

DELIBERAÇÃO N.º <u>276</u> / 2014	APROVADA / APROVADA POR <u>Jaízia</u> , <u>17</u> / <u>09</u> / 2014
REUNIÃO Ordinária <input checked="" type="checkbox"/> Extraordinária <input type="checkbox"/> Pública <input checked="" type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/>	
O SECRETÁRIO <u>João Pereira</u>	O PRESIDENTE DA CÂMARA <u>Alfredo</u>

PARA EXECUÇÃO IMEDIATA: <u>Sg-para ações futuras / Dg-ru / PHPLC =</u>	PARA CONHECIMENTO:
---	--------------------

PROPOSTA

N.º 23 / 2014 / RL

PROPONENTE: VEREADOR RUI LOPO

PROVENIÊNCIA: DIVISÃO DE GESTÃO E REGENERAÇÃO URBANA

ASSUNTO: PROPOSTA DE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O BARREIRO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DO BARREIRO.

Com a consciência de que a problemática da conservação do edificado não se cinge ao núcleo Urbano do Barreiro Antigo, mas que constitui ou poderá vir a constituir uma problemática de maiores dimensões, dado o enquadramento das questões da reabilitação urbana de vastas áreas do nosso território, desde os núcleos históricos das freguesias, até ao edificado das décadas de 60, 70 e 80 que apresenta algumas carências ao nível da reabilitação e conservação.

E, face à conjuntura socioeconómica, ao esgotamento do modelo até agora vigente baseado na urbanização e construção nova, torna-se mais evidente que a possível saída da situação em que nos encontramos passará por procurar captar o interesse do investimento privado na reabilitação do edificado, que seja interessante ponto de vista da rentabilidade e sustentabilidade económica, que procure mobilizar os promotores locais na sua concretização, sem esquecer a dimensão social que está por detrás desta matéria.

A gestão de expectativa sobre esta matéria não pode ignorar a existência de um parque habitacional superior ao número de famílias existentes, que o custo da reabilitação continua a ser superior ao da construção nova, que se mantém ausente uma política de financiamento à reabilitação do parque privado. É também conhecido que só nos últimos anos o assunto ganhou destaque na agenda política europeia e nacional enquanto linha estratégica das políticas urbanísticas, em geral, e da política habitacional em particular e os números são esclarecedores na Europa a reabilitação representa 36,8% de toda a produção da construção. Em Portugal o peso da reabilitação no total do sector é de 6,5%.

O conceito de reabilitação urbana, foi gradualmente passando de uma perspetiva em que estas áreas eram "objetos" para apreciar do exterior, para a necessidade do elemento central dessas intervenções, seja primeiro lugar populações e a sua qualidade de vida. As políticas até aqui desenhadas tem-se mostrado insuficientes por se suportarem numa lógica, em que os municípios teriam que se substituir aos proprietários na reabilitação do edificado, e ainda que os municípios teriam a capacidade financeira e técnica para realizar essa tarefa.

.../...

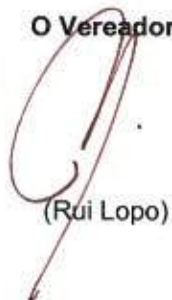
A presente proposta é fruto de um processo maturado ao longo de vários mandatos tem em 2011 um arranque mais concreto, através de múltiplas discussões técnicas, que chegaram a ter o envolvimento da PARQUExPO, tendo-se optado pelo desenvolvimento do trabalho recorrendo à experiência e ao know-how interno, envolvendo vários atores locais, associações de proprietários, gabinetes de arquitetura, projetistas, associações de inquilinos, presidentes de junta, numa ampla troca de ideias, da qual resultou uma primeira versão deste documento inicialmente proposto a sessão em Junho de 2013 e retirado em acordo com o executivo.

Assim conforme previsto no n.º1 do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, proponho que a Câmara Municipal delibere a aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro, documento de visão macro e a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Concelho do Barreiro, conforme o documento em anexo.

Proponho também remeter o presente documento ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P., para parecer não vinculativo e em simultâneo proceder-se à abertura do período de discussão pública para a recolha de mais contributos sobre a matéria.

Mais proponho, que a presente proposta seja aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O Vereador,



(Rui Lopo)

executivo municipal

☐ Deliberação
☐ Despacho

12/5/2014

Proc. PMRAU 86	
Cópia p/	
Inf. 0001 - 2014	
<input checked="" type="checkbox"/> Deliberação	
<input checked="" type="checkbox"/> Despacho	
Data: 12-09-14	Edição: 12-Set-14

INFORMAÇÃO: AO CHEFE DE DIVISÃO

Assunto: PROJECTO DE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O BARREIRO E DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DO BARREIRO

Considerando as indicações do Sr.º Vereador Rui Lopo, procedeu-se ao retomar da presente proposta, tendo-se realizado pequenos ajustes e/ou alterações ao anterior documento produzido pela, então, Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de Áreas Urbanas, hoje extinta, cujo documento final se coloca a aprovação superior.

Conjugando o previsto no n.º1 do art.º 13.º e o n.º1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na sua actual redacção, propõe-se que a **Câmara Municipal delibere a aprovação** do Projecto de Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro e de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Concelho do Barreiro, com a fundamentação constante nessa estratégia.

No caso de **a deliberação da Câmara Municipal ser positiva** deverá, de acordo com o n.º3 do artigo 17.º da mesma legislação, o Projecto de Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro e de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Concelho do Barreiro, ser remetido ao **Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.**, por meios electrónicos, para emissão de **parecer não vinculativo no prazo de 15 dias**.

Simultaneamente, e conforme previsto no n.º4 do art.º 17.º do Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na sua actual redacção, concretizada nos termos do n.º3 e seguintes do art.º77.º do Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, na sua actual redacção, **proceder-se à abertura do período de discussão pública por um período de 22 dias**, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da respectiva página da Internet.

O período de discussão pública de 22 dias tem início 5 dias após a publicação do aviso na 2.ª série do Diário da República, podendo os interessados apresentar reclamações, sugestões e observações ou pedidos de esclarecimento sobre o referido de Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro e de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Concelho do Barreiro.

Após esse período, deverão ser ponderados os resultados das eventuais alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública, e submeter a aprovação final por parte da Câmara Municipal, e enviar o projeto à Assembleia Municipal para a sua aprovação, (caso sejam propostas alterações relevantes no projeto de ORU e de delimitação, após ponderação dos

resultados a câmara pode deliberar a sua reformulação e o mesmo terá de voltar a ser objeto de aprovação pela CM, envio ao IHRU e discussão pública).



Mário Andrade Nunes | arquitecto

AO SR. VEREADOR RUI LOPO
Concordo.



12 9 2014

ESTRATÉGIA de REABILITAÇÃO URBANA ■ PARA O barreiro

The background of the cover is a photograph of a building's facade. It features a light-colored wall with two arched windows. Above the windows, there are decorative dark scrollwork elements. The sky is a clear, vibrant blue. The overall aesthetic is clean and modern, with a focus on urban architecture.

foto. marcobandeirinha



ÍNDICE GERAL

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	4
INTRODUÇÃO.	8
Enquadramento da estratégia	
1. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO BARREIRO.	9
1.1. Enquadramento nacional e regional.	9
1.2. Enquadramento geográfico.	10
1.3. Enquadramento socioecon�mico.	10
1.3.1. Contexto Social.	11
1.3.2. Contexto económico	13
1.4. Enquadramento urbanístico.....	14
1.4.1. Espaço público.	15
1.4.2. Edificado.	17
2. A CONTEXTUALIZAÇÃO DO BARREIRO NA VISÃO ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DAS DUAS MARGENS.....	19
2.1. A escala urbana da cidade.	20
2.2. A escala metropolitana do desenvolvimento.	21
3. O CUSTO FINANCEIRO ESTIMADO PARA A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO.	21
4. OS CONSTRAGIMENTOS DO INVESTIMENTO NA CONSERVAÇÃO / REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO.....	23
5. DEFINIR UMA ESTRATÉGIA (PORQUÊ?)	24
5.1. A (nossa) estratégia de reabilitação urbana para o concelho do Barreiro.	27
5.2. Uma nova abordagem � Reabilitação Urbana.	29
5.3. Os meios financeiros.....	30
5.4. Os actores.	31
6. ANÁLISE DOS RESULTADOS DE ANTERIORES INTERVENÇÕES/MEDIDAS.	33
6.1. Programas de apoio � recuperação urbana.	33
6.1.1. Programa de Recuperação de áreas Urbanas Degradadas – PRAUD.	33
6.1.2. Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados – RECRIA.	34
7. AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO.	34
7.1. Dinâmicas de reabilitação urbana.	34
7.2. Grandes opções do plano de actividades e estratégias para o Barreiro.	36
7.2.1. Medidas de execução física.	36
7.2.2. Política de incentivos financeiros.	39
8. AVALIAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA COM INCIDÊNCIA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO E SUA ARTICULAÇÃO COM A ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	39



9. QUADRO ESTRATÉGICO COMUM (QEC) - 2014/2020.....	51
9.1. As orientações da Comissão Europeia (Position Paper)	52
9.2. As orientações do governo português	53
9.3. Diferenças face ao QREN 2007/2013	53
9.4. Quais são os efeitos práticos?	54
9.5. Qual é o objectivo?	54
9.6. Quais são as propostas?	54
10. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO.	56
11. MEDIDAS A IMPLEMENTAR.....	59
11.1. Delimitação da ARU	59
11.2. Quadro de apoios e incentivos	60
11.2.1. Incentivos de natureza financeira	60
11.2.2. Incentivos de natureza fiscal	61
11.2.3. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental	62
12. CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS	62
13. CONDI��OES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS �S AC��OES.....	62
13.1. Enquadramento	62
13.2. Instrução dos Processos para acesso aos Incentivos de natureza financeira	62
13.3. Instrumentos de Execução	62
14. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO E DA SUA ENTIDADE GESTORA.	63
15. ÂMBITO TEMPORAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	63
ANEXO I - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DO BARREIRO.....	64
ANEXO II - PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CONCELHO DO BARREIRO.....	111
ANEXO III - PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CONCELHO DO BARREIRO PELAS ANTIGAS FREGUESIAS.	113

ÍNDICE DE FIGURAS E QUADROS

Figura 1: Enquadramento nacional da NUT II da Região de Lisboa.....	9
Figura 2: Enquadramento Regional do Município do Barreiro.	9
Figura 3: Reunião plenária do Conselho Local de Acção Social do Barreiro.....	12
Figura 4: Divulgação do Dia B no Barreiro.	13
Figura 5: Roteiro das freguesias – Santo António da Charneca	13
Figura 6: Rua D. Paulo da Gama – Alto do Seixalinho.....	16
Figura 7: Guia de Acessibilidade e Mobilidade para Todos.	17
Figura 8: Novo Centro Metropolitano da AML.	19
Figura 9: Eixo Central Metropolitano.	19
Figura 10: A necessidade do Planeamento.	20
Figura 11: Imagem da revisão do PDM Barreiro.	20
Figura 12: Estudo de Desenvolvimento Económico, Empresarial e Urbanístico para o território da Quimiparque.	20
Figura 13: Dinâmicas territoriais na AML.	26
Figura 14: Conservação e reabilitação no grupo Euroconstruct em 2011.....	28
Figura 15: Esquema de execução do plano de actividades e programas de apoio.....	38
Figura 16: A integração das políticas estratégicas no contexto da Cidade do Barreiro.	40
Figura 17: Modelo Territorial do PROT-AML.....	42
Figura 18: Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML.	44
Figura 19: Estratégia para o horizonte 2020 da região de Lisboa.....	50
Figura 20: Divulgação da conferência Quadro Estratégico Europeu 2014-2020 realizada em Janeiro 2013.....	52
Figura 21: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo.	56
Quadro 1: Estrutura etária da população residente no concelho.	11
Quadro 2: Estrutura etária da população residente no concelho distribuída por freguesias.	11
Quadro 3: Data de construção do edificado / Grande Lisboa versus Concelho do Barreiro.....	17
Quadro 4: Cércia dos edifícios distribuída por freguesias.....	17
Quadro 5: Data de construção do edificado distribuído por freguesias.....	18
Quadro 6: Taxa de ocupação dos alojamentos.	18
Quadro 7: Regime de propriedade dos alojamentos familiares clássicos.....	18
Quadro 8: Estado de conservação do edificado do Concelho, por data de construção.....	21
Quadro 9: Tipo de reparações dos edifícios com necessidade de reparação.	22
Quadro 10: Estimativa do custo total da intervenção no edificado privado.	23
Quadro 11: Intervenções realizadas no âmbito do Programa PRAUD.....	34
Quadro 12: Evolução das Taxas do município na ARU do Barreiro Antigo e núcleos urbanos antigos.....	57
Quadro 13: Evolução da aplicabilidade do IMI, de 2007 até à data, no concelho do Barreiro.	58

SUMÁRIO EXECUTIVO

Os números não deixam margem para dúvidas: enquanto na Europa a reabilitação representa 36,8% de toda a produção da construção, em Portugal o peso da reabilitação no total do sector é de 6,5%.

Acresce ainda que, de acordo com os censos de 2011, existem cerca de 2 milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.

Em Portugal, só nos últimos anos é que a reabilitação urbana se afirma na ordem do dia no discurso político, enquanto linha estratégica das políticas urbanísticas, em geral, e da política habitacional em particular.

Esta assume hoje um papel primordial face à nova conjuntura socioeconómica e à insustentabilidade do modelo então vigente em torno da urbanização ligada à edificação de habitação nova. Torna-se assim necessário que os municípios apostem na requalificação do património edificado e arquitetónico já existente, seja de natureza pública, como privada, sendo fundamental a sua recuperação e reutilização através do recurso a materiais e técnicas mais eficientes energeticamente.

A recente crise económica, e o forte abalo que o sector da construção civil está a atravessar, o qual, claramente se diferencia dos anteriores ciclos pelo facto de, no momento actual, estarem comprometidos alguns dos pilares estruturantes dessas políticas essencialmente baseadas em lógicas de crédito bancário, quer à produção, quer à compra, que já não é possível manter nos níveis anteriores, contribui para favorecer a conjugação de esforços (Administração Central/Governo, sector financeiro, empresas de construção, autarquias e mercado em geral) no sentido de encetar de forma assertiva, processos de intervenção e reabilitação urbana nas áreas consolidadas da cidade e, com particular ênfase, nas designadas áreas históricas.

“Actualmente já se encara a reabilitação não como uma intervenção pontual em áreas específicas mas como um processo de gestão e manutenção de todo um tecido urbano. Ao mesmo tempo que deu um alargamento do âmbito físico de actuação, deu-

se também um alargamento do próprio conceito de reabilitação e dos objectivos que esta deve atingir, passando as intervenções a integrar outras dimensões (social, cívica, económica, etc.). (...).”;
Pinho, Ana – Site da Ordem dos Arquitectos, Formação sobre Reabilitação Urbana, Lisboa (2008)

Pode afirmar-se que, a evolução do conceito de reabilitação urbana, foi gradualmente passando de uma perspectiva em que estas áreas eram “objectos” para apreciar do exterior, **para a necessidade de construir novas realidades urbanas a partir do seu interior e, no seu coração, o elemento central dessas intervenções, são agora em primeiro lugar as respectivas populações e a sua qualidade de vida.**

Temos de ser pragmáticos e afirmar que as políticas que foram anteriormente implementadas falharam, por se ter caído no erro que os municípios teriam que se substituir aos proprietários na reabilitação do edificado, e ainda que os municípios teriam a capacidade financeira e técnica para realizar essa árdua tarefa.

Assim, **torna-se hoje evidente que a possível saída do problema em que nos encontramos passará, sem esquecer a dimensão social da questão, por procurar captar o interesse do investimento privado na reabilitação do edificado,** tornando-o num investimento, no mínimo, tão apetecível como o da construção nova. Evidentemente, teremos de olhar a reabilitação urbana na perspectiva duma lógica de mercado, mas mais uma vez se reforça, sem esquecer a dimensão social que está por detrás do direito à habitação.

Para isso, temos de **tornar a reabilitação urbana um investimento interessante e seguro do ponto de vista da rentabilidade e da sua sustentabilidade económica e, procurar mobilizar os promotores locais na sua concretização.**

Nas últimas décadas, o concelho do Barreiro estagnou em termos populacionais, e conjuntamente com Lisboa (23,9%), na cabeça da lista, o Barreiro (21,6%) e Almada (20,5%), são os municípios da região de Lisboa com maior percentagem de idosos, tendo um índice de envelhecimento na casa dos 151,6, isto é existem 151,6 idosos por cada 100 jovens.

Os municípios da Amadora, Barreiro e Montijo integram também o conjunto dos municípios com o parque habitacional mais envelhecido, com valores entre os 246 e os 305, o que significa que por cada 100 edifícios construídos depois de 2001 existiam 246 edifícios construídos até 1960.

Do total de alojamentos existentes no concelho (41772), cerca de 36560 encontram-se ocupados e 5212 encontram-se vagos, isto é devoluto, o que representa uma taxa de ocupação de 87%.

A par destes números, registamos, também, no Barreiro uma das taxas mais altas de desemprego (15,4%) da região, denotando um valor superior ao da média da Península de Setúbal, cujo valor se situa nos 14,5%, e superior à média nacional de 13,2%.

Ao delinear a nossa estratégia foram tomadas como ponto de partida as seguintes premissas:

- i. Quase a totalidade do investimento na reabilitação do edificado em mau estado de conservação é de índole privada;
- ii. O município do Barreiro deve promover a reabilitação dos equipamentos e do espaço público, os quais podem ter um efeito indutor do investimento na reabilitação do edificado particular na medida em que, sem uma qualificação do local, não existe apetência para a qualificação do edificado;
- iii. O facto de que o número de contratos de arrendamento congelados, com rendas baixas, tem tendência a reduzir nos próximos dez anos, assim como o mercado de arrendamento está numa fase de crescimento em consequência da crise económica;
- iv. Enquanto se mantiver a cultura, hoje existente, do proprietário “estático”, não conseguiremos alterar a crescente degradação do parque edificado;
- v. Está mais que demonstrado que a conservação periódica do edificado é uma condição primordial para evitar a degradação futura do edificado.

Partindo destes pressupostos, os objectivos estratégicos que delineámos atingir são:

- i. **Promover a coordenação entre os diversos actores**, e articular o dever de reabilitação dos edifícios pelos proprietários privados, orientando

os recursos disponíveis do município para a realização de operações integradas, nas «áreas de reabilitação urbana», do espaço público e dos equipamentos, tornando esse investimento como agente catalisador da reabilitação urbana;

- ii. **Reforçar a participação dos cidadãos** e inovar nas formas de governança, através da implementação de estruturas participativas para a cooperação dos diversos actores urbanos;
- iii. Através de soluções inovadoras, **estimular a revitalização socioeconómica** dos espaços urbanos degenerados;
- iv. **Fomentar a reabilitação do edificado**, integrando medidas de melhoria das condições de habitabilidade, de segurança contra risco sísmico e de incêndios e incentivar a adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios públicos e privados.

A partir destas duas componentes propomos o caminhar dos seguintes passos:

O primeiro passo será o de **canalizar o investimento público para as ações que possam ter maior efeito multiplicador** na qualificação do espaço urbano.

Em segundo, ajudar a **criar condições de modo a resolver o problema da titularidade da propriedade**, inerente ao facto de esta se encontrar na posse de um inúmero de herdeiros, o que dificulta a sua transmissão a quem queira promover a reabilitação e o arrendamento. Esta situação é mais latente nos núcleos urbanos antigos. **Ter um papel proactivo**, contactando os proprietários de prédios degradados e/ou que sejam alvo de vandalismo, e proporcionar apoio técnico na identificação e canalização para a obtenção dos apoios financeiros tendentes à realização das obras.

Um terceiro aspecto, que sai da esfera do município, será o de **acelerar a recuperação do capital investido**, quer através da dinamização do mercado do arrendamento, quer pela criação dum subsídio de renda às famílias carenciadas. Temos consciência que esta questão se encontra na esfera de intervenção do Estado Central.

Em quarto lugar, como já referido, temos de **continuar a trabalhar na redução dos custos de contexto**, mantendo o mais célere possível o deferimento da realização das obras e a emissão da licença de utilização, e procurando também as

soluções que possam apoiar os realojamentos temporários necessários   realização das obras.

Um outro aspecto será o de criar **condições de apoio logístico e técnico aos condomínios residenciais** que pretendam realizar as respectivas obras de conservação.

Estudar também a possibilidade de criar apoios específicos aos condomínios, através de uma nova geração de programas, baseados em empréstimos reembolsáveis, através de parcerias com as instituições bancárias.

Em sétimo lugar, **tornar efectiva**, através dum maior controlo temporal, **a obrigatoriedade da conservação per dica do edificado e a reabilitação do património** referenciado.

Igualmente importante será a **eliminação das expectativas criadas pela possibilidade de maior edificabilidade dada pelos instrumentos territoriais**, através da actual revisão do PDMB, o que permitiu um ganho de mais-valias, provocando a inércia dos seus proprietários, com a conseqüente ruína e desocupação dos edifícios.

Penalizar com eficácia, através da majoração do IMI, **os proprietários “est ticos”**, que não cumprindo o dever de conservação, permitem que os seus imóveis fiquem em ruína ou devolutos.

Ter a consciência que nos novos conceitos de reabilitação urbana a **preocupação com a população destas áreas foi ocupando um espaço cada vez mais central**.

Por fim, com a dinamização do mercado do arrendamento urbano, **o Estado central terá de equacionar a possibilidade real de instituir o subsídio de renda**, para suprir o diferencial entre a renda técnica que remunera o investimento realizado na reabilitação e a renda suportável pelas famílias de menores recursos. No entanto,   imprescindível que o cálculo da renda técnica seja verdadeira e corretamente calculado, de modo a evitar o desvirtuar da filosofia inerente a um subsídio de renda, para que este não se transforme num subsídio ao proprietário em vez de ser ao arrendatário.

Posto isto, a principal linha de orientação da presente Estratégia de Reabilitação Urbana é a

classificação desta área em área de Reabilitação Urbana (ARU) por se entender que a zona delimitada se encontra abrangida pela definição prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), tendo sido escolhida a realização de uma **operação de reabilitação urbana simples**, a qual consiste na intervenção integrada de reabilitação urbana, **dirigindo-se primordialmente   reabilitação do edificado**, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

Atendendo à idade média dos edifícios desta área ser superior a 30 anos, constata-se a necessidade de definir uma estratégia global de reabilitação para grande parte do seu tecido edificado.

No entanto,   também visível que algumas zonas incluídas na área agora delimitada carecem de uma intervenção mais profunda e de forma integrada, onde poderá vir a justificar-se a realização de **operações de reabilitação urbana sistemática**, por razões de degeneração do conjunto do edificado e/ou de conformação do espaço público, ou mesmo por razões sociais e econ micas ou ambientais.

Nessa medida, poderão vir a ser aprovadas, no futuro, uma ou várias operações de reabilitação urbana sistemática, a(s) qual(ais) deverá( o) estar associada(s) a um programa de investimento público. Nesse caso, será delimitada para cada operação de reabilitação urbana sistemática a aprovar, a correspondente área de reabilitação urbana, que será ao mesmo tempo destacada da presente ARU, por forma a fazer coincidir cada operação de reabilitação, com a respectiva área de reabilitação urbana, nos termos do RJRU.

O município do Barreiro, enquanto **entidade gestora da ARU do Barreiro**, pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, diversos instrumentos de execução, entre os quais, a possibilidade de **imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**; a capacidade de realizar, através duma **Empreitada única**, a reabilitação dum conjunto de edifícios e, pode ordenar **a demolição de edifícios** aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável. A entidade gestora pode ter ainda **direito**

de preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. Existe também a possibilidade de **dar de arrendamento** o imóvel reabilitado para que o município possa ser ressarcido das despesas despendidas na reabilitação, caso as mesmas não tenham sido realizadas pelo seu proprietário (**Arrendamento forçado**). E, por último, podem ser constituídas as **serviços administrativos** necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção; proceder-se à **venda forçada**, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar; à **reestruturação da propriedade** de um ou mais imóveis, **expropriando por utilidade pública** da operação de reabilitação urbana, o tipo de faixas e parcelas definidas no RJRU.

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 à estratégia de reabilitação, ser prorrogado, não podendo vigorar por prazo superior a 15 anos.

Quanto à **área do Barreiro Antigo**, cuja fundamentação teve por base o Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo, aprovado em Junho de 2008, **encontra-se desde Julho 2012, delimitada como Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, tendo sido implementada, pela autarquia, uma política de incentivos financeiros, através da “discriminação positiva” relativamente às taxas municipais, em favor das actividades e dos que aí habitam e trabalham, induzida no Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro em vigor. Encontra-se também em vigor a “Minoração e Majoração” do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) face aos critérios de discriminação previstos no Código do IMI e, são frequentemente atribuídos pelo município meios financeiros suplementares para as escolas locais ou para as associações de âmbito cultural e recreativo, sem fins lucrativos.

INTRODUÇÃO

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)

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o Barreiro é um instrumento de orientação de base   actuação do município, fazendo o enquadramento das suas políticas e acções com o definido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Desde há largos anos que o Município do Barreiro tem direccionado as suas opções de reabilitação urbana para a zona do Barreiro Antigo, identificada como uma área primordial a recuperar.

Em termos organizacionais o início desse ciclo teve como ponto de partida a criação do Gabinete Técnico Local, que operou entre 1996 e 2000, e tinha como área de actuação o núcleo primitivo da cidade.

Esta estratégia esteve baseada na acção dos Gabinetes Técnicos Locais que desenvolveram um acompanhamento personalizado aos moradores e senhorios, promovendo algumas intervenções dispersas no edificado e a reabilitação de alguns dos seus espaços emblemáticos. Neste período investiram-se, directamente, meios próprios, bem como verbas de programas participados.

Das obras realizadas em edifícios, com apoio estatal e municipal, destacam-se a Igreja de Santa Cruz e Nossa Senhora do Rosário (apoio municipal) e as obras de recuperação executadas em edifícios particulares ao abrigo do programa REcria – Regime Especial de participação na Recuperação de imóveis arrendados. Contudo verifica-se que foram poucas as obras realizadas ao abrigo deste último.

A partir de 2001 cessaram as iniciativas no âmbito deste programa, ou cong neres,   medida que a

verba cabimentada no orçamento municipal foi sendo reduzida, com a conseqüente 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, procurou-se a reactivação destes programas que seria uma forma de incentivar o investimento na reabilitação daquele bairro, melhorando a competitividade deste tipo de investimento imobiliário, face aos de construção nova noutras áreas do concelho.

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 conseqüentemente concessão de financiamento.

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

Com a reestruturação camarária em Dezembro de 2006, é criado o Projecto Municipal para a Reabilitação de áreas Urbanas, depois Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de áreas Urbanas por fôrça do Decreto-Lei n. 305/2009 de 23 de outubro, cuja dependência se encontrava no Departamento de Planeamento e Gestão Urbana. Na reestruturação de finais de 2013 esta Equipa foi extinta, tendo passado as suas competências para a Divisão de Gestão e Regeneração Urbana do agora Departamento de Gestão da Cidade.

Do trabalho já desenvolvido nos últimos anos 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 viragem no foco de degradação física, ambiental, social e económica que se abatia sobre o núcleo antigo do Barreiro.

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, tendo o seu expoente na aprovação da Área de Reabilitação Urbana para o Barreiro Antigo em Julho de 2012.

Com a entrada em vigor do Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na redacção da Lei n.º32/2012 de 14 de agosto) surgem dois conceitos fundamentais para a definição das intervenções urbanas a desenvolver, que procuram de forma integrada resolver os problemas dos espaços urbanos 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.

A presente estratégia de reabilitação urbana, fundamentando a proposta de delimitação da ARU, apresenta as orientações estratégicas para a criação da operação de reabilitação simples em instrumento próprio, e em simultâneo.

O presente documento constitui, assim, o instrumento de programação no vector da reabilitação urbana para o concelho do Barreiro nos próximos 10/15 anos.

1. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO BARREIRO

1.1. Enquadramento nacional e regional

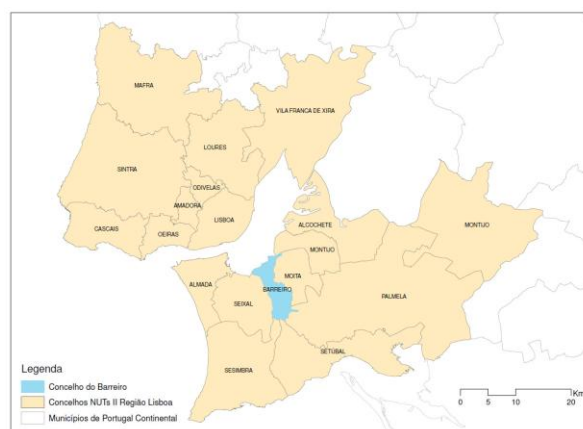
O Concelho do Barreiro está inserido na NUT II Região de Lisboa, que engloba as NUTS III Grande Lisboa e Península de Setúbal.

Figura 1: Enquadramento nacional da NUT II da Região de Lisboa



Fonte: Própria

Figura 2: Enquadramento Regional do Município do Barreiro



Fonte: Própria

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

Está integrada na Área Metropolitana de Lisboa, localizada na margem sul do Estuário do rio Tejo e dista cerca de 40 km de Lisboa, cujos acessos se realizam através da Ponte 25 de Abril ou Ponte Vasco da Gama. Tem, ainda, especial relevância o seu terminal rodo-ferro-fluvial.

1.2. Enquadramento geográfico

O concelho do Barreiro confronta, a poente, com o concelho do Seixal, mas a sua maior extensão de território é banhado pelo rio Coina, a sul com os concelhos de Sesimbra, Setúbal e Palmela e, a nascente, com o concelho da Moita.

Tem uma área de 36,4 Km² e, de acordo com os Censos de 2011, tem uma população de 78764 habitantes residentes.

Actualmente, de acordo com a Reorganização Administrativa do Território (Lei n. 11-A/2013 de 28 de janeiro)   constituído pela União das Freguesias de Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, pela União das Freguesias de Barreiro e Lavradio, pela União das Freguesias de Palhais e Coina e ainda, pela Freguesia de Santo António da Charneca.

Porém, no desenvolvimento deste documento foi tomado como base de trabalho a delimitação das anteriores freguesias, por simplificação de tratamento dos dados estatísticos.

1.3. Enquadramento socioecon mico

Para que a elaboração duma estratégia de reabilitação tenha uma base sólida   imprescindível partir da caracterização do parque habitacional do concelho, designadamente o seu estado de conservação, e o do espaço público, recorrendo nesse sentido aos censos de 2011.

Para  l m dos aspectos relacionados directamente com o tipo de época de construção, o tipo de estrutura do edificado, o regime de ocupação dos alojamentos, o regime de ocupação em propriedade ou arrendamento e o número de pisos, analisou-se também a variável da estrutura demográfica.

A análise desta informação é particularmente relevante, n  só para conhecer as causas do não investimento na conservação/reabilitação, mas, igualmente, para se estudar os programas e acções que se destinem directamente a transpor, ou pelo menos procurar atenuar, os constrangimentos   reabilitação.

A análise que se segue   uma visão geral do estado do edificado, fazendo uma ponte, sempre que

possível, com a média da região de Lisboa. Estes dados são essenciais para se obter um diagnóstico, bastante rigoroso, da dimensão do problema do concelho do Barreiro.

Analisemos então os dados dos censos de 2011, nas várias vertentes observadas: De acordo com os Censos 2011, a população residente na região de Lisboa é de 2 821 876, o que representa 26,7% da população total do país.

Constatamos também, que na última década, a população da região de Lisboa aumentou em cerca de 6%, visto que em 2001 era cerca de 2 661 850.

Efectivamente, dos 18 municípios que constituem a região de Lisboa, apenas 4 perderam população na última década: Em primeiro, Lisboa, que perdeu (-3,0%), em segundo, a Amadora, (-0,4%), em terceiro, a Moita, (-2,1%) e em último, o Barreiro com -0,3%. Da análise deste dado estatístico podemos verificar que **o concelho do Barreiro estagnou em termos populacionais na última década.**

Na última década a região de Lisboa, face ao país, apresenta uma estrutura demográfica mais equilibrada. A pirâmide etária para a região, ao contrário do país, revela um crescimento da base da pirâmide, para as idades mais jovens, a par, de um aumento da população com idades mais elevadas.

Em 2011 a população entre 0-14 anos representa 15,5% enquanto em 2001 era de 14,9%. A região de Lisboa perde população, essencialmente entre os 15 e os 29 anos e a partir dos 40 anos. A população com 65 e mais anos representava 15,4% em 2001 e atinge os 18,2% em 2011. De sublinhar o acréscimo verificado na população com 70 e mais anos, que em 2011 representa 12,8% da população, enquanto em 2001 era de apenas 10,3%.

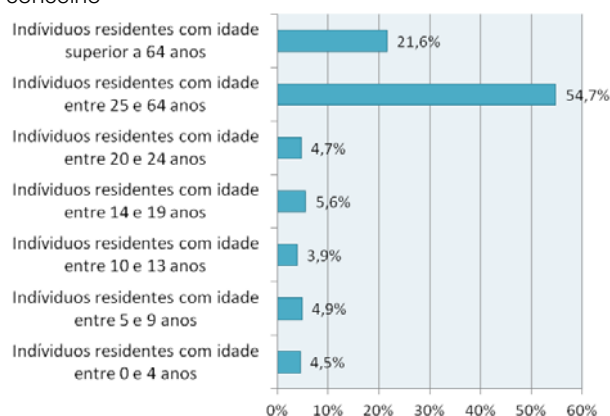
A região de Lisboa reforça na última década a percentagem de jovens na população residente, em 2001 a região apresentava 14,9% de jovens e em 2011 passou para 15,5%. Este comportamento contraria a tendência verificada no país, contrariando a evolução verificada na região entre 1991 e 2001.

Porém, na última década aumentou a importância da população idosa na região de Lisboa e

simultaneamente também no país. Em 2011 os idosos representam 18,2% da população residente na região, contra 15,4% em 2001.

Deste facto resulta que conjuntamente com **Lisboa (23,9%)**, na cabeça da lista, **o Barreiro (21,6%) e Almada (20,5%)**, são os municípios da região com **maior percentagem de idosos**.

Quadro 1: Estrutura etária da população residente no concelho



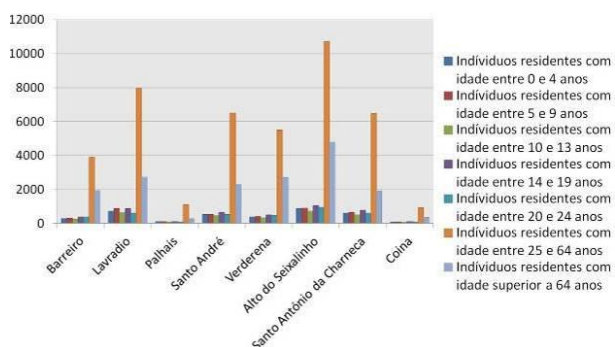
Fonte: INE - Censos 2011

O envelhecimento da população, verificado na última década, ocorreu de forma generalizada em todo o país.

Na região de Lisboa, o índice de envelhecimento passou de 103 idosos por cada 100 jovens, em 2001, para 140 idosos por cada 100 jovens em 2011. Em Portugal este indicador passou de 102, em 2001 para 128 em 2011.

Na última década, a maioria dos municípios observaram um agravamento do respectivo **índice de envelhecimento da população** sendo que **Lisboa e o Barreiro** apresentam os **índices mais elevados da região**, respectivamente, **185,8 e 151,6**.

Quadro 2: Estrutura etária da população residente no concelho distribuída por freguesias



Fonte: INE - Censos 2011

Consequentemente, na medida em que o índice de sustentabilidade potencial apresenta a relação do número de indivíduos em idade activa por cada indivíduo idoso, temos que na região de Lisboa este indicador agravou-se na última década, passando de 4,5 em 2001 para 3,6 em 2011.

Esta tendência segue a mesma trajectória que a observada no país, cujo indicador era em 2001 de 4,1 e em 2011 passou para 3,5.

Lisboa, Barreiro, Almada e Oeiras apresentam os **índices de sustentabilidade potencial mais baixos**, abaixo da média da região.

Em 2011, na região de Lisboa a taxa de actividade em sentido restrito é de (49,8%), superior ao registado em termos nacionais (47,6%).

O **Barreiro (46,3%), Lisboa e Almada**, ambos com 47,5%, são os **municípios da região que registam as menores taxas de actividade**.

Nos últimos dez anos, assistiu-se a um crescimento do parque habitacional na região de Lisboa, a um ritmo superior ao verificado para o total nacional. Em 2011, foram recenseados na região de Lisboa 448 957 edifícios destinados à habitação, o que representa um crescimento de 13,8% face a 2001. Em termos nacionais o número de edifícios cresceu 12,2%.

1.3.1. Contexto Social

Sendo a cidade constituída por pessoas, não podemos menosprezar o que elas contribuem para o seu desenvolvimento, para as suas características e para o ambiente urbano. O tecido social é o meio colectivo criado por toda a população que interage num determinado espaço ou cidade, e que cria uma identidade específica desse local.

O tecido social de uma cidade e a sua relação com esta permite-nos definir as políticas urbanas de intervenção mais adequadas a cada área urbana.

Para podermos entender as dinâmicas sociais de um determinado local, temos em primeiro lugar de ter conhecimento de quais são as suas características socioeconómicas, as quais abrangem factores muito diversos, tais como a estrutura etária, habilitações literárias, profissão, tipo de agregado familiar, caracterização da

habitação e condições de habitabilidade, infra-estruturas sociais, médicas e culturais existentes. Esta análise, proporciona um conhecimento aprofundado dos problemas, necessidades e recursos existentes, assim como uma definição mais adequada das prioridades de intervenção.

Não podemos esquecer que a cidade é socialmente diversificada, pelo que a coesão social é um factor muito importante a ter em conta no âmbito da reabilitação urbana, preservando os valores identitários do Barreiro, a diversidade cultural, o acesso aos novos meios de informação e a implementação de processos integrados de desenvolvimento local sustentável.

Figura 3: Reunião plenária do Conselho Local de Acção Social do Barreiro



Fonte: Própria

A situação actual e o contexto nacional colocam novos desafios às autarquias, nas quais, mais do que nunca, a pessoa humana e os seus problemas e dificuldades reais e concretas, têm de assumir uma posição central nas preocupações que enformam as várias políticas sectoriais dos municípios.

A par destes desafios, e segundo os dados dos Censos de 2011, **registamos no Barreiro uma das taxas mais altas de desemprego (15,4%)** da região, denotando um valor superior ao da média da Península de Setúbal, cujo valor se situa nos 14,5%, e superior à média nacional de 13,2%

Consequentemente, a área genericamente designada do “apoio social” deve adquirir não só maior dimensão como, sobretudo, ser capaz de articular e potenciar a intervenção de outros agentes, sejam elas da Administração Central, de instituições vocacionadas para a acção social ou de

associações e empresas que possam integrar-se, com uma perspectiva de responsabilidade social, neste esforço assinalável que é necessário fazer, para dar às comunidades locais a devida visibilidade.

No momento actual, de uma forma cada vez mais nítida e premente, constitui um desígnio do poder autárquico contribuir para o reforço do papel das comunidades locais e de todos os diversos actores institucionais, económicos, sociais e culturais, no sentido de lhes assegurar condições que permitam serem os protagonistas de um processo de desenvolvimento local integrado, participado e sustentado. Esta perspectiva mostra-se incontornável se pretendemos incrementar o grau de resiliência destas comunidades, face aos desafios que se avizinham.

