ou substituição ou colocação de vidros em candeeiros, manutenção da arborização e plantação nas floreiras existentes, limpeza e emparedamento de edifícios devolutos, substituição de sinais de trânsito, entre outras intervenções.
IMPLEMENTAÇÃO de cartaz cultural específico	Começou a ser implementado para o verão de 2009 , continuando nas subsequentes épocas festivas

Fonte: Própria



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

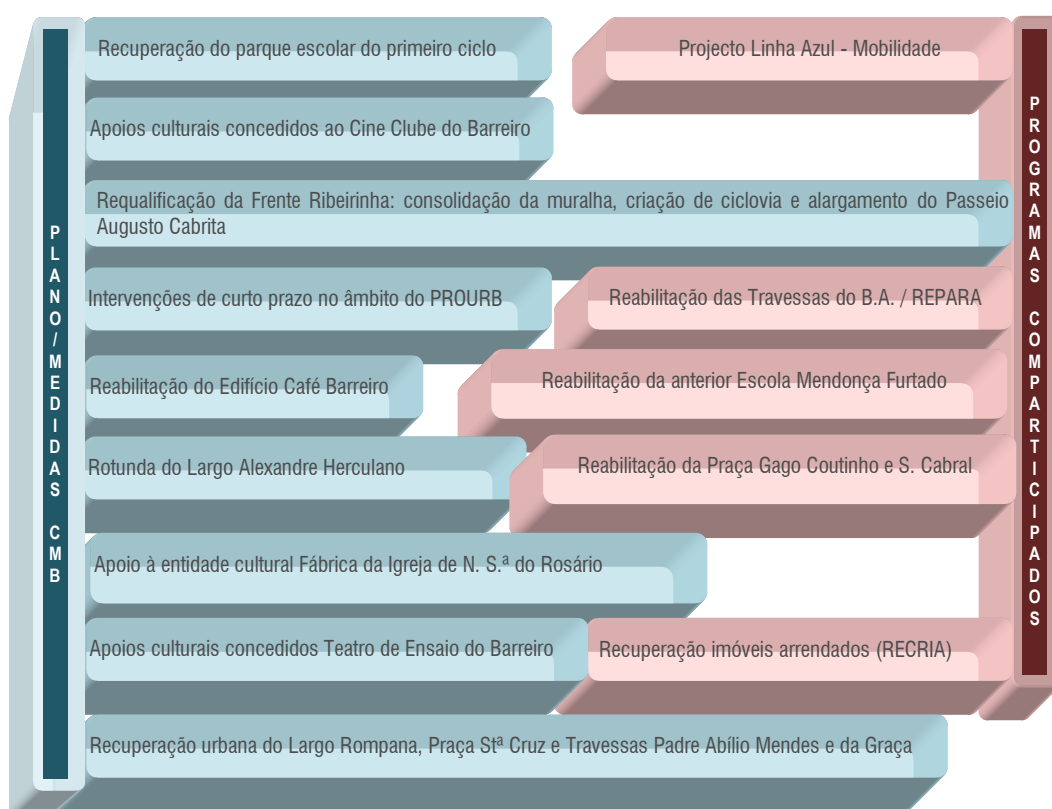
8. GRANDES OPÇÕES DO PLANO DE ACTIVIDADES E ESTRATÉGIAS PARA O BARREIRO ANTIGO

As Grandes Opções do Plano de Actividades e estratégias definidas pela Câmara Municipal do Barreiro, para a alteração da situação letárgica em que se encontra o Barreiro Antigo, levaram a que se constituíssem duas linhas distintas de intervenção no território: uma física e outra financeira, cujos resultados se sintetizam nos pontos seguintes.

8.1. Medidas de execução física

A Câmara Municipal do Barreiro assume como Grandes Opções do Plano de Actividades a eficaz gestão do território de forma a conferir uma melhor qualidade de vida aos cidadãos, garantindo a sustentabilidade do território e respectiva comunidade, através da aplicação de medidas concretas sobre o Núcleo Antigo do Barreiro.

Figura 9: Esquema de execução do plano de actividades e programas de apoio



Fonte: Planos de Actividades 2007-2011 - C.M.B e Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo - C.M.B.

Conforme esquematizado na figura acima, as orientações estratégicas presentes nos instrumentos de política têm sido transpostas para as políticas municipais e, por sua vez, para o terreno através da execução física de projectos e do apoio à população na obtenção de incentivos e apoios a programas de recuperação de áreas e imóveis degradados.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Deste modo, têm sido executadas ao longo dos anos várias intervenções com o intuito de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos que residem, trabalham e vivem o núcleo antigo através da qualificação do espaço público, reabilitação e recuperação do edificado e ainda através dos incentivos e apoios dados à cultura e ao associativismo.

À medida que se executam as melhorias no conjunto urbano e se promove a coesão social deste território, estão a desenvolver-se as condições ideais para a contribuição da reabilitação do lugar.



Figura 10

Imagem do Largo Rompana

Fonte: Própria

8.2. Política de incentivos financeiros

Após a análise das fragilidades e potencialidades do núcleo antigo do Barreiro, a Câmara Municipal do Barreiro desenhou uma estratégia que garantisse resultados no desenvolvimento económico do local, num horizonte temporal a longo prazo, e que permitisse obter resultados ao nível da coesão social, contribuísse para a melhoria da imagem urbana, e dinamização do território. Utilizando os meios ao dispor, no conjunto dos meios de intervenção clássicos dos poderes públicos, implementaram-se as seguintes medidas:

- A “discriminação positiva” desta área urbana, relativamente às taxas municipais, em favor das actividades e dos que aí habitam e trabalham, induzida no Regulamento e de tabela de taxas do Município do Barreiro em vigor;
- “Minoração e Majoração” do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) face aos critérios de discriminação previstos no Código do IMI;
- Atribuição de meios financeiros suplementares para as escolas locais ou para associações de âmbito cultural e recreativo, sem fins lucrativos.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

9. AVALIAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA COM INCIDÊNCIA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO E SUA ARTICULAÇÃO COM A PROPOSTA

As políticas urbanas contemporâneas e os modos de intervenção na cidade e património cultural, têm vindo a adquirir novas formas integradas de actuação privilegiando as intervenções não sectoriais que 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.

As orientações estratégicas surgem no âmbito dos Instrumentos de Gestão de Ordenamento do Território, a diferentes escalas, e de Planos de Acção Política. Nos Instrumentos de Gestão Territorial são considerados, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT – Lei nº 58/2007 de 4 de Setembro), o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML – RCM nº 68/2002 de 8 de Abril) que se encontra em fase de alteração estabelecida através da RCM nº 92/2008 de 5 de Junho) e o Plano Director Municipal do Barreiro (PDMB – RCM nº 26/94 de 4 de Maio) que se encontra em fase de revisão de acordo com a Deliberação de Câmara nº 805/2003 de 26 de Novembro.

A Política de Cidades POLIS XXI baseia-se em instrumentos de política e fontes de financiamento complementares, garantindo, no seu conjunto, a concretização da ambição e dos objectivos por ela prosseguidos no quadro dos domínios de intervenção definidos para esse efeito.

O Estado define dois grupos de orientações para a execução da Política de Cidades POLIS XXI. O primeiro grupo é constituído pelas regras de acesso aos instrumentos de política do POLIS XXI e respectivos programas de financiamento. O segundo grupo é constituído pelas orientações constantes de instrumentos de planeamento de âmbito nacional.

O Programa Operacional Regional de Lisboa (PORLisboa), 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.

