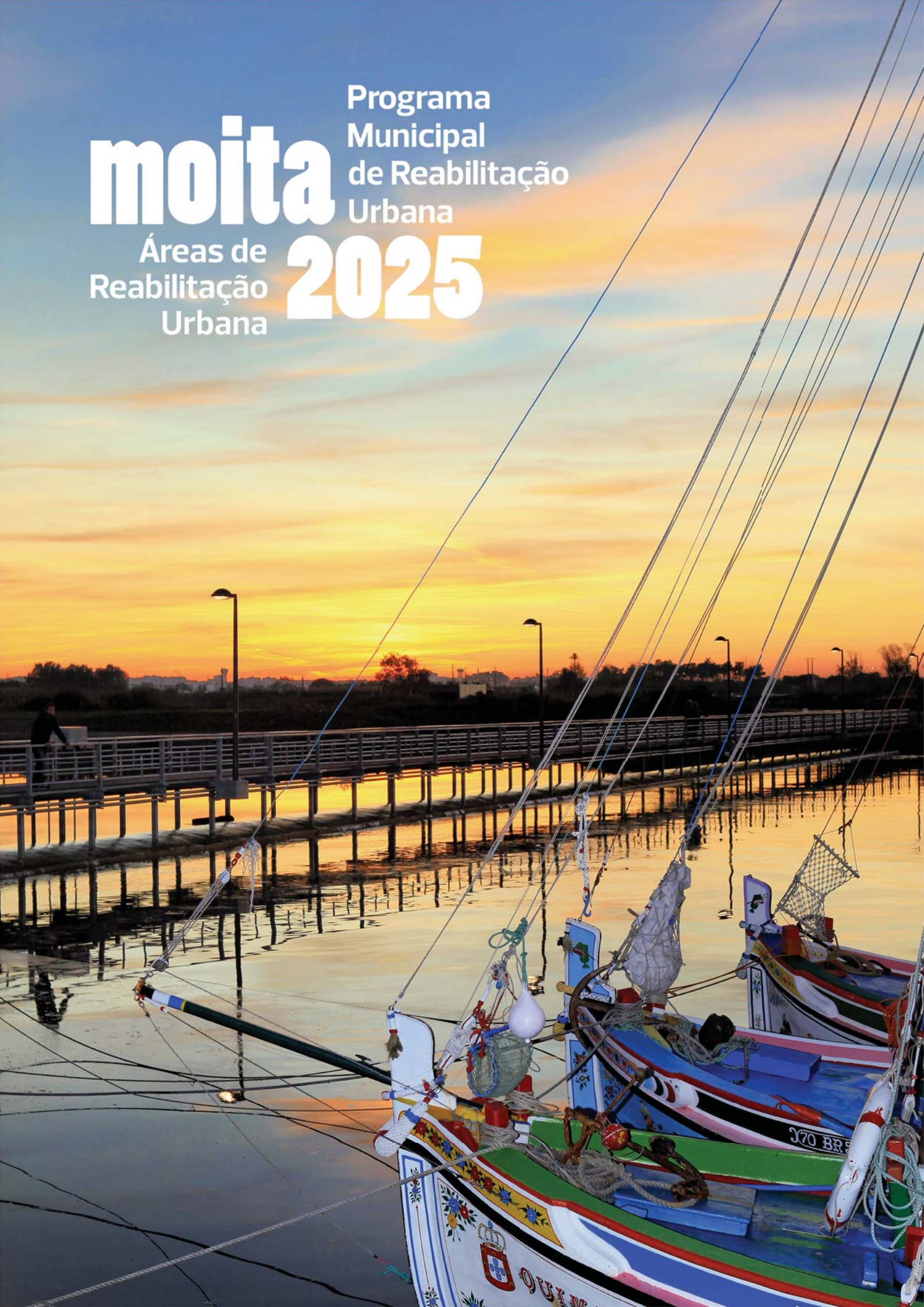
moita

Programa Municipal de Reabilitação Urbana

Áreas de Reabilitação Urbana 2025



Sumário executivo 3

1. Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 5
1.1. Antecedentes 6
1995-2002 | Programa de Recuperação e Requalificação Urbanística do Vale da Amoreira 6
1996-2002 | Operação de Revitalização Urbana do Vale da Amoreira 6
2000 | Pró-Tejo 7
2000-2002 | Gabinete Técnico Local da Moita e Alhos Vedros 7
2000-2006 | Operação de Revitalização Urbana da Vila da Baixa da Banheira 8
2003-2006 | POLIS - Requalificação da Envolvente à Caldeira da Moita 8
2006-2012 | Iniciativa Bairros Críticos 9
2008-2012 | Política de Cidades - Parcerias para a Regeneração Urbana 10
2010-2012 | Reabilitação Urbana 13
1.2. Objeto 14

2. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana 17
2.1. Objetivos 18
2.2. Princípios 20

3. Metodologia 22

4. Áreas de Reabilitação Urbana 27
Delimitação 27
Âmbito temporal 27

5. Operações de Reabilitação Urbana 28
Aprovação 28
Âmbito temporal 29
Acompanhamento e avaliação 29

5.1. Operação de Reabilitação Urbana Simples 29
Estratégia de Reabilitação Urbana 30
5.2. Operação de Reabilitação Urbana Sistemática 30
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana 31
Utilidade pública 31
Unidade de Intervenção 32

6. Operações urbanísticas 33
Dispensa do cumprimento de normas legais ou regulamentares 33
Declaração de Responsabilidade 33
Unidade Orgânica flexível 34

7. Instrumentos de política urbanística 35
7.1. Operação de Reabilitação Urbana Simples 35
Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas 35
Empreitada única 35
Demolição de edifícios 36
Direito de preferência 36
Arrendamento forçado 37
7.2. Operação de Reabilitação Urbana Sistemática 37
Servidões 37
Expropriação 37
Venda forçada 38
Reestruturação da propriedade 39

8. Regime especial de reabilitação urbana 40

9. Moita | Áreas de Reabilitação Urbana 42
9.1. Critérios de delimitação e objetivos 42
9.2. 1.ª Fase 43
Alhos Vedros 43
9.3. 2.ª Fase 45
Moita 45
Gaio-Rosário 47
Sarilhos Pequenos 48
9.4. 3.ª Fase 50
Baixa da Banheira 50
Vale da Amoreira 52

Sumário executivo

"*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 objetivos 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.*"

Esta referência, expressa no preâmbulo do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro –, introduz os grandes desafios que se colocam na atualidade às nossas cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais adequado para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos, que nelas habitam e trabalham, e das organizações – empresas e instituições – que nelas se encontram instaladas.

Desafios que exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos disponíveis numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas cidades e dos seus centros urbanos – na procura da necessária coesão social, económica e territorial –, por via de estratégias e operações integradas e integradoras de reabilitação urbana centradas em áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, que rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e que, apesar do contexto adverso em que vivemos, permita aproveitar as eventuais oportunidades que os novos instrumentos de apoio possam vir a oferecer.

O presente documento pretende delinear as bases estratégicas para um Programa Municipal de Reabilitação Urbana a desenvolver no concelho da Moita ao longo dos próximos 12 anos, elegendo 2025 como meta para a concretização das ações que venham a ser delineadas como integrantes das Operações de Reabilitação Urbana que decorram da delimitação, nos termos da legislação em vigor, de Áreas de Reabilitação Urbana no concelho.

Este documento pretende apresentar e avaliar os prós e os contras das várias possibilidades de abordagem à situação atualmente existente nos núcleos urbanos do concelho, propondo, em face da legislação atualmente em vigor, uma metodologia de trabalho sequencial que permita promover o despoletar de uma dinâmica na prática da reabilitação urbana no concelho que conduza a médio prazo a uma melhoria significativa das condições de vivência e habitabilidade nos nossos aglomerados urbanos.

Será com base numa visão de futuro e na necessária resposta operacional que se desenhará e desenvolverá o Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, em resposta aos muitos e diversificados desafios que – hoje e no futuro próximo – se colocam à reabilitação urbana no concelho da Moita – reabilitação do edificado e revitalização social e funcional das áreas centrais dos principais aglomerados urbanos do concelho.

Com efeito, ainda que as Operações de Reabilitação Urbana, a implementar no concelho ao longo dos próximos 12 anos, venham maioritariamente a adotar a tipologia de Operação de Reabilitação Urbana Simples e, nessa medida, se foquem na reabilitação do edificado, considera-se que o Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 deverá sempre adotar uma perspetiva estratégica integrada e integradora que considere todas as outras componentes urbanas – sociais, económicas, culturais – presentes no território e com capacidade de influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar.

1.
Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025

A reabilitação urbana das áreas centrais dos núcleos urbanos do concelho, no sentido da sua recuperação e reconversão urbanística, constitui desde há muito uma prioridade estratégica para o Município da Moita e enquadra-se num desígnio de coesão social e territorial que, nas últimas décadas, tem vindo a ser entendido como prioritário para as áreas urbanas do concelho.

O Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 pretende ser um instrumento operacional – onde estarão previstas um conjunto de ações integradas de reabilitação –, no qual surgirão associadas intervenções relacionadas com obras físicas no edificado, bem como ações de valorização e construção de equipamentos e requalificação do espaço público.

Com este Programa, pretende-se enfrentar objetivamente e de forma determinada, num horizonte de curto a médio prazo, um conjunto de problemas urbanos já identificados nas áreas centrais dos núcleos urbanos do concelho – Alhos-Vedros, Baixa da Banheira, Moita, Gaio-Rosário, Sarilhos Pequenos e Vale da Amoreira.

Trata-se de áreas urbanas potencialmente críticas, que se caracterizam por apresentarem, em parte do seu tecido, uma relevante desqualificação urbanística, funcional e social, alguma carência ao nível das infraestruturas e espaço público, da oferta de emprego e da dinâmica do tecido comercial e empresarial, sendo que, por isso, os respetivos centros apresentam alguns sinais de desertificação e desvitalização.

Como processo integrado de reabilitação urbana, é essencial integrar no Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 a articulação da reabilitação do edificado com a possibilidade de uma intervenção complementar e simultânea em áreas tais como habitação, equipamentos escolares, culturais e de apoio social, envolvendo nestas ações diversos serviços municipais e entidades externas, com particular relevância, em algumas destas ações, para a necessidade de complementaridade entre o Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 e as orientações estratégicas que decorrem do Plano Director Municipal (PDM), nomeadamente no que diz respeito à necessidade de resposta aos grupos sociais mais frágeis ou carenciados.

Profunda conhecedora das áreas urbanas mais vulneráveis do concelho, a Câmara Municipal entende que é chegado o momento de desenvolver, assumir publicamente e começar a implementar, de forma gradual e continuada, uma estratégia de regeneração urbana para os seus núcleos urbanos centrais, tendo como horizonte o ano de 2025.

