



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTIJO

# PARU | PLANO DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA

**PEDU | Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano do Município de Montijo**

MAIO 2016





A reabilitação urbana tem hoje um papel central na política de gestão dos centros urbanos, servindo o incentivo para a revitalização da atividade socioeconómica e da requalificação do edificado e dos espaços públicos.

Promovendo a reabilitação nos aglomerados urbanos e aproveitando as oportunidades estabelecidas no atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal do Montijo procedeu à delimitação da ARU da cidade do Montijo e tem em preparação a consequente concretização da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Está também em preparação a delimitação de três novas ARU's, com incidência nos núcleos antigos das localidades de Atalaia, Canha e Sarilhos Grandes.

Intervir para a reabilitação e valorização das infraestruturas e equipamentos, do património e dos espaços urbanos, propicia incentivar os proprietários à reabilitação dos seus imóveis, num esforço concertado que convirja para a requalificação e revitalização dos núcleos urbanos antigos do município do Montijo, desde a frente ribeirinha, passando pelas áreas de posterior expansão das malhas urbanas até às localidades dos territórios interiores.

É objetivo da delimitação da ARU da cidade do Montijo impulsionar a requalificação do tecido urbano, edificado e espaço público, e as dinâmicas social e económica, contribuindo para a valorização e o desenvolvimento de uma cidade mais atrativa, competitiva e ambientalmente sustentável, com vista a uma nova tendência de reocupação das áreas estagnadas, compreendendo os usos de habitação, comércio, serviços e indústrias limpas, reforçando a coesão social e territorial, bem como a identidade local.

Como objetivos estratégicos para a Reabilitação Urbana nos territórios do município do Montijo, definem-se:

- Revitalização do parque habitacional edificado e parcialmente devoluto, contribuindo para a fixação de população;
- Valorização do comércio de proximidade;
- Criação de emprego terciário e indústria limpa;
- Criação de serviços intensivos de informação e conhecimento;
- Reforço da atratividade da cidade do Montijo, em particular do seu núcleo central, através da valorização de espaços de excelência urbana e de significado relevante na identidade local;
- Definição da área central da cidade do Montijo como prioridade de intervenção;
- Promoção da coesão e inclusão sociais, integração e igualdade de oportunidades para as diferentes comunidades que constituem a cidade;
- Reforço da oferta de equipamentos de proximidade;
- Reforço da participação dos cidadãos, através da cooperação dos diversos sectores urbanos;
- Qualificação do ambiente urbano e dos fatores determinantes da qualidade de vida da população, garantindo critérios de eficiência energética;
- Revitalização de áreas urbanas através da recuperação de imóveis classificados ou em vias de classificação e de património arquitetónico municipal;
- Reversão das frentes ribeirinhas e valorização da estrutura verde municipal;
- Adaptação do espaço urbano à mobilidade dos cidadãos;
- Definição de unidades operativas de intervenção, sobretudo no centro histórico da cidade do Montijo.

O polígono de delimitação da ARU da cidade do Montijo concilia a abrangência das diferentes áreas da cidade ocupadas por edifícios predominantemente necessitados de reabilitação e dos espaços públicos cuja requalificação é determinante para o incremento da sua utilização coletiva e para a revitalização consistente do núcleo urbano antigo.

Este perímetro toma como ponto de partida o polígono da Zona a Preservar do Montijo, previsto na Planta das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (F2W) do Plano Diretor Municipal, de 1997. A delimitação é ampliada, para nascente, com as áreas correspondentes ao desenvolvimento industrial subsequente à instalação do caminho-de-ferro, até ao Corredor Verde, incorporando ainda os Bairros do Areias e do Afonsoeiro. É abrangida uma área de 264 hectares, inteiramente localizada na cidade do Montijo e inserida na União das freguesias de Montijo e Afonsoeiro.

O polígono circunscreve áreas em que é significativo o número de edificações degradadas e de construções funcionalmente desadequadas, com elevado potencial de requalificação para incremento das respetivas condições de habitabilidade e adequação às diferentes utilizações. Nele coexistem edificações que propiciam intervenções capazes de melhorarem significativamente o comportamento térmico e a eficiência energética na sua utilização, beneficiando o conforto e permitindo a redução dos consumos.

O tecido urbano a reabilitar abrange áreas consolidadas a necessitar de requalificação, áreas funcionalmente obsoletas a reconverter, predominantemente em consequência de uma desocupação industrial recente e áreas de transição cuja valorização é fundamental para promover a continuidade funcional e a coesão do tecido urbano.