Figura 11: A integração das políticas estratégicas no contexto da Cidade do Barreiro **Fonte:** Própria



Cada instrumento proporciona contributos específicos, auxiliando e orientando as políticas municipais com incidência na área de intervenção:

P N P O T	<p>Os Objectivos Estratégicos do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) enunciados no programa de acção abrangem temáticas fundamentais:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos, e monitorizar, prevenir e minimizar os riscos. 2. Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibérico, europeu, atlântico e global. 3. Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infra-estruturas de suporte à integração e coesão territorial. 4. Assegurar a equidade territorial no provimento de infra-estruturas e de equipamentos colectivos e a universalidade no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social. 5. Expandir as redes e infra-estruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e administração pública. 6. Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, activa e responsável dos cidadãos e das instituições. <p>O PNPOT define um conjunto de opções para o Desenvolvimento do Território da AML, de entre os quais se destaca:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Qualificar os subúrbios, contrariar a segregação espacial urbana e promover a inserção urbana das áreas críticas; b) Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas; c) Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificadas sobre edifícios, espaços 	<p>Contributos / Orientações</p> <ul style="list-style-type: none"> . Incentiva a adopção de medidas de valorização do património natural e de utilização de recursos energéticos alternativos; . Reforço das infra-estruturas de apoio à coesão social e territorial como as associações, promovendo, desta forma, a competitividade territorial; . Incentiva a inovação no território e na sociedade local; . Promoção da participação informada e activa dos cidadãos; . As directrizes para os Programas de Acção Territorial (PAT) alertam para a adopção de práticas de gestão territorial, suportadas na aplicação de técnicas e de procedimentos avançados de governança e de negociação, envolvendo as entidades públicas, os interesses privados e os cidadãos, que se materializam, neste Programa através das Parcerias Locais constituídas.
-----------------------	---	--



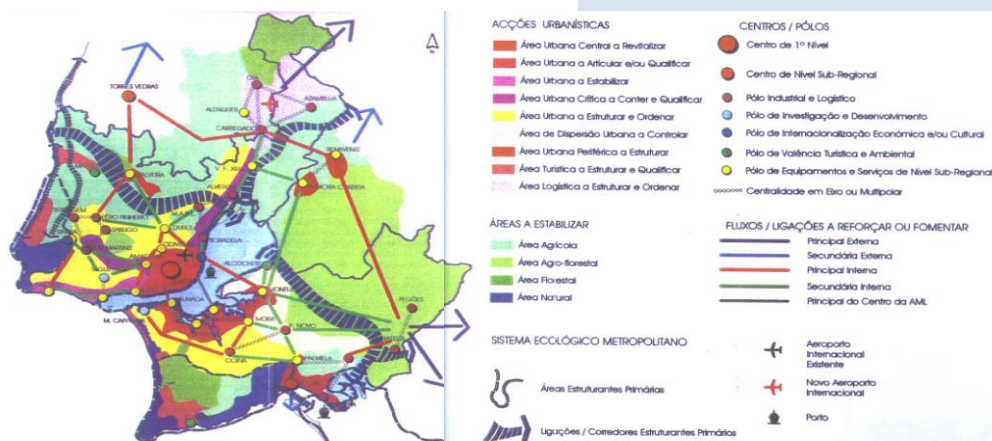
públicos e os equipamentos;

d) Desenvolver estruturas de cooperação intermunicipal e mecanismos de participação das populações em matéria de ordenamento do território.

Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML)

As opções estratégicas para o desenvolvimento da Área Metropolitana de Lisboa (AML), e a sua tradução espacial, estabelecem um modelo territorial identificando os principais sistemas, redes e articulações de nível regional.

Figura 12: Modelo Territorial do PROT-AML



Fonte: Publicação Abril 2002 do PROT-AML, CCRLV

O Modelo Territorial é consubstanciado pelas Unidades Territoriais que definem orientações específicas para implementação nos Instrumentos de Gestão Territorial de hierarquia inferior, nomeadamente os PDM's.

Directrizes para a AML com incidência específica no Barreiro

"Estuário do Tejo"

- Preservar e recuperar os valores naturais de grande diversidade e riqueza ecológica que constituem o estuário do Tejo, elemento central e valor ambiental estruturante da AML, potenciando a sua utilização

Contributos / Orientações

. Define a estratégia de desenvolvimento para a região, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território;



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

P R O T A M L	<p>para fins de turismo, recreio e lazer em articulação com o desenvolvimento dos núcleos urbanos ribeirinhos e com os valores naturais existentes;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalificar os espaços urbanos ribeirinhos e as margens do estuário, promovendo um enquadramento paisagístico e funcional adequado ao seu valor ambiental e ao seu papel como elemento de centralidade e de identidade sociocultural; • Reconverter e renovar as áreas/espaços e unidades funcionais que englobem grandes complexos industriais desactivados ou em desactivação que devam ser integrados em projectos de requalificação global de áreas ribeirinhas, nomeadamente na frente ribeirinha de Almada-Seixal-Barreiro. <p>"Arco ribeirinho sul"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os pólos de Almada, Seixal e Barreiro devem constituir centralidades supra-municipais, afirmando-se como conjunto funcional, complementar a Lisboa, no âmbito da Península de Setúbal, suportado em fortes acessibilidades internas e externas; • Preservar e recuperar as frentes ribeirinhas em articulação com a utilização do estuário para actividades de recreio e lazer; • Reconverter as áreas industriais em declínio ou abandonadas, privilegiando a sua utilização para a sua utilização para serviços de apoio às actividades económicas e para a criação de espaço público; • Estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo; • Salvaguardar as vertentes viradas ao Tejo enquanto património paisagístico de enquadramento do estuário. <p>"Planície interior sul"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordenar e estruturar o território reconfigurando a ocupação urbana, de forma a permitir a recuperação de áreas com ecossistemas mais sensíveis, deixando livres de ocupação edificada áreas significativas importantes para a preservação do aquífero da Península de Setúbal; • Implementar um plano intermunicipal de ordenamento do território que permita articular as diversas políticas e estratégias municipal. 	<p>orientações específicas para cada uma dessas unidades;</p> <ul style="list-style-type: none"> . Propõe o aproveitamento das potencialidades do Estuário do Tejo em articulação com o núcleo urbano; . Valorização e utilização do estuário como alavanca de actividades económicas ligadas ao recreio e lazer; . Fortalecer as acessibilidades do concelho e entre municípios; . Requalificação urbana dos espaços abrangidos pela unidade territorial (frente ribeirinha e núcleo urbano do Barreiro). . Evitar a expansão urbana não planeada e requalificar os núcleos existentes, deixando livres áreas de infiltração.
-------------------------------------	--	---

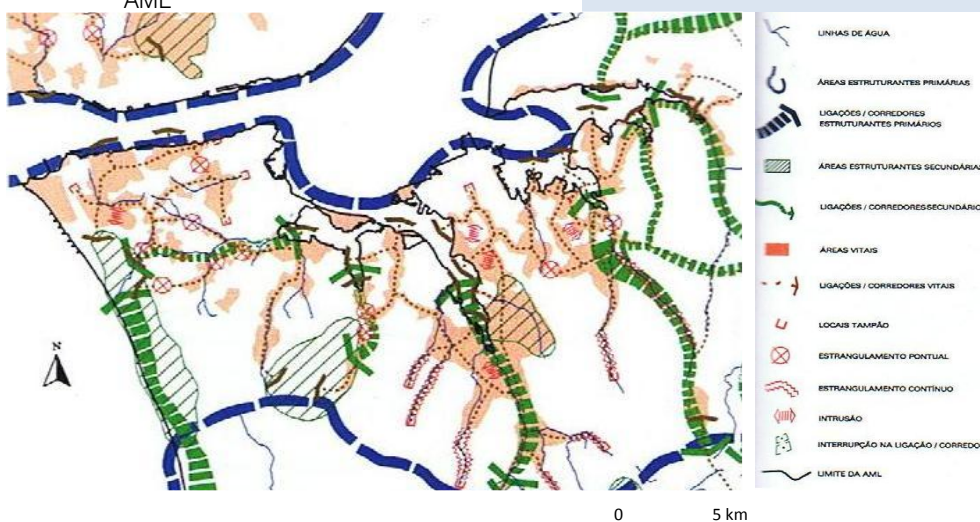


A Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental é um dos objectivos centrais do PROTAML, concretizada através da **Rede Ecológica Metropolitana (REM)**, constituindo um dos elementos estruturantes decisivos para a sustentabilidade ambiental da AML. É consubstanciada através de um conjunto de estudos de identificação e avaliação do actual padrão de ocupação dos solos da AML, tendo em consideração áreas desocupadas de construção, áreas agrícolas e florestais, áreas sensíveis do ponto de vista ecológico e áreas de RAN e REN.