1.1. Antecedentes

A reabilitação e revitalização urbana constituiu nas últimas décadas uma das principais áreas de atuação do Município da Moita, que pretendeu, aproveitando as oportunidades de intervenção e financiamento então disponíveis, trabalhar de forma decisiva em algumas situações prioritárias que foram então identificadas, nomeadamente na reabilitação urbana dos aglomerados urbanos da Moita e Alhos Vedros, através da criação e do funcionamento durante um período de dois anos do Gabinete Técnico Local (GTL), na requalificação e revitalização do Vale da Amoreira, em resposta à necessidade de promover a coesão social no território da freguesia, e na reabilitação da Frente Ribeirinha, fundamental para assegurar o equilíbrio ecológico no concelho.

1995-2002 | Programa de Recuperação e Requalificação Urbanística do Vale da Amoreira

Conhecedora das áreas mais vulneráveis do concelho e dos seus problemas e sabendo que o futuro não se pode prever mas sim preparar, a Câmara Municipal tem entendido a requalificação urbana como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população.

As intervenções no âmbito do Programa de Recuperação e Requalificação Urbanística do Vale da Amoreira conjugaram a valorização da área de intervenção e da sua envolvente, a criação de infraestruturas e equipamentos, com a dinamização de ações de carácter sociocultural e económico.

1996-2002 | Operação de Revitalização Urbana do Vale da Amoreira

A intervenção teve como objetivos centrais a requalificação urbanística e a melhoria dos equipamentos coletivos, bem como a valorização sociocultural e socioprofissional da população, aproveitando as potencialidades específicas do Vale da Amoreira, nomeadamente a diversidade étnica e cultural, a boa acessibilidade e a sua singular inserção na estrutura urbana do concelho.

A intervenção, constituída por um conjunto de projetos e ações “imateriais” que representaram um investimento de aproximadamente 3 milhões e 800 mil euros, programados até ao final de 2002, consubstanciou o seu carácter inovador ao atuar de forma integrada e concertada sobre as componentes física, social e económica.

2000 | Pró-Tejo

O PDM iniciou o seu processo de revisão em 1997, de forma a dar acolhimento a novas perspetivas e realidades, significativamente importantes, que se prendiam com os desafios de afirmação e qualificação da Área Metropolitana de Lisboa, e com a construção de " Uma Cidade das Duas Margens". Tendo o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML) como pano de fundo, era então preciso dar um novo estímulo aos territórios ribeirinhos, com principal enfoque na gestão do plano de água do Estuário do rio Tejo e nas recentes orientações e diretivas comunitárias.

O primeiro dos passos foi dado com o aprofundamento das políticas participativas, pondo-se a tónica na necessidade de se recriar o ambiente ribeirinho e de se retirar o máximo partido das vantagens espaciais extraídas do acesso e usufruto ao plano de água. Assim, entre 2000 e 2001, a Câmara Municipal, a partir de um levantamento sem precedentes, propôs e construiu, com a população local e instituições associativas representativas, o Programa de Valorização da Zona Ribeirinha "Pró-Tejo".

O "Pró-Tejo", ainda hoje uma referência na intervenção urbanística e no planeamento diretor dos territórios aquático e terrestre, agrupou, numa única estratégia coletiva, vários objetivos e respetivas medidas de atuação que visavam, no essencial, a valorização integrada da zona ribeirinha do concelho da Moita e a sua participação na manutenção e reforço do equilíbrio do Estuário do Tejo.

2000-2002 | Gabinete Técnico Local da Moita e Alhos Vedros

Os núcleos antigos, que se distinguem não só pelo património histórico, cultural e edificado mas também pelas suas gentes e vivências, são autênticos repositórios da identidade e da memória coletivas cuja necessidade de preservação e valorização tem sido uma preocupação constante desta Câmara. A aposta na conservação, na recuperação e na requalificação, numa palavra, na reabilitação das zonas históricas que estiveram na génese dos aglomerados urbanos do nosso concelho levou à criação, em 2000, do Gabinete Técnico Local (GTL) da Moita e Alhos Vedros.

A reabilitação dos núcleos urbanos antigos passa pela tomada de consciência dos valores que neles estão patentes, quer sejam construídos (edificado), sociais (redes sociais, laços de solidariedade e o chamado "espírito de bairro"), estéticos e/ ou culturais. Traduzindo a cultura de

várias épocas e de quem os habita, estes núcleos tornam-se insubstituíveis, marco de gerações, símbolo de uma forma de cultura própria dos seus habitantes que define o carácter do local.

Assim, a criação do Gabinete Técnico Local veio dar resposta à elaboração dos necessários estudos – análise histórica, demográfica, e habitacional – que suportaram e suportarão propostas de intervenção conducentes à recuperação do tecido urbano dos Núcleos Antigos, através da melhoria do espaço público, da reabilitação do parque habitacional e da revalorização das funções terciárias, evitando a destruição do património arquitetónico, procurando conservar a estrutura dos aglomerados urbanos, mantendo, sempre que possível, edifícios e fachadas representativas de cada uma das épocas que constituem o seu passado.

2000-2006 | Operação de Revitalização Urbana da Vila da Baixa da Banheira

No sentido de dar continuidade a projetos integrados, transversais e pluridisciplinares, a Câmara Municipal preparou um programa de investimentos que designou por Operação de Revitalização Urbana da Vila da Baixa da Banheira e candidatou no âmbito do III QCA ao Proqual – Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML.

A intervenção, preconizada para o território das freguesias da Baixa da Banheira e do Vale da Amoreira, tinha como objetivo central e estratégico a melhoria das condições de vida das populações residentes e a sua inserção social, dotando de urbanidade a esta zona periférica.

Com vista à sua prossecução foram determinados os seguintes eixos estratégicos de intervenção prioritária:

-Re-articular e reordenar a área de intervenção;

- Fazer dos equipamentos educativos espaços-âncora;

- Animar e dinamizar espaços coletivos culturais, desportivos e de lazer.

2003-2006 | POLIS – Requalificação da Envolvente à Caldeira da Moita

Tendo como pano de fundo a orientação do “Pró-Tejo”, a Câmara da Moita iniciou um novo ciclo de investimentos, destacando os de índole estruturante, através da ação de Requalificação da Envolvente à Caldeira da Moita.

Em 2003, este passo inicial, que se integrou num processo mais vasto de intervenção de requalificação de margens, constituiu um esforço financeiro co-financiado (POLIS) mas com elevadas expectativas de retorno.

No terreno, provou-se o êxito da operação POLIS: a vila da Moita ganhou novas centralidades, com a requalificação do espaço público e a melhoria dos acessos ao plano de água. Paralelamente, decorreu a negociação para a preparação de uma nova fase de investimentos em margens e, especialmente, no tratamento e controlo da qualidade da água do rio e das suas descargas poluentes – ETAR Barreiro-Moita.

2006-2012 | Iniciativa Bairros Críticos

Eixo 1 | Requalificação do Bairro: edifícios, espaços públicos e acessibilidades

- Elaboração do projeto de execução dos arranjos exteriores do Bairro das Descobertas;
- Elaboração dos projetos de execução dos arranjos exteriores das Zonas A, B e E do Vale da Amoreira.

Eixo 2 | Arte Desconcentrada: Espaço de Experimentação Artística

- Disponibilização do terreno para a construção do Centro de Experimentação Artística;
- Elaboração do estudo prévio do projeto de arquitetura do Centro de Experimentação Artística.

Eixo 3 | Formação profissional e empresas em contexto de exclusão

- Cedência de espaço no Mercado Municipal do Vale da Amoreira para a instalação provisória do Gabinete de Inserção Profissional, no quadro do Gabinete de Apoio ao Emprego e ao Empreendedorismo, que, posteriormente, se instalará no Centro Comunitário Multisserviços.

Eixo 4 | Plataforma Integrada de Apoio Social

- Criação de uma sala de novas tecnologias na Biblioteca Municipal do Vale da Amoreira, com acesso gratuito à internet;

- A atribuição de equipamentos de comunicação móvel à PSP e respetivos custos de comunicação, bem como a conceção e produção de folhetos de divulgação do programa integrado de policiamento de proximidade;
- Disponibilização de espaço físico para a instalação do Centro Comunitário Multisserviços.

Eixo 5 | Rede de Participação, Cidadania e Governabilidade

- Cedência de espaço no Mercado Municipal do Vale da Amoreira, equipamento de proximidade, para instalação da equipa técnica do projeto Iniciativa Bairros Críticos.

2008-2012 | Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana

As Parcerias para a Regeneração Urbana concretizaram-se, no concelho da Moita, através da Operação de Valorização Integrada da Zona Ribeirinha: Da Caldeira da Moita à Praia do Rosário e da operação Vale Construir o Futuro.

2008-2011 | Operação de Valorização Integrada da Zona Ribeirinha: Da Caldeira da Moita à Praia do Rosário

Fruto da iniciativa municipal, setembro de 2008 marcaria o desdobramento deste novo ciclo de investimentos estruturantes na zona ribeirinha. A assinatura de um protocolo de financiamento entre o Município da Moita e a Autoridade de Gestão do POR Lisboa garantiu o acesso a novos fundos comunitários (FEDER) que permitiu levar a cabo uma reabilitação simultânea nas margens, no plano de água e em áreas adjacentes igualmente necessitadas – Operação de Valorização Integrada da Zona Ribeirinha: Da Caldeira da Moita à Praia do Rosário.

Depois de um diagnóstico do território e do envolvimento das diferentes entidades – actores estratégicos –, devidamente explicitado num programa de ação, esta fase de investimentos públicos e privados visou tornar uma área estratégica da zona ribeirinha num dos palcos de lazer, recreio e turismo regional, o território privilegiado para o fomento de novas atividades económicas, o meio onde se valorizam as boas práticas, a proteção ecológica e a eficiência ambiental.

De facto, esta operação de valorização teve o mérito de reunir instituições e entidades privadas com diferentes funções, bem como organismos do ordenamento e da gestão ambiental do território, como foi o caso da Administração do Porto de Lisboa (APL, SA) ou dos sistemas

multimunicipais de tratamento de resíduos sólidos (Amarsul) e de efluentes urbanos (Simarsul). A parceria que deu corpo a esta operação congregou também as Juntas de Freguesia da Moita e do Rosário, o Agrupamento de Escolas Fragata do Tejo, a S.energia – Agência Regional de Energia para os concelhos do Barreiro, Moita, Montijo e Alcochete, os estaleiros de construção e reparação naval do Concelho e o movimento associativo náutico, através de um contrato de parceria para a gestão integrada da zona ribeirinha.

2009-2012 | Vale Construir o Futuro

A Parceria "Vale Construir o Futuro" envolveu catorze entidades que reconheceram a necessidade de uma intervenção integrada e participada rumo a uma mudança sustentável:

- AERLIS – Associação Empresarial da Região de Lisboa;
- AIGAST – Associação de Imigrantes Guineenses dos Amigos a Sul do Tejo;
- ARSLVT – Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo;
- Associação de Condóminos e Moradores do Vale da Amoreira;
- Associação Cidadãos do Mundo;
- CRIVA – Centro de Reformados e Idosos do Vale da Amoreira;
- DGA – Direcção-Geral das Artes;
- DRELVT – Direção Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo;
- IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional;
- IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana;
- IPJ – Instituto Português da Juventude;
- Junta de Freguesia do Vale da Amoreira;
- Município da Moita;
- RUMO – Cooperativa de Solidariedade Social.