Para além deste conhecimento da cidade é essencial compreender as necessidades e expectativas que a população tem, ao nível social, do edificado, espaço público, infra-estruturas sociais e culturais, em relação aos espaços urbanos com que interagem, pelo que é essencial a sua participação activa.

É essencial não esquecer que um espaço urbano, independente da área física que possui, não é fechado sobre si mesmo, mas composto de inter-relações com áreas mais vastas da cidade e da restante sociedade. Assim, deverá existir uma relação intrínseca entre os factores sociais e a reabilitação urbana de forma que a identidade própria de cada tecido social seja respeitada e valorizada, no objectivo último de melhorar a qualidade de vida da população.

No âmbito do Programa da Rede Social (Resolução do Conselho de Ministros n.º197/97 de 18 de Novembro) ao qual o Município do Barreiro aderiu em 2003, foi atualizado o Diagnóstico Social do Concelho do Barreiro em diversas áreas de intervenção, designadamente população idosa e pessoas em situação de dependência, pessoas com doença mental, família e comunidade, população com deficiência, infância e juventude. Os seus objetivos estratégicos eram os seguintes:

1) Aprofundar e atualizar os problemas e necessidades de intervenção prioritária no Concelho do Barreiro;

2) *Construção de referenciais de apoio à tomada de decisão sobre o processo de desenvolvimento social local, nomeadamente à elaboração do Plano de Desenvolvimento Social (PDS) 2015-2017.*

Neste particular, considera-se importante referir que os eixos de intervenção do PDS considerados estratégicos e prioritários foram: a dinamização do trabalho em rede e em parceria, a empregabilidade, a coesão social / integração de grupos vulneráveis, uma vez que também se aplicarão às Áreas de Reabilitação Urbana em análise.

O conhecimento aprofundado do tecido social de uma área possibilita a criação de estratégias para fomentar a cidadania, fortalecer o tecido cultural através da renovação dos espaços naturais de sociabilização, para que sejam os próprios cidadãos a manter “vivos” esses espaços de lazer, cultura e desporto, desenvolvendo assim, uma sustentabilidade social.

Figura 4: Divulgação do Dia B no Barreiro



Fonte: Própria

A divulgação das políticas urbanísticas, dos apoios e programas existentes para a reabilitação urbana, e a envolvência das populações em acções de voluntariado que contribuam para a reabilitação da cidade, como é disso exemplo o Dia B, é uma forma de nobilitar a cidade e de responsabilizar os seus “utilizadores”, deixando que estes sintam a cidade, acima de tudo, como deles e para eles, o que se traduz numa “*Participação colectiva para um objectivo comum*” (mote do Dia B, 2013).

1.3.2. Contexto económico

Quando se pensa numa “comunidade” local, no seu futuro e, se tenta definir uma “estratégia” de “desenvolvimento” que a perspetive e projecte no longo prazo, o primeiro pensamento é sempre o de fazer crescer a “economia local” de forma a gerar valor acrescentado e prosperidade. Isso significa que a comunidade tem de desenvolver mecanismos para se tornar atractiva como local

para viver, para criar e educar uma família, para trabalhar, iniciar e desenvolver negócios, para praticar desporto, para lazer e cultura, e oferecer oportunidades que permitam demonstrar a percepção de que aquele local é atractivo, seguro e de confiança. Esta concepção exige planeamento, e um plano que seja capaz de tirar partido das potencialidades da comunidade local, aproveitando os financiamentos disponíveis (em termos nacionais e internacionais) e os mecanismos que podem ser accionados para atingir os objectivos. É, por isso, um trabalho importantíssimo que tem uma componente estratégica muito vinculada.

Consequentemente, a primeira etapa é atrair empresas e negócios. As empresas, industriais ou comerciais, têm de se sentir necessárias num determinado local, percebendo que esse é o local ideal para desenvolver o seu negócio. Isso significa que o município identificou as suas potencialidades e mais-valias, percebeu com realismo as suas fragilidades, sabe quais os recursos financeiros, técnicos e naturais que têm e/ou que pode reunir e ser usados para atrair, criar e manter negócios com sucesso. Isso significa também a percepção do que pode ser desenvolvido tirando partido dos recursos endógenos para gerar produtos, serviços e marcas que sejam suporte económico dessa comunidade local, mas também a imagem do seu dinamismo, pragmatismo e realismo. É muito importante que se perceba que uma comunidade local sabe bem o que é, o que pode vir a ser, onde se posiciona, e que se organizou para tirar o máximo partido das suas potencialidades para se diferenciar das comunidades vizinhas, com as quais quer gerar sinergias que potenciem toda uma região.

Figura 5: Roteiro das freguesias – St.º António da Charneca



Fonte: Própria

Colocar o foco na economia local é por isso uma aposta séria dos municípios. O sucesso dessa dinamização, que implica uma forte diferenciação e uma forte rede de parcerias, é um objectivo que tem de ser perseguido pelo País, no geral, e pelo Barreiro, em particular. Esse deveria ter sido o grande objectivo estratégico de todos os programas comunitários de apoio. É extremamente importante, e estratégico, que se destaque as comunidades locais, através das suas riquezas, das suas gentes, da sua cultura e costumes, da sua história e do seu património edificado, da sua gastronomia e da paisagem do seu território, para construir oportunidades de novos negócios, novas empresas, novo e melhor emprego e através disso, com a riqueza gerada, melhorar a qualidade de vida e conceber motivos para a fixação de mais população, novos empreendedores com novas ideias capazes de tirar partido, de forma sustentável, do que lhes é oferecido.

A gestão dos municípios deve, assim, ter cada vez mais como preocupação central a dinamização da economia local, para atrair novos investimentos privados e públicos potencialmente geradores de emprego qualificado para a sua área geográfica, promovendo o empreendedorismo das populações e aumentando o capital humano da comunidade.

Desta forma, torna-se necessário promover as seguintes actividades:

- ✓ Apoiar a actualização do diagnóstico do concelho, assumindo como áreas prioritárias as pequenas e médias empresas, as novas tecnologias, as dinâmicas sociais, o ambiente e a qualidade de vida;
- ✓ Inventariar as carências de infra-estruturas e de equipamentos;
- ✓ Promover a concentração do comércio local nas artérias principais do concelho, de modo a criar um território gerador de sinergias, facilitador, e de modo a rentabilizar a utilização do transporte público;
- ✓ Elaborar e analisar estudos económicos sobre a actividade empresarial local;
- ✓ Formular propostas e estratégias no âmbito do planeamento e ordenamento das actividades

comerciais e industriais, através da revisão do PDM Barreiro;

- ✓ Promover a dinamização de associações comerciais para integrar entidades que possam fazer o planeamento, organização e gestão de parques industriais, de condomínios empresariais e de ninhos de empresas, em espaços devidamente infraestruturados e pensados para o efeito;
- ✓ Realizar eventos empresariais dinamizadores da actividade económica e do empreendedorismo do concelho;
- ✓ Cooperar com todas as associações e organizações de empresários;
- ✓ Promover a divulgação e elaboração de candidaturas comunitárias;
- ✓ Fomentar a diversidade de actividades / comércio / serviços numa determinada área territorial, mas que se complementem entre si;
- ✓ Promover a qualificação das actividades já existentes;
- ✓ Promover a reocupação dos estabelecimentos que se encontram desocupados;
- ✓ Favorecer a instalação nestas áreas de equipamentos de utilização colectiva diversificados.

Complementarmente, deve ser garantida a qualidade do espaço público envolvente, tornando-o apelativo à circulação pedonal, seja em termos de acessibilidades, segurança ou estéticos.

Neste âmbito, é também relevante a necessidade de garantir a qualidade do ambiente urbano gerado pelo edificado, pelo que deverá ser incentivada a conservação e reabilitação dos edifícios existentes, em particular dos estabelecimentos já existentes, tornando-os visual e funcionalmente atractivos.

1.4. Enquadramento urbanístico

O **concelho do Barreiro** é um território com características fortemente urbanas: segundo dados do INE, possui actualmente uma **taxa de urbanização em torno dos 90%**. Esta forte urbanização resultou, em grande medida, de um longo e continuado processo de investimento privado e público durante os primeiros três-terços do século passado. Este processo centrou-se muito

em actividades industriais pesadas ao longo das margens ribeirinhas do concelho, tendo induzido a migração e instalação de extensas camadas de população provenientes especialmente das regiões do Alentejo e do Algarve.

O **concelho do Barreiro possui**, actualmente, **cerca de 79 mil residentes**. Um pouco menos de metade destes reside nas áreas da Verderena e do Alto do Seixalinho, as grandes zonas urbanas imediatamente a sul da linha férrea. A outra metade da população distribui-se, grosso modo, pelas malhas urbanas do Barreiro mais antigo, pelas zonas de Santo André, pelo Lavradio e ainda por Santo António da Charneca.

No que se refere à estrutura urbana considera-se o território do concelho constituído por 4 grandes unidades espaciais com características e pressupostos de ordenamento diferenciados: Barreiro Norte, Médio, Nascente e Sul.

BARREIRO NORTE

Área que compreende as zonas do Barreiro, Alto do Seixalinho, Verderena e Lavradio, constituída na sua maior parte por tecido urbano consolidado, relativamente denso (48 F/ha), sujeito em muitas zonas a um processo de renovação pela substituição de edifícios existentes e pelo preenchimento de parcelas desocupadas.

BARREIRO MÉDIO

Área que compreende a área de Stº André e de Palhais, constituída basicamente pelos núcleos urbanos da Qtª da Lomba, Telha Velha e Palhais e pelos antigos loteamentos ilegais das Gateiras, 1º de Maio, Francisco Rodrigues e Qtª do Torrão, apresentando uma densidade habitacional de cerca de 45 F/ha.

O núcleo da Qtª da Lomba é constituído por tecido consolidado sujeito em várias zonas a um processo de renovação pela substituição de edifícios existentes e pelo preenchimento de parcelas desocupadas.

BARREIRO NASCENTE

Área que compreende a freguesia de Stº António, constituída por todo o território do concelho a nascente da IC 21.

Para além dos 3 núcleos urbanos existentes, Stº António, Cidade Sol e Vila Chã, toda esta área apresenta um baixo grau de estruturação urbana com importante presença de loteamentos ilegais que totalizam cerca de 230 ha representando 30% da superfície total desta área.

BARREIRO SUL

Área que compreende a área de Coina, constituída pelo território delimitado pela IC 21 a nascente, a Mata da Machada a norte, e pelos limites administrativos com os concelhos de Palmela, Setúbal, Sesimbra e Seixal a sul e poente.

Esta área apresenta o mais baixo grau de estruturação urbana de todo o concelho, com cerca de 14% da sua superfície total comprometida com loteamentos ilegais, em muitos casos de difícil reconversão.

1.4.1. Espaço público

O espaço público de uma cidade é constituído, ao nível estritamente físico, pelo conjunto de ruas, passeios, espaços verdes urbanos, praças e largos, que constituem o conjunto de vazios definidos pelos conjuntos, edifícios e monumentos existentes numa cidade.

Contudo, o seu carácter mais importante tem a ver com a ligação e a interacção da população com estes espaços e entre ela própria, sejam moradores ou transeuntes. É invariavelmente, um local privilegiado de encontro e discussão. É esta apropriação do espaço público que lhe atribui uma identidade própria desse local. Assim, entende-se que seja fulcral a participação activa da população na definição destes espaços, na atribuição de novas características ou na preservação das memórias existentes.

Verifica-se que os espaços públicos tradicionais e modernos denotam diferenças significativas no que respeita ao uso, morfologia, área ocupada, materiais utilizados (mobiliário urbano, pavimentos, etc.), vegetação, assim como outros.

A sua regeneração deverá privilegiar a criação de espaços que permitam a sua adaptabilidade a funções e funcionalidades diversas, de modo a acompanhar a procura/oferta existente e a constante mudança existente na sociedade actual.

Os espaços públicos assumem um carácter social, mas também de recreio, lazer e consumo.

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

Verifica-se, na generalidade dos casos, que numa tentativa de acomodação da circulação viária na cidade, o espaço para a circulação pedonal foi sacrificado, introduzindo descontinuidades na rede de percursos, prejudicando a sua segurança, conforto, legibilidade, etc.

Na definição ou redefinição dos espaços públicos urbanos do Barreiro dever-se-á ter em atenção a melhoria destes ao nível da aplicação de materiais, que permitam deslocações pedonais com conforto, com baixo custo de manutenção e duráveis, introduzindo condições para a deslocação em segurança das pessoas com mobilidade condicionada.

Figura 6: Rua D. Paulo da Gama – Alto do Seixalinho



Fonte: Própria

Alguns espaços, em vicissitude da sua génese urbana, designadamente da data em que foram construídos, poderão necessitar de alguns ajustes em termos da sua funcionalidade, de modo a dotá-los de uma nova urbanidade.

Em algumas situações verifica-se 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, por vezes, prejudicada. Referimo-nos à colocação das passeadeiras, à localização do estacionamento e à sinalização, etc.

O desgaste dos espaços públicos que tem origem, frequentemente, no factor tempo e nas questões estruturais da dinâmica urbana, mas, também, em algumas situações, na utilização abusiva do espaço público, origina o risco do seu abandono e rejeição.

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

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

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

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

“O desafio que o desenvolvimento sustentável representa para as zonas urbanas é imenso: conciliar o desenvolvimento económico das vilas e cidades e a acessibilidade com a melhoria da qualidade de vida e com a defesa do ambiente.” (in

Livro verde da mobilidade urbana, Comissão das Comunidades Europeias, Setembro de 2007)

A intervenção física, quer ao nível da reabilitação, quer ao nível da nova construção, deverá sempre garantir a continuidade do espaço da cidade.

Esta leitura física, mas também sensorial, permite incluir na cidade as áreas excluídas, permite aproximar os sítios, reforçando a coesão urbana e humana.

Assim, os projectos de arranjo dos espaços públicos e as pequenas intervenções pontuais de melhoramento do espaço público, a implementar nestas áreas da cidade, deverão ser pautadas pela introdução de melhorias nas condições de acessibilidade, reflectindo os princípios orientadores do Design para Todos, e deverão responder às exigências da legislação sobre acessibilidades e do Plano Nacional de Promoção da Acessibilidade.

Figura 7: Guia de Acessibilidade e Mobilidade para Todos
Coordenação – Paula Teles



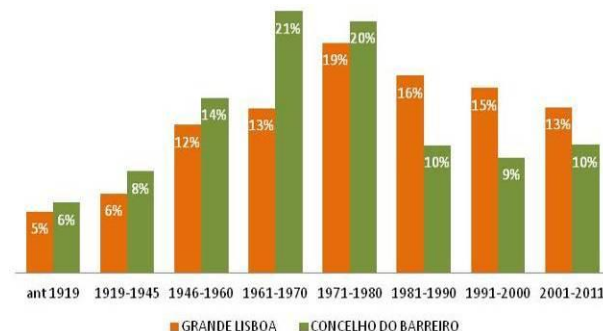
Fonte: Instituto de Cidades e Vilas com Mobilidade

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

1.4.2. Edificado

Ao nível dos alojamentos a região de Lisboa registou um crescimento de 14,8%, inferior à variação nacional que, na última década, foi de 16,3%.

Quadro 3: Data de construção do edificado / Grande Lisboa versus Concelho do Barreiro



Fonte: INE - Censos 2011

Entre 2001 e 2011 verificou-se um crescimento no número de edifícios em todos os municípios da região, com excepção do município de Lisboa que assistiu a um decréscimo na ordem de 1,7%.

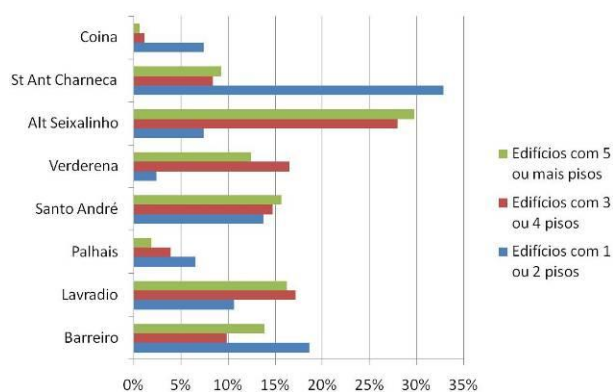
A variação no número de alojamentos tem um padrão algo semelhante à dos edifícios.

Em 2011, na região de Lisboa existem, em média, 3,31 alojamentos por edifício. Este valor é bastante superior ao verificado para o total nacional (1,66). Na última década, registou-se um ligeiro aumento no número médio de alojamentos por edifício quer na região, quer no país.

O município do Barreiro apresenta uma média de 3,8 alojamentos por edifício, representando um valor pouco acima da média da região.

Relativamente ao número de pisos, os edifícios da região de Lisboa, têm em média, 2,46 pisos. Este valor é superior ao verificado para o total de edifícios do país (1,89).

Quadro 4: Cércea dos edifícios distribuída por freguesias



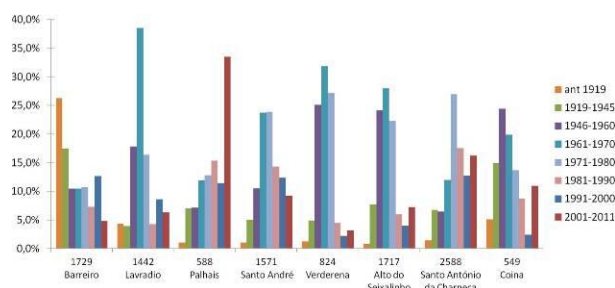
Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao estado de conservação do edificado, verificamos que o índice de envelhecimento dos

edifícios da região de Lisboa é de 174, o que significa que por cada 100 edifícios construídos depois de 2001 existiam 174 edifícios construídos até 1960. O envelhecimento do parque habitacional da região de Lisboa é próximo do observado para o conjunto do país (176).

Lisboa, com um índice de envelhecimento de edifícios de 1120, é o município com o parque habitacional mais antigo da região. **Os municípios da Amadora, Barreiro e Montijo integram também o conjunto dos municípios com o parque habitacional mais envelhecido, com valores entre os 246 e os 305.**

Quadro 5: Data de construção do edificado distribuído por freguesias



Fonte: INE - Censos 2011

Da análise dos dados de 2011, dos edifícios recenseados na região de Lisboa, 28,3% têm necessidades de reparações e 1,5% encontram-se muito degradados, sendo que a média nacional se situa nos 27,2%.

A cidade de Lisboa (3,0%), Moita (2,8%) e o Barreiro (2,6%) são os municípios com a maior proporção de edifícios muito degradados. No que se refere aos edifícios a necessitar de reparações, Lisboa, Moita e Barreiro são, também neste indicador, os municípios com as proporções mais elevadas, com valores acima dos 40%.

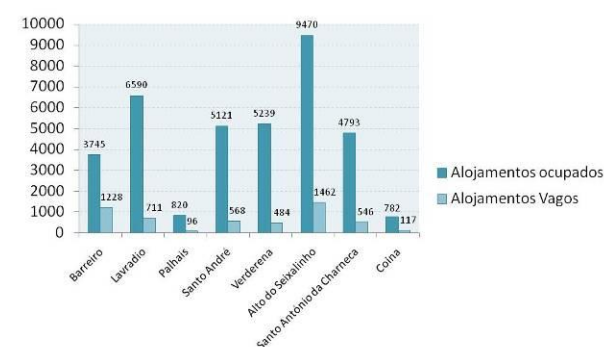
O número médio de divisões dos alojamentos da região de Lisboa é de 4,57, enquanto a média nacional se situa nos 4,98. Na última década, assistiu-se a um aumento no número médio de divisões, quer na região quer no total do país.

Os alojamentos na região de Lisboa são mais pequenos quando comparados com o total de alojamentos do país. Na região, a área média por alojamento é de 96,3m² enquanto o valor nacional se situa nos 109,1m².

Para este último indicador, a Amadora e o Barreiro são os municípios com áreas úteis do alojamento inferiores a 90 m², o que representa onde os alojamentos têm menor dimensão.

Do **total de alojamentos** existentes no concelho (41772), cerca de **36560 encontram-se ocupados e 5212 encontram-se vagos, isto é devoluto, o que representa uma taxa de ocupação de 87%.**

Quadro 6: Taxa de ocupação dos alojamentos

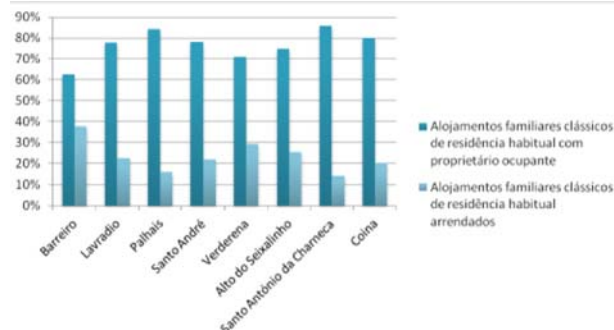


Fonte: INE - Censos 2011

Na região de Lisboa, os alojamentos ocupados pelo proprietário representam 66,8%, valor inferior ao verificado para o total do país (73,2%). Verificamos que, na última década, se assistiu a um ligeiro decréscimo neste indicador, quer na região quer a nível nacional.

Os alojamentos ocupados pelo proprietário estão mais representados nos municípios mais afastados do centro da região, com maior relevância na margem sul do Tejo.

Quadro 7: Regime de propriedade dos alojamentos familiares clássicos



Fonte: INE - Censos 2011

Os alojamentos arrendados na região de Lisboa representam 27,3% do total de alojamentos ocupados. A importância relativa dos alojamentos arrendados é bastante superior na região quando

comparado com o conjunto do país (19,9%). O município de Lisboa destaca-se pela maior proporção de alojamentos arrendados (42,3%).

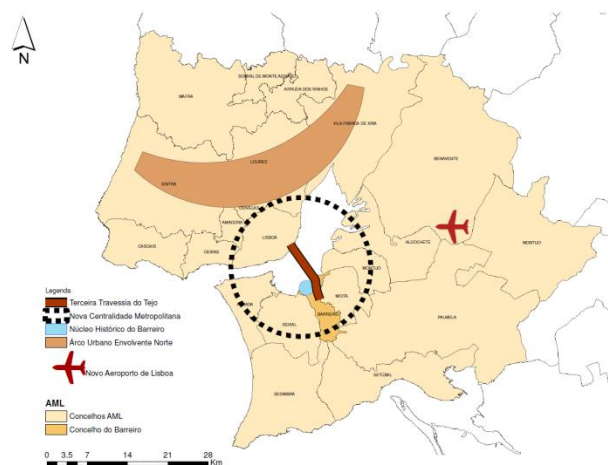
2. A CONTEXTUALIZAÇÃO DO BARREIRO NA VISÃO ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DAS DUAS MARGENS

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 infra-estruturas 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 (projectos adiados, embora importantes no longo-prazo), poderão 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 8: Novo Centro Metropolitano da AML

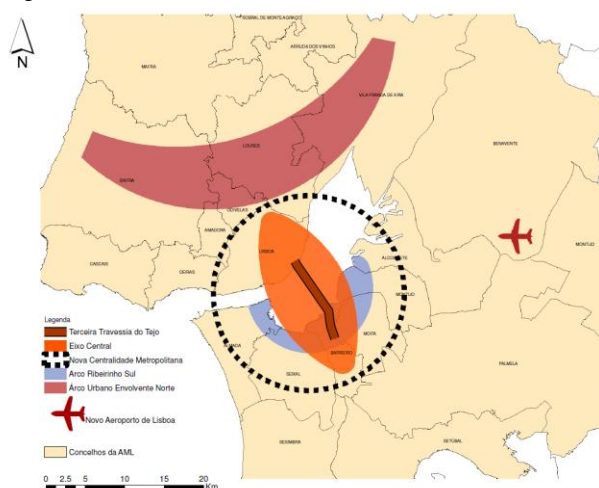


Fonte: Própria

A sua localização privilegiada central a sul, dotada de espaços livres de excelência e edifícios com

qualidade, embora alguns a regenerar e a reabilitar, respectivamente, 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.

Figura 9: Eixo Central Metropolitano



Fonte: Própria

A necessidade de um território bem planeado torna-se, deste modo, imprescindível para que o Barreiro assista a essa transformação 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 áreas residenciais requalificadas de qualidade e inclusivas em relação aos territórios adjacentes.

Figura 10: 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 na heterogeneidade pela qual são constituídas as suas freguesias.

2.1. 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, por uma qualificada urbanidade e desenvolvimento económico, potenciarão esta cidade como imagem de marca da Área Metropolitana de Lisboa e do País.

Com efeito, o desenvolvimento do antigo território da Quimiparque, actual Baía do Tejo, com o Plano de Urbanização e todos os estudos em desenvolvimento, poderão, desta forma, levar ao processo de reconversão territorial que há muito aguardava a oportunidade de surgir.

Figura 11: Imagem da revisão do PDM Barreiro



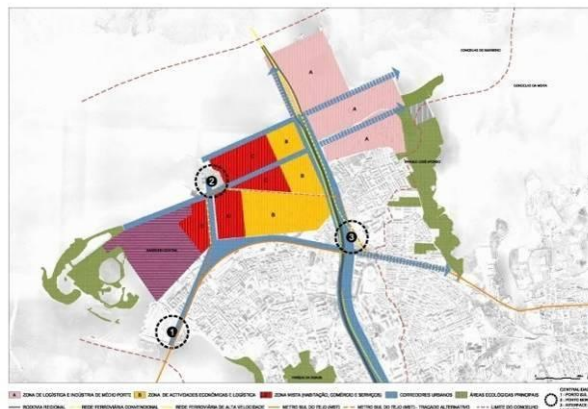
Fonte: CMB

A revisão do actual Plano Director do Barreiro, que se encontra hoje em desenvolvimento, procura adaptar o principal instrumento de gestão territorial

da cidade à actual conjuntura económica e social do país, focalizando as suas principais linhas estratégicas na reabilitação urbana do edificado e na requalificação do seu espaço público.

Evitar um choque de culturas será o principal e determinante papel do modelo que agora se começa a definir. Terá de se evitar que haja um Barreiro a duas velocidades. A cidade consolidada, produto da sua patine histórica, não deverá confrontar-se com uma “nova” cidade, radiante nos seus “princípios”, feliz no seu “desenho”, mas vaga no seu “conteúdo” e asséptica nos seus “espaços de sociabilidade”.

Figura 12: Estudo de Desenvolvimento Económico, Empresarial e Urbanístico para o território da Quimiparque, hoje Baía do Tejo



Fonte: Risco

A área efectiva da Baía do Tejo proporciona uma duplicação territorial da cidade do Barreiro correndo o perigo de que, um imediatismo de intervenção, seja facilitador da construção e dos conceitos associados à “cidade-satélite”, cujos efeitos gostaríamos de ver afastados, mas que, em alternativa, oferecesse uma integração ao centro da cidade. Cidades unicamente fundamentadas na dimensão exógena, dos seus recursos físicos e humanos, mostraram não ser sustentáveis e rapidamente assumem o papel inverso para o qual foram criadas.

Hoje, sabe-se que a construção da cidade nova não vive sem as idiosincrasias 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 dos núcleos urbanos antigos e da cidade consolidada dos anos 60, 70 e 80 se manifestam como essenciais ao desenvolvimento sustentável da cidade.

Crê-se assim que o apostar na reabilitação urbana destas áreas da cidade potencia a alavancagem necessária para que, no actual momento em que vivemos, possamos dar uma nova dinâmica, não só no ressurgir da economia produzida pela reabilitação urbana, bem como na dinamização social daqueles espaços, cuja vivência se patenteia em declínio há alguns anos.

2.2. 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 urbanas 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 a

reabilitação destas áreas urbanas, hoje, com problemas, se revela da maior importância.

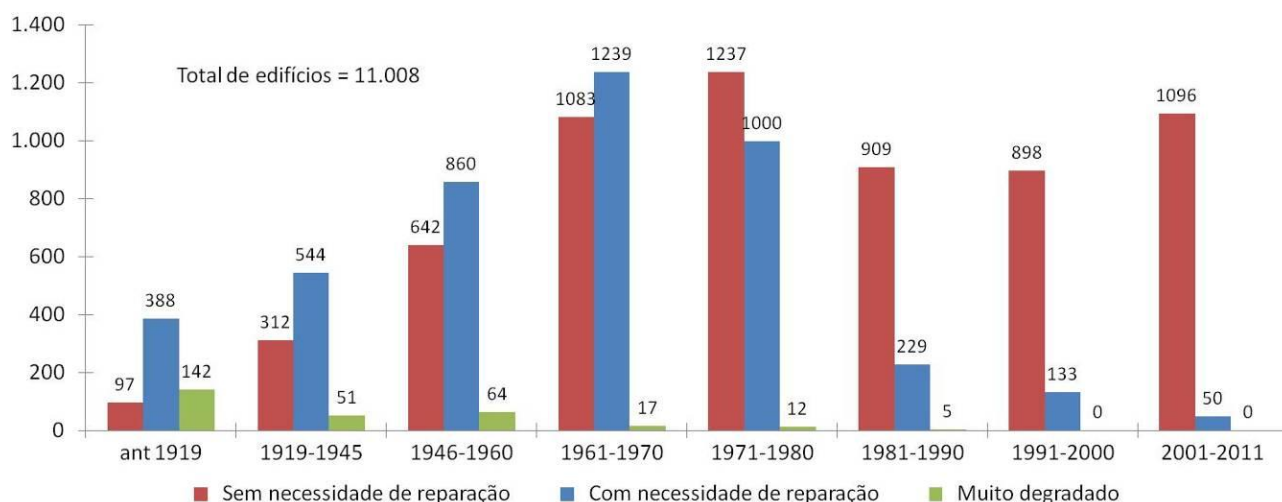
Se continuarmos a percorrer as escalas e conteúdos dos contextos territoriais, poder-se-á inferir ainda que, face à capitalidade de Lisboa e ao seu papel na rede de capitais europeias, a margem sul e o seu arco ribeirinho constituirão uma nova centralidade proporcionadora de mais qualidade de vida, apetência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

3. O CUSTO FINANCEIRO ESTIMADO PARA A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

Segundo os Censos de 2011, conforme se pode constatar nos gráficos seguintes, o Concelho do Barreiro tem um total de 11008 edifícios, dos quais 6274 não apresentam qualquer tipo de necessidade de reparação e 4443 necessitam efectivamente de reparação. Dos edifícios com necessidade de reparação foram identificados 2940 referentes a pequenas reparações, 1001 com carência de médias reparações, 502 a necessitar de grandes reparações e, por último, 291 apresentam-se muito degradados.

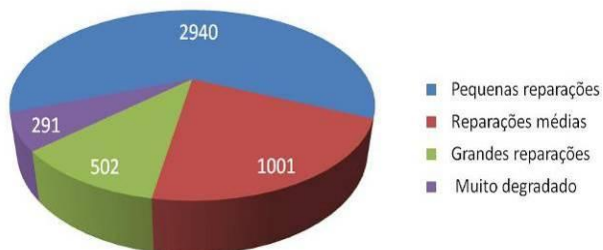
Será de salientar que o maior número de edifícios a necessitar de reparação datam da época de 1960 a 1980.

Quadro 8: Estado de conservação do edificado do Concelho, por data de construção



Fonte: INE - Censos 2011

Quadro 9: Tipo de reparações dos edifícios com necessidade de reparação



Fonte: INE - Censos 2011

Para a realização da estimativa das áreas de construção, nas quais se baseia a estimativa de custos, foi realizada uma extrapolação dos dados dos censos 2011, no sentido em que, tendo o tipo de necessidades de reparação por edifício, através do número médio de alojamentos e a sua dimensão média, obtemos uma estimativa da área de construção por tipo de necessidade de reparação.

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

Para esta quantificação¹ foi utilizado como custo dos trabalhos de reabilitação o valor médio por m² dos trabalhos de reabilitação desenvolvidos ao abrigo do Programa RECREIA, que é de 527,00€/m², assumindo-se o seguinte:

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

Para as intervenções de conservação, 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 conservação foi estimado com base na percentagem dos edifícios considerados sem necessidade de reparação em 2011, mas que vão entrando no mercado com carências de manutenção. Para o cálculo do fluxo anual assumiram-se, além do pressuposto acima mencionado, os a seguir discriminados:

- em cada ano as carências de manutenção muito ligeiras representam 2% do stock de edifícios sem necessidade de intervenção;
- a percentagem aplicada ao edificado sem necessidade de intervenção é igual à taxa máxima de amortização de um edifício em termos contabilísticos;

No que respeita aos edifícios muito degradados (ruína), o que consubstancia a edificação de construções novas ou reconstruções, teve-se por base o definido na Portaria n.º370/2013 de 27 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 IMI, a vigorar no ano de 2014.

¹ O método utilizado teve por base o estudo "O Mercado da Reabilitação Enquadramento, Relevância e Perspectivas", realizado pela AECOPS em 2009.

Quadro 10: Estimativa do custo total da intervenção no edificado privado

Edificado Privado	Obras de Reabilitação			
Estado de Conservação	Muito degradado	Grandes reparações	Pequenas e m�dias reparações	Intervenções muito ligeiras/conservação
Unidade de medição (m ²)	99.522,00	171.684,00	35.959,42	42.914,16
Valor unitário �/m ²	482,40 �	527,00 �	160,00 �	50,00 �
Valor global	48.009.412,80 �	90.477.468,00 �	5.753.507,20 �	2.145.708,00 �
Factor de correcção	100%	100%	100%	100%
Valor final parcial	48.009.412,80 �	90.477.468,00 �	5.753.507,20 �	2.145.708,00 �
Total por grupo de acção	144.240.388,00 �			2.145.708,00 � (por ano)

Fonte: Própria

A dimensão económica e financeira do problema torna-se muito importante para que, antes de delinearmos uma estratégia, se tenha em consciência a verdadeira realidade da dimensão do investimento necessário.

4. OS CONSTRAGIMENTOS DO INVESTIMENTO NA CONSERVAÇÃO / REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

O actual estado de conservação que algumas áreas da cidade do Barreiro apresentam,   semelhança de outras cidades da margem sul de Lisboa e do País, é o resultado de um conjunto alargado de factores cujo efeito se vem juntando ao longo das décadas.

Desde logo, o congelamento das rendas, implementado em meados do século passado, com um efeito retardador, faz com que actualmente ainda estejamos em presença dum largo número de rendas muito baixas, com incidência, geral, nas áreas urbanas consolidadas dos anos 60 a 80 e, em particular, nos núcleos urbanos antigos do concelho. Simultaneamente, são nestas últimas áreas que reside a população mais idosa e de menores recursos.

A descapitalização da maioria dos senhorios, um número significativo de heranças indivisa, com

maior incidência nos núcleos urbanos antigos, um grande número de proprietários sem capacidade e, outros com pouca ou nenhuma iniciativa para investirem na conservação dos seus imóveis, fez com que se agravasse o seu estado de degradação, obrigando, hoje,   realização de elevadas obras de reabilitação, nos casos em que esta ainda   viável, e conseqüentemente um grande investimento financeiro.

Fruto da Lei das Finanças Locais, cujo financiamento dos municípios faz depender as taxas e as mais-valias que adv m da construção, e da política seguida pela Banca que fomentou a compra da habitação nova, a política urbanística desenvolvida nas últimas décadas no País, através da implementação dos Planos Directores Municipais, levou a que o investimento em obra nova nas zonas de expansão, obtivesse por parte do investidor mais-valias acrescidas e fosse de mais fácil concretização em termos técnicos e materiais. Acresceu a vantagem de, ao oferecer fogos com melhor relação qualidade/preço do que no centro da cidade, face às necessidades da procura, permitir responder de forma imediata   população que ansiava por um alojamento de maiores dimensões e melhor qualidade, embora mais afastados do centro.

O investimento ao recair na periferia da cidade, levou os mais jovens a encontrar aí a sua casa, ficando a população idosa, a maior parte de baixos recursos, e que tem menores possibilidades de escolha e de mobilidade, no centro da cidade.

Os preços praticados e a actual carga fiscal que incide sobre o negócio imobiliário desencoraja a transferência da propriedade dos senhorios tradicionais, para os investidores com dinâmica na reabilitação, venda ou arrendamento de prédios urbanos antigos.

Está comprovado que os programas participados, ainda hoje existentes, do tipo RECRUA, de apoio aos particulares, assentam em procedimentos morosos, complexos e com avaliações por vezes subjectivas, agregado a procedimentos legais que hoje se poderão considerar desajustados.

Embora os “timings” de aprovação dos licenciamentos de obras tenha diminuído bastante nos últimos anos, face à simplificação da lei e da própria evolução dos municípios, ainda paira junto dos investidores a percepção que licenciar uma obra é um processo demorado.

E, quando os senhorios podem e querem realizar as obras de reabilitação, muitas das vezes esta trava na dificuldade em proceder aos realojamentos temporários necessários, bem como nalgumas situações de especulação, dum número reduzido de locatários, que impede a realização dessas obras.

A reabilitação dos edifícios mais antigos é um tipo de obra dispendiosa e de difícil orçamentação, devido às perturbações que podem ocorrer durante a execução dos trabalhos decorrentes de patologias de construção só detectáveis durante as obras e dos custos de estaleiro elevados, face à pequena dimensão da maioria dos edifícios a reabilitar. As dificuldades de acesso nas zonas consolidadas, em geral e, em particular, nos núcleos urbanos antigos, bem como a necessidade de utilizar técnicos e trabalhadores especializados com experiência na reabilitação, são outros dos factores que oneram este tipo de obras.

Por outro lado, a actual conjuntura económica irá levar à falência técnica de muitos condomínios,

cujos fundos de reserva para obras de conservação se encontra quase esgotado, por falta de pagamento dos seus condóminos, e que irá afectar a reabilitação e a manutenção de um número crescente de edifícios.

Por último, é de se referir o caso de Lisboa² onde é reconhecida a ineficácia das intimações para a realização das obras de conservação (de 8 em 8 anos), a maior parte das vezes ignoradas pelos proprietários, e a reabilitação do edificado através da realização de obras coercivas não é a solução, por implicar elevados recursos financeiros que os municípios, hoje, não têm.

5. DEFINIR UMA ESTRATÉGIA (PORQUÊ?)

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

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

No entanto, a existência de desigualdades e exclusão urbanas, evidentes na degradação de sectores nas cidades onde se instalam processos cumulativos de declínio múltiplo: económico, físico, socio-demográfico, funcional, constitui, hoje, uma

² Ver este caso com mais detalhe no ponto 5.2.

ameaça   coesão social e territorial das cidades e   sua própria competitividade.

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

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

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

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

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

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

→Por último, temos o custo urbano que, do ponto de vista do indivíduo, se calcula pelas despesas suplementares que este precisa de realizar para superar os efeitos negativos da zona urbana onde habita, ou onde investe, bem como na perspectiva

da administração pública, que se relaciona directamente com o diferencial de despesas que esta realiza neste tipo de áreas e as que efectua nas outras áreas isentas desses problemas.

Para fazer face a este problema, a definição de políticas urbanas e intervenções tendentes   resolução dos problemas da degradação urbana têm sido protagonizadas por todos os níveis institucionais considerados - europeu, nacional, regional e local. Esta postura tem por base a percepção do quanto os objectivos de desenvolvimento económico, através do reforço da competitividade, da produtividade e da procura, no quadro de um modelo de desenvolvimento sustentável, que englobe indubitavelmente as dimensões social e ambiental, estão intrinsecamente relacionados com os territórios urbanos em que têm lugar.