. A REM como objectivo central, orientador das políticas de sustentabilidade ambiental do município, para que se proceda à valorização dos corredores verdes, das áreas de importância ecológica e protecção das áreas naturais sensíveis;

. Contribuir para a sustentabilidade ambiental metropolitana através da implementação de políticas ambientais à escala local.

Figura 13: Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML



Fonte: Publicação Abril 2002 do PROT-AML, CCRLVT



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Plano Director Municipal (PDMB)

O Plano Director Municipal do Barreiro, ratificado a 4 de Maio de 1994, que está actualmente em processo de revisão, denomina a área em estudo como “Zona Velha do Barreiro”, actualmente designada como Núcleo Antigo do Barreiro, e classifica-a como sendo de interesse patrimonial e paisagístico.

Classificada como espaço para habitação em áreas consolidadas, sendo uso dominante a habitação e os usos compatíveis o comércio, serviços e equipamentos.

Condicionamentos do P.D.M.

P
D
M
B

Esta área é, de acordo com a planta de condicionantes do PDMB, em parte abrangida pela Jurisdição da A.P.L. e pela Servidão Radioelétrica do Feixe Hertziano Trindade-Barreiro.

Encontra-se ainda abrangida pela faixa de protecção ao equipamento escolar existente na UOPG n.º20 designada por Grupo Escolar/Barreiro Norte e que corresponde à área ocupada pela Escola Secundária Alfredo da Silva e terreno adjacente destinado à construção de uma Escola Básica EB 2.3.

Contributos / Orientações

Tipo e Parâmetros de Gestão:

Na área abrangida pela UOPG n.º2:

Zona de interesse patrimonial em que deverão ser mantidas a estrutura e a escala urbanas.

Renovação do tecido construído enquadrando e valorizando os edifícios de interesse arquitectónico a salvaguardar e preservando as características urbanas do conjunto.

A Gestão desta área deverá ser realizada através de Plano de Pormenor observando os seguintes princípios:

1. Estabelecimento de plano de circulações e estacionamento;
2. Estabelecimento de ligação viária entre a Av. Bento Gonçalves e a Av. Alfredo da Silva (Campo das Cordoarias) de forma a eliminar o atravessamento do Largo de S^{ta}. Cruz;
3. Melhoria da ligação entre a Av. Bento Gonçalves e a via de atravessamento da Quimiparque;
4. Definição de circulações exclusivas para peões;
5. Preservação dos edifícios de características notáveis;
6. Definição de cérceas edifício a edifício, atendendo a soluções de enquadramento dos edifícios e espaços públicos existentes e às cérceas predominantes;
Cércea comum = 2 pisos; Cércea máxima = 3 pisos
7. Ampliação do edifício da Escola Básica do 1º ciclo - Barreiro nº1 para 2 pisos.

Na UOPG n.º4, a qual abrange o quarteirão da Sede do Instituto dos Ferrovíarios e da S.I.R.B. “Os Penicheiros”, prevê a Gestão através de Plano de Pormenor observando os seguintes princípios:

1. Renovação do tecido urbano pela substituição de edifícios e pelo preenchimento de parcelas desocupadas
2. Ocupação em quarteirão fechado
3. Valorização da função terciária: comércio e serviços



**P
D
M
B**

Revisão do PDMB

Após se verificam alterações ao desenvolvimento económico e social, e ainda porque surgem novos desafios como a construção de Itinerários Complementares de Ligação Rodoviária, a passagem da rede ferroviária de alta velocidade e a Terceira Travessia do Tejo, o documento entrou em revisão.

As orientações que surgem darão início a um novo processo de planeamento estratégico que assente em três níveis: social, ambiental e territorial, que assentem na compreensão do dinamismo dos processos urbanos e da interdependência das várias disciplinas do desenvolvimento urbano sustentável.

Este quarteirão encontra-se abrangido pelo Estudo Urbanístico denominado de Av. Alfredo da Silva/Norte, aprovado em deliberação de câmara datada de 2006/05/03, não sendo, no entanto, plenamente eficaz. Para a parcela susceptível de nova edificação encontra-se prevista a construção de 2 edifícios, um para a Rua Almirante Reis e outro para a Rua Salvador Correia de Sá, estando definido a manutenção da fachada e escadaria do edifício existente com frente para a Rua Almirante Reis.

Na UOPG n.º7, o tipo e parâmetros de gestão, para a frente de rua englobada, são idênticos ao da UOPG n.º4 com excepção da ocupação em quarteirão fechado.

As **linhas orientadoras da revisão** do plano consideram o Barreiro como centro urbano fundamental, no contexto da Área Metropolitana de Lisboa:

- Desenvolvimento da acessibilidade interna e externa;
- Gestão e preservação sustentável, dos recursos naturais;
- Valorização do espaço urbano;
- Qualificação das áreas industriais;
- Preservação do património;
- Reprogramação das redes de equipamentos;
- Promoção da fixação de iniciativa pública e privada;
- Promoção da qualificação dos recursos humanos;
- Desenvolvimento de uma metodologia de participação cívica.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

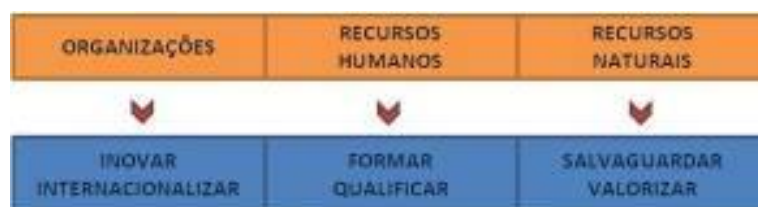
P O L I T I C A C I D A D E S	Política de Cidades POLIS XXI	Contributos / Orientações
P Ó L I S	<p>A Política de Cidades POLIS XXI visa abrir um novo ciclo de intervenção urbana que contribua significativamente para tornar as cidades portuguesas territórios de inovação e competitividade, de cidadania e coesão social, de qualidade de ambiente e de vida, e territórios bem planeados e governados.</p> <p>A Política de Cidades POLIS XXI integra-se nos objectivos da Estratégia de Lisboa (PNACE) e da Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e concorre para o seu cumprimento. O Modelo Territorial consagrado no PNPT e as Orientações Estratégicas para os sistemas urbanos dos diversos espaços regionais que dele constam são o principal referencial para a definição dos critérios de avaliação das candidaturas propostas.</p> <p>As parcerias para a regeneração urbana constituem um dos quatro vectores de intervenção (designados instrumentos de política), a implementar no período 2008-2013.</p> <p>Adicionalmente, o Estado procurará novas fontes de financiamento, quer no quadro de parcerias público-privado, quer criando condições para um maior envolvimento de fundos privados.</p> <p>A sua concretização assentará no recurso generalizado à contratualização, tanto no que respeita ao estabelecimento de parcerias locais para a prossecução dos projectos, como no acesso aos recursos financeiros que o Estado disponibiliza para o efeito.</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Orientação para a adopção de novos instrumentos de política que atraíam o investimento privado nos núcleos urbanos a regenerar; . Qualificação e integração dos distintos espaços de cada cidade; . Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural, e económico da cidade; . Qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente; . Inovar nas soluções para a qualificação urbana.
X X I		



