

**Como recuperar,
rejuvenescer e
equilibrar socialmente
a população de
Lisboa?**


Carta Estratégica
Lisboa
2010/24
Um compromisso para
o futuro da cidade.

CARTA ESTRATÉGICA DE LISBOA
RELATO DA PERGUNTA I – COMO RECUPERAR, REJUVENESCER
E EQUILIBRAR SOCIALMENTE A POPULAÇÃO?

Comissária: Ana Pinho

Junho, 2009

Agradecimentos

O presente documento, bem como a proposta neste apresentada de resposta à Pergunta I – Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população?, não teriam sido possíveis sem os contributos e a adesão de um conjunto alargado de cidadãos ao processo de reflexão sobre o tema. Neste sentido, agradece-se a todos os que colaboraram, nomeadamente, mediante a sua participação no seminário, o preenchimento do inquérito ou o envio de contributos escritos para o processo.

É devido um agradecimento especial aos cidadãos que aceitaram o convite para partilharem as suas experiências e reflexões sobre o tema no seminário, a saber, Aidé Calvário da Paz, Rui Calvário da Paz, António Vilhena, Mathieu Richard, Tatiana Chkiria, Francisco Bairrão Ruivo, Luís Sequeira Brás, João Campos, Rahim Kassam, Luís Daniel Paixão, Licínio Pereira e Nuno Cardoso, bem como aos especialistas convidados – Nuno Caleia Rodrigues, Nuno Portas, Paulo Nabais e Walter Rodrigues. Agradece-se ainda à Dra. Maria João Freitas ter aceite o convite para moderar a sessão e ao Professor Francisco Bagulho pelo apoio e incentivo que deu à participação dos seus alunos da Escola Secundária Artística António Arroio no processo.

Por fim, um agradecimento aos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, em especial ao Departamento de Planeamento Estratégico, que prestaram o apoio logístico indispensável para o decurso dos trabalhos.

ÍNDICE

Sumário executivo: Uma cidade de escolhas: viva, aberta e populacionalmente equilibrada.....	I
1 Introdução.....	8
2 Metodologia.....	8
2.1 Metodologia geral.....	8
2.2 Relato do processo.....	10
2.2.1 Contribuições de especialistas.....	10
2.2.2 Seminário.....	11
2.2.3 Inquérito.....	13
2.2.4 Outras contribuições recebidas durante o processo.....	13
3 Enquadramento: Diagnóstico dos desafios.....	13
3.1 Introdução.....	13
3.2 Dinâmicas demográficas e socioeconómicas.....	13
3.3 Perda de atractividade ou obstáculos à fixação?.....	17
3.4 Dinâmicas urbanísticas.....	18
3.5 Políticas públicas.....	21
3.6 Tendências emergentes.....	28
4 Análise dos contributos: Propostas de actuação.....	30
4.1 Nota prévia.....	30
4.2 Análise dos contributos.....	31
4.2.1 Contribuições dos especialistas.....	31
4.2.2 Seminário.....	33
4.2.3 Inquérito.....	35
4.2.4 Outras contribuições.....	36
4.3 Síntese das propostas.....	38
5 Eixos e medidas prioritárias.....	39
5.1 Justificação dos critérios de selecção dos eixos e das medidas prioritárias.....	39
5.2 Eixos e medidas prioritárias.....	40
5.2.1 Introdução.....	40
5.2.2 Eixos e medidas prioritárias específicas da Pergunta I.....	41
5.2.3 Medidas prioritárias transversais a outras perguntas.....	44
Referências bibliográficas.....	46
Anexos.....	A-i
Anexo I – Programa do seminário.....	A-i
Anexo II – Contribuições dos especialistas.....	A-ii
II.a – Nuno Caleia Rodrigues.....	A-ii
II.b – Nuno Portas.....	A-vii
II.c – Walter Rodrigues.....	A-xii
Anexo III – Contribuições escritas produzidas para o seminário.....	A-xvi
III.a – Grupo Mercês: As Mercês por quem a vive.....	A-xvi
III.b – Tatiana Chkiriá: Um olhar sobre Lisboa.....	A-xxiii
Anexo IV – Outras contribuições escritas recebidas durante o processo.....	A-xxiv
IV.a – Contribuições dos alunos da Escola Secundária Artística António Arroio.....	A-xxiv
IV.b – Outras contribuições.....	A-xxx
Anexo V – Inquéritos.....	A-xli

SUMÁRIO EXECUTIVO: UMA CIDADE DE ESCOLHAS: VIVA, ABERTA E POPULACIONALMENTE EQUILIBRADA

Lisboa tem sofrido um acentuado decréscimo populacional nas últimas décadas, tendo perdido quase 250 mil habitantes desde os anos sessenta. Tendo em conta somente a década de noventa, Lisboa viu a sua população reduzida em 15%. Adicionalmente, o concelho de Lisboa tem a taxa de envelhecimento mais elevada de toda a área metropolitana, bem como a menor proporção de população jovem, o que se traduz numa taxa de crescimento natural negativa.

Apesar destas dinâmicas parecerem suficientemente negativas em si mesmas para justificar a urgência de medidas que as contrariem, pensar uma estratégia de futuro para Lisboa ao nível demográfico implica, num primeiro momento, identificar de forma clara quais os problemas existentes e, logo, quais os objectivos que se pretende alcançar. Implica questionar logo à partida se a perda de população é um problema em si própria, isto é, se o objectivo deve radicar-se meramente em alcançar no horizonte de 2010-2024 um número de habitantes ou uma densidade populacional considerada óptima.

Com efeito, alargando a análise das dinâmicas populacionais à região de Lisboa, verifica-se que esta é uma das duas unidades territoriais do país a apresentar um crescimento populacional positivo, tendo perto de 3 milhões de habitantes. Por outro lado, o concelho de Lisboa apresenta a segunda maior densidade populacional do país e continua a ser o maior município em volume de população. Analisado deste ponto de vista quantitativo, o carácter negativo das dinâmicas populacionais de Lisboa pode ser relativizado – pode-se até colocar em questão a existência de qualquer problema neste âmbito.

No entanto, a questão da diminuição e do envelhecimento da população residente em Lisboa não deve ser encarada de forma quantitativa, já que os números somente reflectem a existência de um problema mais profundo e estrutural. Com efeito, estas dinâmicas demográficas são em grande parte consequência de um deficit de escolhas – resultam do facto de estar vedada a opção de residir na cidade a muitos dos cidadãos, que não encontram uma oferta habitacional adequada simultaneamente à sua capacidade económica e às suas necessidades residenciais. Em consequência, assiste-se a um aumento das desigualdades socioeconómicas internas, com o estrato socioeconómico médio a ter uma grande representação na população que sai da cidade, ao passo que as entradas de população têm reforçado, essencialmente, os níveis mais elevados da estrutura socioeconómica.

Nesta perspectiva, o problema da diminuição e do envelhecimento da população residente em Lisboa é preocupante não por questões quantitativas, mas porque é resultado de uma diminuição das escolhas dos cidadãos e do seu direito à cidade – é preocupante na medida em que não traduz uma escolha dos cidadãos por outros modos de vida ou por outras localizações, mas antes uma perda de opções, oportunidades ou atractividade dentro da cidade. Neste contexto, mais do que adoptar uma abordagem de competição com os restantes municípios da região com vista a captar mais população, a prioridade deve centrar-se em garantir que Lisboa não se torna um

território que veda a grande parte dos cidadãos a oportunidade de aí residir – deve ser uma abordagem positiva, fundada em direitos e oportunidades, e não uma abordagem quantitativa, com base em índices e densidades.

Sendo que o desenvolvimento humano é «*um processo mediante o qual se ampliam as escolhas dos indivíduos*»¹, o processo de desenvolvimento da cidade de Lisboa terá de passar por garantir a oportunidade e a capacidade dos cidadãos para fazerem as suas próprias opções de vida, nomeadamente no que respeita ao habitar na cidade. Este é o verdadeiro objectivo a alcançar no horizonte 2010-2024.

Para alcançar este objectivo é necessário actuar ao nível do mercado de habitação, garantindo a existência de oportunidades. No entanto, é também necessário actuar sobre a própria população, em especial os grupos mais vulneráveis, de modo a fomentar o desenvolvimento das capacidades necessárias para que esta possa efectivamente escolher. Por fim, é necessário actuar sobre a própria cidade, garantindo que quem opte por residir em Lisboa aí encontra as condições necessárias para ter uma vida satisfatória, agradável e compensadora. Resumindo, existem três domínios estratégicos de actuação a ter em conta:

- o viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação;
- o aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades;
- o garantir uma atractividade sustentada.

I – Viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação

Para viabilizar as escolhas dos cidadãos ao nível habitacional, o papel do sector público deve centrar-se em identificar e colmatar as falhas do mercado, isto é, os pontos de desacerto entre a oferta e a procura em subgrupos específicos do mercado, geradores de incapacidade de resposta a estratos específicos da população. Para tal considera-se essencial aumentar a oferta de habitação condigna, a custos compatíveis com a capacidade financeira dos agregados familiares jovens, de estrato socioeconómico médio e em limite de solvência. As vias prioritárias para alcançar estes objectivos são:

- o aproveitar o pleno potencial do património habitacional existente, criando mecanismos que permitam a disponibilização no mercado dos fogos devolutos;
- o dar prioridade à reabilitação dos edifícios e alojamentos degradados, garantindo a qualificação da oferta de habitação e a existência de condições de habitabilidade e conforto adequadas em todos os fogos;
- o aumentar as oportunidades de escolha relativamente ao regime de acesso à habitação, através da dinamização do mercado de arrendamento;
- o direccionar os apoios públicos à reabilitação para objectivos sociais (facilitação do acesso dos jovens à habitação e oferta de habitação a custos moderados);

¹ United Nations Development Program – *Human development report 1990*, pág.10 (tradução livre).

- o aumentar a oferta pública de habitação a custos moderados e facilitar o acesso dos jovens à habitação;
- o assegurar a provisão de habitação para os grupos mais vulneráveis, mediante a disponibilização de uma quantidade controlada de habitação pública em paralelo com o mercado de habitação livre.

A este respeito convém ainda referir que, dado os fenómenos da degradação e do abandono de edifícios e alojamentos em Lisboa se manifestar cada vez mais de forma disseminada por todo o tecido urbano, os mecanismos a criar para actuar a este nível não devem ter por base parâmetros de localização geográfica, devendo antes incidir sobre todo o território, com base em critérios como o estado de conservação e a ocupação dos imóveis. Mais do que promover grandes empreitadas de iniciativa pública, interessa criar as condições necessárias para que a iniciativa privada neste domínio se possa tornar uma realidade, um pouco por todo o território.

Ao nível dos instrumentos para alcançar os objectivos enunciados, convém referir o papel que o património habitacional municipal e as empresas municipais com competências na matéria podem desempenhar. O papel do município também pode ser muito importante na eliminação dos obstáculos legais e administrativos à reabilitação dos edifícios e na promoção da participação dos privados no alcance dos objectivos públicos a troco da garantia de rapidez e segurança nas decisões públicas.

2 – Aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades

Lisboa é hoje uma cidade de contrastes. Coexistem os níveis mais elevados de rendimentos *per capita*, de poder de compra e de qualificações da população a nível nacional, com áreas de concentração de problemas socioeconómicos e urbanísticos (desemprego, abandono escolar, dependência de subsídios, envelhecimento da população, degradação física, declínio populacional, entre outros). Acresce a esta situação o facto de parte significativa da população jovem de Lisboa residir em áreas de concentração de carências, o que coloca um sério risco de aumento das disparidades e tensões sociais no futuro. Ao nível territorial as desigualdades marcam também presença, com áreas desprovidas de espaços públicos, equipamentos, serviços ou actividades económicas, e outras nas quais a função habitacional entrou em declínio.

Paralelamente, um dos atractivos de Lisboa continua a ser a sua diversidade: diversidade de espaços, de ambientes, de tipologias, de pessoas, de culturas e de modos de vida. Numa sociedade cada vez mais móvel, globalizada e culturalmente diversa, a vitalidade de Lisboa, hoje e no futuro, depende da sua capacidade de dar resposta à multiplicidade de procuras, de tipos utilização, de modos de habitar e de viver a cidade.

Para que Lisboa se torne uma cidade de escolhas é necessário torná-la uma cidade menos desigual e mais diversa, tanto ao nível social como territorial. Uma cidade onde a generalidade da população tem a capacidade, a oportunidade e os recursos para fazer as suas próprias opções de vida, e onde os territórios têm uma distribuição equilibrada de população, funções, equipamentos e serviços. Este é um dos grande desafios que se coloca à cidade no horizonte 2010-2024, e que

necessita de um claro e resolutivo compromisso público para poder ser alcançado. As vias prioritárias para dar resposta a este desafio são:

- o promover a diversidade social no espaço urbano em todas as suas formas (estrato social, nacionalidade, idade, etnia, etc.), nomeadamente, mediante a reserva de uma percentagem de fogos nos novos empreendimentos (construção nova e reabilitação) para habitação a custos acessíveis, o desenvolvimento de políticas de reversão da concentração do alojamento social e a promoção da mobilidade residencial dos grupos menos favorecidos;
- o desenvolver intervenções direccionadas às áreas de concentração de carências e problemas, sejam estas centrais, peri-urbanas ou outras, com base nos princípios da participação e da parceria, que abordem de forma integrada os problemas sociais, económicos e físicos em presença, de modo a inverter as tendências de declínio e a integrar estas áreas e as suas populações no processo de desenvolvimento global da cidade e no tecido físico da mesma;
- o favorecer a diversidade de oferta habitacional, tirando partido da diversidade de tipologias habitacionais existente na cidade para dar resposta às diferentes necessidades e aspirações dos agregados familiares, evitando a homogeneização da oferta e a perda de património arquitectónico histórico e adequando, simultaneamente, a oferta de habitação à tendência de diminuição do tamanho dos agregados familiares e ao tipo de procura existente nas áreas centrais;
- o promover a diversidade de funções no espaço urbano, tendo em atenção a compatibilidade entre as mesmas e entre estas e o tecido físico de suporte;
- o garantir uma cobertura adequada e equilibrada dos equipamentos e serviços públicos em todo o território e promover novas centralidades nas freguesias periféricas;
- o melhorar a gestão do parque habitacional público e adequar os apoios públicos à habitação às características socioeconómicas dos agregados familiares;
- o parar os processos de desvalorização e declínio urbano mediante uma monitorização sistemática do desenvolvimento socioeconómico das áreas urbanas, para permitir uma implementação atempada de medidas que contrabalancem as tendências negativas.

3 – Alcançar uma atractividade sustentada

A evolução da população residente em Lisboa resulta do balanço entre a população que sai da cidade e da que entra na mesma. Com efeito, se não se tivesse em conta os novos habitantes que se mudaram para a cidade na década de noventa, a perda de população atingiria quase os 30%. Apesar de Lisboa continuar a ser um destino de residência atractivo, é necessário garantir que esta tem a capacidade de reter os actuais residentes. Para tal é necessário complementar as medidas apontadas anteriormente com uma actuação que vise reforçar os factores de

atractividade da cidade e garantir a qualidade de vida global dos seus residentes. As vias prioritárias para dar resposta a estes objectivos são:

- o garantir a existência, a qualidade e a segurança dos espaços colectivos (incluindo espaços públicos, áreas verdes, infra-estruturas e equipamentos), entendidos como os elementos estruturadores das actividades, do funcionamento e da vivência da cidade;
- o terminar os projectos urbanos em curso e colmatar os vazios urbanos;
- o promover o comércio, os equipamentos e os serviços de proximidade;
- o garantir as necessidades básicas de estacionamento dos residentes;
- o apoiar e incentivar as iniciativas e a participação dos cidadãos na dinamização social, económica e cultural dos seus bairros, bem como na sua qualificação física;
- o preparar a cidade para o aumento da população idosa, dando resposta às suas necessidades específicas e aproveitando as suas capacidades para contribuir para o desenvolvimento da cidade, mediante a promoção do envelhecimento activo.

No que diz respeito à qualificação do espaço urbano e à melhoria das condições de vida da população, convém sublinhar a importância de uma gestão de proximidade que ambicione a níveis de excelência. A participação activa da população nas decisões que afectam de forma directa o seu modo de vida não é somente um direito, como um contributo fundamental para garantir que os objectivos de excelência podem ser alcançados e um meio eficaz para reforçar as ligações dos cidadãos à sua área de residência, aumentando assim a capacidade da cidade reter população. A participação directa da população na gestão e melhoria do ambiente urbano e no desenvolvimento local é ainda uma forma de mobilizar recursos adicionais para estas matérias.

4 – Medidas transversais

Para além das áreas de actuação específicas anteriormente enunciadas, existe um conjunto de medidas que, embora sejam fundamentais para dar resposta à Pergunta 1, têm um carácter mais transversal, ou recaem mesmo sob as áreas tratadas pelas outras questões. De entre estas últimas destacam-se:

- o Pergunta 2 – dar prioridade ao peão no espaço público e garantir o acesso universal de todos aos espaços, serviços e equipamentos; lutar contra a exclusão social em todas as suas formas;
- o Pergunta 3 – criar um modelo de mobilidade sustentável, reduzindo o tráfego automóvel e promovendo os transportes públicos, a deslocação pedonal e o uso da bicicleta;
- o Pergunta 4 – garantir a oferta de emprego na cidade como factor fundamental para a fixação de população;
- o Pergunta 5 – preservar o património arquitectónico, na sua autenticidade e integridade, e promover património cultural das comunidades;

- o Pergunta 6 – promover uma governança eficiente, participada e de proximidade; flexibilizar e simplificar os procedimentos e a gestão administrativa; descentralizar parte das decisões e das competências de gestão para o nível dos bairros; restabelecer a confiança dos cidadãos nos governantes e nas instituições; promover uma gestão proactiva e responsabilizadora dos serviços camarários, em vez de passiva, burocratizada e resistente ao trabalho entre serviços.

De entre os aspectos que devem ser tidos em conta de forma transversal em todo o planeamento do desenvolvimento futuro da cidade destacam-se:

- o reconhecer as complementaridades da cidade com outras partes da área metropolitana e desenvolver esforços de concertação de estratégias (nomeadamente, ao nível dos transportes, ecologia, habitação, ligações urbanísticas e paisagísticas, etc.);
- o implementar políticas e processos continuados, que correspondam a compromissos de longo prazo, assumidos pelos poderes públicos e apoiados pelos cidadãos;
- o tomar os instrumentos de gestão municipal menos vulneráveis à passagem do tempo, permitindo acautelar as certezas (proteger os valores do património cultural e ambiental; assegurar as áreas necessárias para a implementação das políticas públicas e infra-estruturas, etc.) e gerir as incertezas, adaptando-se às oportunidades de interesse colectivo não previsíveis aquando da sua aprovação formal;
- o integrar e coordenar as políticas sectoriais, as escalas de actuação e as acções dos vários intervenientes no desenvolvimento da cidade (sector público, privado, associativo, comunitário, etc.).

I INTRODUÇÃO

Em Fevereiro de 2009 iniciou-se o processo de elaboração da Carta Estratégica de Lisboa, que assenta na resposta a seis questões que se consideram essenciais para o futuro da cidade. Neste contexto, o presente documento visa fazer uma primeira aproximação ao que poderá ser a resposta à Pergunta I – Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população?.

O presente documento organiza-se da seguinte forma:

- o em primeiro lugar apresenta-se a metodologia geral do trabalho, fazendo-se em seguida uma revisão dos elementos mais significativos do processo;
- o feito o relato metodológico e de processo, passa-se ao enquadramento geral da temática em questão, incluindo um breve diagnóstico da situação actual da cidade relativamente às dinâmicas demográficas, socioeconómicas e urbanísticas, ao enquadramento das políticas públicas e às tendências emergentes, reflectindo-se sobre os desafios colocados pela Pergunta I à cidade;
- o após o enquadramento da problemática, são revistas as propostas de actuação constantes nos contributos recolhidos, fazendo-se a sua síntese;
- o por fim, apresentam-se os eixos e medidas prioritárias, seleccionados com base nas propostas apresentadas pelos contributos, lidas à luz do diagnóstico dos desafios e da conjuntura socioeconómica e política em que estes têm de ser implementados.

Sublinha-se que este documento não é um produto acabado, devendo ser antes encarado como uma proposta de base para o debate público que deve seguir-se à sua apresentação. Por esta razão, optou-se por incluir na íntegra em anexo os contributos recebidos no desenvolvimento do processo, de modo a que todos tenham acesso aos material que serviu de base a esta proposta, e que este possa inspirar novas propostas ou servir de base para o desenvolvimento futuro do trabalho.

2 METODOLOGIA

2.1 Metodologia geral

Desde o seu início que se definiu como objectivo que o processo de elaboração da Carta Estratégica de Lisboa fosse participado e que o documento final não resultasse de um trabalho fechado de reflexão académica, mas antes fosse fruto da recolha e articulação de um amplo leque de visões sobre o futuro da cidade. Pretendeu-se ainda que este processo fosse realizado em coordenação com os restantes instrumentos de política em elaboração pela Câmara Municipal de Lisboa (CML), dos quais se salienta no âmbito da Pergunta I o Programa Local de Habitação (PLH) e a revisão do Plano Director Municipal (PDM). Para além da coordenação com os instrumentos de política municipais, a necessidade de garantir que a Carta Estratégica de Lisboa,

apesar da sua natureza estratégica, inclua uma dimensão de pragmatismo e exequibilidade, impõe ainda que se tenha de ter em conta não só o enquadramento das políticas nacionais como outros factores de natureza conjuntural, como sejam a situação socioeconómica do país, da região de Lisboa e, em particular, do município.

Tendo em conta estes pressupostos, a metodologia de trabalho utilizada para dar resposta à Pergunta I teve por base os seguintes elementos específicos:

- o contribuições escritas de especialistas na matéria, elaboradas propositadamente para o efeito;
- o um seminário realizado numa fase preliminar do processo, com vista a recolher as contribuições de múltiplos actores como ponto de partida para o desenvolvimento do trabalho;
- o um inquérito realizado aos participantes do seminário;
- o contribuições escritas de cidadãos de Lisboa recebidas durante o decurso dos trabalhos.

Para além destes elementos produzidos especificamente no âmbito do processo de resposta à Pergunta I, foi feito recurso a outros meios com vista a dar cumprimento aos seguintes objectivos:

- o Objectivo 1 – validar com dados as opiniões e percepções expressas pelos vários intervenientes no âmbito do processo participativo;
- o Objectivo 2 – articular a resposta à Pergunta I com os instrumentos de política municipais, em particular com o PLH e o PDM;
- o Objectivo 3 – analisar o enquadramento específico (políticas nacionais, regionais e municipais, conjuntura socioeconómica, enquadramento legal e administrativo, etc.) no qual têm de ser viabilizadas as soluções, de modo a melhor poder apontar os modos de concretização das linhas de acção emanadas do processo participativo.

Os recursos utilizados para dar resposta a estes objectivos foram:

- o Objectivo 1 – análise de dados estatísticos² (Censos 2001, previsões do INE, etc.); de estudos existentes sobre a matéria (por exemplo, os estudos de interpretação socioeconómica e urbanística de Lisboa publicados em 2004³ e o Relatório do Estado do Ordenamento do Território⁴), estudos realizados no âmbito da elaboração do PLH⁵ e o relatório do Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa⁶;

² Instituto Nacional de Estatística – *Recenseamento da População e da Habitação (Portugal) 2001: resultados definitivos*; previsões do INE consultáveis em <http://www.ine.pt> e tratamento dos dados constante em: Ana Pinho e José Aguiar – *Análise quantitativa do parque habitacional na perspectiva da sua reabilitação*.

³ João Seixas e Eduardo Almeida Faria (coord.) – *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*; e João Seixas (coord.) – *Diagnóstico Sócio-Urbanístico da cidade de Lisboa: Uma perspectiva censitária (2001)*.

⁴ Câmara Municipal de Lisboa, Direcção Municipal de Planeamento Urbano, Departamento de Planeamento Urbano – *Relatório do Estado do Ordenamento do Território: versão preliminar*.

⁵ Helena Roseta e Teresa Craveiro (coord.) – *Relatório da primeira fase: Programa Local de Habitação de Lisboa*.

⁶ Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa – *Primeiro Relatório do Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa*.

- o Objectivo 2 – consulta dos documentos e participação nos eventos realizados no âmbito da preparação destes instrumentos; convite aos Vereadores responsáveis pelos mesmos para participarem no seminário da Pergunta I (Vereador Manuel Salgado, responsável pela revisão do PDM e Vereadora Helena Roseta responsável pelo PLH);
- o Objectivo 3 – consulta aos documentos de referência de enquadramento futuro da política de habitação e da reabilitação urbana (em especial, o Plano Estratégico da Habitação 2008-2013⁷ e a proposta de Regime Jurídico da Reabilitação Urbana⁸); análise do enquadramento legal complementar relevante; artigos de imprensa; entre outros.

O presente documento pretende assim constituir-se como uma proposta que provém na sua essência dos contributos recolhidos no âmbito do processo de desenvolvimento da Pergunta I, mas que corrobora as constatações feitas por estes contributos com base num levantamento e diagnóstico das dinâmicas demográficas, sociais e económicas em presença, e que equaciona os modos de alcançar as propostas apresentadas tendo em conta a necessária articulação com os outros instrumentos de política do município, com as políticas nacionais, com o enquadramento legal e administrativo e com a conjuntura socioeconómica actual e as suas perspectivas de desenvolvimento futuro.

2.2 Relato do processo

2.2.1 Contribuições de especialistas

Foram convidados quatro especialistas para darem o seu contributo escrito sobre a questão em análise. Solicitou-se que os documentos fossem entregues previamente à realização do seminário de modo a que estes pudessem ser distribuídos a todos os participantes e servir de ponto de partida para o debate.

A escolha dos especialistas teve subjacente a ideia que, para manter e atrair população para Lisboa e simultaneamente reduzir as grandes assimetrias sociais da cidade é necessário agir de forma integrada em várias áreas e ter em conta múltiplas dinâmicas (sociais, económicas, funcionais, do sector da construção, da mobilidade, etc.). Neste sentido, procurou-se recolher a perspectiva de especialistas de diferentes áreas (ciências sociais e habitação, economia urbana, urbanismo e reabilitação física), de modo a tentar alcançar uma visão mais integrada e abrangente dos temas em causa. Os especialistas convidados foram:

- o Nuno Caleia Rodrigues (Economista, Director da Unidade de Projecto do Alto do Lumiar);
- o Nuno Portas (Arquitecto, Consultor do Plano Estratégico de Habitação 2008-2013);
- o Walter Rodrigues (Sociólogo, Professor do ISCTE);

⁷ CET-ISCTE, IRIC-UPTO e A. Mateus Associados – *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação: Diagnóstico e proposta para uma estratégia de habitação 2008/2013 - Sumário executivo para debate público.*

⁸ Conselho de Ministros – *Proposta de Lei n.º 266/X.*

- o Paulo Nabais (Engenheiro civil, administrador da empresa imobiliária dedicada à reabilitação Artepura).

As contribuições recebidas de parte dos especialistas convidados constam do Anexo II.

2.2.2 Seminário

Foi considerado pertinente articular de forma muito próxima as Perguntas 1 e 2 (respectivamente, Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população? e Como tornar Lisboa uma cidade amigável, segura e inclusiva para todos?) com vista a dar uma resposta coordenada à problemática da coesão social, já que estas eram as questões da Carta Estratégica que se relacionam mais de perto com a área social. Um outro aspecto que justificou a pertinência de articular em estreita proximidade estas duas perguntas prendeu-se com o facto de a atractividade e a capacidade de fixação da população da cidade (um aspecto central da Pergunta 1) estar indissociavelmente relacionada com a inclusão (entendida num sentido alargado, como a não-exclusão de nenhum tipo de população do usufruto da cidade), e de ter também ligações importantes com “tornar Lisboa amigável e segura” (Pergunta 2). Neste contexto, os comissários responsáveis pelas Perguntas 1 e 2 consideraram pertinente que a realização do seminário fosse conjunta.

Pretendeu-se que o seminário a organizar fosse bastante participado e ocorre-se numa fase inicial do processo, de modo a que o trabalho a desenvolver tivesse como ponto de partida os contributos dos participantes (especialistas, cidadãos, decisores políticos, etc.). Neste sentido, encarou-se o seminário como um momento privilegiado de discussão de quais as orientações estratégicas a seguir, ao invés de ser tornar numa validação de estratégias previamente seleccionadas pelos comissários.

Com vista a possibilitar a maior participação possível dos cidadãos optou-se por realizar o seminário a um sábado. A escolha do dia 18 de Abril para a realização do evento teve subjacentes não só os aspectos já mencionados mas ainda a tentativa de articular os trabalhos da Carta Estratégica de Lisboa com o calendário do PLH, de modo a que este pudesse tirar partido das conclusões do encontro e que ambos os instrumentos pudessem ser debatidos conjuntamente. Foi também esta a razão que esteve na base do convite realizado à Sra. Vereadora Helena Roseta para que esta fizesse uma intervenção no encontro, convite este que foi prontamente aceite. Porém, por motivos imprevistos e de última hora, não foi possível contar com a presença da Sra. Vereadora, o que não impediu que se desenvolvesse outro tipo de esforços de coordenação dos dois instrumentos (Carta Estratégica de Lisboa e PLH) com base nos mecanismos enunciados no ponto 2.1.

O programa global do seminário pode ser consultado no Anexo I, porém, considerou-se pertinente tecer neste ponto algumas considerações sobre o mesmo. O seminário conjunto foi dividido em dois painéis, um da parte da manhã e outro à tarde, centrados respectivamente, nas Perguntas 1 e 2.

O modelo de seminário escolhido não foi o mais tradicional, tentando-se colocar os cidadãos no centro de debate. Cada um dos painéis iniciou-se com apresentações de vários actores, que fizeram uma breve exposição da sua experiência de vida em Lisboa (razões para partir, razões para ficar, dificuldades e mais valias de habitar em Lisboa, etc.). Após as apresentações dos actores, deu-se então início a uma mesa redonda com os quatro especialistas convidados⁹, moderada no painel da manhã pela Dra. Maria João Freitas, onde foram discutidos os aspectos abordados pelas várias intervenções dos actores, à luz das reflexões prévias dos especialistas sobre o tema, expressas nas suas contribuições escritas.

Após a mesa redonda foi aberto o debate alargado a toda a plateia, integrando os actores, os especialistas e o público. É de referir ainda que o seminário contou com a participação do Sr. Vereador Manuel Salgado que encerrou o encontro.

No que diz respeito ao painel da manhã, os actores convidados foram:

- o **Família que saiu de Lisboa**, que relatou as razões da sua saída e as suas diferentes posições quanto a um possível de retorno (representada por Aidé Calvário da Paz e seu pai, Rui Calvário da Paz);
- o **Família que mudou recentemente para Lisboa**, que expôs as razões que estiveram subjacentes à sua decisão (representada por António Vilhena);
- o **Cidadão estrangeiro que reside em Lisboa por opção**, que deu a sua perspectiva da cidade, das suas mais-valias e pontos fracos no que se refere à capacidade de atrair residentes de outras nacionalidades (Mathieu Richard);
- o **Grupo de jovens da freguesia das Mercês**, aos quais foi proposto que realizassem uma reflexão (ver Anexo III, ponto III.a) sobre quais os obstáculos que encontram relativamente à sua permanência futura na cidade, e quais as vias que consideram fundamentais para viabilizar essa permanência (o grupo foi representado no seminário por Francisco Bairrão Ruivo e Luís Sequeira Brás, mas contou também com a participação de: João Campos; Rahim Kassam; Luís Daniel Paixão; Licínio Pereira e Nuno Cardoso);
- o **Grupo de adolescentes da Escola Secundária Artística António Arroio**, aos quais foi proposto que expusessem quais as suas formas de vivência da cidade (ver as contribuições escritas no Anexo IV, ponto IV.a) e que estiveram representados no encontro pela aluna Tatiana Chkiriá (ver Anexo III, ponto III.b).