Uma preocupação inclusiva alargada objetiva o acesso de maior número de proprietários aos apoios e incentivos fiscais e financeiros aplicáveis, valorizando as iniciativas de promoção privada para o esforço conjunto da reabilitação urbana.

A ARU da cidade do Montijo não é encarada como uma área fechada sobre si própria, mas como parte central de um território urbano em continuidade funcional e homogéneo nas vivências características da identidade montijense.

A Regeneração Urbana é entendida como transformação positiva do espaço urbano e da base socioeconómica da cidade, com especial incidência nas áreas mais carenciadas ou obsoletas. As Ações de Regeneração Urbana previstas constituem intervenções localizadas e articuladas a concretizar no tecido urbano, concorrendo para o processo de revitalização global da cidade através da requalificação de espaços públicos e da reabilitação de edifícios.

A requalificação dos espaços públicos é orientada para a melhoria do ambiente urbano e a melhoria das condições de vida dos cidadãos – residentes e visitantes – valorizando áreas urbanas enquanto locais de atração e permanência, recuperando e construindo

equipamentos e infraestruturas urbanas e implementando medidas de dinamização económica, social e cultural.

A reabilitação do edificado, nomeadamente de edifícios públicos – a que se juntará a reabilitação do restante edificado promovida pelos proprietários privados – tem como objetivo a adequação daqueles às atuais necessidades funcionais, económicas, sociais e energéticas, sem esquecer a vertente da reabilitação do património arquitetónico existente.

As Ações de Regeneração Urbana previstas estão fortemente conectadas às opções municipais nos aspetos da mobilidade sustentável – nomeadamente através do incentivo às deslocações em modos suaves – e da promoção da acessibilidade inclusiva.

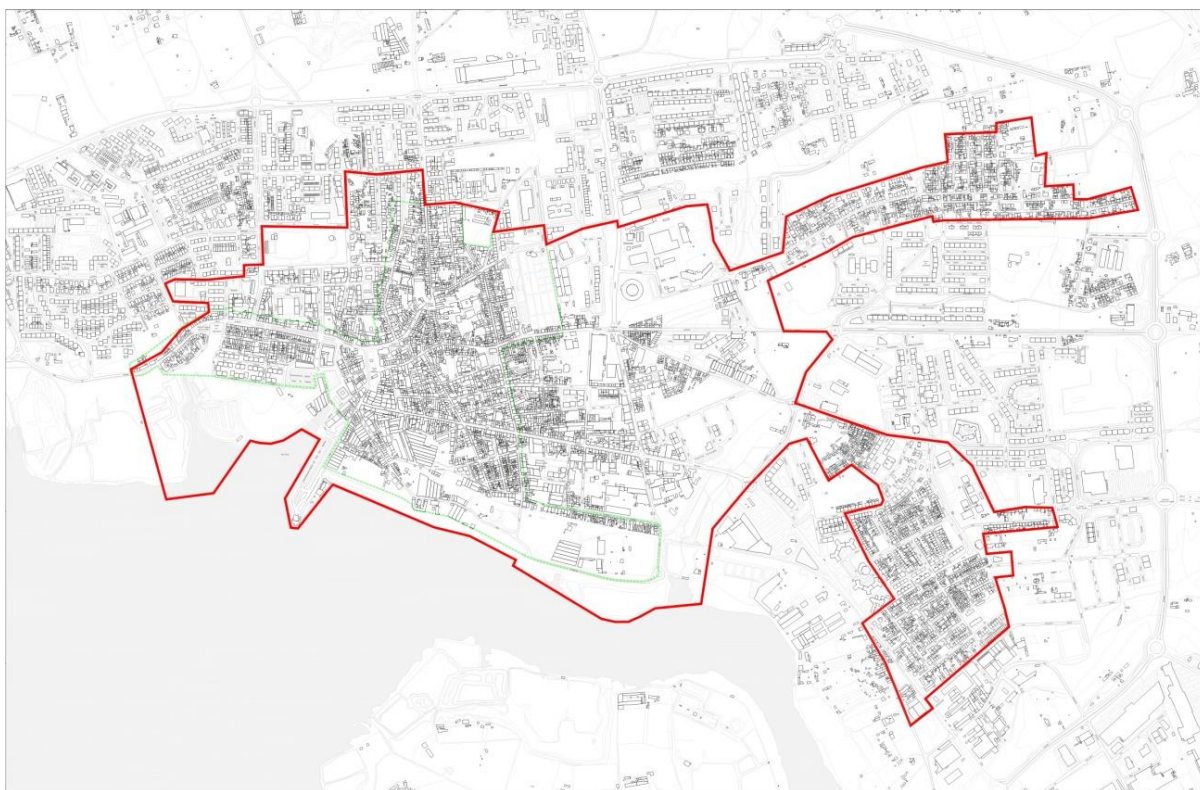
Os aspetos da otimização do desempenho energético e da consequente poupança de recursos, associados ao aumento do conforto, são fundamentais em todas elas. As Ações em causa, na vertente dos edifícios, resultam ainda de uma preocupação de viabilizar a reorganização de serviços municipais, tendo como objetivo central o incremento da eficiência na prestação de serviços aos munícipes.