Os projetos incluídos na parceria "Vale Construir o Futuro" assentaram em quatro áreas estratégicas:

Área 1 | Dinamização da atividade económica

- Gabinete de Emprego e Apoio ao Empreendorismo;
- Promoção de iniciativas de empreendorismo social;
- Ações de formação de apoio às atividades económicas existentes;
- Criação do mercado para a diversidade.

Área 2 | Qualificação do espaço urbano

Esta área tem um peso preponderante no investimento global da candidatura "Vale Construir o Futuro". A grande necessidade de intervenção no espaço público justificou os elevados custos destas ações. Um espaço público qualificado melhora a imagem da freguesia e a autoestima dos seus habitantes.

- Requalificação do espaço público das zonas A, B, D e E;
- Requalificação do espaço público adjacente ao quarteirão entre a Avenida Vasco da Gama e à Avenida Diogo Cão, situado no Bairro das Descobertas;
- Requalificação e reordenamento dos espaços públicos municipais;
- Apoio técnico aos moradores para a auto reabilitação dos edifícios e habitações;
- Requalificação da imagem urbana através da cor.

Área 3 | Coesão social

- Espaço Gimnodesportivo coberto com balneários e bancadas da Escola Secundária da Baixa da Banheira;
- Requalificação da Biblioteca do Vale da Amoreira;
- Desenvolvimento de ações de advocacia;

- Criação de grupos de autoajuda;
- Curso de educação de pares;
- É Jota Vale;
- Desenvolver estratégias de proximidade a cidadãos em situação de vulnerabilidade.

Área 4 | Valorização da Diversidade

- Dinamização de um referencial etnográfico para o Vale da Amoreira;
- Intervenção artística nas empenas e espaços públicos;
- Realização das festas multiculturais do Vale da Amoreira;
- Atividades de animação pela arte.

2010-2012 | Reabilitação Urbana

Mais recentemente, já em período de vigência do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, os serviços técnicos da Câmara Municipal procederam à elaboração de dois documentos que constituem contributos significativos para a construção da estratégia de reabilitação urbana para o concelho da Moita que agora se pretende delinear e aglutinar em torno do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, parte dos quais se integram nesta proposta:

- documento base de apoio à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, datado de abril 2011, elaborado pela Divisão de Planeamento Urbanístico com a finalidade de proceder a uma primeira identificação de alguns dos objetivos que poderão servir de suporte à delimitação física de Áreas de Reabilitação Urbana no concelho da Moita, bem como de um quadro de incentivos aplicáveis [à data do documento], de modo a poder contribuir para o processo de constituição de Áreas de Reabilitação Urbana nos aglomerados urbanos do concelho da Moita.
- proposta Programa Local de Reabilitação @ Moita, datada de outubro 2011, elaborada pelo Arq.º José Manuel Matos, assessor do Gabinete da Presidência, com o objetivo de se constituir como uma primeira abordagem à construção de uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho da Moita, assentando uma parte significativa deste trabalho na

identificação de eventuais fontes de financiamento e dos benefícios fiscais possíveis de serem adotados pelo Município no âmbito deste processo, como estímulo à realização de intervenções de reabilitação por parte dos proprietários dos imóveis – edifícios e frações.

1.2. Objeto

O Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 terá como objeto de intervenção as áreas centrais dos aglomerados urbanos do concelho, propondo-se que a abordagem a cada um deles seja feita de forma sequencial e encadeada, sendo definido um conjunto de prioridades globais, para o Programa, e específicas, para cada um dos aglomerados urbanos, que irão fundamentar uma proposta de planeamento operacional e financeiro que permita operacionalizar a estratégia de intervenção, distribuindo as várias ações pelo período de implementação do Programa e assegurando a sua articulação.

O principal desafio que se coloca a uma intervenção de reabilitação urbana no concelho da Moita, passa pelo correto estabelecimento de uma estratégia de reabilitação urbana global e com um horizonte a médio prazo, que possibilite que as prioridades e os objetivos nela previstos, bem como as ações subsequentes, tenham a capacidade, necessária e fundamental, de envolver no processo de reabilitação todos os agentes públicos e privados presentes nas várias áreas de intervenção e contribuam para uma verdadeira operação de revitalização urbana, no quadro de uma estreita articulação, física e funcional, com o seu tecido urbano e com a envolvente.

A estratégia de reabilitação urbana decorrente do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 deverá prever a possibilidade de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana nos vários aglomerados urbanos do concelho e, igualmente, apresentar um conjunto recomendações e critérios gerais para a sua delimitação, a qual deverá sempre vir a ser confirmada no decorrer do trabalho específico que venha ser realizado para cada uma delas.

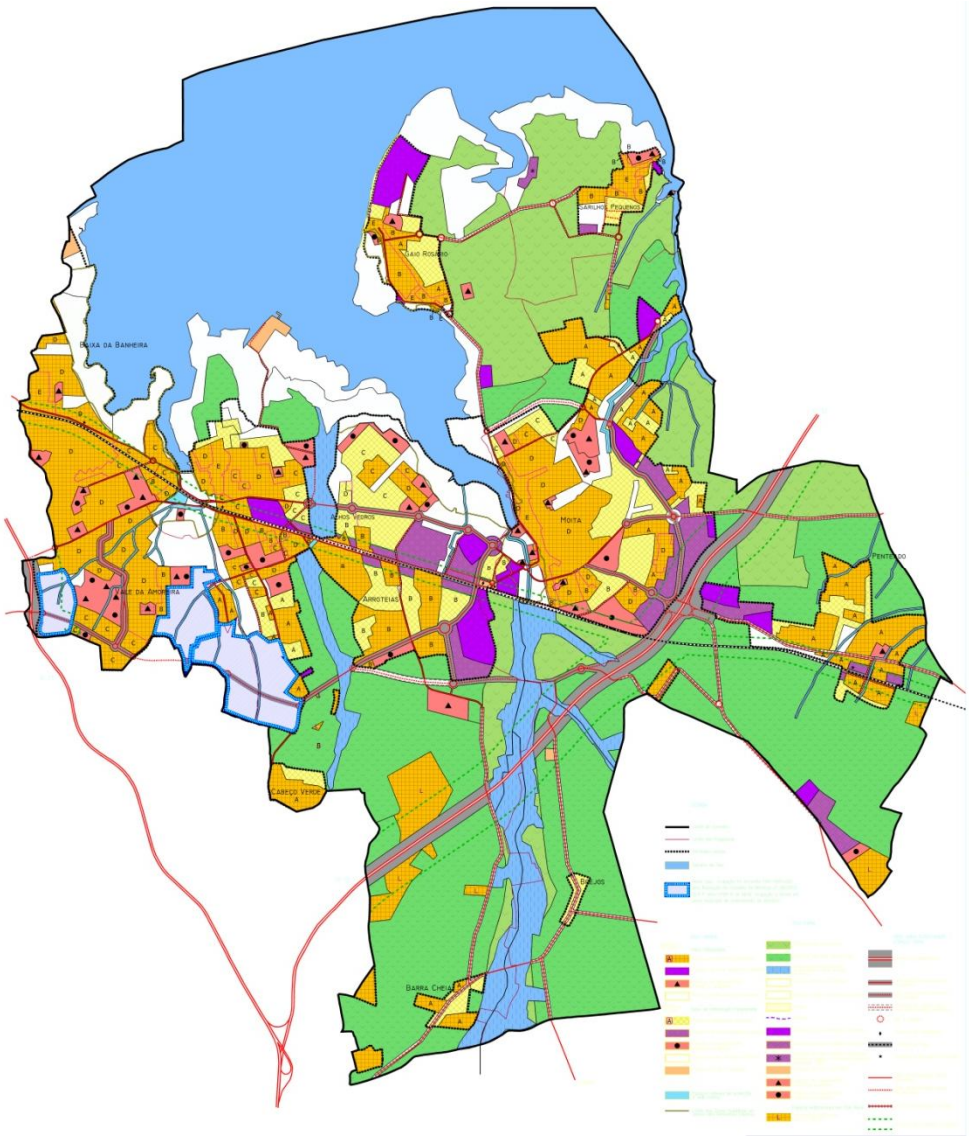


Figura 1 | Concelho da Moita – PDM, Planta Geral de Ordenamento, abril 2010

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a proposta de delimitação e aprovação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, a promover a respetiva Operação de Reabilitação Urbana, bem como à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas (IMT) de imóveis, podendo estes benefícios fiscais vir a assumir a forma de uma "discriminação

positiva" e/ ou a forma de uma "minoração e/ ou majoração" dos valores em causa que considere a posição dos proprietários dos edifícios e frações perante as suas responsabilidades e o dever de assegurar a reabilitação do seus imóveis que lhe é atribuído pela legislação em vigor. Poderão, igualmente, vir a ser revistas e ajustadas as soluções de "minoração/ majoração" das taxas e licenças municipais, as quais, em articulação com os regulamentos dos planos municipais de ordenamento do território, poderão igualmente vir a prever a possibilidade de atribuição de créditos e de compensação da capacidade edificatória entre áreas com diferentes classificações de espaço no solo urbano, em face de investimentos concertados na reabilitação em áreas consolidadas e na promoção imobiliária em áreas de urbanização programada.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, para além de reforçar o dever que os proprietários dos imóveis – edifícios ou frações – abrangidos têm de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre esses imóveis, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, bem como, enquadrando devidamente o papel dos diversos atores públicos e privados na prossecução das tarefas de reabilitação urbana, poderá possibilitar ainda, de modo a promover uma participação ativa dos particulares neste domínio, que a Câmara Municipal possa, pontualmente, recorrer a parcerias com entidades privadas, as quais, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, poderão vir a ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre a Câmara Municipal e os proprietários.

2.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana atualmente em vigor – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – tem como objetivo genérico e principal a criação de condições que possibilitem potenciar e assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem construtivamente degradados ou funcionalmente inadequados, contribuindo assim de forma decisiva para reabilitar e regenerar os tecidos urbanos que se apresentem degradados ou em processo degradação.