Ainda relativamente ao seminário, é de referir a ampla participação que se registou não só ao nível das presenças como das intervenções nos debates. A opção de juntar num mesmo seminário as Perguntas 1 e 2 demonstrou ter sido bastante pertinente e vantajosa, facto atestado pelas contribuições escritas dos especialistas, que abordam na generalidade aspectos do âmbito de ambas as perguntas, e pelas mesas redondas e debates que sublinharam também as profundas inter-relações existentes entre estas.

⁹ No painel da manhã, Nuno Caleia Rodrigues, Nuno Portas, Paulo Nabais e Walter Rodrigues.

2.2.3 Inquérito

Juntamente com a documentação entregue aos participantes do seminário foi distribuído um inquérito com vista a recolher as suas sugestões e perspectivas individuais. Foram entregues pelos participantes 40 inquéritos, dos quais 24 continham sugestões específicas com relevância para a Pergunta I (ver Anexo V).

2.2.4 Outras contribuições recebidas durante o processo

Foram ainda recebidas outras contribuições por via electrónica, nomeadamente, textos de oito alunos da Escola Secundária Artística António Arroio e contribuições de vários cidadãos enviadas por via electrónica (Anexo IV).

3 ENQUADRAMENTO: DIAGNÓSTICO DOS DESAFIOS

3.1 Introdução

As dinâmicas demográficas, socioeconómicas e urbanísticas que têm afectado Lisboa nas últimas décadas já foram amplamente analisadas, bem como os desafios que estas representam para a cidade. Neste contexto, o que se pretende neste ponto não é realizar mais uma análise exaustiva sobre o tema, mas somente salientar resumidamente os aspectos mais significativos destas dinâmicas para a problemática em causa na Pergunta I. Os dados apresentados neste ponto são um apanhado dos dados constantes em diversos estudos¹⁰, bem como dos dados recolhidos pelo Instituto Nacional de Estatística¹¹.

3.2 Dinâmicas demográficas e socioeconómicas

Ao nível das dinâmicas demográficas e socioeconómicas que se têm verificado no concelho de Lisboa, as mais relevantes incluem:

- o acentuado decréscimo da população nas últimas décadas (perda de aproximadamente 30% da população desde a década de sessenta até 2001, perfazendo quase 250 mil residentes); estima-se que entre 2001 e 2007 Lisboa tenha continuado a perder população (aproximadamente 11%), o que a verificar-se significa que o número total de habitantes será agora inferior a 500 mil;

¹⁰ Ver, por exemplo: João Seixas e Eduardo Almeida Faria (coord.) – *Habituação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*; João Seixas (coord.) – *Diagnóstico Sócio-Urbanístico da cidade de Lisboa: Uma perspectiva censitária (2001)*; Câmara Municipal de Lisboa, Direcção Municipal de Planeamento Urbano, Departamento de Planeamento Urbano – *Relatório do Estado do Ordenamento do Território: versão preliminar*; Helena Roseta e Teresa Graveiro (coord.) – *Relatório da primeira fase: Programa Local de Habitação de Lisboa*; Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa – *Primeiro Relatório do Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa*; e EPUL – *Devolutos: Propostas para dinamizar a colocação dos fogos devolutos no mercado imobiliário*.

¹¹ Ver: Instituto Nacional de Estatística – *Recenseamento da População e da Habitação (Portugal) 2001: resultados definitivos*; e Instituto Nacional de Estatística – *Estimativas da população residente 2007*.

- o a relação de entradas e saídas na década de noventa foi, aproximadamente, de um para dois (entrou metade da população que saiu, ou seja, na realidade Lisboa perdeu na década de noventa perto de 150 mil residentes);
- o grande aumento dos ritmos de mobilidade residencial (de um ritmo médio de entrada de 8.000 pessoas/ano em 1996/1997 passou-se para 16.600 em 2000/2001);
- o taxa de crescimento natural negativa;
- o taxa de envelhecimento mais elevada da Área Metropolitana de Lisboa (AML) – 24% da população de Lisboa em 2001 tinha mais de 65 anos;
- o relação entre pessoas com mais de 65 anos e jovens até 25 anos próxima da paridade (0,972), mas radica-se em 2 para 1 se foram considerados apenas os jovens até 14 anos;
- o menor proporção de população com menos de 15 anos da AML (aproximadamente 12% em 2001);
- o redução da dimensão familiar dos agregados, tendo passado de 2,7 para 2,4 a média de indivíduos por família;
- o as novas famílias residentes têm uma dimensão bastante inferior à média (1,6 pessoas por família, sendo que este valor ainda diminuiu para 1,5% nas zonas mais antigas da cidade);
- o os agregados familiares pequenos (com uma ou duas pessoas) não são todos compostos por pessoas idosas, mas reflectem novos estilos de vida – a proporção de grupos domésticos unipessoais era, em 2001, de 31% no município de Lisboa (14,4%, tinham 65 ou mais anos, no entanto, 14% tinham entre 25 e 64 anos);
- o os jovens e as famílias pequenas apresentam maior disposição para a residir nas áreas mais centrais;
- o as áreas da cidade de concentração de habitação social (Marvila, Charneca e Olivais) são também as que têm menor peso de agregados familiares pequenos e maior peso de famílias numerosas e monoparentais, bem como de crianças e jovens;
- o a população que sai de Lisboa é maioritariamente da classe média e população que entra é, regra geral, mais jovem, qualificada e de estrato social mais elevado;
- o elevada percentagem de população com ensino superior (17,8% em Lisboa, contra 6,5% em Portugal e 10,47% na AML);
- o rendimento médio mensal (1.282,99 €/mês) muito superior à média nacional (849,56 €/mês) e superior à da AML (1.099 €/mês);
- o aumento das desigualdades - coexistem os mais altos rendimentos *per capita*, poder de compra e qualificações da população a nível nacional, com áreas de concentração de problemas (desemprego, abandono escolar, dependência de subsídios, envelhecimento, degradação física, etc.);
- o existência de áreas de múltipla concentração de carências e vulnerabilidades.

No que diz respeito ao último ponto – existência de áreas de múltipla concentração de carências e vulnerabilidades – refira-se, meramente a título de exemplo, o caso de quatro freguesias:

- o Socorro – em relação a Lisboa, esta freguesia apresenta das mais altas percentagens: de população idosa, famílias monoparentais e unipessoais; de abandono escolar, analfabetismo e população pouco instruída; de população dependente do rendimento mínimo; de perda populacional; de fogos vagos e de edifícios com grandes ou muito grandes necessidades de reparação.
- o Santa Justa – em relação a Lisboa, esta freguesia apresenta das mais altas percentagens: de população idosa, famílias monoparentais e unipessoais; analfabetismo; população dependente do rendimento mínimo; de perda populacional; de fogos vagos e de edifícios com grandes ou muito grandes necessidades de reparação.
- o Marvila – em relação a Lisboa, esta freguesia apresenta das mais altas percentagens: de famílias monoparentais e de famílias numerosas; de analfabetismo e de população pouco instruída; de população dependente do rendimento mínimo e do subsídio de desemprego; de alojamento social e de edifícios com grandes ou muito grandes necessidades de reparação.
- o Charneca – em relação a Lisboa, esta freguesia apresenta das mais altas percentagens: de famílias monoparentais e de famílias numerosas; de analfabetismo e de população pouco instruída; de alojamentos não-clássicos e de população dependente do rendimento mínimo.

Os exemplos dados não esgotam nem as carências presentes nos territórios focados, nem os territórios com concentração de carências. Pretendem somente ilustrar a existência em Lisboa de áreas onde os problemas são múltiplos, atingindo várias dimensões do urbano (social, económica, física, etc.) e onde as dinâmicas negativas em presença se reforçam mutuamente. Convém ainda referir a este respeito que alguns destes territórios (como, por exemplo, Marvila e Charneca) correspondem às áreas com maior população jovem da cidade, e onde a taxa de crescimento natural se mantém positiva. Este aspecto vem reforçar a gravidade do problema já que, caso nada seja feito, as assimetrias e desigualdades em Lisboa tenderão a aumentar no futuro, com a concentração da população jovem a cidade em áreas de carência.

Para além das dinâmicas demográficas e socioeconómicas já referidas, refira-se ainda um conjunto de tendências que se tem vindo a verificar desde meados da década de noventa, e que devem ser tidas em conta de uma forma central na definição de estratégias para o futuro. Estas tendências sentem-se de forma generalizada no contexto europeu, sendo que Lisboa não é excepção. Estas tendências incluem:

- o o aumento do desemprego e do trabalho precário;
- o a diminuição da capacidade das famílias e dos indivíduos lidarem com uma situação económica desfavorável (enfraquecimento da família nuclear e das redes alargadas de apoio familiar; envelhecimento da população; número crescente de famílias

monoparentais, e, em especial, aumento das famílias monoparentais em que o único elemento activo está desempregado);

- o o aumento das áreas urbanas degradadas e em declínio¹².

Estas tendências levam a que tenha vindo a aumentar o grupo de pessoas que se encontra em situação de vulnerabilidade ou risco de pobreza. São também responsáveis pelo enfraquecimento da coesão social, em especial das redes familiares e sociais de apoio.

Relativamente à perda populacional, convém apontar a reflexão que Walter Rodrigues faz sobre esta matéria na sua contribuição escrita para o presente processo de reflexão¹³. O autor apresenta uma perspectiva segundo a qual é possível relativizar, do ponto de vista das dinâmicas do crescimento urbano, a gravidade deste fenómeno. Esta relativização baseia-se nos seguintes aspectos:

- o Lisboa-região não apresenta uma dinâmica populacional estruturalmente regressiva, sendo antes uma das duas unidades territoriais do país a apresentar um crescimento populacional positivo;
- o Lisboa-região (NUTII) em 2005 tinha 2 milhões e 800 mil habitantes (28% da população do continente), sendo que o território da “verdadeira cidade-região” é superior à sua dimensão administrativa, englobando uma população que se estima ser de 3,5 milhões de habitantes;
- o Lisboa-município apresentava em Dezembro de 2005 a segunda maior densidade populacional do país, sendo somente ultrapassada pelo município da Amadora;
- o Lisboa continua a ser o maior município do país em volume de população;
- o ao nível europeu, Lisboa ocupa a 10ª posição na hierarquia de um registo de 252 cidades; a 5ª posição nas 27 capitais da União Europeia; a 56ª posição numa hierarquia de 286 cidades relativamente à população residente;
- o a população de uma cidade como Lisboa não se reduz aos seus residentes permanentes, mas inclui os residentes temporários e os que à cidade vêm trabalhar, estudar, consumir, visitar, etc.;
- o a multiresidencialidade faz parte das dinâmicas demográficas emergentes;
- o os novos estilos de vida também afectam as dinâmicas residenciais, em especial, a mobilidade residencial.

A este propósito Nuno Portas também refere: «*Numa região metropolitana os ganhos e perdas de população residente na cidade central são tanto mais sensíveis quanto menor for a área urbanizada do*

¹² A este respeito, a OCDE, com base num levantamento realizado em 10 dos seus Estados membros, avança ainda que: a população das cidades que habita em áreas urbanas deprimidas varia entre 7% e 25%, podendo chegar aos 10% da população nacional; as áreas urbanas degradadas e em declínio estão presentes, em maior ou menor grau, em todos os países, sejam ricos ou pobres, e o fenómeno não está a diminuir mas, pelo contrário, parece continuar a agravar-se. Ver: Organization for Economic Co-operation and Development – *Integrating distressed urban areas*, pág. 11.

¹³ Ver Anexo II, ponto II.c.

seu perímetro concelhio. Exemplo: bastaria que alguns concelhos vizinhos praticamente contíguos fossem integrados no concelho de Lisboa para os números perderem o actual efeito alarmante. Numa aglomeração haverá sempre áreas mais ou menos povoadas (mais “famílias” menores, da terceira idade ou jovens, mais mudanças de modo de vida) que podem não significar “desertificação” (diurna nuns casos, nocturna noutros) mas sim “especializações”, permitidas pelas acessibilidades, concentração dos serviços, universidades ou turismos. Mesmo que se reocupem casas não serão os mesmos que saíram nem dos mesmos perfis socioculturais»¹⁴.

3.3 Perda de atractividade ou obstáculos à fixação?

Do contexto traçado no ponto anterior deriva que o simples objectivo de manter a população implica atrair novos residentes. Mas terá Lisboa perdido a capacidade de atracção?

A perda efectiva de população de Lisboa não parece ter como causa principal uma falta de atractividade. Com efeito, os dados recolhidos no âmbito do estudo *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*¹⁵, de 2004, e do estudo da Marktest de 2009, encomendado pelo PLH¹⁶, apontam ambos para que a percentagem das pessoas da AML que procuram Lisboa para habitar é a mais alta das perspectivas de mudança. O que o estudo de 2004 revela também é que a sua disponibilidade para pagar o alojamento da maioria dos agregados familiares é muito inferior aos preços praticados no mercado imobiliário da cidade, mesmo considerando as áreas degradadas ou com alta concentração de edifícios devolutos. Com efeito:

- o «Na questão relativa ao valor que está disposto a pagar pela casa, as respostas são bastante heterogéneas: 23% respondem entre 80 a 109 mil euros (entre 16 e 21 mil contos), 25% entre 110 e 149 mil euros (entre 22 e 29 mil contos), 21% de 150 a 199 mil euros (entre 30 a 39 mil contos) e 19% de 200 a 299 mil euros (entre 40 a 60 mil contos). Apenas 3% ultrapassam esta fasquia; (...)
- o dos inquiridos que procuram casa para arrendar, 46% estão apenas dispostos a pagar até 350 euros por mês e 32% disponibilizam-se a pagar entre 350 a 499 euros.
- o quanto à questão do número de assoalhadas, 32% dos inquiridos procuram casas com 3 assoalhadas enquanto 36% procuram com 4 assoalhadas.»¹⁷

Quando se cruza a disponibilidade para pagar o alojamento com o preço de mercado em 2003 dos alojamentos mais procurados pelos inquiridos neste estudo (3 e 4 assoalhadas), verifica-se que existe de facto uma grande discrepância entre ambos os valores, e que Lisboa é o concelho da AML em que esta diferença é mais acentuada:

«Num universo constituído por 5500 fogos, em Setembro de 2003, foi possível verificar que, perante nove concelhos da Grande Lisboa analisados, se conclui o seguinte:

¹⁴ Excerto da contribuição de Nuno Portas (Anexo II, ponto II.b).

¹⁵ João Seixas e Eduardo Almeida Faria (coord.) – *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*.

¹⁶ Ver: Helena Roseta e Teresa Craveiro (coord.) – *Relatório da primeira fase: Programa Local de Habitação de Lisboa*.

¹⁷ João Seixas e Eduardo Almeida Faria (coord.) – *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*, pág. 91-92.

- o *É em Sintra e Cascais que os apartamentos T0 têm preço mais elevado, oscilando entre 128 000 e 140 000 euros. (...)*
- o *Nas restantes tipologias – T1 a T5 – é em Lisboa que se praticam os preços mais elevados: T1 – 150 000 euros e o T5 – 419 000 euros.»¹⁸*

Neste contexto, apesar de Lisboa ser o concelho que apresenta maior capacidade de atracção da AML, esta capacidade não se traduz numa captação efectiva do potencial de procura nem numa retenção substancial dos seus habitantes. Esta situação verifica-se em grande medida por causa da diferença existente entre os valores que os agregados familiares têm disponibilidade para pagar e os valores praticados no mercado imobiliário. Parece assim que, para que haja um aproveitamento da atractividade da cidade, é necessário actuar ao nível da eliminação dos obstáculos à mudança ou permanência na cidade de Lisboa. Com efeito, apesar do reforço da atractividade da cidade não poder ser negligenciado, sem que haja uma redução da disparidade existente entre a oferta e a procura de habitação, nomeadamente em termos de valores, Lisboa continuará a ser um destino habitacional desejado mas inalcançável para grande parte dos cidadãos:

«Este estudo permitiu observar um desejo claro, da parte de quem procura habitação, de habitar em Lisboa. Por melhores que sejam os acessos, não anulam os custos económicos e vivenciais, associados às deslocações pendulares casa-emprego.

*Existe ainda um efeito **rio Tejo**, frequentemente citado pelos entrevistados como associando a vida em Lisboa a uma ambiência com algum exotismo. Lisboa representa uma tensão ainda bem agradável entre dinamismo urbano e escala humana. Alguma confusão e caos da cidade são mais vividos como energia do que como desagrado.*

Impõe-se assim uma reestruturação global do mercado imobiliário em Lisboa como condição necessária para que a cidade volte a captar habitantes, e deixe de ter, em algumas das suas zonas, uma atmosfera de abandono e de edifícios degradados, citados pelos entrevistados como o factor mais negativo da cidade.»¹⁹

3.4 Dinâmicas urbanísticas

Ao nível das dinâmicas urbanísticas que se têm verificado na cidade de Lisboa, as mais relevantes incluem:

- o o aumento, entre 1991 e 2001, dos alojamentos (mais 14 mil alojamentos), e a perda de 9.400 alojamentos clássicos ocupados como residência habitual;
- o um forte crescimento dos alojamentos vagos (entre 1991 e 2001 o aumento foi de 72%) e dos alojamentos ocupados como residência sazonal (aumento de 40%);
- o grande percentagem de alojamentos vagos fora do mercado (67% do total de vagos);
- o os alojamentos desocupados, sem grandes necessidades de reparação, atingem 66% do total de devolutos²⁰;

¹⁸ João Seixas e Eduardo Almeida Faria (coord.) – *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*, pág. 150.

¹⁹ João Seixas e Eduardo Almeida Faria (coord.) – *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*, pág. 157.

²⁰ EPUL – *Devolutos: Propostas para dinamizar a colocação dos fogos devolutos no mercado imobiliário*.

- o parque habitacional antigo com grandes necessidades de reparação;
- o somente 39% dos edifícios recenseados não apresenta necessidades de reparação;
- o os alojamentos em mau estado de conservação, necessitando de grandes obras ou devolutos encontram-se dispersos no tecido urbano, tendo representação significativa em toda a cidade consolidada;
- o o mau estado de conservação das habitações afecta, estimadamente, um universo de 21.000 famílias;
- o grande alteração da estrutura da propriedade, com uma significativa perda de peso do arrendamento (o rácio de alojamentos com proprietário ocupante face aos alojamentos arrendados passa de cerca de 50% em 1991 para mais de 100% em 2001);
- o os alojamentos arrendados têm maior expressão no centro da cidade, no arco ribeirinho e nos bairros municipais;
- o existem vastas zonas na cidade com mais de 50% dos alojamentos com rendas inferiores a 60€ por mês;
- o os alojamentos arrendados apresentam maiores necessidades de reparação que os ocupados pelos proprietários, e o seu estado de conservação é inversamente proporcional aos escalões de renda;
- o em muitas áreas da cidade (por exemplo, Baixa, Lumiar e Carnide) as rendas são muito baixas ou muito altas, havendo muito pouca representatividade dos escalões intermédios;
- o verifica-se uma grande concentração do alojamento social (mais de 60% está localizado em apenas três freguesias: Marvila, Charneca e Olivais).

Dada a importância de que se reveste o estado de conservação do património habitacional de Lisboa para as questões tratadas no âmbito da Pergunta I, justifica-se uma análise mais detalhada desta temática. Com efeito, Lisboa está numa situação particularmente grave no que respeita ao estado de conservação dos edifícios dentro do panorama nacional. No caso dos alojamentos em edifícios muito degradados, cuja percentagem a nível nacional é de 1,6%, o seu valor sobe em Lisboa para os 2,8%. Se forem retirados os alojamentos ocupados pelo proprietário, a percentagem sobe ainda mais, atingindo os 4,6%. A estes números juntam-se ainda 8,6% de alojamentos em Lisboa que necessitam de profundas reparações. Para além dos alojamentos em edifícios muito degradados, os que se encontram a necessitar de grandes ou médias reparações representam 18,9% em Lisboa, contra os 12,7% de média para Portugal.

Um dos factores que contribui para esta situação é o regime de ocupação dos edifícios. Tal como para Portugal, os alojamentos em melhor estado de conservação em Lisboa são os ocupados pelo proprietário (Quadro I). Enquanto este tipo de ocupação atinge os 75% a nível nacional, em Lisboa esta percentagem fica abaixo dos 50%, assumindo maior importância outros regimes de ocupação, como o arrendamento. Este factor, aliado a um congelamento das rendas mais duradouro nesta cidade – bem como no Porto –, que no resto do País, apresenta reflexos

directos na degradação dos edifícios. Esta situação é ainda mais preocupante quando se está a falar de uma cidade com um valioso património histórico, e quando se observa que os alojamentos em pior estado são os mais antigos e que o regime de arrendamento é também predominante nos edifícios mais antigos.

Dado o mau estado de conservação de muitos edifícios, os municípios, e em particular a CML, têm sido cada vez mais chamados a intervir ao nível da reabilitação de edifícios privados, primeiramente através da intimação aos proprietários para realização de obras e, no caso frequente de incumprimento destes, através da realização dessas obras em sua substituição. Ora a incapacidade financeira dos municípios para se substituírem sistematicamente aos proprietários é manifesta. A título ilustrativo, refira-se que a CML entre 1991 e 1996 emitiu 9.910 intimações para obras e 50 para demolição por ameaça de ruína, das quais em 1997 tinham somente sido acatadas 687 intimações (6,9%); adjudicadas 126 empreitadas de obras coercivas (1,3%); e lavrados 268 (2,7%) autos de posse administrativa²¹. Estes números ilustram claramente duas coisas: a alta percentagem de incumprimento das intimações camarárias para a realização de obras; e a diferença existente entre o número de casos reconhecidos pelos municípios como carentes de intervenção e a sua capacidade de dar resposta ao problema em caso de incumprimento.

É certo que o elevado número de situações em que a CML é chamada a intervir em obras de reabilitação em substituição dos senhorios torna financeiramente incomportável esta actuação, reduzindo a intervenção camarária aos casos extremos. Não é no entanto compreensível, que nos casos em que a própria CML é o senhorio, o estado de conservação dos alojamentos seja francamente pior que a média nacional. Mas, de facto, tal verifica-se, como se pode concluir da observação do Quadro I. Com efeito, em Lisboa os alojamentos em pior estado de conservação são propriedade de particulares ou empresas privadas (5,1% de alojamentos muito degradados). No entanto, é de referir que a autarquia e o Estado têm também o seu parque habitacional em piores condições que a média, com 3 a 4% de alojamentos muito degradados.

Quadro I – Lisboa: Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o estado de conservação dos edifícios, pela entidade proprietária dos alojamentos (Fonte: INE, Censos 2001)

Entidade proprietária	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação			Muito degradado
		Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	
Ocupante proprietário	60,4 %	26,9 %	8,7 %	3,1 %	0,9 %
Familiar	40,5 %	30,9 %	15,9 %	7,7 %	5,0 %
Particular ou Empresa Privada	37,4 %	31,5 %	17,0 %	9,0 %	5,1 %
Estado, Instituições Públicas, etc.	38,5 %	35,0 %	15,8 %	7,7 %	3,0 %
Empresa Pública	39,5 %	31,0 %	15,1 %	10,6 %	3,9 %
Autarquias Locais	40,9 %	30,4 %	17,9 %	7,4 %	3,3 %
Cooperativas de Habitação	54,9 %	17,1 %	10,2 %	15,3 %	2,5 %

²¹ Provedor de Justiça – *Relatório à Assembleia da República 1997*, pág. 265.

No caso dos mais de 40.000 alojamentos devolutos, convém sublinhar o facto de uma grande percentagem destes não se encontrar disponível no mercado para venda ou arrendamento, nem se destinar à demolição. Embora não seja possível contabilizar com rigor as diversas situações específicas, este facto indicia a existência de muitos casos em que estes alojamentos se encontram em edifícios que não podem ser demolidos, mas que, por razões especulativas, é este o desejo do seu proprietário. Nestes casos, a atitude expectante tem por objectivo contribuir para que o tempo aumente o estado de degradação do edifício, levando-o eventualmente à ruína e libertando o solo para mais e maior construção.

Porém, a hipótese já avançada não representa uma explicação satisfatória para o caso dos edifícios recentes. Importa referir que em Lisboa, à data dos Censos 2001, dos alojamentos construídos nos vinte anos anteriores 17% - quase 7.000 alojamentos - não eram utilizados como residência principal ou secundária, não tinham uma utilização sazonal, não se encontravam disponíveis no mercado para venda nem para arrendamento e não se previa que fossem demolidos.

Existe assim um número considerável de aquisições de alojamentos nos últimos anos que parece não corresponder a uma necessidade real de alojamento, nem sequer para uso sazonal. Por outro lado, não há indícios de uma tentativa explícita de rendibilização do investimento, pois estes alojamentos não se encontravam disponíveis no mercado. Ora este fenómeno pode encontrar a sua explicação na função que a habitação teve nos últimos anos - em parte responsável pela crise actual - enquanto aplicação financeira de capital, que através de uma atitude expectante ambicionava atingir uma valorização muito superior à da banca²².

Parecem assim existir vários factores que obstaculizam a reabilitação e a colocação no mercado do património habitacional em Lisboa, das quais se destacam:

- o o congelamento quase secular das rendas;
- o a incapacidade financeira do município para actuar em substituição dos proprietários;
- o a inexistência de mecanismos eficazes que permitam a colocação no mercado dos fogos devolutos (sejam antigos ou recentes).

No entanto, existem outras tendências que, directa ou indirectamente, reforçaram a manutenção em segundo plano da reabilitação dos edifícios, às quais não são alheias as questões relativas às políticas públicas recentes que se analisam em seguida.

3.5 Políticas públicas

A questão da diminuição da oferta de habitação a custos médios-baixos é particularmente pertinente no âmbito da política de habitação, nomeadamente porque está subjacente ao aumento de carências habitacionais, à perda de população e ao aumento das assimetrias nos centros urbanos. As razões para este fenómeno são múltiplas, não podendo todas ser atribuídas ao mau funcionamento do mercado de habitação, pois muitas das políticas públicas das décadas anteriores contribuíram para agravar o problema.

²² Jorge Carvalho - *Ordenar a cidade*, pág.57.

Com efeito, o relatório do Conselho da Europa, de 1997, sobre a exclusão social e os sem-abrigo²³ na Europa aponta como principais factores de fundo para a redução das opções de habitação dos grupos mais desfavorecidos nos anos 80 e no início dos anos 90 as alterações demográficas, a renovação urbana e as alterações nas políticas de habitação. Ao nível da renovação urbana refere-se:

«Uma grande procura habitações e escritórios luxuosos e espaçosos no interior das cidades empurrou os pobres, em particular os agregados familiares constituídos por somente uma pessoa e as famílias com uma só fonte de rendimento, para fora do mercado normal da habitação. Quando as antigas habitações sub-regulamentares e os bairros muito degradados são demolidos, as pessoas com empregos casuais e rendimento instável, que não têm acesso a habitação social, podem perder de todo o acesso à habitação. De facto, em muitas das economias europeias desenvolvidas, a renovação urbana marcou o desaparecimento das velhas pensões que tradicionalmente ofereciam quartos individuais para arrendar, baratos e muitas vezes sub-regulamentares. (...)

O desaparecimento dos quartos individuais (por causa da demolição das velhas pensões e por causa do aumento dos rendimentos, pensões e de outros benefícios por parte dos pequenos senhorios tradicionais, que eliminou a necessidade de estes terem inquilinos) pode ser identificado como o factor isolado mais significativo que levou ao aumento dos sem-abrigo.

Os que não podem comportar as rendas do mercado para as habitações reabilitadas ou novas têm cada mais dificuldade em encontrar alojamento temporário em quartos mobilados baratos. Por exemplo, em França, 85% dos quartos mobilados desapareceram do mercado de arrendamento entre 1962 e 1990 (...).»²⁴

No que diz respeito às políticas de habitação, a tendência generalizada para a privatização das funções do Estado relativamente ao fornecimento de habitação e a alienação massiva do património habitacional público traduziu-se também numa diminuição da oferta de habitação a custos acessíveis. Esta diminuição da oferta pública teve reflexo no mercado, levando a uma subida das rendas mais baixas.

Apesar de terem existido várias iniciativas com o objectivo de manter uma bolsa de habitação a custos controlados²⁵, o património habitacional público tendeu a ser residual²⁶ e a abranger somente os mais desfavorecidos de entre os desfavorecidos. A diminuição das oportunidades de acesso à habitação por parte dos grupos mais vulneráveis e o aumento dos sem-abrigo foram ainda agravados pelo declínio da família tradicional²⁷ – aumento dos divórcios, de pessoas a morarem sozinhas, de famílias monoparentais, etc. –, que se reflectiu numa redução dos sistemas de apoio de base familiar e num aumento do risco do isolamento social, reforçando as tendências para a desigualdade²⁸.

²³ Dragana Avramov – *Report on housing exclusion and homelessness*.

²⁴ Dragana Avramov – *Report on housing exclusion and homelessness*, pág. 7.

²⁵ Por exemplo, por meio da criação de cooperativas de habitação, leasings a longo prazo, entre outros.

²⁶ À excepção dos países nórdicos e dos Países Baixos.

²⁷ Este fenómeno é menos sentido nos países do sul da Europa onde a família tradicional ainda tem maior expressão.

²⁸ Organization for Economic Co-operation and Development – *Integrating distressed urban areas*, pág. 43.

Em Portugal, apesar de se ter feito um grande esforço por parte do sector público na promoção de habitação de interesse social na década de noventa, a tendência para a privatização do parque habitacional público foi também uma realidade (ver Gráfico 1). Com efeito, o parque habitacional do Estado, das autarquias locais, das instituições públicas autónomas e afins, que tinha registado um acréscimo de 22% nos anos oitenta, diminuiu entre 1991 e 2001. Este facto indicia uma passagem massiva de alojamentos anteriormente arrendados para a propriedade dos ocupantes. A título de exemplo, refira-se que, em 1981, o número de alojamentos propriedade de empresas públicas era de 17.583, sendo que este valor se reduziu em 2001 para os 4.092 alojamentos.

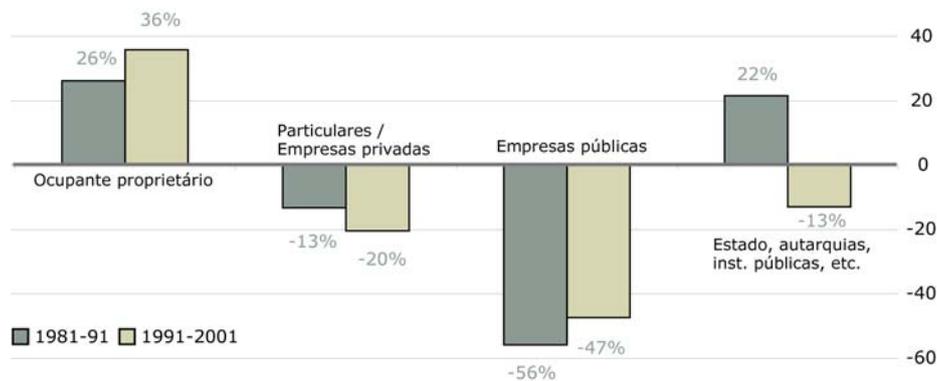


Gráfico 1 – Taxa de crescimento dos alojamentos ocupados como residência habitual, por entidade proprietária (Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991 e 2001)

A tendência para a privatização do património habitacional público diminuiu a bolsa de fogos ao dispor das entidades públicas, que é um instrumento essencial para poder intervir ao nível do mercado da habitação. Adicionalmente, esta tendência começou já a evidenciar em muitos países europeus um conjunto outros de efeitos adversos, exactamente na área que a política de habitação deveria dar respostas: a garantia de que todos os cidadãos têm acesso a um alojamento adequado. Com efeito, a propriedade de muitos dos alojamentos foi transferida para os inquilinos, sem que houvesse preocupação de apurar se estes tinham capacidade de fazer a manutenção ao alojamento. Em consequência, as condições de habitabilidade dos ocupantes proprietários de mais fracos recursos começaram a degradar-se. A transferência da propriedade para outras entidades que não os ocupantes teve também, frequentemente, um de dois efeitos negativos: não garantiu que o valor das rendas era suficiente para cobrir os custos da manutenção – resultando na degradação dos edifícios e das áreas habitacionais; ou não garantiu o apoio necessário ao arrendamento para os grupos mais desfavorecidos, que face ao aumento das rendas sofreram um agravamento das suas condições de vida.