A progressiva concretização das Ações de Regeneração Urbana agora previstas e a adaptação constante à evolução da urbe determinarão, previsivelmente, a necessidade de ajustamento permanente da Estratégia de Regeneração Urbana.

Um conjunto de intervenções e investimentos prioritários assegurará, assim, a reabilitação e requalificação do património edificado e o desenvolvimento urbano sustentável, através das seguintes ações de requalificação urbana:

- Rua Miguel Pais;
- Praça Primeiro de Maio / Largo do Guitarrista;
- Praça Gomes Freire de Andrade;
- Largo dos Pescadores / Largo Doutor Manuel da Cruz Júnior;
- Largo Conde de Ferreira;
- Edifício dos Paços do Concelho do Montijo;
- Ermida de Sto. António da Quinta do Pátio D'água (classificado);
- Edifício na Avenida dos Pescadores nº 62-66;
- Parque Municipal de Exposições - *Montiagri*;

- *Montiagri* - Serviços Operacionais Municipais;
- Edifício dos Serviços Técnicos Municipais;
- Reabilitação das Piscinas Municipais;
- Edifício Escolar do Plano Centenário EB n.º 2 Joaquim de Almeida;
- Edifício Escolar do Plano Centenário EB n.º 3 Luís de Camões;
- Casa da Música Jorge Peixinho na Quinta das Nascentes;
- Reabilitação do edifício da antiga Estação de Caminhos-de-ferro (Bairro da Calçada).



*Fig. 1 - Polígono do Plano de Ação de Reabilitação Urbana do município de Montijo*

## 1. Modelo Habitacional

Estas áreas, por serem parte integrante do centro urbano, têm uma elevada densidade construtiva e um significativo índice de ocupação do solo, a maior parte delas assentes em parcelas de área reduzida que condicionam o edifício e a sua organização funcional interna.

A sua morfologia urbana é marcada por ruas de estreito perfil transversal, dificultando o tratamento e a requalificação urbana da área. Face à elevada densidade construtiva, os espaços verdes são reduzidos ou até ausentes.

Ao longo dos últimos anos, a cidade do Montijo viu significativamente incrementada a sua componente habitacional, como comprova o aumento de, aproximadamente, 20% da população entre 2001 e 2011. O crescimento permitiu desenvolver um mais vasto número de atividades económicas ao nível dos serviços, contribuindo, e muito, para o decréscimo do envelhecimento populacional, reflexo da chegada de jovens ao município. Recorde-se que o número relativo ao envelhecimento populacional que se aproximava, em 2001, dos 115% decaiu, em 10 anos, cerca de 10%, para valores próximos dos 95%, registando uma significativa redução em 2011.

A crescente tendência da procura jovem pelo concelho levanta vários tipos de necessidades aos parques habitacionais e aos centros urbanos. Porém, é fundamental perceber que os idosos são uma faixa etária com um peso bastante considerável no concelho e, como tal, necessitam de especial apoio no acesso às habitações quando situadas em pisos superiores, da circulação no espaço público comprometido por materiais degradados, do comércio de proximidade obsoleto, da ausência de meios próprios de mobilidade na deslocação para os serviços de que necessitam.

É urgente preparar e qualificar os espaços públicos e os alojamentos de acordo com as necessidades deste segmento da população, que é cada vez mais ativo, que participa na vida urbana, que intervém e dinamiza o comércio local. Como tal, é crucial que o município promova e desenvolva condições de acessibilidade inclusiva de todos, para a prática e livre usufruto da cidade, para garantir os direitos dos cidadãos.