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

A nível nacional, a lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo³ - Lei n. 48/98 de 11/08, publicada em 1998, integrou os princípios do desenvolvimento sustentável. É no espírito desta ideia fundamental que, beneficiando de fundos comunitários, através do QREN 2007-20013, foram criados os programas de requalificação e reabilitação urbanas que pretenderam fazer face aos mais s rios problemas de degradação urbana - carências habitacionais, equipamentos, desqualificação do espaço público, etc..

A nível regional, o próprio Plano Regional de Ordenamento do Território da  rea Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado pela Resolução de

³ Em Maio de 2014, foi publicada a nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, cujos princípios do desenvolvimento sustentável mant m.

4 – Contribuir para o desenvolvimento sustentável das cidades através da gestão cautelosa do ambiente

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 existe 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.”⁶

É por tudo o que foi dito que **a Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal do Barreiro, que queremos ver plasmado no próximo Plano Director Municipal e nas Grandes Opções do Plano de Actividades e estratégias.**

A política de reabilitação urbana proposta articula-se com as restantes políticas municipais,

nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, acção social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património, imobiliário e finanças.

5.1. A (nossa) estratégia de reabilitação urbana para o concelho do Barreiro

A questão da reabilitação urbana, no conjunto das políticas urbanísticas que incidem sobre as cidades, tem sofrido uma permanente e constante evolução ao longo das últimas décadas. Tem sido, em especial, em vários países europeus, que diversas concepções e práticas de intervenção têm sido experimentadas, dando corpo à materialização de conceitos e abordagens bastante diferenciadas.

O Concelho Europeu de Urbanistas apresentou, através da Nova Carta de Atenas 2003, para o novo Milénio, «(...) *uma Visão de uma rede de cidades em que estas: Conservarão a sua riqueza cultural e a sua diversidade, resultantes da sua longa história; (...) Contribuirão de maneira decisiva para o bem-estar dos seus habitantes e, num sentido mais lato, de todos os que as utilizam*»⁷.

Afirma-se ainda que, «O planeamento estratégico do território e do urbanismo são indispensáveis para garantir um Desenvolvimento Sustentável hoje entendido como a gestão prudente do espaço comum, que é um recurso crítico, de oferta limitada e com procura crescente nos locais onde se concentra a civilização.»⁸.

José Aguiar a partir da nova carta de Atenas retira a seguinte conclusão: **“A visão futura: uma cidade coerente no tempo!, é a de que «A cidade de amanhã já existe hoje»”**.⁹

Em Portugal, só nos últimos anos é que a reabilitação urbana se afirma na ordem do dia no discurso político, enquanto linha estratégica das

⁶ Proureb – Programa de Reabilitação Urbana para o Barreiro Antigo, CMB, Barreiro (2008)

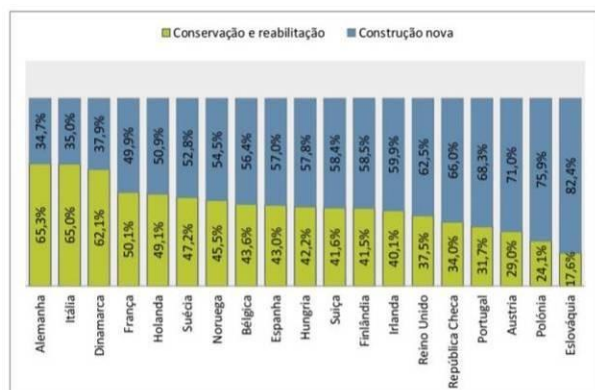
⁷ In “A Nova Carta de Atenas 2003. A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do séc. XXI”, CEU, Lisboa, Novembro de 2003, (Introdução – 2 dos 4 pontos -, p. 5), Tradução portuguesa: Professor Paulo Correia (coordenador do Grupo de Trabalho da Carta); e Dr.^a Isabel Costa Lobo

⁸ Idem documento citado na nota anterior, Introdução, p.6.

⁹ José Aguiar – ICOMOS Portugal, Apresentação proferida no Seminário Regeneração Urbana Sustentável, Óbidos

políticas urbanísticas, em geral, e da política habitacional em particular.

Figura 14: Conservação e reabilitação no grupo Euroconstruct em 2011



Fonte: Bruno Pereira, A crise na construção e a reabilitação como solução, tese de mestrado em engenharia civil, Porto, Agosto 2012

Esta assume hoje um papel primordial face à nova conjuntura socioeconómica e à insustentabilidade do modelo então vigente em torno da urbanização ligada à edificação de habitação nova. Torna-se assim necessário que os municípios apostem na requalificação do património edificado e arquitetónico já existente, seja de natureza pública, como privada, sendo fundamental a sua recuperação e reutilização através do recurso a materiais e técnicas mais eficientes energeticamente.

A recente crise económica, e o forte abalo que o sector da construção civil está a atravessar, o qual, claramente se diferencia dos anteriores ciclos pelo facto de, no momento actual, estarem comprometidos alguns dos pilares estruturantes dessas políticas essencialmente baseadas em lógicas de crédito bancário, quer à produção, quer à compra, que já não é possível manter nos níveis anteriores, contribui para favorecer a conjugação de esforços (Administração Central/Governo, sector financeiro, empresas de construção, autarquias e mercado em geral) no sentido de encetar de forma assertiva, processos de intervenção e reabilitação urbana nas áreas consolidadas da cidade e, com particular ênfase, nas designadas áreas históricas.

Apesar da incipiente dimensão da actividade de reabilitação urbana em Portugal, no campo disciplinar os conceitos usados têm acompanhado

a evolução metodológica que é desenvolvida nalguns países europeus.

De uma forma muito sintética, a tónica dominante do conceito de reabilitação urbana passou do edificado construído de natureza monumental ou patrimonial, para o edificado em termos gerais (edifícios de referência e construção habitacional genérica) e, mais tarde, centrou-se na requalificação do espaço público enquanto domínio privilegiado do investimento público que induziria os processos de reabilitação do construído envolvente, o qual seria suportado, de forma diferenciada, por capitais privados (quer dos proprietários, quer de sociedades especificamente criadas para o efeito), mas também por programas públicos de apoio ao financiamento das obras de intervenção em habitações privadas.

Em torno desta requalificação pública indutiva da intervenção nos edifícios envolventes, deveria também acontecer a reactivação funcional do tecido urbano, favorecendo a manutenção de níveis de utilização e de vida urbana que devolvesse a essas áreas uma actividade sócio económica que incrementasse os níveis de serviços prestados a essas populações.

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

Esta visão estratégica não poderá deixar de envolver as denominadas "Parcerias" 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 dum Programa de

*Acção comum de reabilitação específica em cada área da cidade.*¹⁰

Partindo destes pressupostos, os objectivos estratégicos que se propõe atingir são os que a seguir se enumeram:

1. **Promover a coordenação entre os diversos actores**, e articular o dever de reabilitação dos edifícios pelos proprietários privados, orientando os recursos disponíveis do município para a realização de operações integradas, nas «áreas de reabilitação urbana», do espaço público e dos equipamentos, tornando esse investimento como agente catalisador da reabilitação urbana;
2. **Reforçar a participação dos cidadãos** e inovar nas formas de governança, através da implementação de estruturas participativas para a cooperação dos diversos actores urbanos;
3. Através de soluções inovadoras, **estimular a revitalização socioeconómica** dos espaços urbanos degenerados;
4. **Fomentar a reabilitação do edificado**, integrando medidas de melhoria das condições de habitabilidade, de segurança contra risco sísmico e de incêndios e incentivar a adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios públicos e privados.

Por fim, faz sentido reflectir sobre uma das célebres frases de Frederico Mayr – *“Só faz sentido pensar o património numa ética de camponês, que é uma ética de futuro: produzir, valorizar uma herança”* (GASPAR, Jorge, 1998).

5.2. Uma nova abordagem à Reabilitação Urbana

Estando a degradação do edificado a aumentar a um ritmo exponencial face ao ritmo da sua recuperação, assim como às dificuldades de investimento municipal, a par duma falta de vontade, por um lado, e de capacidade económica por outro, do investimento dos privados na reabilitação da sua propriedade, nenhuma das estratégias até hoje seguidas será eficaz e sustentável no curto e longo prazo.

Ao delinearmos a nova estratégia, teremos de ter em conta as seguintes questões:

1. Quase a totalidade do investimento na reabilitação do edificado em mau estado de conservação é de índole privada;
2. O município do Barreiro deve promover a reabilitação dos equipamentos e do espaço público, os quais podem ter um efeito indutor do investimento na reabilitação do edificado particular na medida em que, sem uma qualificação do local, não existe apetência para a qualificação do edificado;
3. O facto de que o número de contratos de arrendamento congelados, com rendas baixas, tem tendência a reduzir nos próximos dez anos, assim como o mercado de arrendamento está numa fase de crescimento em consequência da crise económica;
4. Enquanto se mantiver a cultura, hoje existente, do proprietário “estático”, não conseguiremos alterar a crescente degradação do parque edificado;
5. Está mais que demonstrado que a conservação periódica do edificado é uma condição primordial para evitar a degradação futura do edificado.

A visão dos proprietários começa a mudar, consequência da crise estrutural no sector imobiliário, e que teve reflexos, indiscutivelmente, na diminuição do número de processos de licenciamento de obras novas apresentados na autarquia.

A actualização dos valores patrimoniais dos edifícios, levada a cabo no ano de 2012 pela Direcção Geral de Finanças, poderá implicar um aumento generalizado, nestas áreas, do valor do Imposto Municipal sobre Imóveis, o que encabeçará uma mobilização dos proprietários a fazerem algo ao seu património.

Então como é possível inverter este ciclo vicioso de degradação do edificado?

É certo que a definição duma nova estratégia passa por tornar o investimento na reabilitação atrativo, seja ao nível do custo da própria obra de reabilitação, seja na sua rentabilidade após a obra, o que exige um esforço conjugado entre a Administração Central, as Autarquias e os privados.

¹⁰ Proureb – Programa de Reabilitação Urbana para o Barreiro Antigo, CMB, Barreiro (2008)

O grande desafio de reabilitar o edificado do concelho, requerer uma mobilização de meios volumosos e a própria clarificação do papel de cada um dos actores no processo, o que implica a continuação do aperfeiçoamento do quadro legal aplicável, do surgir de novos programas de apoio aos privados e instituições públicas e, perentoriamente, uma atitude pr -activa do município através do incentivo dos meios privados existentes.

A avaliação das políticas e práticas prosseguidas nas últimas décadas na reabilitação urbana das cidades, conforme já mencionado no presente documento, aponta claramente para a necessidade de delinear um novo caminho face ao novo paradigma de intervenção na reabilitação da cidade, sendo esta uma das principais prioridades na definição das políticas municipais.

Temos de ser pragmáticos e afirmar que as políticas que foram anteriormente implementadas falharam, por se ter caído no erro que os municípios teriam que se substituir aos proprietários na reabilitação do edificado, e ainda que os municípios teriam a capacidade financeira e técnica para realizar essa árdua tarefa.

O município de Lisboa na definição da sua estratégia de reabilitação urbana chegou à seguinte conclusão:

“Os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras participadas, quer de obras coercivas, são inoport veis para o erário público.”

A abordagem levada a cabo na cidade de Lisboa, no que às obras coercivas diz respeito, conforme explanado naquele documento, vem demonstrar que esse não é o caminho.

Lisboa, no seu documento estratégico aprovado, constata que:

“O RJRU assenta muito do seu instrumental nas obras coercivas em edifícios particulares degradados.

Porém, a experiência passada das obras coercivas não só tem sido ineficaz, como tem constituído um pesado fardo para o Município.

A intervenção coerciva pelos municípios é um dos paradigmas que urge alterar e como tal convém que se compreendam as idiossincrasias deste processo. A intimação para realização de obras consubstancia-se num acto administrativo que impele os titulares da obrigação legal de conservação dos imóveis   realização de obras de conservação/demolição necessárias a garantir a segurança e salubridade dos edifícios. O procedimento de intimação segue, em termos gerais, a tramitação prevista no Código do Procedimento Administrativo, mas as regras específicas relativas à conservação do edificado encontram a sua base legal no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Decreto-Lei n. 555/1999, de 16 de Dezembro, com a redação introduzida pela Lei n. 60/2007, de 4 de Setembro e Decreto-Lei n. 26/2010 de 30 de Março.

Caso os proprietários não iniciem ou concluam as obras que lhes sejam determinadas na intimação, a Câmara Municipal pode, em último caso, tomar posse administrativa para as executar coercivamente, em sua substituição, sendo os custos desta intervenção posteriormente imputados aos proprietários. Contudo, entende-se que a execução de obras coercivas por parte da Camara só deve ter lugar em situações excepcionais, por questões de grave insegurança ou outra ocorrência específica que o justifique e não por regra.”¹¹

Assim, torna-se hoje evidente que a possível saída do problema em que nos encontramos passará, sem esquecer a dimensão social da questão, por procurar captar o interesse do investimento privado na reabilitação do edificado, tornando-o num investimento, no mínimo, tão apetecível como o da construção nova. Evidentemente, teremos de olhar a reabilitação urbana na perspectiva duma lógica de mercado, mas mais uma vez se reforça, sem esquecer a dimensão social que está por det r s do direito   habitação.

5.3. Os meios financeiros

Como hoje se constata, sendo os recursos públicos cada vez mais escassos, o investimento na

¹¹ Estratégia de reabilitação urbana de LISBOA – 2011/2024, CML, Lisboa (2011)

reabilitação urbana têm que ter origem em vários sectores, mas, principalmente, através do investimento de índole privada.

Em causa estão dois tipos de interesses privados, os dos próprios proprietários e os das empresas do sector da construção.

Para isso, e como já foi referido, temos de tornar a reabilitação urbana um investimento interessante e seguro do ponto de vista da rentabilidade e da sua sustentabilidade económica e, procurar mobilizar os promotores locais na sua concretização.

Esta questão demonstra a necessidade de, na actual revisão do PDM em vigor, procurar desincentivar a expansão urbana em detrimento da reabilitação das áreas consolidadas e dos núcleos urbanos antigos.

Teremos de reduzir a prática dos subsídios, orientando-os, eventualmente, para o apoio aos condomínios e para subsídios de renda, a conceder pelo Estado nos termos da legislação aplicável.

Nas restantes situações de incentivos aos particulares na reabilitação urbana deve-se actuar ao nível da política fiscal e das taxas municipais, do apoio técnico e na criação, com as instituições bancárias de empréstimos reembolsáveis direccionados para a reabilitação, e vantajosos para os particulares.

Quanto às obras de cariz municipal, continuaremos, dentro das condicionantes financeiras, a analisar eventuais candidaturas que surjam com recurso ao futuro Quadro Estratégico Comum e os programas de empréstimos que não sejam contabilizados para o endividamento municipal.

5.4. Os actores

A definição duma nova estratégia de reabilitação urbana passa em primeiro lugar pela definição clara do papel de cada um dos intervenientes no processo, e da sua responsabilidade.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana define claramente essa separação.

A reabilitação urbana é um dever dos proprietários – Estado, Município e particulares.

Ao Estado,  s Regiões Aut nomas e às autarquias locais incumbe assegurar, no quadro da legislação vigente, a promoção das medidas necessárias   reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias   manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo est tico.

Do Estado pretende-se o reconhecimento da importância que a reabilitação urbana tem na igualdade social, na competitividade e na sustentabilidade das cidades, como no próprio desenvolvimento económico, pela eventual dinamização do sector da construção civil.

Para isso é indispensável tornar mais atrativo o investimento na reabilitação do edificado particular e ao mesmo tempo esperar pela dinamização do mercado do arrendamento, para trazer população jovem para estas áreas.

Do Município espera-se que este tenha uma intervenção, antes de mais, pr -activa e dinamizadora do processo, procurando facilitar o contacto e o entendimento entre os diversos actores, assim como facultando informação, tal como a identificação de proprietários, que por vezes é de difícil obtenção.

Para atingir esse objectivo é imprescindível:

- i. **Continua a monitorização do tempo de licenciamento/autorização**, de modo a manter os procedimentos simples e céleres, para que os custos de tempo dos investidores na conservação/reabilitação do edificado estejam reduzidos ao máximo;
- ii. **Continuar**, através dos trabalhos de revisão do PDM Barreiro, na elaboração da Carta do Património procedendo **de forma sistemática ao levantamento dos valores patrimoniais que devem ser salvaguardados**;
- iii. **Ter um papel proactivo**, contactando os proprietários de prédios degradados e/ou que sejam alvo de vandalismo, e proporcionar apoio técnico na identificação e canalização para a obtenção dos apoios financeiros tendentes   realização das obras;

- iv. **Penalizar com eficácia**, através da majoração do IMI, os proprietários “estáticos”, que não cumprindo o dever de conservação, permitem que os seus imóveis fiquem em ruína ou devolutos;
- v. **Elaborar e aprovar os instrumentos de gestão territorial** que se venham a identificar como necessários;
- vi. **Estudar a possibilidade de criar apoios específicos aos condomínios**, através de uma nova geração de programas, baseados em empréstimos reembolsáveis, através de parcerias com as instituições bancárias;
- vii. **Promover a, eventual, requalificação atempada das infra-estruturas existentes**;
- viii. **Investir**, os escassos recursos financeiros públicos, **prioritariamente na reabilitação dos equipamentos, espaço público e edifícios municipais**, para que este funcione como motor da regeneração urbana e torne mais atractivo o investimento privado;
- ix. **Ter a consciência** que nos novos conceitos de reabilitação urbana a **preocupação com a população destas áreas foi ocupando um espaço cada vez mais central**.

De certo modo, pode afirmar-se que, a evolução do conceito de reabilitação urbana, foi gradualmente passando de uma perspectiva em que estas áreas eram “objectos” para apreciar do exterior, **para a necessidade de construir novas realidades urbanas a partir do seu interior e, no seu coração, o elemento central dessas intervenções, são agora em primeiro lugar as respectivas populações e a sua qualidade de vida.**

“Actualmente já se encara a reabilitação não como uma intervenção pontual em áreas específicas mas como um processo de gestão e manutenção de todo um tecido urbano. Ao mesmo tempo que deu um alargamento do âmbito físico de actuação, deu-se também um alargamento do próprio conceito de reabilitação e dos objectivos que esta deve atingir, passando as intervenções a integrar outras dimensões (social, cívica, económica, etc.). Esta evolução espelhou-se na profusão de nomes que as intervenções foram adquirindo com o objectivo de patentear um novo enfoque, ou um novo tipo abordagem ao problema da reabilitação

(reabilitação, requalificação, regeneração, revitalização, etc.).”¹²

Em conclusão, depreende-se que o novo conceito da reabilitação urbana pressupõe o caminhar nos seguintes passos:

O primeiro passo será o de **canalizar o investimento público para as ações que possam ter maior efeito multiplicador** na qualificação do espaço urbano;

Em segundo, ajudar a **criar condições de modo a resolver o problema da titularidade da propriedade**, inerente ao facto de esta se encontrar na posse de um número de herdeiros, o que dificulta a sua transmissão a quem queira promover a reabilitação e o arrendamento. Esta situação é mais latente nos núcleos urbanos antigos.

Um terceiro aspecto, que sai da esfera do município, será **o de acelerar a recuperação do capital investido**, quer através da dinamização do mercado do arrendamento, quer pela criação dum subsídio de renda às famílias carenciadas. Temos consciência que esta questão se encontra na esfera de intervenção do Estado Central.

Em quarto lugar, como já referido, temos de **continuar a trabalhar na redução dos custos de contexto**, mantendo o mais célere possível o deferimento da realização das obras e a emissão da licença de utilização, e procurando também as soluções que possam apoiar os realojamentos temporários necessários à realização das obras.

Um outro aspecto será o de **criar condições de apoio logístico e técnico aos condomínios residenciais** que pretendam realizar as respectivas obras de conservação.

Em sexto lugar, **tornar efectiva**, através dum maior controlo temporal, **a obrigatoriedade da conservação periódica do edificado e a reabilitação do património** referenciado.

Igualmente importante será a **eliminação das expectativas criadas pela possibilidade de maior edificabilidade dada pelos instrumentos territoriais**,

¹² Pinho, Ana – Site da Ordem dos Arquitectos, Formação sobre Reabilitação Urbana, Lisboa (2008)

o que permite um ganho de mais-valias, provocando a inércia dos seus proprietários, com a consequente ruína e desocupação dos edifícios.

Por fim, com a dinamização do mercado do arrendamento urbano, **o Estado central terá de equacionar a possibilidade real de instituir o subsídio de renda**, para suprir o diferencial entre a renda técnica que remunera o investimento realizado na reabilitação e a renda suportável pelas famílias de menores recursos.

No entanto,   imprescindível que o cálculo da renda técnica seja verdadeira e corretamente calculado, de modo a evitar o desvirtuar da filosofia inerente a um subsídio de renda, para que este não se transforme num subsídio ao proprietário em vez de ser ao arrendatário.

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS DE ANTERIORES INTERVENÇÕES / MEDIDAS

Será de salientar mais uma vez que, o município do Barreiro desde sempre focou a sua política de reabilitação urbana para o seu principal núcleo primitivo, pelo que o histórico de anteriores medidas implementadas se cingiu ao Barreiro Antigo.

Num período mais recente, foram então alargadas algumas dessas medidas, tais como a redução de taxas e de impostos municipais aos restantes núcleos urbanos antigos.

Nesse sentido, os instrumentos de reabilitação urbana remetem-se para as grandes opções do plano de actividades, políticas de incentivos e programas de intervenção no espaço urbano e na sociedade comparticipados pelo governo.

6.1. PROGRAMAS DE APOIO   RECUPERAÇÃO URBANA

Após a constatação da falta de recursos socioecon micos, por grande parte dos inquilinos e proprietários, para recuperar o edificado que se encontra em mau estado de conservação no núcleo do Barreiro 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   recuperação urbana:

- **PRAUD** – Programa de Recuperação de áreas Urbanas Degradadas;
- **PROCOM** – Programa de Apoio   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 citada, apenas algumas das candidaturas feitas aos Programas PRAUD e RECRIA foram aprovadas, com intervenções em alguns pontos daquela  rea.

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-OBRS, traduzida numa comparticipação dos custos da operação, suportados pela autarquia.

Quadro 11: Intervenções realizadas no âmbito do Programa PRAUD

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

Fonte: Própria

6.1.2. Regime Especial de Comparticipação 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 2 enunciam-se os valores disponibilizados pela autarquia para as intervenções descritas.

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

A verificação dos resultados das intervenções realizadas entre 1996 e 2012, no âmbito do programa RECRIA, permite que sejam feitas ilações que seguidamente se explicitam.

O conjunto das intervenções realizadas espelharam o contributo para a melhoria da qualidade de vida da população que habita, trabalha e, vivência o núcleo antigo do Barreiro. Contribuindo, também,   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 aquela  rea.

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.

Mais uma vez é de salientar que foi opção do município que estas verbas fossem apenas

direccionadas   área do Barreiro Antigo, na altura decretada como  rea Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística, hoje área de Reabilitação Urbana desde Julho de 2012.

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 teve como partida a criação do Gabinete Técnico Local ao abrigo do Programa PRAUD - Despacho n. 1/88 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 RECRIA e outros).

Nesse âmbito foi então empreendida a realização dum levantamento daquela zona, através de inq ritos, 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 participação 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   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 Gago Coutinho e Sacadura Cabral ( nico financiado pelo PRAUD) ou a Praça de St  Cruz e as artérias confinantes. Também o Largo Rompana, que hoje já apresenta alguns problemas, teve uma intervenção no âmbito do trabalho do GTL.

J  em 2006, pela responsabilidade do Gabinete de Regeneração Urbana (G.R.U.), o m nic pio 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 – Regime Especial de participação 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 cong neres,   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.

Em 2007, passou, novamente, a estar prevista uma verba em orçamento camarl rio destinada a estes programas não tendo, no entanto, existido qualquer pedido e consequentemente concessão de financiamento.

Desde essa data até hoje o orçamento camarl rio deixou de prever qualquer verba específica, havendo a decisão de inscrever verba destinada a esse fim se existisse qualquer pedido pelos particulares, situação esta que não veio a acontecer.

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 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, o tempo entretanto decorrido conduziu 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  n lise, 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 socioecon mico e 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, depois Equipa Multidisciplinar para a Regeneração de áreas Urbanas por força do Decreto-Lei n. 305/2009 de 23 de Outubro, cuja dependência se encontrava no Departamento de Planeamento e Gestão Urbana. Hoje, através da reestruturação de finais de 2012, esta Equipa foi extinta, passando as competências para a Divisão de Gestão e Reestruturação Urbana.

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

Esse programa representa uma  n lise integrada e define um conjunto de propostas a prosseguir que concorrem para a reabilitação urbana daquela área da cidade.

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

Surge assim, hoje, a necessidade de alargar o espectro de intervenção, para as áreas urbanas consolidadas degradadas, que necessitam da definição duma estratégia de intervenção integrada qualificadora do espaço e vivência urbanos.

Em 2009 o Município do Barreiro apresentou a candidatura ao QREN, denominada Programa de Acção – Parcerias para a Regeneração Urbana “Barreiro Vivo”, para a reabilitação do Barreiro Antigo, cujo programa de acção foi construído a partir duma estratégia integrada de desenvolvimento.

As acções propostas foram pensadas e concebidas de forma integrada, combinadas na sua execução, com intervenções de natureza social e económica, e orientadas por objectivos estratégicos de desenvolvimento. Estes objectivos relacionam-se estreitamente com os domínios essenciais de intervenção do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN), nomeadamente o Potencial Humano, Factores de Competitividade e Valorização do Território, e materializam-se em objectivos operacionais e acções.

A candidatura não foi aprovada pela Comissão Directiva do PORLisboa.

7.2. Grandes opções do plano de actividades e estrat cias para o Barreiro

As Grandes Opções do Plano de Actividades e estrat cias definidas pela Câmara Municipal do Barreiro, para a alteração da situação letárgica em que se encontram algumas das áreas do concelho em termos de degradação urbana, levaram a que se constituíssem duas linhas distintas de intervenção no território: uma física e outra financeira, cujos resultados se sintetizam nos pontos seguintes.

7.2.1. Medidas de execução física

A Câmara Municipal do Barreiro assume como Orientações Estratégicas do Plano de Actividades a eficaz gestão do território dando protagonismo aos barreirenses, 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 concelho do Barreiro.

A concretização de um conjunto de acções, e o resultado obtido através das mesmas, terá reflexos ao nível do desenvolvimento do Barreiro, da promoção de mais oportunidades e da criação de emprego. Intervenções como a reconversão/requalificação do território Quimiparque, o querer da construção da Terceira Travessia do Tejo, com funções rodo-ferroviárias, no Corredor Central Barreiro/Chelas, a requalificação do centro do Barreiro, as intervenções nas áreas ribeirinhas, permitirão contribuir para a qualificação do território, criando as sinergias necessárias   inclusão das áreas degradadas no tecido urbano do concelho.

O Município do Barreiro, em Agosto de 2009, viu aprovada uma candidatura, pela Comissão Directiva do Programa Operacional Regional de Lisboa, para a requalificação dos espaços públicos e equipamentos da Quinta da Mina e Cidade Sol. Esta candidatura, no âmbito da Política de Cidades-Parcerias para a Regeneração Urbana, com o financiamento FEDER, implica um investimento de aproximadamente 7 milhões de euros.

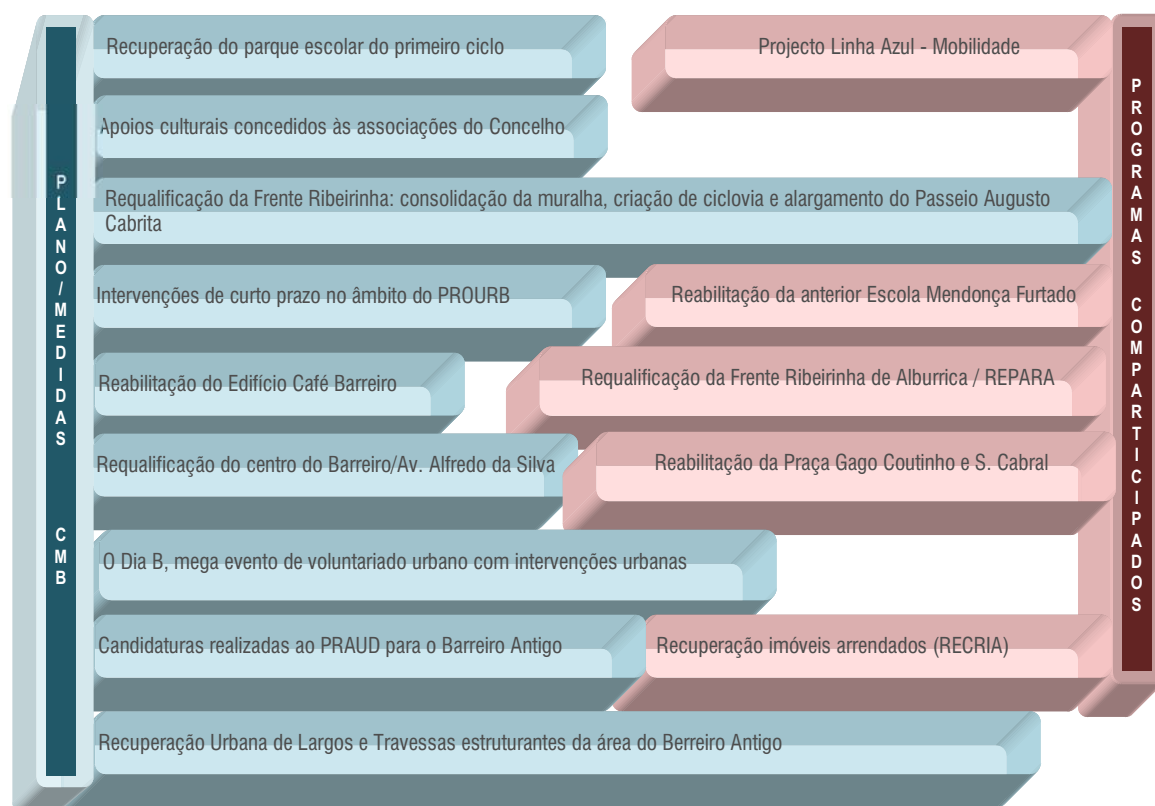
Trata-se de uma candidatura de parcerias para a regeneração urbana e, tem como principais objectivos, a promoção, pela Autarquia e parceiros na candidatura, do desenvolvimento da coesão social e qualificação da população; a qualificação do território e a dinamização económica, no território da Quinta da Mina e Cidade Sol.

Tendo em vista estes três eixos de intervenção, estão na sua fase final de implementação várias acções a nível dos equipamentos sociais e da requalificação do espaço urbano com dotação de equipamentos que visam a melhoria da eficiência energética.

Em Dezembro de 2009 a CMB viu aprovada a Candidatura ao EIXO II do QREN - Operações Integradas para a Regeneração Urbana das Frentes Ribeirinhas e Marítimas designada por REPARA-Regeneração Programada da  rea Ribeirinha de Alburrica. As operações que estão a ser implementadas na área da candidatura, a qual se desenvolve em torno da Quinta Braamcamp,

pretendem criar condições para a Regeneração desta área ribeirinha em termos sociais, ambientais e econ micos, reflectindo também preocupações quanto   qualificação do espaço e mobilidade junto do tecido urbano consolidado.

Figura 15: Esquema de execução do plano de actividades e programas de apoio



Fonte: Planos de Actividades 2007-2014 - C.M.B e Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo - C.M.B. (2008)

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.

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 vivenciam os núcleos antigos e as áreas consolidadas, 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.

Os Grandes Objectivos e Áreas de Intervenção Prioritárias estão reflectidos nas seguintes intenções identificadas no documento de orientações estratégicas do orçamento camarário para 2013 e 2014:

A proximidade à população e o seu envolvimento nas questões do desenvolvimento do concelho pelo aprofundamento de instrumentos de Participação Democrática e Cidadania; a questão nodal de previsão do nosso futuro, como o desenvolvimento do PDM ou do Plano de Mobilidade, o acompanhamento activo e uma intervenção segura nas questões estruturantes para a região e para o nosso concelho, enquanto território integrante do Arco Ribeirinho Sul onde assumem particular enfoque os territórios industriais (Ex CUF/Quimigal) e ferroviários; as questões relacionadas com o desenvolvimento económico do concelho e o estudo e preparação do novo quadro comunitário de apoio; o desenvolvimento dos programas / candidaturas "Repara" e "Quinta da Mina – Cidade

para Todos”; a manutenção e renovação das redes de águas e saneamento; a intervenção na rede viária e na higiene urbana; o desenvolvimento do parque escolar, a aposta numa estratégia cultural e desportiva assente no Movimento Associativo e nos agentes locais, que integre, da mesma feita, a reabertura do Auditório Municipal Augusto Cabrita e a construção da “Rota do Trabalho e da Indústria”, as diversas comemorações anuais, a que estamos habituados, o acompanhamento e intervenção nas questões sociais que afectam a população, ou seja, a intervenção permanente para melhorar a qualidade de vida das populações, são elementos desta estratégia.

Como referimos noutras ocasiões, este orçamento deve enfileirar numa linha estratégica, do ponto de vista da gestão financeira, que nos conduza, no médio prazo, à criação de condições reais de sustentação de uma política municipal de investimento transversal na cidade, no concelho, e nas carências e anseios das suas populações, e numa linha estratégica que assente em 4 objectivos fundamentais:

Que assegure o aprofundamento da participação, da democracia e da cidadania, promovendo a intervenção nos processos de discussão e decisão política das populações e agentes económicos.

Que prossiga o processo de consolidação do Barreiro enquanto centralidade na Área Metropolitana de Lisboa e na Região, reforçando-o enquanto terra para trabalhar, viver e usufruir.

Que afirme a nossa natureza solidária, eminentemente ligada ao associativismo, à promoção da prática desportiva, à afirmação das camadas mais jovens da população e à aposta na educação e na cultura.

Que reforce o serviço público enquanto factor estruturante e potenciador de mais e melhor qualidade de vida.

O rigor, a contenção, enquanto fins em si, valem pouco. É imprescindível fazer escolhas, com base no que melhor serve as pessoas e o desenvolvimento do Concelho.

7.2.2. Política de incentivos financeiros

Após a análise das fragilidades e potencialidades destas áreas, a Câmara Municipal do Barreiro desenhou uma estratégia que garantisse resultados no desenvolvimento económico, 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, para os núcleos urbanos antigos do Barreiro:

- A “discriminação positiva” destas áreas urbanas, 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;
- Procura de parcerias que possam ajudar na reabilitação urbana através da disponibilização dos materiais utilizados na recuperação das fachadas dos edifícios.

8. AVALIAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA COM INCIDÊNCIA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO E SUA ARTICULAÇÃO COM A ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

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.

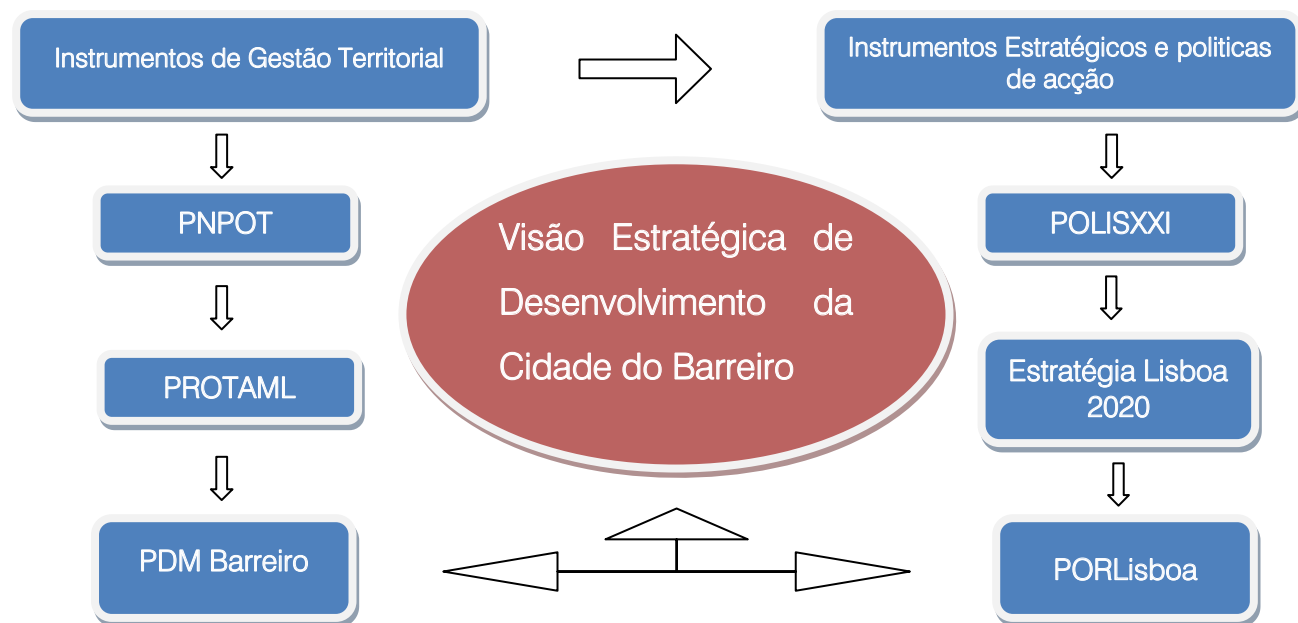
A Política de Cidades POLIS XXI baseia-se em instrumentos de política e fontes de financiamento complementares, garantindo, no seu conjunto, a concretização da ambição e dos objectivos por ela

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 16: 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 no território municipal:

Os Objectivos Estratégicos do **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território** (PNPOT) enunciados no programa de acção abrangem temáticas fundamentais:

1. Conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos

Contributos / Orientações

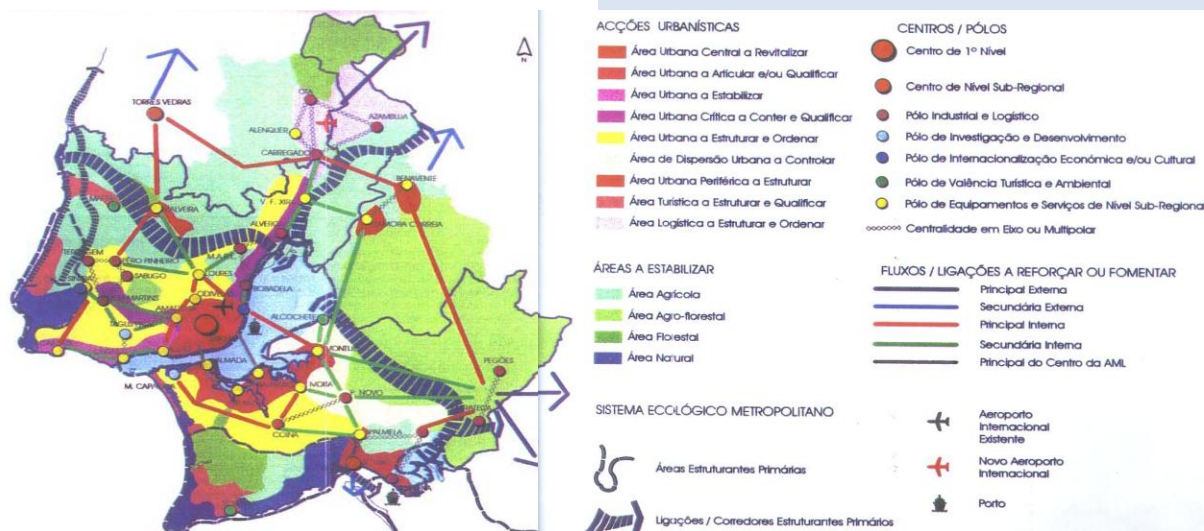
- . Incentiva a adopção de medidas de valorização do património natural e de utilização de recursos energéticos alternativos;
- . Reforço das infra-estruturas de apoio à coesão social e territorial como as associações, promovendo, desta

<p>P N P O T</p>	<p>energéticos e geológicos, e monitorizar, prevenir e minimizar os riscos.</p> <p>2.Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibérico, europeu, atlântico e global.</p> <p>3.Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infra-estruturas de suporte à integração e coesão territorial.</p> <p>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.</p> <p>5.Expandir as redes e infra-estruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e administração pública.</p> <p>6.Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, activa e responsável dos cidadãos e das instituições.</p> <p>O PNPOT define um conjunto de opções para o Desenvolvimento do Território da AML, de entre os quais se destaca:</p> <p>a) Qualificar os subúrbios, contrariar a segregação espacial urbana e promover a inserção urbana das áreas críticas;</p> <p>b) Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;</p> <p>c) Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificadas sobre edifícios, espaços públicos e os equipamentos;</p> <p>d) Desenvolver estruturas de cooperação intermunicipal e mecanismos de participação das populações em matéria de ordenamento do território.</p>	<p>forma, a competitividade territorial;</p> <p>. Incentiva a inovação no território e na sociedade local;</p> <p>. Promoção da participação informada e activa dos cidadãos;</p> <p>. 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.</p>
----------------------------------	--	---

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 17: 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 para fins de turismo, recreio e lazer em articulação com o desenvolvimento dos núcleos urbanos ribeirinhos e com os valores naturais existentes;
- 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;

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;

. Insere o concelho do Barreiro em três unidades territoriais, o "Estuário do Tejo", "Arco Ribeirinho Sul" e "Planície Interior Sul", definindo orientações específicas para cada uma dessas unidades;

. Propõe o aproveitamento das potencialidades do Estuário do Tejo em articulação com o núcleo urbano;

- Reconverter e renovar as áreas/esp  os 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.