Embora Lisboa mantenha um parque habitacional público bastante acima da média nacional, convém ter presente que a média nacional é muito baixa em relação ao resto da Europa. Convém ainda ter em atenção os efeitos negativos que a alienação do parque público está a ter noutros territórios, de modo a evitar a reprodução de erros conhecidos e amplamente diagnosticados. Com efeito, não se deve repetir o modelo das últimas décadas, segundo o qual os principais problemas que as políticas de habitação têm de enfrentar têm exactamente origem nas

políticas de habitação anteriores (veja-se o caso da promoção massiva de habitação social concentrada em áreas urbanas específicas ocorrida na década de noventa).

Convém também referir que a alienação do parque habitacional público para os inquilinos contribuiu ainda para aumentar o histórico desequilíbrio entre regime de arrendamento e de propriedade no sector da habitação em Portugal. Mas não foi só por esta via que a política de habitação reforçou este desequilíbrio. Com efeito, apesar de já em 1991 a percentagem de alojamentos ocupados pelo proprietário em Portugal ser bastante superior à europeia, quando se analisam os apoios do Estado à habitação na década de noventa verifica-se que se continuou a privilegiar o auxílio à aquisição de casa própria, em detrimento do regime de arrendamento (Gráfico 2 e Gráfico 3). De facto, do total do investimento realizado pelo Estado entre 1990 e 1999, 79% destinaram-se a apoiar a aquisição de casa própria, seja através da comparticipação ao crédito (crédito bonificado) ou de deduções ao fisco.

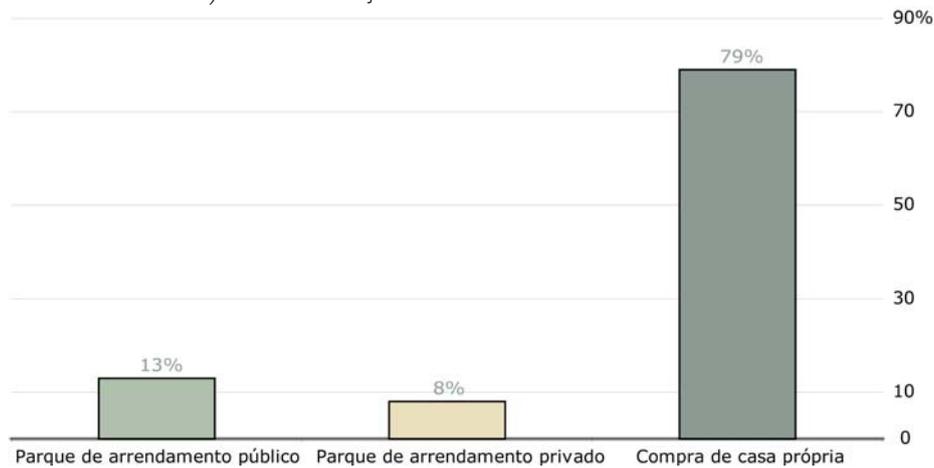


Gráfico 2 – Apoio financeiro do Estado ao sector da habitação, por regime de ocupação, entre 1990 e 1999 (Fonte: Secretaria de Estado da Habitação)

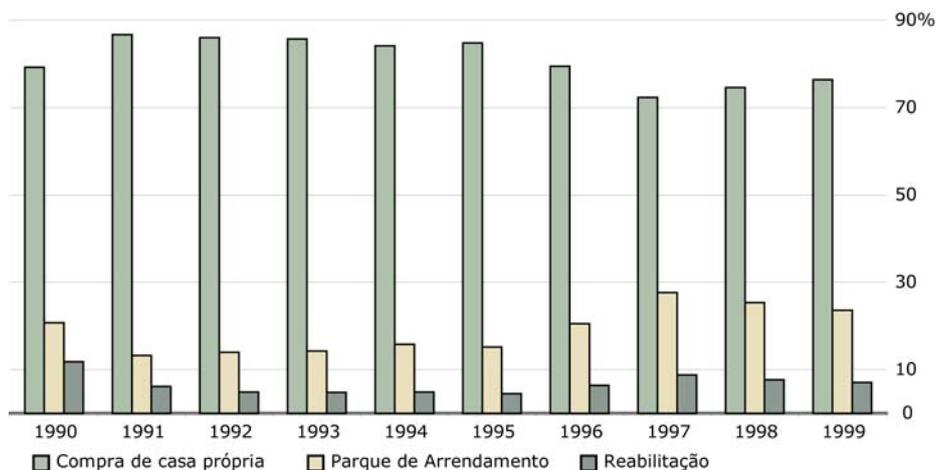


Gráfico 3 – Apoio do Estado ao sector da habitação entre 1990 e 1999: compra casa própria, parque de arrendamento e reabilitação (Fonte: Secretaria de Estado da Habitação)

Quanto ao arrendamento, o parque de arrendamento público foi o mais subsidiado, arrecadando 13% do investimento estatal. O conjunto de apoios concedidos ao parque de arrendamento privado perfaz 8%, estando incluídos neste valor os incentivos ao arrendamento jovem (IAJ) e os investimentos no âmbito dos programas RECRUA, RECRIPH e REHABITA.

Esta desigualdade na distribuição dos apoios à habitação veio assim reforçar a tendência já existente no mercado, contribuindo directamente para o aumento do número de proprietários em Portugal e, indirectamente, para a estagnação do sector do arrendamento e para a diminuição da oferta de habitação pública para os grupos mais vulneráveis. Veio ainda contribuir para a perda de população na cidade de Lisboa, tornando mais acessível a prestação para a compra de casa própria na periferia do que o arrendamento no centro. Por último, reforçou ainda a tendência do sector da construção para se centrar na construção nova em detrimento da reabilitação²⁹.

Tendo em conta a recente proposta de Plano Estratégico de Habitação 2008/2013³⁰, existe uma forte vontade de inverter as tendências anteriores da política de habitação, nomeadamente mediante uma maior aposta na reabilitação e no arrendamento. No entanto, esta mudança de rumo levará ainda algum tempo a efectuar-se, não se perspectivando que haja mudanças significativas a curto prazo:

A análise de alguns dados sobre a despesa pública em políticas de habitação nos últimos anos, considerando não só as que se relacionam com a actividade do IHRU mas também os benefícios fiscais atribuídos pelo Estado neste domínio e as bonificações pagas no âmbito do extinto regime de crédito bonificado, permite identificar uma clara orientação do esforço público para as bonificações associadas a empréstimos para aquisição de habitação própria permanente e para os incentivos fiscais concedidos no âmbito do Código do IRS para a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento, que representam, entre 2003 e 2005, 70% a 80% do conjunto de apoios considerados.

O documento de natureza estratégica que agora se apresenta pretende promover um compromisso público da instituição, no sentido de uma “mudança de rumo” no médio-longo prazo. Contudo, o volume de compromissos acumulados para este período (contratuais e legislativos) obriga a relativizar a ambição de “mudança imediata”, qualitativa e quantitativa e, em consequência, a privilegiar o que se poderia designar por “reajustamentos” progressivos, no curto-médio prazo, mantendo embora, como orientação de fundo, a tendência do que se designou como “mudança de paradigma” do papel do Estado nas políticas de acesso à habitação.»³¹

Neste contexto, que se mostra ser não só de grande contenção de recursos como de grande limitação à aplicação desses mesmos recursos, maior esforço terá de existir por parte das

²⁹ Sobre estes aspectos ver: Ana Pinho, José Aguiar – **Análise quantitativa do parque habitacional na perspectiva da sua reabilitação.**

³⁰ CET-ISCTE, IRIC-U-PORTO e A. Mateus Associados – **Contributos para o Plano Estratégico de Habitação: Diagnóstico e proposta para uma estratégia de habitação 2008/2013 - Sumário executivo para debate público.**

³¹ CET-ISCTE; IRIC-U-PORTO; A. Mateus Associados, op. cit. pág.19-20.

autarquias locais, e em particular da CML, com vista a inverter as tendências instaladas e a promover o pleno aproveitamento e a reabilitação do parque habitacional da cidade, bem como para dinamizar o mercado de arrendamento.

Para além do já referido Plano Estratégico de Habitação 2008/2019, existem outras iniciativas do Estado que reflectem uma vontade de alterar o rumo das políticas públicas, em especial no que respeita à promoção da reabilitação de edifícios. De entre estas iniciativas saliente-se a criação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a tentativa de incentivar a reabilitação através do Novo Regime do Arrendamento Urbano³² (NRAU), o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados³³ (RJOPA), os incentivos fiscais previstos no Orçamento de Estado de 2009³⁴, e a proposta de lei sobre um novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana³⁵ (RJRU), actualmente em discussão pública. No entanto, estas iniciativas revelam-se ainda insuficientes e pouco adequadas à realidade.

Como já foi visto anteriormente³⁶, o congelamento das rendas é uma das causas subjacentes à degradação dos edifícios sendo o escalão de renda inversamente proporcional às necessidades de reparação. Embora não ainda não hajam dados detalhados relativos ao que se passou desde 2001 até aos nossos dias no mercado de arrendamento, a situação não parece ter sofrido alterações significativas com a introdução do NRAU. Com efeito, este falhou quanto à necessária aproximação efectiva destas rendas aos valores de mercado, como indicia o reduzido número de queixas relativas ao aumento das rendas apresentadas na Provedoria de Justiça até à data³⁷: «Ao nível da conservação dos edifícios, em especial, com arrendamento, não se dá conta do que o Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro) faria esperar. A tónica subsiste na falta de obras de beneficiação e na eficiência muito diminuta das intimações aos proprietários»³⁸.

Em relação ao problema da descapitalização dos proprietários para a realização de obras em edifícios com rendas antigas, a aprovação em 2006 do RJOPA também não veio alterar significativamente esta situação. Reflexo disso mesmo é o facto de todos os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça³⁹ sobre a matéria emitidos após a adopção deste diploma considerarem que o pedido dos inquilinos para a realização de obras de conservação por parte dos senhorios continua a constituir um abuso de direito, dada a discrepância existente entre o valor das rendas e o das obras.

A possibilidade aberta pelo Orçamento de Estado de 2009⁴⁰ de dedução à colecta, em sede de IRS, de parte dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis arrendados abrangidos pelo

³² Lei n.º 6/2006, *Diário da República*, série I, n.º 41.

³³ Decreto-Lei n.º 157/2006, *Diário da República*, série I, n.º 152.

³⁴ Lei 64-A/2008, *Diário da República*, série I, n.º 252.

³⁵ Conselho de Ministros – *Proposta de Lei n.º 266/X*.

³⁶ Ver ponto 3.4.

³⁷ Provedor de Justiça – *Relatório à Assembleia da República 2007*; e Provedor de Justiça – *Relatório à Assembleia da República 2008*.

³⁸ Provedor de Justiça – *Relatório à Assembleia da República 2008*, pág. 64.

³⁹ Ver por exemplo, os Acórdãos n.º 08A3810 de 20/01/2009; n.º 08A786 de 27/05/2008; n.º 08A2259 de 30/09/2008; e n.º 06*4404 de 31/01/2007. Todos os acórdãos podem ser consultados em: www.djsi.pt

⁴⁰ Lei 64-A/2008, *Diário da República*, série I, n.º 252.

NRAU, a possibilidade de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre Transacções Onerosas de Imóveis (IMT) para prédios reabilitados entre 2008 e 2020 e arrendados ao abrigo do NRAU⁴¹, embora sejam contributos louváveis para o incentivo à reabilitação e ao mercado de arrendamento, não são de modo algum suficientes para compensar o desequilíbrio de valores existente nos contratos antigos.

Conclui-se assim que as câmaras municipais continuarão a ser crescentemente chamadas a intervir ao nível da reabilitação do património habitacional privado, dado que os obstáculos legais e administrativos à sua reabilitação se mantêm em presença. É ainda de esperar, pelas mesmas razões, que seja necessária uma forte actuação pública na redinamização do mercado de arrendamento, caso tal se assuma como um objectivo a atingir, visto ainda não estar restabelecida a confiança dos proprietários neste sistema, em parte por não se ter tornado célere a resolução de conflitos ou de incumprimentos dos contractos.

Por último, a proposta recentemente apresentada de um novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) também parece ser bastante limitada para dar resposta aos problemas da degradação e do abandono do parque edificado. Com efeito, como foi visto anteriormente⁴², o fenómeno da degradação e abandono dos edifícios encontra-se amplamente disperso pelo território da cidade. Ora, o novo RJRU vêm introduzir alguns instrumentos que podem contribuir para a resolução destes problemas, mas restringe a sua aplicação a áreas territorialmente localizadas, classificadas como “áreas de reabilitação urbana”. Neste contexto, ou se classifica grande parte da cidade de Lisboa com “área de reabilitação urbana”, ou estes instrumentos não se aplicarão à maioria dos edifícios e alojamentos degradados ou devolutos.

Por outro lado, existem áreas na cidade com concentração múltipla de carências⁴³, onde é necessária uma intervenção pública localizada, que seja capaz de forma coordenada e integrada de dar resposta aos problemas sociais, económicos e físicos, em presença, invertendo as tendências de declínio e integrando essas áreas no processo global de desenvolvimento da cidade. Porém, o RJRU também não se mostra adequado a dar resposta a estas situações, limitando o seu âmbito de actuação ao nível dos edifícios e, no melhor dos casos, incluindo equipamentos e espaços públicos.

Conclui-se assim que ao nível das políticas públicas existe ainda um grande caminho a percorrer com vista a uma mudança de paradigma e, a um nível mais específico, no que respeita a dar resposta ao problema da degradação e abandono dos edifícios e alojamentos e ao equilíbrio e dinamização do mercado de arrendamento. São muitos os obstáculos legais e regulamentares existentes e poucos os recursos, sendo que muitos destes obstáculos não podem ser resolvidos por políticas municipais mas somente ao nível central. O desafio que se coloca às autarquias que queiram apostar na reabilitação do edificado e na promoção do mercado de arrendamento é assim muito grande. Têm de encontrar as respostas possíveis num contexto adverso e têm de se

⁴¹ A competência para aprovar isenções de IMI e IMT é da Assembleia Municipal.

⁴² Ver ponto 3.4.

⁴³ Ver ponto 3.2.

comprometer e empenhar de forma profunda e continuada se quiserem alcançar algum resultado. Em Lisboa, com um parque habitacional mais degradado e com uma percentagem de alojamentos devolutos mais alta que a média nacional, o desafio é ainda maior.

3.6 Tendências emergentes

Como foi referido nos pontos anteriores, o aumento do desemprego e do trabalho precário, aliados à diminuição da capacidade de as famílias lidarem com uma situação económica desfavorável e à diminuição da oferta de habitação a custos médios-baixos – tanto por via das políticas públicas como do mercado privado de habitação – tem tido como resultado que novos grupos sociais experienciam a pobreza e a exclusão social, bem como o aumento da população que se vê excluída do acesso à habitação. Este cenário está diagnosticado desde o início do século XXI, altura em que já se defendiam várias propostas para o combater, nomeadamente, mediante a promoção do acesso à habitação, o incentivo ao aumento da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da diversidade social e da reabilitação urbana das áreas em declínio das cidades. No entanto, no cenário de crise actual a situação agravou-se.

Com efeito, duas tendências importantes como o aumento do desemprego e a dificuldade de acesso ao mercado da habitação agudizaram-se. Quanto ao segundo aspecto, e centrando a atenção especificamente em Lisboa, é sabido que o mercado de compra de casa já era muito restritivo por causa dos preços das habitações. No entanto, actualmente as instituições financeiras têm vindo a tornar ainda mais difícil o acesso das famílias e dos indivíduos ao crédito, colocando exigências e critérios de selecção muito mais rigorosos que anteriormente.

Este aspecto pode ser uma oportunidade para uma cidade como Lisboa, que perdeu muita população por via da compra de casa própria a preços acessíveis na periferia, e que pode aproveitar a conjuntura para redinamizar o mercado de arrendamento. No entanto, na situação actual não é esse o panorama. Com efeito, o mercado de arrendamento que poderia ser um dos pontos fortes da cidade face aos aglomerados envolventes reagiu à dificuldade sentida na compra de casa, e conseqüente acréscimo da procura, aumentando os preços das rendas. Segundo dados divulgados na imprensa, as rendas em Lisboa dispararam 40% em seis meses⁴⁴, o que não é de admirar já que o mercado imobiliário não tem uma capacidade de reajuste rápido da oferta à procura, capitalizando fortemente sempre que existe um aumento da última.

Esta situação está já, no presente, a agravar de forma significativa a dificuldade de acesso à habitação na cidade de Lisboa, diminuindo ainda mais a oferta de habitação a preços médios – e reforçando as condições para o aumento das disparidades. Como consequência, ampliou-se também consideravelmente o grupo de pessoas que não têm acesso à habitação na cidade ao mesmo tempo que, face à conjuntura económica, aumentaram as famílias desempregadas e em situação de vulnerabilidade.

⁴⁴ Ver: Sara Antunes – Rendas dispararam 40% em seis meses, in *Jornal de negócios*, pág. 4-8.

Relativamente à necessidade de regular o mercado imobiliário na actual conjuntura económica, Nuno Caleia Rodrigues refere:

«Não raramente temos visto a sociedade civil reivindicar uma maior (ou mais efectiva) regulação do mercado financeiro, como que considerando que para a crise actual contribuiu alguma ausência de regulação desse mercado. Não será irrelevante considerar que do mercado imobiliário se desencadearam processos que foram, também eles, fortemente condicionadores da actual situação económica. Deste modo, toma-se quase fatal levantar a questão da regulação neste mercado, sendo que essa regulação se encontra praticamente ausente ou é de responsabilidade ambígua.

Nas acções directas da regulação do mercado podem estar, para além das acções de intervenção directa ou de indirecta referidas atrás, a implementação de programas que visem colmatar as assimetrias de informação, tornando mais claro para todos os agentes as características do produto em transacção, mas também a situação do próprio mercado (preços, quantidades e perfis de oferta e de procura, ...).

A actual conjuntura coloca uma grande interrogação na mobilidade residencial esperada a curto prazo. Por um lado, com a quebra dos preços do mercado imobiliário, espera-se uma redução da procura, fazendo reduzir a mobilidade residencial. Por outro lado, a sobrecarga no endividamento das famílias pode levar algumas destas a trocar a propriedade da habitação pelo arrendamento, potenciando, não só uma alteração de perfil de ocupação do alojamento, como potencialmente, também, uma troca de alojamento. Estes comportamentos de forma isolada ou cumulativa, representam uma ameaça séria à dimensão residencial da cidade, já que será espectável que a relação de saídas continue a superar a das entradas (mesmo que em dimensão ou quantitativo inferior).»⁴⁵

O contexto de crise actual poderá ainda significar uma maior dificuldade de implementar as políticas de habitação do município. Com efeito, dada a escassez de recursos públicos e a dimensão de problemas como a degradação do edificado, impõe-se que seja necessário que qualquer acção neste domínio com dimensão significativa tenha de contar em grande medida com o investimento privado. Ora actualmente a captação deste investimento tornou-se mais difícil, já que o acesso ao crédito tanto para aquisição como para obras está bastante dificultado. Prevê-se assim que se assista a uma diminuição do investimento.

Como já foi referido, deverá ainda assistir-se a um refrear da mobilidade residencial, pelo menos durante um curto período de tempo, dado que as famílias e os indivíduos também não conseguem comprar ou vender os seus imóveis. A aposta no mercado de arrendamento pode ser uma das soluções procuradas por quem não consegue comprar ou vender. No entanto, a dinamização do mercado de arrendamento dificilmente irá ser suficiente para neutralizar a diminuição da mobilidade, já que muitos optarão por aguardar que a situação melhore. Com efeito, esta diminuição somente não se verificará se o desemprego aumentar de tal forma que muitos agregados familiares se vejam numa situação de incapacidade de cumprimento dos seus compromissos com a prestação da casa. No entanto, uma mobilidade assim gerada não irá

⁴⁵ Excerto da contribuição de Nuno Caleia Rodrigues (Anexo II, ponto II.a).

contribuir para a dinamização do mercado mas antes para o aumento das famílias em situação habitacional precária.

Se a crise se prolongar, é expectável uma queda nos preços do imobiliário para venda (a par com a subida que já se regista do arrendamento). Caso tal se venha a verificar, poderá constituir uma oportunidade para que o sector público possa adquirir solos e imóveis a preços reduzidos, o que poderá ser estratégico não só como instrumento de intervenção e regulação do mercado, como para dar resposta ao crescimento das necessidades residenciais que se agravariam num cenário de crise prolongada. O abrandamento da actividade imobiliária pode também ser encarado como uma oportunidade de o sector público programar o futuro, dando-lhe tempo para planear o desenvolvimento a longo prazo da cidade, provendo-a dos espaços públicos, das infra-estruturas e dos equipamentos necessários e adequados à estratégia que definir. De facto, a resposta a uma crise que teve na sua origem a subavaliação do risco e a sobreavaliação dos produtos deve ter como resposta uma aposta na segurança – em compromissos estruturais e de longo prazo – e na qualidade.

Neste contexto, considera-se que uma estratégia de habitação para a cidade de Lisboa em elaboração em 2009, a par com a resolução dos problemas estruturais e das tendências de longo prazo, deve ter em consideração a resposta aos problemas que se estão a colocar no presente de forma muito acelerada. Estão em causa medidas e acções com vista a aumentar a oferta de habitação a custos acessíveis e a facilitar o acesso à habitação por parte dos grupos mais vulneráveis, bem como medidas direccionadas para diminuir as assimetrias e fomentar a inclusão social, contribuindo para a coesão social e para evitar o agravamento dos problemas sociais da cidade no futuro.

4 ANÁLISE DOS CONTRIBUTOS: PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

4.1 Nota prévia

Neste capítulo a análise dos contributos recebidos durante o processo será centrada nas propostas de actuação apresentadas. As importantes contribuições recebidas no que respeita ao diagnóstico dos problemas e às suas causas foram incorporadas no capítulo anterior. Por esta razão, e por terem sido incluídos na íntegra os contributos escritos em anexo ao presente documento, considerou-se não ser necessário referir de forma explícita as justificações apresentadas para sustentação das propostas avançadas.

4.2 Análise dos contributos

4.2.1 Contribuições dos especialistas

4.2.1.1 Nuno Caleia Rodrigues

O documento que apresentou Nuno Caleia Rodrigues coloca em evidência os indicadores que indiciam uma incapacidade de resposta da oferta imobiliária para determinados estratos sociais, nomeadamente, a classe média. Neste contexto, o autor propõe que a intervenção pública se centre em procurar compreender as falhas de mercado – os pontos de desacerto entre a oferta e a procura em subgrupos específicos do mercado, geradores de acréscimo do n.º de alojamentos vagos e de incapacidade de resposta a estratos específicos da população:

«O papel do Estado tanto pode manifestar-se por acção directa (como efectuou pelo programa PER ou EPUL-Jovem), produzindo oferta para segmentos não cobertos pelo mercado; por benefício fiscal de incentivo ou por subvenção/comparticipação directa à reabilitação, gerador de oferta a renda controlada. (...)

Nas acções directas da regulação do mercado podem estar, para além das acções de intervenção directa ou de indirecta referidas atrás, a implementação de programas que visem colmatar as assimetrias de informação, tomando mais claro para todos os agentes as características do produto em transacção, mas também a situação do próprio mercado (preços, quantidades e perfis de oferta e de procura, ...).»⁴⁶

O autor lança ainda o conceito de “atração sustentável” que consiste em atrair novos residentes retendo simultaneamente os residentes actuais. A “atração sustentável” deverá ser o objectivo das políticas públicas em resposta ao problema da perda de população em Lisboa. Para promover uma “atração sustentável” dos residentes considera-se fundamental actuar nos seguintes domínios:

- o Qualificação do espaço urbano
 - ordenamento do território;
 - qualificação do espaço público e áreas verdes;
 - qualificação da oferta de equipamentos colectivos;
 - promoção da segurança pública
 - melhoria das acessibilidades.
- o Promoção da qualidade, flexibilidade e nível de conforto dos alojamentos;
- o Aumento da oferta de habitação a rendas controladas, que permita complementar a oferta de mercado, nos sectores onde este não dá resposta a nível local.

O património habitacional público é visto como um instrumento importante para atingir estes objectivos. A gestão participada e de proximidade na qualificação do espaço urbano é também apontada como essencial para alcançar níveis de excelência e reforçar a intervenção dos cidadãos no espaço público.

⁴⁶ Excerto da contribuição de Nuno Caleia Rodrigues (Anexo II, ponto 0).

4.2.1.2 *Nuno Portas*

Da análise da contribuição apresentada por Nuno Portas, destacam-se as seguintes linhas de força relativamente às propostas de actuação:

- o reconhecer as complementaridades da cidade com outras partes da área metropolitana, desenvolvendo esforços de concertação de estratégias (nomeadamente, ao nível dos transportes, ecologia, habitação, ligações urbanísticas e paisagísticas, etc.);
- o contemplar nas prioridades de actuação os espaços públicos, as áreas verdes e os equipamentos;
- o fixar os objectivos antes de escolher as receitas:
 - o objectivo de aumentar a oferta de alojamentos a custos moderados (para classes médias e em limite de solvência e, em média, mais jovens) implica, para além da aposta na reabilitação (solução lenta e onerosa), que o município garanta quotas ainda significativas de nova construção pública ou apoiada;
 - o objectivo de promover a diversidade de funções e de população e de qualificar as áreas de infra-estruturas e paisagens urbanas, envelhecidas, incompletas ou não realizadas, tanto nas zonas antigas como novas, implica, para além da aposta na reabilitação, que se tenha de considerar a re-urbanização;
- o acelerar os efeitos quantitativos dos programas de reabilitação ou de nova construção, tanto de promoção pública como privada, mediante a co-participação financeira ou executiva na infra-estrutura e no paisagismo por exigência da própria operação ou como externalidade condicionada ao licenciamento;
- o conquistar a participação da população e dos investidores a troco da rapidez e segurança das decisões públicas;
- o tornar os instrumentos de gestão municipal, pela sua rigidez legal, menos vulneráveis às oscilações do tempo e adaptáveis às oportunidades de interesse colectivo que não eram previsíveis aquando da sua aprovação formal;
- o gerir os serviços camarários de forma pró-activa e responsabilizadora, em vez de passiva, burocrática e resistente ao trabalho entre serviços;
- o valorizar, reformulando no que seja necessário, o papel futuro das freguesias, quer na construção dos orçamentos municipais quer na discussão pública dos planos locais, descentralizando entretanto a decisão e a discussão ao nível dos bairros.

4.2.1.3 *Walter Rodrigues*

Segundo este autor, um dos principais desafios que Lisboa enfrenta na actualidade é tornar-se mais diversa e menos desigual. Relativamente às estratégias para combater o decréscimo populacional e para dar resposta ao desafio de criar maior diversidade e menor desigualdade são sublinhados os seguintes aspectos:

- o ter em linha de conta que o repovoamento da cidade antiga é actualmente um repovoamento de grupos domésticos e não de população;
- o colocar a tónica na promoção do crescimento da densidade residencial, ainda que pareça inelutável o decréscimo da densidade populacional;
- o apostar na reabilitação do parque edificado mais antigo;
- o introduzir maior diversidade no tecido social das zonas centrais mais antigas, já que elas se caracterizam ainda, em boa parte dos casos, por uma homogeneidade social nivelada por baixo;
- o criar condições que alavanquem a concretização da procura das áreas centrais por parte dos estilos de vida que têm a cidade histórica como referencial identitário de modelo residencial (nomeadamente os jovens adultos, vivendo em novos tipos de grupos domésticos);
- o reduzir da condição de cidade desigual, mediante políticas locais de reversão da concentração do alojamento social promovendo a integração social da respectiva população.

4.2.2 Seminário

Um dos aspectos que interessa sublinhar do debate ocorrido no Seminário, pela sua natureza central para o tratamento da Pergunta I, foi a confirmação que a perda de população, apesar de poder ser relativizada, não deixa de se colocar como um problema à cidade, já que é em grande medida resultado de uma redução efectiva das escolhas ao dispor dos cidadãos. A diminuição da população, mais do que ser um problema quantitativo, é antes um problema qualitativo de falta de opção e de qualidade no espaço urbano. Assim, o objectivo principal, mais do que centrar-se no alcançar de um qualquer número de habitantes ou densidade populacional considerado óptimo, deve colocar-se ao nível da viabilização das escolhas – no campo dos direitos dos cidadãos.

Fazendo uma síntese das propostas apresentadas no seminário pelos actores convidados, pelos especialistas presentes na mesa redonda e por todos os que participaram no debate, estas podem ser divididas em quatro grandes eixos de actuação: viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação; aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades; alcançar uma atractividade sustentada; e promover uma governança eficiente, participada e de proximidade:

- o Viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação
 - aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis;
 - colocar dos edifícios e alojamentos devolutos no mercado;
 - adequar os incentivos ao arrendamento às novas formas de habitar;
 - realizar uma forte aposta na reabilitação;
 - dinamizar o mercado de arrendamento;
 - dar condições de permanência na cidade aos jovens;

- regular o mercado imobiliário;
 - actuar de modo a colmatar as falhas de mercado, complementando-o.
- o Aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades
- reservar uma percentagem de fogos nos novos empreendimentos (construção e reabilitação) para habitação a custos acessíveis;
 - promover a diversidade social no espaço urbano em todas as suas formas (estrato social, nacionalidade, idade, etnia, etc.);
 - utilizar a reabilitação para manter ou aumentar a diversidade de oferta alojamentos;
 - adequar as respostas à diversidade de problemas das diferentes áreas urbanas;
 - promover a integração das populações mais vulneráveis;
 - integrar os bairros de interesse social na malha urbana;
 - limitar a proliferação de condomínios fechados.
- o Alcançar uma atractividade sustentada
- promover os transportes públicos, as deslocações a pé e os meios de transporte não-poluentes e reduzir o tráfego automóvel;
 - dar prioridade ao peão, tendo em conta as necessidades específicas de certos grupos (condicionados de mobilidade, famílias, etc.);
 - resolver o problema do estacionamento para residentes e disciplinar o estacionamento em geral;
 - requalificar os espaços públicos e espaços verdes;
 - colmatar os vazios urbanos;
 - promover o comércio, os serviços e os equipamentos de proximidade;
 - aumentar as ofertas culturais e recreativas;
 - promover a diversidade de actividades e de horários no espaço urbano (habitação, comércio, serviços, animação nocturna, etc.);
 - melhorar os serviços de limpeza e de recolha de lixo (nomeadamente, em termos de horários);
 - promover o envelhecimento activo;
 - fomentar os laços comunitários e as actividades culturais e de bairro;
 - preservar o património cultural.
- o Promover uma governança eficiente, participada e de proximidade
- integrar as várias políticas sectoriais e escalas de intervenção;
 - promover a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão;
 - promover a cooperação com as organizações e associações não-governamentais;
 - incentivar a proximidade ao cidadão, descentralizando as discussões e decisões ao nível dos bairros e criando pólos de sociabilidade/sociabilização potenciadores da reflexão, do debate e da participação, designadamente ao nível da freguesia;
 - restabelecer a confiança dos cidadãos nos governantes e nas instituições;

- informar amplamente os cidadãos dos objectivos, medidas e actividades em curso pelo município e estabelecer canais de comunicação que permitam aos cidadãos fazer chegar as suas propostas e iniciativas;
- facilitar e apoiar as iniciativas da sociedade civil, simplificando processos e criando pontos de contacto;
- diminuir a regulamentação e simplificar procedimentos;
- repensar os limites administrativos – necessidade de aproximar a cidade real da cidade administrativa.