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 para o Barreiro Antigo

	ESTRATÉGIA PARA A REGIÃO DE LISBOA 2020	Contributos
E S T R A T É G I A L I S B O A 2 0 2 0	<p>A Região de Lisboa transformar-se-á numa metrópole cosmopolita, de dimensão e capitalidade europeias relevantes, muito atractiva pela sua singularidade e qualidade territoriais, natureza e posicionamento euro-atlânticos. Para que tal cenário se torne real constituem-se as seguintes metas do desenvolvimento económico e social da região: a sustentabilidade social e ambiental, o reforço da coesão sócio-territorial, a valorização da diversidade étnica e cultural e a eficiência da governação.</p> <p>O potencial existente ao nível de recursos naturais, capital humano a (re)qualificar e a qualidade e posicionamento do território potenciam o surgimento de boas oportunidades de desenvolvimento, caso sejam executados os projectos necessários à criação de sinergias colectivas, que posicionem a região de Lisboa no contexto ibérico, europeu e mundial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Visão no horizonte 2020: considerando a evolução dos territórios na margem sul de Lisboa, fazer frente aos desafios que se aproximam e aproveitar as oportunidades; Desenvolvimento sustentável, através da requalificação das frentes ribeirinhas e a reabilitação de áreas degradadas; Alerta para o reforço das acessibilidades e a consequente inversão da situação de depressão vivida na última década.

Figura 14: Figura da estratégia para o horizonte 2020 da região de Lisboa



Fonte: Lisboa 2020, Uma Estratégia de Lisboa para a Região de Lisboa



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 para o Barreiro Antigo

P O R L I S B O A	PORLISBOA	Contributos
	<p>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.”</p> <p>Objectivos/orientações Gerais</p> <ul style="list-style-type: none">. Afirmar Lisboa internacionalmente como espaço de intermediação. Reforçar a responsabilidade de Lisboa como motor do desenvolvimento do País, Re)Qualificar o tecido urbano. Qualificar um sistema de I&D dinâmico mas ainda vulnerável. Capacitar Lisboa como meio acolhedor e lugar de encontro multicultural. Combater défices acentuados na qualificação dos recursos humanos. Esbater a fragmentação do espaço metropolitano. Valorizar recursos paisagísticos e patrimoniais singulares. Fortalecer a cooperação institucional e territorial	<ul style="list-style-type: none">. Reforçar e afirmar a competitividade apostando na posição de charneira da Região, como agente valorizador do país e como agente mediador face ao exterior. Qualificar os recursos humanos e incentivar a coesão social por via do encontro harmonioso de culturas e da valorização dos espaços urbanos e suburbanos. Promover o ordenamento do território numa perspectiva policêntrica e num quadro de sustentabilidade. Garantir uma Governança mais eficaz e mais participada

A análise das orientações estratégicas e dos contributos dos instrumentos de política com incidência na área de intervenção, acima apresentados, facilitou a definição das linhas orientadoras para a estratégia de desenvolvimento do Barreiro Antigo, nomeadamente articulando as propostas relacionadas com as políticas de ambiente, ordenamento do território e políticas sociais.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 para o Barreiro Antigo

9.1. Proposta de Plano de Pormenor de 1996

Para a presente área existe uma proposta de Plano de Pormenor que foi desenvolvida em 1996, nesse tempo, pela Divisão de Planeamento, data em que vigorava o Decreto-Lei n.º69/90 de 2 de Março, que estabelecia o regime de elaboração e aprovação dos, então designados, planos municipais.

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.º1 do art.13º, respectivamente, da então legislação em vigor.

Após 1997/12/10, com a consulta à CCDDR-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 com eficácia legal, desde a sua realização que esta 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.

9.2. Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

O programa de reabilitação urbana para o Barreiro Antigo, aprovado pela Câmara Municipal do Barreiro, prevê a realização dum Plano de Pormenor para esta área da cidade.

Embora a sua elaboração tenha sido decidida antes do aparecimento do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, já a sua designação era de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.

Nos termos do Regime Jurídico do Ordenamento do Território (Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, na sua actual redacção), foi então desencadeada a sua realização, tendo sido o primeiro passo, embora não obrigatório, a solicitação duma reunião com a comissão de coordenação e desenvolvimento regional com vista à indicação de quais as entidades representativas de interesses públicos que deveriam intervir no acompanhamento do plano.

Como resultado dessa reunião foram então indicadas as respectivas entidades, designadamente, a Administração do Porto de Lisboa (A.P.L.), com jurisdição na área de intervenção, o Instituto de Gestão do Património Architectónico e Arqueológico, I.P. (IGESPAR, I.P.), antigo IPPAR, face aos imóveis classificados de interesse municipal existentes, e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) devido à natureza da sua missão, assim como, face ao levantamento deste centro histórico (incluindo alguns edifícios), realizado em 2002 pela anterior DGEMN, agora integrada naquele organismo.

Foi ainda abordado o assunto relativo à necessidade de sujeição, ou não, deste plano à avaliação ambiental estratégica (AAE) prevista naquele regime jurídico, cuja qualificação compete à câmara municipal.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Analizados os impactos no ambiente, previstos com a realização deste plano, a CCDR-LVT considerou, em conjunto com a autarquia, este não ser susceptível de produzir efeitos significativos no ambiente, pelo que não se encontrava sujeito a avaliação ambiental.

Consequentemente, foi então deliberado, pela câmara municipal em 2008/11/19, a elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo, assim como a respectiva abertura do período de participação pública pelo prazo de quinze (15) dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano.

Foi ainda deliberada a isenção de sujeição a avaliação de impacto ambiental, visto tratar-se de um plano de pormenor cujo impacto não iria produzir efeitos significativos no ambiente, referente a uma pequena área a nível local, perfeitamente consolidada.

Os serviços encontravam-se a adequar os procedimentos anteriormente realizados, (aprovados os termos de referência e já realizado o período de discussão pública inicial) ao novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Atendendo aos instrumentos actualmente existentes à disposição do município depara-se-nos várias questões, às quais é preciso responder:

Qual a melhor opção para a criação da Área de Reabilitação Urbana: em instrumento próprio ou por intermédio de plano de pormenor?

Qual é a solução mais célere e também mais flexível para alcançar os respectivos objectivos?

Em que situações se torna indispensável delimitar a área de intervenção por intermédio de plano de pormenor?

Resposta: A elaboração de um plano de pormenor pode *apresentar-se como a melhor via:*

Quando se torna imprescindível proceder à alteração dos instrumentos de planeamento em vigor (via mais célere);

Sempre que se considere fundamental definir princípios e regras de uso dos solos e dos edifícios (do princípio da tipicidade dos planos resulta ser aquele o único que pode ter estes efeitos);

Em situações contadas, tratando-se de operações de reabilitação urbana sistemáticas e em que se pretenda proceder à reestruturação da propriedade, pode torna-se a via mais célere por, se lhe forem atribuídos efeitos registais, permitir concretizar directamente (com o respectivo registo) a transformação da situação fundiária sem ser necessário desencadear operações de execução em momento posterior;

Sempre que a área de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, já que nestes casos apenas haverá um procedimento em curso em vez de dois:

a delimitação por instrumento próprio não dispensa (nem íntegra) o procedimento de elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda (ao contrário do que sucede com o procedimento de elaboração de um plano de pormenor de reabilitação urbana).