Dos alojamentos familiares, 99.7% são clássicos e 0,3% são não-clássicos, tendo os alojamentos coletivos uma expressão quase residual. Destes alojamentos coletivos, destacam-se os serviços hoteleiros.



O Montijo regista mesmo o maior número de alojamentos familiares por cada 3 pessoas residentes, sendo também o concelho que apresentou um maior dinamismo do número de alojamentos nos últimos anos, no qual apresentou uma variação média anual superior a 3,6%.

Esta diferenciação segmenta a cidade e os lugares urbanos por faixas etárias, negando a principal característica da urbanidade que é a miscigenação de população no quadro da sua diversidade.

A grande maioria (80%) dos alojamentos é utilizada para fins de residência habitual. O índice de ocupação sazonal/ocasional pode considerar-se reduzido, pois corresponde apenas a 10% do total de alojamentos existentes em 2011.

Simultaneamente, constata-se um elevado índice de despovoamento das áreas centrais, históricas ou antigas. De novo, a atração de população jovem tem sido fundamental para o desenvolvimento do concelho, realçando uma maior necessidade de intervenção nos arrumamentos e espaços públicos, bem como nos edifícios em abandono, revertendo o processo de degradação e a inerente desqualificação da imagem urbana. As exigências de recuperação, quando se trate de ações de regeneração inseridas em áreas com regras específicas de salvaguarda do património, causarão mais restrições na procura.

Reconhecendo que o abandono dos edifícios não é um dos principais flagelos do município, constata-se que, entre 2001 e 2011, houve um aumento do número de alojamentos. Foi após 1998 que o Montijo teve o seu principal crescimento habitacional, devido à conclusão da Ponte Vasco da Gama, a qual teve uma importância decisiva na modelação das características da envolvente e da aproximação à cidade do Montijo.

Na generalidade, os alojamentos apresentam todas as estruturas básicas (com água, retrete, sistema de aquecimento e instalação de banho) apesar de, em 2011, 251 se encontrarem muito degradados e 310 a necessitar de grandes reparações. Ao todo, constata-se que cerca de 29% dos edifícios do concelho têm necessidades de algum tipo de intervenção ou reparação.

O comércio de proximidade foi decaindo de importância, mantendo-se com dificuldade em laboração, o que leva a uma espiral de decadência com a oferta a não suprir as necessidades atuais e a procura a deslocar-se para outras áreas, em especial na periferia da cidade. Também os serviços conheceram novos locais de implantação na cidade, ainda que sem comprometer a importância do centro enquanto lugar por excelência de representação do município.

Nos últimos anos verificou-se um aumento considerável do número de pessoas que trabalham ou estudam fora do município, reflexo da proximidade de Lisboa que obriga à realização de movimentos pendulares por parte dos residentes, mas também dos que não residindo exercem hoje a sua atividade profissional no Montijo. Constatou-se um aumento considerável do número de residentes que utilizam o automóvel para as suas rotinas no município, tendência que revela e expõe as debilidades da rede de transportes públicos existente no Montijo.

É justamente esse o desafio atual face à perceção de que a cidade sustentável passa pela regeneração das estruturas urbanas existentes, mais do que pelo crescimento espacial das cidades e dos lugares urbanos. Com efeito, o dispêndio económico e financeiro da dotação para o erário público na construção e manutenção de novas infraestruturas torna incomportável o crescimento verificado desde os anos 70 até ao princípio deste século.

A intervenção nas vias públicas destina-se a que permitam a circulação pedonal confortável, mas também que se constituam como pontos de encontro entre moradores e utilizadores do centro. Realça-se a importância dos designados “City-Users” ou “Central Urban Users” como utilizadores destes espaços, das suas funções de utilização pública, nos eventos e outras formas de apelo à utilização do centro.

Considerando que o Montijo possui um parque habitacional em crescimento acentuado e progressivo, reflexo dos fenómenos já mencionados, urge a necessidade de adaptação dos espaços públicos para a criação de melhores condições de vida e de acessibilidade das pessoas idosas, para que mantenham um estilo de vida autónomo.

A intervenção em edifícios para a localização de equipamentos de utilização pública é determinante para a constituição de âncoras de vivência urbana e de atratividade deste espaço urbano central. A atenção dada ao património formal ou vernacular que esteve na origem do aglomerado urbano invoca a excelência da visão sobre o passado com referência à criação de novos imaginários de futuro.