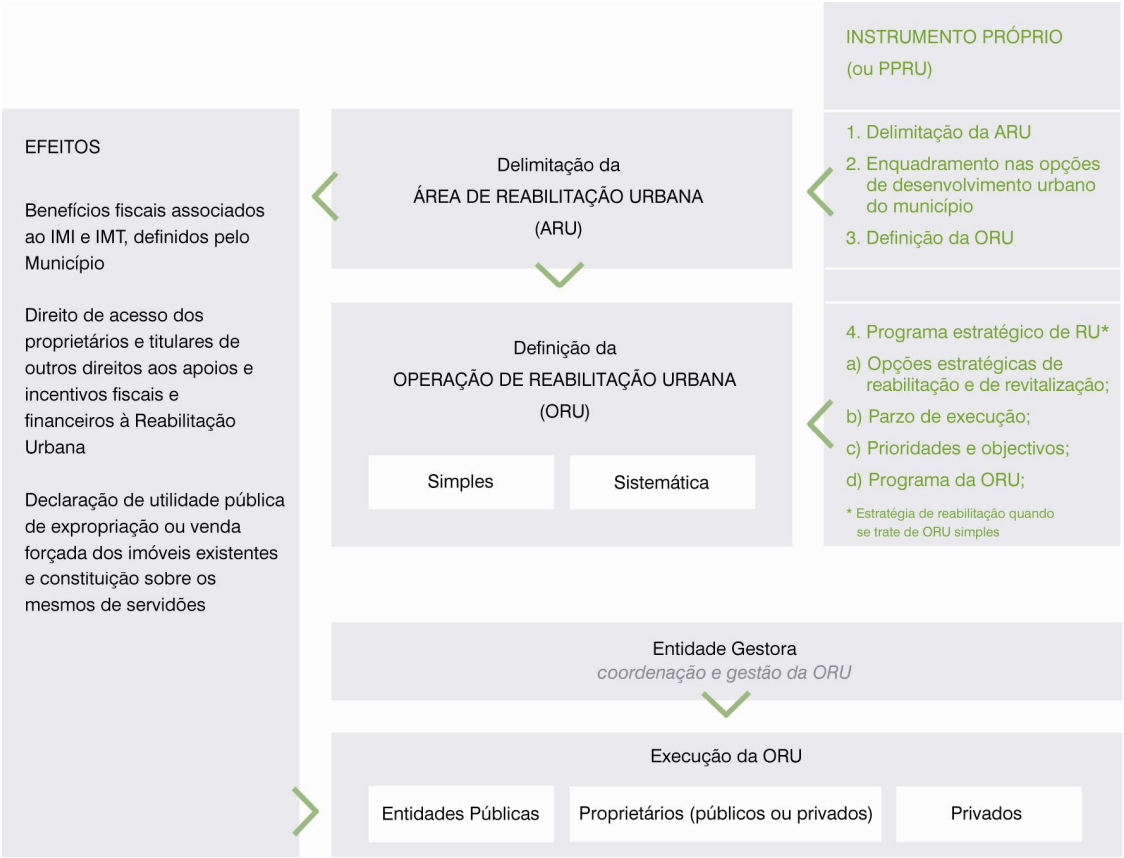


Figura 2 | Enquadramento jurídico-institucional da reabilitação urbana

Ao reconhecer a reabilitação urbana como uma componente simultaneamente indispensável ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, à política das cidades e à política de habitação, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana gerou um conjunto de oportunidades que urge aproveitar. Este regime legal sistematiza um conjunto de conceitos, incentivos e benefícios já existentes no âmbito da reabilitação urbana, enriquecendo-o com novos princípios e mecanismos que abrem um leque de oportunidades neste domínio de intervenção nas cidades.

Entre outras questões destacam-se o robustecimento da responsabilidade municipal em matéria de reabilitação urbana, complementado pela capacidade de envolvimento direto dos agentes privados através da celebração, entre estes e a Câmara Municipal enquanto responsável pela coordenação das intervenções, de contratos de reabilitação urbana ou de concessão, ou ainda a valorização do caráter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a qual procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, foi aprovado um conjunto de medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- Flexibilizando e simplificando os procedimentos para a criação das Áreas de Reabilitação Urbana;
- Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, que embora localizados fora das Áreas de Reabilitação Urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes as adequadas e necessárias características de desempenho e de segurança.

2.1. Objetivos

Dar continuidade ao desenvolvimento e à implementação de uma política pública de reabilitação urbana no concelho da Moita, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, deverá contribuir, pela forma de articulação e complementaridade entre as várias ações que venham a ser propostas e adotadas, para a prossecução dos seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas existentes nas áreas consolidadas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente articuladas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Dar continuidade ao trabalho já realizado e procurar novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, paragem e estacionamento – Programa Municipal de Percursos Pedonais e Cicláveis;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada – Programa Municipal de Percursos Pedonais e Cicláveis;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

2.2. Princípios

O desenvolvimento e a implementação de uma política pública de reabilitação urbana no concelho da Moita, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, deverá obedecer, pela forma de articulação e complementaridade entre as várias ações que venham a ser propostas e adotadas, aos seguintes princípios gerais:

- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;
- Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;
- Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;
- Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;
- Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;
- Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;
- Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não só não agravem a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições como tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação e uma melhoria das condições de desempenho

e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições desproporcionado em face da desconformidade criada pela realização da intervenção;

- Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das Operações de Reabilitação Urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;
- Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das Operações de Reabilitação Urbana.

3.
Metodologia

A concretização do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, que agora é proposto desenvolver, exigirá, necessariamente, uma ampla concertação de vontades entre agentes públicos e privados. Deste modo, justificar-se-á a opção por uma metodologia de abordagem integrada e integradora, quer no que respeita à conceção das estratégias – global e específicas –, quer no que respeita à interligação da sua conceção com a concretização das operações, de forma a garantir uma efetiva capacidade de resposta em todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores de cada uma das propostas/ ações em relação a um conjunto de intervenções urbanas que se pretende venham a contribuir para o reforço da sustentabilidade e competitividade de todo o sistema urbano do concelho.

No trabalho de desenvolvimento do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 propõe-se a realização de um vasto programa de reuniões com proprietários e/ ou seus representantes, com potenciais investidores e com todas as entidades que a Câmara Municipal entenda por conveniente serem auscultadas, para recolha de contributos e harmonização dos diferentes interesses existentes. O volume de informação obtida desta forma, conjuntamente com toda a informação já disponível, será complementado com o trabalho de campo que se vier a mostrar necessário realizar.

Para concretização do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 e das Operações de Reabilitação Urbana que lhe estejam associadas, desenvolver-se-ão, do ponto de vista metodológico, as seguintes etapas de trabalho:

- Análise e tratamento da informação disponível, complementada com o trabalho de campo que se vier a mostrar necessário efetuar, referente ao enquadramento histórico e patrimonial; caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental e socioeconómico; caracterização urbanística, incluindo análise do edificado, dos usos dominantes, dos equipamentos, do espaço público e das infraestruturas; caracterização da mobilidade, acessibilidades e transportes; análise interpretativa e identificação dos eventuais estudos específicos que possa vir a ser necessário realizar.

- Análise dos documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, em elaboração ou em revisão, com impacto nas áreas de intervenção e que se revelem importantes para a definição das estratégias a desenvolver.

- Análise dos pressupostos, condicionantes e potencialidades do território, através da elaboração de um diagnóstico prospetivo sobre várias óticas (urbanística, ambiental, sociocultural e económico-financeira), permitindo a definição de conceitos e orientações estratégicas para a sua regeneração e valorização, bem como para a resolução eficaz de possíveis constrangimentos.

- Visão de futuro, com a estabilização, a partir do definido na Carta Estratégica do Município e no Plano Diretor Municipal, de um conceito global para os centros dos aglomerados urbanos do concelho da Moita e identificação da sua vocação e/ ou vocações principais, bem como de um conceito de regeneração e valorização urbana e ambiental que permita apostar nas suas especificidades e, assim, contribuir para uma maior dinâmica territorial no desenvolvimento das Áreas de Reabilitação Urbana.

- Definição de uma estratégia integrada de desenvolvimento e de um modelo territorial para cada um dos aglomerados urbanos do concelho da Moita abrangidos pelo Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, harmonizados com a sua envolvente, que promovam o seu desenvolvimento, de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável. Esta estratégia local será, naturalmente, articulada com os objetivos estratégicos e territoriais já estabelecidos pelo Município e pretenderá contribuir para a sua implementação e concretização em cada um dos aglomerados.

- Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e seu enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do Município, com a identificação dos limites físicos de cada uma das Áreas de Reabilitação Urbana e enquadramento na estratégia municipal, particularmente na visão e na estratégia de desenvolvimento e territorial para os aglomerados urbanos, previamente definidas. Deverão ser sistematizados e sintetizados os elementos de caracterização necessários para legitimar as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana que, pelas suas características de obsolescência ou degradação, justifiquem a intervenção. Sempre que tal se justifique, serão definidos e justificados, para cada um dos aglomerados urbanos, vários cenários de delimitação da

Área de Reabilitação Urbana, cabendo ao Município a opção por um deles, antes de se avançar para a fase seguinte.

- Definição dos elementos de base à Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para cada uma das Áreas de Reabilitação Urbana, designadamente:
  - Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana, com identificação das linhas estratégicas de intervenção e dos projetos estruturantes a desenvolver que, pela sua natureza, localização e importância, sejam capazes de gerar fenómenos de contaminação positiva para a regeneração e valorização da Área de Reabilitação Urbana e sua envolvente;
  - Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana;
  - Prioridades e objetivos na execução da Operação de Reabilitação Urbana;
  - Indicação de condições complementares para a Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente no que respeita à mobilização e envolvimento de agentes públicos e privados e à explicitação das condições de aplicação dos Instrumentos de execução de Reabilitação Urbana legalmente previstos;
  - Plano de Ação da Operação de Reabilitação Urbana, que inclua: as ações estruturantes de reabilitação urbana; o programa de investimento, com descriminação do programa de investimento público e das ações de iniciativa pública (se aplicável à Operação de Reabilitação Urbana em causa); o quadro de fontes de financiamento potencialmente mobilizáveis; o quadro de apoios e incentivos e soluções de financiamento às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos; o planeamento físico previsional; e a estimativa orçamental, com os custos totais da execução da operação de reabilitação urbana e identificação das fontes de financiamento.
  - Modelo de gestão e de execução da Operação de Reabilitação Urbana;
  - Entidade gestora (identificação e indicação dos seus poderes);
- Identificação de eventuais medidas específicas de gestão urbanística a adotar para implementação da operação de reabilitação urbana, nomeadamente ao nível da possibilidade de dispensa do cumprimento de algumas normas legais ou regulamentares,

em conformidade com o previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ou, caso o mesmo se justifique, a criação de uma unidade orgânica flexível constituída expressamente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio.

- Identificação de linhas de orientação para o desenvolvimento de ações de marketing territorial, tendo em vista uma estratégia de comunicação capaz de contribuir para divulgação da Operação de Reabilitação Urbana e, consequentemente, aumentar o seu potencial de atratividade.

Face ao estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, articulado com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – para o qual o RJRU remete –, verifica-se que, para além do período de trabalho técnico necessário à elaboração da proposta de projeto de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e da Estratégia de Reabilitação Urbana ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, conforme se trate de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples ou Sistemática, será necessário seguir um conjunto de procedimentos de apreciação, parecer, inquérito, aprovação e publicação, com tempos e prazos específicos, definidos por lei.

Neste quadro, será importante que, após uma decisão favorável relativamente ao desenvolvimento e implementação do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, a Câmara Municipal delibere igualmente, como primeira medida tomada já no âmbito do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, iniciar o procedimento de delimitação da primeira Área de Reabilitação Urbana do concelho da Moita, o que permitirá iniciar formalmente os trabalhos e vir a ter a mesma publicada em Diário da República.