“Arco ribeirinho sul”

- Os p  os 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 econ micas 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.

“Planície interior sul”

- 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.

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.   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

. Valorização e utilização do estuário como alavanca de actividades econ micas 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).

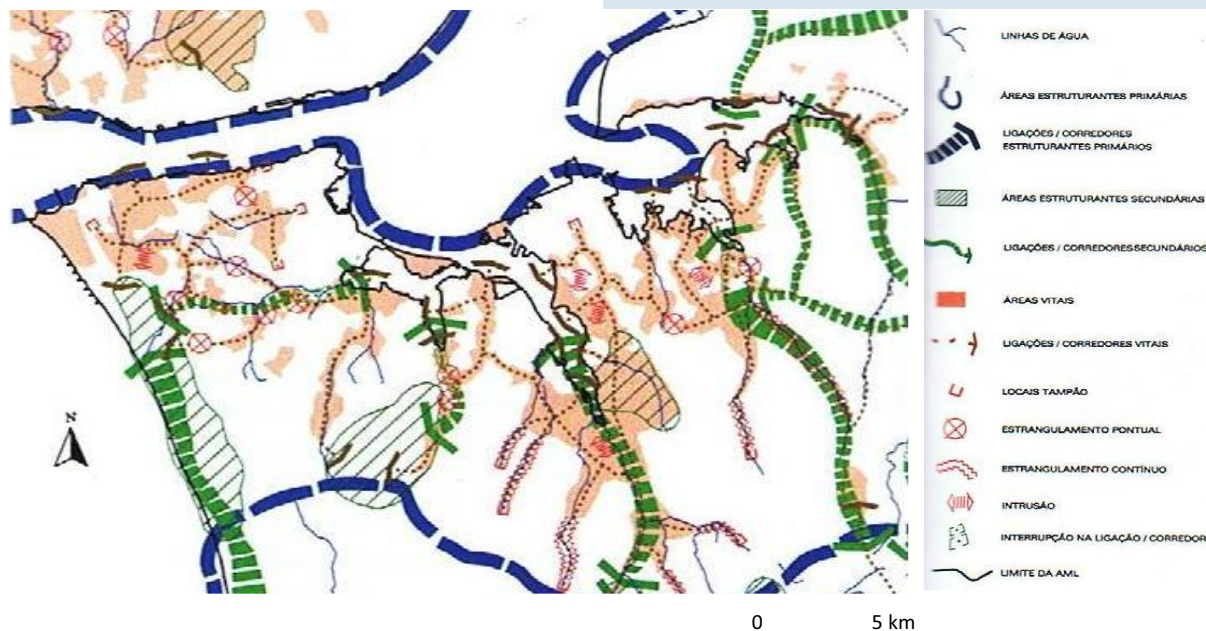
. Evitar a expansão urbana não planeada e requalificar os núcleos existentes, deixando livres áreas de infiltração.

. A 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;

florestais, áreas sensíveis do ponto de vista ecológico e áreas de RAN e REN.

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

Figura 18: Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML



Fonte: Publicação Abril 2002 do PROT-AML, CCRLVT

Plano Director Municipal (PDMB)

O Plano Director Municipal do Barreiro, ratificado a 4 de Maio de 1994, encontra-se actualmente em processo de revisão, e emana na estratégia de ordenamento os seguintes objectivos para o ordenamento:

ORDENAMENTO OBJECTIVOS GERAIS

O desenvolvimento do concelho como espaço urbano central da Área Metropolitana de Lisboa, em condições de poder participar activa e qualificadamente nas transformações físicas, económicas e sociais que terão lugar nesta Área nos próximos anos, implica que as intervenções no ordenamento do território se centrem nos seguintes objectivos:

- Reequilibrar a rede urbana do concelho, requalificando as áreas urbanas centrais existentes e criando paralelamente as condições necessárias para o desenvolvimento de outros núcleos urbanos que

Contributos / Orientações

Parâmetros de Gestão

BARREIRO NORTE

Área que compreende as freguesias do Barreiro, Alto do Seixalinho, Verderena e Lavradio, constituída na sua maior parte por tecido urbano consolidado, relativamente denso (48 F/ha), sujeito em muitas zonas a um processo de renovação pela substituição de edifícios existentes e pelo preenchimento de parcelas desocupadas.

Nesta área deverá de forma geral investir-se na melhoria do ambiente urbano através da intervenção sistemática, inserida no processo de renovação, no domínio do tratamento dos espaços exteriores e do mobiliário urbano e em especial no controlo da qualidade arquitectónica.

Das zonas de tecido urbano consolidado destaca-se a área designada por "Zona Velha do Barreiro" (UOPG 2), que tem sido até aqui objecto de medidas cautelares

participem complementarmente na dinamização do concelho como um todo, projectando-o na região envolvente.

- Melhorar as acessibilidades internas eliminando dificuldades de ligação entre áreas urbanas e dificuldades de acesso às principais infraestruturas de circulação e de transporte.
- Melhorar as acessibilidades externas viabilizando novas e mais eficientes ligações aos concelhos vizinhos, Moita , Palmela e Seixal, e à estrutura viária regional e nacional. Manter a viabilidade de ligação à margem norte na solução de atravessamento designada por corredor central, como alternativa   ponte 25 de Abril e   nova ponte no Montijo.
- Desenvolver e qualificar as redes de equipamentos sociais de forma a que seja possível atingir níveis de cobertura normais nos vários sectores: ensino, saúde, segurança social, cultura , recreio e desporto.
- Criar e equipar uma estrutura concelhia de espaços verdes, essencial para garantir o equilíbrio e a qualidade do meio urbano: parques e jardins públicos; espaços de enquadramento dos equipamentos sociais; espaços envolventes da habitação; protecção de estruturas florestais e agrícolas que importe conservar.
- Contribuir para a redução de carências habitacionais: viabilizando a aplicação de programas da Administração Central alternativos   aquisição de habitação no mercado de renda livre; viabilizando a renovação de áreas urbanas envelhecidas com m s condi  es de habitabilidade.
- Melhorar a oferta de espaços para a instalação de actividades económicas: viabilizando o reordenamento e a rentabiliza  o do espaço ocupado pelo antigo complexo industrial da Quimigal (Quimiparque); viabilizando a renovação ou criação de espaços que constituam uma oferta complementar, como alternativa   Quimiparque; viabilizando a instalação nas áreas habitacionais de actividades terciárias qualificadas, comércio e serviços.

ESTRUTURA URBANA

A requalificação das áreas urbanas centrais e o desenvolvimento de outros núcleos urbanos tendo em vista a redução das assimetrias de desenvolvimento hoje existentes no concelho, constitui uma prioridade do PDMB.

Requalificação e desenvolvimento que significam neste contexto a criação duma estrutura funcional diversificada onde as actividades culturais e recreativas, habitacionais, terciárias e industriais, tenham condições para interagir intensa e proficuamente, num espaço dinâmico e estimulante, para habitar e trabalhar; um

mas que carece agora de uma intervenção que estimule a sua renovação. Trata-se de uma zona de interesse patrimonial onde devem ser mantidas a estrutura e a escala urbanas. A renovação do tecido construido deverá enquadrar e valorizar os edifícios de interesse arquitectónico a salvaguardar, preservando as características urbanas do conjunto.

Destaca-se ainda a zona envolvente do Parque Catarina Euf mia, cuja transformação deve ser orientada para uma ocupação mais adaptada à escala do Centro da Cidade, do qual constitui o epicentro, quer no que respeita às características arquitectónicas, quer no que respeita à capacidade de fixação de usos e funções centrais.

O Barreiro Norte inclui ainda algumas parcelas urbanizáveis de dimensão significativa: Mata dos Loios (UOPG 66), Alto do Seixalinho (UOPG 37), Alto da Paiva (UOPG 31), "Escavadeira" / Cordoaria do Nicola (UOPG 176 / 14), Qt  do Convento (UOPG 26), e "R bio" (UOPG 17).

A ocupação destas parcelas deverá contribuir para o reequilíbrio e requalificação global da área através da criação de novos espaços urbanos de qualidade introduzindo novas facilidades no âmbito das funções terciárias: Comércio, Serviços e Equipamentos.

A rede viária deve ser hierarquizada e completada procurando resolver os problemas de congestionamento já hoje existentes. Deverão desenvolver-se intervenções que visem a minimização dos problemas de estacionamento nomeadamente através da criação de bolsas ou silos de estacionamento.

  necessário garantir uma melhoria substancial da acessibilidade de e para o Centro.

Considera-se de grande importância a preservação e valorização da zona de Alburrica, espaço de interesse patrimonial e paisagístico, cuja estrutura natural deve ser mantida, viabilizando embora a constituição de uma grande área de lazer e convívio, com os respectivos equipamentos, em ligação com o centro da cidade. A valorização desta zona deve integrar a reconversão de toda a faixa marginal a poente da Av. Miguel Pais, desde o Moinho Pequeno ao Terminal Fluvial, potenciando a fruição do rio.

Também o percurso marginal ao longo da futura Av. da Liberdade deve ser tratado no sentido de potenciar a fruição do rio particularmente na zona a sul do Terminal Fluvial (UOPG 11), onde deverá viabilizar-se a instalação de equipamento de apoio a desportos náuticos.

tecido urbano equilibrado, com habitação de melhor qualidade, equipamentos adequados às necessidades da população, maior presença de espaços verdes, e de lazer, melhores condições de circulação e um ambiente livre de poluições com a substituição gradual de actividades inconvenientes, por outras compatíveis e bem adaptadas   área urbana.

Em termos de desenvolvimento, o concelho do Barreiro tem uma capacidade de crescimento que poderá ir até 2,5 vezes a população actual (84 000 / 210 000 hab). Este crescimento potencial deverá contudo considerar-se um limite a não ultrapassar para que se não verifiquem rupturas na desejada qualidade e equilíbrio funcional dos espaços urbanos.

Esta capacidade limite de crescimento distribui-se no território conforme se refere nos quadros de quantitativos populacionais em anexo, tomando como base a ocupação possível em cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG).

No que se refere à estrutura urbana considera-se o território do concelho constituído por 4 grandes unidades espaciais com características e pressupostos de ordenamento diferenciados: Barreiro Norte, Médio, Nascente e Sul.

BARREIRO MÉDIO

 rea que compreende a freguesia de St  André e de Palhais, constituída basicamente pelos núcleos urbanos da Qt a da Lomba, Telha Velha e Palhais e pelos antigos loteamentos ilegais das Gateiras, 1  de Maio, Francisco Rodrigues e Qt a do Torrão, apresentando uma densidade habitacional de cerca de 45 F/ha.

O núcleo da Qt a da Lomba   constituído por tecido consolidado sujeito em várias zonas a um processo de renovação pela substituição de edifícios existentes e pelo preenchimento de parcelas desocupadas. Nesta  rea deverá de forma geral investir-se na melhoria do ambiente urbano através da intervenção sistemática, inserida no processo de renovação, no domínio do tratamento dos espaços exteriores e do mobiliário urbano e em especial no controlo da qualidade arquitectónica.

Este núcleo urbano cont m na sua envolvente zonas de expansão habitacional sujeitas a processos actuais de loteamento urbano: Qt a do Barroso (UOPG 74 / 78), Qt a do Camarão (UOPG 78), Qt a do Francisco Rodrigues (UOPG 78 / 93), Qt a do Onofre (UOPG 172) e Qt a do Nicola (UOPG 73).

Localizam-se ainda nesta área várias parcelas urbanizáveis de dimensões significativas oferecendo algumas delas condições ímpares para o desenvolvimento de novos espaços urbanos de grande qualidade: Vinha Grande/Gateiras (UOPG 44), Qt a das Canas (UOPG 70), Telha Velha / Qt a da Azinheira (UOPG 82), Alto do Rom o (UOPG 93), Qt a dos Moinhos (UOPG 100), Qt a de S. João (UOPG 103), Qt a da Hortinha / Expansão de Palhais (UOPG 114) e Qt a da Várzea (UOPG 119).

Existem no Barreiro Médio 3 zonas industriais: Sete Portais, de formação antiga, e Qt a das Rebelas e Qt a da Fidalga sujeitas a processos actuais de loteamento industrial totalizando cerca de 35 ha. Existem ainda 2 instalações de tratamento de pe cado t mb m de formação antiga, não se prevendo a criação de outras zonas industriais.

Considera-se de grande importância a preservação e valorização da faixa marginal do Coina (UOPG 90) da Caldeira do Alemão ao Vale de Zebro, que entre Sete Portais e Palhais abrange toda a área livre da margem do rio até   EN 10-3, englobando a caldeira e o moinho de maré.

BARREIRO NASCENTE

Área que compreende a freguesia de Stº António, constituída por todo o território do concelho a nascente da Via Rápida.

Para além dos 3 núcleos urbanos existentes, Stº António, Cidade Sol e Vila Chã, toda esta área apresenta um baixo grau de estruturação urbana com importante presença de loteamentos ilegais que totalizam cerca de 230 ha representando 30% da superfície total desta área.

Os loteamentos ilegais existentes têm na maior parte dos casos condições que permitem a sua reconversão, embora isso requeira complexas e minuciosas acções de planeamento e um elevado esforço de investimento nas infraestruturas necessárias, sem que seja possível garantir em grande número de situações, um nível realmente satisfatório de estruturação urbana.

Nestas condições esta área carece de profundas transformações cuja direcção fundamental consiste no reforço, requalificação e integração dos núcleos já referidos de Stº António, Cidade Sol e Vila Chã, e em paralelo na criação de novos núcleos urbanos que articuladamente polarizem e congreguem as ocupações incorrectas existentes conjugadamente com as necessárias intervenções de reconversão.

Na requalificação dos núcleos existentes e na criação de novos espaços urbanos, é indispensável garantir condições para a conveniente localização dos equipamentos necessários e para a instalação de actividades terciárias e secundárias tendo em vista desenvolver novas centralidades estruturantes.

Quanto à criação de novos espaços urbanos referem-se pela sua aptidão para desenvolvimentos de qualidade, as seguintes zonas: Qtª da Migalha (UOPG 113), Qtª do Gerardo / Catarino (UOPG 130), Qtª do Rito (UOPG 132), Pinhal do Amassador (UOPG 133), Sítio do Café Asturiano (UOPG 146) e Qtª da Caldeira / Tostão (UOPG 164).

BARREIRO SUL

Área que compreende a freguesia de Coina, constituída pelo território delimitado pela IC 21 a nascente, a Mata da Machada a norte, e pelos limites administrativos com os concelhos de Palmela, Setúbal, Sesimbra e Seixal a sul e poente.

Esta área apresenta o mais baixo grau de estruturação urbana de todo o concelho, com cerca de 14% da sua superfície total comprometida com loteamentos ilegais, em muitos casos de difícil reconversão.

Também aqui são necessárias profundas transformações dirigidas fundamentalmente para a

Revisão do PDMB

Após se verificarem 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.

criação de novos espaços urbanos, que polarizem e congreguem as ocupações existentes, enquadrando as necessárias operações de reconversão.

Também o desenvolvimento de novos projectos para localização de actividades económicas (Ford - Volkswagen, Macro, Grula etc.) em áreas próximas nos concelhos vizinhos, não deixará de reforçar essas potencialidades de desenvolvimento.

Nestas condições, e dispondo de área livre com boa aptidão natural, impõe-se a criação de um núcleo urbano em Coina (UOPG 148) que constitua, com os novos espaços urbanos previstos para o Barreiro Médio e Nascente, uma oportunidade real de equilibrar a estrutura urbana do concelho, fortalecendo-a globalmente, e permitindo uma melhor interacção com a região envolvente.

Este núcleo urbano deverá ter a dimensão suficiente para se estabelecer como polo estruturante de toda a área sul do concelho, e a capacidade de fixar usos e funções centrais, actividades terciárias e equipamentos de interesse concelhio.

Existem ainda no Barreiro Sul outras zonas com aptidão para a criação de novos espaços urbanos designadamente: Vinha de Coina (UOPG 160), Sítio do Peliche (UOPG 161) e Alto dos Carvalhais (UOPG 173), que poderão também contribuir de forma significativa para a estruturação global da área.

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.

P O	Política de Cidades POLIS XXI	Contributos / Orientações
L I T I	<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>. Orientação para a adopção de novos instrumentos de política que atraíam o investimento privado nos núcleos urbanos a regenerar;</p>
C A C I	<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 PNPOT 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>. Qualificação e integração dos distintos espaços de cada cidade;</p> <p>. Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural, e económico da cidade;</p> <p>. Qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente;</p>
D A D	<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>. Inovar nas soluções para a qualificação urbana.</p>
E S	<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 Ó L I S	<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>	
X		
X		
I		

ESTRATÉGIA PARA A REGIÃO DE LISBOA 2020

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.

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.

Contributos

. 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 19: Estratégia para o horizonte 2020 da região de Lisboa



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

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>	<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
<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 	

A análise das orientações estratégicas e dos contributos dos instrumentos de política com incidência no território, acima demonstrados, facilitou a definição das linhas orientadoras para a estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente articulando as propostas relacionadas com as políticas de ambiente, ordenamento do território e políticas sociais.

9. QUADRO ESTRATÉGICO COMUM (QEC) - 2014/2020¹³

A disponibilização de verbas comunitárias para a convergência do desenvolvimento dos países Europeus tem vindo a complementar os esforços das administrações na concretização de ideias, objectivos e projectos necessários à qualificação da vida em sociedade.

¹³ Elaborado a partir do documento realizado pela, à data, Equipa Multidisciplinar para as Acções e Projectos Estratégicos, 2013

Contudo, a forma como esse auxílio tem sido gerido, aplicado e acedido, não tem promovido o equilíbrio desejado entre regiões e municípios, uma vez que a forma de distribuição promove a implementação de projectos e ideias imediatistas em detrimento de políticas ou propósitos de médio longo prazo que contribuam para o desenvolvimento das regiões de forma consistente e perene.

Um modelo baseado em muita política urbana tem vindo a ignorar a visão estratégica e perspectivas de longo prazo, e o avassalador protagonismo de pequenas áreas, pequenos projectos e informação relacionada, deixou pouco espaço à reflexão e contextualização dos mesmos no quadro da cidade ou da região, nacional ou Europeia.

Figura 20: Divulgação da conferência Quadro Estratégico Europeu 2014-2020 realizada em Janeiro 2013



Fonte: Observatório do QREN

Neste contexto, verifica-se que tem existido pouca ou nenhuma tentativa de esboçar uma visão estratégica pelos municípios sobre o que deveria acontecer ao seu território e o que se pretende que a cidade seja a longo ou médio prazo.

Acrescenta-se que se entende esta postura, uma vez que a própria administração central incentiva, ainda hoje, políticas de projectos “ad hoc” sem tentar inseri-los em visões mais alargadas do que se entende que deve ser a região, conforme se verificou pela aplicação dos fundos comunitários que deram corpo ao Q.C.A. Quadro Comunitário de Apoio, e Q.R.E.N. - Quadro de Reverência Estratégico Nacional.

Actualmente é possível perceber que o modelo aplicado ao QCA e ao QREN, na sua grande maioria, privilegia a implementação de projectos e iniciativas isoladas de frágil integração estratégica, nem sempre coerentes com o mérito inicial dos projectos aprovados, ou em linha com lógicas regionais de competitividade territorial ou colmatação de fragilidades estruturais existentes nas regiões.

9.1. As orientações da Comissão Europeia (Position Paper)

▪ Três vectores fundamentais de crescimento da estratégia 2020:

- Crescimento inteligente (promover o conhecimento, a inovação, a educação e a sociedade digital); - CI
- Crescimento sustentável (tornar o nosso aparelho produtivo mais eficiente em termos de recursos, ao mesmo tempo que se reforça a nossa competitividade); - CS
- Crescimento inclusivo (aumento da taxa de participação no mercado de trabalho, aquisição de qualificações e luta contra a pobreza). - Ci

▪ Cinco objetivos representativos, a nível da UE, da estratégia 2020:

- Assegurar o emprego de 75% da população entre os 20 e os 64 anos; - OR1
- Investir pelo menos 3% do PIB da UE em I&D; - OR2.
- Cumprir os objectivos em matéria de clima / energia «20/20/20»; - OR3
- Reduzir a taxa de abandono escolar para menos de 10% e assegurar que pelo menos 40% da geração mais jovem dispõe de um diploma do ensino superior; - OR4
- Tirar 20 milhões de pessoas da pobreza. - OR5.

▪ 11 Objetivos temáticos:

1. Reforçar a investigação o desenvolvimento tecnológico e a inovação (I&DT&I); - OT1
2. Melhorar o acesso às tecnologias de informação e da comunicação, bem como a sua utilização e qualidade (TIC); - OT2

3. Reforçar a competitividade das PME e dos sectores agrícolas (FEADER), das pescas e da aquicultura (FEAMP) (Apoio PME); - OT3
4. Apoiar a transição para uma economia de baixo teor de carbono em todos os sectores (Transição para Economia hipocarbónica); - OT4
5. Promover a adaptação às alterações climáticas e a prevenção e gestão de riscos (Alterações climáticas); - OT5
6. Proteger o ambiente e promover a eficiência energética (Ambiente e eficiência energética); - OT6
7. Promover os transportes sustentáveis e eliminar os estrangulamentos nas principais redes de infraestruturas (Transportes); - OT7
8. Promover o emprego e apoiar a mobilidade laboral (Mobilidade Laboral); - OT8
9. Promover a inclusão social e combater a pobreza (Inclusão Social); - OT9
10. Investir na educação, nas competências e na aprendizagem ao longo da vida (Educação e Formação); - OT10
11. Reforçar a capacidade institucional e uma administração pública eficiente (Capacitação Institucional). - OT11

9.2. As orientações do governo português

- **Prioridades para os Fundos Comunitários 2014-2020 (RCM n.º98/2012)**
 - Promoção da Competitividade da economia; - P1
 - Formação do capital humano; - P2
 - Promoção da coesão social; - P3
 - Reforma do Estado; - P4
 - Desenvolvimento sustentável. - P5
- **Objetivos (RCM n.º98/2012, condensando em cinco itens os onze objectivos temáticos apontados pela CE):**
 - Estímulo à produção de serviços transacionáveis e à internacionalização da economia; - ot1
 - Reforço do investimento na educação, incluindo a formação avançada, e na formação profissional; - ot2
 - Reforço da integração das pessoas em risco de pobreza e do combate à exclusão social; - ot3

- Prossecução de instrumentos de promoção da coesão e competitividade territoriais; - ot4
- Apoio ao programa da reforma do Estado. - ot5

▪ **Princípios gerais de programação (RCM n.º 98/2012):**

- Racionalidade económica; - PG1
- Concentração; - PG2
- Disciplina financeira e integração orçamental; - PG3
- Segregação de funções; - PG4
- Transparência e prestação de contas. - PG5

9.3. Diferenças face ao QREN 2007/2013

- **Abordagem integrada reforçada para enfrentar desafios urbanos:** Ao passo que o Artigo 8.º da Regulamentação do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) para o período 2007-2013 estipulava a opção de implementar o desenvolvimento urbano com uma abordagem integrada, no período 2014-2020 o desenvolvimento urbano deverá ser implementado através de estratégias que definam acções integradas (Artigo 7.º, n.º1 da regulamentação proposta do FEDER). O artigo 12.º da regulamentação proposta do Fundo Social Europeu (FSE) também contempla a contribuição suplementar do FSE para as referidas estratégias.
- **O Investimento Territorial Integrado substitui eixos de prioridades distintos para o desenvolvimento urbano:** A introdução do Investimento Territorial Integrado (ITI), o qual permite a implementação de programas operacionais de uma forma transversal, apoiará a abordagem temática e facilitará a combinação adequada de investimentos nas estratégias urbanas integradas.
- **Mais responsabilidades e oportunidades para as cidades:** Os Estados-Membros poderão conceder às cidades a oportunidade de conceber e implementar estratégias totalmente integradas que combinem os recursos de eixos de prioridades distintos e de programas operacionais.
- **Operações apoiadas por vários fundos, Programas Operacionais multifundos e financiamento transversal:** A implementação de

estratégias de desenvolvimento urbano integrado será melhorada com a possibilidade de combinar acções financiadas pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC), tanto ao nível dos programas como das operações. O financiamento transversal entre o FEDER e o FSE de parte de uma operação (até 5% de cada eixo de prioridade de um Programa Operacional) manter-se-á para complementar a abordagem multifundos (Artigo 55.º, n.º8, e Artigo 88.º das Disposições Comuns propostas para os Fundos do QEC 2014-2020).

- **Uma abordagem mais funcional que permite intervenções à escala adequada:** Visto que um ITI pode abranger vários tipos de cidades e áreas urbanas, tal como definido pelos Estados-Membros, permite o financiamento de acções integradas ao nível do bairro ou do município e em áreas funcionais como cidades-regiões ou áreas metropolitanas – incluindo áreas rurais vizinhas.

9.4. Quais são os efeitos práticos?

- **Os Estados-Membros deverão formar parcerias com autoridades regionais, locais e urbanas competentes** e envolvê-las na preparação do Contrato de Parceria e na preparação, implementação, acompanhamento e avaliação dos programas (Artigo 5.º das Disposições Comuns propostas para os Fundos do QEC 2014-2020).
- **Os Estados-Membros deverão identificar as cidades** nas quais o desenvolvimento urbano sustentável integrado irá beneficiar do apoio da política de coesão para reforçar o papel das cidades nos programas, bem como garantir que um mínimo de 5% dos recursos atribuídos do FEDER é investido em acções integradas para o desenvolvimento urbano sustentável.
- **Tanto no Contrato de Parceria como nos Programas Operacionais, os Estados-Membros deverão indicar:** as cidades que venham a implementar acções integradas para o desenvolvimento urbano sustentável com gestão delegada e quais as cidades a ser consideradas para participar na Plataforma de Desenvolvimento Urbano. O Programa Operacional também definirá a dotação de verbas indicativa de cada eixo de prioridades destinada às acções integradas.

9.5. Qual é o objectivo?

As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão.

9.6. Quais são as propostas?

- **Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem mais estratégica e holística:** Como princípio básico, o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) deverá apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (Artigo 7.º, n.º1 da regulamentação proposta do FEDER). O significado deste princípio é ambivalente: implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projectos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objectivos mais amplos dos programas. Os Estados-Membros da UE devem fazer por utilizar o Fundo Social Europeu (FSE), em sinergia com o FEDER, para apoiar medidas relacionadas com emprego, educação, inclusão social e capacidade institucional, concebidas e implementadas no âmbito das estratégias integradas.
- **Reservar fundos para um desenvolvimento urbano sustentável integrado:** Deverá ser investido um mínimo de 5% dos recursos do FEDER destinados a cada Estado-Membro em acções integradas para o desenvolvimento urbano sustentável implementadas através da ferramenta, Investimento Territorial Integrado (ITI), com a gestão e a implementação delegadas às cidades (Artigo 7.º, n.º2 da regulamentação proposta do FEDER). A forma e o grau de delegação da gestão às cidades podem variar em função dos acordos institucionais de cada Estado-Membro. As cidades que venham a implementar acções integradas para o desenvolvimento urbano sustentável com gestão delegada devem constar de uma lista anexa aos Contratos de Parceria

(Artigo 7.º, n.º2) e ao programa operacional (Artigo 87.º, n.º2, al. c)). Estas listas são indicativas e podem ser modificadas no decurso do período de programação.

- **Plataforma de Desenvolvimento Urbano:** Com base numa lista de cidades elaborada pelos Estados-Membros no respectivo Contrato de Parceria, a Comissão estabelecerá uma Plataforma de Desenvolvimento Urbano abrangendo 300 cidades em toda a Europa que incentivará um diálogo mais orientado para as políticas de desenvolvimento urbano entre as cidades europeias e a Comissão. Não se trata de um instrumento de financiamento mas sim de um mecanismo para tornar mais visível a contribuição das cidades abrangidas pela política de coesão para a Estratégia Europa 2020, facilitando acções integradas e inovadoras para o desenvolvimento urbano sustentável e tirando partido dos seus resultados (Artigo 8.º da regulamentação proposta do FEDER).
- **Acções urbanas inovadoras:** Com vista a fomentar soluções novas e inovadoras em termos de desenvolvimento urbano sustentável, por iniciativa da Comissão, o FEDER poderá apoiar acções inovadoras até ao limite de 0,2% da dotação total de verbas do FEDER. Como acções urbanas inovadoras, entendem-se projectos-piloto urbanos, projectos de demonstração e estudos relacionados de interesse europeu. O âmbito destas acções poderá abranger todos os objectivos temáticos e todas as prioridades de investimento (Artigo 9.º da regulamentação proposta do FEDER).
- **Maior ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico:** Com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Contratos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada da utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas. Os programas operacionais deverão definir a contribuição para a abordagem integrada do desenvolvimento territorial, incluindo – quando necessário – uma abordagem integrada planeada para o desenvolvimento de áreas urbanas (Artigos 11.º, 14.º e 87.º das Disposições Comuns propostas para os Fundos do QEC 2014-2020).

Também se prevê que esta abordagem do desenvolvimento urbano tenha uma ligação estreita com a abordagem integrada que visa enfrentar as necessidades específicas das áreas geográficas mais afectadas pela pobreza ou dos grupos-alvo com maior risco de sofrer de discriminação ou exclusão – tal como estabelecido no Contrato de Parceria e nos programas operacionais.

- **Ferramentas melhoradas para executar acções integradas:** O Investimento Territorial Integrado (ITI) é uma nova forma de execução que conjuga o financiamento de vários eixos de prioridades de um ou mais programas operacionais para intervenções multidimensionais e transversais a vários sectores. Um ITI é o instrumento ideal para apoiar acções integradas em áreas urbanas, já que oferece a possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objectivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e FC (Artigo 99.º das Disposições Comuns propostas para os Fundos do QEC 2014-2020).
- **Maior oportunidade para enfrentar desafios urbanos abrangidos pelas prioridades de investimento:** Quatro dos objectivos temáticos, os quais deverão ser apoiados pelos Fundos do QEC com vista a contribuir para a Estratégia Europa 2020 para o crescimento inteligente, sustentável e inclusivo, têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no Artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER). Recomenda-se que as cidades combinem as acções apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (Artigo 7.º, n.º1 da regulamentação proposta do FEDER). As cidades também poderão combinar estas acções com outras apoiadas pelo FSE no

âmbito das respectivas prioridades de investimento (indicadas no Artigo 3.º da regulamentação proposta do FSE).

- **Instrumentos financeiros:** Incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável. O âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projectos e actividades (Artigos 32.º-40.º das Disposições Comuns propostas para os Fundos do QEC 2014-2020).
- **Trabalhar em rede:** Ao abrigo do objectivo de Cooperação Territorial Europeia (CTE), o programa de intercâmbio e de aprendizagem para as cidades continuará a oferecer-lhes oportunidades de trabalhar em rede com vista a partilhar e a desenvolver boas práticas.

10. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARREIRO ANTIGO

A zona urbana designada por Barreiro Antigo corresponde ao território ocupado inicialmente por uma vila piscatória que vivia essencialmente dessa actividade realizada no estuário do Tejo. Com o advento da industrialização potenciado pela construção da linha férrea do Sul, instalaram-se as primeiras actividades de carácter industrial, com especial relevo para a indústria corticeira.

Deste modo, este núcleo inicial foi ganhando dimensão ao longo de dois eixos ortogonais, paralelos às frentes ribeirinhas a Norte e a poente, num traçado em que predominava já a natureza ortogonal tão característica das malhas urbanas pombalinas.

Maioritariamente, o Barreiro Antigo é constituído por edifícios de um e dois pisos. A baixa cércea dominante é ainda consentânea com uma estrutura urbana compacta e ruas de reduzido perfil transversal.

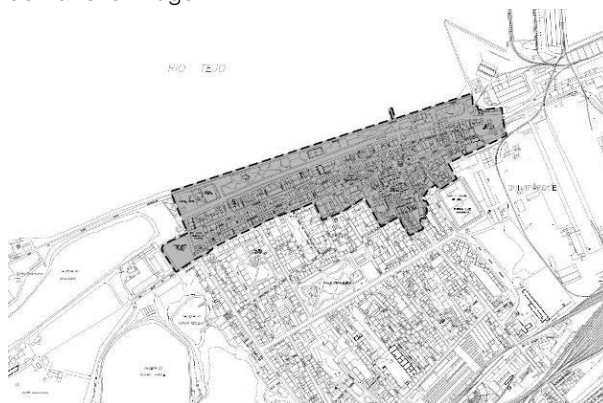
Com a instalação da CUF, a vila foi ganhando dimensão e estendeu-se para Sul. Neste processo de crescimento urbano, e ao longo das últimas 7 décadas do século XX, o Barreiro passou de vila industrial a cidade dormitório da Área Metropolitana

de Lisboa. A zona do Barreiro Antigo, constituída por edifícios de fraca dimensão construtiva quer quanto às características tipológicas das habitações, quer no que diz respeito à qualidade dos materiais utilizados, foi objecto de uma degradação progressiva e cada vez mais acentuada. Apenas na última década assistiu a uma ténue inversão deste processo, com o início de algumas intervenções pontuais de reabilitação do edificado e do espaço público.

A par desta perda de vitalidade urbana, em grande parte resultante da deslocalização da centralidade inicial para zonas mais recentes onde se localizavam agora os serviços e os equipamentos da cidade, também o tecido socio-económico, essencialmente constituído por camadas populacionais do início da industrialização, foi envelhecendo e viu instalar-se de forma continuada, um empobrecimento e uma fragilidade social que colocam esta população nos limites do que se consideram actualmente os parâmetros que balizam o fenómeno da exclusão social.

A área de intervenção territorial, delimitada em Julho de 2012 como Área de Reabilitação Urbana, coincide na sua totalidade com a antiga área crítica de recuperação e reconversão urbanística da zona do Barreiro Antigo anteriormente demarcada pelo Decreto n.º35/96 de 26 de Novembro.

Figura 21: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo



Fonte: Própria

A fundamentação da delimitação da ARU do Barreiro Antigo teve por base o Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo, aprovado em Junho de 2008, que definiu um 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, e que visam a melhoria da qualidade de vida e do espaço urbano deste território da cidade, que se encontra em acentuado grau de degradação.

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 socioeconómica 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

À delimitação da área de reabilitação urbana foi associada a 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.

Encontra-se já implementado pela autarquia para esta área da cidade uma política de incentivos financeiros, através da “discriminação positiva” relativamente às taxas municipais, em favor das actividades e dos que aí habitam e trabalham, induzida no Regulamento e tabela de taxas do Município do Barreiro em vigor. Encontra-se em vigor a “Minoração e Majoração” do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) face aos critérios de discriminação previstos no Código do IMI e, são frequentemente atribuídos pelo município meios financeiros suplementares para as escolas locais ou para as associações de âmbito cultural e recreativo, sem fins lucrativos.

Quadro 12: Evolução das Taxas do município na ARU do Barreiro Antigo e núcleos urbanos antigos

evolução das TAXAS do município na ARU do Barreiro Antigo e núcleos urbanos antigos	
<i>desde Abril de 2008</i>	Taxa de licenciamento / admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas (obras e loteamentos)
50% de redução	Taxa de ocupação de espaços públicos por motivo de obras , no período definido na calendarização da obra
<i>desde Maio de 2012</i>	Taxas devidas pela realização de vistorias , excepto as que sejam devidas pelas inspecções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes
Isenção	Taxas devidas pela autorização de utilização , excepto estabelecimentos de restauração e/ou bebidas com ou sem espaço para dança

desde Maio de 2012 50% de redução	Ocupação de espaços públicos por motivos de obras, no período de prorrogação do prazo da licença ou comunicação prévia na calendarização da obra
	Ocupação de espaços públicos com caldeiras, amassadouros, depósitos de entulhos ou materiais e outras ocupações
	Ocupação de espaços públicos com guindastes, gruas e outros veículos pesados
	Ocupação com toldos móveis e fixos
	Ocupação com sanefas de toldos ou alpendres
	Anúncios luminosos ou directamente iluminados
	Anúncios não luminosos
	Vitrinas

Fonte: Própria

Quadro 13: Evolução da aplicabilidade do IMI, de 2007 até à data, no concelho do Barreiro

evolução do IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS, por número de casos						
ano	*30% MINORAÇÃO Reab Urb	30% MAJORANTE Prédios degradados	*ISENÇÃO Reab. Urb. iniciada em 2008	200% MAJORANTE Prédios em ruínas	*15%, 30% MINORAÇÃO por níveis de conservação	*20% MINORAÇÃO Prédios arrendados
2007	8	–	–	–	–	–
2008	10	0	0	–	0	0
2009	10	0	0	–	0	0
2010	13	322	1	2	1	0
2011	8	456	1	4	1	0
2012	6	459	1	15	1	0
2013	1	366	1	43	terminou	0

*Hoje, apenas aplicável à ARU do Barreiro Antigo

Fonte: Própria

O Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana, através da definição do Investimento público e privado previstos, assegurados e/ou a assegurar, está também determinado.

Foi ainda estabelecido um Quadro de apoios e incentivos, em que os incentivos previstos para as operações de reabilitação urbana 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   boa execução, uso e conservação das construções.