4.2.3 Inquérito

A análise das propostas de actuação constantes dos inquéritos recolhidos veio reforçar as quatro grandes eixos de actuação identificados no ponto anterior. Com efeito, também aqui estes reflectem os objectivos fundamentais subjacentes às várias propostas. Seguidamente elencam-se as sugestões propostas por cada eixo de actuação, ordenadas pelo número de referências (das mais referidas para as menos mencionadas):

- o Viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação
 - aumentar a oferta de habitação qualificada a custos acessíveis;
 - dar condições de permanência na cidade aos jovens;
 - dar prioridade à reabilitação;
 - recolocar no mercado os prédios devolutos;
 - dinamizar o mercado de arrendamento;
 - não alienar o património habitacional público, mas utilizá-lo para dinamizar o mercado de arrendamento;
 - regular o mercado imobiliário.
- o Aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades
 - promover a diversidade social no espaço urbano em todas as suas formas (estrato social, nacionalidade, idade, etnia, etc.);
 - promover a integração das populações mais vulneráveis;
 - integrar os bairros de interesse social na malha urbana;
 - promover novas centralidades nas freguesias periféricas;
 - tornar mais justo o regime de renda apoiada;
 - taxar agressivamente os condomínios fechados.
- o Alcançar uma atractividade sustentada
 - promover os transportes públicos, as deslocações a pé e os meios de transporte não-poluente e reduzir o tráfego automóvel;
 - resolver o problema do estacionamento para residentes e disciplinar o estacionamento em geral;
 - requalificar os espaços públicos e espaços verdes;

- promover o comércio, os serviços e os equipamentos de proximidade;
 - melhorar os serviços de limpeza;
 - fomentar os laços comunitários e as actividades de bairro;
 - preservar o património cultural;
 - fomentar a utilização dos ecopontos.
- o Promover uma governança eficiente, participada e de proximidade
- pensar Lisboa na sua globalidade (cidade-região);
 - actuar ao nível das causas estruturais e não dos efeitos visíveis;
 - implementar processos continuados;
 - flexibilizar e simplificar os procedimentos e as respostas aos problemas;
 - promover a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão;
 - incentivar a proximidade ao cidadão, descentralizando as discussões e decisões ao nível dos bairros;
 - repensar os limites administrativos;
 - promover a cooperação com as organizações e associações não-governamentais;
 - restabelecer a confiança dos cidadãos nos governantes, na justiça e nas forças de segurança.

Ainda sobre os inquéritos, é de referir que foi sublinhada por variadas vezes a satisfação com o modelo de seminário escolhido. Com efeito, a questão da participação parece uma preocupação central dos participantes, facto que é também reflectido por um dos quatro grandes eixos de actuação para os quais foram apresentadas propostas se centrar nesta temática. Dar aos cidadãos oportunidade de participar activamente nas decisões sobre o futuro da sua cidade e do seu bairro parece assim ser, não só um seu direito, como um meio privilegiado para promover a satisfação dos cidadãos e o reforço dos seus laços com a cidade.

4.2.4 Outras contribuições

Relativamente às contribuições recebidas dos alunos da Escola Secundária Artística António Arroio, é de salientar que em praticamente todos os testemunhos transparece uma grande valorização dos espaços públicos e espaços verdes; uma intensa vivência do espaço da rua; uma grande atracção pela diversidade de espaços, pessoas e vivências da cidade; e uma utilização da cidade essencialmente para fins recreativos e culturais. Os espaços mais frequentados são as zonas antigas emblemáticas da cidade, em especial, a Baixa, o Chiado, Belém e Bairro Alto. Estes espaços parecem exercer uma grande atractividade sobre os jovens que os procuram pela sua animação, beleza, concentração de equipamentos culturais e de restauração e rede de espaços públicos. A proximidade ao Tejo ou a vista de rio é também um dos atractivos muito mencionados.

Em consonância com a sua forma de viver a cidade, as principais medidas de intervenção consideradas necessárias por este grupo de jovens enquadram-se na generalidade no eixo de actuação “alcançar uma atractividade sustentada”, e são:

- dar prioridade ao peão;
- reabilitar a Baixa;
- aumentar a oferta de eventos culturais e recreativos;
- preservar o património;
- aumentar a segurança e a limpeza dos espaços públicos e das áreas verdes.

No que respeita às restantes contribuições escritas recebidas durante o processo, e mantendo a organização anterior por eixos de actuação, os principais aspectos referidos foram:

- o Viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação
 - aumentar a oferta de habitação qualificada a custos acessíveis;
 - dar condições de permanência na cidade aos jovens;
 - dar prioridade à reabilitação;
 - recolocar no mercado os prédios devolutos;
 - dinamizar o mercado de arrendamento;
 - utilizar o património habitacional público para dinamizar o mercado de arrendamento e a oferta de habitação a custos acessíveis;
 - regular o mercado imobiliário.
- o Aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades
 - promover a diversidade social e funcional no espaço urbano;
 - taxar agressivamente os condomínios fechados;
 - criar programas ocupacionais para os desempregados que contribuam para a melhoria dos serviços públicos (por exemplo, apoio à gestão urbana de proximidade);
 - resolver o problema dos sem-abrigo.
- o Alcançar uma atractividade sustentada
 - promover os transportes públicos e reduzir o tráfego automóvel;
 - resolver o problema do estacionamento para residentes e disciplinar o estacionamento em geral;
 - requalificar os espaços públicos e espaços verdes;
 - promover o comércio tradicional;
 - melhorar os serviços de limpeza;
 - combater a insegurança urbana.
- o Promover uma governança eficiente, participada e de proximidade
 - flexibilizar e simplificar os procedimentos e as respostas aos problemas;
 - melhorar a comunicação entre os cidadãos e o município.
 - promover a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão.

A uma escala superior, a coordenação das políticas de ordenamento do território ao nível metropolitano e o fomento da diversidade funcional em todo o sistema urbano são considerados como fundamentais para promover o equilíbrio e a coesão territorial.

4.3 Síntese das propostas

Dos múltiplos contributos recebidos durante o processo de reflexão da Pergunta I – Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população? destaca-se a existência de muitos pontos de consenso alargado, que são considerados como prioridades de actuação. Os quatro eixos de actuação identificados anteriormente demonstraram ser adequadas para enquadrar as medidas propostas pelas várias contribuições.

Nesta síntese procura-se resumir as principais propostas emanadas das contribuições bem como conferir uma maior estruturação às mesmas, separando o que são objectivos dos meios para os atingir. Com base nestes pressupostos, seguidamente apresentam-se os principais resultados alcançados:

- o Viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação
 - **objectivos prioritários:** aumentar a oferta de habitação qualificada a custos acessíveis; dar condições de permanência na cidade aos jovens, às classes médias e em limite de solvência.
 - **meios de actuação:** dar prioridade à reabilitação; recolocar no mercado os prédios devolutos; promover o mercado de arrendamento, aumentar a oferta de arrendamento com rendas controladas e adequar os incentivos ao arrendamento às novas formas de habitar; colmatar as falhas e complementar o mercado da habitação; utilizar o património habitacional público para dinamizar o mercado de arrendamento e aumentar a oferta de habitação a custos acessíveis; regular o mercado imobiliário; promover a qualidade, a flexibilidade e o nível de conforto dos alojamentos.
- o Aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades
 - **objectivos prioritários:** promover a diversidade social no espaço urbano em todas as suas formas (estrato social, nacionalidade, idade, etnia, etc.); promover a integração das populações e dos territórios mais carenciados; diminuir as assimetrias.
 - **meios de actuação:** integrar os bairros de interesse social na malha urbana; actuar nas áreas de concentração de carências (nomeadamente, áreas centrais e bairros sociais) de modo a promover a sua diversificação social e funcional e a qualificação dos espaços públicos; reservar uma percentagem de fogos nos novos empreendimentos (construção e reabilitação) para habitação a custos acessíveis; utilizar a reabilitação para manter ou aumentar a diversidade de oferta alojamentos; qualificar as áreas de infra-estruturas e paisagens urbanas envelhecidas, incompletas ou não realizadas; promover a diversidade funcional dos territórios e a integração das populações mais vulneráveis; promover novas centralidades nas freguesias periféricas; tornar mais justo o regime de renda apoiada; taxar agressivamente os condomínios fechados.

- o Alcançar uma atractividade sustentada
 - **objectivos prioritários:** promover a qualidade de vida e do ambiente urbano; reforçar as vantagens oferecidas pela da centralidade, diminuindo, simultaneamente, os seus inconvenientes.
 - **meios de actuação:** requalificar os espaços públicos e espaços verdes; promover os transportes públicos, as deslocações a pé e os meios de transporte não-poluentes e reduzir o tráfego automóvel; resolver o problema do estacionamento para residentes e disciplinar o estacionamento em geral; melhorar as acessibilidades; promover e qualificar o comércio, os serviços e os equipamentos de proximidade; colmatar os vazios urbanos; aumentar as ofertas culturais, desportivas e recreativas; promover a diversidade de actividades e de horários no espaço urbano; promover o envelhecimento activo; melhorar os serviços de limpeza; promover a segurança; fomentar os laços comunitários e as actividades de bairro; preservar o património cultural;
- o Promover uma governança eficiente, participada e de proximidade
 - **objectivos prioritários:** promover a eficiência do governo da cidade e nas políticas públicas; promover a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão; promover a cooperação e a articulação de esforços entre o sector público, o privado, o comunitário e as associações não-governamentais.
 - **meios de actuação:** pensar Lisboa na sua globalidade (cidade-região) desenvolvendo esforços de concertação de estratégias; repensar os limites administrativos; promover a flexibilidade na gestão urbanística através de um planeamento estratégico continuado que inclua áreas de certeza e incerteza; integrar as várias políticas sectoriais e escalas de intervenção; fixar os objectivos antes de escolher as receitas: actuar ao nível das causas estruturais e não dos efeitos visíveis ou imediatos; implementar processos continuados; flexibilizar e simplificar os procedimentos e garantir a rapidez e segurança das decisões públicas; gerir os serviços camarários de forma pró-activa e responsabilizadora, em vez de passiva, burocrática e resistente ao trabalho entre serviços; incentivar a proximidade ao cidadão, descentralizando as discussões e decisões ao nível dos bairros; restabelecer a confiança dos cidadãos nos governantes, nas instituições, na justiça e nas forças de segurança; facilitar e apoiar as iniciativas da sociedade civil.

5 EIXOS E MEDIDAS PRIORITÁRIAS

5.1 Justificação dos critérios de selecção dos eixos e das medidas prioritárias

A proposta apresentada neste documento de resposta à Pergunta I – Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população? tem por base, na sua essência, os resultados do processo participativo, tal como definido inicialmente como sendo um dos objectivos do processo de desenvolvimento da Carta Estratégica de Lisboa. Neste sentido, os eixos e medidas prioritárias propostos derivam na sua generalidade dos contributos recebidos durante o processo.

A proposta final que se apresenta no ponto seguinte resulta assim, numa primeira instância, da análise dos contributos realizada anteriormente (ponto 4). Esta análise foi em seguida comparada

com o diagnóstico das dinâmicas demográficas, socioeconómicas e urbanísticas (ponto 3), de modo a verificar a sua conformidade ou, eventualmente, os pontos de divergência. Concluiu-se desta análise comparativa que as propostas apresentadas abordavam na generalidade os vários desafios identificados pelos dados e estudos existentes. Estabeleceu-se assim uma mútua legitimação entre o diagnóstico e as propostas derivadas do processo participativo, o que garante uma grande consistência e solidez ao produto deste processo, já que este encontra fundamento tanto nos dados e estudos sobre o tema, como na vontade e nas aspirações dos cidadãos da cidade.

Não obstante o que foi dito anteriormente, nem todas as propostas apresentadas cabem no âmbito do que se entendeu dever conter um documento de carácter estratégico. Com efeito, dado o objectivo não ser a realização de um plano de acção mas antes um documento mais geral, que enquadre essa mesma acção, considerou-se que algumas das medidas ou acções propostas – apesar de serem contributos valiosos para o desenvolvimento posterior do plano de acção – são demasiado detalhadas e concretas para um documento estratégico. Neste contexto, procurou-se centrar a proposta final nos objectivos mais gerais que, apesar de terem algum carácter operacional, deixam ainda espaço para a definição posterior dos instrumentos para os alcançar. Dado que este documento entrará numa fase de discussão pública, considerou-se ainda que esta opção contribuiria para centrar a discussão nos objectivos e não nas soluções concretas, evitando assim que alguma divergência que pudesse surgir ao nível das soluções pusesse em questão o necessário consenso alargado no que respeita aos objectivos gerais.

Procurou-se também separar as medidas propostas que eram passíveis de serem implementadas pelas políticas e actuação municipal das que eram do domínio do governo central. Foram ainda distinguidas as propostas que pertenciam ao âmbito específico da Pergunta 1 das que, apesar da sua importância para dar resposta a esta questão, deveriam ser tratadas em sede de outras perguntas. Enquadra-se aqui, por exemplo, o eixo de actuação identificado anteriormente relativo à governança, que será tratado no âmbito da Pergunta 6. Por fim, foi dada prioridade às medidas propostas que se considerou serem mais eficazes ou mais urgentes no enquadramento actual das políticas públicas e da conjuntura socioeconómica (pontos 3.5 e 3.6).

5.2 Eixos e medidas prioritárias

5.2.1 Introdução

A questão da diminuição e do envelhecimento da população residente em Lisboa não deve ser encarada de forma quantitativa, já que os números somente reflectem a existência de um problema mais profundo e estrutural. Com efeito, as dinâmicas demográficas são em grande parte consequência de um deficit de escolhas – resultam do facto de estar vedada a opção de residir na cidade a muitos dos cidadãos, que não encontram uma oferta habitacional adequada simultaneamente à sua capacidade económica e às suas necessidades residenciais. Em consequência, assiste-se a um aumento das desigualdades socioeconómicas internas, com o estrato socioeconómico médio a ter uma grande representação na população que sai da cidade,

ao passo que as entradas de população têm reforçado, essencialmente, os níveis mais elevados da estrutura socioeconómica.

Nesta perspectiva, o problema da diminuição e do envelhecimento da população residente em Lisboa é preocupante não por questões quantitativas, mas porque é resultado de uma diminuição das escolhas dos cidadãos e do seu direito à cidade – é preocupante na medida em que não traduz uma escolha dos cidadãos por outros modos de vida ou por outras localizações, mas antes uma perda de opções, oportunidades ou atractividade dentro da cidade. Neste contexto, mais do que adoptar uma abordagem de competição com os restantes municípios da região com vista a captar mais população, a prioridade deve centrar-se em garantir que Lisboa não se torna um território que veda a grande parte dos cidadãos a oportunidade de aí residir – deve ser uma abordagem positiva, fundada em direitos e oportunidades, e não uma abordagem quantitativa, com base em índices e densidades.

Sendo que o desenvolvimento humano é «um processo mediante o qual se ampliam as escolhas dos indivíduos»⁴⁷, o processo de desenvolvimento da cidade de Lisboa terá de passar por garantir a oportunidade e a capacidade dos cidadãos para fazerem as suas próprias opções de vida, nomeadamente no que respeita ao habitar na cidade. Este é o verdadeiro objectivo a alcançar no horizonte 2010-2024.

Para alcançar este objectivo é necessário actuar ao nível do mercado de habitação, garantindo a existência de oportunidades. No entanto, é também necessário actuar sobre a própria população, em especial os grupos mais vulneráveis, de modo a fomentar o desenvolvimento das capacidades necessárias para que esta possa efectivamente escolher. Por fim, é necessário actuar sobre a própria cidade, garantindo que quem opte por residir em Lisboa aí encontra as condições necessárias para ter uma vida satisfatória, agradável e compensadora. Resumindo, existem três eixos estratégicos de actuação a ter em conta:

- o viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação;
- o aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades;
- o garantir uma atractividade sustentada.

5.2.2 Eixos e medidas prioritárias específicas da Pergunta I

5.2.2.1 Viabilizar as escolhas ao nível do mercado de habitação

Para viabilizar as escolhas dos cidadãos ao nível habitacional, o papel do sector público deve centrar-se em identificar e colmatar as falhas do mercado, isto é, os pontos de desacerto entre a oferta e a procura em subgrupos específicos do mercado, geradores de incapacidade de resposta a estratos específicos da população. Para tal considera-se essencial aumentar a oferta de habitação condigna, a custos compatíveis com a capacidade financeira dos agregados familiares jovens, de

⁴⁷ United Nations Development Program – *Human development report 1990*, pág.10 (tradução livre).

estrato socioeconómico médio e em limite de solvência. As vias prioritárias para alcançar estes objectivos são:

- o aproveitar o pleno potencial do património habitacional existente, criando mecanismos que permitam a disponibilização no mercado dos fogos devolutos;
- o dar prioridade à reabilitação dos edifícios e alojamentos degradados, garantindo a qualificação da oferta de habitação e a existência de condições de habitabilidade e conforto adequadas em todos os fogos;
- o aumentar as oportunidades de escolha relativamente ao regime de acesso à habitação, através da dinamização do mercado de arrendamento;
- o direccionar os apoios públicos à reabilitação para objectivos sociais (facilitação do acesso dos jovens à habitação e oferta de habitação a custos moderados);
- o aumentar a oferta pública de habitação a custos moderados e facilitar o acesso dos jovens à habitação;
- o assegurar a provisão de habitação para os grupos mais vulneráveis, mediante a disponibilização de uma quantidade controlada de habitação pública em paralelo com o mercado de habitação livre.

A este respeito convém ainda referir que, dado os fenómenos da degradação e do abandono de edifícios e alojamentos em Lisboa se manifestar cada vez mais de forma disseminada por todo o tecido urbano, os mecanismos a criar para actuar a este nível não devem ter por base parâmetros de localização geográfica, devendo antes incidir sobre todo o território, com base em critérios como o estado de conservação e a ocupação dos imóveis. Mais do que promover grandes empreitadas de iniciativa pública, interessa criar as condições necessárias para que a iniciativa privada neste domínio se possa tornar uma realidade, um pouco por todo o território.

Ao nível dos instrumentos para alcançar os objectivos enunciados, convém referir o papel que o património habitacional municipal e as empresas municipais com competências na matéria podem desempenhar. O papel do município também pode ser muito importante na eliminação dos obstáculos legais e administrativos à reabilitação dos edifícios e na promoção da participação dos privados no alcance dos objectivos públicos a troco da garantia de rapidez e segurança nas decisões públicas.

5.2.2.2 *Aumentar a diversidade e reduzir as desigualdades*

Para que Lisboa se torne uma cidade de escolhas é necessário torná-la uma cidade menos desigual e mais diversa, tanto ao nível social como territorial. Uma cidade onde a generalidade da população tem a capacidade, a oportunidade e os recursos para fazer as suas próprias opções de vida, e onde os territórios têm uma distribuição equilibrada de população, funções, equipamentos e serviços. Este é um dos grande desafios que se coloca à cidade no horizonte 2010-2024, e que necessita de um claro e resolutivo compromisso público para poder ser alcançado.

As vias prioritárias para dar resposta a este desafio são:

- o promover a diversidade social no espaço urbano em todas as suas formas (estrato social, nacionalidade, idade, etnia, etc.), nomeadamente, mediante a reserva de uma percentagem de fogos nos novos empreendimentos (construção nova e reabilitação) para habitação a custos acessíveis, o desenvolvimento de políticas de reversão da concentração do alojamento social e a promoção da mobilidade residencial dos grupos menos favorecidos;
- o desenvolver intervenções direccionadas às áreas de concentração de carências e problemas, sejam estas centrais, peri-urbanas ou outras, com base nos princípios da participação e da parceria, que abordem de forma integrada os problemas sociais, económicos e físicos em presença, de modo a inverter as tendências de declínio e a integrar estas áreas e as suas populações no processo de desenvolvimento global da cidade e no tecido físico da mesma;
- o favorecer a diversidade de oferta habitacional, tirando partido da diversidade de tipologias habitacionais existente na cidade para dar resposta às diferentes necessidades e aspirações dos agregados familiares, evitando a homogeneização da oferta e a perda de património arquitectónico histórico e adequando, simultaneamente, a oferta de habitação à tendência de diminuição do tamanho dos agregados familiares e ao tipo de procura existente nas áreas centrais;
- o promover a diversidade de funções no espaço urbano, tendo em atenção a compatibilidade entre as mesmas e entre estas e o tecido físico de suporte;
- o garantir uma cobertura adequada e equilibrada dos equipamentos e serviços públicos em todo o território e promover novas centralidades nas freguesias periféricas;
- o melhorar a gestão do parque habitacional público e adequar os apoios públicos à habitação às características socioeconómicas dos agregados familiares;
- o parar os processos de desvalorização e declínio urbano mediante uma monitorização sistemática do desenvolvimento socioeconómico das áreas urbanas, para permitir uma implementação atempada de medidas que contrabalancem as tendências negativas.

5.2.2.3 *Alcançar uma atractividade sustentada*

Apesar de Lisboa continuar a ser um destino de residência atractivo, é necessário garantir que esta tem a capacidade de reter os actuais residentes. Para tal é necessário complementar as medidas apontadas anteriormente com uma actuação que vise reforçar os factores de atractividade da cidade e garantir a qualidade de vida global dos seus residentes. As vias prioritárias para dar resposta a estes objectivos são:

- o garantir a existência, a qualidade e a segurança dos espaços colectivos (incluindo espaços públicos, áreas verdes, infra-estruturas e equipamentos), entendidos como os elementos estruturadores das actividades, do funcionamento e da vivência da cidade;

- o terminar os projectos urbanos em curso e colmatar os vazios urbanos;
- o promover o comércio, os equipamentos e os serviços de proximidade;
- o garantir as necessidades básicas de estacionamento dos residentes;
- o apoiar e incentivar as iniciativas e a participação dos cidadãos na dinamização social, económica e cultural dos seus bairros, bem como na sua qualificação física;
- o preparar a cidade para o aumento da população idosa, dando resposta às suas necessidades específicas e aproveitando as suas capacidades para contribuir para o desenvolvimento da cidade, mediante a promoção do envelhecimento activo.

No que diz respeito à qualificação do espaço urbano e à melhoria das condições de vida da população, convém sublinhar a importância de uma gestão de proximidade que ambicione a níveis de excelência. A participação activa da população nas decisões que afectam de forma directa o seu modo de vida não é somente um direito, como um contributo fundamental para garantir que os objectivos de excelência podem ser alcançados e um meio eficaz para reforçar as ligações dos cidadãos à sua área de residência, aumentando assim a capacidade da cidade reter população. A participação directa da população na gestão e melhoria do ambiente urbano e no desenvolvimento local é ainda uma forma de mobilizar recursos adicionais para estas matérias.

5.2.3 Medidas prioritárias transversais a outras perguntas

Para além das áreas de actuação específicas anteriormente enunciadas, existe um conjunto de medidas que, embora sejam fundamentais para dar resposta à Pergunta 1, têm um carácter mais transversal, ou recaem mesmo sob as áreas tratadas pelas outras questões. De entre estas últimas destacam-se:

- o Pergunta 2 – dar prioridade ao peão no espaço público e garantir o acesso universal de todos aos espaços, serviços e equipamentos; lutar contra a exclusão social em todas as suas formas;
- o Pergunta 3 – criar um modelo de mobilidade sustentável, reduzindo o tráfego automóvel e promovendo os transportes públicos, a deslocação pedonal e o uso da bicicleta;
- o Pergunta 4 – garantir a oferta de emprego na cidade como factor fundamental para a fixação de população;
- o Pergunta 5 – preservar o património arquitectónico, na sua autenticidade e integridade, e promover património cultural das comunidades;
- o Pergunta 6 – promover uma governança eficiente, participada e de proximidade; flexibilizar e simplificar os procedimentos e a gestão administrativa; descentralizar parte das decisões e das competências de gestão para o nível dos bairros; restabelecer a confiança dos cidadãos nos governantes e nas instituições; promover uma gestão proactiva e responsabilizadora dos serviços camarários, em vez de passiva, burocratizada e resistente ao trabalho entre serviços.

De entre os aspectos que devem ser tidos em conta de forma transversal em todo o planeamento do desenvolvimento futuro da cidade destacam-se:

- o reconhecer as complementaridades da cidade com outras partes da área metropolitana e desenvolver esforços de concertação de estratégias (nomeadamente, ao nível dos transportes, ecologia, habitação, ligações urbanísticas e paisagísticas, etc.);
- o implementar políticas e processos continuados, que correspondam a compromissos de longo prazo, assumidos pelos poderes públicos e apoiados pelos cidadãos;
- o tornar os instrumentos de gestão municipal menos vulneráveis à passagem do tempo, permitindo acautelar as certezas (proteger os valores do património cultural e ambiental; assegurar as áreas necessárias para a implementação das políticas públicas e infra-estruturas, etc.) e gerir as incertezas, adaptando-se às oportunidades de interesse colectivo não previsíveis aquando da sua aprovação formal;
- o integrar e coordenar as políticas sectoriais, as escalas de actuação e as acções dos vários intervenientes no desenvolvimento da cidade (sector público, privado, associativo, comunitário, etc.).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANTUNES, Sara – Rendas disparam 40% em seis meses. In *Jornal de negócios*. Lisboa: Confina. Ano X, n.º 1466, 26 de Março de 2009, pag. 4-8.
- AVRAMOV, Dragana – *Report on housing exclusion and homelessness*. Strasbourg: Council of Europe, 1997.
- CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA, Direcção Municipal de Planeamento Urbano, Departamento de Planeamento Urbano – *Relatório do Estado do Ordenamento do Território: versão preliminar*. Lisboa: [s. e.], 2009.
- CARVALHO, Jorge – *Ordenar a Cidade*. Coimbra: Quarteto Editora, 2003.
- CET-ISCTE; IRIC-UPTO; A. MATEUS ASSOCIADOS – *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação: Diagnóstico e proposta para uma estratégia de habitação 2008/2013 - Sumário executivo para debate público*. Lisboa: [s. e.] 2008.
- CONSELHO DE MINISTROS – *Proposta de Lei n.º 266/IX*. Lisboa: [s. e.], 2009.
- DECRETO-LEI N.º 157/2006. *Diário da República*, série I, n.º 152, 8 de Agosto de 2006, pag. 5638–5645.
- EPUL – *Devolutos: Propostas para dinamizar a colocação dos fogos devolutos no mercado imobiliário*. Lisboa: EPUL, 2007
- FOLQUE, André (coord.) – *O Provedor de Justiça e a Reabilitação Urbana*. Lisboa: Provedoria de Justiça/Divisão de Documentação, 2004.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – *Recenseamento da População e da Habitação (Portugal) 2001: resultados definitivos*. Lisboa: INE, 2002.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – *Estimativas da população residente 2007* [em linha]. Lisboa: INE, 2008. [Consultado em: 20/06/2009]. Disponível em: <http://www.ine.pt>
- LEI N.º 6/2006. *Diário da República*, série I-A, n.º 41, 1.º Suplemento, 15 de Outubro de 1990, pag. 4286-(5)–4286-(23).
- LEI N.º 64-A/2008. *Diário da República*, série I, n.º 252, 31 de Dezembro de 2008, pag. 9300(2)– 9300(389).
- OBSERVATÓRIO DE LUTA CONTRA A POBREZA NA CIDADE DE LISBOA – *Primeiro Relatório do Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa*. Lisboa: OLCPL, 2007.
- ORGANIZATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT – *Integrating distressed urban areas*. Paris: OECD, 1998.
- PINHO, Ana; AGUIAR, José – *Análise quantitativa do parque habitacional na perspectiva da sua reabilitação*. Lisboa: LNEC, 2006.
- PROVEDOR DE JUSTIÇA – *O Provedor de Justiça, o arrendamento urbano e as situações de degradação do património habitacional edificado*. Lisboa: [s. e.] 2002.
- PROVEDOR DE JUSTIÇA – Estudo sobre os condicionamentos administrativos e legislativos da situação de degradação do património habitacional edificado do concelho de Lisboa. In PROVEDOR DE JUSTIÇA – *Relatório à Assembleia da República 1997*. Lisboa: Provedoria de Justiça/Divisão de Documentação, 1998, pag. 260–370.
- PROVEDOR DE JUSTIÇA – *Relatório à Assembleia da República 2007*. Lisboa: Provedoria de Justiça/Divisão de Documentação, 2008.

- PROVEDOR DE JUSTIÇA – *Relatório à Assembleia da República 2008*. Lisboa: Provedoria de Justiça/Divisão de Documentação, 2009.
- RESOLUTION 1502 (2006) of the Parliamentary Assembly on demographic challenges for social cohesion*. Strasbourg: Council of Europe, 2006.
- ROSETA, Helena; CRAVEIRO, Teresa (coord.) – *Relatório da primeira fase: Programa Local de Habitação de Lisboa*. Lisboa: [s. e.] 2009.
- SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO – *O sector da habitação em Portugal no ano 2000*. Lisboa. Ministério do Equipamento Social, 2000.
- SEIXAS, João; FARIA, Eduardo Almeida (coord.) – *Habitação e mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*. Lisboa: CML/Departamento Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano, 2004.
- SEIXAS, João (coord.) – *Diagnóstico Sócio-Urbanístico da cidade de Lisboa: Uma perspectiva censitária (2001)*. Lisboa: CML/Departamento Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano, 2004.
- UN-HABITAT – *The challenge of slums: Global report on human settlements 2003*. United Kingdom: Earthscan Publications, 2003.
- UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAM – *Human development report 1990*. New York: Oxford University Press, 1990.

ANEXOS

Anexo I – Programa do seminário



Seminários
Dia 18/04/2009
Programa

10.00 h – Boas vindas
João Caração, Comissário da Nova Carta Estratégica de Lisboa

Seminário 1

10.15 h – Viver Lisboa – Relato de experiências de cidadãos de Lisboa I

Moderadora
Ana Pinho, Comissária da Pergunta 1 da Nova Carta Estratégica de Lisboa

11.30 h – Apresentação do Programa Local de Habitação pela Vereadora Helena Roseta

11.45 h – Intervalo para café

12.00 h – Mesa redonda

Oradores
Nuno Caleia Rodrigues (Economista, Director da Unidade de Projecto do Alto do Lumiar)
Nuno Portas (Arquitecto, Consultor do Plano Estratégico de Habitação 2008-2013)
Paulo Nabais (Engenheiro civil, administrador da empresa imobiliária dedicada à reabilitação Artepura)
Walter Rodrigues (Sociólogo, docente universitário e investigador na área da sociologia urbana)

Moderadora
Maria João Freitas (Direcção do IHRU)

13.00 h – Debate
13.30 h – Intervalo para almoço

Seminário 2

14.30 h – Viver Lisboa – Relato de experiências de cidadãos de Lisboa II

Moderador
Manuel Graça Dias, Comissário da Pergunta 2 da Nova Carta Estratégica de Lisboa

15.45 h – Intervalo para café

16.00 h – Mesa redonda

Oradores
Álvaro Domingues (Geógrafo, Professor da FAUP; responderá à questão **Como tornar Lisboa uma cidade amigável?**)
António Perez Babo (Engenheiro, Professor da FEUP; responderá à questão **Como tornar Lisboa uma cidade segura?**)
Filomena Paiva Silvano (Antropóloga, Professora da FCSH/UNL; responderá à questão **Como tornar Lisboa uma cidade inclusiva?**)
Miguel Vale de Almeida (Antropólogo, Professor do ISCTE; responderá à questão **Como tornar Lisboa uma cidade para todos?**)

Moderador
Manuel Graça Dias, Comissário da Pergunta 2 da Nova Carta Estratégica de Lisboa

17.00 h – Debate

17.30 h – Encerramento do seminário pelo Vereador da Câmara Municipal de Lisboa Manuel Salgado.



cartaestrategica.cm-lisboa.pt



Anexo II – Contribuições dos especialistas

II.a – Nuno Caleia Rodrigues

Seminário Carta Estratégica de Lisboa

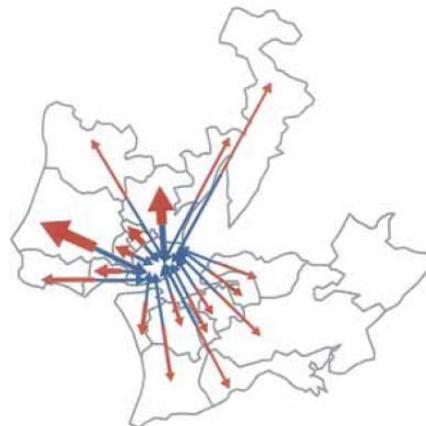
Tópicos de Reflexão

A Evolução da População Residente em Lisboa é o resultado do saldo registado num dado momento entre os habitantes que saíram do concelho e aqueles que para este vieram habitar. A avaliar pelos valores do Censos 2001, a relação de entradas e saídas terá sido, aproximadamente, de 1 para 2 na década de '90. Este fluxo foi particularmente mais intenso com os concelhos de Sintra e de Loures e, num segundo nível, com os restantes concelhos vizinhos da Grande Lisboa.