Considerando que:

não está em causa proceder à alteração do instrumento de planeamento em vigor para esta área (Plano Director Municipal do Barreiro), pois o definido naquele



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

instrumento adequa-se e contempla as características especiais que denotam a zona do Barreiro Antigo;

estão já à partida, face à malha e edificado urbanos construídos e ao I.G.T. (Plano Director Municipal do Barreiro) em vigor, definidos os princípios e regras de uso dos solos e dos edifícios;

não se pretende proceder à reestruturação da propriedade, por esta já estar perfeitamente definida, existindo, um, ou outro, vazio urbano por edificar;

não existe no território em análise património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, sem ser, eventualmente no futuro património municipal;

conclui-se que não existe vantagem, aparente, em continuar com a elaboração deste instrumento de planeamento, prevendo-se, em contrapartida, a materialização da área de reabilitação urbana em instrumento próprio (com o respectivo plano estratégico já aprovado), assim como a **alteração e actualização do estudo urbanístico existente** (anterior proposta de PP de 1996), *acoplando um regulamento municipal com vista à sua aprovação e implementação*, com o propósito de alcançar a salvaguarda e a revitalização do conjunto urbano que constitui a zona antiga do Barreiro, e, com os seguintes objectivos específicos:

Regeneração urbana da área, reabilitação dos edifícios e do conjunto urbano em especial, assim como a requalificação dos espaços públicos existentes, assegurando a preservação da imagem e ambiente urbanos com o sentido de reforçar o “genius loci” do local;

Manutenção da morfologia e escala urbanas, bem como da tipologia arquitectónica dos edifícios com vista à sustentação da sua integridade e homogeneidade como conjunto urbano;

Promover a ligação do antigo centro urbano da cidade com o seu centro actual, de construções e espaços urbanos mais recentes, assegurando a sua articulação de modo a fomentar o desenvolvimento sustentável da cidade;

Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar nos projectos que visem intervenções na zona antiga da cidade;

Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área da zona antiga da cidade, designadamente através do estímulo da governança, entendida como a participação activa dos cidadãos na implementação das políticas públicas, bem como da participação de todos os agentes económicos, sociais e culturais envolvidos;

Recuperar o parque habitacional e actividades económicas existentes, estimular o restabelecimento dos vazios urbanos e preservar os edifícios de características notáveis, assim como melhorar e implementar diversos equipamentos de apoio; e

Revitalizar os variados espaços públicos existentes, através da recuperação e implementação das actividades tradicionalmente a eles ligados.



10. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO E DA SUA ENTIDADE GESTORA

10.1 Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

O novo regime jurídico da reabilitação urbana prevê dois tipos de operação de reabilitação a considerar em face do tipo de intervenção a desencadear, a ser:

Operações de Reabilitação Urbana Simples (Estratégia de Reabilitação Urbana)

“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução”, e;

Operações de Reabilitação Urbana Sistemática (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana)

“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento”.

Atendendo à definição do tipo de operação, e tendo em atenção as características do bairro, estamos perante a necessidade de realizar uma operação de reabilitação urbana sistemática, que implica a concretização dum Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. As características e o conteúdo material que deve conter este programa encontram-se definidos no próprio Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, mais concretamente, no seu artigo 33.º.

Esse programa estratégico, designado de Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo (PROURB) encontra-se já elaborado e aprovado pela câmara municipal desde Junho de 2008. (Anexo 1)

Das matérias previstas naquele regime, e que o programa aprovado pela câmara do Barreiro deve obrigatoriamente conter, verificamos que estão ausentes as seguintes:

- 1) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- 2) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;
- 3) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;

Os pontos acima identificados, e que não se encontram explanados no programa aprovado (PROURB), serão neste documento devidamente tratados e abordados de modo a debater as matérias que se encontram em défice naquele documento.

10.2. Modelo de Gestão e Execução

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.

A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se à reabilitação do espaço público e do edificado privado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

As características da área, a própria dinâmica de desenvolvimento e os problemas subjacentes à evolução urbana e social que esta tem sofrido ao longo dos tempos, impõem que o modelo de execução proposto seja o da **iniciativa directa da Entidade Gestora**, pelo Município do Barreiro.

Atendendo às opções estratégicas do município e à sua estrutura orgânica, a entidade gestora das operações de reabilitação urbana será o Município, através da Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de Áreas Urbanas.

O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e procedimental aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no Capítulo 12 – Quadro de Apoios e Incentivos.

O programa assegurará um atendimento prioritário às respectivas propostas e eventuais candidaturas ao edificado privado, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respectivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também à posteriori durante a vigência do programa.

Os edifícios devolutos ou em ruínas, de acordo com o deliberado pela Assembleia Municipal na sua reunião realizada em 22 de Novembro de 2010 referente à Fixação de Taxas do IMI e situações de respectiva redução e isenção para a Zona do Barreiro Antigo, e, Fixação de isenção do IMT para a primeira transmissão de prédios recuperados na Zona do Barreiro Antigo, verão aumentada a incidência da carga fiscal, incentivando-se com tal a sua reabilitação.

Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa “Porta 65”, ou outro equivalente, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Urbano Antigo e em Área de Reabilitação Urbana.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

11. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

11.1 Programa de Reabilitação Urbana para o Barreiro Antigo (PROURB)

Conforme já referido, o programa de reabilitação urbana para o Barreiro Antigo designado por PROURB, aprovado pela Câmara Municipal do Barreiro em 18 de Junho de 2008, 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. (...)

Existe hoje, a consciência da falência das 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. (...)

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, necessitava de uma definição estratégica de



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

desenvolvimento urbano que apostasse 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 propostas e a desenvolver neste programa 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. (in capítulo “Estratégia” do Programa de Reabilitação Urbana para o Barreiro Antigo, C.M.B.)

Portugal encontra-se bastante abaixo da média europeia no que se refere ao segmento da reabilitação de edifícios no conjunto de todo o sector de produção de habitação. O número de licenças emitidas para obras em habitações existentes é de cerca de 18% sendo que apenas 14% reporta a habitação unifamiliar. A grande maioria destas obras diz respeito a remodelações e alterações e não, rigorosamente, a reabilitação. Como confirmação desta noção, e no âmbito da apresentação dos estudos para o novo Plano Estratégico da Habitação, (...) veio o Presidente do IHRU afirmar que o peso relativo da reabilitação de edifícios em Portugal é de cerca de 4%, enquanto que nalguns países europeus atinge os 40%.

Todos os agentes intervenientes no sector são unânimes em reconhecer a inexistência de incrementos fortes e eficientes aos processos de reabilitação. Quer no plano do incentivo fiscal, quer no plano dos constrangimentos financeiros, quer no plano da operacionalidade e interacção legislativa é necessário introduzir alterações significativas ao actual panorama.

Ao contrário do que, durante muitos anos, foi afirmado, o custo das intervenções de reabilitação (numa mera lógica de mercado) é, por vezes, superior ao da construção nova. Esta noção, que hoje é consensual, resulta de existirem dados mais concretos referentes a custos de reabilitação e também ao facto de um progressivo incremento de normas e regulamentos construtivos que têm vindo a ser introduzidos, os quais oneram as obras que devem ser realizadas. Contudo, a perspectiva institucional e de interesse público a que deve estar subordinada a análise de custos destas intervenções não pode, nem deve, ser confundida com as conclusões da análise emergente do mercado. Assim, existem muitas outras economias de escala, quer no campo dos custos de funcionamento de uma cidade, quer no campo de coesão social e do combate à exclusão e às suas consequências, que devem ser analisadas na relação custo/benefício dos processos de reabilitação urbana.

O papel do estado na definição de políticas e instrumentos operacionais é absolutamente incontornável para a alteração da realidade presente, não só através das componentes legislativas (leis do arrendamento, incentivos fiscais, regime jurídico da reabilitação urbana) mas também através da implementação de uma estratégia nacional para o sector da habitação, de modo a permitir um papel eficiente na área da regulação e da fiscalização deste sector, atenuando a quase exclusiva preponderância que o sector bancário e de



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

investimento financeiro têm desempenhado na política de habitação nacional. (in Nota Introdutória do PROURB)

“(…) O programa, 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, visa 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 sócio-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.”