11. MEDIDAS A IMPLEMENTAR

11.1. Delimitação da ARU

A principal linha de orientação da presente Estratégia de Reabilitação Urbana é a classificação desta área em área de Reabilitação Urbana (ARU) por se entender que a zona delimitada se encontra no âmbito da definição da alínea b) do artigo 2.  do RJRU *em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, est tica ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada* e, daqui decorre também a escolha da realização de uma operação de reabilitação urbana simples, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente   reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

Atendendo à idade média dos edifícios desta área ser superior a 30 anos, constata-se a necessidade de definir uma estratégia global de reabilitação para grande parte do seu tecido edificado.

No entanto,   também visível que algumas zonas incluídas na área agora delimitada carecem de uma intervenção mais profunda e de forma integrada, onde poderá vir a justificar-se a realização de operações de reabilitação urbana sistemática, por razões de degradação do conjunto do edificado e/ou de conformação do espaço público, ou mesmo por razões sociais e econ micas ou ambientais. Nessa medida, poderão vir a ser aprovadas, no futuro, uma ou várias operações de reabilitação urbana sistemática dirigida(s) n  só   reabilitação do edificado, mas também   requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, a(s) qual(ais) deverá( o) estar associada(s) a um programa de

investimento público. Nesse caso, será delimitada para cada operação de reabilitação urbana sistemática a aprovar, a correspondente área de reabilitação urbana, que será ao mesmo tempo destacada da presente ARU, por forma a fazer coincidir cada operação de reabilitação, com a respectiva área de reabilitação urbana, nos termos do RJRU.

A aprovação de uma destas operações de reabilitação urbana, seja simples ou sistemática, definida ou a definir, garantir  o acesso a benefícios fiscais, ao regime de taxas municipais em vigor, a apoios financeiros e   aplicação dos instrumentos de execução da política urbanística previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O município do Barreiro, enquanto entidade gestora da ARU do Barreiro, pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, diversos instrumentos de execução, entre os quais, a possibilidade de **imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**; a capacidade de realizar, através duma **Empreitada única**, a reabilitação dum conjunto de edifícios e, pode ordenar **a demolição de edifícios** aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável. A entidade gestora pode ter ainda **direito de preferência** nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. Existe também a possibilidade de **dar de arrendamento** o imóvel reabilitado para que o município possa ser ressarcido das despesas despendidas na reabilitação, caso as mesmas não tenham sido realizadas pelo seu proprietário (Arrendamento forçado). E, por último, podem ser constituídas as **servidões administrativas** necessárias   reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção; proceder-se   **venda forçada**, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar;   **reestruturação da propriedade** de um ou mais imóveis, **expropriando por utilidade pública** da operação de reabilitação urbana, o tipo de faixas e parcelas definidas no RJRU.

11.2. 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, ao estudo que a autarquia se encontra a desenvolver face a uma eventual atribuição de descontos para a aquisição dos materiais, pelos municípios que pretendam pintar e/ou recuperar as fachadas do seu edifício, ficando a seu cargo, 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, e o estudo do alargamento dos actuais benefícios previstos na tabela de taxas do Município do Barreiro, aplicáveis à ARU do Barreiro Antigo, que poderão ser alargados a estas zonas, e, por último, os regulamentares que correspondem a eventuais 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.

11.2.1. Incentivos de natureza financeira

I. Programa de apoio à recuperação de fachadas

Corresponde ao estudo da disponibilização, através de protocolos de parcerias, aos proprietários que pretendam pintar e/ou recuperar as fachadas do seu edifício, de descontos na aquisição dos materiais, para que possam de uma forma integrada promover a recuperação das fachadas exteriores do edifício, ficando a cargo dos proprietários, a contratação da mão-de-obra necessária para a realização dessa operação.

II. Programa Comparticipado de apoio a Condomínios

O passado recente tem demonstrado que os programas de reabilitação de imóveis apoiados pelos municípios e pelo IHRU têm surtido pouco efeito.

Paralelamente, a maioria dos edifícios localizados nas áreas urbanas consolidadas dos anos 60 a 80, são constituídos em propriedade horizontal, cujos condomínios, a maior parte das vezes, não têm capacidade financeira para realizarem as obras de conservação periódica.

Nesse sentido, propõe-se a criação, em parceria com as instituições bancárias, através de protocolos, duma nova geração de programas de empréstimos, dirigidos exclusivamente à realização de obras de conservação/reabilitação em edifícios em propriedade horizontal.

Este programa funcionaria através de empréstimos reembolsáveis, em condições favoráveis, em que o montante do empréstimo é realizado através da avaliação de orçamentos apresentados.

O tipo de obras a financiar incidiria em:

- i. Limpeza e reparação de coberturas, reparação de fachadas e substituição de caixilhos em vãos exteriores;
- ii. Reparação de zonas comuns e escadas;
- iii. Instalação de elevadores;
- iv. Instalação de painéis solares térmicos ou fotovoltaicos;
- v. Substituição de redes prediais;
- vi. Consolidação e reforço estrutural.

O município visaria os pedidos apresentados pela Administração do Condomínio, indicando as obras que se propõe realizar e o montante do empréstimo de que necessita.

O empréstimo poderia ser disponibilizado, pelos bancos, em várias tranches, conforme a necessidade, mediante a apresentação pelo condomínio de facturas dos empreiteiros.

III. Comparticipação ao abrigo do Programa “Porta 65 Jovem”

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 desta zona ser delimitada como Área de Reabilitação Urbana.

IV. Redução/isenção de Taxas Municipais

Estudo do alargamento da redução/isenção das taxas, (já consagrado no regulamento de taxas em vigor para a ARU do Barreiro Antigo e restantes núcleos urbanos antigos) referentes à(s):

- **Taxa de licenciamento / admissão de comunicação prévia** da execução de operações urbanísticas (obras e loteamentos);
- **Taxa de ocupação de espaços públicos por motivo de obras**, no período definido na calendarização da obra;
- **Taxas devidas pela realização de vistorias**, excepto as que sejam devidas pelas inspecções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes;
- **Taxas devidas pela autorização de utilização**, excepto estabelecimentos de restauração e/ou bebidas com ou sem espaço para dança;
- **Ocupação de espaços públicos por motivos de obras**, no período de prorrogação do prazo da licença ou comunicação prévia na calendarização da obra;
- **Ocupação de espaços públicos** com caldeiras, amassadouros, depósitos de entulhos ou materiais e outras ocupações;
- **Ocupação de espaços públicos** com guindastes, gruas e outros veículos pesados;
- **Ocupação com toldos** móveis e fixos;
- **Ocupação com sanefas** de toldos ou alpendres;
- **Anúncios luminosos** ou directamente iluminados;
- **Anúncios não luminosos**;
- **Vitrinas**.

V. Apoio aos programas RECRIA e RECRIPH

Embora este tipo de programas tenha tido efeitos redutores, enquanto não forem revistos pelo IHRU, propõe-se o estudo da possível aplicabilidade do regime de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.

VI. Outros incentivos de natureza financeira

Outros incentivos de natureza financeira quer de comparticipação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar.

11.2.2. 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 delimitação da área de reabilitação urbana do concelho do Barreiro, poder ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, que surjam no contexto nacional.

- **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 concelho do Barreiro;
- **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 concelho do Barreiro;
- **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 concelho do Barreiro e reabilitados;
- **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;
- **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;
- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) à taxa reduzida**, de acordo com o Código do IVA;
- **Agravamento da taxa de IMI** sobre os imóveis degradados, imóveis em ruínas, e imóveis devolutos, conforme Código do IMI.

11.2.3. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental

Estudo da implementação dum sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria *antes do fim* do período de garantia das obras de reabilitação urbana (5 anos) e após oito anos da sua recepção (Dever de Conservação previsto no RJUE).

A Bolsa de Projectistas e Imóveis, existente hoje para a ARU do Barreiro Antigo é alargada para incluir esta nova ARU do concelho do Barreiro.

12.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.

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 concelho do Barreiro.

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 destas áreas.

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 na alínea I e II do ponto 11.2.1., será criado um regulamento próprio que determinará os elementos necessários a apresentar;

No caso do apoio previsto nas alíneas III, V e VI, do mesmo ponto, deverão ser apresentados os elementos previstos na legislação própria dos citados programas;

Para os incentivos previstos no ponto IV, cujas obras se encontrem sujeitas a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, será necessário a entrega dos elementos previstos na legislação aplicável.

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.º38 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 REcria ou REcriPH poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo, no entanto, cumulativamente beneficiar dos incentivos de natureza financeira previstos nas alíneas I, II e VI do ponto 11.2.1.

A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do ponto 11.2. Quadro de Apoios e Incentivos.

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

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

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) cabe à assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, definir o tipo de entidade gestora das operações de Reabilitação Urbana e adoptar um modelo de execução da mesma operação de reabilitação urbana.

Nos termos do artigo 7.é n. 4 do mesmo diploma legal, a cada ARU corresponde uma operação de reabilitação urbana. Neste caso concreto, **o município opta pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples e assume-se como entidade gestora**, e nessa qualidade, de acordo com o artigo 9.  do RJRU, terá a responsabilidade de coordenar e gerir a operação de reabilitação urbana.

As características da área, a própria dinâmica de desenvolvimento e os problemas subjacentes   evolução urbana sofridos ao longo dos tempos, impõem que o modelo de execução proposto seja o da **iniciativa pelos particulares com o apoio da entidade gestora** (artigo 11.  do RJRU)..

O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e procedimental aos proprietários e titulares de outros direitos,  nus e encargos sobre os edifícios, é previsto no ponto 11.2.1..

O programa assegurar  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 n  só na fase de instrução e implementação, mas, também, a posteriori durante a vigência do programa.

Os edifícios devolutos ou em ruínas poderão, se assim a Assembleia Municipal o deliberar, ver

aumentada a incidência da carga fiscal, incentivando-se com esta a sua reabilitação.

Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65 Jovem", ou outro equivalente, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada área de Reabilitação Urbana.

15.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 n  tendo sido atingidos a totalidade dos objectivos subjacentes   estratégia de reabilitação, ser prorrogado, n  podendo vigorar por prazo superior a 15 anos.



ANEXO I

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CONCELHO DO BARREIRO

1. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana para o concelho do Barreiro, com cerca de 392,11 hectares, incorpora uma extensão de território urbano, que se estende, parcialmente, por todas as freguesias do concelho do Barreiro, distrito de Setúbal.

A ARU do concelho do Barreiro integra os núcleos antigos do Lavradio, Palhais, Santo António da Charneca e Coina, assim como o aglomerado da Telha Velha, em Santo André. Faz ainda parte da ARU, a área central do Barreiro, onde se integram os seus eixos viários com maior concentração de comércio e serviços (confina com um espaço comercial com 17.500m², inaugurado em Novembro de 2008).

Englobam-se ainda as áreas urbanas consolidadas dos anos 60 a 80, onde uma grande parte dos seus edifícios apresenta, hoje, a necessidade de serem alvo de reabilitação, face a alguns problemas de degradação, da União de freguesias do Barreiro e Lavradio, União de freguesias do Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, e do aglomerado da Vila Chã (pertencente à freguesia de Santo António da Charneca).

Na delimitação destas áreas considerou-se que os loteamentos urbanos ou edifícios mais recentes, mas completamente integrados, não seriam excluídos, uma vez que fazem parte de um todo urbano, coerente entre si. Os equipamentos públicos existentes, incluindo as escolas do 1º ciclo, foram igualmente inseridos nestas áreas.

A ARU do concelho do Barreiro possui uma área aproximada de 392,11 hectares, dos quais:

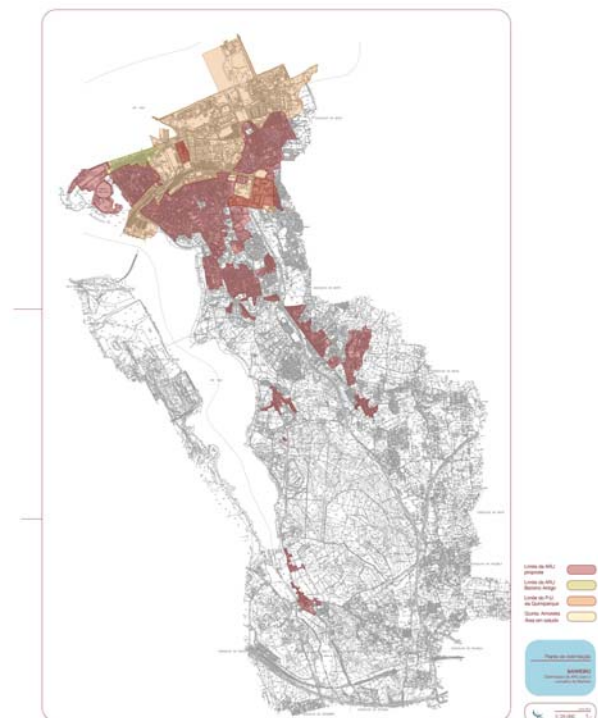
- 241,27 hectares estão integrados na área do Barreiro/Verderena/Alto do Seixalinho e Santo André
- 5,38 hectares estão integrados na Zona Velha do Lavradio
- 69,75 hectares estão integrados na restante área urbana do Lavradio
- 1,05 hectares estão integrados no núcleo antigo da Telha Velha
- 8,54 hectares estão integrados no núcleo antigo de Palhais
- 6,60 hectares estão integrados no núcleo antigo de Santo António da Charneca

- 47,70 hectares estão integrados na área urbana de Vila Chã e Cidade Sol, freguesia de Santo António da Charneca
- 7,65 hectares estão integrados no núcleo antigo de Coina
- 4,17 hectares estão integrados na restante área urbana de Coina

Os limites propostos para a Área de Reabilitação Urbana do concelho do Barreiro são os definidos na Planta de Delimitação, que constitui o **anexo II** deste documento.

Optou-se pela presente Área de Reabilitação Urbana (ARU) por se entender que a zona delimitada se encontra no âmbito da definição da alínea b) do artigo 2.º do RJRU *em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada* e, daqui decorre também a escolha da realização de uma operação de reabilitação urbana simples, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

Figura 1: Delimitação da ARU no concelho



Fonte: Própria

1.1. Núcleos urbanos antigos

Na ARU do concelho do Barreiro estão integrados os núcleos urbanos antigos do Lavradio, Telha Velha, Palhais, Santo António da Charneca e Coina.

1.1.1. Núcleo Urbano Antigo do Lavradio

É uma área habitacional que corresponde ao aglomerado primitivo do Lavradio.

É limitado a Norte pela Rua da Indústria, a Sul pela escola EB1 n.º 2 do Lavradio e Piscina Municipal do Lavradio, a Nascente pela banda de edifícios que confronta com a Rua D. Luis Furtado de Albuquerque e Rua D. Pedro II e a Poente com Rua 6 de Janeiro, Avenida das Nacionalizações e Rua Almirante Reis.

Figura 2: Vista aérea do núcleo antigo do Lavradio



Fonte: Própria

Figura 3: Morfologia urbana do núcleo antigo do Lavradio em 1941



Fonte: Própria

1.1.1.1. Resumo histórico do seu desenvolvimento

A referência mais antiga ao Lavradio enquanto topónimo remonta a 1298, e refere-se a uma propriedade fundiária constituída por uma vinha. Ao longo dos tempos, o adensar dos registos continuam a manifestar um cunho acentuadamente conectado com o plano agrícola, mas começam a sobressair referências a numerosas quintas e casais dispersos em torno de um óbvio núcleo urbano que aparece assinalado na cartografia mais antiga com representação da região. A vinha, o sal e os produtos hortícolas foram a base deste núcleo urbano, que se ia desenvolvendo na área compreendida: a poente pelas ruas “Dr. Miguel Bombarda”, desde o Convento dos Loios, e o término da rua “Almirante Reis”, que constituía o limite das marinhas de sal; a nascente pelas ruas D. António Chatillon, e a Rua D. Pedro II que marcava as traseiras da Igreja de Santa Margarida e da Escola Adães Bermudes.

Figura 4: Antigo Convento dos Lóios



Fonte: Própria

O centro gravítico deste núcleo urbano seria a actual Praça 5 de Outubro, ponto de confluência das duas entradas da vila, e onde se localizaram o poder administrativo e cadeia, a Sociedade Filarmónica Agrícola Lavradiense (1867) e o coreto (1871). Em torno da área delimitada poderíamos encontrar Quintas, algumas ainda presentes, de outras só o topónimo, e em parte dos casos só identificáveis com referências documentais. No primeiro caso temos a “Quinta da Várzea”; no segundo, a da “Barra-a-Barra”, do “Facho”, dos “Loios”, da “Fonte”; e no terceiro caso a do “Meloal” e a das “Palmeiras”.

A chegada do Caminho-de-ferro ao Barreiro (1861) veio a imprimir desenvolvimento a toda a região, e desde então a localidade começa a expandir-se. Esse facto repete-se na primeira metade do século XX com a expansão da Companhia União Fabril e da implantação da União Fabril do Azoto.

1.1.1.2. Morfologia urbana

O núcleo urbano antigo do Lavradio é caracterizado por um traçado de desenvolvimento orgânico. A sua configuração varia entre quarteirões fechados e bandas de edifícios confinantes com os eixos viários que integram esta área.

Figura 5: Largo 25 de Abril



Fonte: Própria

Figura 6: Morfologia urbana do núcleo antigo do Lavradio na década de 70



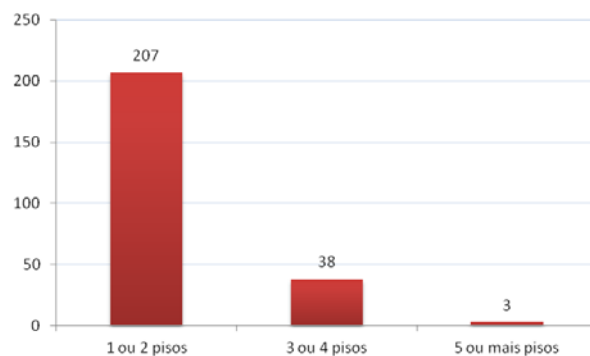
Fonte: Própria

1.1.1.3. Edificado

O edificado caracteriza-se pela presença de edifícios maioritariamente com 1 ou 2 pisos, tal

como é possível comprovar de acordo com o gráfico seguinte. Dos 207 edifícios desta zona, apenas 38 possuem 3 ou 4 pisos e apenas 3 têm 5 ou mais pisos.

Quadro 1: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

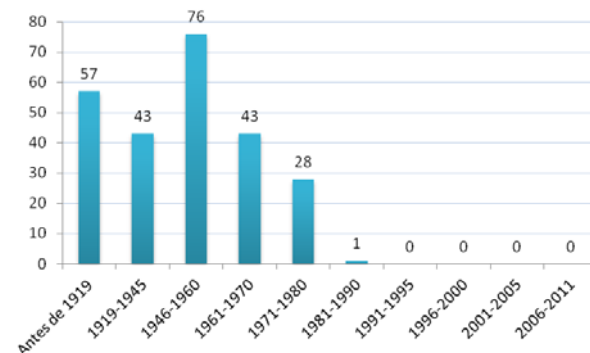
Figura 7: Rua D. Pedro II



Fonte: Própria

Até 1980 o núcleo urbano antigo do Lavradio registou um crescimento relativamente constante. A partir desta década o seu crescimento estagnou, registando-se apenas uma construção nova entre 1981 e 1990.

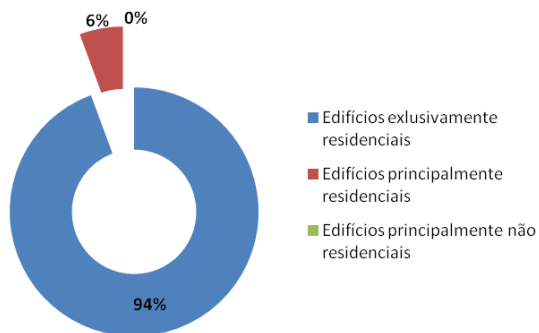
Quadro 2: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 94% face ao total.

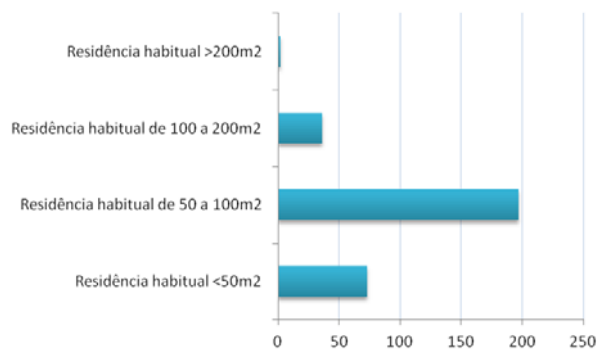
Quadro 3: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Relativamente às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m², seguidos daqueles com dimensões abaixo dos 50m². Face a estes valores, concluímos que os alojamentos existentes nesta área são, em geral, de dimensões reduzidas.

Quadro 4: Área dos alojamentos

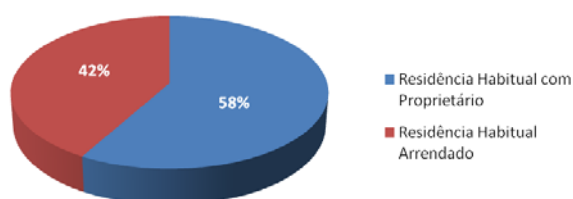


Fonte: INE - Censos 2011

Verifica-se, ainda, que cerca de 24% das residências existentes se encontram vagas.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (58%) em relação aos arrendados.

Quadro 5: Tipo de residência habitual



Fonte: INE - Censos 2011

Ao nível do estado de conservação, sendo um núcleo constituído por edifícios bastante antigos, uma grande parte denota um elevado estado de degradação precisando, efectivamente, de obras de reabilitação média.

1.1.1.4. Espaço público e Imagem urbana

Nesta área, é de salientar a presença de um espaço verde com uma certa dimensão (Jardim da Estrela), o qual denota uma manutenção regular. Para além deste, apenas é de referir a Praça 5 de Outubro, que também serve de estadia a alguma da população, mas é um local atravessado pelas vias de maior tráfego, a Av. Joaquim José Fernandes e a Rua Dr. Miguel Bombarda.

Figura 8: Praça 5 de Outubro



Fonte: Própria

Relativamente ao restante espaço urbano, verifica-se uma certa heterogeneidade, entre algum edificado que, no geral, se encontra em bom estado de conservação e outro que denota alguma obsolescência.

1.1.1.5. Mobilidade e estacionamento

A nível viário verifica-se que, no geral, os arruamentos se encontram razoavelmente em bom estado de conservação. As áreas para estacionamento não são abundantes e, em muitos casos, este faz-se de forma irregular. No entanto, algumas das vias possuem estacionamento ordenado.

Figura 9: Rua Almirante Reis



Fonte: Própria

Figura 10: Rua D. António Chantillon



Fonte: Própria

1.1.1.6. Equipamentos públicos

Neste núcleo existe apenas, como referência as instalações da Junta de Freguesia do Lavradio.

Figura 11: Rua Dr. Miguel Bombarda



Fonte: Própria

1.1.1.7. Património cultural, arquitectónico e urbanístico

Neste separador são evidenciados alguns dos edifícios emblemáticos desta zona e que se encontram referenciados a nível municipal, são eles:

ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DO LAVRADIO (ADÃES BERMUDES)

Escola primária oficial do Lavradio é constituída por salas de aula femininas e masculinas no piso térreo, com 3 grandes janelas que permitiam um bom arejamento e iluminação, vestíbulo, sanitários, recreio coberto e descoberto e, no piso superior, a residência do professor.

Figuras 12 e 13: Antiga Escola Primária do Lavradio



Fonte: Própria

FONTANÁRIO

Fontanário em pedra, de forma paralelepipedica, assente em soco elíptico saliente da mesma pedra.

Figuras 14 e 15: Fontanário na Rua Dr. Miguel Bombarda



Fonte: Própria

Este fontanário foi levado para o Lavradio a partir da sua posição original que era no largo Alexandre Herculano.

EDIFÍCIO DA JUNTA DE FREGUESIA / ANTIGO MERCADO

Edifício do antigo mercado do Lavradio foi reconvertido em sede da Junta de Freguesia.

Figura 16: Edifício da antiga Junta Freguesia do Lavradio



Fonte: Própria

Construção de traça arquitectónica elegante, com alçado marcado por platibanda de recorte geométrico, fortemente marcada por 4 vãos organizados em faixa horizontal e emoldurados por guarnição em cantaria. Acesso feito por 2 portas localizadas nos extremos da fachada. Cobertura de 2 águas e revestida a telha.

QUINTA DOS LÓIOS

Rica propriedade agrícola, doada aos frades de Santo Eloy desde o séc. XVI.

A casa dos séculos XVI e XVII possuía a capela de Nossa Senhora do Bom Sucesso, para além de horta, vastas áreas de vinha e olival, lagar e marinhas de sal. Ainda são reconhecíveis os vãos do séc. XVI e XVII, na fachada Norte do edifício.

Figuras 17 e 18: Quinta dos Lóios



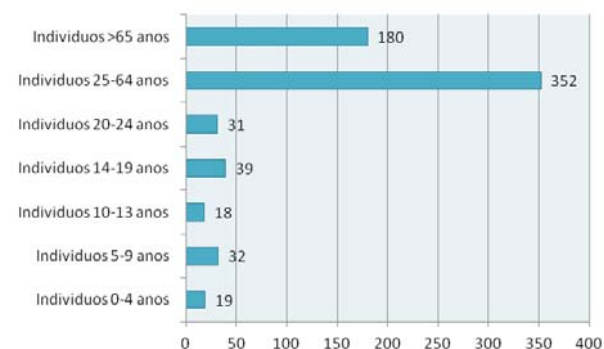
Fonte: Própria

1.1.1.8. Demografia

Da análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existiam 481 alojamentos para 671 habitantes, dos quais 312 são homens e 359 são mulheres.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma pode-se designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 79,28% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

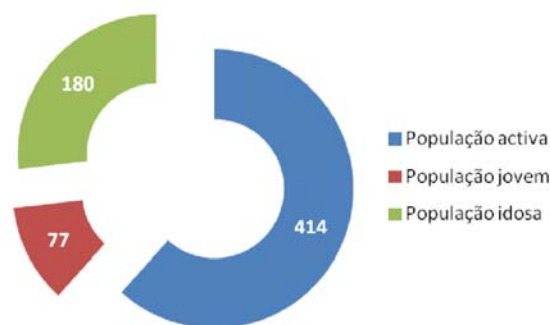
Quadro 6: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que para os 77 jovens residentes no bairro existem 180 idosos, confirmando-se uma população bastante envelhecida.

Quadro 7: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice de dependência da população idosa do bairro que em 2011 era de $100 \wedge 43$, isto é, para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 43 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 18$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 61$.

1.1.1.9. Contexto económico

Da análise do local, constata-se que grande parte dos espaços comerciais existentes são fronteiros

aos arruamentos principais, nomeadamente na Praça 5 de Outubro, Rua Dr. Miguel Bombarda e Avenida Joaquim José Fernandes. Existe ainda, pontualmente, na restante área, um ou outro pequeno comércio. A economia local, ao nível do comércio oferecido, caracteriza-se maioritariamente pela existência de cafés/restaurantes, existindo outros pontos de comércio diverso, mas com pouca expressão. Ao nível dos serviços é de salientar a existência do edifício da antiga Junta de Freguesia e da Caixa Geral de Depósitos nas imediações.

Assim, deparamo-nos com uma zona da cidade onde existem poucos espaços comerciais ou de serviços e onde uma grande parte dos pisos térreos dos edifícios destinados a comércio/serviços se encontram devolutos. Deste modo, torna-se difícil falar numa economia local, implementada nesta área da cidade ou com características próprias.

1.1.2. Núcleo Urbano Antigo de Palhais

A zona delimitada corresponde à área habitacional, que constitui o aglomerado antigo de Palhais.

Figura 19: Vista aérea do núcleo antigo de Palhais



Fonte: Própria

Figura 20: Morfologia urbana em 1941



Fonte: Própria

No início da sua formação este núcleo cingia-se a ambos os lados da estrada Barreiro-Coina que atravessava a localidade.

Desenvolve-se, hoje, ao longo dos seus eixos viários principais, nomeadamente a Rua Almirante Reis, Rua José Monteiro Vinhais, Rua Camilo Castelo Branco e Rua Manuel Evans de Carvalho

1.1.2.1. Resumo Histórico do seu desenvolvimento

Povoação de origens remotas organizou-se ao redor da Igreja da N^a Sr.^a da Graça.

Em 1571 seria habitada por 30 famílias, o *Inquérito Pombalino* do séc. XVIII informa que possuía 80 vizinhos (família, fogos, casa habitadas). Ainda no séc. XVIII, apresenta constantes alterações administrativas ao pertencer sucessivamente aos concelhos da Moita, Alhos Vedros e finalmente ao do Barreiro.

Em 1839, é-lhe atribuída a freguesia de Coina, alguns anos depois parte da Telha.

Freguesia com tradições agrícolas, de onde se destacava a produção de milho, batata, feijão-verde, ervilha, fava, hortaliça e a vinha. Desta última temos testemunho no séc. XVI de que foram doadas duas courelas à Igreja de N^a Sr.^a da Graça, as quais se deveriam localizar na Quinta Velha.¹⁴

Armando da Silva Pais confirma esta ideia ao afirmar, na sua monografia, que Palhais teria «possuído várias quintas de gente fidalga»¹⁵, das quais nenhuma sobreviveu até aos nossos dias. Possivelmente a nora que se encontrava em tempos à entrada de Palhais, na atual urbanização da Quinta S. João Sul pertenceria a uma destas quintas.

Local obrigatório de passagem para Coina, ou para destinos fora do concelho, fruía de estalagem, conhecida pela *Quinta da Estalagem*, adaptada

¹⁴ Leal, Ana de Sousa, *A Igreja de N^a Sr.^a da Graça – na história de Palhais*, Junta de Freguesia de Palhais, 2009, p. 18.

¹⁵ Pais, Armando da Silva, *Barreiro Antigo e Moderno*, Barreiro, CMB, 1963, p. 421.

atualmente a casa de campo, ostenta um portal com cantaria de entablamento (séc. XVII).

O pulmão do concelho, a Mata Nacional da Machada, encontra-se dentro dos seus limites administrativos.

Possui vários vestígios materiais da sua envolvência nos Descobrimentos, exemplo do desenvolvimento e protagonismo que detinha nesta época, referimo-nos à Olaria localizada na Mata Nacional da Machada, ao *Complexo Real de Vale de Zebro* actual Museu do Fuzileiro, a Igreja N^a Sr.^a da Graça, e a “Ribeira da Telha”, posteriormente “Feitoria da Telha”, que fez parte do Lavradio.

Figura 21: Mata da Machada



Fonte: momentos-perfeitos.blogspot

No séc. XVIII, surge uma nova atividade produtiva: a produção de cal, cujos fornos no séc. XX eram propriedade de Adelino Martins, natural de Santo António da Charneca, e destacado membro da comunidade barreirense.

Já no decorrer do século XX, surge a Seca de Palhais fruto da política nacional de fomento, e ainda que seja por iniciativa do Almirante Henrique Tenreiro, a unidade é constituída pela Firma Armazéns José Luís da Costa, para comerciar cotas de bacalhau do Grémio dos Armadores de Navios da Pesca do Bacalhau.

1.1.2.2. Morfologia urbana

Este núcleo urbano caracteriza-se pelo desenvolvimento de bandas de edifícios paralelas às suas vias de tráfego.

Figura 22: Rua Almirante Reis



Fonte: Própria

O traçado destas vias tem um carácter orgânico e começou a expandir-se a partir do Largo 25 de Abril, onde se localiza a Igreja de Nossa Sr.^a da Graça.

Figura 23: Morfologia urbana na década de 70



Fonte: Própria

1.1.2.3. Edificado

O edificado desta área caracteriza-se pela presença de edifícios maioritariamente com 1 ou 2 pisos, tal como é possível comprovar de acordo com o gráfico seguinte. Dos 214 edifícios desta zona, apenas 10 possuem 3 ou 4 pisos, não existindo nenhum de cêrcea maior.

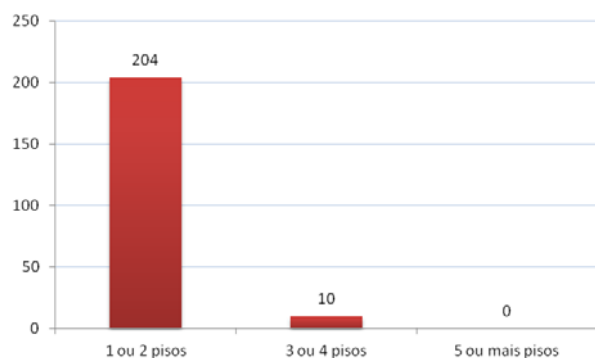
Ao nível do estado de conservação, sendo um núcleo constituído por alguns edifícios bastante antigos, denota um nível razoável de conservação, identificando-se na Rua Almirante Reis um ou outro edifício bastante antigo a necessitar de obras de reabilitação elevada.

Figura 24: Rua Almirante Reis



Fonte: Barragon

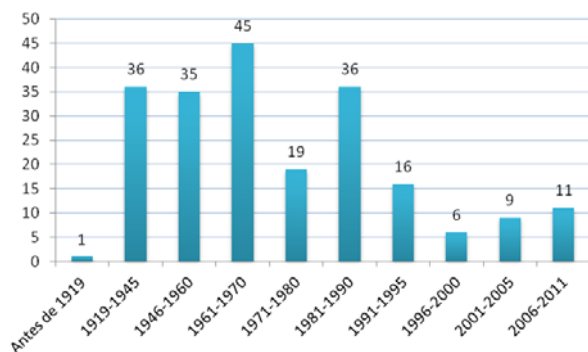
Quadro 8: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Foi a partir de 1919 que o núcleo urbano de Palhais registou um crescimento mais acentuado, tendo como expoente máximo o período de 1961 a 1970. A partir de 1995 pode-se considerar que houve uma quebra na sua expansão.

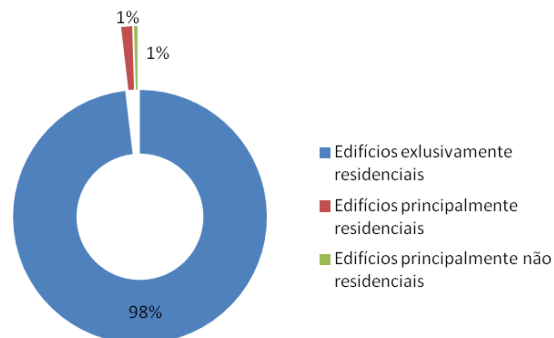
Quadro 9: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

As construções existentes destinam-se maioritariamente ao uso habitacional, atingindo uma percentagem de 98% face ao total.

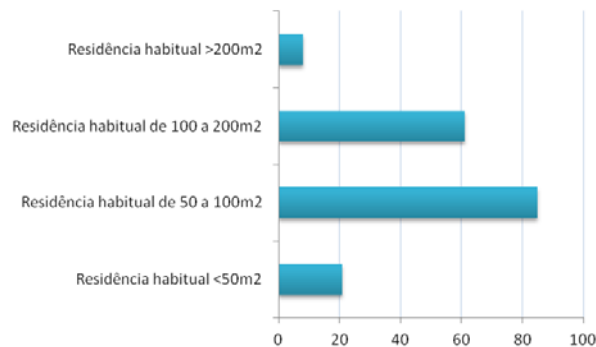
Quadro 10: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Relativamente às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m², logo seguidos daqueles com dimensões entre os 100m² e os 200m². Face a estes valores, concluímos que os alojamentos existentes, nesta área são, em geral, de dimensões razoáveis.

Quadro 11: Área dos alojamentos



Fonte: INE - Censos 2011

Figura 25: Largo D. Paulo da Gama

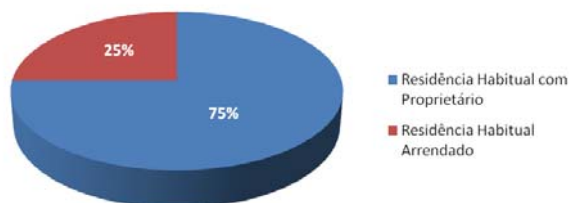


Fonte: Própria

Verifica-se, ainda, que cerca de 24% das residências existentes encontram-se vagas.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (75%) em relação aos arrendados.

Quadro 12: Tipo de residência habitual



Fonte: INE - Censos 2011

1.1.2.4. Espaço público e Imagem urbana

Ao nível do espaço público é possível constatar a presença do Largo 25 de Abril e do Largo D. Paulo da Gama, envolvente à igreja, com dimensões reduzidas.

Figura 26: Largo D. Paulo da Gama



Fonte: Própria

Estes dois largos encontram-se num estado de conservação bom.

O Largo D. Paulo da Gama sofreu uma intervenção de requalificação urbana do espaço público profunda, no ano de 2002, denotando hoje excelentes condições de conservação.

Este estudo veio dignificar o pórtico da igreja de Palhais, classificado como monumento nacional, dotando igualmente o espaço com um novo equipamento de parque infantil para usufruto das crianças locais.

O restante espaço público existente são as vias de acesso ao núcleo urbano, constituídas pelas faixas de rodagem e passeios confinantes.

Figura 27: Largo D. Paulo da Gama



Fonte: Própria

1.1.2.5. Mobilidade e estacionamento

Este núcleo é atravessado por uma via de tráfego intenso (Rua Almirante Reis) que permite o acesso entre o centro do Barreiro e o núcleo urbano de Coina. As restantes vias são de carácter secundário.

Figura 28: Rua Almirante Reis



Fonte: Própria

Ao nível do estacionamento, verifica-se uma escassez de lugares de estacionamento regulados. Junto à igreja é onde se verifica a maior presença de viaturas paradas, devido a um maior desafogo no espaço público e à presença de zonas de estacionamento definidas, mas as restantes vias secundárias, de largura e passeios reduzidos, apenas permite que este se faça em cima do passeio ou mesmo na faixa de rodagem.

Figura 29: Travessa do Penedo



Fonte: Própria

1.1.2.6. Património cultural, arquitectónico e urbanístico

Neste separador são evidenciados alguns dos edifícios emblemáticos desta área e que se encontram referenciados a nível municipal, são eles:

PÓRTICO MANUELINO DA IGREJA DE NOSSA SENHORA DA GRAÇA DE PALHAIS

A igreja foi construída no final do século XV, tendo sido pouco tempo depois ampliada, por volta de 1530-35, de forma a conseguir desempenhar a função de igreja paroquial e para suprir eventuais estragos provocados pelo terramoto de 1531.

A origem da igreja matriz de Palhais, de nome Igreja de Nossa Senhora da Graça, em homenagem à santa do mesmo nome, foi construída a expensas dos moradores do lugar. A família Gama era a benfeitora do Convento Arrábido de Palhais.

Apenas o Pórtico se encontra classificado, como Monumento Nacional, Decreto nº8 252, DG, 1.ª série, n.º138 de 10 julho 1922 / ZEP, Portaria, DG, 2.ª série, n.º60 de 12 março 1958.

Figuras 30 e 31: Pórtico da Igreja de Palhais



Fonte: Própria

FONTANÁRIO

Fontanário em pedra, em forma de paralelepípedo e com pia em forma de concha adossada lateralmente, assente em soco elíptico saliente, da mesma pedra.