Dotar as áreas de interfaces entre o peão, o ciclável e o transporte público articula os investimentos com as outras medidas de apoio e tipologias de ação e investimentos da Políticas de Cidades do Portugal 2020, trazendo e facilitando o acesso ao centro através de vários modos de mobilidade.

A animação da área urbana é também um meio encarado como fundamental para a regeneração do lugar, tendo em conta a promoção da atividade económica, a valorização dos espaços urbanos e a mobilização das comunidades locais.

Da dinâmica imposta às atividades económicas por via das propostas referenciadas neste Plano, do incremento da procura e qualidade da oferta, é altamente previsível o aumento da empregabilidade local e, por consequência, um apelo adicional à procura residencial para aquela área.

Prevê-se, na globalidade, manter a estrutura urbana atual, quer do edificado, quer da morfologia do espaço público, sem deixar de promover a requalificação pontual de alguns lugares, como forma de estabilização e consolidação da imagem urbana e preservação do património. Mesmo as novas intervenções de edificado, se construídas de raiz, não deverão criar dissonâncias construtivas ou ruturas que desqualifiquem a área urbana.

Nas intervenções sobre o edificado, particularmente em matéria residencial, é dada uma atenção muito especial à matéria da acessibilidade universal, a fim de que deem resposta às necessidades especiais que, a qualquer momento, podem ocorrer de forma temporária, mas também às necessidades que a população idosa desenvolva no quadro de eventuais dificuldades motoras.

A hipotética evolução do espaço urbano central à cidade para uma área de comércio ao ar livre, com a participação das Associações de Comerciantes, poderá constituir a resposta de atração relativamente a outros lugares comerciais que entretanto foram proliferando pelo território. Um enquadramento novo, potenciador de sinergias e efeitos de escala, com uma imagem comum, atrativa e estimulante, apoiada num espaço público renovado, induzirá a um retorno ao centro urbano.

## 2. Modelo Económico

Em simultâneo com a estratégia social e física de intervenção, existe uma estratégia económica que configura um modelo de intervenção. As particularidades da Área de Reabilitação Urbana ora apresentada decorrem da diversidade de tipologias edificatórias, que terão de ser abordadas de forma diferenciada.

Os objetivos definidos e a estratégia de intervenção para o modelo habitacional terão de ser acompanhados com um modelo económico de intervenção para todas as áreas sujeitas às operações mencionadas nas respetivas fichas de intervenção.

Como se referiu, a reabilitação urbana está perante uma fase de desenvolvimento de estratégias de intervenção face à cessação do crescimento em mancha de óleo, ou por somatórios de loteamentos clássicos, que caracterizou as décadas anteriores.

Estas políticas tiveram uma primeira abordagem na efetivação de Gabinete Técnico Local (GTL), que para a maioria dos municípios portugueses correspondeu a uma fase de assunção da importância dos espaços urbanos históricos com necessidade de reabilitação, uma vez que, até então, apenas os monumentos classificados tinham o valor de preservação.

Porém, os paradigmas em relação à cidade histórica evoluíram de forma muito acelerada. Sucederam-se as cartas de consensos sobre o valor das construções existentes e do desenho original dos espaços públicos. A ideia do moderno sobre o histórico deu origem à valorização dos espaços diferentes de cada tempo.

A aparente desadequação aos novos modos de vida, a falta de infraestruturas de apoio como o estacionamento, as mutações funcionais do comércio, entre outros, bem como o investimento necessário para a recuperação de edifícios, a par da ausência de especialização de técnicos e construtores, causaram distribuições desiguais da procura da função residencial na cidade ou espaço urbano.

No entanto a reabilitação urbana teve um novo fôlego com as políticas europeias para as cidades que, para além do paradigma do valor cultural destes espaços entendeu, de igual forma, o valor ambiental do regresso da função residencial aos centros e o conseqüente aproveitamento das infraestruturas instaladas.

Com as intervenções de qualificação do espaço público, a valorização do edificado dá-se quase de imediato. Com o aparecimento de outras funções ao nível dos pisos térreos, ancoradas na reabilitação daquele espaço público, a animação do mercado habitacional começa a sentir-se.

Intervenções de reforço das condições de fruição e acessibilidade para a circulação do peão, tratamento urbanístico dos espaços, dotação de mobiliário urbano e iluminação adequada, são ações âncora nos locais que se entende terem potencial de influenciar e ampliar a procura no território urbano envolvente.