Na década de '90 Lisboa perde cerca de 15% da sua população residente (c. -98 700 habitantes), apesar de ter assistido a um acréscimo de 5% (c. 13 900) do

total de alojamentos. Com o intuito de procurar compreender o que esteve por detrás deste fenómeno foi proposto um modelo de decomposição da variação da população residente. Através deste modelo podemos observar que o factor mais significativo está na alteração da estrutura familiar residente em Lisboa. Efectivamente, mantendo tudo o resto constante, o nº de alojamentos teria de aumentar em cerca 30 400, só para compensar a diminuição da dimensão média familiar, e, com esta, da capitação média de residentes por fogo.

FIGURA 3.20
Fluxos metropolitanos de mobilidade residencial (1996-2001)



Fonte: CML, Diagnóstico Sócio Urbanístico da Cidade de Lisboa. Uma Perspectiva Censitária [2001], 2005

FIGURA 2.21
Esquema do modelo de interpretação

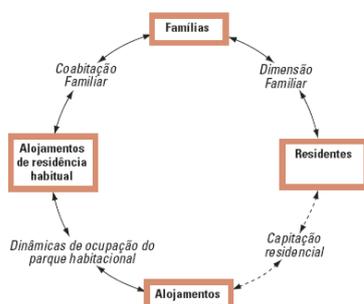
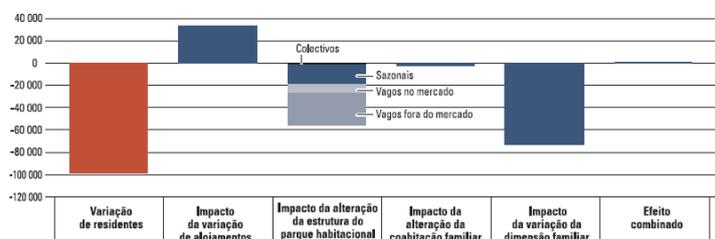
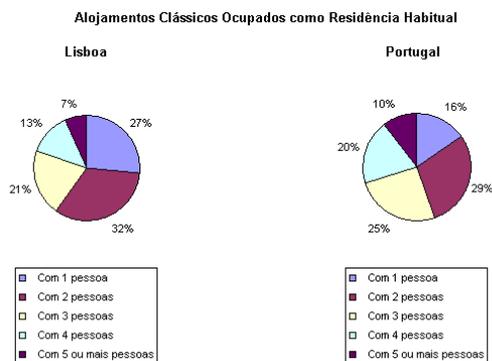


FIGURA 2.27
Totalidade dos impactos sobre a variação de residentes: decomposição da variação estrutural



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Fonte: CML, Diagnóstico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa. Uma Perspectiva Censitária [2001], 2005

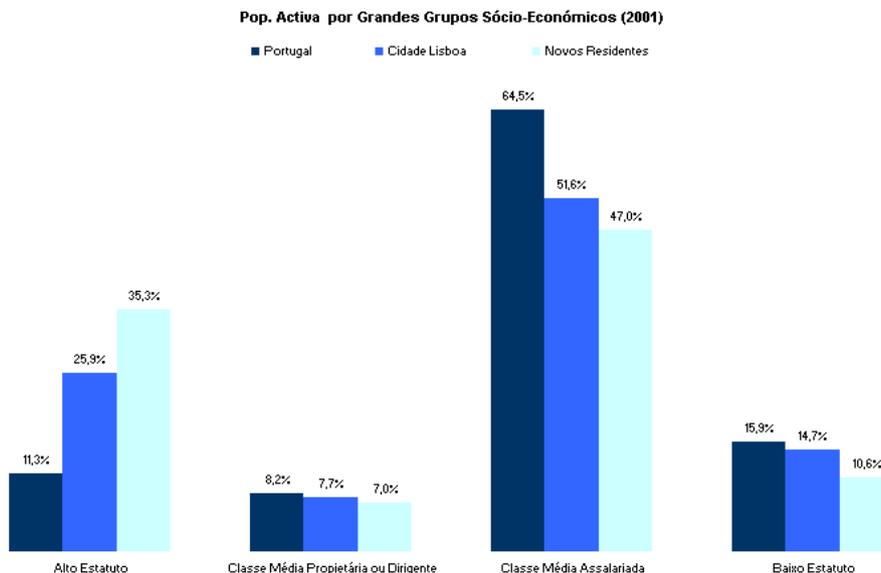


Fonte: INE, CENSOS 2001, Resultados Definitivos. Lisboa, 2002

Ora, o acréscimo de alojamentos não só não foi suficiente para compensar a redução da dimensão familiar, como se viu o problema acrescido pelo facto de não se manter tudo o resto constante, *ie*, registou-se uma alteração significativa na estrutura de ocupação do parque habitacional, crescendo o nº de alojamentos vagos (e, entre estes, o nº de vagos fora do mercado), bem como o nº de alojamentos ocupados com residência sazonal.

Note-se que esta redução da dimensão familiar dos agregados dos novos residentes pode gerar conclusões precipitadas quanto ao perfil de alojamento que por estes foram ocupados, de facto, os alojamentos mais frequentes para estes "novos residentes" são de 4 e 5 assoalhadas, em prédios novos ou das décadas de '50 e '60.

Estes novos residentes vieram incrementar o peso do grupo socioeconómico de mais alto estatuto, já por si mais relevante na cidade de Lisboa do que no global do país (como se esperaria da capital), fazendo reduzir o peso de outros estratos, designadamente da classe média assalariada.



Fonte: CML, Diagnóstico Sócio Urbanístico da Cidade de Lisboa. Uma Perspectiva Censitária [2001], 2005. INE, CENSOS 2001, Resultados Definitivos, Lisboa, 2002.

Este facto pode ser indiciador de uma (in)capacidade de resposta da oferta imobiliária para determinados estratos sociais sobre a qual poderá interessar reflectir. A intervenção pública deverá procurar compreender as falhas de mercado, os pontos de desacerto entre a oferta e a procura em subgrupos específicos do mercado, geradores de acréscimo do nº de alojamentos vagos e de incapacidade de resposta a estratos

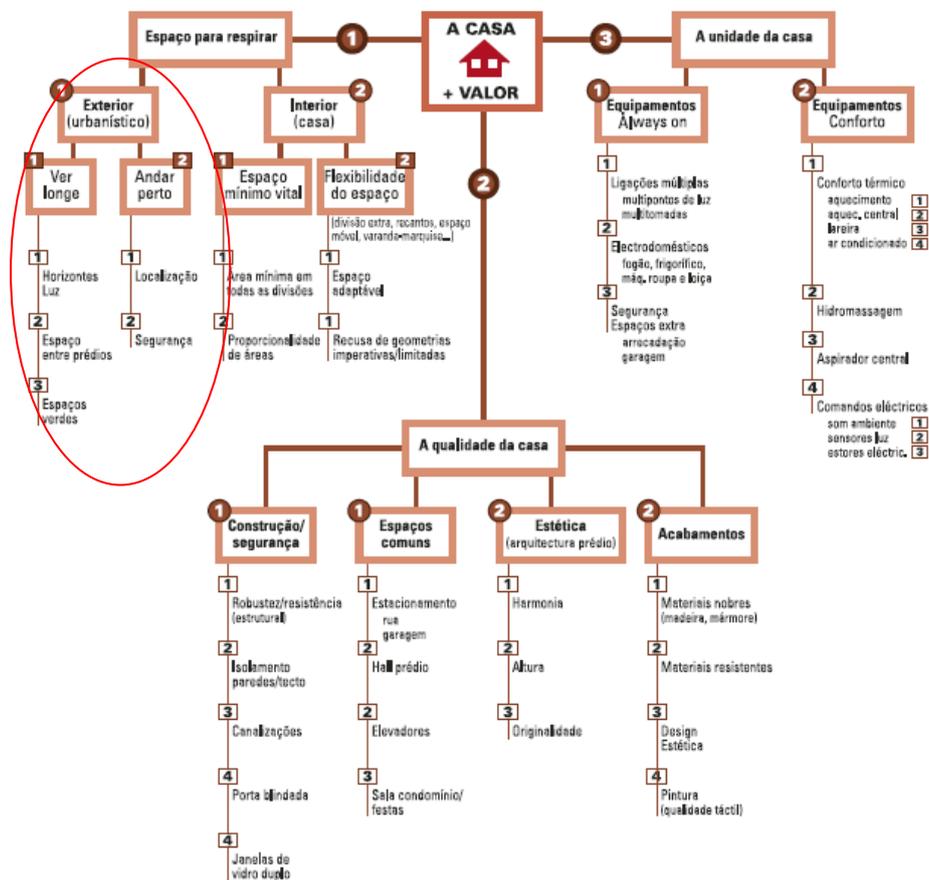
específicos da população. Sem outra regulação só o preço funcionará como mecanismo de correspondência entre a oferta e a procura. O papel do Estado tanto pode manifestar-se por acção directa (como efectuado pelo programa PER ou EPUL-Jovem), produzindo oferta para segmentos não cobertos pelo mercado; por benefício fiscal de incentivo ou por subvenção/comparticipação directa à reabilitação, gerador de oferta a renda controlada.

Assim, actuar sobre a dinâmica demográfica poderá incidir na atracção de novos residentes conjugada com a retenção dos actuais residentes. Em suma, deverá procurar uma acção de atracção sustentável.

Atracção + Retenção = Atracção sustentável

O que pode diferenciar a procura revelada pela habitação no interior da cidade, é o peso ou o relevo que, na matriz de valor da casa, é dado à dimensão de localização e centralidade, face a outros factores.

Imagem 1 – A casa: matriz de valor



Fonte: Lages, Costa Lobo et al, Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa, CML 2005.

A sustentabilidade da atracção da cidade será tanto maior quanto o benefício gerado pelo factor associado à centralidade, seja consolidado, ou pelo menos não contrariado, pela:

- o qualificação do espaço urbano;
- o pela dimensão, qualidade e flexibilidade da habitação
- o e pela sua capacidade de gerar níveis de equipamento e de conforto compatíveis com as necessidades dos indivíduos.

A reflexão sobre esta matéria torna-se mais relevante na actual conjuntura económica. Não raramente temos visto a sociedade civil reivindicar uma maior (ou mais efectiva) regulação do mercado financeiro, como que considerando que para a crise actual contribuiu alguma ausência de regulação desse mercado. Não será irrelevante considerar que do mercado imobiliário se desencadearam processos que foram, também eles, fortemente condicionadores da actual situação económica. Deste modo, torna-se quase fatal levantar a questão da regulação neste mercado, sendo que essa regulação se encontra praticamente ausente ou é de responsabilidade ambígua.

Nas acções directas da regulação do mercado podem estar, para além das acções de intervenção directa ou de indirecta referidas atrás, a implementação de programas que visem colmatar as assimetrias de informação, tomando mais claro para todos os agentes as características do produto em transacção, mas também a situação do próprio mercado (preços, quantidades e perfis de oferta e de procura, ...).

A actual conjuntura coloca uma grande interrogação na mobilidade residencial esperada a curto prazo. Por um lado, com a quebra dos preços do mercado imobiliário, espera-se uma redução da procura, fazendo reduzir a mobilidade residencial. Por outro lado, a sobrecarga no endividamento das famílias pode levar algumas destas a trocar a propriedade da habitação pelo arrendamento, potenciando, não só uma alteração de perfil de ocupação do alojamento, como potencialmente, também, uma troca de alojamento. Estes comportamentos de forma isolada ou cumulativa, representam uma ameaça séria à dimensão residencial da cidade, já que será espectável que a relação de saídas continue a superar a das entradas (mesmo que em dimensão ou quantitativo inferior).

Deste modo, julgo que será importante, na promoção de uma atracção sustentável dos residentes aliar os seguintes tipos de intervenção:

- o Qualificação do espaço urbano
 - Ordenamento do território;
 - Qualificação do espaço público;
 - Qualificação das áreas verdes;
 - Qualificação da oferta de equipamentos colectivos;
 - Promoção da segurança pública
 - Melhoria das acessibilidades;

Neste quadro sublinharia a importância de uma gestão de proximidade na qualificação do espaço urbano, ambicionando a níveis de excelência. Esta gestão e o quadro de investimentos anuais para ela canalizados, pode e deve ser participada pela cidade, podemos procurar validar as prioridades dos investimentos de qualificação do espaço urbano, do mesmo modo que podemos procurar e fomentar a participação directa dos cidadãos na preservação e conservação do espaço público.

- o Promoção da qualidade, flexibilidade e nível de conforto dos alojamentos;

Área em que sublinho a importância de dotar a cidade de níveis de infra-estrutura compatíveis com as exigências funcionais dos alojamentos, situação que tem impacto não só na rede de infra-estruturas de comunicação, como na própria rede eléctrica, que sublinha a importância de dotar a cidade de uma rede eléctrica ou de comunicações de domínio público.

A adaptação dos alojamentos a diferentes e cada vez mais exigentes níveis de funcionalidade (situação em que também se enquadra a adaptação a necessidades especiais dos utilizadores), coloca um enorme desafio à gestão urbanística.

- o A promoção da implementação de oferta de habitação a rendas controladas que permita complementar a oferta de mercado, nos sectores onde este não dá resposta a nível local.

Como ponto de partida neste contexto julgo de sublinhar o que a Administração Pública pode fazer com o seu próprio património...

Nuno Caleia Rodrigues

Câmara Municipal de Lisboa. Unidade de Projecto do Alto do Lumiar

II.b – Nuno Portas

CML Carta Estratégica – Notas para uma intervenção

A Perspectiva Urbanística

Depois das perspectivas sociais e económicas, cabe-me introduzir as urbanísticas:

1. Urbanística: a disciplina que em primeira análise trata do sistema e forma dos espaços colectivos:
 - O que liga ou desliga as partes tão diversas que fazem uma cidade;
 - O que desenha a produção ou reforma dessa (infra/super) estrutura que a curto/médio prazo apoiará actividades e residentes – quer os de dentro quer os de fora do concelho.
2. Por essas razões se considera a prioridade das prioridades porque esses espaços – que não se limitam aos públicos, ruas ou jardins, mas abrangem equipamentos locais ou metropolitanos – ao mesmo tempo “arrumam” (ou estruturam) a generalidade da edificação corrente. Ou seja, a dinâmica da cidade, na sua maioria privada mas também pública, como as iniciativas camarárias.

É curioso que seja o “negativo” da cidade – negativo ou vazio sobretudo para os profissionais da edificação – o espaço que dá as “guias”, o sistema sanguíneo e nervoso, que caracteriza o seu ADN, desde há centenas de anos, na sua génese e transformações (mais apertados e rectilíneos ou mais fluidos e orgânicos) mas é assim e é por isso que tê-lo em conta nas prioridades é tão imperativo.

a) O mal chamado “vazio” é o sistema de espaços sempre em renovação, técnica e paisagística, com segmentos antigos e outros já contemporâneos, ou que ainda terão de ser feitos; mas é também o instrumento privilegiado da comunicação face a face dos cidadãos de todas as idades, rendimentos e culturas: a pé, motorizados de diferentes modos, velocidades e custos para onde se abrem ou fecham os espaços privados; fazem “malhas” de eixos e nós que servem quarteirões ou bairros dentro do município mas também malhas mais largas (ditas multimodais) nas aglomerações metropolitanas sem as quais a coesão da Grande Lisboa não se consolidará.

b) Os tais vazios são ainda espaços-suporte das estruturas ecológicas nas áreas mais compactas por falta de respiração ou de extracção das contaminantes...

Mas também chegam às áreas mais dispersas por afectarem os movimentos de águas e ventos, das vegetações e culturas compatíveis com as densidades mais baixas.

Esta dimensão das malhas que tecem a metrópole é multi-escalar, atravessa limites de freguesias e concelhos e não pode continuar adiada quer nas medidas cautelares dos planos, quer na gestão das oportunidades para a sua “construção”.

Em suma, nas cidades muita coisa está sempre a mudar mas o que é mais estratégico é o que leva mais tempo a crescer e o que menos mudará: o que sustenta tudo o resto como o tronco das árvores.

3. A outra questão também tem que ver com as consequências do “factor tempo”. Já se percebeu que nas cidades não pode mudar tudo ao mesmo tempo mesmo porque agora, ao contrário do progressismo de há meio século, pareça óbvio que é mais importante – e politicamente correcto – recuperar, reabilitar, revitalizar o construído em vez de construir de novo, seja em terreno virgem, em vazios urbanos ou de demolição.

Procurarei explicar porquê é inevitável e mesmo necessário “caminhar com os dois pés”: com os Rês e com os Ns (N de novo). Quer quanto à questão da construção ou reabilitação de alojamentos, quer quanto ao seu regime de fruição, arrendamento ou aquisição.

Esta questão, duplamente dicotómica, que está longe de ser consensual, cá e lá fora, só pode aproximar-se do bonsenso se se procurar ser menos ideológico e mais pragmático. Ou seja, se fixarmos os objectivos antes de escolher as receitas

(Lisboa, desde os anos 40, é um caso de estudo muito interessante desde as inovações legais do Estado Novo (Lei 2030), às várias fases da sua modernização conduzida pelo Município. Remeto para a nota anexa.)

1º dado: Numa região metropolitana os ganhos e perdas de população residente na cidade central são tanto mais sensíveis quanto menor for a área urbanizada do seu perímetro concelhio. Exemplo: bastaria que alguns concelhos vizinhos praticamente contíguos fossem integrados no concelho de Lisboa para os números perderem o actual efeito alarmante. Numa aglomeração haverá sempre áreas mais ou menos povoadas (mais “famílias” menores, da terceira idade ou jovens, mais mudanças de modo de vida) que podem não significar “desertificação” (diurna nuns casos, nocturna noutros) mas sim “especializações”, permitidas pelas acessibilidades, concentração dos serviços, universidades ou turismos. Mesmo que se reocupem casas não serão os mesmos que saíram nem dos mesmos perfis socioculturais.

2º dado: Num município ou conjunto intermunicipal a oferta de alojamentos (novos ou recuperados, para arrendamento ou propriedade) terá sempre uma variação sensível de custos (por m² ou por casa) que só indirectamente dependem dos “preços do solo”, mas sim da variação dos níveis de acessibilidade, ambiente e prestígio das localizações da oferta, tendo em vista os rendimentos das diferentes procuras.

Esta lógica diferencial pode ser minorada (não eliminada) com a intervenção moderadora ou reguladora do Município e da legislação fiscal. As variações não são em geral muito diferentes para as opções de aluguer ou de compra, nem para as ofertas de nova construção ou de reabilitação, em localizações de “valor” comparável. Mas podem ser mais significativas para efeitos de mobilidade dos agregados ou dos seus níveis de vida.

3º dado: a construção para reabilitar seja por zonas pré-definidas – do Barredo de 75 às SRUs de agora – ou por apoios subsidiários a iniciativas de proprietários (contando com as boas intenções do NRAU) é, para efeitos quantitativos, de resolução relativamente onerosa e lenta. Sendo que o seu êxito depende, nos casos de arrendamento, da actualização das rendas ou das pautas do crédito hipotecário nos casos de aquisição de “andares” ou casas/prédios. Apesar dos subsídios sociais disponibilizados e do recente interesse das cooperativas, a opção reabilitação tende em geral a “gentrificar” as áreas preferidas pelos “novos utilizadores dos centros”. Sendo a reabilitação do edificado decisiva para a revitalização destas áreas, não dispensam o município de garantir quotas ainda significativas de nova construção pública ou apoiada. O argumento da mão-de-obra - com maior exigência de especialização na reabilitação - aplica-se às diferentes modalidades de intervenção. As orgânicas empresariais é que são distintas.

4º dado: a re-urbanização de áreas de infra-estruturas e paisagens urbanas, envelhecidas, incompletas ou não realizadas impõe-se, essa sim, como prioridade transversal às intervenções de construção, quer nas áreas peri-urbanas (algumas intermunicipais), nos bordos do município e urbanizadas como grandes “ilhas” (bairros camarários, privados, etc.) quer na cidade canónica onde as desigualdades de qualidade do espaço colectivo, as feridas e próteses viárias acumuladas, a difícil compatibilização

de estacionamento e ambiente, etc., obrigam pela extensão e diversidade dos problemas, a definir não só prioridades, critérios e tipos de intervenção como a explorar formas de as financiar e organizar. É uma tarefa permanente, menos espectacular mas... estratégica.

A câmara de Lisboa (como a maioria das cidades) teve sempre dificuldade em conjugar os seus próprios serviços técnicos ou empresas concessionárias desde a elaboração e apreciações de projectos aos tempos de execução. Se tivermos presentes quer os programas de reabilitação quer os de nova construção de iniciativa privada ou mesmo pública, a co-participação financeira ou executiva na infra-estrutura e paisagismo por exigência da própria operação ou como externalidade condicionada ao licenciamento – sob a forma de contratos de urbanização – será decisiva para acelerar os efeitos quantitativos reclamados pela cidadania.

Com estes avisos, não estou a negar a importância estratégica do apoio à reabilitação de imóveis, classificados ou não, numa cidade como a de Lisboa. Apenas me parece que mais reabilitação do stock antigo privado não substituirá, significativamente, a promoção privada ou cooperativa da oferta de novos alojamentos de custos moderados (classes médias ou no limiar de solvência e em média mais jovens). Além da recuperação e completamento diversificado dos vazios dos bairros sociais das últimas cinco décadas, incluindo neles espaços de emprego acessíveis a PME's de serviços, na medida em que esses bairros de "soluções" se foram tornando "problemas". Em vez de os esquecer, há que repensá-los e reformulá-los.

O problema, socioeconómico, subjacente a estas dificuldades é o de conseguir "mixs" de oportunidades nas mesmas áreas antigas e novas da cidade – evitar que destas políticas saiam mais áreas só de escritórios, só de ricos, só de pobres ou só de ócio, o que, por vezes, não é fácil de conciliar nem desejado, por cada um destes casos em relação aos outros.

Exemplos que me ocorrem:

Os de menores posses não entraram na gestão pública do Parque das Nações; as actividades diversas não chegaram ainda a Chelas, nem ao Alto do Lumiar; os residentes envelhecidos e pobres dos bairros antigos não querem o ócio dos mais jovens ou dos turistas nas suas ruas; as Avenidas Novas ou a Lapa vão perdendo com a renovação dos quarteirões os rendimentos médios a favor dos escritórios, instituições e comércio de marca.

Ou seja, as misturas das ofertas e procuras que consideramos uma das boas características das cidades canónicas e chave da sua animação inter-classicista (24/24h) não parece que tenha progredido sem conflito (a acreditar nos média). Será possível chegar a consenso nesse "desejo estratégico" de miscigenação?

Será que Lisboa pode continuar a "ter tudo ao mesmo tempo em todo o lugar" como se a mobilidade não tivesse 2 sentidos e a concentração não faça subir os custos de a habitar?

Em suma, a prioridade da re-urbanização em relação aos programas de reabilitação é pelo menos tão justificada quanto a da nova construção. Basta pensar em como os estímulos, por via da actualização de rendas, rapidez de decisão e subsídios à auto-recuperação dos imóveis; à densificação das áreas que a justifiquem; à mistura de habitação e serviços; o prestígio da mudança de tendência que já parece consensual, etc., supõem outra eficácia nas melhorias visíveis da acessibilidade, no controlo de estacionamento, cablagens de comunicações e iluminação, pavimentações e jardins...

Se precisamos de imaginação arquitectónica (sensata, se possível) não precisamos menos de imaginação administrativa – operacional e financeira, a mais difícil nos tempos que correm. Ou talvez não tanto, se se souber conquistar participações múltiplas, dos cidadãos aos investidores, a troco da rapidez e segurança das decisões públicas.

4. O meu último ponto para uma estratégia urbanística tem que ver com a relação da “cidade dos 500.000” com a cidade-outra, que a rodeia, quase sem solução de continuidade, pelo Norte e Nordeste. Onde para além da massa de centenas de milhares de residentes que albergam, as actividades produtivas, sobretudo de serviços, os ensinos e pesquisa pós-secundário, os equipamentos mais qualificados, não chegam nem tendem a chegar. Apesar das melhorias do transporte público, mantêm-se os fluxos típicos das periferias residenciais – cheios de manhã e à tarde e o contrário nos sentidos opostos.

Uma Câmara como a de Lisboa - que, além do mais, tem dentro dos seus limites a maior quota de habitação social (de classes modestas, mais ou menos envelhecidas) da área metropolitana – não pode, a meu ver, nesta carta estratégica, deixar de anunciar alguns sinais de reconhecimento das complementaridades entre outras partes da AML que lhe são, no quotidiano, contíguas. O que significa que as suas “estratégias” terão, no mínimo, que ser concertadas, enquanto a estrutura político-administrativa da AML se mantiver não por culpa dos eleitos destacados para a missão, mas sim porque não têm legitimidade para ir mais longe do que “a do sitio onde se dorme”.

Entretanto, essa concertação mínima é essencial - para os transportes, para as ecologias, para os programas municipais de habitação e, nas áreas de contiguidade física, nos “agrafos” que as ligam e se a traduzem em programas e desenho urbano e paisagístico.

Termino com uma referência à governância em matéria urbanística: resumindo-a a dois aspectos que considero mais pertinentes.

O primeiro: assumir que planos e gestão são duas faces da regulação, complementares e interactivos.

Assim, os PDMs orientam os critérios de gestão e só devem ser rígidos no que possam ser consideradas, consensualmente, certezas de médio/longo prazo como o são os valores patrimoniais ou ecológicos e os necessários traçados dos espaços públicos da mobilidade.

Aos planos de Urbanização e/ou Pormenor cabe dar suporte legal às morfologias (e reparcelamentos), quando se possam definir os programas pelo Município, ouvidos os promotores e contratualizar as obrigações das partes. Nos casos com mais significado para a Cidade e maior complexidade de realização e duração, por envolverem diferentes entidades, podem ter o carácter de “projectos-urbanos” com gestão especial e autónoma casos, para não ir mais longe, da Alta de Lisboa ou do Parque das Nações...

O que se pretende é que os instrumentos de gestão municipal se tornem, pela sua rigidez legal, menos vulneráveis às oscilações do tempo e se adaptem às oportunidades de interesse colectivo mas não previsíveis aquando da sua aprovação formal.

A gestão proactiva e responsabilizada dos serviços camarários – em vez de passiva, burocratizada e resistente ao trabalho entre serviço - é sem dúvida uma aposta estratégica que, não sendo uma novidade, há que continuar com persistência e avaliar regularmente.

O segundo aspecto é o de valorizar (reformando no que seja necessário) o papel de futuro das Freguesias – quer na construção dos orçamentos municipais quer na discussão pública dos planos locais.

Porque não o lugar mais certo para os chamados orçamentos e programas participados que, na experiência alheia conhecida (de países sem as Freguesias), se centram precisamente nos bairros? Sendo óbvia a necessidade de rever o mapa das Freguesias – tarefa política árdua! – não seria para

já uma condição prévia para por em prática uma experiência participativa alargada, conjugando, pacientemente, a legitimidade dos eleitos e as contribuições do voluntariado?

Nota histórica

Nos finais da década de 40 do século passado – em que se iniciava a construção do bairro de Alvalade nos vazios restantes do traçado exemplar de Ressano Garcia e do eixo da Av. Roma, sempre com projectos de iniciativa municipal e de qualificados projectistas na maioria opositores do Regime – o Governo promulgava a Lei 2030 que, além do congelamento das rendas em Lisboa e no Porto, autorizava também a demolição de prédios desde que a nova edificação aumentasse o número de fogos – mais pequenos e com mais andares, se os 45° o permitissem. E como estímulo aos “construtores” e à classe média emergente, criava o regime da “renda limitada”. Curiosamente, estas medidas foram saudadas, se bem me lembro, pelos arquitectos progressistas que, seguindo as receitas da carta de Atenas (que não apreciava a reabilitação nem as ruas estreitas) as consideravam no caminho higienista da “renovação urbana”: substituir as construções antigas, ainda que prédio a prédio, já que não podia sê-lo a eito, servindo assim uma variedade de promotores e de procuras sociais, com exclusão dos recém-chegados, abarracados ou vivendo em partes de casa. Para esses, a solução seria a de grandes bairros sociais que se iniciaram uma década mais tarde, nos Olivais e ainda depois em Chelas. Entretanto, o congelamento das rendas em Lisboa e Porto – copiando medidas dos pós-guerra noutros países – protegia os inquilinos mais pobres desde que, por força da nova Lei, esses prédios não viessem a ser demolidos. E baixavam os valores das indemnizações.

A minha história termina aqui: só faltou a reabilitação do existente que era mal vista pelos técnicos, com excepções de áreas consideradas patrimoniais ou pitorescas (Alfama e Castelo, no caso de Lisboa).

Mas o que estava por detrás desta estratégia – era a percepção (já clara, para Duarte Pacheco) da inevitável metropolitanização da Capital com a avalanche milionária da migração interna e a incipiente expansão industrial a Norte e a Sul do Tejo. Lisboa-cidade (central) cresceria também, transpondo o Monsanto e o Tejo nessas três ou quatro décadas, como “terciária” ascendente e “pobre” envelhecida, mas em número insuficiente para influenciar o crescimento peri-urbano galopante.

Se não fosse a atracção da Europa (e dos “bidonvilles” ou dos “grands ensembles” de Paris) que metrópole teríamos hoje?

Nuno Portas

15/04/2009

II.c – Walter Rodrigues

Seminário A NOVA CARTA ESTRATÉGICA DE LISBOA: UM COMPROMISSO PARA O FUTURO DA CIDADE

Documento para o debate na mesa redonda sobre a questão: “Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população?”

A questão proposta para debate: “Como recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população?” parte de alguns pressupostos sobre as dinâmicas demográficas e sociais que envolvem Lisboa, que merecem discussão. Antes de avançarmos para a proposta de estratégias de intervenção vale a pena retomar o diagnóstico e perguntar se esse diagnóstico não precisa ainda de reflexão. Lisboa é uma cidade diversa mas também desigual. Os grandes desafios contemporâneos para Lisboa são torná-la mais diversa e menos desigual. Neste contexto, propomo-nos apenas abordar, sinteticamente, a questão da redução populacional do município, no quadro das actuais dinâmicas demográficas, urbanas e societais.

Deveríamos começar por nos perguntar se a dinâmica de perda de população do município de Lisboa não carece de enquadramento que permite relativizar, do ponto de vista das dinâmicas de crescimento urbano, a preocupação com o decréscimo da população residente no município.

Em primeiro lugar, deveríamos questionar até que ponto é possível continuar a analisar Lisboa como a circunscrição administrativa do município. Lisboa é, actualmente, uma cidade-região que, do ponto de vista morfológico e funcional, vai muito para além do território do município e até daquele que é circunscrito pela entidade administrativa designada por Área Metropolitana de Lisboa. A sua área de influência, morfológica e funcional, estende-se até territórios que administrativamente se inserem na região do Alentejo e na região Centro. Esta realidade já não constitui novidade para ninguém que se dedica ao estudo das dinâmicas urbanas de Lisboa mas, contudo, parece que continuamos a esquecer-la quando retomamos a análise das dinâmicas demográficas e socioeconómicas da cidade.

Toda a informação disponível permite concluir que embora se desenhem novas centralidades fora do município, e no seu interior, ele configura-se, cada vez mais, como um grande CBD (Central Business District) da cidade-região de Lisboa. Ora, essa cidade-região não só não apresenta uma dinâmica populacional estruturalmente regressiva, como parece ser uma das duas unidades territoriais do país, seguida pela conurbação algarvia, a apresentar um crescimento populacional positivo, embora em decréscimo desde 2002 devido, essencialmente, ao desacelerar do crescimento económico e dos fluxos imigratórios.