(Fonte: Capítulo “Objectivos” do Programa de Reabilitação Urbana para o Barreiro Antigo - CMB)

Em termos práticos e metodológicos, foram previstas as acções a seguir identificadas a realizar, ou já realizadas, e respectiva monitorização²:

O DIAGNÓSTICO URBANO, foi realizado com base nos estudos e diagnósticos anteriormente efectuados, a partir de uma análise, conjuntamente estática e dinâmica, da situação local, que permitiu identificar as fragilidades e as suas potencialidades. Esta análise realizou-se de forma a enquadrar a área em causa na dinâmica da cidade, avaliando as perspectivas de desenvolvimento no interior do seu contexto;

² Vêr Quadro 7: Acções propostas no PROURB versus estado de concretização



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

Implementação do ESTUDO DE MOBILIDADE do Barreiro Antigo, elaborado pela Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território, 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 (à data), 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, o qual se concretizará na elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo;

Criação de um MODELO DE GESTÃO / PROJECTO PARTICIPATIVO inovador, atendendo às especificidades próprias da área de intervenção, que confira à programação um “rostro” 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;

Implementação da “DISCRIMINAÇÃO POSITIVA” em termos de TAXAS MUNICIPAIS. Em matéria de natureza regulamentar e parafiscal, os regulamentos recentemente aprovados (à data) (RMOUP – Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas Particulares e o RLCTMB – Regulamento Municipal de Liquidação e Cobranças de Taxas e Licenças do Município do Barreiro) introduziram várias inovações específicas, respeitantes ao Universo da Reabilitação Urbana – De entre elas, realça-se a redução para valores próximos dos 50% das licenças respeitantes às novas construções nestas áreas ou a obras de alteração/ampliação das existentes. Além destes benefícios fiscais foram introduzidos outros no âmbito das actividades económicas;

Aplicação da “MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO” do IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) face aos critérios de discriminação previstos no Código do IMI, prevendo-se bonificações dentro do limite máximo permitido por lei, e agravamentos para situações que prejudiquem o processo de reabilitação urbana por incumprimento de obrigações;

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. Este Guia Prático 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.

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.

Âmbito temporal da área de reabilitação urbana

Tendo em atenção a estratégia montada, os actuais meios financeiros da autarquia, assim como o panorama nacional e internacional estima-se um prazo de execução a médio-longo **prazo de 10 anos** podendo, no fim do mesmo e não tendo sido atingidos a totalidade dos objectivos subjacentes ao programa de reabilitação, ser prorrogado, não podendo vigorar por prazo superior a 15 anos.

11.2. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

11.2.1. Investimento Público

Atendendo aos vários estudos, projectos e candidaturas já desenvolvidos pela autarquia podemos estimar o valor necessário para a realização das operações ligadas à reabilitação do património privado do município, existente nesta área, assim como o necessário realizar na concretização do melhoramento e requalificação dos espaços públicos, a saber:

11.2.1.1. Edifícios propriedade do município | Uso proposto

Reabilitação funcional do edifício "Casa da Cerca" e edifício contíguo | Residência Universitária do Instituto Politécnico de Setúbal – Escola Superior de Tecnologia do Barreiro

Reabilitação Funcional da Escola Conde Ferreira | Equipamento social através de parceria com um investidor privado

Edifício "Café-Barreiro" | Junta de Freguesia do Barreiro, Gabinete do PROURB, e área destinada a eventos culturais (exemplos: exposições, concertos, palestras, congressos)

Moinho do Jim | Recuperado em Março de 2011 | sede da S.energia e espaço de exposições



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Quadro 8: Fontes de Financiamento *a assegurar*

Acções materiais – execução / obra	Estimativa dos custos	Fontes de financiamento
Reabilitação funcional do edifício "Casa da Cerca" e edifício contíguo	450 000€	Município e IPS/ESTB
Reabilitação Funcional da Escola Conde Ferreira	240 000€	Município e Privado
Edifício "Café-Barreiro"	420 000€	Município e Junta de Freguesia do Barreiro

Fonte: Própria

11.2.1.2. Espaço público

- Requalificação urbana de todo o Barreiro Antigo (excepto Praça Bento de Jesus Caraça, Largo de Nossa Senhora do Rosário, Travessas do Leão e Assunção e Travessas perpendiculares à Av. Bento Gonçalves)
- Requalificação urbana das Travessas do Leão e Assunção
- Requalificação urbana das Travessas perpendiculares à Av. Bento Gonçalves
- Requalificação e Dinamização da Praça Bento de Jesus Caraça e do Largo de Nossa Senhora do Rosário
- Dotação de Iluminação Pública apoiada por equipamentos de Eficiência Energética (em todo o Bairro)
- Renovação das redes de abastecimento de água e saneamento
- Enterramento de cabos eléctricos e de telecomunicações e substituição de infra-estruturas

Quadro 9: Fontes de Financiamento *já asseguradas*

Acções materiais – execução / obra	Estimativa dos custos	Fontes de financiamento
Requalificação urbana das Travessas do Leão e Assunção	80 000€	Candidatura REPARA/Município e QREN
Requalificação urbana das Travessas perpendiculares à Av. Bento Gonçalves	28 820€	Candidatura REPARA/Município e QREN
Requalificação e Dinamização da Praça Bento de Jesus Caraça e do Largo de Nossa Senhora do Rosário	142 600€	Candidatura REPARA/Município e QREN

Fonte: Própria



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 para o Barreiro Antigo

Quadro 10: Estimativa do custo total da intervenção no espaço público *a assegurar*

A.1. Intervenção Espaço público		Acções materiais - execução / obra			
Acções a financiar	Rede de iluminação pública	Repavimentação de arruamentos e passeios	Reabilitação de espaços verdes incluindo rede de rega	Mobiliário urbano e equipamento de RSU	
Unidade de medição (m²)	57.500,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00	
Percentagem de área afectada	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Valor unitário €/m²	63,00 €	37,00 €	26,00 €	105,00 €	
Valor global	3.622.500,00 €	2.127.500,00 €	1.495.000,00 €	6.037.500,00 €	
Factor de correcção	100%	100%	100%	100%	
Valor final parcial	3.622.500,00 €	2.127.500,00 €	1.495.000,00 €	6.037.500,00 €	
Total por grupo de acção		13.282.500,00 €			

Fonte: HWCA – Candidatura BEI 2005³

Quadro 11: Estimativa do custo total da intervenção das infraestruturas *a assegurar*

A.2. Intervenção Infraestruturas	Acções materiais - execução / obra				
Acções a financiar	Rede de abastecimento de água, rede de incêndios	Rede de esgotos de águas pluviais e residuais	Rede de abastecimento de gás natural	Rede de PT e TV Cabo	Rede eléctrica
Unidade de medição (m²)	57.500,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00
Percentagem de área afectada	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Valor unitário €/m²	32,00 €	47,00 €	16,00 €	21,00 €	23,00 €
Valor global	1.840.000,00 €	2.702.500,00 €	920.000,00 €	1.207.500,00 €	1.322.500,00 €
Factor de correcção	100%	100%	100%	100%	100%
Valor final parcial	1.725.000,00 €	2.587.500,00 €	862.500,00 €	1.150.000,00 €	1.322.500,00 €
Total por grupo de acção	7.992.500,00 €				

Fonte: HWCA – Candidatura BEI 2005¹

³ Foi acrescido 5% ao valor unitário estimado na candidatura devido ao espaço temporal decorrido



As fontes de financiamento previstas repartem-se entre as obras de requalificação do espaço público, a realizar pelo Município através de financiamento próprio e/ou através de eventuais candidaturas que surjam, e as obras de intervenção nas infraestruturas, cujas fontes de financiamento serão asseguradas pelo Município e eventual parceria com a E.D.P. e Portugal Telecom.