A redação da versão final do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, que deverá ser sempre entendido como um documento de intenções e de estratégia global, ocorreria já simultaneamente com o desenvolvimento da primeira Área de Reabilitação Urbana.

O Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 deverá ser, igualmente, entendido como um documento aberto, objeto de um processo de monitoração permanente que poderá conduzir à introdução de alterações nos instrumentos próprios das Áreas de Reabilitação Urbana, em face da evolução da situação em cada um dos aglomerados urbanos do concelho, em resultado da capacidade de concretização de cada uma das ações neles previstas.

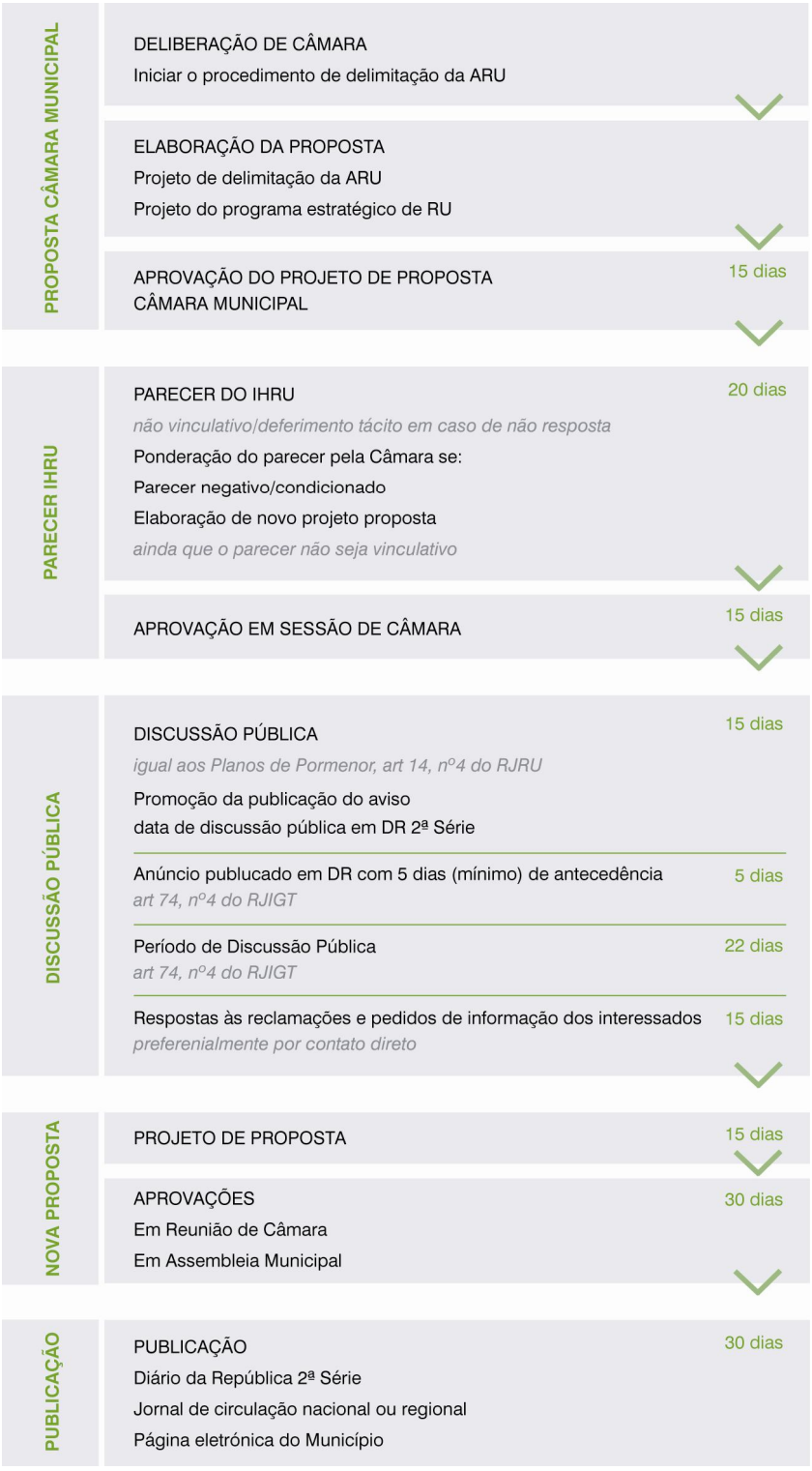


Figura 3 | Formalização da constituição de ARU e da definição da estratégia ou do programa estratégico de reabilitação

* prazos estimados

4.
Áreas de Reabilitação Urbana

Delimitação

A aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana passa a ser possível de acontecer num momento anterior à aprovação das Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver nessas mesmas áreas. A proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana é devidamente fundamentada e deverá conter:

- Uma memória descritiva e justificativa que inclua os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Uma planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
  ["Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável."]

O ato de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana integra os elementos acima referidos e é publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente com o envio para publicação do Aviso, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

Âmbito temporal

No caso de a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver nessa Área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente Operação de Reabilitação.

5.
Operações de Reabilitação Urbana

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, entende-se como Operação de Reabilitação Urbana um conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação e revitalização de uma determinada área urbana.

A Câmara Municipal poderá vir a utilizar, consoante o tipo de Operação de Reabilitação Urbana – Simples ou Sistemática –, que venha a adotar para cada uma das Áreas de Reabilitação Urbana a constituir, um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

As Operações de Reabilitação Urbana são enquadradas por instrumentos próprios e específicos de programação, designados por Estratégia de Reabilitação Urbana, no caso das Operações de Reabilitação Urbana Simples, ou por Programas Estratégicos de Reabilitação urbana, no caso das Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas.

Aprovação

As Operações de Reabilitação Urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana que contenham:

- A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;
- A Estratégia de Reabilitação Urbana ou o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, consoante a Operação de Reabilitação Urbana seja Simples ou Sistemática.

O projeto de Operação de Reabilitação Urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. Simultaneamente, o projeto de Operação de Reabilitação Urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) para a discussão pública dos planos de pormenor. O ato de aprovação de Operação de Reabilitação Urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município.

Âmbito temporal

Uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana ou no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por um prazo superior a 15 anos a contar da data da sua aprovação.

Uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do plano, não podendo, em qualquer caso, vigorar por um prazo superior a 15 anos a contar da data da sua aprovação.

Esta situação não obsta a que, findos estes prazos, possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana que abranja a mesma área.

Acompanhamento e avaliação

A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

5.1. Operação de Reabilitação Urbana Simples

Uma Operação de Reabilitação Urbana Simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação de uma área urbana, dirigindo-se de modo primacial à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. As Operações de Reabilitação Urbana Simples são orientadas por uma Estratégia de Reabilitação Urbana.

Estratégia de Reabilitação Urbana

Uma Estratégia de Reabilitação Urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que venham a ser tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- Estabelecer o Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Simples;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana Simples;
- Determinar o Modelo de Gestão da Área de Reabilitação Urbana e de Execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana Simples;
- Apresentar um Quadro de Apoios e Incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor Soluções de Financiamento das ações de reabilitação;
- Explicitar as condições de aplicação dos Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

5.2. Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação de uma área urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, bem como a promoção de ações imateriais na área sociocultural, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano e a sua coesão social, associada a um programa de investimento público. As Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas são orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

No âmbito das Operações de Reabilitação Urbana Sistemática em Áreas de Reabilitação Urbana aprovadas em instrumento próprio poderão vir a ser delimitadas Unidades de Intervenção, as quais consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área urbana, integrante da Área de Reabilitação Urbana, a sujeitar a uma intervenção específica e na elaboração de um programa de execução próprio.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que venham a ser tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- Estabelecer o Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática;
- Estabelecer o programa da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o Modelo de Gestão da Área de Reabilitação Urbana e de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana Sistemática;
- Apresentar um Quadro de Apoios e Incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor Soluções de Financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um Programa de Investimento Público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática;
- Definir o Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, o qual deve incluir uma Estimativa dos Custos Totais da Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e a identificação das Fontes de Financiamento;

Utilidade pública

A aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões que sejam necessárias à execução da referida Operação de Reabilitação Urbana.

Unidade de Intervenção

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, entende-se como Unidade de Intervenção uma área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma Área de Reabilitação Urbana delimitada em instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma Área de Reabilitação Urbana ou, em casos de particular interesse público, a um só edifício.

A delimitação de Unidades de Intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da Operação de Reabilitação Urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, um pressuposto para o recurso a determinadas modalidades de execução de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática em parceria com entidades privadas.

No âmbito das Operações de Reabilitação Urbana Sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas Unidades de Intervenção, as quais consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela Operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

As Unidades de Intervenção devem ser delimitadas, quando necessário, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

Os proprietários de edifícios ou frações inseridos em Área de Reabilitação Urbana, no âmbito de Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, podem propor a delimitação de unidades de intervenção relativamente à área abrangida pelos edifícios ou frações de que são titulares, através da apresentação, à Câmara Municipal, para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projeto de delimitação da Unidade de Intervenção e com o projeto do respetivo programa de execução. A delimitação de Unidades de Intervenção por iniciativa dos proprietários obriga a entidade gestora a ponderar a possibilidade da sua execução nos termos do regime de administração conjunta.

6.
Operações Urbanísticas

Dispensa do cumprimento de normas legais ou regulamentares

A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de um edifício inseridas no âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 307/2009 não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações:

- Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor;
- Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação;
- Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

Declaração de responsabilidade

Quando o técnico autor do projeto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela ação de reabilitação urbana proposta ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação em causa, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide sobre a desconformidade com as normas em vigor objeto daquela declaração.

O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado deve indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa e fundamentar a não observância dessas normas.

Esta declaração de responsabilidade não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

Unidade orgânica flexível

Sendo a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a Câmara Municipal, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao Município, constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto –Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

Esta unidade orgânica flexível deverá integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

7.
Instrumentos de Política Urbanística

A Câmara Municipal, enquanto Entidade Gestora das Operações de Reabilitação Urbana a implementar no concelho da Moita, ou outra entidade que venha por ela a ser designada para tal, poderá vir a utilizar, consoante o tipo de Operação de Reabilitação Urbana – Simples ou Sistemática – que venha a ser adotado para cada uma das Áreas de Reabilitação Urbana a constituir, o conjunto de Instrumentos de execução de Política Urbanística estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

7.1. Operação de Reabilitação Urbana Simples

No caso de se tratar de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples a Câmara Municipal poderá recorrer aos seguintes Instrumentos de execução de Política Urbanística:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

Caso, após a avaliação e determinação do seu estado de conservação, seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação de 1 ou 2, a Câmara Municipal poderá impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para dar execução imediata às obras, aplicando-se nesta situação o disposto nos Artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Empreitada única

A Câmara Municipal poderá decidir promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única. Salvo oposição dos proprietários, a Câmara Municipal, em sua

representação, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um Contrato de Reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios

A Câmara Municipal 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. Neste caso, aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos Artigos 89.º a 92.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Tratando-se os edifícios de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do Artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. A aplicação deste regime de demolição não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

Direito de preferência

A Câmara Municipal tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. Tratando-se de património cultural imóvel classificado, de património cultural imóvel em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da Entidade Gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do Artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência previsto apenas pode ser exercido caso a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Arrendamento forçado

Se após a conclusão das obras realizadas pela Câmara Municipal nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do Artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário tem o direito de se opor à celebração do contrato de arrendamento requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário o valor das despesas com as obras realizadas.