O Município do Montijo propõe intervenções no espaço público que assumem um caráter prioritário em matéria de regeneração urbana, com vista a transformá-lo e a impulsionar a base socioeconómica local através da requalificação e da melhoria do ambiente urbano, nomeadamente:

- A requalificação da **Praça Primeiro de Maio**, local que é fundamental na história, cultura e identidade montijenses, requalificando o espaço público e promovendo a melhoria do ambiente urbano, promovendo a acessibilidade pedonal e a utilização do espaço público pelas atividades económicas; reordenam-se o tráfego e o estacionamento automóvel e criam-se motivos de atração para a utilização coletiva do espaço público, nomeadamente pelo comércio, através de medidas de dinamização cultural e económica;
- A conclusão da requalificação da **Rua Miguel Pais**, de grande potencial enquanto local de permanência na zona ribeirinha, impulsionando o comércio local, nomeadamente de restauração, prolongando a intervenção já realizada com o “Passeio do Cais” até ao verdadeiro coração da cidade do Montijo que é a Praça da República. Consiste na transformação do espaço público orientada para o impulso da base socioeconómica local, melhorando o ambiente urbano, promovendo a acessibilidade pedonal e a utilização pelas atividades económicas; contempla o reordenamento do tráfego e do estacionamento automóvel e a valorização do espaço público através de medidas de dinamização cultural e económica;
- A requalificação da **Praça Gomes Freire de Andrade**, englobando a requalificação paisagística e a remoção das barreiras arquitetónicas, a disciplina da circulação rodoviária, a alteração da localização do estacionamento de autocarros e o impulso ao comércio local, bem como a repavimentação e a requalificação da iluminação pública;
- A requalificação do **Largo dos Pescadores / Largo Dr. Manuel da Cruz Júnior**, espaços públicos a que o avanço da cidade diminuiu a relação com o rio Tejo, permanecendo todavia um palco fundamental para a tradição e as festividades locais, bem como para as atividades tradicionais ribeirinhas: a construção próxima do novo Cais dos Pescadores com o inerente desenvolvimento da atividade piscatória traz novas solicitações que o reordenamento destes espaços públicos acomodará. A intervenção tem como objetivo promover a acessibilidade pedonal e melhores condições de utilização do espaço público para as atividades tradicionais, reordenando o tráfego e

o estacionamento automóvel e implementando medidas de dinamização cultural e económica;

- A requalificação do **Largo Conde de Ferreira**, prevendo o reordenamento e a limitação da circulação automóvel com redução da velocidade e a promoção da pedonalidade e da acessibilidade, em articulação com o novo Museu do Pescador. Contempla a devolução ao uso pedonal de grande parte da área do espaço público do Largo, viabilizando e criando motivos de atração para uma utilização coletiva deste, com previsível efeito multiplicador no comércio de restauração e de proximidade e na reconversão de uma unidade industrial abandonada existente.
- A requalificação do **Bairro da Calçada** apresenta um elevado potencial para reconversão e afirmação de uma nova dinâmica económica, assente na instalação de indústrias limpas e de serviços intensivos de conhecimento e inovação, colocando o Montijo no panorama das cidades criativas. É de extrema importância a reabilitação desta área urbana da cidade do Montijo, tendo em conta a sua atual degradação e não funcionalidade. Este bairro encontra-se localizado nas proximidades da via-férrea inativa – a reafectar a deslocações em mobilidade suave - e mantém hoje as características decorrentes da anterior importância da utilização industrial, em que o traçado dos arruamentos e a configuração dos quarteirões são frequentemente resultantes dos limites de antigas propriedades agrícolas, com desenvolvimento das edificações ao longo do perímetro e a persistência de superfícies não edificadas no seu interior. Intercaladas com alguns quarteirões e franjas de uso habitacional, predominam as grandes áreas de uso fabril, com as correspondentes tipologias funcionais de edifícios – hoje maioritariamente desocupados – resultando em vazios urbanos que disponibilizam, em área urbana consolidada, uma malha cadastral com dimensões relevantes.

A intervenção no espaço público para a melhoria da sua qualidade é realizada através de medidas de gestão da circulação viária, percursos pedonais contínuos, introdução dos modos suaves de circulação com estruturas de apoio e estacionamento de bicicletas, espaços de encontro e redesenho dos canais de circulação. Estas medidas acarretam, implicitamente, uma melhoria considerável nos acessos ao comércio e serviços, aos diversos equipamentos e à própria habitação. Evidencia-se a simbiose entre o espaço público e o edificado, público e privado.