Quadro 12: Estimativa do custo total dos projectos *a assegurar*

Projectos	A.1.	A.2.
Ações a financiar	Espaço Público	Infraestruturas
Valor de obra	13.282.500,00 €	7.992.500,00 €
Percentagem aplicada	6,50%	8,00%
Valores parciais	863.362,50€	639.400,00 €
Total por grupo de acção	1.502.762,50 €	

Fonte: HWCA – Candidatura BEI 2005⁴

11.2.2. Investimento Privado

Para a realização da estimativa das áreas de construção, nas quais se baseia a estimativa de custos, foi medida a área de implantação a partir do polígono da cartografia disponível no Diagnóstico Urbano do Barreiro Antigo⁵, confrontada com o estado de conservação do edificado, que foi depois multiplicada pelo número de pisos.

Não deverá ser esquecido que a par dos custos de realização de obras existirão também, em muitos casos, custos referentes às transferências temporárias ou definitivas dos moradores, os quais não estão, como é compreensível, aqui contabilizados.

Para esta quantificação⁶ foi utilizado como custo dos trabalhos de reabilitação o valor médio por m² dos trabalhos de reabilitação desenvolvidos ao abrigo do Programa RECRIA e que é de 527€/m², assumindo-se o seguinte:

- esse valor é representativo para as grandes intervenções e para as intervenções nos edifícios cujo estado de conservação foi classificado como muito degradado (Mau);
- foi aplicada uma percentagem desse valor (cerca de 30%) para as intervenções em edifícios com necessidades de pequenas e médias reparações (Razoável).

Para as intervenções ligeiras (Bom), designadamente pinturas e tratamento de pequenas fissuras, foi apontado um valor por metro quadrado de cerca de 50€ **por ano**. O fluxo anual de necessidades de reparação foi estimado com base na percentagem dos edifícios considerados em bom estado de conservação neste momento, mas que vão entrando no

⁴ Foi acrescido 5% ao valor unitário estimado na candidatura devido ao espaço temporal decorrido

⁵ O Diagnóstico Urbano do Barreiro Antigo foi realizado no ano de 2007, pela C.M.B. (DPGU-PMRAU), o qual constitui um anexo da presente proposta, não tendo a imagem urbana da área sofrido, desde então, grandes alterações face ao levantamento efectuado.

⁶ O método utilizado teve por base o estudo “O Mercado da Reabilitação Enquadramento, Relevância e Perspectivas”, realizado pela AECOPS em 2009.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

mercado com necessidades deste tipo de intervenção. Para o cálculo do fluxo anual assumiram-se, além do pressuposto acima mencionado, os a seguir descritos:

- em cada ano as necessidades de manutenção muito ligeiras representam 2% do stock de edifícios em bom estado de conservação;
- a percentagem aplicada ao edificado em bom estado de conservação é igual à taxa máxima de amortização de um edifício em termos contabilísticos;

No que respeita aos edifícios em ruína, o que consubstancia a edificação de construções novas, teve-se por base o definido na Portaria n.º1330/2010 de 31 de Dezembro, através da qual é fixado em 482,40€ o valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do IML, a vigorar no ano de 2011.

O mesmo valor foi considerado para as, poucas, parcelas de vazios urbanos existentes na área.

Quadro 13: Estimativa do custo total da intervenção no edificado privado *a assegurar*

A.3. Edificado Privado	Obras de Reabilitação			
Estado de Conservação	Ruína/Vazio	Mau	Razoável	Bom
Tipo de Intervenção	Construção nova	Grandes intervenções	Pequenas e médias reparações	Intervenções muitos ligeiras
Unidade de medição (m²)	5.011,67	29.173,96	35.959,42	34.244,38
Valor unitário €/m²	482,40 €	527,00 €	160,00 €	50,00 €
Valor global	2.417.629,61 €	15.374.676,92 €	5.753.507,20 €	1.712.219,00 € ⁷
Factor de correcção	100%	100%	100%	100%
Valor final parcial	2.417.629,61 €	15.374.676,92 €	5.753.507,20 €	1.712.219,00 €
Total por grupo de acção	23.545.813,73 €+1.712.219,00 € (por ano)			

Fonte: Própria

⁷ Valor anual referente às intervenções muito ligeiras, designadamente pinturas e tratamento de pequenas fissuras. O fluxo anual de necessidades de reparação foi estimado com base na percentagem dos edifícios considerados, actualmente, em bom estado de conservação, mas que vão entrando no mercado com necessidades deste tipo de intervenções.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

12. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação pretendem sobretudo actuar em três vertentes: *financeira, fiscal e regulamentar*.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de comparticipações pecuniárias para a aquisição dos materiais, cujos montantes variam, pelos munícipes que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada do seu edifício, ficando a cargo dos proprietários, a contratação da mão-de-obra necessária para a realização dessa operação, os de natureza fiscal que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente, no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana, os benefícios previstos na tabela de taxas do Município do Barreiro, e os regulamentares que correspondem a medidas de apoio aos proprietários, no sentido de criar condições de controlo do edificado no que diz respeito à garantia do dever de reabilitar e do dever de conservar, face à boa execução, uso e conservação das construções.

12.1. Incentivos de natureza financeira

- I. Disponibilização, através de protocolos de parcerias, aos proprietários que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada do seu edifício, a tinta e/ou os azulejos para que possam de uma forma integrada promover a recuperação das fachadas exteriores do seu edifício, ficando a cargo dos proprietários, a contratação da mão-de-obra necessária para a realização dessa operação.
- II. Possibilidade de comparticipação, ao abrigo do arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto do Barreiro Antigo se localizar numa área urbana designada por Zona Velha do Barreiro, cuja área habitacional correspondente ao aglomerado primitivo da Vila do Barreiro, e em Área de Reabilitação Urbana.
- III. Redução de 50% das taxas (já consagrado no regulamento de taxas em vigor) referentes à(s):
 - i. Taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas;
 - ii. Taxa de ocupação de espaços públicos por motivo de obras;
 - iii. Taxas devidas pela realização de vistorias, excepto as que sejam devidas pelas inspecções a ascensores, monta -cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes;
 - iv. Taxas devidas pela autorização de utilização, excepto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço para dança.
- IV. Manutenção do regime de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECRUA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.
- V. Outros incentivos de natureza financeira quer de comparticipação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar.

12.2. Incentivos de natureza fiscal

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal, actualmente, existentes, ou que possam vir a ser criados, evidenciam-se aqueles que, no actual quadro legal, se consideram mais relevantes, não deixando a presente estratégia de reabilitação poder ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, que surjam no contexto nacional.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

- I. Dedução á colecta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis, localizados na ARU do Barreiro Antigo e recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação;
- II. Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU do Barreiro Antigo, recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação;
- III. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU do Barreiro Antigo recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação;
- IV. Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), por um período de cinco anos, para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação urbana, a contar do ano, inclusive, da conclusão da acção de reabilitação;
- V. Isenção do Imposto Municipal sobre Transacções (IMT), na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, para as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- VI. Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) à taxa reduzida, de acordo com o Código do IVA;
- VII. Agravamento da taxa de IMI sobre os imóveis degradados, imóveis em ruínas, e imóveis devolutos, conforme Código do IMI.

12.3. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental

- I. Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras de reabilitação urbana (4 anos) e após oito anos da sua recepção (Dever de Conservação previsto no RJUE);
- II. Alteração e actualização do estudo urbanístico existente (anterior proposta de PP de 1996), acoplando um regulamento municipal com a definição das condicionantes urbanísticas de intervenção;
- III. Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- IV. Existência da Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de Áreas Urbanas, que permite uma maior celeridade na apreciação dos processos, e o encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo económico das operações.