7.2. Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Tratando-se de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a Câmara Municipal poderá ainda recorrer, complementarmente aos Instrumentos de execução de Política Urbanística já referidos para as Operações de Reabilitação Urbana Simples, aos seguintes Instrumentos de execução de Política Urbanística:

Servidões

A Câmara Municipal poderá constituir as servidões administrativas que se considerem como necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

Expropriação

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática poderão ser expropriados pela Câmara Municipal, devendo a declaração de utilidade pública, prevista no Artigo 32.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ser concretizada em ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

A Câmara Municipal pode igualmente promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e os trabalhos ordenados.

No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado a partir da data da arrematação.

Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal dispõe de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do Artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se neste caso, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Reestruturação da propriedade

A Câmara Municipal poderá promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, podendo expropriar por utilidade pública da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

i) as faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

ii) os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

iii) os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

iv) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhes seja feita.

Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

8.
Regime Especial de Reabilitação Urbana

O chamado regime especial de reabilitação urbana aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em Áreas de Reabilitação Urbana, e cumpram os seguintes requisitos:

- Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos;
- Nas quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

As operações urbanísticas de reabilitação, para poderem ser abrangidas pelo regime especial de reabilitação urbana, devem, cumulativamente:

- Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

O regime especial de reabilitação urbana não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

- Individualmente classificados ou em vias de classificação;
- Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana.

O regime especial de reabilitação urbana aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

9.
Moita | Áreas de Reabilitação Urbana

Pelas caraterísticas próprias do território do Concelho da Moita e pela dispersão e carácter específico de cada um dos seus aglomerados urbanos, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho da Moita deverá ser ponderada e decidida caso a caso, não só no que se refere à definição do seu limite mas igualmente no que à sua tipologia diz respeito.

Em face da morfologia e tipologia dos seus aglomerados urbanos e do estado de degradação do seu edificado, a reabilitação urbana no Concelho da Moita, no âmbito do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, irá assentar, essencialmente, na delimitação e aprovação, faseada, de uma Área de Reabilitação Urbana em cada um dos centros dos seus principais aglomerados urbanos, associadas, na sua quase totalidade, a Operações de Reabilitação Urbana Simples, sendo que apenas no caso da vila de Alhos Vedros, pela dimensão do cadastro dos imóveis que se encontram devolutos e/ ou em ruína, poder-se-á justificar a ponderação pela adoção de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, com objetivo de dotar a Câmara Municipal de um conjunto amplo de Instrumentos de execução de Política Urbanística que lhe permita ter uma ação verdadeiramente interveniente na resolução dos problemas existentes, através do papel que poderá vir a desempenhar na promoção e dinamização de toda a operação.

9.1. Critérios de delimitação e objetivos

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana deverá ter em consideração o Plano Diretor Municipal (PDM) da Moita, nomeadamente, na sua Planta Geral de Ordenamento, a classe de Espaços Habitacionais Existentes – Zona Tipo E (Artigo 28.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal), e a identificação dos Núcleos Antigos em vigor no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita (RUEMM).

Deverá, igualmente, ser tida em consideração a realidade de cada freguesia a nível histórico, social e económico, o estado de conservação do edificado, as infraestruturas e o espaço público, bem como os objetivos estratégicos globais que venham a ser estabelecidos no Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025, podendo as operações ser de carácter simples, ao nível do edifício, ou sistemáticas, tendo por objetivo uma intervenção global e profunda, visando a revitalização do tecido urbano que poderá envolver obra em espaço público e infraestruturas, espaços verdes coletivos, áreas sem edificação que necessitem de intervenção

com vista a cerzir o tecido urbano recorrendo, se necessário, a uma eventual reestruturação de propriedade.

Pretende-se que este processo seja uma oportunidade para atualizar e conferir novo valor às áreas urbanas centrais, algumas das quais se encontram praticamente paradas em termos do seu desenvolvimento, o que é visível não só nos aspetos físicos, edificado e espaço público, como também na sua fraca dinâmica social e económica.

Pretende-se então incentivar a reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhes uma dinâmica própria e mais atual, salvaguardar conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.

Com esta abordagem pretende-se que o concelho da Moita se torne num lugar ainda mais aprazível para residir e trabalhar, contribuindo a médio/ longo prazo para o reforço da sua capacidade de atração de novos habitantes e, consequentemente, o desenvolvimento das suas atividades económicas, numa perspetiva de sustentabilidade dos seu aglomerados urbanos.

9.2. 1.ª Fase

Numa primeira fase, pela dimensão dos aglomerados urbanos e pelos problemas presentes, deverá ser delimitada uma Área de Reabilitação Urbana no aglomerado urbano de Alhos Vedros.

Alhos Vedros

A freguesia de Alhos Vedros caracteriza-se pela existência de vários núcleos urbanos, o mais antigo dos quais, o centro da vila de Alhos Vedros, delimitado no âmbito do RUEMM e atualizado enquanto Zona Tipo E no PDM, constitui a área que carece de maior intervenção de reabilitação urbana. Nela identificam-se facilmente um conjunto de características normalmente associadas aos núcleos antigos: situações precárias de arrendamento, de degradação do edificado, de falta de qualidade no espaço público – nomeadamente ruas sem passeio e estacionamento desordenado. Uma das características do centro deste aglomerado urbano, que o carateriza e que o distingue dos restantes, prende-se com a existência de grandes áreas ocupadas por instalações fabris, hoje desativadas e desocupadas, dando origem a significativos vazios urbanos na área consolidada. Esta área, que parece esquecida em prol das novas urbanizações, teve, em tempos não muito distantes, uma vivência muito intensa. Primeiro com as fábricas de cortiça e

mais tarde com as fábricas de confeção. Com o encerramento destas indústrias verifica-se um cenário de quase desertificação. Esta fraqueza é hoje, também, uma das suas maiores forças e constitui uma excelente oportunidade em termos de regeneração urbana pois disponibiliza no centro da vila de Alhos Vedros um conjunto de cadastros de dimensão relevante com um elevado potencial de reabilitação urbana.

Alhos Vedros é, igualmente, a freguesia do concelho da Moita, onde o património histórico edificado é mais notório, devido a um passado histórico antiquíssimo, com origem nos tempos da formação da nacionalidade, e por ter sido um local onde o poder esteve representado durante séculos. Destacam-se, entre outros, o pelourinho, a Igreja Matriz de São Lourenço | Capela de São Sebastião, o poço mourisco, a Igreja da Santa Casa da Misericórdia, os frontões de entrada e os muros de algumas das antigas fábricas, bem como as moradias dos proprietários dessas mesmas fábricas, o palacete dos Condes de Sampaio, o moinho de maré e a Praça da República, com o coreto e o edifício da Sociedade Filarmónica e Recreativa União Alhosvedrense [vulgo “a Velhinha”].

Adjacente a esta área existe uma zona, maioritariamente constituída por edifícios com uma tipologia de 2 e 3 pisos, que, nos anos 50 do século XX, recebeu população que veio trabalhar para as indústrias desta freguesia [cortiça e confeções] e para a CUF, Quimigal e CP no concelho do Barreiro. Verificou-se igualmente um reforço do seu carácter residencial, com grande interdependência de Lisboa, aquando da vaga de terciarização da economia nacional.

Assim, para a delimitação da ARU de Alhos Vedros, considera-se que deverão ser abrangidas, em traços gerais, a referida Zona Tipo E e a área referenciada por Zona Tipo D no PDM – Espaços Habitacionais Existentes –, as quais partilham algumas características e semelhanças a nível das suas carências sociais e físicas.

Esta delimitação deverá ter como intuito incentivar o investimento privado e gerar uma dinâmica de mercado capaz de inverter a tendência de degradação que se verifica atualmente, passando assim esta zona a ser encarada como atrativa pela população e pelos potenciais investidores.

Na ARU de Alhos Vedros deverá ter-se também em consideração a existência de um Plano de Pormenor em elaboração – Plano de Pormenor da Passagem Desnivelada de Alhos Vedros.

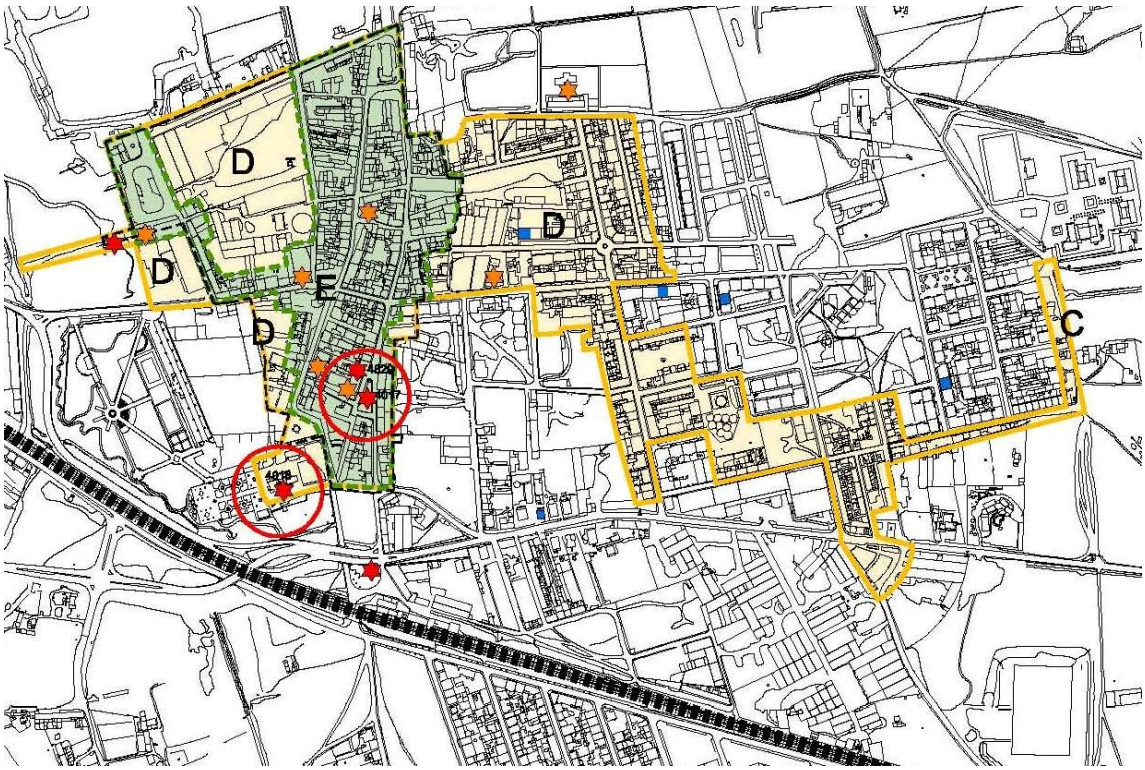


Figura 4 | ARU Alhos Vedros – Estudo DPU, abril 2011

9.3. 2.ª Fase

Numa segunda fase de desenvolvimento do Programa, pela dimensão dos aglomerados urbanos e pelos problemas presentes, deverão ser estabelecidas prioridades de atuação tendo em vista a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana nos aglomerados urbanos de Moita, Gaio-Rosário, e Sarilhos Pequenos.