Todavia, mesmo considerando apenas a unidade territorial do município, a densidade populacional de Lisboa (6.134 hab/Km² em 31 de Dezembro de 2005) é a segunda maior dos municípios do país, sendo apenas ultrapassada pela densidade populacional da Amadora.

A nível europeu o município de Lisboa ocupa a 10^a posição na hierarquia de um registo de 252 cidades europeias e a 5^a posição nas 27 capitais da UE (Urban Audit, 2001). Ainda que já possua menos de 520 mil residentes (INE, 2005), continua a ser, quanto ao volume populacional, o maior município do país e ocupa a 56^a posição, quanto à população residente, numa hierarquia de 286 cidades europeias da UE-27 (Urban Audit, 2001).

Acresce que a região de Lisboa (NUT2), em 2005 tinha cerca de 2 milhões e 800 mil habitantes, o que equivale a uma concentração de 28% da população do continente nacional numa parcela territorial que é

inferior à verdadeira realidade da cidade-região de Lisboa, a qual possui uma população que se pode estimar em mais de 3 milhões e 500 mil habitantes.

Em segundo lugar, a população urbana de uma cidade como Lisboa não é apenas aquela que reside mais permanentemente no município, mas também aquela que reside temporariamente, que à cidade vem trabalhar, estudar, consumir, fazer turismo, etc.

O que faz a vitalidade de uma cidade é a existência de múltiplas actividades que implicam a presença de pessoas e não apenas a função residencial, a qual, de resto, actualmente é, para um número não negligenciável e crescente de indivíduos, menos linear do que o foi outrora. Por razões que se prendem com novos estilos de vida, mas também novas exigências de funcionamento das economias e da vida urbana, a multiresidencialidade é um dado novo que importa ter em linha de conta nas análises das dinâmicas urbanas. Estudar, trabalhar e residir em múltiplos lugares, devido às novas exigências das actuais economias, será cada vez mais um facto que complexifica as mobilidades urbanas e, em geral, as dinâmicas populacionais das cidades. Mas também factores que decorrem de novos estilos de vida, resultantes de novos tipos de grupos domésticos, como o 'Living apart together', ou as 'famílias recompostas', vêm questionar concepções clássicas de categorização social e demográfica e, por consequência, a contabilização da população urbana a partir da categoria estatística 'população residente'.

A preocupação com a redução da população residente no município de Lisboa tem conduzido à afirmação do objectivo de atrair novos residentes, também previsto nos pressupostos para este debate. Uma análise das dinâmicas populacionais urbanas e, particularmente, dos fluxos migratórios que envolvem a cidade, exige, então, conhecer a estrutura desses fluxos.

Os dados disponíveis permitem-nos saber que a estrutura dos fluxos de entradas (novos residentes) no município é globalmente mais jovem, mais qualificada e de uma composição social onde os estratos sociais mais elevados estão claramente mais representados, face à estrutura dos fluxos migratórios da população que ruma aos municípios geograficamente periféricos e face à estrutura populacional global do município. O que os dados permitem igualmente concluir é que a composição socialmente favorável daqueles fluxos migratórios para Lisboa é também diversa em função das diversas áreas que compõem a cidade.

Contudo, as dinâmicas de mudança demográfica com origem na mobilidade residencial só minoritariamente nos são reveladas por aqueles dados das estatísticas oficiais disponíveis (INE, Recenseamentos da População). Eles apenas permitem conhecer 24% dos fluxos de mobilidade residencial que envolvem o município de Lisboa, já que 76% dos fluxos de mobilidade residencial com destino em Lisboa têm origem no próprio município. A capacidade de atracção de novos residentes com origem na restante região de Lisboa, no resto do país e no estrangeiro, apesar de ter crescido ao longo dos dois últimos intervalos censitários é insuficiente para compensar os fluxos de saída.

Razões de ordem económica, urbanística e de estilos de vida, estão na origem do actual padrão de crescimento populacional de Lisboa que não podem deixar de ser convocadas para esta reflexão.

Em primeiro lugar, a crescente densidade de ocupação económica do território, bem como o facto das funções de comando e os sectores líderes da economia continuarem a precisar de uma localização no CBD (agora, todo o município de Lisboa, com as suas antigas e novas centralidades). Actividades de serviços altamente qualificados e especializados às empresas, bem como determinadas actividades de consumo, cultura, turismo e lazer, parecem continuar a valorizar uma localização central e com isso substituem, em parte, a função residencial, como sucede em todos os CBD's das grandes cidades. Por outro lado, a dificuldade do surgimento de novas centralidades na 'cidade distante', com capacidade para funcionarem como pólos de emprego, implicado essa dificuldade um continuado crescimento da cidade exterior essencialmente à custa do imobiliário residencial. O que eventualmente poderia aliviar, em parte, a pressão

económica sobre o centro principal da cidade-região de Lisboa, criando uma lógica menos monocentrada da sua funcionalidade urbana, tarda em arrancar. Oeiras é, até ao presente, a excepção, todavia, ainda assim, não impassível de questionamento. Por um lado, trata-se de uma nova centralidade contígua e não distante e, por outro, de uma nova centralidade 'imperfeita', se considerarmos, por exemplo, as actividades de consumo e lazer, onde a escassez de oferta obriga à manutenção da concentração desequilibrada daquelas funções no município da capital. A nova cidade aeroportuária, os impactos da nova ponte e potenciais operações de requalificação urbana de grande envergadura no eixo Barreiro-Seixal-Almada, poderão vir a despoletar novas centralidades na cidade-região que obstem àquele monocentrismo.

Em segundo lugar, as diferenças de capacidade concorrencial, de poder simbólico e económico, face ao mercado imobiliário, motivam a crescente expulsão da cidade interior dos sectores económicos sem capacidade concorrencial e de parte da função residencial. As lógicas da formação dos preços do imobiliário são também responsáveis pelo sentido das dinâmicas de mudança populacional de Lisboa. Por outro lado, a capacidade de densificação populacional de muitos dos aglomerados geograficamente periféricos a Lisboa é, também ela, um factor concorrencial em matéria de capacidade de alojamento dado o modelo de suburbanização nacional com um importante peso da construção em altura e de elevada densidade construtiva. Finalmente, um factor determinante que é a vetustez do edificado da cidade antiga, a degradação extrema e abandono de uma parte importante do seu parque residencial.

Em terceiro lugar, os factores que têm sido pouco referidos nas análises conhecidas até ao presente, como sendo, também eles, determinantes da crescente perda líquida de população residente na cidade interior e que são aqueles que decorrem dos estilos de vida. Os dados disponíveis também permitem concluir que o número médio de pessoas por grupo doméstico, ou o número médio de pessoas por alojamento, tende a ser genericamente mais elevado nas áreas mais periféricas face às áreas urbanas da cidade interior e, particularmente, da sua zona histórica mais antiga. O grupo doméstico padrão das áreas urbanas da cidade exterior é a família nuclear (o casal com filhos). Inversamente, o grupo doméstico padrão das zonas mais centrais da cidade interior tende a ser o grupo doméstico unipessoal ou do casal sem filhos. Mais frequentemente este dado é atribuído ao envelhecimento da população da cidade interior e particularmente das suas zonas mais antigas. É verdade, mas é apenas parte da verdade. A outra parte é que também a proporção de jovens adultos, com menos de 35 anos, tende a crescer em determinadas zonas mais centrais, particularmente aqueles que vivem sós ou em casal sem filhos.

Há uma muito elevada concentração no casco urbano antigo de pessoas sós com menos de 65 anos, ao contrário do que sucede nas restantes áreas da cidade. Paradigmaticamente, as três áreas da cidade que mais concentram alojamento social (Marvila, Charneca e Olivais), são também aquelas em que o peso proporcional daquele tipo de grupo doméstico é mais baixo. Em acréscimo, a média de pessoas por grupo doméstico nos fluxos populacionais que migram rumo às áreas urbanas geograficamente exteriores ao município é, significativamente, mais elevada do que entre os que vêm viver para Lisboa. Aquele rácio é de 2,4 no município, mas atinge 1,9 em algumas áreas da zona mais central. Nos fluxos migratórios que rumam ao município aquele valor é de apenas 1,7 e situa-se abaixo de 1,5 nos fluxos que têm como destino a zona histórica mais central (CML, 2004).

A proporção de grupos domésticos unipessoais era, em 2001, de 31% no município de Lisboa (14,4%, tinham 65 ou mais anos, no entanto, 14% tinham entre 25 e 64 anos). Em Londres, por exemplo, também em 2001, aquele valor era de 34%, e em determinadas áreas centrais de algumas cidades canadianas ele passou de uma média de 32% em 1981 para 42% em 2001 (Rodrigues, 2008).

Ao invés de ser um dado anómalo esta parece ser uma das tendências demográficas e de estilos de vida das grandes cidades das sociedades avançadas, reflectindo um traço de mudança demográfica e societal que

se reflecte especificamente nos actuais processos de reurbanização das cidades. Nesta medida, qualquer tentativa de recuperar população para o município de Lisboa e, particularmente, para a sua zona mais antiga, mediante políticas de revitalização, deve ter em linha de conta que o repovoamento da cidade antiga é, na actual fase de mudança societal e reestruturação urbana, um repovoamento de grupos domésticos e não de população. Este dado permite perceber por que razão a evolução da densidade residencial do município de Lisboa apresenta, apesar de tudo, uma tendência menos negativa do que a evolução da densidade populacional.

Uma política de revitalização urbana deverá tomar como desafio a promoção do crescimento da densidade residencial, ainda que pareça inelutável o decréscimo da densidade populacional. Neste sentido, a vaga de crescente recuperação de muitos edifícios em algumas zonas históricas de Lisboa e, particularmente, nas áreas antigas mais nobres da cidade, nos últimos anos, é ainda insuficiente para colmatar o problema da degradação do edificado. A última fronteira do problema habitacional da cidade é a renovação, ou reabilitação, do seu parque edificado mais antigo. Por aí passa, sem dúvida, uma estratégia de revitalização da cidade.

Importa ter presente que essa estratégia se concretiza introduzindo maior diversidade no tecido social das zonas centrais mais antigas, já que elas se caracterizam, ainda, em boa parte dos casos, por uma homogeneidade social nivelada por baixo. A redução da segregação social, de zonas com uma tal composição social, pode fazer-se criando condições que alavanquem a concretização da sua procura por parte dos estilos de vida que têm a cidade histórica central como referencial identitário de modelo residencial. É o caso dos jovens adultos, vivendo em novos tipos de grupos domésticos, com estilos de vida que valorizam aquela localização residencial.

O reforço da presença desses novos estilos de vida nas zonas históricas mais antigas da cidade viria introduzir maior diversidade no seu tecido social e essa é a uma condição necessária, mas não suficiente, para a revitalização urbana da cidade. A outra condição de revitalização da cidade é a redução da sua condição de cidade desigual e essa passa, essencialmente, por políticas locais de reversão da concentração do alojamento social (mais de 60% está concentrado em apenas três freguesias -Marvila, Charneca e Olivais), promovendo a integração social da respectiva população.

Walter Rodrigues

Sociólogo e Docente do ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

Anexo III – Contribuições escritas produzidas para o seminário

III.a – Grupo Mercês: As Mercês por quem a vive

Grupo de trabalho: Francisco Bairrão; Rahim Kassam; Luís Sequeira Brás; João Campos; Luís Paixão; Licínio Pereira; Nuno Cardoso.

Índice

- 1 – Preâmbulo
- 2 – Contextualização
- 3 – Viver nas Mercês: Potencialidades e virtudes e problemas e debilidades de permanência
 - a) Potencialidades e virtudes
 - b) Problemas e debilidades
- 4 – Medidas para permitir a permanência e melhorar a qualidade de vida
 - a) Habitação
 - b) Mobilidade
 - c) Equipamentos, serviços e segurança
 - d) Cultura, desporto e lazer
 - e) Governança
- 5 – Medidas num contexto alargado
- 6 – O que deve ser preservado a todo o custo na Freguesia das Mercês
- 7 – Notas finais

I. Preâmbulo

Somos um conjunto de cidadãos de Lisboa que passaram a sua infância e juventude na sua zona histórica, e vivem actualmente na freguesia das Mercês. Fizemos grande parte da nossa formação académica nessa zona da cidade (ensino pré-primário, primário, preparatório e secundário). Participámos em várias organizações desportivas (como A.L.P.A. e Palmeiras) e outro tipo de organizações, como os escuteiros. De forma inorgânica temos vindo a debater sobre alguns problemas com que nos deparamos no microcosmo que é, grosso modo, a zona correspondente à freguesia das Mercês, bem como na própria cidade de Lisboa, e reflectindo também sobre eventuais formas de intervenção e participação. Neste contexto, uma das questões que têm vindo a ser mais referidas nos nossos encontros é a da participação dos cidadãos (vulgo elementos da “sociedade civil”) nos processos de análise, reflexão e decisão das políticas da cidade de Lisboa. Neste âmbito, a oportunidade de aqui estarmos constitui-se como uma honrosa e louvável excepção ao panorama geral em que os cidadãos se sentem bastante afastados dos processos de tomada de decisão. Perante o desafio que nos foi colocado de aqui estarmos a partilhar as nossas vivências e reflexões sobre a zona das Mercês, desenvolvemos um processo de debate e partilha de experiências no qual foram identificadas as principais virtudes e problemas que sentimos no quotidiano por, teimosamente, continuarmos a querer aqui viver.

2. Contextualização

Em primeiro lugar, parece-nos importante começar por apresentar em traços muito breves a Freguesia das Mercês. A Freguesia das Mercês localiza-se no centro de Lisboa com uma área de 0,30 km² e com uma população de 5093 habitantes. Segundo o censo de 2001, entre 1991 e 2001 a freguesia perdeu 15,7% da sua população total e 45% da sua população entre os 10 e os 19 anos. Trata-se de uma freguesia com uma longa história e uma matriz muito vincada, na qual ainda hoje se pode sentir uma forte vivência de bairro. Esta vivência de bairro é algo que nos envolve. Este é um ponto essencial em toda a nossa abordagem: o facto de termos nascido, estudado e vivido sempre no mesmo lugar levou-nos a pensar no quanto é importante um habitar em comunidade e os laços que ligam os seus elementos. Perante o desafio que nos foi colocado de reflectirmos sobre a questão da habitação, rapidamente chegámos à conclusão da impossibilidade de o fazer sem o integrar numa esfera mais abrangente que inclui todas as dimensões do habitar. Entre estas, o reforço da coesão social afigura-se-nos como um dos objectivos fundamentais para a melhoria da qualidade de vida, tanto nas Mercês, como em toda a cidade. Frequentemente, será este o princípio norteador das propostas que de seguida apresentaremos. O facto de nos ter sido proposto aqui estar foi o pretexto para sistematizar e aprofundar o nosso pensamento sobre o “viver nas Mercês”. Foi também o momento de avançarmos com algumas propostas na medida em que achamos podemos e devemos ter um papel activo na construção do futuro desta cidade. Podemos limitar-nos a assistir impavidamente à desagregação do tecido social e ao abandono da estrutura física da cidade, ou recordar nostálgica mas inconsequentemente um passado idealizado. No entanto queremos mais. Para nós e para a cidade. Estamos aqui, precisamente, porque não acreditamos na inevitabilidade das coisas.

3. Viver nas Mercês: Potencialidades e virtudes; problemas e debilidades de permanência

O nosso processo de reflexão passou inicialmente pela identificação das principais potencialidades e virtudes, bem como, ao invés, os problemas e debilidades mais relevantes nesta freguesia.

a) Potencialidades e virtudes:

- o A sua centralidade e proximidade de bairros como a Baixa, o Chiado e o Bairro Alto. O Rio Tejo como vizinho próximo e variados locais de interesse. Algum comércio de proximidade, incluindo cinema e zonas de lazer nocturno. Os belos jardins e a oferta cultural disponível. O acesso fácil a transportes públicos.
- o O rico património histórico construído transmite continuidade com o passado e consubstancia a nossa memória e identidade colectiva.
- o A beleza do local, com todo o seu ambiente e vistas. A luminosidade e exposição solar em cada esquina.
- o Espaços verdes públicos e privados, sendo que não raramente se encontram grandes logradouros ajardinados. ▯ Espaços públicos diversificados e de convívio tais como a Praça das Flores, o jardim do Príncipe Real e o Largo Agostinho da Silva.
- o Património arquitectónico e urbanístico de grande qualidade e diversidade. As tipologias habitacionais aliam o encanto da história à possibilidade de alcançar boas condições de habitabilidade. A preservação de uma escala humanizada (altura dos edifícios não excessiva, perfis da rua agradáveis para o peão, etc.).
- o Alguma dinâmica endógena de reabilitação dos edifícios.
- o Alguns equipamentos de proximidade como infantários, escolas e centro de dia para idosos.

- o Zona que ainda preserva algum do antigo espírito de bairro e relações de proximidade e vizinhança.
- o Existência de um verdadeiro *Melting Pot*. A diversidade e convívio existente entre estrangeiros e nacionais. Bairro que agrega, ainda, um pouco de todo o tipo de actores e classes sociais materializada na coexistência de pátios de origem operária e de palacetes, por exemplo.
- o Zona com características imateriais atractivas de difícil definição como a “natureza”, a “dinâmica”, o *genius loci* (“espírito do lugar”), o “ambiente” da zona.

Por tudo o que já foi referido a Freguesia das Mercês ainda retém uma grande capacidade de atracção.

A cidade de hoje é bem mais do que o “*r-r-r-r-r* eterno!” descrito por Álvaro de Campos na sua Ode Triunfal. É feita de pessoas e de emoções. Com um caminho inverso que muitos dos nossos pais fizeram das zonas rurais em direcção à cidade, procuramos encontrar dentro da cidade qualidade de vida *quasi-rural* para nós e para os que nos são caros. Aflige-nos a eterização das relações. Gostamos que o dono da papelaria (que é dono da papelaria desde que nos lembramos existir) saiba que jornais interessam (apesar de maçadoramente nos tentar impingir sempre algo mais), que no café nos sirvam de imediato ao nosso gosto, de conhecer quem connosco partilha o prédio, a rua, o bairro, e encontrar pontos comuns. Gostamos de sentir-nos rodeados de património, de espaços verdes e de miradouros que nos arrancam uma expressão deliciada sempre que por lá passamos.

b) Problemas e debilidades

- o Preços da habitação extremamente elevados tanto para compra como para arrendamento.
- o Apesar da já referida dinâmica de reabilitação, os edifícios com rendas mais baixas (antigas), não têm sido objecto de obras, de reabilitação ou sequer de manutenção, geralmente por falta de capacidade dos senhorios.
- o Do mesmo modo, existem muitos edifícios devolutos fora do mercado (à espera de cair no sentido da sua área ser aproveitada para nova e maior construção) ou com preços altamente proibitivos para a generalidade da população apesar do seu estado de degradação. Em ambos os casos estamos perante situações de especulação imobiliária, ou por diminuição artificial da oferta ou por criação de expectativas exageradas e desadequadas à oferta.
- o Nos casos dos edifícios colocados no mercado (sobretudo devolutos de valor patrimonial relevante e com áreas generosas), estes estão a ser comprados, na sua generalidade, por empresas imobiliárias com o intuito de serem transformados em condomínios fechados ou outro tipo de habitação de luxo. As pessoas que chegam para habitar estes condomínios já existentes fazem toda a sua vida social fora da freguesia, utilizando-a como mero dormitório. Não frequentam o comércio local, não passeiam a pé pela rua, entram e saem de carro nas suas garagens privadas.
- o Em simultâneo ainda se podem encontrar bolsas de habitação com condições de habitabilidade bastante inferiores ao desejável.
- o Estas tendências começam já a traduzirem-se num crescente fosso entre classes e num progressivo desaparecimento da classe média. Dando o nosso caso como exemplo, as soluções que encontrámos para permanecer na freguesia não são as tradicionais. Alguns de nós, não conseguindo suportar a renda sozinhos, optámos por partilhar a casa com mais pessoas (temos também o caso de alguém que, embora adoptando a mesma solução, teve de se deslocar para uma freguesia vizinha onde encontrou uma melhor relação qualidade-preço). Para além destes casos de coabitação, um de nós permanece na freguesia na casa de família e outro teve de sair de Lisboa e viver na margem sul do Tejo (Alcochete), como resultado da maioria do preço das

rendas praticadas ser incomportável. Resumindo a nossa capacidade de permanecer na freguesia prende-se com o facto de ainda nenhum de nós ter constituído família nem viver sozinho.

- o Envelhecimento progressivo da população.
- o A falta e dificuldade de estacionamento.
- o A situação anterior leva a que os automóveis ocupem os passeios, tornando muito difícil e, por vezes impossível, a circulação nos passeios dos peões e, sobretudo, das pessoas com mobilidade condicionada (pessoas idosas, com carrinhos de bebé, em cadeiras de rodas ou invisuais).
- o Alguns problemas de segurança: assaltos às habitações e aos automóveis; sentimento de insegurança resultante das características de certos locais específicos.
- o Desaparecimento de Associações e Clubes que nos deram oportunidade de participar em actividades colectivas e desportivas na zona “casa-escola”, elemento promotor de integração social e ocupação construtiva dos tempos livres.
- o Com a referida tendência para o desaparecimento das classes médias e com a já efectiva extinção de alguns das associações e clubes de bairro, a coesão social da freguesia tem vindo a ser cada vez mais enfraquecida.
- o Falta de alguns equipamentos públicos, nomeadamente de saúde e desportivos, que eternamente têm vindo a ser adiados (por exemplo o pavilhão do Liceu Passos Manuel).
- o Falta de limpeza de alguns espaços públicos (lixo, dejectos, etc.).

4. Medidas para permitir a permanência e melhorar a qualidade de vida

Identificadas as principais potencialidades e virtudes, bem como problemas e debilidades, passamos agora a apresentar um conjunto de propostas que julgamos susceptíveis de melhorar a qualidade de vida na Freguesia das Mercês, organizadas por áreas temáticas.

a) Habitação

- o Aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis mediante, nomeadamente, a colocação dos edifícios e alojamentos devolutos no mercado (através de uma forte penalização à manutenção de fogos devolutos, da constituição de parcerias para a expropriação e reabilitação dos devolutos, etc.); adequação dos incentivos ao arrendamento às novas formas de habitar (coabitação); forte aposta na reabilitação; reservar uma percentagem de fogos nos novos empreendimentos (construção e reabilitação) para habitação a custos acessíveis; incentivo a novas formas de habitar (facilitação a coabitação intergeracional, aproveitamento dos fogos sublotados, etc.).
- o Reforçar e dinamizar o mercado de arrendamento: descongelar efectivamente as rendas mais antigas (apoando os agregados familiares mais desfavorecidos); criação de mecanismos de intervenção no mercado de arrendamento que favoreçam a moderação das rendas novas (segundo artigos recentes as rendas em Lisboa subiram 40% nos últimos seis meses), diminuindo o fosso actual entre rendas novas e antigas; reforço da confiança dos senhorios (celeridade na resolução dos processos de litígio); injectar no mercado de arrendamento os fogos municipais devolutos a custos acessíveis; criar instrumentos facilitadores da reabilitação por parte dos inquilinos.
- o Facilitar e incentivar a compra de fogos devolutos e a sua reabilitação por jovens e famílias para habitação própria e permanente.

- o Proibição de construção de mais condomínios fechados. Temos como exemplo, em freguesias contíguas, o Convento dos Inglesinhos e ex-sede da PIDE, que representam o excesso e a delapidação de espaços de memória.
- o Dar condições de habitabilidade aos fogos que ainda não as têm. ▮ Compromisso claro, resoluto e de longo prazo com a reabilitação do edificado em geral e a salvaguarda do património histórico e de memória, em particular.

b) Mobilidade

- o Tendo em conta que o estacionamento é e sempre será um dos grandes problemas da Freguesia das Mercês (o problema não se resolve com o aumento da oferta) parece-nos que o problema deve ser abordado a duas escalas: local e ligação com resto da cidade. À escala local: procurar minimizar a necessidade de deslocação de longa distância, e incentivar a deslocação pedonal (assegurar a existência de todos os equipamentos e serviços de primeira necessidade na proximidade, como saúde, educação e certo tipo de comércio, restauração, etc.). Paralelamente a minimizar o uso do automóvel, tudo isto dinamiza a vida e a animação de bairro, traz as pessoas para a rua, promovendo a segurança e a coesão social. À escala da ligação com a cidade: garantir uma efectiva cobertura dos transportes públicos, contemplando os períodos nocturnos, os horários de trabalho e a ligação a serviços e equipamentos de escala mais ampla (hospital, universidade, serviços públicos, etc.).
- o Criar condições para a mobilidade pedonal, tendo em conta as necessidades específicas de certos grupos (condicionados de mobilidade, famílias, etc.).
- o Dar absoluta prioridade ao peão (como forma de mitigar a dependência do automóvel, a poluição, o sedentarismo e as suas consequências para a saúde, etc.).
- o Promoção de serviços inovadores de proximidade, por exemplo, através de parcerias com o comércio local que através da entrega ao domicílio das compras dêem resposta os problemas de mobilidade (idosos, condicionados de mobilidade, habitações sem elevador, etc.) ou incompatibilidade de horários, promovendo, desta forma, o comércio local.

c) Equipamentos, serviços e segurança

- o Apoiar o comércio local: formação, incentivos à modernização e remodelação, parcerias inovadoras que dêem acompanhamento às novas necessidades, maior celeridade na emissão de licenças, criação de gabinetes de apoio jurídico; em articulação com o Ministério da Economia, criar um programa de incentivo ao investimento em bairros históricos, com benefícios especiais para jovens empresários (contribui igualmente para a fixação de jovens...); publicação regular de directórios associados a programas de descontos para moradores do próprio bairro (ou outro critério); promoção de fóruns para discussão de desafios e possíveis soluções comuns.
- o A promoção da diversidade de actividades e de horários no espaço urbano (habitação, comércio, serviços, animação nocturna, etc.) é não só um requisito fundamental para a atractividade habitacional da zona, como também para a resolução dos problemas de segurança e o sentimento de insegurança.
- o Criação de horários para cargas e descargas de forma a impedir o congestionamento de vias de sentido único e, simultaneamente, diminuir os níveis de poluição.
- o Adequação da recolha do lixo aos horários de funcionamento dos serviços e às necessidades reais. Na maioria dos casos, é recolhido em horário de funcionamento nocturno dos estabelecimentos.

- o Criação de uma plataforma destinada a reaproveitar e redistribuir bens ainda funcionais, que de outra forma seriam descartados pelos seus proprietários originais.
 - o Colmatar as lacunas ao nível dos equipamentos de saúde e educativos, registando-se o encerramento da única escola primária existente na freguesia, e adequar a oferta existente à população que se quer atrair.
- d) Cultura, desporto e lazer
- o Dinamização cultural: criação de uma agenda cultural continuada; programação conjunta com os comerciantes e os moradores; criação de guias culturais da freguesia.
 - o Criação de eventos de bairro, com a possibilidade de aproveitamento das infra-estruturas públicas para a sua realização (escolas, ginásios, etc.); criar o “Dia das Mercês”; reactivação das festas de Santo António na freguesia. ▮ Criação de ATL's para crianças e idosos.
 - o Aproveitar o capital de conhecimentos e experiências da população idosa e colocá-lo ao serviço da comunidade. ▮ Reactivar clubes e associações de bairro numa perspectiva de reforço da coesão social.
 - o Criação de equipamentos desportivos e incentivo ao desporto: reabilitação ou construção de um pavilhão desportivo na freguesia, aproveitando eventualmente o existente, mas degradado, pavilhão do Liceu Passos Manuel; estabelecimento de protocolos com os ginásios e clubes próximos da freguesia para descontos para os residentes; criação de competições desportivas locais como os já extintos “Jogos de Lisboa” (nos quais todos nós participámos na nossa infância e adolescência).
- e) Governança
- o Integração das várias políticas sectoriais e das várias escalas de actuação. Decisões integradas contemplando o impacto global e não apenas local. A lógica da divisão administrativa (que muitas vezes é apenas administrativa) na resolução de problemas implica necessariamente que haja incoerências. Por exemplo, sem querer colocar em causa a decisão em si, que nos parece razoável, o encerramento da circulação automóvel no Bairro Alto, não foi tomada de forma holística e exerceu uma pressão enorme nos bairros envolventes ao nível do estacionamento. Teria sido mais adequado procurar reduzir este impacto através de alterações ao nível do funcionamento dos transportes público e outros incentivos criativos que reduzissem a utilização de transporte privado. Impõe-se a implementação de um verdadeiro planeamento estratégico com a definição de metas gerais e objectivos específicos integrados que seja amplamente divulgado e participado pela cidade.
 - o Colocar o cidadão no centro do processo de tomada de decisão e dos objectivos de desenvolvimento da cidade. Criar um verdadeiro fluxo de informação e comunicação bidireccional entre os órgãos de poder local (Câmara municipal e Juntas de Freguesia) e os munícipes, no sentido de restabelecer a confiança dos cidadãos nos seus governantes e instituições e garantir o respeito dos últimos relativamente às aspirações e propostas dos cidadãos. Os poderes públicos devem informar amplamente os cidadãos dos objectivos, medidas e actividades em curso, estabelecendo-se ainda canais de comunicação que permitam aos cidadãos fazer chegar as suas propostas e iniciativas.
 - o Facilitar e apoiar as iniciativas da sociedade civil, simplificando processos e criando pontos de contacto.
 - o Criação de pólos de sociabilidade/sociabilização potenciadores da reflexão, debate e a participação, designadamente ao nível da freguesia, aproveitando, por exemplo, as estruturas das

associações locais (nomeadamente o já extinto Lisboa Clube Palmeiras). Sintomaticamente, o nosso grupo de cidadãos surgiu na sequência de reflexões produzidas num bar/café que, enquanto estabelecimento privado, substituiu os tradicionais focos de sociabilização que as referidas organizações poderiam constituir.

Em suma, pretende-se abrir os centros de decisão aos cidadãos, seja através das juntas de freguesia, seja através dos referidos pólos de sociabilização.

5. Medidas num contexto alargado

Na nossa análise partimos do princípio que muitos dos problemas e soluções apresentadas só fazem sentido e surtirão efeito quando enquadradas numa política mais ampla à escala metropolitana ou até nacional. A Lei dos Solos e a forma como são atribuídos os lucros de venda de terrenos agrícolas propiciam a especulação e a deturpação de objectivos que são públicos. A multiplicação de novos edifícios habitacionais sem nenhuma preocupação em “fazer cidade”, levam à disparidade de qualidade urbana, permitindo a inflação de certas zonas da cidade em detrimento da qualificação urbana de outras.

Aspectos como a tributação do património, o controlo da especulação imobiliária, o regime do arrendamento, a política metropolitana dos transportes públicos, os perímetros de construção exagerados, a proliferação selvagem dos centros comerciais, a venda de património ao desbarato e a sistemática destruição de locais de memória, entre outros, são alguns exemplos das áreas em que se tem de actuar a uma escala mais ampla.

6. O que deve ser preservado a todo o custo na Freguesia das Mercês

A par das várias propostas por nós apresentadas parece-nos que cumpre preservar a todo o custo:

- o Características imateriais que constituem o “espírito do lugar”, tomando este bairro em algo a que podemos chamar casa.
- o Patrimónios histórico construído, incluindo o interior dos edifícios (acabar com o “fachadismo”).
- o Condições de insolação e vistas (ameaçadas pela subida da altura da construção).
- o Logradouros ajardinados e a permeabilidade dos solos.
- o Espaços públicos e verdes de referência.
- o Diversidade social e cultural.
- o Carácter habitacional.
- o Diversidade de actividades.
- o A população jovem que ainda resta.

7. Notas finais

Todos nós nascemos em Lisboa, crescemos em Lisboa, amamos Lisboa e queremos viver em Lisboa. Como procurámos enunciar, são vários os obstáculos a esta pretensão, daí que a oportunidade de aqui estarmos seja, simultaneamente, uma forma de partilhar o que “nos vai na alma” e de, modestamente, dar o nosso contributo no processo de reflexão da nova Carta Estratégica de Lisboa. Cientes de que palavras levam-nas o vento, a oportunidade de aqui estarmos e de as dizermos é já parte de um todo desejável que seria a participação activa dos cidadãos na construção do futuro da sua cidade. Se às palavras se sucederem acções aqui estaremos para ajudar a levá-las à prática. Não pedimos só direitos. Aceitamos as responsabilidades que estes acarretam. Em jeito de conclusão a cidade de Lisboa não pode ser um privilégio para alguns mas uma cidade de todos e para todos.