Figura 32 e 33: Fontanário da Rua Almirante Reis



Fonte: Própria

A rede de fontanários construídos no séc. XX corresponde às exigências de abastecimento de água potável às populações, daquela época.

ESCOLA DO 1º CICLO DO ENSINO BÁSICO

Escola constituída por um conjunto de 2 edifícios.

Edifício principal de planta rectangular onde se encostam 1 corpo de 1 piso e um de 2 pisos, servido por duas entradas e com alçado principal marcado por vãos rasgados, possui cobertura de 2 águas em telha, cunhais e faixas pintadas em cor forte.

Figura 34: Escola do 1º ciclo do ensino básico



Fonte: Própria

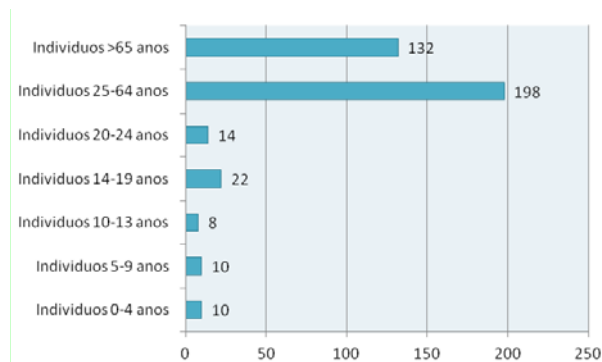
1.1.2.7. Demografia

De uma análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existiam 235

alojamentos para 394 habitantes, dos quais 184 são homens e 210 são mulheres.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma se pode designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 83,75% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

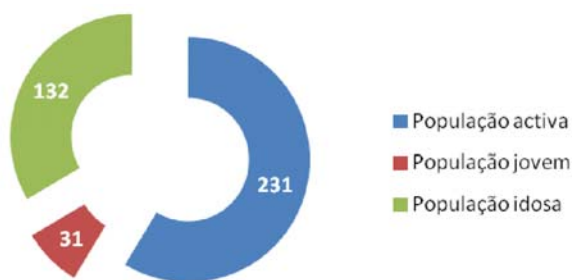
Quadro 13: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que para os 31 jovens residentes nesta área existem 132 idosos, confirmando-se uma população muito envelhecida.

Quadro 14: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice de dependência da população idosa do bairro que em 2011 era de $100 \wedge 57$. Isto é, para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 57 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 13$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 70$.

1.1.2.8. Contexto económico

Da análise do local constata-se que, a maioria dos espaços comerciais existentes, são fronteiros aos arruamentos principais, nomeadamente na Rua Almirante Reis e Largo 25 de Abril. Existe ainda, pontualmente, um ou outro pequeno comércio noutra local desta área, mas com pouco significado em termos quantitativos. A economia local, ao nível da oferta de comércio, caracteriza-se maioritariamente pela existência de alguns cafés/restaurantes, estabelecimentos de bens de 1ª necessidade, existindo ainda, outros pontos de comércio diverso, mas com pouca expressão. Ao nível dos serviços é de salientar a existência do edifício da União de Freguesias e o Centro de Acção Social de Palhais (Centro de Dia, ATL e Jardim de Infância).

Deparamo-nos com um núcleo urbano, onde existem poucos estabelecimentos comerciais ou de serviços. É, assim, importante a implementação duma estratégia de manutenção e dinamização do comércio local, numa área em que, devido à população envelhecida existente, e estando esta afastada das zonas mais “comerciais” do concelho, procura o abastecimento dos bens de primeira necessidade no comércio local.

1.1.3. Núcleo Urbano Antigo de Coina

É uma área habitacional correspondente ao aglomerado de Coina, incluindo um conjunto arquitectónico de valor patrimonial à margem da EN10-3 e ruínas de uma estalagem medieval. Possui habitações de um e dois pisos de arquitectura dos finais do séc. XIX, princípios do XX.

Figura 35: Vista aérea do núcleo urbano antigo de Coina



Fonte: Própria

Desde 1987, se realizam as Festas de N. Sr^a. dos Remédios cuja pequena capela, propriedade particular, está aberta ao culto.

1.1.3.3. Morfologia urbana

O núcleo urbano antigo de Coina é caracterizado por um traçado de desenvolvimento orgânico. Não possui um tipo de quarteirão definido, variando entre bandas de edifícios contíguos às vias, quarteirões abertos com logradouros públicos e alguns quarteirões fechados.

Figura 37: Morfologia urbana do núcleo antigo de Coina na década de 70

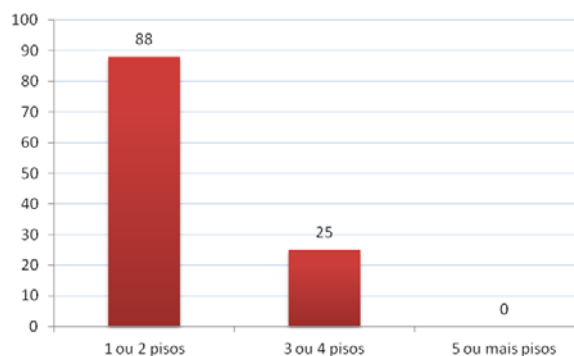


Fonte: Própria

1.1.3.4. Edificado

O edificado caracteriza-se pela presença de edifícios, maioritariamente, com 1 ou 2 pisos, tal como é possível comprovar de acordo com o gráfico seguinte. Dos 113 edifícios desta zona, apenas 25 possuem 3 ou 4 pisos e não existe nenhum com cêrcea maior.

Quadro 15: Cêrcea dos edifícios

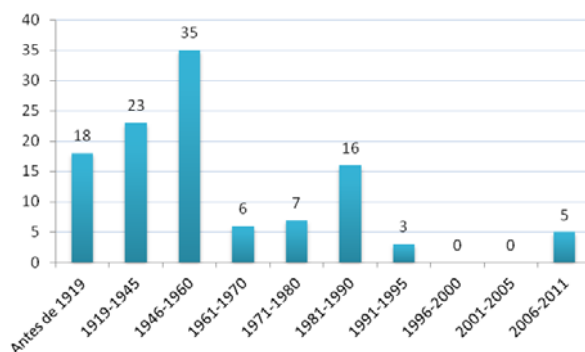


Fonte: INE - Censos 2011

O seu estado de conservação denota em muitos casos um certo abandono, existindo alguns edifícios em muito mau estado de conservação.

Até 1960 o núcleo urbano de Coina registou um aumento exponencial da sua expansão, culminando no seu expoente máximo entre 1946 e 1960. A partir desta década o seu crescimento praticamente estagnou, sendo muito reduzido o número de edifícios novos registados até à actualidade.

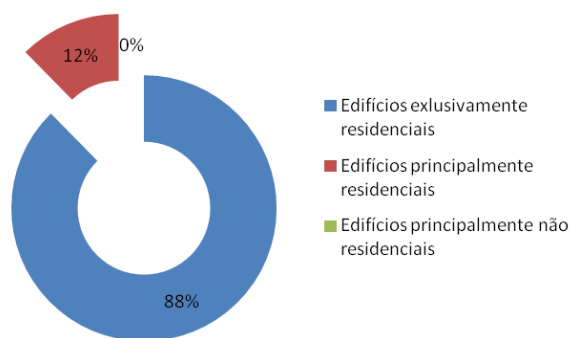
Quadro 16: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

As construções existentes destinam-se maioritariamente ao uso habitacional, atingindo uma percentagem de 88% face ao total.

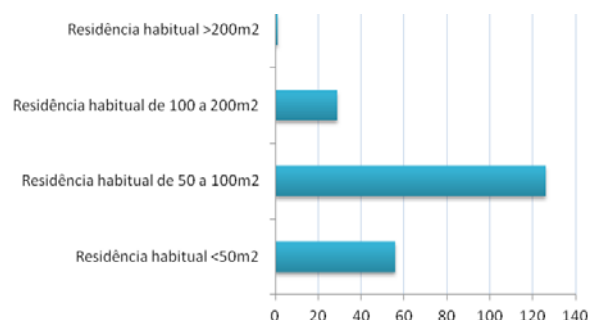
Quadro 17: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Relativamente às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m², seguidos daqueles com dimensões abaixo dos 50m². Face a estes valores, concluímos que os alojamentos existentes nesta área são, em geral, de dimensões reduzidas.

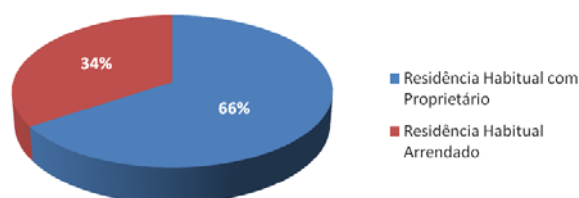
Quadro 18: Área dos alojamentos



Fonte: INE - Censos 2011

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (66%) em relação aos arrendados.

Quadro 19: Tipo de residência habitual



Fonte: INE - Censos 2011

1.1.3.5. Espaço público e Imagem urbana

Ao nível do espaço público apenas existe uma zona verde, de dimensões muito reduzidas, a qual se situa no interior deste núcleo, pelo que não é facilmente apreendida pela população. O restante espaço público está em bom estado de conservado.

É evidente a presença de um número significativo de edifícios muito degradados.

Figura 38: Travessa Sacadura Cabral



Fonte: Própria

1.1.3.6. Mobilidade e estacionamento

Este núcleo é atravessado por duas vias principais de distribuição (Rua D. Manuel I e Rua Professora Maria Rita Amaro Duarte).

Figura 39: Início da Rua Professora Maria Rita Amaro Duarte junto à Rotunda de Coina



Fonte: Própria

Ao nível do estacionamento verifica-se a existência de algumas bolsas ao longo das vias, assim como uma área ampla (na sua zona central), de natureza privada, onde é possível estacionar quando não está a decorrer o Mercado de Coina.

1.1.3.7. Património cultural, arquitectónico e urbanístico

CAPELA DE NOSSA SENHORA DOS REMÉDIOS

Capela particular da Quinta do Manique, existente no início do séc. XVIII, tendo sofrido, posteriormente, uma remodelação profunda. Do primitivo templo subsiste o pequeno alpendre da entrada.

Figura 40: Capela de Nossa Senhora dos Remédios



Fonte: Própria

ESCOLA DO 1º CICLO DO ENSINO BÁSICO

Construída em 1956 de acordo com o projeto designado de Plano dos Centenários.

FORNOS DE CAL

O início da construção dos fornos está datado de 4 de Fevereiro de 1864 sob o patrocínio de Frederico Eduardo Payant, negociante inglês residente em Lisboa e foi composto inicialmente por 4 engenhos de produção.

Figura 41 e 42: Fornos de Cal – EN 10-3



Fonte: Própria

IGREJA DO SALVADOR DO MUNDO

Igreja Matriz da freguesia de Coima (séc. XVI), sob jurisdição da Ordem de Santiago. Foi destruída pelo terramoto de 1755, restando actualmente a torre sineira.

MOINHO DE MARÉ DE COIMA

Moinho de Maré dos sécs. XV-XVI, possui cinco engenhos de moagem.

Figura 43 e 44: Moinho da Maré de Coima



Fonte: Própria

QUINTA DE S. JOAQUIM (QUINTA DO MANIQUE OU QUINTA DO INFERNO)

Propriedade rural de D. Joaquim de Pina Manique irmão do Intendente Geral da Polícia de D. Maria I, séc. XVIII.

Figura 45: Torre do Inferno



Fonte: Própria

O edifício atual foi construído em 1910 por Manuel Martins Gomes Júnior.

REAL FÁBRICA DE VIDROS E ESPELHOS CRISTALINOS DE COIMA

Importante manufactura criada em 1719 por D. João V. Produzia vidro branco, vidraça, espelhos e vidro verde. Em 1748 foi transferida toda a sua tecnologia para a Marinha Grande dando origem à actual indústria vidreira desta região.

Figura 46 e 47: Ruína da Torre da Igreja de São Salvador do Mundo



Fonte: Própria

Classificado pelo Decreto-lei n.º67/97 de 31 de Dezembro como imóvel de interesse público.

SUBESTAÇÃO ELÉCTRICA DE COIMA

Da responsabilidade da UEP (*União Eléctrica Portuguesa*) a Subestação de Coima (1954) é um projeto do arquiteto Keil do Amaral, tendo sido elaborada com a colaboração dos engenheiros Álvaro de Freitas e do empreiteiro René Touzet.

Figura 48 e 49: Subestação eléctrica de Coina da EDP-EN 10



Fonte: Própria

ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS DE COINA / LAVADOURO MUNICIPAL

O Abastecimento Domiciliário de Água ao Barreiro foi inaugurado em 7 de Abril de 1937, mas os seus estudos tem início em 1928 com análises à qualidade da água de Coina, que determinaram que estas possuíam “características medicinais” e era “bacteriologicamente puríssima”. O abastecimento a Stº António da Charneca chegou em 1945.

A antiga Estação de Tratamento de Águas de Coina constituiu o primeiro sistema de abastecimento domiciliário ao concelho do Barreiro, ao lado da captação foi construída a Estação Elevatória e de Tratamento.

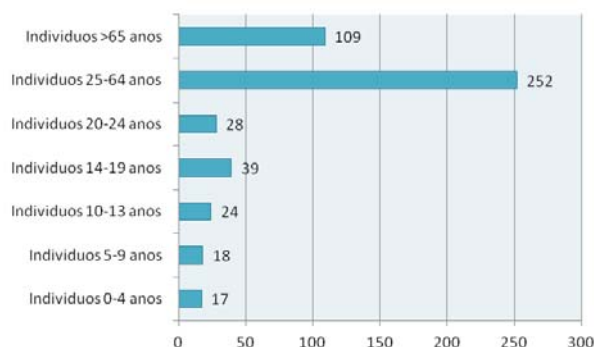
O Lavadouro construído em 1939, junto ao atual Parque de Merendas constitui uma memória desses tempos.

1.1.3.8. Demografia

De uma análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existiam 272 alojamentos para 487 habitantes, dos quais 218 são homens e 269 são mulheres.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma se pode designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 74,13% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

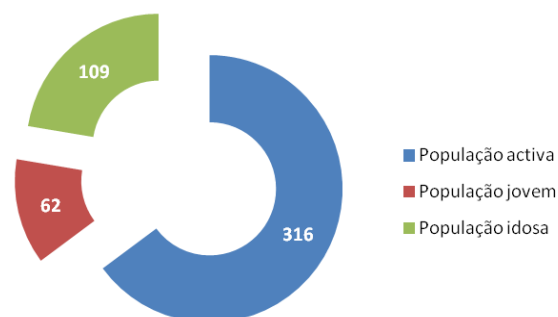
Quadro 20: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com população idosa, verificamos que para os 62 jovens residentes no bairro existem 109 idosos, confirmando-se uma população um pouco envelhecida.

Quadro 21: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice de dependência da população idosa do bairro que em 2011 era de $100 \wedge 34$, isto é, para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 34 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 19$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 53$.

1.1.3.9. Contexto económico

Da análise deste núcleo urbano, constata-se que as suas vias principais concentram grande parte do comércio/serviços desta área, nomeadamente na Rua D. Manuel I e na Rua Professora Maria Rita Amaro Duarte. O comércio existente conta com a presença de um número significativo de cafés/restaurantes, mas existem também

estabelecimentos de bens de 1ª necessidade, assim como outro comércio diversificado.

Figura 50: Rua D. Manuel I



Fonte: Própria

Deparamo-nos, contudo, com uma área onde muitos dos pisos térreos dos edifícios destinados a comércio/serviços se encontram devolutos. Deste modo, torna-se difícil falar numa economia local, implementada nesta área da cidade ou com características próprias.

Ao nível dos serviços, salienta-se a existência do edifício do Catoca e uma Farmácia.

Considera-se, assim, que na definição da operação de reabilitação urbana, deverá ser concretizada uma estratégia de desenvolvimento da sua economia de forma a fomentar uma economia local dinâmica.

1.1.4. Núcleo Urbano Antigo de Santo António da Charneca

Esta área integra o núcleo antigo de Santo António da Charneca e as áreas envolventes imediatas.

Este núcleo estende-se ao longo das suas vias principais de acesso, a Rua Henrique Andrade Evans, a Rua Vasco da Gama, a Rua Manuel Martins Gomes Júnior, a Rua 1º de Maio e a Rua 1º de Dezembro.

Figura 51: Vista aérea do núcleo urbano antigo de Santo António da Charneca



Fonte: Própria

Figura 52: Morfologia urbana do núcleo urbano antigo de Santo António da Charneca em 1941



Fonte: Própria

A sua história encontra-se desenrolada, no ponto acima, no desenvolvimento histórico do núcleo urbano antigo de Coima

1.1.4.1. Morfologia urbana

É caracterizado por um traçado de desenvolvimento orgânico, que foi crescendo ao longo das suas vias distribuidoras.

Figura 53: Morfologia urbana do núcleo antigo de Santo António da Charneca na década de 70

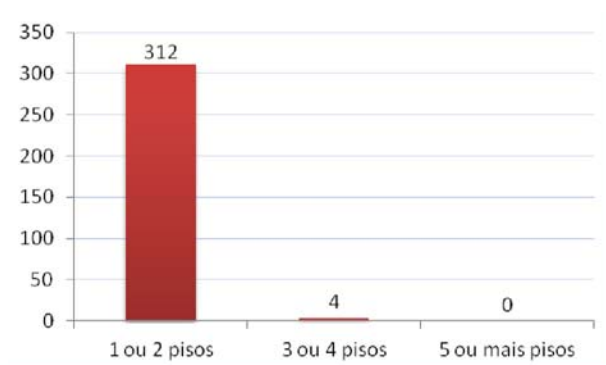


Fonte: Própria

1.1.4.2. Edificado

O edificado, desta área, caracteriza-se pela presença de edifícios maioritariamente com 1 ou 2 pisos, tal como é possível comprovar de acordo com o gráfico seguinte. Dos 316 edifícios, apenas 4 possuem 3 ou 4 pisos e não existe nenhum com cêrcea maior.

Quadro 22: Cêrcea dos edifícios

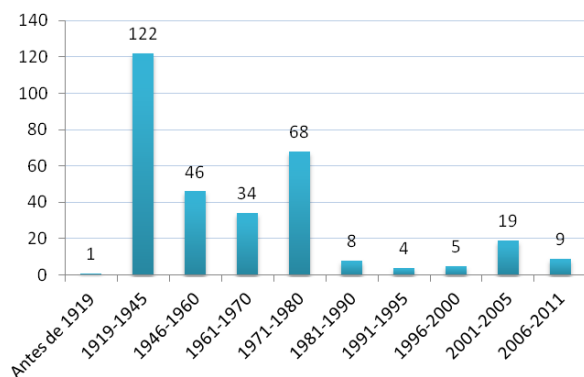


Fonte: INE - Censos 2011

O seu estado de conservação, na maioria das situações, é razoável.

O período de maior expansão do núcleo urbano de Santo António deu-se entre 1919 e 1945, no entanto, até 1980, continuou a desenvolver-se, embora num ritmo mais lento. A partir desta década o seu crescimento praticamente estagnou, sendo muito reduzido o número de edifícios novos.

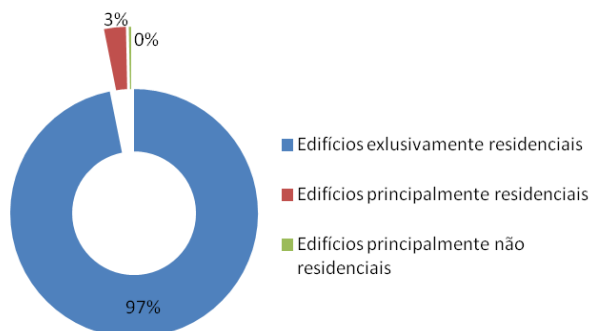
Quadro 23: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

As construções existentes destinam-se maioritariamente ao uso habitacional, atingindo uma percentagem de 97% face ao total.

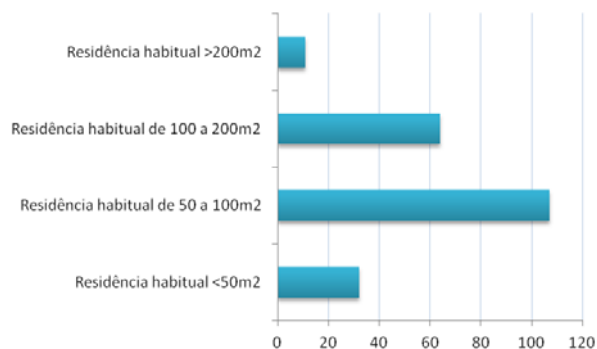
Quadro 24: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Relativamente às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m², seguidos daqueles com dimensões entre os 100m² e os 200m².

Quadro 25: Área dos alojamentos

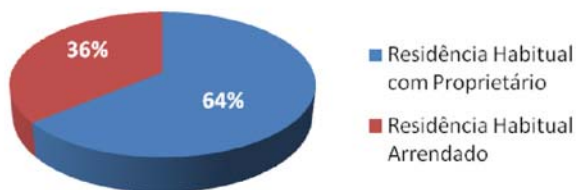


Fonte: INE - Censos 2011

Verifica-se, ainda, que existe uma percentagem grande de edifícios vagos e que ascende aos 28%.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (64%) em relação aos arrendados.

Quadro 26: Tipo de residência habitual



Fonte: INE - Censos 2011

1.1.4.3. Espaço público e Imagem urbana

O espaço público é constituído, essencialmente, pelos arruamentos e passeios. Verifica-se a existência de um pequeno espaço público, o Largo Soeiro Pereira Gomes, localizado no interior do núcleo urbano e ainda o Largo 25 de Abril no cruzamento das duas artérias principais, onde se localiza um coreto.

Figura 54: Largo 25 de Abril



Fonte: Própria

1.1.4.4. Mobilidade e estacionamento

Este núcleo é atravessado por duas vias principais, no sentido Norte/Sul (Rua Henrique Andrade Evans e Rua Manuel Martins Gomes Júnior) e Nascente/Poente (Rua 1.º de Maio e Rua Engenheiro Duarte Pacheco).

Figura 55: Rua Manuel Martins Gomes Júnior



Fonte: Própria

Existem algumas áreas para estacionamento, mas em número reduzido, que se localizam, maioritariamente, na Rua Manuel Martins Gomes Júnior e no Largo Soeiro Pereira Gomes. No

restante núcleo urbano, o estacionamento é realizado, essencialmente, desordenadamente em cima dos passeios e na faixa de rodagem.

Figura 56: Travessa D. Afonso Henriques / Largo Soeiro Pereira Gomes



Fonte: Própria

1.1.4.5. Património cultural, arquitectónico e urbanístico

FONTANÁRIO

Fontanário localizado na Rua Manuel Martins Gomes Júnior. Elemento urbano “definido” em material pétreo, localiza-se numa área urbana com algum desafogo demarcada através do tratamento diferenciado do pavimento relativamente à área confinante.

Apresenta um carácter “vertical” de configuração simples e linhas rectas de certa forma rápidas e austeras.

Apresenta marco central, uma bica e bacia de secção quadrangular.

Toda a estrutura assenta sobre base de secção quadrangular em cantaria.

O marco central é coroado com pináculo.

SOCIEDADE FILARMÓNICA UNIÃO AGRÍCOLA 1º DE DEZEMBRO (SFUA)

Fundada a 1 de Dezembro de 1898, a Sociedade Filarmónica União Agrícola 1º de Dezembro apresenta-se como uma das coletividades centenárias do nosso concelho.

CORETO DE STº ANTÓNIO

A poucos metros da SFUA surge o coreto da localidade que, apresentando várias imagens da lira, símbolo da Música, estabelece a ligação automática às bandas filarmónicas muito apreciadas e com a sua génese nas coletividades no séc. XIX. Inaugurado em 1933.

Figura 57: Coreto de Santo António da Charneca



Fonte: Própria

ESCOLA DO 1º CICLO DE SANTO ANTÓNIO

Edifício disposto longitudinalmente relativamente à via confinante (Rua Henrique Andrade Evans) localiza-se no interior de um recinto murado.

Edifício de características eruditas que apresenta uma fachada principal marcada pela disposição e composição dos diferentes elementos que a constituem. Apresenta corpo central, de acesso ao edifício, que ostenta uma certa monumentalidade e, é composto por 3 arcos de volta perfeita assente em pilares de secção quadrangular. Este corpo culmina num frontão decorado com azulejaria (branca e azul), sendo aquele demarcado por duas pilastras pintadas à cor amarela.

Figuras 58 e 59: Escola do 1º ciclo de Santo António da Charneca



Fonte: Própria

Simetricamente a este corpo dispõe-se um conjunto de 5 vãos de dimensões diferenciadas. Apresentam

caixilharia em madeira pintada e moldura que a “unifica”, pintada à cor amarela. Apresenta cobertura de 4 águas revestida a telha cerâmica.

O recinto apresenta muro/gradeamento em alvenaria rebocada e pintada, e gradeamento em ferro pintado, com portão de acesso interior ao recinto escolar também em ferro pintado à cor verde.

Soco, pilastras e molduras dos vãos rebocados e pintados à cor amarela.

IGREJA DE SANTO ANTÓNIO DA CHARNECA

Edifício de características singulares que apresenta uma fachada principal de grande rigor e coerência formal. Apresenta um corpo central a partir do qual se acede ao interior do edifício através dum vão de porta com caixilharia em madeira e verga curva de arco perfeito e uma cruz sobre a mesma. De dimensões generosas, pontua toda a composição de fachada e se interrelaciona com um conjunto de pequenos vãos que permitem a iluminação do interior do recinto religioso.

A ladear este campo surge a torre sineira com planta circular. Este corpo apresenta três pequenos vãos / rasgos protegidos por elementos metálicos e termina numa cobertura em telha cerâmica e no seu azimute um pequeno cata-vento.

O edifício é rebocado e pintado à cor branca. Soco pintado à cor azul. Cobertura em telha cerâmica.

Figuras 60 e 61: Igreja de Santo António Charneca



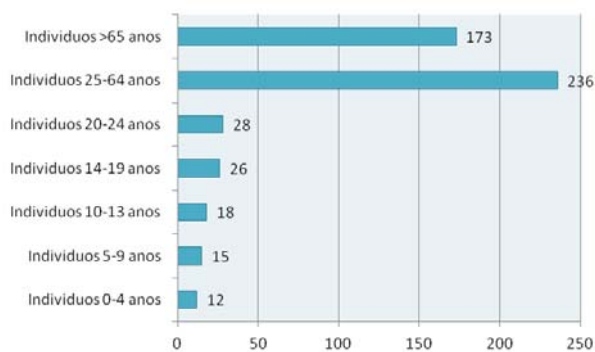
Fonte: Própria

1.1.4.6. Demografia

Da análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existiam 340 alojamentos para 508 habitantes, dos quais 231 são homens e 277 são mulheres.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma se pode designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 80,51% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

Quadro 27: Estrutura etária da população

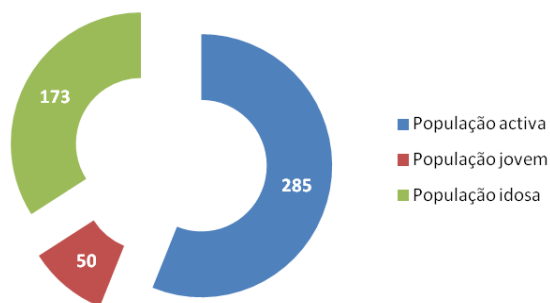


Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com população idosa, verificamos que para os 50 jovens residentes no bairro existem 173 idosos, o que denota uma população muito envelhecida.

Outros indicadores relevantes apontam para o quadro de uma população envelhecida, tais como o índice de dependência da população idosa desta área, que em 2011 era de $100 \wedge 60$, isto é, para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 60 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 17$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 77$, o que comprova um número bastante elevado de população dependente.

Quadro 28: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

1.1.4.7. Contexto económico

Da análise deste núcleo urbano, constata-se que as suas vias principais concentram grande parte do comércio/serviços desta área, nomeadamente na Rua Manuel Martins Gomes Júnior, na Rua Vasco da Gama, na Rua Henrique Andrade Evans e no Largo 25 de Abril. De entre o comércio existente é de assinalar a presença de variados cafés/restaurantes, estabelecimentos de bens de 1ª necessidade, assim como outro comércio diversificado.

A economia local, ao nível da oferta, embora fique aquém do que seria desejável para permitir que a população não se tivesse que deslocar a outros locais do concelho, será talvez, de todos os núcleos urbanos antigos, aquele que apresenta uma maior dinâmica.

Ao nível dos serviços, salienta-se a existência do edifício da Junta de Freguesia, Posto dos Correios e Farmácia. Existem ainda os edifícios do Santo Antoniense Futebol Clube e da Sociedade Filarmónica União Agrícola 1º de Dezembro, que são um ponto de encontro para a população local.

Considera-se, assim, que existe uma economia local implementada, no entanto, também esta necessita de ser alvo de um processo de regeneração e dinamização, atraindo outras valências não existentes nesta área e que permitam ao núcleo funcionar como um todo.

1.1.5. Aglomerado Urbano da Telha Velha

É um antigo aglomerado, caracterizado pela ocupação de um cabeço com um caminho na linha de festo, ladeado de habitações de um e dois pisos, dominando as zonas de vale a nascente, sul e poente.

É limitado a Norte pela Rua Humberto Delgado e Rua das Naus, a Sul pela Quinta do Americano, a Nascente pela Rua da Nau São Gabriel e a Poente pela Azinhaga da Telha.

Figura 62: Vista aérea do aglomerado da Telha Velha



Fonte: Própria

Figura 63: Morfologia urbana da Telha Velha em 1941



Fonte: Própria

1.1.5.1. Morfologia urbana

O aglomerado da Telha Velha é caracterizado por um traçado de desenvolvimento orgânico, sobranceiro ao Rio Coina. De dimensões reduzidas, apenas integra nos seus limites o Largo de Santo André, e a Rua da Telha.

Figura 64: Morfologia urbana do núcleo antigo da Telha Velha na década de 70



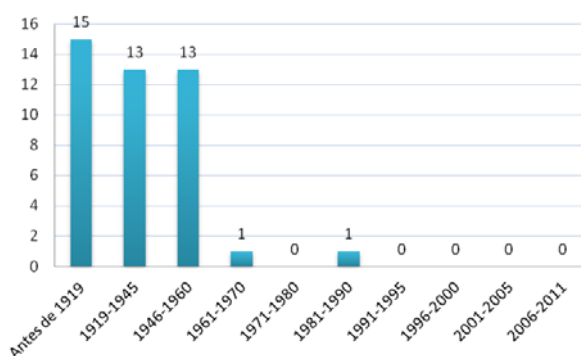
Fonte: Própria

1.1.5.2. Edificado

O edificado, aqui presente, caracteriza-se exclusivamente por edifícios de 1 e 2 pisos residenciais.

A grande maioria deste edificado foi erigida antes de 1960, pelo que as suas necessidades de manutenção são acrescidas.

Quadro 29: Data de construção do edificado

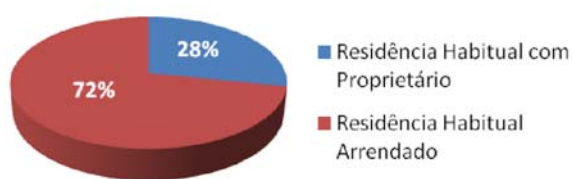


Fonte: INE - Censos 2011

O estado de conservação das construções existentes apresenta alguma degradação, carecendo de obras de conservação e reabilitação.

Esta área possui uma percentagem bastante superior de alojamentos arrendados, tal como se pode verificar conforme o gráfico seguinte.

Quadro 30: Tipo de residência habitual



Fonte: INE - Censos 2011

É também possível verificar que a maioria dos fogos tem dimensões reduzidas: 48% entre os 50 e 100m² e 42% com 50m² ou menos.

Quadro 31: Área dos alojamentos

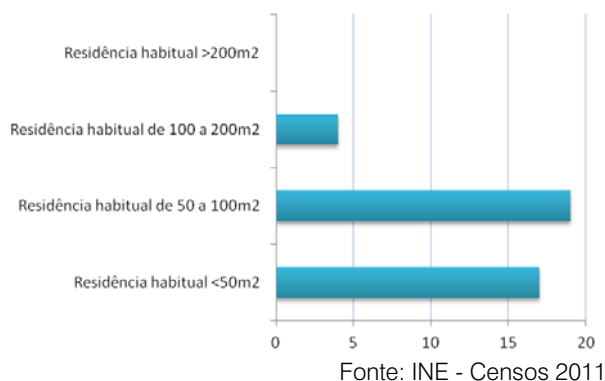


Figura 65: Largo de Santo André



Fonte: Própria

1.1.5.3. Espaço público e Imagem urbana

O espaço público, de reduzidas dimensões, denota a necessidade de uma reabilitação integrada. Possui, na zona central, o Largo de Santo André que é o local com mais desafogo de todo o aglomerado. No entanto, não tem qualquer tipo de equipamento e é visível que a sua função principal é a de distribuição viária.

Figura 66: Largo de Santo André



Fonte: Própria

1.1.5.4. Mobilidade e estacionamento

Esta área é caracterizada por vias de dimensões reduzidas, passeios de dimensões diminutas e que, em alguns locais, estão ocupados com estacionamento. Esta é uma situação expectável, face à completa inexistência de locais destinados a esta função.

Figura 67: Largo de Santo André/Rua da Liberdade



Fonte: Própria

1.1.5.5. Equipamentos públicos

Nesta área detecta-se a existência do remanescente da Igreja de Santo André, a Casa do Bensaúde, onde morou o Padre Himalaia e onde foi a primeira fábrica de Himalaíte, e ainda a proximidade com o conjunto do edificado da Parceria Geral das Pescarias.

1.1.5.6. Património cultural, arquitectónico e urbanístico

Nesta área não se identifica Património cultural, arquitectónico e urbanístico de assinalar.

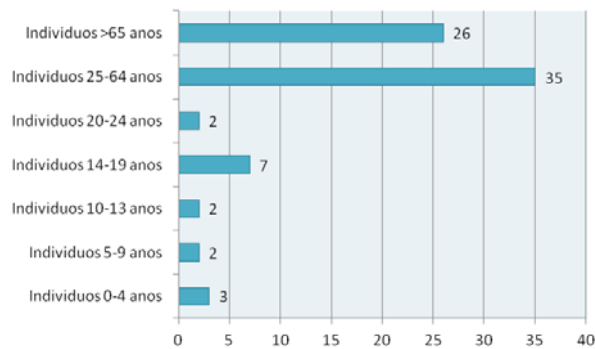
1.1.5.7. Demografia

Da análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existiam 45 alojamentos para 77 habitantes, dos quais 37 são homens e 47 são mulheres.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma pode-se designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 79,22% da população tem idade superior a 25

anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

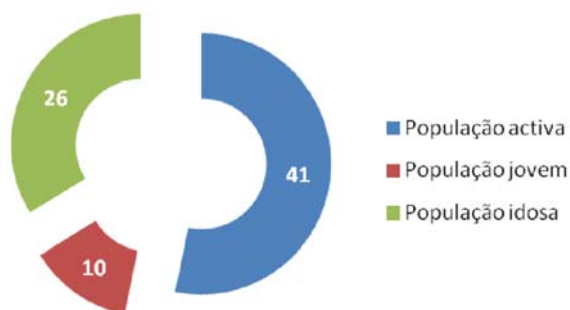
Quadro 32: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com população idosa, verificamos que para os 10 jovens residentes no bairro existem 26 idosos, um valor bastante elevado e que, tal como noutras zonas do concelho, denuncia um nível elevado de envelhecimento populacional.

Quadro 33: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes apontam para o quadro de uma população envelhecida, tais como o índice de dependência da população idosa desta área, que em 2011 era de 26 idosos para cada 41 indivíduos em idade activa. O índice de dependência jovem é menor, com 10 jovens para os 41 indivíduos em idade activa. Conjugados, verifica-se um índice de dependência global elevado, uma vez que o número de idosos e jovens (36) é pouco menor que o de indivíduos em idade activa.

1.1.5.8. Contexto económico

Da análise do local, constata-se que o único estabelecimento existente nesta área é um Bar, situado na Rua das Naus.

A dimensão muito reduzida deste aglomerado urbano, quase exclusivamente habitacional, não propicia a existência de comércio local, bem como, a sua grande proximidade ao centro de Santo André, este, sim, com um comércio local de alguma dimensão.

1.2. Áreas edificadas nos anos 60,70 e 80

As áreas identificadas em seguida correspondem a uma época de grande desenvolvimento urbano no concelho do Barreiro. Verifica-se, no entanto, que neste momento, muitas delas já denotam uma certa degradação ao nível do edificado, e alguns problemas ao nível do aproveitamento do espaço público.

As fotos apresentadas são apenas algumas situações existentes, demonstrando o tipo de morfologia urbana e edificado destas áreas.

Figura 68: Vista aérea do centro do Barreiro



Fonte: Própria

Figura 69: Morfologia urbana do Barreiro em 1941



Fonte: Própria

Figura 70: Vista aérea da zona urbana do Lavradio



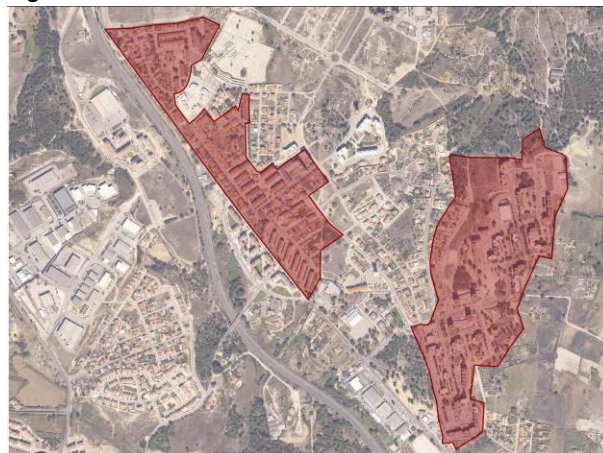
Fonte: Própria

Figura 71: Vista aérea das zonas urbanas da Verderena, Alto do Seixalinho e Santo André



Fonte: Própria

Figura 72: Vista aérea da Vila Chã e Cidade Sol



Fonte: Própria

1.2.1. Morfologia urbana

A morfologia urbana destas áreas é bastante variada, apresentando algumas situações de “bairros” de moradias, geralmente com 2 pisos, mas, também, áreas de maior extensão organizadas em quarteirão fechado e bandas de edifícios paralelos entre si, com logradouros públicos. Na generalidade das situações apresenta um traçado recticulado.