Moita

A vila da Moita, na sua zona consolidada, apresenta já um grau elevado de atratividade, contudo, o núcleo antigo delimitado no âmbito do RUEMM e atualizado enquanto Zona Tipo E no PDM, não partilha esta característica, apresentando alguma degradação a nível do edificado.

Embora contenha alguns imóveis relevantes para a história do local, um dos quais o edifício dos Paços do Concelho, apresenta algumas situações precárias de arrendamento, falta de qualidade

no espaço público, nomeadamente ruas sem passeio, estacionamento desordenado e existência de barreiras arquitetónicas.

Deste modo, como ponto de partida para a proposta de delimitação de uma ARU na vila da Moita, tomaram-se como referência estas questões e assumiu-se, por isso, como objetivo a revitalização desta zona, colocando-a a par com a restante malha urbana consolidada da vila da Moita e imprimindo-lhe ainda uma nova dinâmica social e económica.

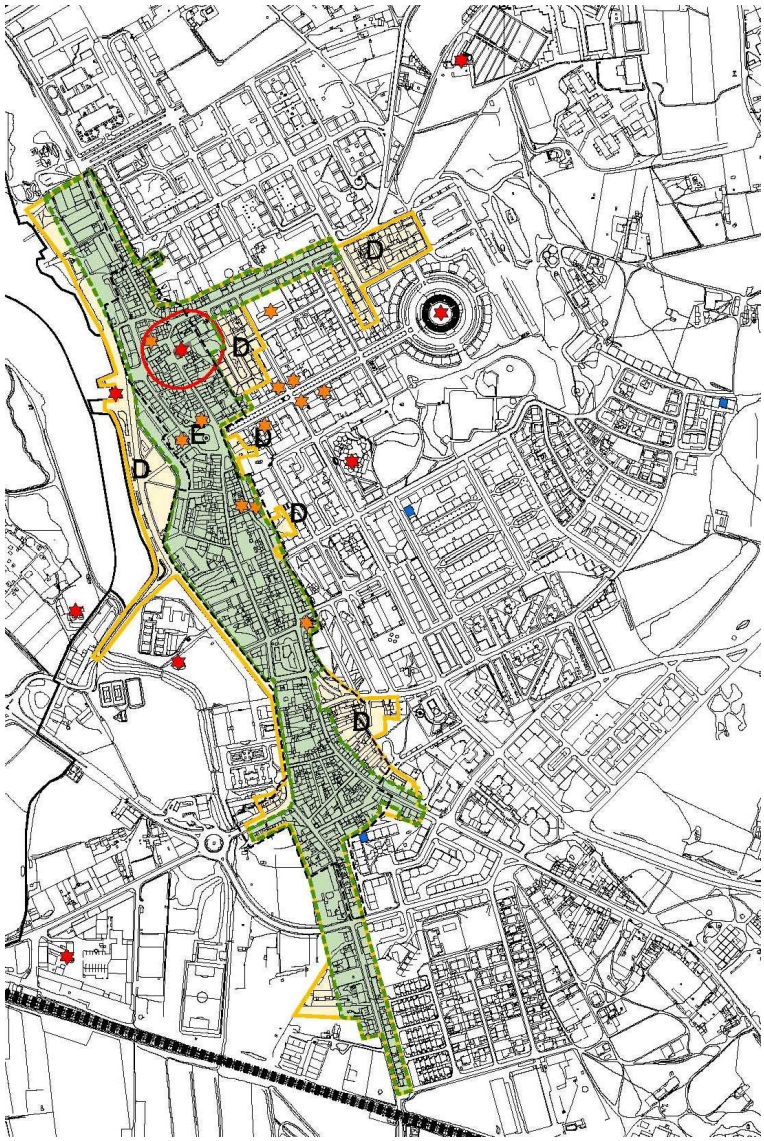


Figura 5 | ARU Moita – Estudo DPU, abril 2011

Esta ARU seria assim constituída pela Zona Tipo E do PDM e por algumas franjas urbanas, que embora sejam mais recentes, apresentam-se já consolidadas do ponto de vista histórico, arquitetónico e social, e nas quais se podem observar elementos marcantes e característicos da vila, como chafarizes, muros, becos, portas, janelas, elementos religiosos e de arquitetura popular, entendidos como importantes para a preservação da memória local, devendo por isso ser parte integrante da ARU a constituir. Estas áreas, fora da Zona Tipo E, são de uma forma geral classificadas no PDM como Espaços Habitacionais Existentes, referenciados como Zona Tipo D.

Gaio-Rosário

A delimitação de uma ARU na freguesia do Gaio-Rosário deverá partir dos núcleos antigos delimitados no âmbito do RUEMM e, por sua vez, redesenhados com mais rigor no PDM enquanto Espaços Habitacionais Existentes em Zona Tipo E, mas tenderá a abranger a quase totalidade da área dos dois aglomerados urbanos.

O núcleo urbano do Rosário destaca-se quase como uma “peça” de património pela sua situação geográfica como se tratasse de um miradouro sobre o Rio Tejo, sendo possível obter vistas diferentes ao longo do dia e das estações do ano; a sua conformação urbana, em forma de anfiteatro aberto ao rio, foi potenciando ao longo do tempo uma série de atividades ligadas ao rio. O edificado possui, na sua grande maioria, uma tipologia de 1 piso e as fachadas mais características são, ainda hoje, pintadas de cores garridas. Destacam-se como elementos patrimoniais a Capela de Nossa Senhora do Rosário, a praia fluvial, o pátio e o coreto.

O núcleo urbano do Gaio, situado a sul do anteriormente descrito, é semelhante ao primeiro nas caraterísticas do seu edificado. Também é ribeirinho e destaca-se, não tanto por uma relação de contemplação e lazer com o rio, mas sim por ter funcionado, até há bem pouco tempo, como estaleiro naval de apoio às atividades fluviais.

O objetivo de delimitar uma ARU nesta área passa por uma vontade incentivar o investimento privado que possa gerar dinâmicas de mercado locais, que tirem partido das potencialidades específicas desta freguesia, de modo a travar alguma degradação que se começa a verificar atualmente e, simultaneamente, contribuir para uma verdadeira e efetiva consolidação desta malha urbana.

Figura 6 | ARU Gaio-Rosário – Estudo DPU, abril 2011

Sarilhos Pequenos

A delimitação de uma ARU em Sarilhos Pequenos deverá abranger uma área que engloba a totalidade do seu núcleo antigo, delimitado no âmbito do RUEMM e classificado no PDM como Espaços Habitacionais Existentes – Zona Tipo E, e também duas pequenas áreas que estão classificadas no PDM como Espaços Habitacionais Existentes – Zona Tipo B.

A sua inclusão justifica-se por serem zonas de remate onde o edificado é já consolidado há muito tempo, fazem parte integrante do aglomerado urbano e, tal como o núcleo central, apresentam já alguns sinais de degradação e de desertificação.

Este aglomerado caracterizou-se no seu processo de consolidação por um crescimento contido, condicionado pela grande dimensão das propriedades agrícolas envolventes e pelo esteiro do rio, condicionantes que definiram, para além da sua morfologia urbana e da tipologia do seu edificado, a vocação do lugar. Patrimonialmente destacam-se a Capela de Nossa Senhora da Graça, as fachadas coloridas das casas dos pescadores, o Largo General Humberto Delgado, o Largo 5 de Outubro, alguns pórticos de acesso às antigas quintas e o estaleiro do Mestre Jaime.

A constituição de uma ARU neste aglomerado urbano, para além dos reflexos positivos que terá na reabilitação do edificado, deverá, igualmente, ter um impacto positivo nas dinâmicas do mercado local – comércio tradicional: tabernas, restaurantes típicos, oficinas de artesanato –, com resultado na sua qualidade de vida da população residente e mais atrativa para atividades lúdicas de recreio e lazer.

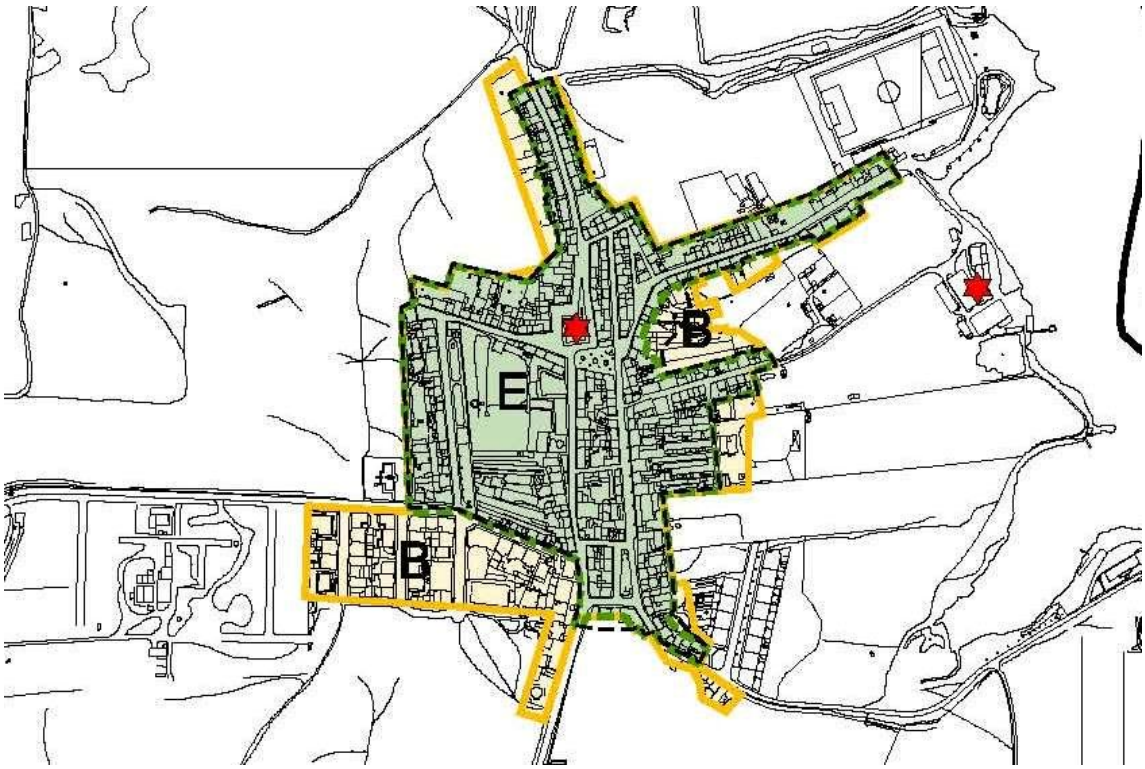


Figura 7 | ARU Sarilhos Pequenos – Estudo DPU, abril 2011

9.4. 3.ª Fase

Numa segunda fase de desenvolvimento do Programa, pela dimensão dos aglomerados urbanos e pelos problemas presentes, deverão ser estabelecidas prioridades de atuação tendo em vista a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana nos aglomerados urbanos de Baixa da Banheira e Vale da Amoreira.