12.4. Condicionantes para atribuição de incentivos

Os incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a verificação, através de vistoria, da conformidade da obra com o projecto de arquitectura e arranjos exteriores aprovados e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia, atestada pelos serviços de fiscalização da Câmara Municipal do Barreiro, e cessarão sempre que se verifique que das obras de reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos candidatados ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

A subvenção de natureza financeira prevista na alínea I do ponto 12.1-Incentivos de natureza financeira, será regulamentada através de regulamento próprio a desenvolver.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 para o Barreiro Antigo

13. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES

13.1. Enquadramento

Aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação urbana podem candidatar-se todos os proprietários de prédios ou fracções incluídos no perímetro da ARU do Barreiro Antigo.

Para a concessão dos apoios e incentivos será necessário que as obras a realizar assegurem a manutenção, reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios, de modo a assegurar a sua coerência arquitectónica e funcional, eliminando as eventuais alterações descaracterizadoras, entretanto executadas, assegurando-se assim, no possível, a coerência urbana global da zona antiga do Barreiro.

Imprescindivelmente, deverá, em primeiro lugar, ser assegurada a correcção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspectos de saúde e salubridade, bem como os de natureza estrutural.

13.2. Instrução dos Processos para acesso aos Incentivos de natureza financeira

Para a instrução da candidatura, no caso do apoio previsto no ponto I do ponto 12.1, será criado um regulamento próprio que determinará os elementos necessários a apresentar;

No caso do apoio previsto nos pontos II, IV e V, do mesmo ponto, deverão ser apresentados os elementos previstos na legislação própria dos citados programas;

Para os incentivos previstos no ponto III, cujas obras se encontrem sujeitas a licenciamento nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, será necessária a entrega de projecto de arquitectura e especialidades para aprovação na Câmara Municipal e de eventuais entidades competentes.

13.3. Instrumentos de Execução

Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, designado por Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

São considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de Agosto de 1951 (data posterior ao RGEU).

Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal, registado na Conservatória do Registo Predial.

Os edifícios que possuírem condições para aderirem aos programas RECRUA ou RECRIPH poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo, no entanto, cumulativamente beneficiar dos incentivos de natureza financeira previstos nos pontos I e V do ponto 12.1.

A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo 12. Quadro de Apoios e Incentivos.

A falta de realização das obras de reabilitação urbana necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal do Barreiro, dá a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras de obras coercivas.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou estado de ruína serão, de acordo com a deliberação da Assembleia Municipal do Barreiro de 22 de Novembro de 2010, sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.

A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo 12 será apenas no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios, ou subsídios para os mesmos fins, atribuídos ou a atribuir pelo Estado.



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

Apêndice 1 – Planta com a representação da área de intervenção



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo



LEGENDA

----- LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO

PROJECTO DE DELIMITAÇÃO
BARREIRO ANTIGO

004



esc.	resp.	data	proc.	substitui o n.	arquivo
1:5000	MN	JUN. 2011	PMRAU 85		26

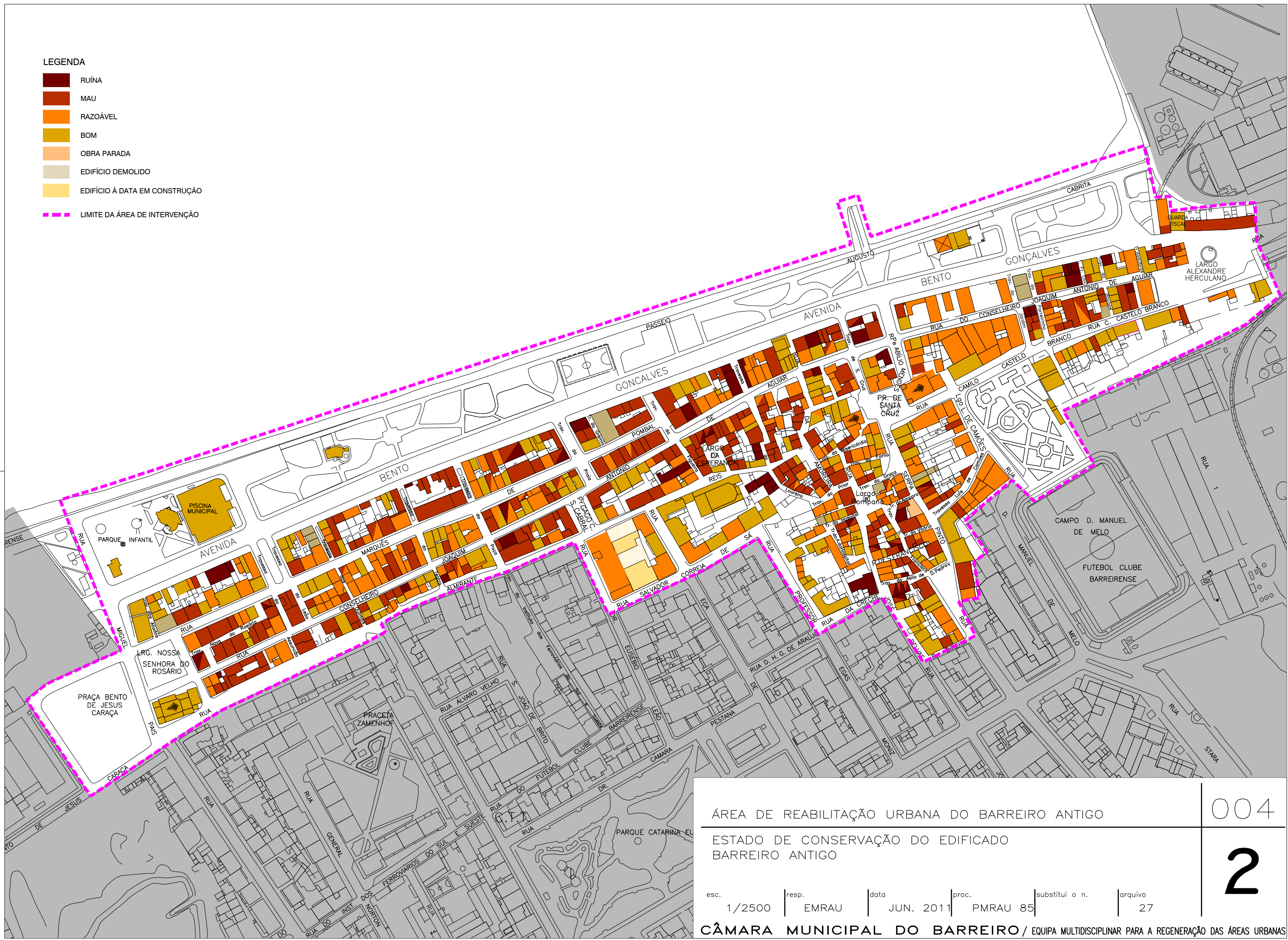
Apêndice 2 – Planta com a representação do estado de conservação do edificado



projecto de delimitação
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
para o Barreiro Antigo

LEGENDA

- RUÍNA
- MAU
- RAZOÁVEL
- BOM
- OBRA PARADA
- EDIFÍCIO DEMOLIDO
- EDIFÍCIO À DATA EM CONSTRUÇÃO
- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO
BARREIRO ANTIGO

esc.	resp.	data	proc.	substitui o n.	arquivo
1/2500	EMRAU	JUN. 2011	PMRAU 85		27

CÂMARA MUNICIPAL DO BARREIRO / EQUIPA MULTIDISCIPLINAR PARA A REGENERAÇÃO DAS ÁREAS URBANAS

004

2