Figura 73: Rua Vasco da Gama – Barreiro



Fonte: Própria

Figura 74: Rua Alves da Cunha - Lavradio



Fonte: Própria

Figura 75: Rua Diogo Cão – Alto do Seixalinho



Fonte: Própria

Figura 76: Rua Duarte Pacheco Pereira – Santo André



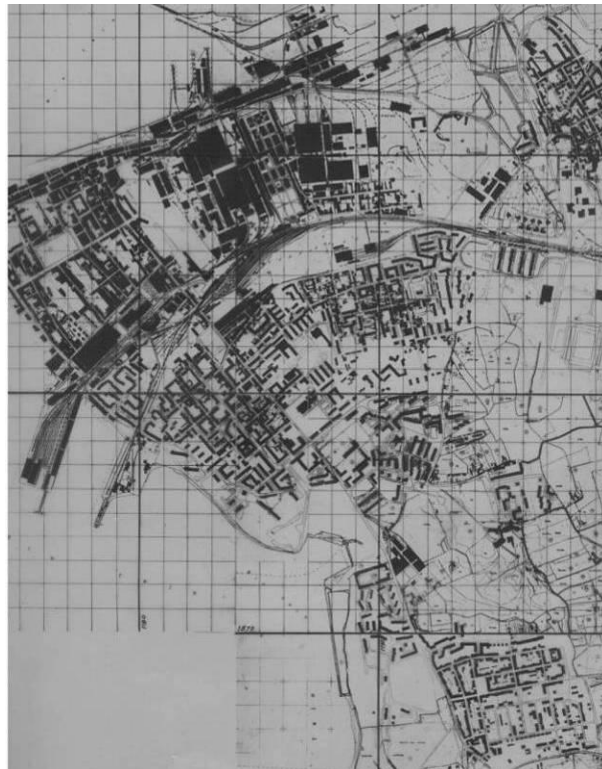
Fonte: Própria

Figura 77: Rua das Acácias – Vila Chã



Fonte: Própria

Figura 78: Morfologia urbana do Lavradio, Verderena, Alto do Seixalinho e Santo André na década de 70



Fonte: Própria

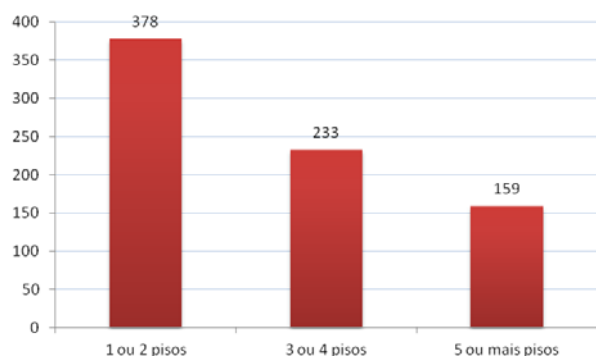
1.2.2. Edificado

Tal como se verifica relativamente à morfologia urbana, o edificado presente nestas áreas também varia consoante a zona em causa. No entanto, constata-se que, no geral, a sua densidade de construção é superior à dos núcleos urbanos antigos, sendo a maioria constituída por edifícios de 4 ou mais pisos. Esta situação é amplamente evidente no que respeita à zona central do Barreiro.

1.2.2.1. Barreiro centro

O edificado desta área, apesar de apresentar uma maioria de edifícios com 1 ou 2 pisos, também tem uma presença significativa de edifícios com maior cêrcea, tal como é possível constatar no gráfico seguinte. Percebe-se, assim, que existe uma grande heterogeneidade nesta área do concelho.

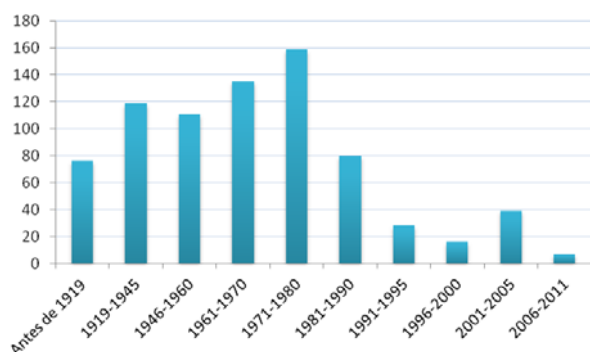
Quadro 34: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Conforme é possível aferir no gráfico seguinte, esta área teve um desenvolvimento constante até 1980. Após esta década este crescimento foi diminuindo gradualmente, verificando-se que, no período de 2006 a 2011, as edificações novas foram em número reduzido.

Quadro 35: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

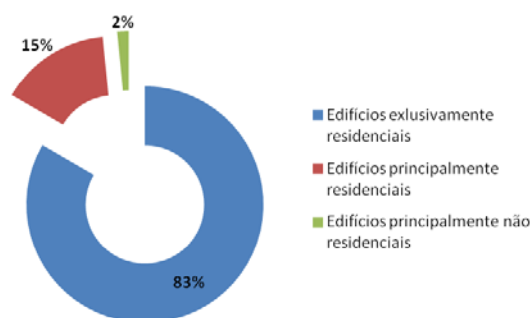
Figura 79: Av. Alfredo da Silva - Barreiro



Fonte: Própria

Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 83% face ao total.

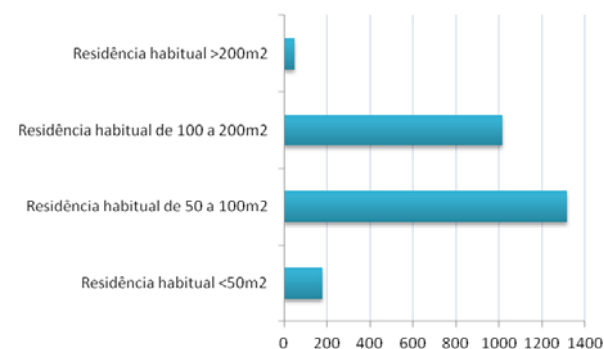
Quadro 36: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Relativamente às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m², logo seguidos daqueles com dimensões entre os 100m² e os 200m². Face a estes valores, concluímos que os alojamentos existentes, nesta área, são, em geral, de dimensões razoáveis.

Quadro 37: Área dos alojamentos

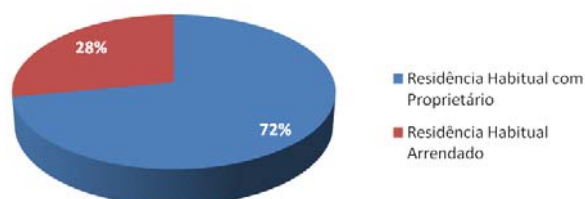


Fonte: INE - Censos 2011

Verifica-se, ainda que, cerca de 17% dos alojamentos existentes, se encontram vagos.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (72%) em detrimento dos fogos arrendados.

Quadro 38: Tipo de residência habitual



Fonte: INE - Censos 2011

Figura 80: Rua Miguel Bombarda – Barreiro

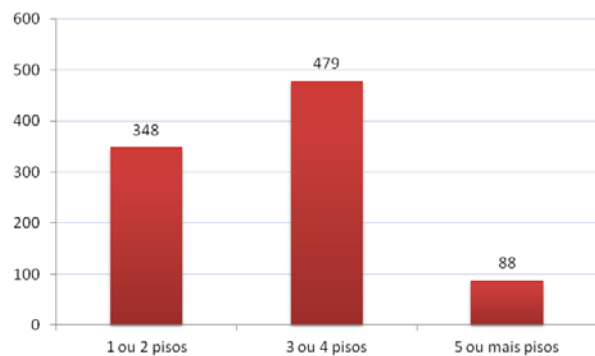


Fonte: Própria

1.2.2.2. Lavradio

O edificado, desta área, apresenta uma predominância de edifícios de 3 ou 4 pisos, logo seguida daqueles com 1 ou 2 pisos. Os edifícios com 5 ou mais pisos são menos significativos em termos de número, tal como é possível entender com a análise do gráfico seguinte.

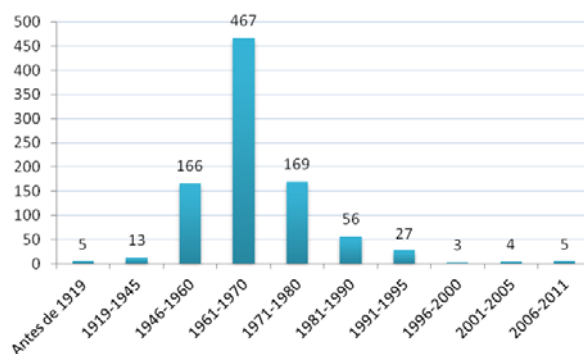
Quadro 39: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

O desenvolvimento mais acentuado desta área iniciou-se em 1946-1960, tendo atingido o seu pico entre 1961 e 1970. A década de 70 também registou um crescimento razoável, no entanto, a partir de 1981 o número de edificações novas foi-se visivelmente reduzindo.

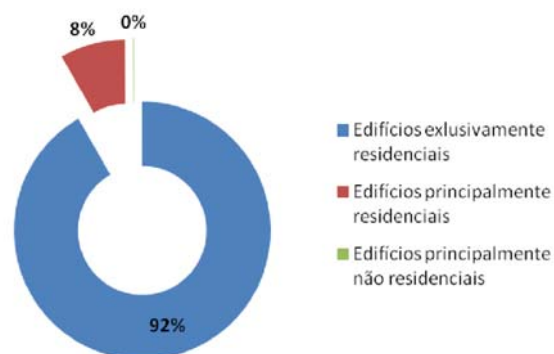
Quadro 40: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 92% face ao total.

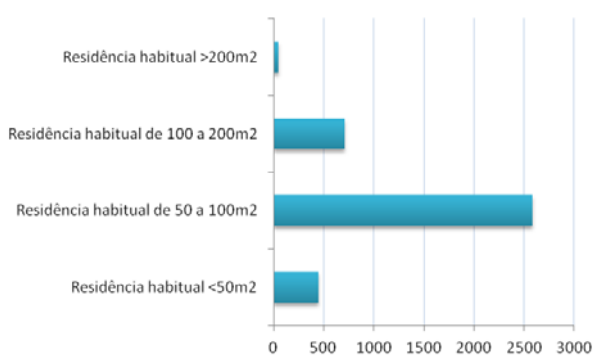
Quadro 41: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Relativamente às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m². Os alojamentos com outro tipo de áreas são em número bastante inferior, concluindo-se que estamos perante fogos com áreas um pouco reduzidas.

Quadro 42: Área dos alojamentos

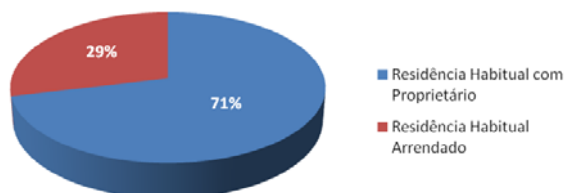


Fonte: INE - Censos 2011

Verifica-se, ainda, que cerca de 9% dos alojamentos existentes se encontram vagos.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (71%) em relação aos arrendados.

Quadro 43: Tipo de residência habitual

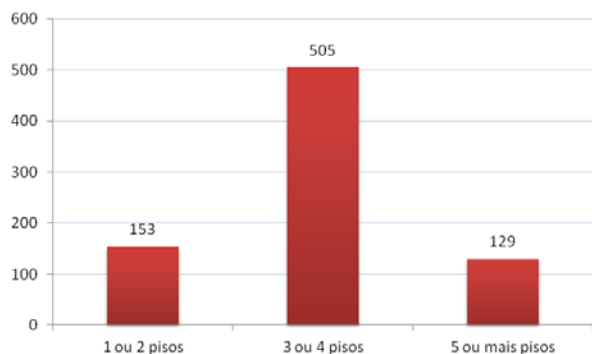


Fonte: INE - Censos 2011

1.2.2.3. Verderena

O edificado, desta área, apresenta uma predominância de edifícios de 3 ou 4 pisos. As cerceas mais baixas (1 e 2 pisos) e as mais altas (acima de 5 pisos) são semelhantes em termos de número, tal como é possível perceber através da análise do gráfico seguinte.

Quadro 44: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

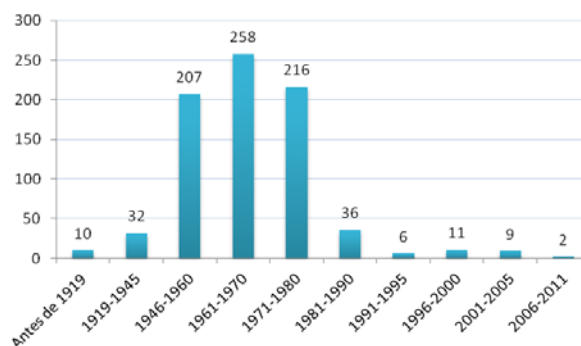
Figura 81: Av. Afonso Henriques - Verderena



Fonte: Barragon

Conforme se pode aferir no gráfico seguinte, as épocas de maior desenvolvimento desta área aconteceram entre 1946 e 1980, período após o qual o seu crescimento praticamente estagnou, com um número de construções novas muito reduzido.

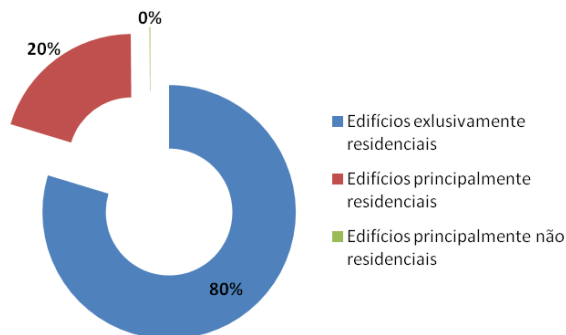
Quadro 45: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 80% face ao total.

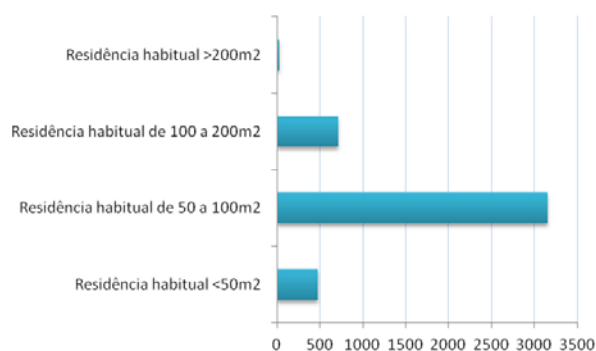
Quadro 46: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

No que concerne às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m². Os alojamentos com outro tipo de áreas são em número bastante inferior, concluindo-se que estamos perante fogos com áreas algo reduzidas.

Quadro 47: Área dos alojamentos

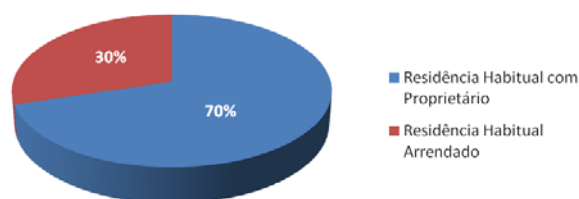


Fonte: INE - Censos 2011

Também se constata que cerca de 8% dos alojamentos existentes se encontram vagos.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (70%) em relação aos arrendados.

Quadro 48: Tipo de residência habitual

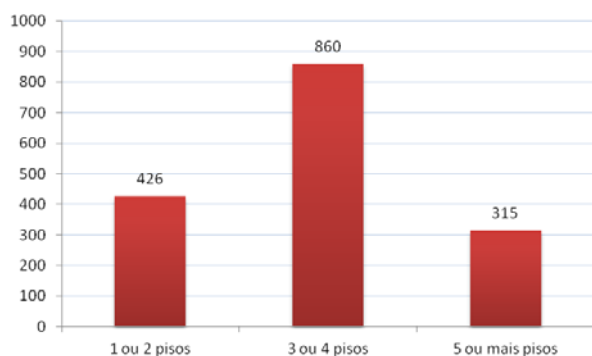


Fonte: INE - Censos 2011

1.2.2.4. Alto do Seixalinho

O edifício, desta área, apresenta uma predominância de edifícios de 3 ou 4 pisos. As cêrceas mais baixas (1 e 2 pisos) e as mais altas (acima de 5 pisos) são análogas em termos de número, tal como é possível perceber com a análise do gráfico seguinte.

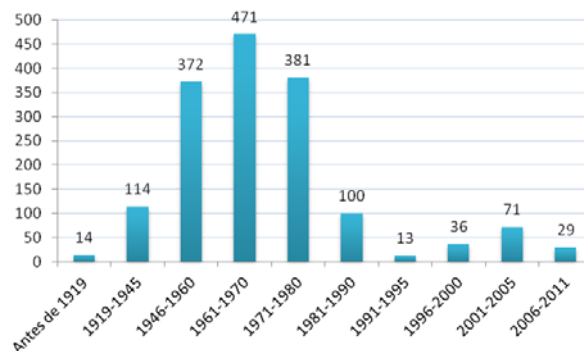
Quadro 49: Cêrcea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Conforme se afere no gráfico seguinte, as épocas de maior desenvolvimento deram-se entre 1946 e 1980, período após o qual o seu crescimento decresceu significativamente.

Quadro 50: Data de construção do edificado



Fonte: INE - Censos 2011

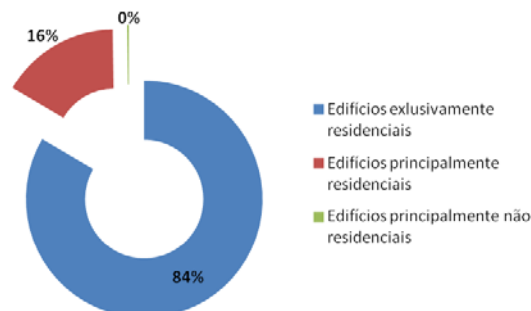
Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 84% face ao total.

Figura 82: Avenida Bocage – Alto Seixalinho



Fonte: Própria

Quadro 51: Utilização dos edifícios

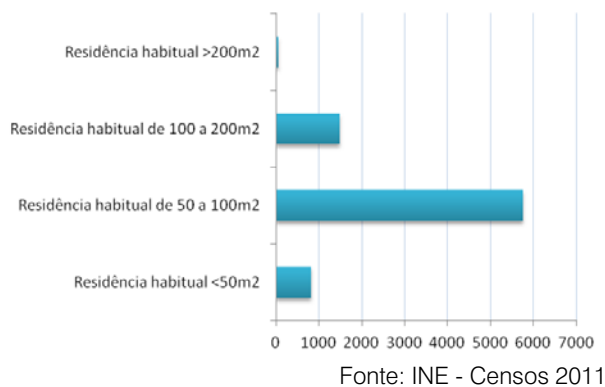


Fonte: INE - Censos 2011

Quanto às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número

significativo cuja área se situa entre os 50m² e os 100m². Os alojamentos com outro tipo de áreas são em número bastante inferior, concluindo-se que estamos perante fogos com áreas reduzidas.

Quadro 52: Área dos alojamentos



Verifica-se, ainda, que cerca de 13% dos alojamentos existentes se encontram vagos.

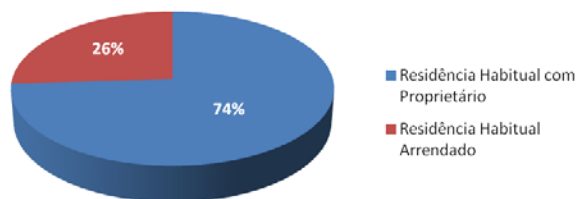
Figura 83: Rua Dr. Manuel Pacheco Nobre – Alto do Seixalinho



Fonte: Barragon

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (74%) em relação aos fogos arrendados.

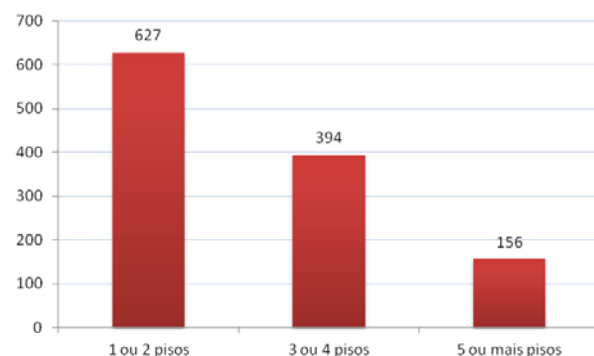
Quadro 53: Tipo de residência habitual



1.2.2.5. Santo André

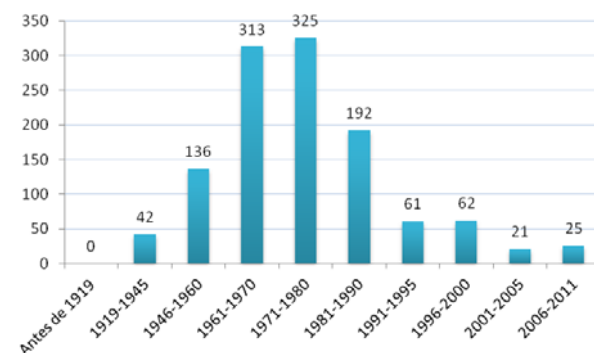
O edificado apresenta uma predominância de edifícios de 1 ou 2 pisos. Os edifícios de 3 ou 4 pisos são em menor número, assim como aqueles com mais de 5 pisos. Através da análise do gráfico seguinte, pode-se entender que esta área tem, na sua generalidade, cêrceas reduzidas.

Quadro 54: Cêrcea dos edifícios



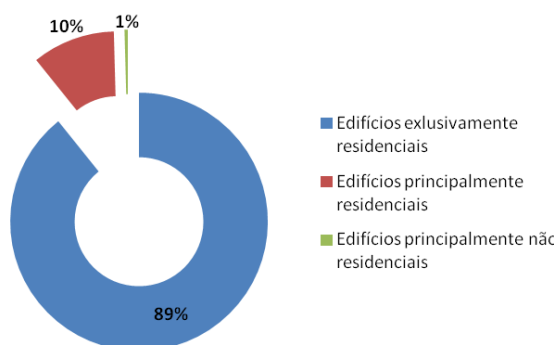
Conforme se afere no gráfico seguinte, as épocas de maior desenvolvimento deram-se entre 1961 e 1980. No entanto, os períodos imediatamente antes (1946-1960) e depois (1981-1990) também foram significativos em termos de desenvolvimento. A partir de 1990 o crescimento abrandou significativamente.

Quadro 55: Data de construção do edificado



Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 89% face ao total.

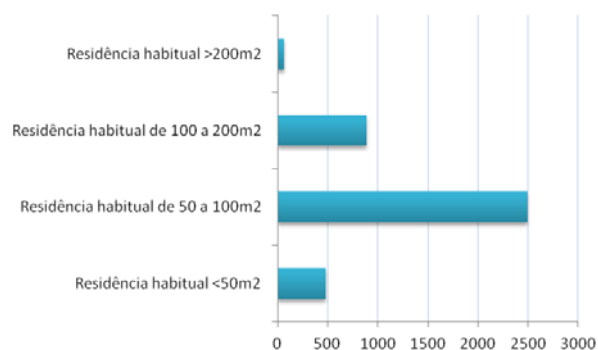
Quadro 56: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo em que a área se situa entre os 50m² e os 100m². Os alojamentos com outro tipo de áreas são em número inferior. Podemos concluir que estamos perante fogos com áreas reduzidas face à dimensão dum fogo médio.

Quadro 57: Área dos alojamentos



Fonte: INE - Censos 2011

Verifica-se, ainda, que cerca de 10% dos alojamentos existentes se encontram devolutos.

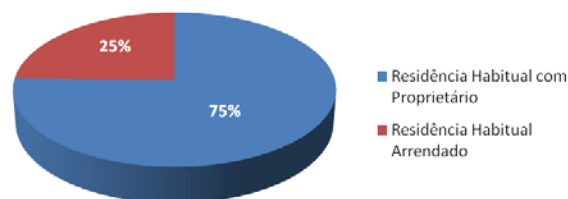
Figura 84: Rua D. Afonso de Albuquerque – Santo André



Fonte: Barragon

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (75%) em relação aos arrendados.

Quadro 58: Tipo de residência habitual

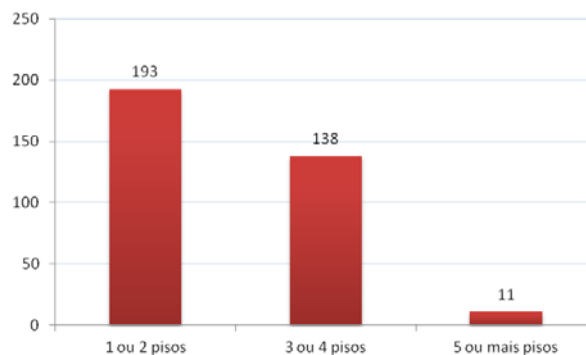


Fonte: INE - Censos 2011

1.2.2.6. Vila Chã

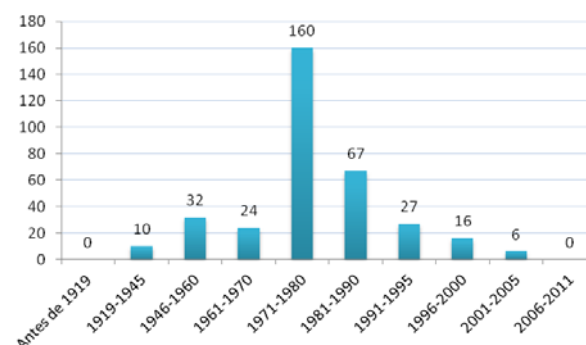
O edificado, desta área, caracteriza-se pela presença de edifícios maioritariamente com 1 ou 2 pisos, mas os de 3 ou 4 pisos têm igualmente uma presença significativa, tal como é possível comprovar através da análise do gráfico seguinte. Dos 342 edifícios desta zona, apenas 11 possuem 5 ou mais pisos.

Quadro 59: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Quadro 60: Data de construção do edificado

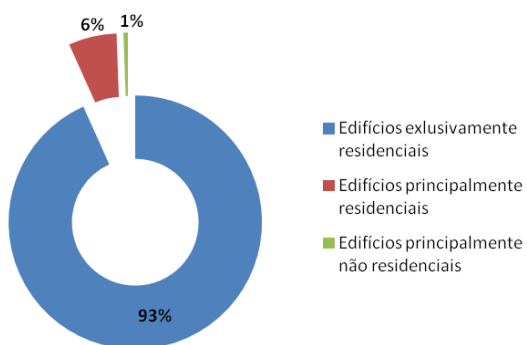


Fonte: INE - Censos 2011

Conforme é possível aferir no gráfico anterior, esta área registou um expoente máximo de crescimento entre 1971 e 1980, com a construção de 160 edifícios. Após esta década este crescimento diminuiu significativamente, verificando-se que no período de 2006 a 2011 não existiu edificação nova.

Os edifícios existentes destinam-se, na sua maioria, ao uso exclusivamente habitacional, atingindo uma percentagem de 93% face ao total.

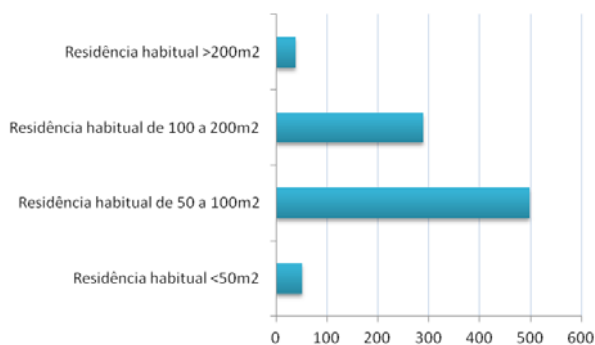
Quadro 61: Utilização dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

No que respeita às dimensões dos alojamentos, ilustrados no gráfico que se segue, assiste-se a um número significativo onde a área se situa entre os 50m² e os 100m², logo seguidos daqueles com dimensões entre os 100m² e os 200m². Face a estes valores, concluímos que os alojamentos existentes nesta área são, em geral, de dimensões razoáveis.

Quadro 62: Área dos alojamentos



Fonte: INE - Censos 2011

Verifica-se, ainda, que cerca de 8% dos alojamentos existentes se encontram vagos.

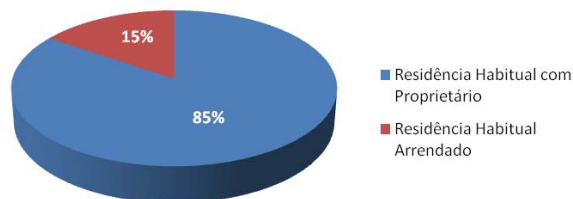
Figura 85: EM 510 – Vila Chã



Fonte: Própria

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (85%) em relação aos fogos arrendados.

Quadro 63: Tipo de residência habitual



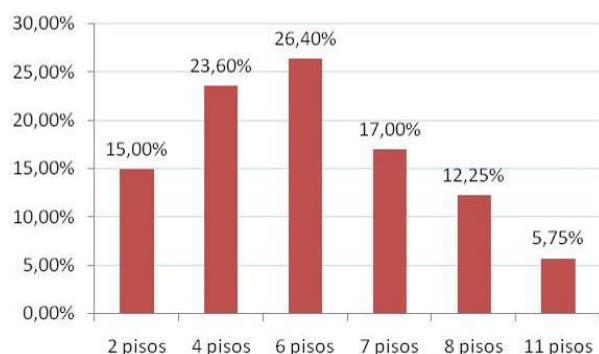
Fonte: INE - Censos 2011

1.2.2.7. Cidade Sol

Os edifícios são maioritariamente de quatro e seis pisos, e representam, respectivamente, 23,60% e 26,40% do total dos edifícios. São ainda de salientar os edifícios com sete e oito pisos, que apresentam, igualmente, uma percentagem elevada, com 17% e 12,25%. A elevada cêrcea dominante é ainda consentânea com a estrutura urbana existente e as suas ruas de amplo perfil transversal. É ainda de referir, a existência de cinco edifícios de onze pisos, quatro deles integrados nas áreas comerciais daquela zona e que pontuam o acesso principal ao bairro.

Para além desta área, marcada pela volumetria elevada, encontra-se, a Poente e separadas pelo Parque da Quinta da Mina, e na ligação com o aglomerado de Vila Chã, uma faixa constituída por moradias de dois pisos, e que face à totalidade das construções representam uma percentagem de 15%.

Quadro 64: Cércea dos edifícios



Fonte: INE - Censos 2011

Analisando a situação de dispersão/concentração volumétrica, verifica-se que existe uma grande mistura do tipo de volumetrias em toda a extensão do bairro. Constata-se, portanto, que a diversidade é neste caso bastante acentuada.

O desenvolvimento urbano, e expansão deste núcleo, iniciou-se no final dos anos 70, início dos anos 80, com o loteamento da Cidade Sol, e correspondia a cerca de 80% da área total com capacidade construtiva (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 112) que, de acordo com o definido no P.D.M. do Barreiro, ronda os 26,05 ha. O loteamento da Quinta da Mina abrangia cerca de 16% deste território. A última fase de expansão ocorreu após 1995, na continuidade da Cidade Sol, a Norte, correspondendo à restante área disponível, mas pouco significativa em dimensão (4%), face ao restante. Desta última fase, onde foram criados nove lotes para edificação habitacional, permanecem ainda cinco desocupados.

Verifica-se, ainda, que cerca de 22,52% dos alojamentos existentes se encontram devolutos.

Nesta zona existe uma predominância de alojamentos ocupados pelo proprietário (66,52%) em relação aos arrendados.

1.2.3. Espaço público e Imagem urbana

Actualmente, estas áreas urbanas começam a deixar transparecer, com alguma frequência, a falta de conservação dos edifícios.

Atendendo à implementação da candidatura da Quinta da Mina, uma grande parte dos espaços públicos localizados a norte dos centros comerciais encontram-se totalmente reabilitados.

Figura 86: Rua Franciscanos Arrábidos - Verderena



Fonte: Própria

Figura 87: Rua Adelina Abranches - Lavradio



Fonte: Própria

Figura 88: Rua da Estremadura – Vila Chã



Fonte: Própria

1.2.4. Mobilidade e estacionamento

Também este capítulo é bastante variável, consoante a área específica de que estamos a analisar.

Figura 89: Av. Joaquim José Fernandes - Lavradio



Fonte: Própria

Figura 90: Rua Cap. Ten. Oliveira e Carmo – Santo André



Fonte: Própria

É possível encontrar zonas com estacionamento regulado, mas que é inferior às necessidades existentes, assim como áreas em que os lugares para estacionamento público são praticamente inexistentes.

Figura 91: Rua da Estremadura – Vila Chã



Fonte: Própria

1.2.5. Património cultural, arquitectónico e urbanístico

Neste separador são evidenciados alguns dos imóveis ou conjuntos arquitectónicos emblemáticos desta área e que se encontram referenciados a nível municipal, são eles:

PATRIMÓNIO CORTICEIRO - QUINTA DO BRAAMCAMP

A actividade agrícola manteve-se durante algum tempo a par da actividade corticeira nesta quinta que, continuamente, se foi chamando de Quinta do Braancamp apesar de ter passado a ser propriedade da família Reynolds.

Nesta quinta chegou, até aos nossos dias, a funcionar uma corticeira que recentemente deixou de existir.

O moinho de vento há muito desapareceu. Todas as estruturas existentes foram vítimas de sucessivos incêndios.

É composta por casa de habitação de planta regular com pátio central e de traça, solarenga, armazéns, moinho de vento e moinho de maré de dimensões imponentes e terras de cultivo.

Figuras 92 e 93: Quinta do Braamcamp



Fonte: Própria

PATRIMÓNIO MOAGEIRO-MOINHOS DE MARÉ DE ALBURRICA

Conjunto de moinhos de maré construídos sobre plataforma formada por arcos de volta perfeita que correspondem ao habitáculo dos rodízios.

Figuras 94 e 95: Moinhos de maré de Alburrica



Fonte: Própria

Este conjunto de moinhos de maré, pelas suas dimensões, constituía uma unidade industrial de produção em grandes quantidades, que ultrapassava as necessidades locais.

O abastecimento da capital do reino era o principal objectivo da produção moageira.

DELEGAÇÃO MARÍTIMA DO BARREIRO

Edifício de 2 pisos, planta rectangular com frente para a Rua Miguel Pais, marcado por uma fachada de desenho cuidado sobre essa rua, onde é notória a elegância cuidada dos vãos, a platibanda de remate coroando todo o edifício e os cunhais forrados a pedra.

Figuras 96 e 97: Delegação Marítima - Barreiro



Fonte: Própria

Vãos com guarnição em cantaria de volta perfeita, e, no caso dos vãos de sacada do 1º piso, a presença de guardas em ferro forjado de desenho elaborado.

PATRIMÓNIO FERROVIÁRIO: BAIRRO FERROVIÁRIO E PALÁCIO DO COIMBRA

Bairro com 2 blocos de 2 moradias unifamiliares e um único piso, com pequeno quintal e que se destinavam a alojar duas categorias profissionais distintas no sector ferroviário: o “pessoal graduado” e o “pessoal braçal”.

Figuras 98, 99 e 100: Bairro Ferroviário e Palácio de Coimbra



Fonte: Própria

Algumas distinções verificam-se não só ao nível da organização funcional como da decoração das fachadas. As do “pessoal graduado” tem acesso pela Rua da Bandeira e, no alçado principal encontramos a porta de madeira e duas janelas, uma de cada lado. O acesso é feito por quatro degraus de pedra calcária ladeados de dois canteiros, aproveitando o desnível existente. Os vãos das portas e janelas são rematados por frisos em alvenaria pintada que se repete nas barras existentes na parte inferior do edifício. A casa do “pessoal braçal” é mais simples na fachada, tendo só uma porta e uma janela, sendo o acesso ao fogo garantido pela entrada a tardoz do edifício. Não existe o contacto directo com a Rua da Bandeira.

FUTEBOL CLUBE BARREIRENSE

Edifício de gaveto, de planta em forma de L e que remata, no alçado principal da Rua do Futebol Clube Barreirense, com uma torre de planta quadrangular de 4 pisos (todo o edifício tem 3 pisos), com cobertura em telha de aba e canudo de 4 águas, beirados e pináculos em cantaria.

Figura 101: Sede do Futebol Clube Barreirense



Fonte: Própria

Projecto de traça modernista, do arquitecto Cabeça Padrão, com utilização de alvenaria de tijolo e estrutura de pilares e vigas em betão armado. Ênfase na marcação dos vãos, na fachada, através da utilização de varandins salientes rematados com guardas em ferro.

LUSO FUTEBOL CLUBE

Edifício de planta rectangular, formando gaveto entre a Av. Henrique Galvão e a Rua Almirante Reis, apresentando 2 pisos no alçado da Avenida e 3 na Rua Almirante Reis.

Composição arquitectónica dos alçados característica do modernismo, onde se destacam grandes linhas horizontais e verticais, marcadas pela cor azul anilada, contrastando com panos lisos de alvenaria de cor branca. Os vãos unidos em faixa, enfatizados por frisos, acentuam uma leitura de horizontalidade do edifício.

Figuras 102, 103 e 104: Sede do Luso Futebol Clube



Fonte: Própria

O corpo de entrada principal é marcado por um volume saliente apoiado num varandim ao nível do primeiro piso, marcado ainda por platibanda alteada.

EDIFÍCIO DOS PAÇOS DO CONCELHO DO BARREIRO

Edifício cuja construção se iniciou em 1904, tendo a primeira pedra sido assente no dia de Nossa Senhora da Conceição (8 de Dezembro). Implantado num terreno com 1500 m², deram-se por concluídas as obras em 1909, tendo sido o salão nobre inaugurado em 8 de Dezembro.

A sua fachada é constituída por um corpo central, pontuado por dois vãos de grandes dimensões, que se destacam dos restantes, um de porta e um de janela de sacada com balanço protegido por

guarda em ferro trabalhado e pintado. O vão de porta apresenta verga curva guarnecida a cantaria e caixilharia em madeira pintada. O vão de janela apresenta, igualmente, caixilharia em madeira pintada à cor branca, com bandeira fixa e três folhas. Apresenta ainda coroamento por platibanda recta de todo o edifício.

Figura 105: Paços do Concelho - Barreiro



Fonte: Própria

A distribuição funcional inicial do projecto é comum a outros edifícios semelhantes, com o rés-do-chão destinado a vários serviços (administração do concelho, repartição da fazenda e recebedoria, gabinete e salas para a sub-delegação de saúde, casa de aferições de pesos e medidas e prisões), o andar superior reservado para o funcionamento interno da Câmara (sala para as sessões de câmara, secretaria, gabinetes, biblioteca e arquivo, salas, gabinetes para tribunal da comarca) e ainda o espaço destinado para uma força policial ou militar. Edifício classificado de interesse municipal.

ESCOLA DO 1º CICLO DO ENSINO BÁSICO Nº3 DO BARREIRO

Edifício de dois pisos, planta rectangular, de arquitectura austera, com salas de aula, recreio coberto e ao ar livre e sanitários. O alçado principal é marcado por uma única entrada ao centro do edifício, pontuado por escudete de pedra com as armas de Portugal. Vãos rasgados marcados por faixas pintadas a cor forte.

Figuras 106 e 107: Escola Básica n.º3 do Barreiro - Verderena



Fonte: Própria

BAIRRO DOS ACTORES

Bairro constituído por moradias em banda de 2 pisos, com cobertura de 2 águas em telha e quintal. Alçados definidos por varandas que marcam o primeiro piso em toda a largura da fachada e encostam a lâminas laterais forradas a pedra aparelhada.

O Bairro organiza-se segundo 4 vias estruturantes: Rua Alves da Cunha, Rua Gil Vicente, Avenida das Nacionalizações e Rua Maria Lalande que são cortadas ortogonalmente por outras 4 vias complementares (Rua Chaby Pinheiro, Rua Vasco Santana, Rua João Villaret e Rua Maria Matos) que definem o alinhamento das bandas de edificações.

Figuras 108 e 109: Bairro do Actores - Lavradio



Fonte: Própria

BAIRRO DOS ENGENHEIROS

Bairro que integra um conjunto de cerca de 50 moradias isoladas, com 2 pisos, cobertura de duas águas em telha e envolvidas por jardim murado.