Baixa da Banheira

A Baixa da Banheira é uma freguesia com características particulares no concelho da Moita uma vez que é marcada por uma relação de forte dependência com o município do Barreiro. Tem uma densidade populacional elevada e encontra-se numa situação emergente no que respeita à necessidade de revitalização.

Esta freguesia deve o seu grande desenvolvimento à fixação de população vinda do Algarve, do Alentejo, das Beiras e de Trás-os-Montes para trabalhar nas fábricas de cortiça, no concelho da Moita, na CUF e nas oficinas da CP, no concelho do Barreiro, e mais tarde também para a Siderurgia Nacional e indústrias navais. Esta situação atualmente já não se verifica mas continua a existir ainda alguma dependência funcional, principalmente a nível dos transportes, do concelho do Barreiro.

O desenvolvimento urbano da Baixa da Banheira é fortemente marcado pelo seu atravessamento pela linha férrea, dividindo a localidade em dois lados. Recentemente, com a eletrificação desta linha, a passagem de nível situada no fim da Rua 1.º de Maio, que constituía uma das principais ligações viárias entre ambos os lados no centro da localidade, foi eliminada, passando a efetuar-se apenas a passagem pedonal.

O núcleo antigo da Baixa da Banheira, delimitado no âmbito do RUEMM e atualizado como Espaços Habitacionais com a referência de Zona Tipo E no PDM, constitui uma área homogénea de qualidade, com elementos arquitetónicos relevantes das décadas 50/ 60 que importa destacar e cuidar de modo a que não se percam alguns testemunhos dessa época, únicos no concelho.

Contudo, aproveitando a oportunidade dada pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, importará incorporar neste processo o núcleo original da Baixa da Banheira que, numa primeira ocupação se desenvolveu ao longo da linha férrea, conforme referido no Relatório Diagnóstico “Estrutura Urbana” do PDM de 1983 e que teve uma segunda expansão, mais ordenada e

estruturada, a sul da linha férrea com a definição de um eixo estruturante perpendicular à linha, a atual Rua 1.º de Maio.

A constituição desta ARU torna-se ainda mais pertinente quando se considera que a recente eletrificação da linha de comboio poderá gerar um impacto positivo na sua atratividade que poderá ser sentido de modo particular nesta freguesia se forem potenciadas as oportunidades que daí advêm. Importa pois criar as condições para tornar esta zona atrativa, capaz de receber uma nova população com pressupostos de residência mais flexíveis e de reforçar os sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar da população agora residente.

No que respeita à classificação no PDM, as áreas que se propõe que possam vir a ser abrangidas pela ARU encontram-se classificadas como Espaços Habitacionais Existentes com referência de Zona Tipo E, o que corresponde ao núcleo antigo delimitado no RUEM e atualizado no PDM; uma grande área sul com a mesma classe de espaços mas com a referência de Zona Tipo D e ainda a sul uma pequena área com a referência de Zona Tipo C. Destacam-se nesta freguesia como elementos patrimoniais a considerar os conjuntos de fachadas com influências de desenho da arquitetura modernista, a igreja da Nossa Senhora de Fátima e o parque Zeca Afonso.

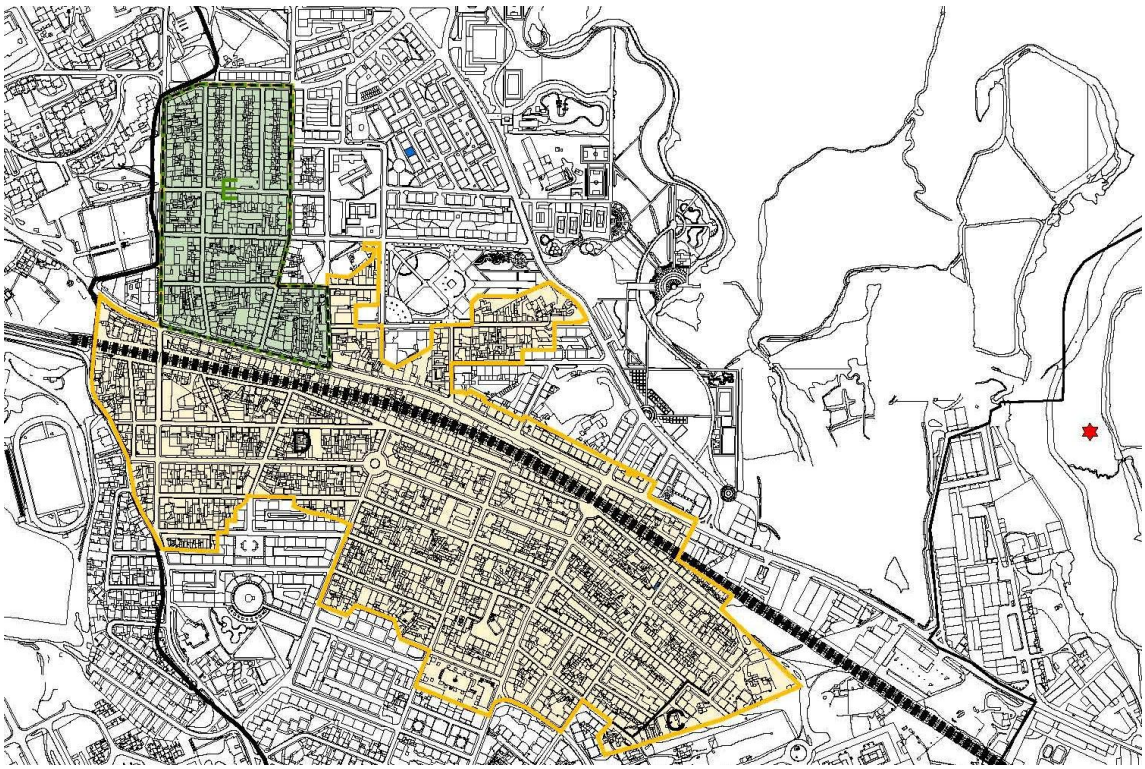


Figura 8 | ARU Baixa da Banheira – Estudo DPU, abril 2011

Vale da Amoreira

No final dos anos 60 do século XX iniciou-se, no Vale da Amoreira, a construção do Bairro do Fundo de Fomento da Habitação, tendo começado aqui a mudar a sua imagem de espaço rural que até aí permanecia. A grande explosão demográfica do aglomerado urbano deu-se a partir da segunda metade dos anos 70 do século XX quando a construção e ocupação desse Bairro, coincidiu com uma operação privada de investimento imobiliário de dimensão relevante e com a necessidade, em 1975, de alojar a população oriunda das ex-colónias, tendo ocorrido uma ocupação desordenada dos fogos existentes – já concluídos ou ainda por concluir.

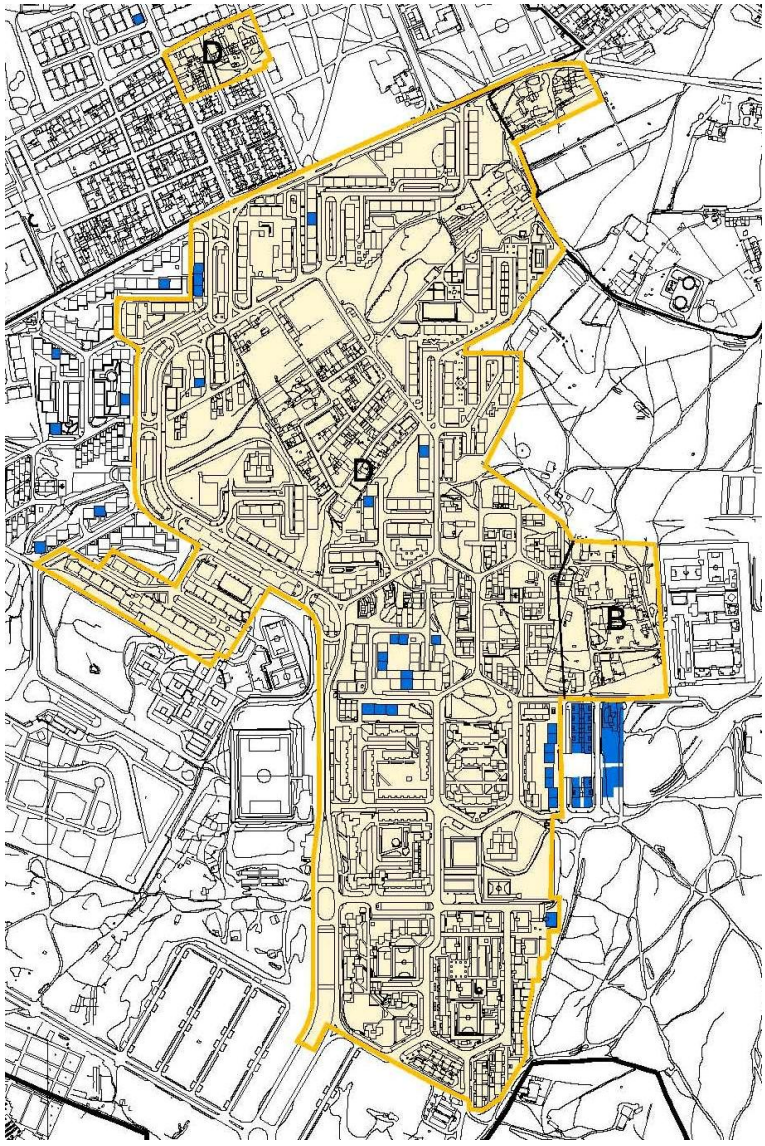


Figura 9 | ARU Vale da Amoreira – Estudo DPU, abril 2011

Esta freguesia foi alvo nas últimas décadas de vários programas de apoio social e financeiro e de intervenção no espaço público, tendo em vista a promoção da coesão social e a melhoria das condições de vida da população. A delimitação de uma ARU neste aglomerado urbano justificar-se-á pela necessidade, que ainda subsiste, de revitalizar algumas partes da área urbana que ainda não foram alvo de intervenção ao abrigo dos programas de apoio atrás referidos, nomeadamente de promover a reabilitação urbana e a recuperação do edificado nos núcleos iniciais de formação do aglomerado – os chamados Vale da Amoreira Velho e Bairro Paixão | Bairro Susano.

Bem-estar à beira Tejo