O turismo terá uma componente importante, tanto na procura dos espaços urbanos qualificados como na oferta de unidades de alojamento local, de tipologia diversificada, que têm vindo a surgir com o decorrente e significativo aumento de visitantes.

Uma política coerente e continuada de eventos com forte comunicação, bem como a animação urbana constante, tendem a reequilibrar a procura pelo comércio tradicional e, conseqüentemente, a estimular as demais funções urbanas.

Do mesmo modo, com a aprovação da corresponde Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o Município acionará, se necessário e em conformidade com cada situação, os instrumentos de execução das políticas de reabilitação que a lei referida lhe confere, nomeadamente, a imposição da obrigação de reabilitar, obras coercivas, empreitada única, direito de preferência, arrendamento forçado, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade. A estes mecanismos será dado enquadramento no RJUE.

Prevê-se ainda aproveitar os instrumentos financeiros ao dispor, nomeadamente em sede dos fundos estruturais e de investimento (FEEI), uma vez que estes instrumentos se constituem como veículos preferenciais para maximizar a aplicação destes fundos.

Justamente, este instrumento assenta neste âmbito, pois tem o objetivo de ser aplicado em áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para a melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como ao espaço público envolvente.

Complementarmente e ainda no âmbito do referido no parágrafo anterior, no que respeita à reabilitação física do edificado destinado a habitação para particulares, podem os projetos, complementarmente, beneficiar de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis para autoconsumo, estimulando a autarquia essas mesmas candidaturas.

O aproveitamento das políticas e programas de apoio do Estado Central serão também incentivados, sendo disso exemplo o Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”.

Da intervenção e ações no âmbito do PEDU, aos mecanismos de execução do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana para Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), ao Instrumento Financeiro, aos Programas de Apoio para Arrendamento e outros, às políticas energéticas nos edifícios e espaços públicos, tudo será acionado para a regeneração urbana destas áreas.

Para o impulso a dar torna-se fundamental a implementação das prioridades de intervenção definidas em sede do presente PEDU, quer na medida específica da regeneração urbana, quer no seu complemento com a mobilidade urbana sustentável.

A reconversão e revitalização promovem o desenvolvimento económico local, tendo como consequências a fixação da população e a coesão social.

### 3. Regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico

O património classificado ou em vias de classificação está devidamente protegido pelo Estado Português através de vários diplomas legislativos, do qual se destaca a Lei de Bases do Património Cultural. Esta Lei define os vários graus de preservação em função da tipologia de classificação em que os edifícios se integram.

Com efeito, a Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, Lei de Bases do Património Cultural, refere como tarefa fundamental do Estado a proteção e valorização do “património cultural como meio para a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá gerações num percurso civilizacional singular.”

Tem o Estado pois a incumbência de, entre outras ações, realizar a “inventariação, assegurando o levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais”, o “planeamento assegurando que os instrumentos e recursos mobilizados e as medidas adaptadas resultam de uma prévia e adequada planificação e programação”, a “coordenação, articulando e compatibilizando o património com as restantes políticas, em especial com o ordenamento do território, ambiente, educação e formação, apoio à criação cultural e de turismo” e a “inspeção e prevenção impedindo, mediante a instituição de organismos, processos e controlos adequados, a desfiguração, degradação ou perda de elementos integrantes do património cultural”.

No quadro dos conceitos de classificação, os bens imóveis, à luz da legislação atual, classificam-se como de interesse nacional, de interesse público e de interesse municipal - categorias aplicáveis a monumentos, conjuntos ou sítios. Estas classificações têm uma graduação de formas de preservação associadas.



A Proteção do Património Arquitetónico e Arqueológico está vinculada a regras e critérios definidos por legislação específica, existindo entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir, em todas as suas vertentes de classificação, áreas de proteção, acompanhamento de intervenção e os demais aspetos contidos na lei.

Para além desta escala de responsabilidade, tem o município várias formas de trabalho em torno do património arquitetónico e arqueológico, nas componentes de classificação, de planeamento e de intervenção. Na verdade, há muito que o município tem vindo a trabalhar em matéria de preservação do património. Desde os Gabinetes Técnicos Locais (GTL) até fórmulas recentes de intervenção, a preservação do património municipal tem estado sempre integrada na orgânica política e técnica da Câmara Municipal de Montijo.