III.b – Tatiana Chkiria: Um olhar sobre Lisboa

5 de Maio de 2005

Quando cheguei a Lisboa já era de noite. Estava escuro, mas achei a cidade muito bonita, por causa das muitas luzes a iluminarem o caminho. Senti-me perdida...

Os primeiros dias foram muito difíceis, porque não conhecia nada, nada me era familiar. Apenas a minha mãe. A maior dificuldade que tive de superar foi a da língua. Não compreendia nada, o que se tornava confuso para mim.

Mas pouco a pouco comecei a reparar em tudo o que estava à minha volta e a compreender melhor a língua, o que tornou tudo mais fácil.

Num dia normal saí para a rua, e de repente apercebi-me de quanto tinha perdido. Cada passo que dava, a partir daí, era o primeiro, tudo era novo, agora eu olhava duma maneira diferente. Tinha curiosidade. Parecia que tinha vivido um pesadelo, e de repente acordara. Senti alguma insegurança, mas já não estava perdida.

Comecei a habituar-me ao ruído intenso dos carros, ao cheiro das sardinhas e do mar, à música de Lisboa e às vozes das vendedoras nas ruas. Senti que já fazia parte deste pequeno mundo, que era aqui que gostaria de ficar a viver e a estudar.

15 de Abril de 2009

Chamo-me Tatiana. Tenho 18 anos. Sou ucraniana, vivo em Lisboa há quase 6 anos, e já posso dizer que conheço bem a cidade. Também afirmo que já observo Lisboa de uma outra maneira.

Divido a cidade em duas partes, que são: lugares lindos e calmos, os locais onde gosto de estar, onde me divirto, ou pelo contrário, estou em sossego (por exemplo o Campo dos Mártires da Pátria); e lugares "maus" – que são aqueles por onde nem sequer quero passar, onde vejo a destruição, a sujidade e as pessoas sem abrigo (o exemplo é o jardim Constantino). Infelizmente, Lisboa mudou muito e hoje em dia estas características começam a aparecer por todo o lado, até nas ruas principais.

É muito difícil lidar com esta situação pouco agradável, porque são as próprias pessoas que destroem tudo, às vezes sem terem consciência de que o fazem.

Anexo IV – Outras contribuições escritas recebidas durante o processo

IV.a – Contribuições dos alunos da Escola Secundária Artística António Arroio

IV.a.1 Lisboa

Autoria: Ana Filipa Pires

Chamo-me Ana Filipa Pires, tenho 19 anos, nasci em Lisboa e sou estudante na Escola Secundária Artística António Arroio no curso de Comunicação Audiovisual. Resido em Torres Vedras, mas, passo a maior parte do meu tempo em Lisboa, por ser o meu local de estudo e também porque a minha família reside e trabalha na capital. Frequento as ruas de Lisboa não apenas por necessidade, mas porque me sinto confortável e inserida neste espaço bastante eclético, onde é possível fazer de tudo um pouco, até mesmo imaginar Lisboa como uma cidade possível de habitar.

Sentada nestes bancos vermelhos e azuis a riscar alguns traços mentais num bloco, o ensurdecido chiar dos carris, o silêncio sufocante das pessoas, o aroma de mais um dia de trabalho são interrompidos por uma voz feminina que relembra-me de que o meu destino está prestes a chegar. Poderia fazê-lo com o auxílio de uma bicicleta, mas apercebo-me de que existem outras maneiras mais originais de correr perigo. Por aqui e por ali surgem artistas na rua, pessoas que por falta ou demasia de algo, se expressam. Em redor deles, cruzam-se passos que têm em comum a marca de uma vocação, dum fatalismo, dum anseio de partir e tornar, duma sensual melancolia, vítimas da magia da Lisboa. Feitas por estes passos largos ou até mesmo apertados, lentos e apressados, são as cidades. Nascem e morrem todos os dias, transformam-se sem perder a sua essência. Terá Lisboa mudado tanto que não a reconhecamos? O reconhecimento é fruto da honestidade e da natureza de cada um e é autêntico quando existe uma vontade comum a todos. Por isso, porque não começar por aí mesmo? Disponham honestidade e boa disposição, tragam alegria e vontade de saborear na Rua Augusta sem ter a desculpa de fazer compras, que o 28 suba e desça apinhado de “Turistas Portugueses” não residentes, e que até o Bairro Alto deixe de ser seja o único local de alívios culturais. Que seja necessário cultivar espaços verdes dedicados ao lazer, novos locais culturais, segurança e claridade às noites desmedidas e vigorosas. A recuperação deve ser feita em unânime sintonia, o rejuvenescimento pelos jovens e o equilíbrio por todos os que amem incondicionalmente o canto de agora e o choro e o protesto de logo.

O seu arrastamento amarelo, rectangular e publicitário causam em mim a estranha sensação de permanecer no meio desta metamorfose onde os carros são sobrevalorizados às pessoas, mas o que me conforta são as coisas que nunca irão mudar: Os beirais floridos, os voos dos pombos, as crianças, os velhos dormindo ao sol, as gaiolas de passarinhos, a roupa estendida à janela. Ao longe vejo-o, sentado na esplanada, impávido e sereno, na mesma posição que da última vez, iluminado pela última luz, que me recorda que estou na cidade pavorosamente perdida, cidade “Triste e Alegre”.

IV.a.2 Viver em Lisboa

Autoria: Inês P. Antunes

Jovem de 18 anos, natural de Lisboa. Estudo em Lisboa, moro nos arredores e é nos arredores que me divirto a maior parte das vezes. No entanto, valorizo algumas áreas de Lisboa e gostaria de ver valorizadas algumas áreas que em tempos já tiveram procura populacional, mas que perderam a procura ao longo dos anos por variados motivos.

Os espaços que valorizo na cidade de Lisboa são as áreas da Baixa Lisboeta e de Belém.

A Baixa de Lisboa é uma zona histórica, as casas antigas, as ruas do fado, em tudo se sente a alma portuguesa. O facto de ser uma zona de alto comércio, que tem na sua constituição o comércio mais actual ligado ao comércio tradicional, torna-o um local bastante apelativo. É o local que prefiro para fazer algum tipo de compras ou as vezes só mesmo para passear porque é muito tradicional, muito típico, muito português.

Penso que o único problema desta zona é mesmo o facto que não haver meios financeiros por parte da Câmara de Lisboa ou de qualquer outra entidade competente para melhorar a estrutura das construções da Baixa Pombalina de forma a melhorar as condições de acesso e diminuir algumas probabilidades de situações de risco como, por exemplo, em caso de incêndio ou sismo.

A zona de Belém é também uma zona histórica, com inúmeros monumentos da época Manuelina. Os jardins e o Tejo que juntamente com os monumentos dão a este local maioritariamente turístico, um ambiente medieval tão característico. Esta zona é provavelmente uma das áreas, senão a área, mais apreciada a nível turístico da cidade Lisboaeta.

Este local foi realmente bastante aproveitado, quer pela conservação, quer pela promoção desta zona em questão.

Os locais que considero que deveriam ser melhorados são as zonas da antiga feira-popular, em Entrecampos, e a zona onde foi realizada a Expo '98, no Parque das Nações.

A zona da antiga feira-popular, em Entrecampos, era uma zona de grande procura populacional devido a ser uma zona de entretenimentos quando ainda existia a feira-popular. Quando esta foi obrigada a sair daquele local por estar inserida no interior da cidade, este local perdeu grande da sua procura e passou a ser uma zona de obras intermináveis donde ainda ninguém sabe o que esperar, embora todos suspeitem que este local vá servir para construir mais umas paredes de betão, quando as pessoas nem sequer têm possibilidades de comprar casas; Ou seja, estas habitações vão ser, como tantas outras, entregues a bancos ou instituições da mesma natureza.

Penso que esta zona foi mal aproveitada. A feira-popular não poderia continuar a estar inserida no interior da cidade, pois acredito que incomoda-se os moradores devido ao constante barulho até horas tardias, no entanto poderiam ter arranjado outro local, como por exemplo, um grande descampado que se vê da ponte Vasco da Gama, que se encontra fora da área interior da cidade e que poderia assim ser aproveitado para qualquer coisa de forma a chamar a atenção da população para aquele local, oferecendo à população mais um local de entretenimento; O local onde estava localizada a feira-popular, poderia ter sido aproveitado sendo lá construído por exemplo, uma área de cinema ao ar livre que funcionaria num horário restrito, mantendo assim a procura da população e mantendo-se uma zona de entretenimento acessível, embora mais reservado.

O Parque das Nações deveria de certo ter sido aproveitado de alguma forma. De facto, tentaram manter a procura da população construindo o Centro Comercial Vasco da Gama, e mantendo a zona envolvente minimamente cuidada, mantendo a beleza característica do local; No entanto, vou mais rapidamente para aquele local para passear devido à sua beleza natural por estar situado na margem do rio, do que propriamente para fazer compras ou ir ao cinema.

Penso que deixaram “morrer” o local. A maior parte dos restaurantes que tinham aberto na altura da Expo'98, pensaram manter a procura da população mesmo após o encerramento da exposição mundial, confiando que as entidades competentes procurassem manter o local. No entanto, tal não aconteceu. O facto de terem construído o Centro Comercial naquela zona retirou procura aos restaurantes espalhados por toda a área que retrato.

A procura ficou restrita maioritariamente apenas e só ao Centro Comercial e a área envolvente. Toda a restante área foi esquecida.

Tomo como exemplo a nossa vizinha Espanha, que após a realização da Expo em Sevilha, procurou e bem manter a procura populacional oferecendo ao habitantes e aos visitantes da cidade, um parque de diversões para todas as idades. Desta forma ofereceu à população mais uma zona de diversão e convívio, aproveitando uma área anteriormente pouco abrangida pela população.

IV.a.3 Lugares de eleição em Lisboa

Autoria: Inês de Freitas

Os meus lugares de eleição em Lisboa são a Baixa e Bairro alto especialmente de dia. O cais das colunas que agora está ao dispor do público é um bom lugar para dar uma volta. O Bairro Alto e as pequenas ruas de Lisboa são óptimas para visitar durante o período da manhã enquanto a cidade acorda. Descobre se lojinhas escondidas bastante interessantes e diferentes do habitual.

No meu ver o pior destes locais é a segurança e o mau aproveitamento de espaços que o público usa. A Baixa de Lisboa, por exemplo, de noite é ótima para se passear e a Baixa não aproveita. A vida da noite podia ser muito mais agradável e até feita em família. Os cafés abertos, os pequenos bares, obrigaria as pessoas a virem a rua, deixar a televisão, sentarem-se numa explanada e conviver, como se passa em Espanha (apesar de ser um estilo de vida diferente).

O Jardim da Estrela é também um ótimo espaço, e em que todos os primeiros domingos de cada mês há uma pequena feira de artistas que engloba o mais diferenciado tipo de artes plásticas.

Belém é outro dos meus locais favoritos. Os jardins, os Jerónimos, a Torre, o Museu da Marinha e planetário, as exposições no CCB, um bom sítio para passar uma tarde ao ar livre, conhecer novos artistas e novos tipos de arte. No meu ver é um dos lugares públicos melhores e mais bem organizados que Lisboa tem para se “andar”.

IV.a.4 Qualidade de espaços na cidade de Lisboa

Autoria: Márcia Gromicho Lopes Dias, desde sempre moradora que frequenta a grande Lisboa

Gosto de Lisboa! Mentira. Gosto de alguma Lisboa, da Lisboa antiga, pessoana, à beira-rio. E sim gosto de viver essa Lisboa. Constantemente passeio pela Baixa-Pombalina, Bairro Alto, Chiado, e afins. Frequento cafés, esplanadas, lojas de todo o tipo de comércio, etc, e por vezes nem tudo me agrada. Posso dar um exemplo, recentemente estava ao pé da saída do metro da Baixa-Chiado, sentido Largo do Camões, e deparei-me com um saco de lixo encostado a uma loja, roto a derramar cascas de laranjas pelo chão. Então não era que pertencia à famosa, conceituada, ilustre “Brasileira”! Achei deprimente aquela situação. Parece que as pessoas que recolhem o lixo, passam por volta da meia-noite, mas nem oito horas da noite eram e já o lixo estava a porta, e pelo que me constou aquela situação acontece todos os dias e não só neste estabelecimento. Poluição visual? Será que não podiam guardar o saco dentro do estabelecimento e na hora de encerramento colocar cá fora?

Bem, mas em relação ao tipo de estabelecimento e as suas ofertas estão cada vez mais diversificadas e com o objectivo de atingir diferentes públicos-alvo. Valorizo espaços culturais, e que englobem diversas vertentes, ora por um lado exposições e espectáculos, mas ao mesmo tempo que possuía de uma explanada agradável onde se possa estudar, ou apenas desfrutar de um café.

A correspondência qualidade/preço acho muito importante, não me importo de pagar um bocado acima da média se realmente for bem atendida e que consumir seja equilibrado em relação ao preço.

Mesmo sendo fumadora, já não estou habituada a espaços fechados onde se pode fumar, não custa nada ir a rua matar o vício, e assim o ar fica mais puro para todos. Mas os espaços com divisão fumador e não fumador, têm relevante importância na escolha de um restaurante, por exemplo.

Um aspecto que não vejo muito valorizado, é a excelente vista sobre o Tejo que a cidade desfruta. Ok, normalmente nos miradouros existe um café/ esplanada, mas posso dizer que já frequentei algum e o atendimento é péssimo. Noto em alguns sítios, no qual existe muita afluência de turistas, uma certa discriminação perante os “não turistas”. O atendimento é notoriamente diferente, o que me leva a pensar Lisboa vive pela sua população ou por quem esta de passagem?

Em relação a vista sobre o rio Tejo, não me refiro simplesmente a zona das Docas, Alcântara, Santa Apolónia, entre outras. Mas até os bairros mais antigos e tradicionais, situados nas colinas da nossa cidade oferecem qualidades aquém do explorado até ao momento.

Ainda muito se pode fazer em relação a qualidade de espaços existentes em Lisboa, diversificados já eles são, o mais importante agora é manter a sua qualidade e coerência em relação aos seus clientes.

IV.a.5 Que espaços de Lisboa valorizas e que espaços de Lisboa desejas que fossem melhorados em termos de oferta qualificada?

Autoria: Melanie Soraya Silva Morais – nacional da Suíça, frequenta Lisboa por motivos escolares e de diversão.

O local que me agrada mais na cidade de Lisboa é a Baixa. É um espaço acolhedor, ao ar livre, onde o novo e o antigo se aliam. A sua arquitectura e ainda alguns vendedores de rua existentes, fornecem-lhe um ambiente de conforto, de antigo, ou mesmo um ar mais tradicional. Dá nos a conhecer um pouco de Portugal “passado” mas presente. As lojas existentes e o espírito jovem que frequenta este local, tanto para a diversão como para funções estudantis ou mesmo profissionais, abastecem a Baixa de Lisboa o necessário clima moderno e sofisticado.

Sendo um espaço ao ar livre, acessível a nível de transportes e recheado, torna-se mais agradável do que estar constantemente encerrado dentro de um centro comercial. Conseguindo fazer tudo, ou até mais, que num centro comercial. Apanha-se ar fresco, passeia-se e aproveita-se para ir as comprar ou frequentar os cafés ou restaurantes existentes.

Na minha opinião a Baixa de Lisboa é um bom exemplo como aproveitar algo já tão histórico como estas ruas, tornando-as acessíveis e agradáveis para todos.

Penso se Lisboa tivesse mais locais ao ar livre de boa qualidade, onde se pudesse estudar e divertisse, seria mais agradável para quem a frequenta, ou mesmo para quem a visita. Espaços que puxassem as pessoas de casa e fizessem com estas apanhassem um pouco de ar fresco e de convívio positivo. Apesar de possuir alguns destes espaços penso que ainda não sejam suficientes. Este tipo de espaços devia igualmente ser aproveitados para organizar alguns eventos (concertos, teatros de rua, etc.) de modo a incentivar as pessoas de todas as idades.

IV.a.6 Lisboa

Autoria: Sofia Rosado

O Inverno em Lisboa é... uma situação dramática. Enquanto jovens falidos, não existem locais protegidos, baratos e com uma política relaxada onde possamo-nos reunir. Talvez o sítio onde passemos mais tempo, eu e o meu grupo de amigos, é na “shisha” um restaurante egípcio onde se fuma nagnilé e se comem pães egípcios com queijo. É um local agradável onde já temos uma boa relação com o dono e ainda uma grande cumplicidade com o empregado Santos. E atenção que eu gosto muito de sentir a chuva e de viver o Inverno mas não o quero fazer através de uma janela com autocolantes da Companhia das Sandes, sentada em cadeiras desconfortáveis e com pombos a rodearem a mesa dentro do restaurante. Mas, ao invés do Inverno, no Verão Lisboa torna-se numa cidade animada. As cores vivas das casas em Alfama animam-se e podemos de desfrutar de passeios pelas zonas antigas de Lisboa. Escolhemos geralmente encontrarmo-nos nas zonas históricas como a Baixa, Chiado, Graça, Castelo. Existem lugares lindos para se ver o pôr-do-sol tal como no Miradouro do Adamastor (Sta. Catarina), embora seja algo mal frequentado, e o Miradouro da Graça. Existem muitos turistas e parece que os portugueses decidem finalmente sair das suas “cavernas”. Algo semelhante só em dias sem chuva na época de Natal, e vejamos bem são apenas uns três dias.

Frequentamos poucos espaços nocturnos, geralmente por não corresponderem muito ao nosso estilo de vida e às nossas preferências. Tem contudo um local no Cais do Sodré onde nos reunimos diversas vezes - o O’Gillins Irish Pub. É um local recheado de música irlandesa e de ainda outras influências musicais. Sempre que existem concertos com preços acessíveis vamos pois a dança e música é uma grande parte da nossa vida e temos pena de não encontrar tantos mais locais para o desfrutar. No entanto ao estender esse tipo de locais podemos também acabar por banalizar o que ele realmente representa para nós, pois existem sempre jovens que se guiam por modas levando geralmente a bebedeira atrás e acabando por destruir um ambiente calmo e bonito. Locais sem bebida seriam muito bem-vindos também, sem bebida e tabaco. Eu que fumo socialmente posso fumar perfeitamente na rua e bebedeiras dispenso. Tudo o que precisamos é de um local para nos sentarmos, comida/bebida e musica ambiente que o resto fazemos nós. Falta em Lisboa espaços limpos, relaxantes, com privacidade e onde nos sintamos à vontade. Bem na verdade eles existem mas quando o preço de uma coca-cola é de 4€ não nos podemos sentar.

Lisboa é um local cheio de potencial, a zona ribeirinha é magnífica e a Baixa/Chiado uma zona comercial linda. Estas zonas precisam de ser fortemente dinamizadas, e por isto não quero dizer que as dinamizem tomando-as num centro comercial a céu aberto mas sim abrindo os cafés e restaurantes também a portugueses, tendo lojas com produtos modernos e montras cujos manequins dos anos 50 não estejam cobertos por celofane amarelo. Gostaria ainda de encontrar mais empregados simpáticos e com desejo de fazer negócio. Com tanta antipatia acabo por viver mais o Martim Moniz, onde existe barulho, movimento, cor e simpatia. É devido ao mau negocio que uma loja antiga e de prestígio como a Casa Sousa (de tecidos luxuosos) fechou na Rua Garret para dar lugar a uma Hugo Boss e reabrir numa paralela à Rua do Ouro sem visibilidade. Estas situações acontecem por falta de interesse tanto do Estado, como dos compradores como dos próprios vendedores em fazerem negócio portanto o que há a mudar é a mentalidade. Acho que os lisboetas precisam dum raspanete típico de professora primária: continua a baloiçar a cadeira que quando caíres e partires a cabeça não sou eu que te levo para o Hospital.

Concluindo amo Lisboa na sua plenitude, gosto de ouvir os gritos na rua e mulheres de avental. De falar com estranhos lunáticos e sentir a raiva dos condutores portugueses. Mas gostava também de por vezes me esconder dessa realidade e poder faze-lo num local público. Sou a favor da diminuição de trânsito na Baixa

e da construção de ciclo vias em Monsanto. Sou contra a banalização do álcool porque sinto que vivo numa cidade (e talvez país!) de alcoólicos e ainda contra a demolição de prédios lindos seguidos da construção de edifícios forrados a azulejos "podres" (por favor antes betão). Construam jardins e quiosques, organizem bailes e palestras, o povo lisboeta precisa de distrações que não sejam apenas as fofuices do trabalho. Apenas quero uma Lisboa colorida como se vê nos filmes a preto e branco.

IV.a.7 Espaços frequentados por jovens na cidade de Lisboa

Autoria: Vanessa Santos

Os espaços frequentados pelos jovens variam dependentemente do factor económico, da sua estética, ou seja, a sua forma de vestir, o seu estilo, os gostos, conhecimentos e interesses e até politicamente. No entanto, este último factor é já um denominador na geração de hoje em dia. O factor do tempo é outra determinante na gestão de frequência dos espaços, uma vez que há jovens que têm horários muito sobrecarregados, os quais deixam pouco ou relativamente nenhum tempo para as restantes actividades, como por exemplo passatempos, actividades extracurriculares como a equitação, ginásio, futebol, entre outros. E até o convívio com outros, o que na minha opinião é errado, tendo em conta que estas actividades são vistas como uma forma de distração para o jovem, uma forma de se tornar sociável, trocar conhecimentos e por sua vez, aumentar o seu estímulo. Outro factor mas não menos importante é o tipo de relações com os pais e o tipo de pais, se são liberais ou não. O factor económico, já anteriormente referido é determinante no tipo de espaço, caso o jovem tenha dificuldades económicas, tem mais tendência a frequentar mais os espaços abertos, como por exemplo parques locais, passeios. No entanto, se o jovem não tiver qualquer tipo de problemas relativamente a esse factor, frequenta mais os centros comerciais para compras, os cafés e bares. Estes últimos referidos são normalmente espaços mais acolhedores, os quais o tipo de ambiente é relevante. O tipo de interesses e conhecimentos dos jovens determina se estes gostam de frequentar museus, exposições, centros culturais e eventos. É óbvio que o factor da idade é outra grande determinante do tipo de lugares, e neste caso, os horários. Os jovens de maior idade frequentam mais os lugares nocturnos, se bem que nos dias de hoje, existem pais muito liberais, por vezes até demais, deixando os seus filhos de 13 anos frequentar este tipo de lugares que os de maior de idade. Estas discotecas que não têm uma segurança "muito apertada" e que deixam entrar qualquer tipo de jovem independentemente da idade que tenham. Este tipo de jovens tem tendência a ter um tipo de programa nocturno, em que jantam num restaurante em Santos, como o Macdonald, o restaurante Orange ou o Caldas, depois partem para Santos, um local onde tem muitos bares e a partir daí partem para as discotecas. Já os de maior faixa etária preferiam jantar nas docas e ficar pelos bares ou então optam por frequentar a discoteca Lux, ou até mesmo o Bairro Alto, para aqueles que preferem frequentar espaços mais abertos para um maior convívio com os seus. De momento gosto de frequentar Belém, faço uma paragem nos pastéis de Belém que são fantásticos e normalmente como-os enquanto passeio pelo parque de Belém ou pelo rio. Na minha opinião, não tem nada a modificar. A praia é um lugar o qual gosto muito de frequentar, é relaxante e inspirador, o que seria necessário a modificar seria a sua segurança e higiene. Opto pelo centro comercial apenas em dias mais frios ou quando necessito de algo a comprar, outro lugar que também frequento por estas razões é a Baixa Chiado. Os armazéns do Chiado, é um centro o qual tenho gosto em frequentar, além de possuir lojas do meu interesse, tem uma zona de comidas que é convidativa a instalar-nos um pouco mais de tempo do habitual para consumir. A Gulbenkian e o Museu Nacional da Arte Antiga são lugares excelentes para aumentar o estímulo e os seus conhecimentos. A Gulbenkian por sua vez, tem uma vasta biblioteca onde podemos efectuar uma pesquisa avançada e um jardim para relaxar, fenomenal, que é frequentemente frequentado e arranjado. O Centro Cultural de Belém é óptimo para ir aos fins-de-semana. Os cafés são também locais onde frequento para o

encontro de amigos, costumo frequentar uns no Saldanha, os quais não me recordo do nome, há cafés com uma decoração fantástica, muito acolhedora, criando um ambiente muito convidativo. Contudo, o ambiente não é tudo, é necessário ter boa qualidade e atendimento. Existe um restaurante ao pé da minha casa, o qual devo reconhecer que a sua decoração é muito interessante e inovadora, no entanto, considero a comida de má qualidade. Inicialmente era também café/pastelaria, mas por questões de negócio, uma vez que é abundante, decidiram torná-lo unicamente como restaurante. Nas Laranjeiras tem um parque de grande dimensão, no entanto, está pouco aproveitado, isolado e pouco divulgado. O Parque das Nações é uma zona comercial e familiar para o convívio de jovens. Tenho pena que tenham acabado com a Expo, porque do pouco que me lembro, era de máxima importância, pois não só atraiu turistas pela sua divulgação, como também evoluiu Lisboa a nível financeiro e culturalmente. Eu sou natural de Lisboa, no entanto, por vezes também gosto de frequentar locais fora de Lisboa, como a Ericeira, no Norte e Algarve, os quais são mais abertos, com menos pessoas e por isso a confusão não é tanta.

IV.b – Outras contribuições

IV.b.1 – Nota prévia

Seguidamente são apresentadas as contribuições recebidas por e-mail ou pela página da internet relativa à Carta Estratégica de Lisboa. Foram recebidas outras contribuições escritas, no entanto, somente serão transcritas aquelas que se relacionavam mais de perto com as temáticas da Pergunta I: As restantes foram encaminhadas para os restantes comissariados com base na proximidade das temáticas tratadas.

IV.b.2 – Contribuições do cidadão Artur Cosme Ramos

IV.b.1 Reabilitação urbana, habitação, meio ambiente e qualidade de vida

Muito se tem falado e escrito sobre estes temas. Porque todos conhecemos e sabemos como são importantes para a vida humana.

A recuperação do parque imobiliário edificado é absolutamente necessária, porque já não se pode adiar por mais tempo. O país está a desmoronar-se.

Então é tempo de pôr mãos ao trabalho, muito trabalho.

I Debate

Deveria efectuar-se um amplo debate sobre a “Reabilitação Urbana”, a “Habitação”, o “Ambiente” e a “Qualidade de Vida”. Quanto mais não fosse, para fazer cumprir os Artigos 65º e 66º da nossa Constituição.

Nesse debate patrocinado pelo Ministério das Obras Públicas Transportes e Habitação, deveriam ser ouvidos todos os parceiros relevantes para se levar a cabo um bom trabalho.

Como estes assuntos fariam “mexer” com muitos interesses e ninguém de boa fé deverá ser prejudicado, proporia, para fazerem parte do debate, as seguintes entidades:

Como organizadores:

- Secretaria de Estado da Habitação;
- Instituto Nacional da Habitação.

Como Intervenientes e Interessados:

- Associação Portuguesa de Municípios;
- Associações de Proprietários;

- Associações de Inquilinos;
- Instituto Português do Património Arqueológico e Arquitectónico;
- Ordem dos Arquitectos;
- Ordem dos Engenheiros;
- Ordem dos Advogados;
- Associação Portuguesa de Bancos;
- Outros de interesse.

Como Consultores Técnicos:

- Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
- Universidades;
- Associações ambientalistas;
- Empresas de engenharia.

O motivo porque proponho que na discussão destes temas, sejam intervenientes estas entidades é pela sua complexidade técnica.

Teriam de ser alterados, o Regulamento do Arrendamento Urbano, o Regulamento das Edificações Urbanas e teria que ser criado um Regulamento das Inspeções Imobiliárias e da Ocupação dos Solos.

2 Reabilitação Urbana

Ao recuperar o parque imobiliário edificado, principalmente nas zonas de valor histórico a preservar, estaremos a redinamizar o mercado do arrendamento e a economia local.

Trazer vida a zonas quase abandonadas, será valorizar além do património, o comércio e os serviços e estaremos também a criar riqueza e postos de trabalho.

Residir perto do local de trabalho será uma vantagem?

- Menos tempo em transportes;
- Menos engarrafamentos de trânsito;
- Mais pontualidade no horário de trabalho;
- Menos desgaste físico;
- Melhor disposição para o trabalho;
- Mais rentabilidade;
- Mais economia;
- Mais qualidade de vida;
- Mais horas de lazer e descanso;
- Almoçar em casa com a família e ainda ver um programa de TV, ou relaxar um pouco, ler um jornal,...

será possível?

- Quem utiliza o carro como transporte e apenas passeia ao fim de semana não pagaria menos alugando um?

Na recuperação do parque imobiliário, deverão ser aplicadas as novas tecnologias de construção, que irão conferir maior qualidade, mais conforto, maior segurança e mais durabilidade.

O redimensionamento das tipologias deverá ser adequado aos tempos actuais. As acessibilidades (elevadores para pisos altos, rampas para deficientes ou cadeiras de rodas para debilitados fisicamente) deverão ter em conta os mais modernos sistemas.

Os materiais a utilizar deverão ser incombustíveis sempre que possível.

Os prédios recuperados deverão ser dotados de equipamentos e sistemas de detecção e extinção automática para o risco de incêndio. Principalmente nas construções mais antigas onde os vigamentos são de madeira.

Todos os edifícios deverão ser dotados sempre que possível de estacionamento para veículos particulares adequado ao número de fogos a disponibilizar, evitando assim a situação caótica a que chegou a falta de estacionamentos disponíveis nos centros urbanos residenciais.

Alterar o Regulamento das Edificações Urbanas de acordo com as actuais necessidades e fazer cumprir rigorosamente os PDMs já aprovados.

3 Planeamento

Todos os dias deslocam-se para Lisboa mais ou menos 700 000 pessoas, mais ou menos 350 000 (50%) em transporte individual, com todos os custos e perdas de tempo correspondentes, de Oeiras, Cascais, Sintra, Amadora, Odivelas, Loures, Vila Franca de Xira, Almada, Seixal, Barreiro e Montijo, predominantemente. Se estes municípios continuarem a autorizar urbanizações novas ao ritmo actual, não chegarão pontes, auto-estradas, nem ICs para que todos cheguem ao trabalho à mesma hora e com lugar reservado para o seu lindo “carrinho”.

Teremos que limitar a construção de novas urbanizações sem a componente laboral na mesma zona. Temos que acabar com a construção de dormitórios sem acesso fácil.

Em 1980 Lisboa teve mais ou menos 800 000 habitantes, em 2001 Lisboa tinha mais ou menos 550 000. Todos vão dormir longe mas regressam durante o dia para trabalhar. Se tivessem a possibilidade de alugar ou comprar uma habitação em Lisboa, 200 000 pessoas, mais ou menos 60 000 fogos, todos ganhariam e o país não desperdiçaria tantos recursos.

Os municípios das áreas metropolitanas deveriam concertar entre si políticas de ocupação dos solos, criando mais indústria, comércio e serviços. Mais emprego atrairia as populações sem as obrigar a deslocarem-se muito para trabalhar.

Nos diversos licenciamentos de ocupação dos solos, as câmaras municipais devem exigir das entidades a quem estas foram concedidas o cumprimento do fim a que as mesmas se destinam.

Ao concederem as licenças, as câmaras municipais asseguram a manutenção das infra-estruturas (esgotos, iluminação, recolhas de resíduos, etc, etc). Todas essas infra-estruturas têm custos elevados para os municípios, por esse motivo, qualquer instalação abandonada ou degradada que não cumpre o fim para que foi licenciada, está a desperdiçar recursos económicos, técnicos e sociais.

Exemplo: Se na “Baixa Pombalina” de Lisboa (freguesia de S. Nicolau) em vez de residirem cerca de 2 000 pessoas, residissem 20 000 (já lá residiram mais de 40 000) não haveria uma oscilação tão grande de pessoas para os bairros ou zonas residenciais, nem seriam necessários tantos transportes individuais e colectivos. Haveria mais segurança e melhor aproveitamento de recursos.