Figuras 110 e 111: Bairro dos Engenheiros - Lavradio



Fonte: Própria

Enquadrado pela Rua dos Resistentes Antifascistas, e as Avenidas das Nacionalizações e José Gomes Ferreira, a implantação das moradias obedece ao conceito urbanístico que norteava a “cidade jardim”, onde a habitação integrava “harmoniosamente” os espaços verdes ajardinados, no sentido de recriar uma natureza mais aprazível para se viver e trabalhar.

As vias serpenteiam o terreno e servem as diversas moradias isoladas.

QUINTA DA VÁRZEA

Propriedade rural já identificada no séc. XVII é constituída, para além da bela casa senhorial e jardins, por terras de cultivo e armazéns agrícolas. Na fachada pode ser observada uma pedra de brasão.

Figura 112: Quinta da Várzea - Lavradio



Fonte: Própria

BAIRRO 25 DE ABRIL

Bairro promovido pelo Instituto de Segurança Social tem mais de 200 fogos e é constituído por bandas de 2 e 3 edifícios de 4 pisos, com cobertura em telha com 2 águas.

A arquitectura dos edifícios e o arranjo urbanístico correspondem ao paradigma da habitação social promovida pelo Estado Novo.

Organizados e implantados no território de uma forma orgânica são servidos por um conjunto de vias locais (Rua da Resistência ao Fascismo, Rua José Dias Coelho, Rua Mário Sacramento e Rua Rodrigues da Conceição) de acesso interno ao Bairro, que o torna numa situação “isolada” dentro de malha urbana consolidada que o envolve.

No centro deste Bairro encontra-se em funcionamento um equipamento de ensino infantil e toda a área onde está implantado é ajardinado e arborizado.

BAIRRO ALFREDO DA SILVA

Conjunto habitacional com características tipo-morfológicas perfeitamente definidas e homogéneas que conferem ao mesmo um carácter singular dentro da malha urbana do território concelhio.

Apresenta edifícios plurifamiliares, com cêrcea variável entre os 4 e 5 pisos. Estes articulam-se entre si, e os espaços exteriores, “definidos e concretizados”, são para proporcionar aos moradores o seu desfrutar e dos equipamentos colectivos que neles se localizam. Os edifícios são rebocados e pintados, apresentam fachadas compostas por vãos de peito, dispostos de forma regular e repetitiva nos diferentes pisos, e vãos de sacada protegidos por gradeamentos que surgem na fachada para proteger e/ou ocultar os estendais.

Figuras 113 e 114: Bairro Alfredo da Silva – Alto do Seixalinho



Fonte: Própria

Este tipo de bairro, como outros que existem no território do concelho, surge como uma unidade habitacional, e/ou residencial, com alguma

autonomia vivencial e com um pulsar próprio que o individualiza e o torna fundamental na dinâmica urbana do território. Na grande maioria, este tipo de bairro, era erigido para albergar população operária e/ou população com carências socioeconómicas que em determinada altura tiveram um peso significativo na dinâmica populacional do local.

BAIRRO NOVO DA CUF

Bairro que apresenta uma grande coerência formal e é testemunho de uma época única para o concelho aquando do florescimento de uma classe operária que se instalou no território.

Figuras 115, 116 e 117: Bairro Novo da CUF – Alto do Seixalinho



Fonte: Própria

Este tipo de conjunto habitacional surge como complemento à actividade industrial, para a qual o concelho sempre se “mostrou” mais vocacionado. Albergavam a classe operária que tinha imigrado para o território concelhio. Os edifícios são testemunhos de uma época e de uma filosofia vigente à data da sua construção.

Este bairro é um dos testemunhos mais significativos e importantes desta filosofia económico-social. Territorialmente, dispõe-se com grande rigor formal. É constituído por edifícios plurifamiliares com 4 pisos, com características tipo-morfológicas muito próprias, dispostos em banda, apresentando entre eles espaços exteriores que permitem o usufruto da população ali residente. Os edifícios apresentam uma composição baseada num elemento central de características verticais. Neste elemento localiza-se o vão de acesso ao edifício, rebaixado relativamente à cota da via confinante, marcado por alpendre e grelhas de respiração nos pisos superiores e na caixa de escada do edifício. Simetricamente, a este elemento, distribuem-se por piso, dois vãos de

peito e um vão de sacada com balanço saliente relativamente ao plano de fachada. A cobertura do edifício é em telha cerâmica. A entrada dos edifícios é marcada por canteiros ajardinados.

CONVENTO DA MADRE DE DEUS DA VERDERENA

O Mosteiro de Nossa Senhora da Madre de Deus da Verderena começou a ser construído a 18 de Dezembro de 1591, por ordem de D. Francisca de Azambuja, que o doou aos frades franciscanos da Província de Santa Maria da Arrábida.

Figuras 118 e 119: Convento Madre de Deus da Verderena – Alto Seixalinho



Fonte: Própria

Ao longo do século XVII, o mosteiro e a igreja, sofreram varias intervenções, das quais se salienta a reconstrução das abóbadas do claustro, em 1658. Em 1707/08, foram reedificadas as dependências conventuais, por iniciativa do espanhol D. João António de La Concha, Contratador Geral do Tabaco, que ordenou também a construção da Capela do Senhor dos Passos, com o intuito de albergar o seu jazigo.

O conjunto, de tipologia franciscana austera, articulava-se em torno do claustro quadrangular, com as habituais dependências monásticas: refeitório, cozinha e despensa, dormitórios, livraria, Sala do Capítulo, igreja e sacristia, a Capela Pequena, e ainda uma casa de meditação, a Casa de Profundis. Das obras originais restam apenas alguns pórticos e cantarias, entre os quais o pórtico da entrada principal e muitos fragmentos de painéis de azulejos. A igreja, actual auditório municipal, é antecedida por nártex, com nave única, capela-mor rectangular, ambas cobertas por abóbada de berço. No arco triunfal exibem-se as armas da fundadora. Salientam-se os exemplares barrocos de talha dourada, painéis de azulejos, incluindo figuras, estuques policromados, marmoreados, e

ainda algumas esculturas. A capela de Nosso Senhor dos Passos, datada do início do século XVIII, mantém um altar em talha dourada e estuques policromos, com azulejos azuis e brancos e cobertura em tecto de madeira.

Durante a década de 90 decorreu a remodelação do edifício e espaços envolventes, tendo aberto ao público, em 1997, como complexo cultural, que integra um pólo da Biblioteca Municipal, um auditório, um restaurante, núcleo museológico do antigo Convento e espaços ajardinados. Encontra-se classificado como edifício de interesse municipal.

IGREJA DE SANTA MARIA

Projecto do arquitecto Cabeça Padrão é constituído por uma estrutura de planta rectangular, optando por projecto de linhas ousadas e modernistas, utilizando materiais vulgares, como o betão armado, o vidro e a madeira, sem qualquer tipo decorativo ou ornamental. Com uma volumetria de 3 pisos, abrange no piso da cave uma sala de projecções; no piso 1 as salas religiosas e no piso 2 as áreas reservadas a serviços da Fábrica da Igreja.

A planta do piso térreo integra um pórtico, nártex, nave principal, altar-mor, transepto, baptistérios, sacristia, capela lateral e capela funerária. Possui uma belíssima pia baptismal em mármore negro, em plano inferior a querer sugerir a tradição das piscinas romanas. Actualmente, encontra-se classificada como Monumento de Interesse Público (Portaria n.º 465/2012 de 20 de setembro).

Figura 120: Igreja de Santa Maria – Alto Seixalinho



Fonte: Própria

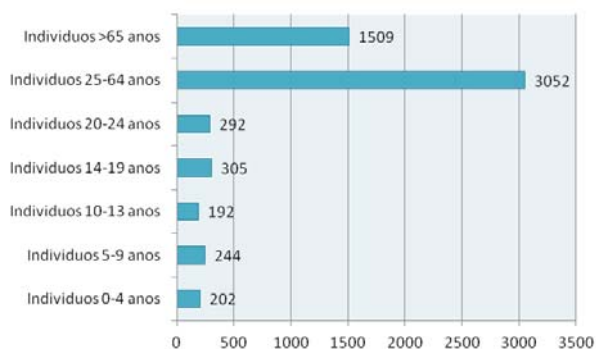
1.2.6. Demografia

1.2.6.1. Barreiro centro

De uma análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existem 3449 alojamentos para 5796 habitantes, dos quais 2688 são homens e 2595 são mulheres.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma pode-se designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 78,69% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

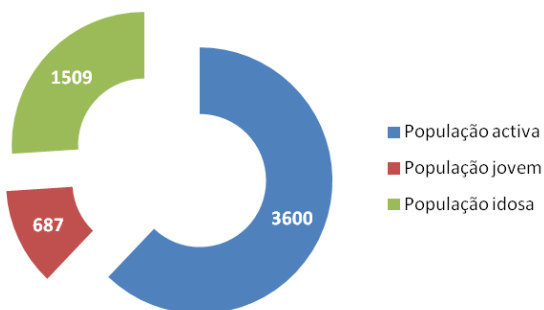
Quadro 65: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com população idosa, verificamos que, para cada 100 jovens residentes nesta área, existem 219 idosos, o que comprova o elevado envelhecimento populacional.

Quadro 66: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice de dependência da população idosa do bairro que em 2011 era de $100 \wedge 41$, isto é, para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 41 idosos. O

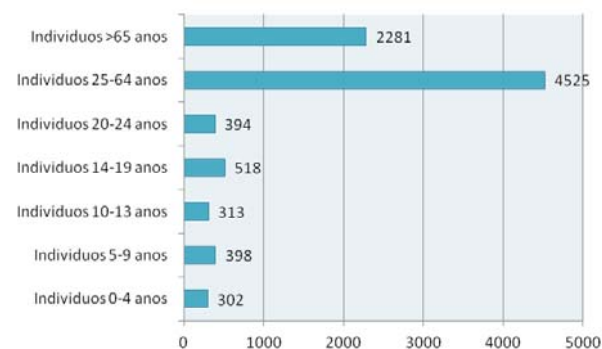
índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 19$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 60$.

1.2.6.2. Lavradio

Constata-se que nesta área existem 4680 alojamentos para 8731 habitantes, dos quais 4081 são homens e 4650 são mulheres.

Relativamente à estrutura etária da população, segundo os censos de 2011, a mesma pode-se designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 77,95% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

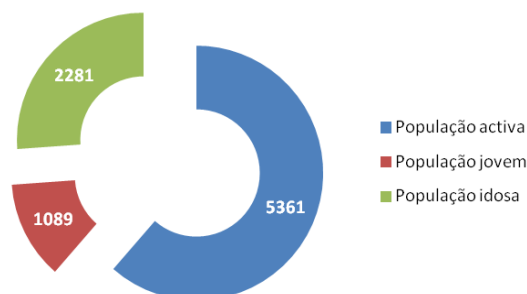
Quadro 67: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que, para cada 100 jovens residentes nesta área, existem 209 idosos, o que comprova o elevado envelhecimento populacional.

Quadro 68: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice de dependência da população idosa do bairro que em 2011 era de $100 \wedge 42$, isto é, para cada 100

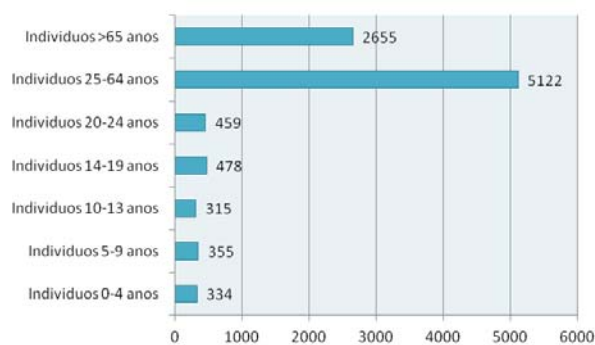
indivíduos em idade activa existiam 42 idosos. O índice de dependência jovem era de $100 \wedge 20$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 62$.

1.2.6.3. Verderena

Analisando os dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existem 5423 alojamentos para 9718 habitantes, dos quais 4554 são homens e 5164 são mulheres.

Segundo os censos de 2011, a estrutura etária da população é, uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 80,02% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

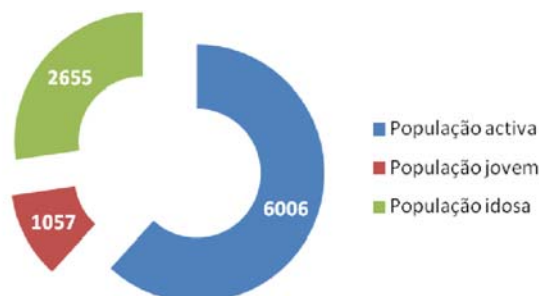
Quadro 69: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

No que concerne ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que, para cada 100 jovens residentes nesta área, existem 251 idosos, o que comprova o alto envelhecimento populacional.

Quadro 70: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

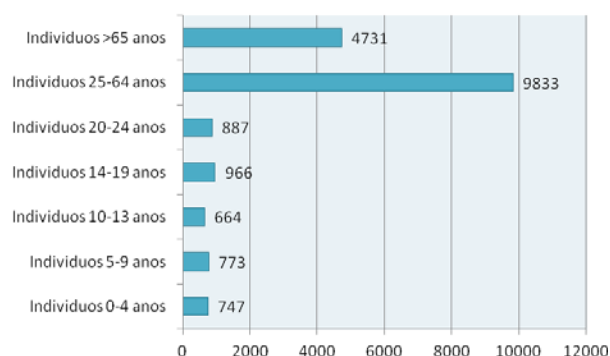
Outros indicadores proeminentes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice e dependência da população idosa que em 2011 era de $100 \wedge 44$. Portanto, para cada 100

indivíduos em idade activa existiam 44 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 17$. Conjugados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 61$.

1.2.6.4. Alto do Seixalinho

Da análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, comprova-se que nesta área existem 10303 alojamentos para 18627 habitantes, dos quais 8668 são homens e 9959 são mulheres.

Quadro 71: Estrutura etária da população

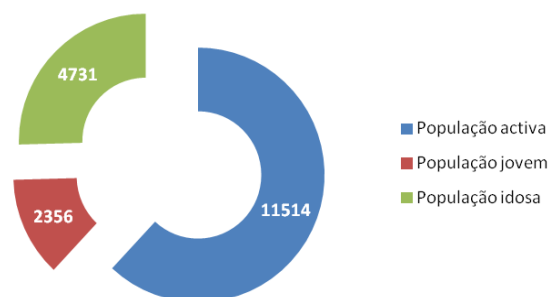


Fonte: INE - Censos 2011

Segundo os censos de 2011, e no que respeita à estrutura etária da população, de acordo com o gráfico acima, estamos perante uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 78,18% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que para cada 100 jovens residentes existem 200 idosos, o que comprova o enorme envelhecimento populacional.

Quadro 72: Estrutura da população activa



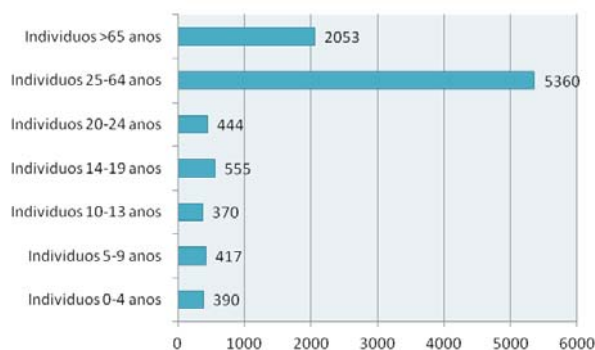
Fonte: INE - Censos 2011

Outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice e dependência da população idosa da zona que em 2011 era de $100 \wedge 41$. Para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 41 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 20$. Relacionados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 61$.

1.2.6.5. Santo André

Da análise estatística aos censos de 2011, constata-se que nesta área existem 4769 alojamentos para 9397 habitantes, dos quais 4538 são homens e 4859 são mulheres.

Quadro 73: Estrutura etária da população

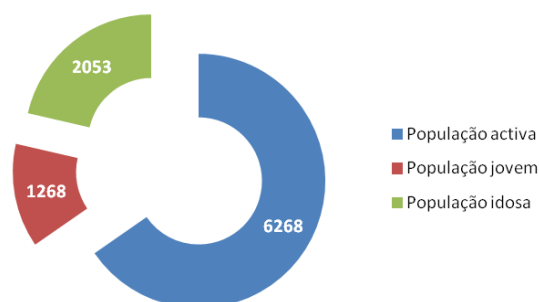


Fonte: INE - Censos 2011

Analisando o gráfico anterior, segundo os censos de 2011, pode-se designar a estrutura etária da população como sendo uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 78,88% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que, para cada 100 jovens residentes, existem 161 idosos, o que comprova o alto envelhecimento populacional.

Quadro 74: Estrutura da população activa



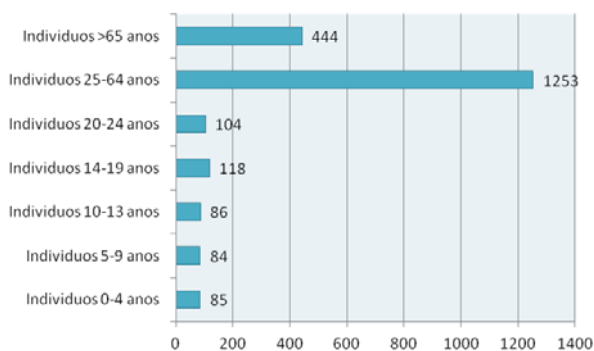
Fonte: INE - Censos 2011

Analisando outros indicadores importantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida, são o índice e dependência da população idosa que em 2011 era de $100 \wedge 32$. Isto é, para cada 100 indivíduos em idade activa existiam 32 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 20$. Associados, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 52$.

1.2.6.6. Vila Chã

De uma análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existem 1056 alojamentos para 2174 habitantes, dos quais 1046 são homens e 1128 são mulheres.

Quadro 75: Estrutura etária da população



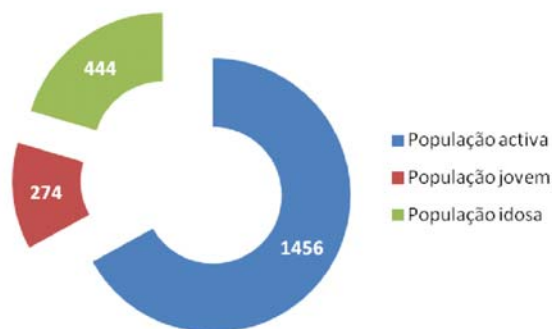
Fonte: INE - Censos 2011

Da análise do gráfico anterior, verificamos que a estrutura etária da população pode ser designada por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 78,05% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

Quanto ao indicador de vitalidade, dado pela relação da população jovem com a população idosa, verificamos que para cada 100 jovens

residentes existem 162 idosos, o que comprova o envelhecimento populacional elevado.

Quadro 76: Estrutura da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

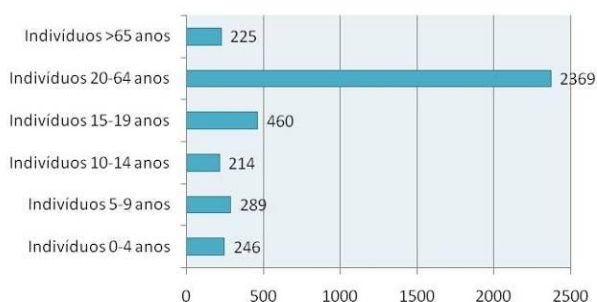
Examinando outros indicadores relevantes que apontam para o quadro de uma população envelhecida são o índice e dependência da população idosa do bairro que em 2011 era de $100 \wedge 30$. Assim, temos que para cada 100 indivíduos em idade activa existem 30 idosos. O índice de dependência jovem era de somente $100 \wedge 18$. Juntos, define-se um índice de dependência global de $100 \wedge 48$.

1.2.6.7. Cidade Sol

Da análise aos dados estatísticos dos censos de 2011, verificou-se que nesta área existem 1159 alojamentos para 3806 habitantes.

No que respeita à estrutura etária da população, segundo os censos, a mesma pode-se designar por uma “estrutura etária adulta”, uma vez que 68,15% da população tem idade superior a 25 anos. O grupo etário que mais se destaca é o grupo intermédio dos 25 aos 64 anos.

Quadro 77: Estrutura etária da população



Fonte: INE - Censos 2011

Índices de dependência

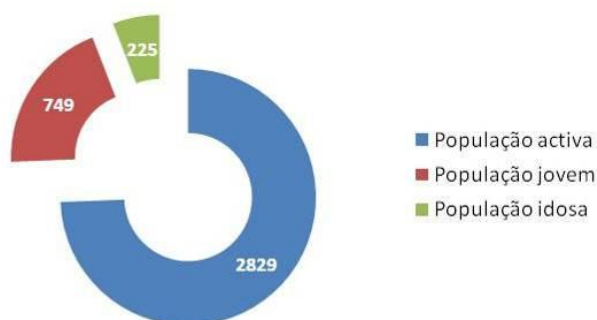
I.D.I. - Índice de Dependência de Idosos – $100 \wedge 8$ (para cada 100 indivíduos em idade activa (15-64), 8 têm 65 ou mais anos).

I.D.J. - Índice de Dependência de Jovens – $100 \wedge 26$ (para cada 100 indivíduos em idade activa (15-64), 26 têm menos de 15 anos).

I.D.T. - Índice de Dependência total – $100 \wedge 34$ (para cada 100 indivíduos em idade activa (15-64), 34 têm menos de 15 anos, ou mais de 65 anos).

Estes índices alertam-nos para o facto de que nesta área predomina uma população mais jovem, tendencialmente para uma população mais activa e menos envelhecida, comparativamente a outras zonas do concelho do Barreiro.

Quadro 78: Estrutura etária da população activa



Fonte: INE - Censos 2011

1.2.7. Contexto económico

Após a análise desta área, verifica-se que esta incorpora diversos tipos de vivências urbanas e contextos económicos no seu interior, justificados pela vasta extensão de território do concelho que abrange.

De um ponto de vista geral, verifica-se que a maioria dos estabelecimentos comerciais se situa nas vias centrais e mais importantes de cada zona, sendo os restantes espaços predominantemente habitacionais.

A área pertencente à União de Freguesias do Barreiro e Lavradio, sendo a sede do concelho, é a que apresenta uma expressão mais significativa no que respeita ao comércio local/tradicional e de serviços do concelho do Barreiro.



Actualmente, e também agravado pela situação económica do país, detecta-se um cada vez maior número de estabelecimentos devolutos, situação esta transversal a toda a Área de Reabilitação Urbana proposta.

Assim, é importante definir um modelo de intervenção e dinamização económica que auxilie na manutenção e reocupação dos estabelecimentos comerciais destas áreas, fomentando a economia local, mas não deixando

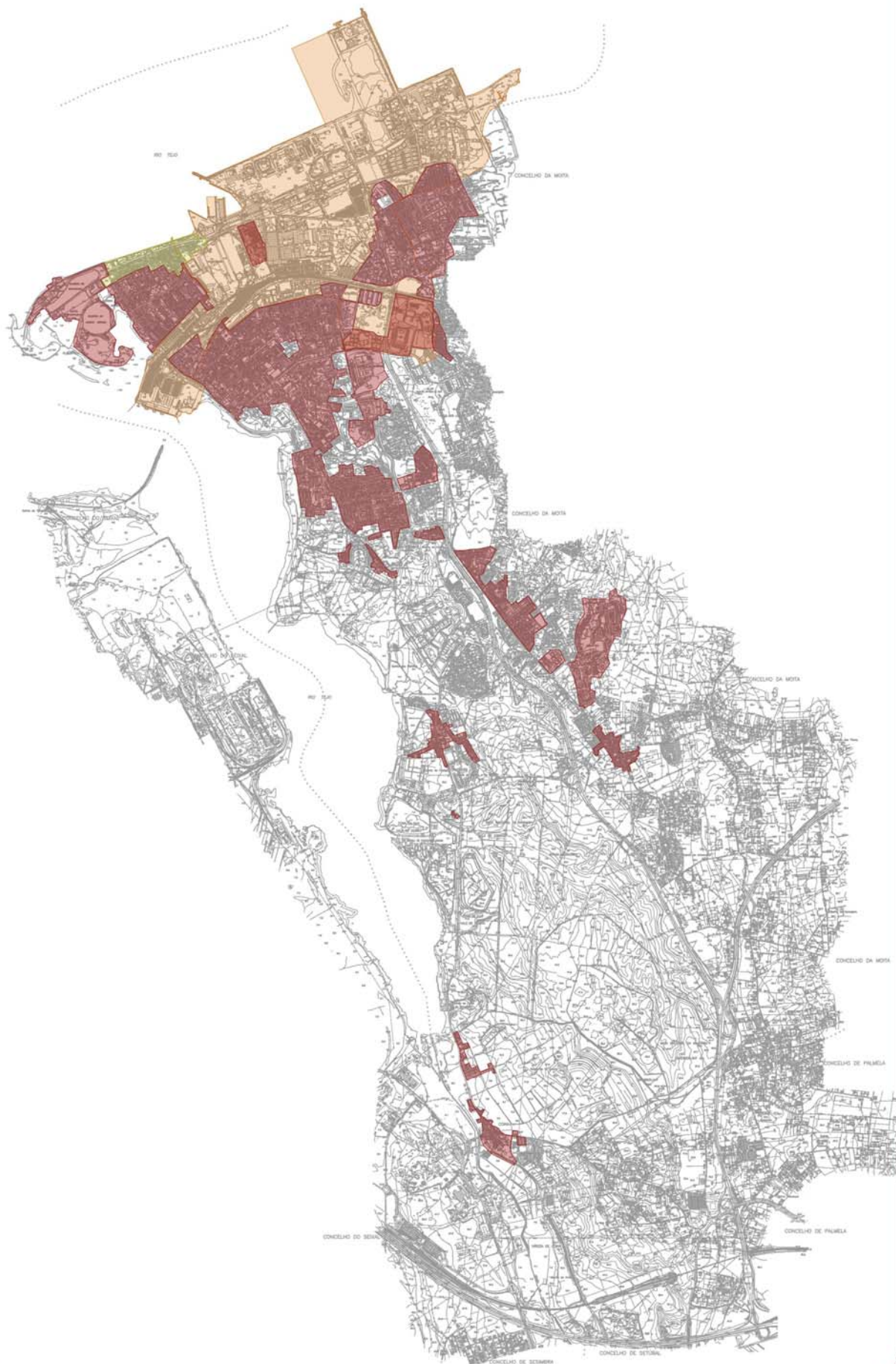
de lado o grande comércio que é também um estimulador da economia no concelho, permitindo que estes se complementem mutuamente.

Este modelo de intervenção e dinamização económica será definido caso a caso, aquando da, eventual, definição de operações de reabilitação urbana de menor dimensão.



ANEXO II

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CONCELHO DO BARREIRO



- Limite da ARU proposta
- Limite da ARU Barreiro Antigo
- Limite do P.U. da Quimparque
- Quinta Amoreira
- Área em estudo

Planta de delimitação

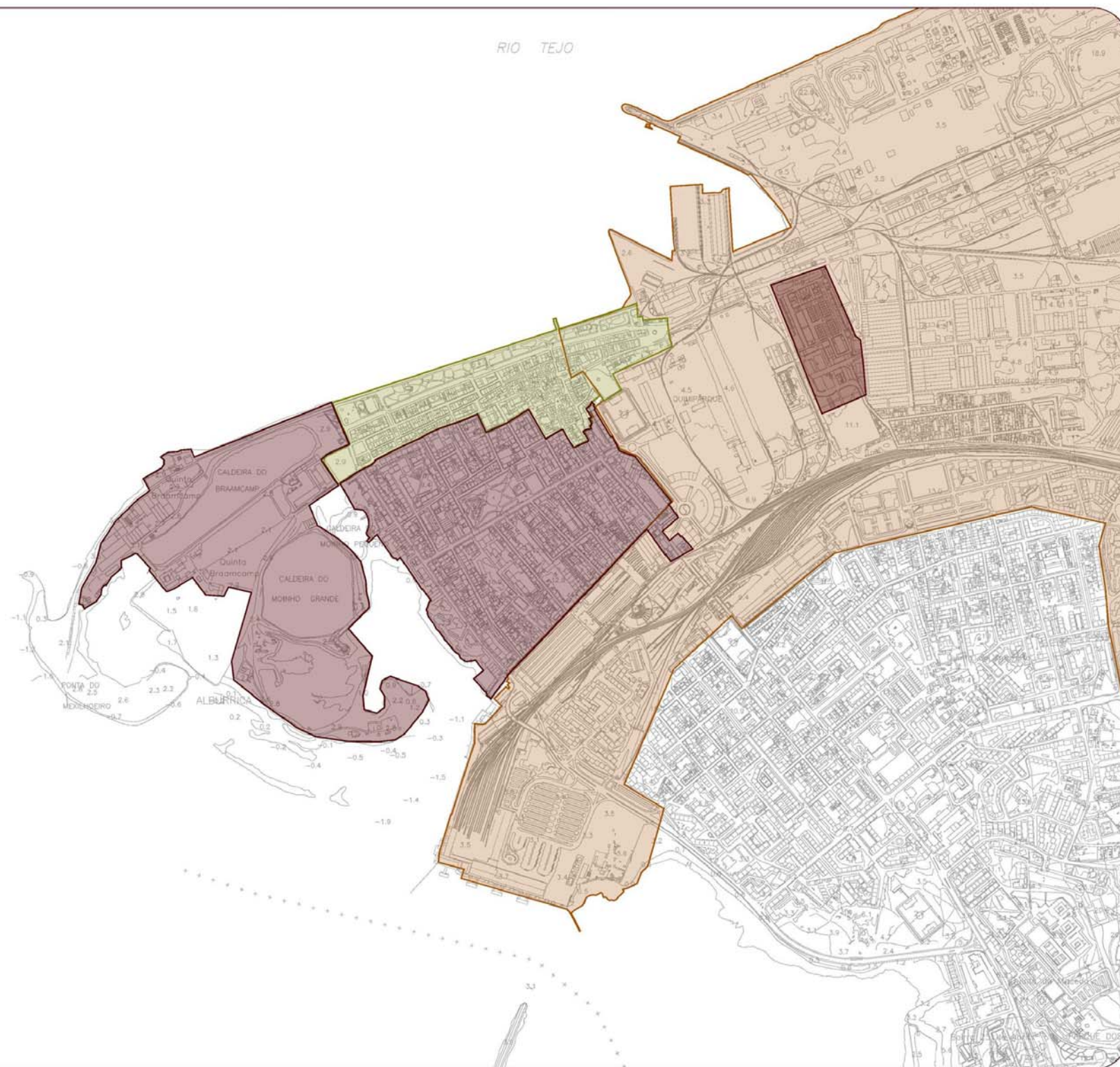
BARREIRO
Delimitação de ARU para o
concelho do Barreiro



ANEXO III

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CONCELHO DO BARREIRO
PELAS ANTERIORES FREGUESIAS

RIO TEJO



Limite da ARU
proposta



Limite da ARU
Barreiro Antigo



Área do P.U.
da Quimparque



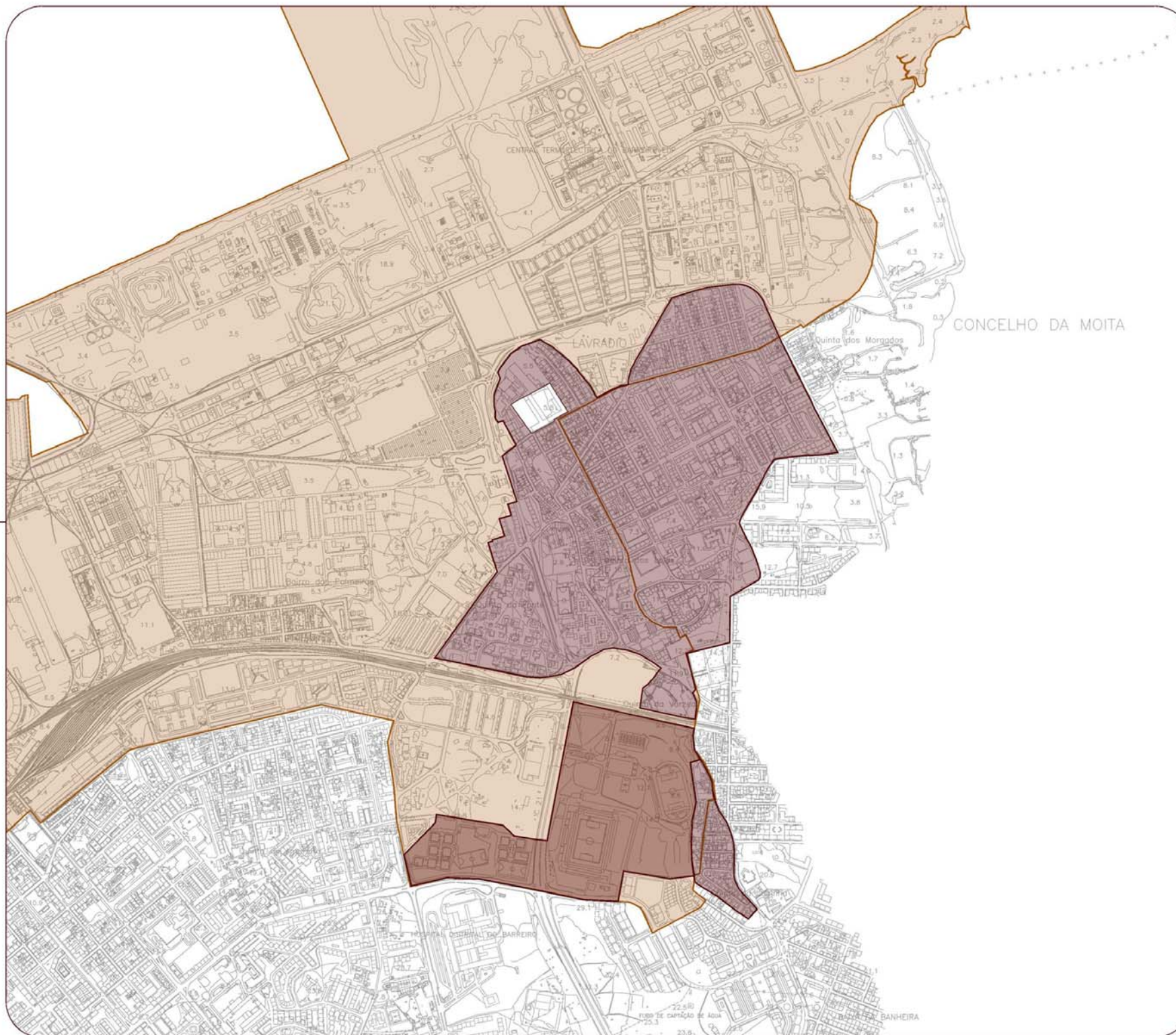
Planta de delimitação

zona do Barreiro
Delimitação de ARU para o
concelho do Barreiro



Junho 2013

1/ 10 000 1.5



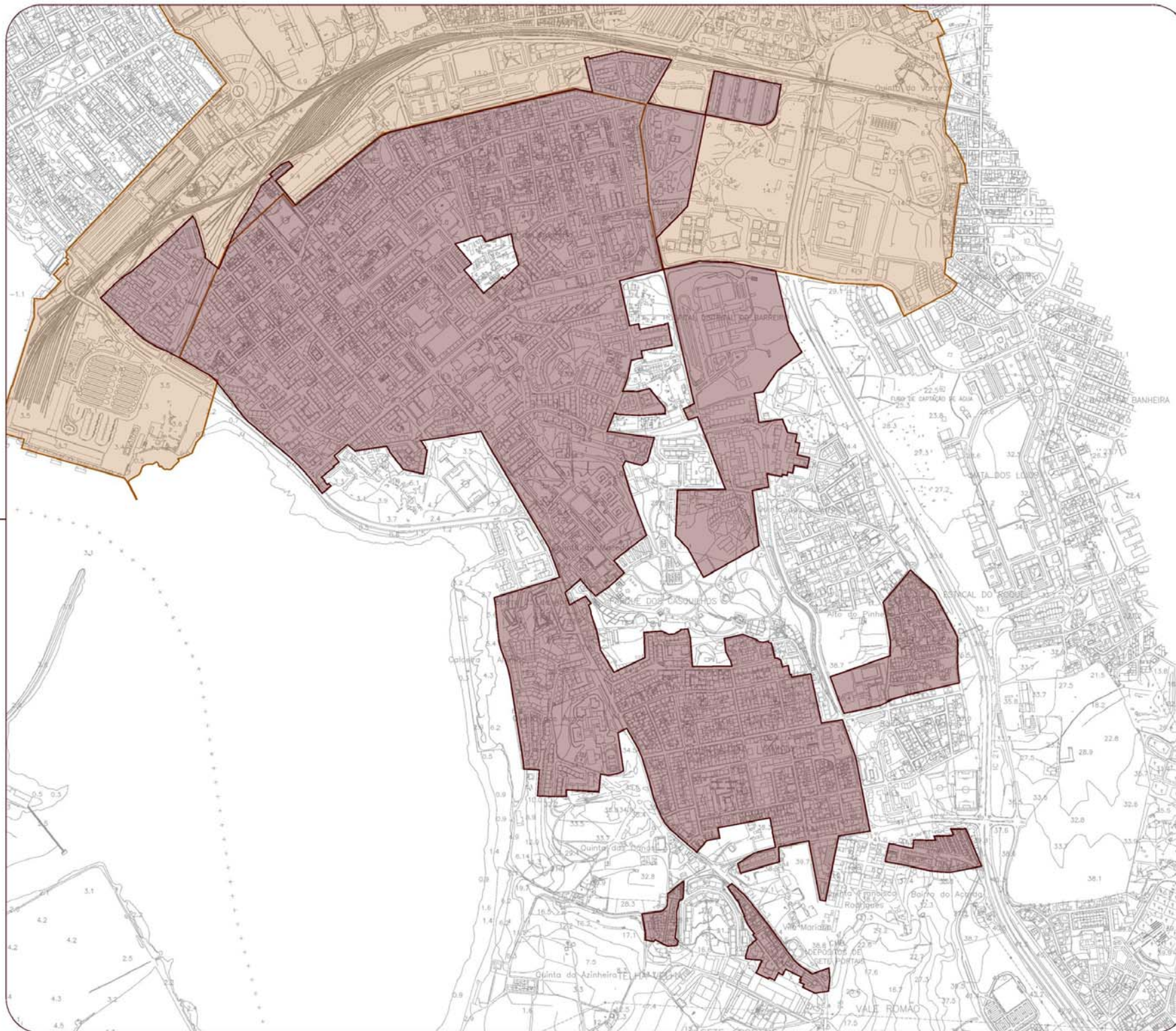
Limite da ARU
proposta

Área do P.U.
da Quimparque

Planta de delimitação

zona do Lavradio

Delimitação de ARU para o concelho
do Barreiro



- Limite da ARU proposta
- Quinta Amoreira
- Área em estudo
- Área do P.U. da Quimiparque

Planta de delimitação

zona da Verderena, Alto do Seixalinho e St.º André
Delimitação de ARU para o concelho do Barreiro





Limite da ARU proposta

Planta de delimitação

zona de St.º António da
Charneca e Palhais
Delimitação de ARU para o concelho
do Barreiro

CONCELHO DO SEIXAL

COINA

VÁRZEA DE COINA

Limite da ARU
proposta

Planta de delimitação

zona de Coina
Delimitação de ARU para o concelho
do Barreiro



Junho 2013
1/ 10 000 5.6