Em sede de planeamento, o Património Arquitetónico e Arqueológico foi alvo de estudos de caracterização, mas não só o classificado ou em vias de classificação: também se estabeleceu um pormenorizado inventário para edifícios que, não obstante não estarem classificados, não deixaram de ter uma expressão importante no imaginário coletivo e temporal da população local.

O Plano Diretor Municipal - presentemente em revisão - integra os estudos e levantamentos e regula as intervenções, de forma supletiva, em relação à legislação nacional anteriormente referida. Seja na planta de ordenamento do PDM, sobretudo em áreas urbanas históricas, seja em planta de condicionantes, esta figura de planeamento contempla todos os elementos patrimoniais classificados de que, por sua vez, em sede de regulamento, exprime as normas.

No PDM também está definida a zona de proteção de cada imóvel classificado ou em vias de classificação, em geral de 50 metros, para que seja assegurada a leitura do património e a perceção do contexto. Estas áreas de proteção estão constituídas como servidões administrativas nas quais não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou revestimentos exteriores dos edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente.

A Divisão de Planeamento do Território e Urbanismo (DPTU), a quem compete o licenciamento das obras e intervenções, e a Divisão de Obras, Serviços Urbanos, Ambiente e Qualidade de Vida (DOSUA), a quem compete a execução de obras de promoção autárquica,

têm de ter sempre em conta estas condicionantes, normas, regulamentos e o acompanhamento que as várias escalas de governação do território, nacional e local e ainda a escala administrativa intermédia das direções regionais efetuam, quer sob a forma de parecer, de acompanhamento ou de intervenção direta.

Acresce, na proteção do património, a obrigatoriedade de todos os estudos e projetos para obras de conservação, modificação, reintegração e restauro de bens classificados ou em vias de classificação serem obrigatoriamente elaborados e subscritos por técnicos de qualificação legalmente reconhecida, como forma de garantir todas as competências técnicas para a preservação do património e das suas singularidades construtivas e históricas.

Está ainda regulado que, em matéria específica do património arqueológico, sempre que haja a presunção de existência de vestígios, bens ou outros indícios arqueológicos se estabeleça, com carácter preventivo e temporário, uma reserva arqueológica de proteção.

Verifica-se assim um forte compromisso da Câmara Municipal do Montijo com a defesa do património arquitetónico e arqueológico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas igualmente para os particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e os restantes instrumentos de gestão territorial, como nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

Do mesmo modo e em complemento das políticas municipais sobre o património, decidiu a Câmara Municipal delimitar Áreas de Reabilitação Urbana em conformidade com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, definido pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, estando já delimitada e em vigor a ARU da cidade de Montijo. Com elas pretende-se dotar estes territórios de novas dinâmicas de recuperação do edificado, a partir de múltiplas ações como a concessão de benefícios fiscais aos promotores privados e a realização de intervenções no espaço público e aplicação de mais instrumentos de execução da política municipal para a Regeneração Urbana.

Serão exercidas, no quadro deste regime jurídico, as faculdades de imposição da obrigação de reabilitar e da realização de obras coercivas, empreitada única, demolição, direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade, instrumentos que permitirão um impulso decisivo à reabilitação integrada desta áreas.

Iniciou-se já a elaboração das Operações de Reabilitação Urbana, (ORU's), definidas na Lei nº 32/2012, tendo-se optado para a ORU da cidade do Montijo pelo tipo sistemático, devido à complexidade e extensão do território abrangido e das ações previstas.

Identificam-se seguidamente os exemplares de património arquitetónico classificado ou em vias de classificação inseridos na área de reabilitação do Montijo:

- Ermida de São Sebastião - Imóvel de Interesse Municipal;
- Edifício do Museu Municipal do Montijo (antiga Casa Mora) - Imóvel de Interesse Municipal;
- Igreja Matriz do Montijo, também denominada «Igreja do Espírito Santo» - séc. XV - Imóvel de Interesse Público;
- Praça de Touros Amadeu Augusto dos Santos - Imóvel de Interesse Municipal;
- Igreja da Misericórdia do Montijo - Imóvel de Interesse Público;
- Casa e Ermida de Santo António da Quinta do Pátio d'Água – Conjunto de Interesse Público;
- Cineteatro Joaquim de Almeida - Imóvel de Interesse Municipal;
- Edifício da Assembleia Municipal e Galeria Municipal - Imóvel de Interesse Municipal;
- Casa e Quinta de S. Pedro das Nascentes (em processo de classificação como Imóvel de Interesse Municipal).