4 Inspeções

Criação de inspeções periódicas obrigatórias a todos os imóveis para habitação, comércio, indústria, hotelaria, serviços, grandes superfícies, instalações desportivas e equipamentos especiais.

Destas inspeções ficariam a depender as licenças camarárias para utilização de solos.

Nenhum espaço edificado poderia ser utilizado sem a respectiva aprovação na inspecção. A falta de aprovação faria caducar os contratos de arrendamento ou utilização.

Tipos de licenças emitidas pelas câmaras municipais para:

Habitação;

Comércio;

Indústria

Hotelaria;

Serviços (privados ou públicos);

- f) Grandes superfícies;
- g) Instalações desportivas;
- h) Equipamentos especiais;
- i) Outros equipamentos especiais;

Equipamentos especiais:

- Bombas de abastecimento de combustíveis, depósitos de combustíveis ou materiais inflamáveis ou perigosos;
- Fábricas de material de guerra, ou pirotecnia ou munições;
- Indústrias que possuam altos fornos, siderurgias, cimenteiras, fundições, produtos químicos, etc., que pelos produtos armazenados ou fabricados ponham em risco o meio ambiente ou a segurança de pessoas e bens.

Outros equipamentos especiais:

- Aeroportos;
- Portos;
- Estradas;
- Caminhos de ferro;
- Recintos de feiras;
- Parques temáticos;
- Monumentos classificados.

Entidades principais a intervir como inspectores:

- Câmaras municipais;
- Bombeiros;
- Distribuidores de água;
- Distribuidores de electricidade;
- Distribuidores de gás;
- Distribuidores de telecomunicações;
- Actividades económicas;
- Segurança social;
- Direcção Geral do Ambiente;

- E outros específicos, para cada caso que seja considerado conveniente;
- Nas zonas históricas ou classificadas deverá como habitualmente ser inspeccionado pelo IPPAR.

A falta de aprovação na inspecção faria caducar o contrato de arrendamento e a obrigatoriedade de efectuar obras de manutenção e conservação, ou reparação, a começar no prazo de 30 dias.

No caso do contrato de arrendamento ser de prazo renovável, o inquilino teria direito a uma indemnização de valor igual à renda vencível até final do contrato, ou em alternativa, o regresso ao local arrendado depois das respectivas reparações e de uma nova inspecção favorável.

Este direito de opção do anterior inquilino efectuar-se-ia com renda actualizada e novo contrato de arrendamento ou até ao termo do prazo anterior. Sempre que um inquilino fosse despejado administrativamente porque as condições de habitação ponham em perigo pessoas, ou bens ou porque a reparação se preveja demorada e extensa, os serviços sociais das câmaras municipais, procederiam ao seu realojamento no próprio dia em que este saísse do local. O inquilino ficaria realojado pela câmara municipal, até ao realojamento definitivo na anterior habitação reparada ou noutra de sua opção. O inquilino realojado provisoriamente pagaria à câmara municipal a renda que pagava anteriormente até ao termo desse realojamento.

A reprovação nas inspecções poderia dar origem às seguintes situações:

- Inspecção – Anulação ou correcção do contrato;
- Reparação – Manutenção, alteração, modificação, etc.;
- Realojamentos – Mesmo contrato ou contrato novo;
- Reconstrução – Redimensionamento das tipologias, inovações e modernizações;
- Actualização das matrizes prediais;
- Ocupação – Venda, aluguer e instalação de equipamentos ou infra-estruturas sociais.

Infracções – A falta de execução das obras previstas nos relatórios das inspecções no prazo estipulado e a não colocação no mercado de arrendamento ou venda seria punível com uma coima e a reincidência poderia levar até à expropriação do imóvel.

Pagamento das inspecções – As inspecções deveriam ser pagas pelos proprietários dos edifícios e taxadas pelo valor matricial do imóvel.

5 Entidade gestora de património edificado

Poderia ser criada uma empresa ou entidade camarária que substituiria ou representaria os proprietários dos imóveis a recuperar, sempre que estes o solicitassem ou na sua manifesta incapacidade.

Esta entidade acima referida, teria nos seus quadros técnicos, contratados ou a contratar, todas as pessoas necessárias à plena execução de qualquer recuperação a efectuar. Engenharia, arquitectura, economia, gestão, construção, etc, etc.

As câmaras municipais deveriam criar gabinetes de apoio e informação a todos os interessados, sobre os programas como o RECRIA, etc.

Além da recuperação dos imóveis, esta entidade estaria também apta a promover a comercialização (venda, aluguer ou propriedade horizontal) conforme a intenção do proprietário.

6 Realojamentos

Realojamentos por conveniência - Algumas organizações, proprietários, companhias de seguros, câmaras municipais, misericórdias, etc, que possuem vários prédios e os quais estão parcialmente habitados,

poderiam realojar os inquilinos noutros prédios já recuperados, para que estes ao ficarem devolutos se torne mais fácil a sua recuperação. Aos inquilinos abrangidos por esta medida seria garantido um subsídio de renda para completar a diferença entre a renda anterior e a futura. Esta medida seria aplicada a inquilinos reformados ou em situação económica precária do seu agregado familiar.

Os inquilinos que estiverem interessados em terem melhores condições e tenham a possibilidade de pagar mais, serão objecto de uma actualização, que de qualquer modo nunca seria superior à calculada para efeito do subsídio de renda.

A todos os reformados que vivam sós e auferam um rendimento de pensões inferior ao ordenado mínimo nacional, seria atribuído um subsídio de renda de 100%.

Todos estes realojamentos teriam validade individual e não seriam transmissíveis para além dos cônjuges e filhos menores, que vivam com o inquilino nessa data.

Todos os inquilinos que pretendam, poderiam ser realojados por meios próprios, sempre que para isso façam um acordo com os senhorios, mas nestes casos a indemnização compensatória da parte do senhorio seria igual à praticada no artº 72º do RAU no mínimo.

Realojamentos pelo Estado - Desalojamentos dos bairros degradados e integração dos habitantes em bairros sociais seria efectuado por forma a que os agregados familiares nunca fiquem a habitar sem as condições mínimas aceitáveis para a sua dimensão. As rendas a praticar nestes casos teriam em conta o rendimento do agregado familiar e deveriam também se for o caso receber um subsídio de renda.

7 Arrendamento e matrizes prediais

Actualização das matrizes prediais - Aumento das receitas da contribuição autárquica para as câmaras municipais, só depois dos contratos antigos serem renovados administrativamente.

Para actualizar as rendas deverá ser criado um subsídio de renda para os inquilinos que não possam pagar as actualizações por não terem rendimentos para tal.

Avaliações – Ao actualizar as matrizes prediais para um valor mais elevado, o contrato de arrendamento seria actualizado automaticamente pelo valor da vetustez do imóvel.

No critério de avaliação seria estabelecido a renda mínima e a renda máxima permitida por lei para vigorar.

Esta, seria actualizável administrativamente e não por coeficientes anuais, que continuariam a manter-se do mesmo modo.

Nivelamento do Arrendamento – Deveríamos tentar nivelar o arrendamento, para não haver nem rendas especulativas, nem rendas tão baixas que façam bloquear a manutenção dos prédios e a sua conseqüente degradação, sem a possibilidade de exigir dos proprietários as obras respectivas por falta de rendimento dos mesmos.

Disciplinar o mercado imobiliário não será fácil, mas com as medidas certas será possível muito em breve.

As câmaras municipais e o Instituto Nacional da Habitação fariam publicar todos os anos os valores máximos e mínimos por metro quadrado, para aquisição e arrendamento, nas diversas zonas dos municípios, tendo em conta no cálculo a vetustez do local conforme o caso. Estas medidas teriam a finalidade de evitar a especulação no sector imobiliário e a colocação no mercado de prédios devolutos, contribuindo assim para a revitalização da oferta e o desenvolvimento económico do sector.

Temos que ser realistas, mas com justiça, protegendo os mais desfavorecidos e defendendo os investidores para que o mercado funcione livremente.

8 Recuperação de imóveis

A partir do primeiro ano de rendimentos actualizados, começariam a ser exigidas obras de recuperação, mas nos prédios que pelo seu estado degradado, fosse de todo impossível fazer as obras com o rendimento da parte excedente do primeiro ano, poderiam estas ser feitas em anos posteriores.

No caso do proprietário pretender contrair um empréstimo bancário, poderia fazê-lo com juros bonificados para o efeito.

9 Arrendamentos para comércio, indústria e serviços, etc.

Nestes arrendamentos com prazos máximos de 5 anos e para defender os arrendatários, pelas eventuais obras de beneficiação e investimentos muitas vezes não recuperáveis, beneficiando o local arrendado, ficaria estabelecido o seguinte:

- a) As rendas seriam negociadas livremente, mas com os valores entre os máximos e os mínimos por metro quadrado para a zona, estabelecidos anualmente entre a câmara municipal e o INH;
- b) Ao caducar um contrato de arrendamento, este poderia ser renovado automaticamente ou denunciado;
- c) Ao denunciar um contrato de arrendamento, o locador teria que o colocar de imediato no mercado e o anterior locatário teria sempre direito de opção por valor até ao máximo permitido por metro quadrado, evitando assim uma injustiça, sobre eventuais investimentos e valorização do local arrendado vir a beneficiar outros;
- d) O locador teria sempre opção no trespasse e o valor do mesmo poderia ser objecto de avaliação judicial.

10 Medidas especiais

Baixa Pombalina de Lisboa e zonas históricas das cidades ou vilas - Todos os prédios que fazem parte destas zonas ou conjuntos arquitectónicos seriam alvo de inspecções específicas pelas câmaras municipais. Deveriam ser recuperados e vendidos ou alugados, para evitar a desertificação e degradação do património cultural.

O prazo seria de acordo com o estado de cada imóvel entre 30 e 180 dias para pequenas obras de manutenção e de 6 a 24 meses para reconstrução.

Acidentes ou calamidades – Sempre que haja um acidente ou uma calamidade natural e ponha em risco a qualidade edificada, todos os imóveis abrangidos por estes, seriam alvo de uma inspecção extraordinária.

Imóveis devolutos – As câmaras municipais poderiam tomar posse administrativa dos imóveis devolutos, para fazer cumprir a lei, quando os proprietários não cumpram os prazos nela previstos.

É necessária vontade política, principalmente, grande determinação e sentido de Estado.

Temos mulheres e homens capazes de fazer o melhor.

Está nas nossas mãos, colocar de novo, o nosso Portugal num lugar europeu, em igualdade para com os nossos parceiros. A cauda da Europa não é o nosso lugar.

Portugal, será o espelho dos que tiverem a coragem, de o tornar um país melhor, mais justo, mais rico, mais feliz, democraticamente, com amor e esperança num futuro melhor.

Novembro de 2002

Artur Cosme Ramos, Membro da Assembleia de Freguesia de S. Nicolau – Lisboa, Independente eleito pela coligação PSD/PPM

IV.b.2 Direitos e deveres na ocupação de solos na cidade de Lisboa

- 1 – A propriedade privada de qualquer matriz predial tem um licenciamento, que regula o uso e fruição da mesma. Para habitação, comércio, serviços, etc., etc., etc.
- 2 – O proprietário pagará a várias entidades, os impostos e as taxas devidas, pelos diversos serviços e rendimentos obtidos com essa fruição.
- 3 – A Câmara Municipal de Lisboa, mantém a funcionar os vários serviços, a fim de garantir nas melhores condições, essa mesma fruição (Rede de esgotos, recolha de lixos, limpeza da via pública, iluminação, etc., etc.)
- 4 – Para rentabilizar todos estes encargos, a propriedade deve cumprir o fim para o qual foi licenciada.
- 5 – A falta de utilização da licença deve dar lugar a uma substituição do licenciado, para que a matriz cumpra a sua finalidade.
- 6 – Se qualquer dos serviços da C. M. L. não funcionar bem, será justa uma reclamação, até à reposição do seu perfeito funcionamento.
- 7 – Do mesmo modo, na falta do cumprimento do fim para que foi emitida uma licença, a C. M. L. deve exigir do licenciado o seu cumprimento.
- 8 – A manutenção e conservação dos edifícios, deve sempre fazer parte das licenças de uso e fruição dos solos, para que a degradação dos mesmos, nunca os deixe chegar a um ponto tal, que se torne impossível a sua utilização.
- 9 – Compete por sua vez ao estado (Poder político), corrigir as leis para que o mercado consiga funcionar livremente, sem ficar bloqueado como acontece presentemente com o NRAU.

Março de 2008

Artur Cosme Ramos

IV.b.3 Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina

Prédios em avançado estado de degradação, prédios devolutos ou desabitados, prédios que ponham em risco pessoas e bens, prédios com necessidade de obras de conservação, etc. Deverão ser alvo de inventariação e seguidamente, notificados os seus proprietários, para iniciarem os respectivos processos de recuperação ou reabilitação.

Prédios devolutos ou desabitados

Poderiam ser remodelados e redimensionados nas suas tipologias, modernizando e utilizando as novas tecnologias de construção, mantendo

1. A utilização de materiais incombustíveis ou, o mais resistentes possível ao fogo. sempre que possível a componente estética “pombalina”.

Nos projectos e licenciamentos, deveria sempre ser tido em conta o seguinte:

2. Dotação de elevadores e rampas de acesso para deficientes.
3. Equipamentos e sistemas de construção amigos do ambiente.
4. Isolamentos térmicos economizadores de energia.

5. Sistemas de segurança contra todos os riscos possíveis.
6. Pré instalações por cabo exigidos nas novas edificações.
7. Zona de armazenamento para a recolha selectiva de resíduos.
8. Zona de serviço para o depósito de correio e ligação e leituras de fornecimentos (Água, electricidade, gás, tv, net e telefone, etc.).
9. Disponibilizar sempre que possível, por cada apartamento, pelo menos um lugar de estacionamento, para uma viatura ligeira no próprio edifício ou em outro local não muito distante.

Distribuição das tipologias

Piso -I – Estacionamento para viaturas ligeiras

Piso 0 – Estacionamento para viaturas ligeiras, entrada principal, entrada para os estacionamentos e entrada de serviços vários, nos locais assinalados. Zona comercial e serviços nas frentes principais.

Piso I – Zona comercial de apoio às lojas e serviços, ou apartamentos de habitação.

Pisos superiores só para apartamentos de habitação.

Prédios que ponham em risco, pessoas e bens

Deveriam ser desocupados, para serem posteriormente recuperados e sempre que possível, nas mesmas condições dos prédios desabitados.

Prédios com necessidade de obras de conservação

Poderiam ser reparados e sempre que possível, para além das obras de conservação, seriam também efectuados alguns melhoramentos, descritos para os prédios desabitados.

Março de 2008

Artur Cosme Ramos

IV.b.3 – Contribuição do cidadão Marçal Castanho Alves

O decréscimo da população da cidade de Lisboa só pode ser invertido se primeiro compreendermos que a sua causa está na política de fiscalidade do património imobiliário e na inexistência de um verdadeiro mercado de arrendamento urbano.

Resolvendo o primeiro, o segundo (e todos os problemas menores a jusante) serão resolvidos.

Para conseguir uma fiscalidade do património imobiliário orientada para a obtenção de objectivos demográficos e sociais, pois bem, haverá que devolver ao mercado da habitação aquilo que foi sequestrado há muito por outro mercado, o dos valores imobiliários.

Quando os prédios devolutos forem fiscalmente inoportáveis para os seus proprietários, o mercado da habitação voltará a funcionar e, funcionando bem, a ser viável o seu condicionamento político por parte das autoridades da urbe, resolvendo-se eficazmente os problemas da falta de habitação acessível em Lisboa e, ao mesmo tempo, a demografia e a estrutura social da população da cidade.

Marçal António Alves, município e eleitor lisboeta (dos Olivais-Norte).

IV.b.4 – Contribuição da cidadã Sónia Gonçalves

Não tendo sido possível deixar a minha participação no site, optei por enviar o email.

Todas as questões da carta estratégica de Lisboa serão assaz pertinentes, toda a iniciativa me parece fantástica. No entanto não compreendo, se existe tanto interesse porque é que ainda existem tantos dos problemas que foram diagnosticados nos anos 80?

Talvez isto seja decorrente da minha visão simplista de engenheira mas se há perda de população, carência de habitação e descaracterização da arquitectura, e se a câmara possui tantos terrenos e prédios em Lisboa, juntando 2+2 porque não constrói a câmara a preços controlados edifícios energeticamente sustentáveis com captação de energia solar e jardins no topo a la mode de Manhattan?

Se existe congestionamento de tráfego porque é que não se encara de uma vez por todas que não podem circular tantos carros em Lisboa? Colocam-se portagens à entrada, tanto mais caras quanto menos passageiros tiver a viatura, apesar das críticas em Londres funciona, porque não aqui?

Se existe divórcio entre a cidade e o rio, e continua a haver apesar das minhas melhores expectativas, parece-me que é porque nos falta compreender que a cidade junto ao rio é de Santa Apolónia ao Cais do Sodré, aí é que deveriam haver longos relvados e esplanadas e sem trânsito automóvel, porque de uma vez por todas ir de carro até Belém para desfrutar do rio é o quê?

É uma vez mais diferenciar entre os lisboetas da periferia mas com algum poder de compra e os habitantes de Marvila e de Alfama e de todos os bairros interiores da cidade. Tal como é ter um parque de Monsanto apenas acessível para carros, porque 2 autocarros que passam de hora a hora ou que não circulam à noite quando há concertos é pior que nada, é gozar com quem não tem viatura própria.

Se não houvesse carros na linha de rio de Sta. Apolónia (ou até quiçá da expo) até ao Cais de Sodré e houvesse eléctricos gratuitos e de 5 em 5 minutos como por exemplo na baixa de Melbourne aí sim havia hipótese de vivermos o nosso rio e a nossa cidade. Reconhecendo que são decisões difíceis e em muitos casos radicais, são também as possíveis e as necessárias e andar ainda a falar tanto e há tanto tempo sobre os mesmos problemas parece tão a gozar com a população da cidade como devolverem-nos o rio em Belém por detrás de uma linha férrea... Haja paciência!

Obrigada pela atenção,

Sónia Quaresma Gonçalves

IV.b.5 – Contribuição do cidadão Joaquim Lança

Bom dia,

Alguns pequenos contributos que em minha opinião poderão contribuir para tornar Lisboa ainda mais bonita, implicando que se tome mais amigável e mais competitiva:

- 1- Recuperação dos imóveis degradados. Fazer cumprir a lei no que se refere a obras de manutenção do edificado (8 em 8 anos).
- 2- Aquisição por parte da CML de prédios e ou andares devolutos e colocação posterior no mercado de arrendamento ou venda, intervindo assim nos dois mercados, não permitindo a especulação actual que existe em ambos.
- 3- Recuperação de todos os imóveis da CML dando-lhes o mesmo destino do preconizado no ponto anterior.

- 4- Numa altura de conjuntura difícil tem-se notado que estão a fechar muitas lojas (algumas delas históricas) dando origem a comércio de baixa qualidade (chinês, indiano e brasileiro). Não sendo minimamente racista penso que se deveria criar regulamentos para evitar alterações da "traça" das lojas e do tipo de comércio permitido.
- 5- Acabar com o estacionamento nos passeios.
- 6- Retirar carros abandonados das ruas.
- 7- Investimento significativo na recuperação e manutenção de jardins. Parece-me ser dos aspectos prioritários, pois alguns encontram-se num estado lastimoso.
- 8- Está-se a notar uma melhoria na limpeza urbana. Contudo a mesma deverá ser sempre prioritária.
- 9- Resolver o problema da sujidade junto dos ecopontos através de limpeza diária. As papelarias que estão no espaço urbano encontram-se muitas vezes completamente cheias.
- 10- A campanha publicitária actual de apelo à limpeza parece-me ter sido muito importante. É imprescindível a mesma continuar em várias alturas do ano e aproveitar para apelar a que não se cuspa para o chão e que os proprietários dos animais limpem os respectivos dejectos. Será importante passar a ideia que a rua é a casa de todos.
- 11- Limpeza dos grafitos e penalização de quem pratica esta pseudo arte.
- 12- Resolver o problema dos sem abrigo nas ruas da cidade juntamente com as instituições vocacionadas para o efeito. Não deveria ser possível ninguém morar na rua (como ex. Se um sem abrigo ficasse continuamente junto dos Paços do Conselho ou do Palácio de Belém ou do Palácio de São Bento o mesmo não seria permitido). Tem que se alargar este conceito a toda a cidade.
- 13- Numa altura em que o desemprego está a subir bastante, celebrar Programas Ocupacionais com desempregados em que o seu trabalho seria de comunicar com a CML a existência de problemas nas várias freguesias (buracos, carros abandonados, monos na via pública, grafitos, etc.).
- 14- Criar uma linha telefónica gratuita e divulgá-la para que os habitantes de Lisboa possam comunicar facilmente com a sua autarquia informando a existência de anomalias. Quanto mais intervirem maior é o sentido de pertença.
- 15- Tomar a cidade mais segura, começando por combater de forma firme a pequena criminalidade. Os carteiristas que actuam nos transportes públicos (carreira 15 e 28 dos eléctricos, metropolitano e autocarros) são sobejamente conhecidos das autoridades e não só. Mais policiamento nas ruas, principalmente de noite.
- 16- Regularizar a colocação de cabos na fachada dos prédios (tv cabo, etc.).

Com os meus melhores cumprimentos e votos de bom trabalho.

Joaquim Lança

Anexo V – Inquéritos

Por razões de privacidade optou-se por não apresentar neste anexo as digitalizações das fichas de inquérito recebidas no seminário relativamente à Pergunta I. Considerou-se no entanto pertinente que constasse a transcrição⁴⁸ das sugestões apresentadas, o que se fará seguidamente.

«Nos bairros, concretamente em Marvila, o tipo de urbanização criado centra-o demasiado como Bairro Social, quando seria necessário misturar com outro tipo de habitação e eliminar os espaços demasiado amplos entre os edifícios que prejudica a interligação dos moradores e os afasta em relação ao comércio e serviços de proximidade. Há que produzir pequenas intervenções que vão preencher e enriquecer os espaços para melhorar a qualidade da socialização da comunidade permitindo que o intercâmbio de saberes enriqueça a qualidade de vida e a participação cívica.

É também urgente alterar o regime de renda apoiada tornando-o mais justo.

É urgente a criação de estacionamento. Porque não silos nos prédios devolutos?

Condomínios fechados são exemplo de não inclusão e fomentam focos de grande desigualdade de vivências na cidade.

A higiene e a limpeza da cidade é outra questão que urge colmatar.»

«Há que procurar Estratégias para erradicar erros e rever os objectivos face aos impactos e:

- 1 – Encarar Lisboa no seu espaço global e encontrar uma solução administrativa participada e eficaz*
- 2 – Considerar as U. Orgânicas da Cidade e seus equilíbrios*
- 3 – Intervir nas situações de EMERGÊNCIA com medidas ad hoc*
- 4 – Responder a todos os estratos da população ligando o emprego, a mobilidade, os custos e o processo. A conservação pelos próprios.*
- 5 – Caminhar para soluções “car-free people”!*
- 6 – Educação, disciplinas, Provedor do Ambiente. Continuidade no processo.*
- 7 – Examinar muitas/todas as ideias articulá-las numa síntese – 3º soluções (reabilitação, regulamentação..., financiamento., rapidez, ...))»*

«Habitação – com qualidade e a preços acessíveis. Espaços de convívio públicos. Espaços verdes públicos. Mais espaços pedonais e respeito pelos que existem.

Promover tal como hoje a participação do cidadão comum na construção da cidade.

⁴⁸ A transcrição aqui apresentada não teve qualquer edição, tentando-se que se mantivesse na medida do possível um registo fiel dos inquéritos originais. No entanto, pode ter havido eventualmente algum erro pontual de leitura da caligrafia do original. No caso de tal ter acontecido, apresenta-se desde já um pedido de desculpas aos autores em questão.

Trânsito – ciclovias, transportes públicos; fluxo casa-trabalho/casa-lazer; espaços de convívio; espaços pedonais.

Integração espacialmente equilibrada de estrangeiros e diferentes classes socioeconómicas.»

«Implementar políticas fiscais que tomem cara a construção de prédios novos dando prioridade à reabilitação. Taxar agressivamente os condomínios fechados, promovendo a reabilitação dos bairros Lisboetas com áreas comuns e não condomínios fechados que se tornam ilhas na cidade.

Fechar zonas aos automóveis poluentes e implementar uma política de mobilidade urbana assente em veículos não poluentes como bicicletas, bicicletas com ajuda eléctrica, motas eléctricas e carros eléctricos. Encarar os veículos referidos como veículos práticos e forma de ir do ponto A ao ponto B e não como veículos de lazer. Ver exemplo de Barcelona “bicing”, um dos melhores exemplos na área das bicicletas.»

«Quero vos congratular pela iniciativa mas acima de tudo pela consciência e a sensibilidade na auscultação e procura de soluções que irão ao encontro das aspirações dos cidadãos e não por “imposição” do lobby imobiliário.

Interessante será ver a sua aplicação concreta e na prática para não se limitar a mais uma carta de intenções e sem estratégia como esperamos.

Do debate não acredito que surjam inovações mas acredito que no diálogo se encontrem um conjunto de soluções, embora específicas num todo representarão um contributo evolutivo se postas em prática – até porque não há soluções uniformes porque não há realidades uniformes. Acho que as instituições devem ser consideradas na reanimação e procura de soluções para dar novo ânimo à cidade»

«Vivo fora de Lisboa por opção, pois dentro de Lisboa não conseguiria morar num espaço amplo como uma moradia. Vivi em Lisboa até casar, pelo que continuo a gostar de Lisboa. Gostaria de ver Lisboa mais dinamizada para poder continuar a “viver a cidade”, não dormir em Lisboa mas viver em Lisboa do ponto de vista cultural e comercial, nomeadamente na zona da Baixa, a título de exemplo refiro o centro de Madrid (Grande Via até Sol) onde a oferta é excelente o que nos permite troar o centro da cidade pelos odiáveis centros comerciais (lojas, alimentação, cultura).»

«– Venda e reabilitação do património devoluto

– Governança participada e de proximidade

– Revisão das fronteiras políticas

– Na habitação social valorizar o apoio ao arrendamento e não a entrega de casa»

«Interessante – painel diversificado.»

«Pontos-chave:

- o Poder escolher (apaixonar-se pelo local onde vive)
- o Necessidade de fazer uma síntese para a definição da estratégia
- o Aumentar a diversidade/reduzir a desigualdade
- o Valorizar as centralidades das freguesias periféricas do grande centro
- o Perceber ciclos de vida dos bairros
- o Privilegiar o interesse público em detrimento do privado»

«Transversal a tudo – fomentar a comunidade e o comunitarismo!

Nestas questões – rendas fáceis, mercado imobiliário regulado – perceber que o aumento da oferta não tem feito descer as vendas.

Perceber que a vida em vivenda atrai uma enorme parcela da população e é uma das principais razões de êxodo das famílias numerosas para a periferia.

Numa perspectiva holística – REGRAS DRACONIANAS na renovação urbana, na mobilidade e na criação de um novo paradigma para Lisboa.

Cidade = Região!

Outra coisa – Intervir nos bairros com população mais socialmente excluída de modo a haver mais heterogeneidade essencial em toda a cidade!»

«Foi muito interessante ouvir as experiências de cada cidadão pois todos tinham razões diferentes assim como perspectivas. No entanto, ao longo dos discursos sempre me surgiu a mesma pergunta: o que é que é Lisboa, mais propriamente a Câmara, se propõe a executar para melhor a cidade nas suas diferentes vertentes? O que vai trazer de novo a carta estratégica? Planeamento, execução... de que forma nós os cidadãos podemos participar?

Quais são os métodos de promoção da cidade de Lisboa?»

«O meu caso é igual a muitos. tenho 60 anos e dois filhos com 25 e 27 anos. Foram obrigados a sair de Lisboa para áreas suburbanas por não poderem alugar casa em Lisboa. Um dia destes vou estar só e a precisar do apoio social que a família me daria. Entendo que deveria haver um incentivo ou uma prioridade para jovens nascidos ou saídos de Lisboa com pais a residir. Isto era rejuvenescer e reequilibrar socialmente.»

«Muito boa ideia de convidar “cidadãos comuns” a participar activamente dando a sua opinião.

Trazer mais alunos seria bom. Os jovens têm outra visão da cidade.»

«Simplificar processos, tratar de maneira diferente o que é diferente. Um grupo informal ou uma associação com iniciativas não podem ser sujeitos ao mesmo tratamento na utilização do espaço público que é pedido a uma empresa. Esta última procura o lucro e nem sempre tem qualquer interesse pelo bairro, pela cidade e desenvolve uma actividade pontual como tal deve ser taxada porque estas actividades não dinamizam, são efémeras. Ao contrário dos primeiros que efectivamente procuram dinamizar o bairro e até preservá-lo.»

«1 – Aumento da oferta de habitação para jovens

2 – Reabilitação urbana – urgente

3 – Regulação da ocupação dos solos na cidade de Lisboa – licenças de ocupação

4 – Residir perto do local de trabalho

5 – Agilizar a justiça no arrendamento

6 – Limitar os valores por m² compra/aluguer

1 – Espaços verdes: lazer, limpeza, etc.

2 – Serviços: saúde, escolas, comércio, abastecimento próximo, local habitação e trabalho

3 – Eliminar: guetos, marginalização, etc.

4 – Governar para as pessoas e não contra as pessoas

5 – Limitar a construção sem utilização»

«Ouvi com interesse a apresentação dos moradores, no entanto os problemas apresentados são transversais a toda a zona histórica de Lisboa, nomeadamente a Baixa, Alfama e a Graça que não estiveram representados, pelo que penso que seria mais interessante e produtivo focar as apresentações destes cidadãos na resolução de casos concretos e não em generalidades.»

«Construir “residências universitárias” ou “hotéis universitários” tirando partido do aumento do n.º de programas de intercâmbio universitários para revitalizar a cidade.»

«– Menos carros e mais regulamentação do estacionamento

– Limpeza

– Transportes públicos mais e melhores

– Passeios – acabar com a calçada portuguesa nas zonas residenciais ou mantê-la convenientemente.»

«Eleger como objectivo estancar o declínio populacional da Lisboa/cidade/município.

Actuar por todas as formas para criar oferta habitacional dirigida a rendimentos médios.

Corrigir erros cometidos em bairros sociais existente, não reproduzindo-os.

Actuar o mais a montante possível, com medidas definidoras simples mas estruturantes.

No que já existe como soluções adequadas, funcionais e de sucesso, aprofundar e replicar nos projectos novos.»

«Mercês por quem a vive – grande contributo para a “carta” em especial por ser um grupo jovem e vizinhos.

Lisboa perdeu ou não habitantes? E isso é bom ou mau?»

«Fazendo mais intercâmbios (e mais curtos – mais focados em cada assunto) como estes. Desta forma as pessoas vão querer participar.

Também devia fazer reuniões in loco, in situ. O CCB não vai atrair certas pessoas.

1º – Fazer que a câmara, polícia, justiça têm mais credibilidade para encorajar as pessoas que vale a pena participar e que as coisas não fiquem só como intenções, mas que sejam materializadas.»

«– Que economia própria para as zonas centrais e históricas?

– A vivência diária das populações vive disso (do dia-a-dia)!

– Que espaço público para todos, que espaço “privado” para alguns?

– Que mobilidade para todos...»

«Aproveitamento de prédios devolutos nos centros históricos. Redução do trânsito automóvel nos centros – usar os erros dos outros para os evitar. Modificar o sistema de manutenção dos espaços verdes. Maior cuidado na higiene pública (coimas). Evitar a segregação dos jovens. Evitar privilegiar elites residentes. Campanhas para utilização dos ecopontos. Preservação de locais de memória (muitos já destruídos). Escolas estimularem jovens e actividades no local de vivência. Atrair jovens a residir em Lisboa.»

«Utilizar o vasto património imobiliário da CM de Lisboa para promover políticas de arrendamento para a classe média, de estratos etários onde a cidade é mais deficitária.»