



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • •

PARECER – MUNICÍPIO DE LISBOA

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA QUINTA DO FERRO

1. A Câmara Municipal de Lisboa, de acordo com o disposto no n.º3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação, remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Quinta do Ferro tendo este sido rececionado no IHRU com o n.º EDOC/2023/27678 2023-10-10.
2. Foi opção do município de Lisboa, que a aprovação da delimitação da referida Área de Reabilitação Urbana, conforme possibilidade prevista no n.º2 do artigo 7º do RJRU, ocorra em simultâneo com a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, definida em instrumento próprio.
3. Considera o município essencial implementar uma solução integrada e alavancar os mecanismos que conduzam à reabilitação concertada do espaço público e a regeneração da malha urbana.
4. Neste sentido foi deliberado em reunião do executivo camarário, realizada a 2023-09-13, aprovar os supracitados projetos de delimitação de ARU e de ORU e, conforme previsto no n.º 4 do artigo 17º do RJRU, submeter este último a discussão pública, por um período de vinte dias a publicitar através de Aviso publicado na 2º série do Diário da República e remeter o projeto de ORU ao IHRU, para parecer não vinculativo nos termos do RJRU.
5. **Resumidamente o projeto apresentado refere-se à ORU Sistemática, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, na ARU de Quinta do Ferro, que se aprova em simultâneo, com cerca 6,1ha de área, e integra o conjunto denominado Quinta do Ferro, que corresponde a um tecido urbano pouco estruturado e fechado sobre si mesmo. O investimento público previsto é da ordem**

dos 20M€, a distribuir por 18 ações de demolição, infraestruturização urbana e requalificação do espaço público, construção de novos edifícios de habitação, criação de áreas verdes e reforço da oferta de equipamentos de utilização coletiva. A ORU será executada pela entidade gestora, que será assumida diretamente pelo próprio Município de Lisboa (eventualmente pela Lisboa Ocidental SRU), que fará uso de todas as competências ao seu dispor, num prazo previsto de 10 anos.

6. O projeto de ORU faz uma caracterização exaustiva da área de Reabilitação Urbana, quanto à sua génese, evolução, e intervenções previstas ao longo do tempo. Caracteriza a sócio-demografia da área e as condicionantes de ordem biofísica, geológica e geotécnica e o estado do edificado, das infraestruturas e equipamentos e do espaço público. Analisa as questões de mobilidade e aborda ainda a problemática da situação cadastral, verificando estar a área livre de compromissos urbanísticos. Por fim descreve todo o processo participativo realizado e conclusões retiradas.

7. Situa a área da Quinta do Ferro na Carta dos BIP/ZIP (Bairros de Intervenção Prioritária /Zonas de Intervenção Prioritária) de 2010 e enquadra a proposta nas Grandes Opções do Plano do município para 2022-2026.

8. A gestão da implementação do PERU de Quinta do Ferro será, à partida, assegurada diretamente pelo Município, e a execução deverá ocorrer por iniciativa da entidade gestora (Município), na modalidade de execução direta, admitindo-se poder vir a mandar a Sociedade de Reabilitação Urbana (Lisboa Ocidental SRU) para esse efeito.

9. Considerando que, o documento enviado para apreciação do IHRU, apresenta um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, cujo teor fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com os elementos instrutórios conforme disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação da ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento da Area Metropolitana e do município de Lisboa, alicerçadas nas Grandes Opções do Plano para 2022-2026.**
- **Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de 10 anos.**

- **Definindo como prioridades da intervenção municipal**, melhorar a qualidade de vida da população residente, mitigar as vulnerabilidades sociais e aumentar a qualidade do espaço público e edificado,
- **Estabelecendo o programa da ORU**, que identifica as ações estruturantes de iniciativa pública a executar, nomeadamente a criação de uma praça central, a construção de nova habitação, a reabilitação da habitação existente, a instalação de um centro de dia e de um equipamento cultural e reforço do equipamento desportivo existente, espaços verdes de lazer, recreio e produção, requalificação geral de arruamentos e renovação de infraestruturas.
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida pelo próprio município de Lisboa. A execução será por iniciativa da entidade gestora e em articulação com outras entidades presentes na área, nomeadamente os proprietários dos terrenos privados.
- **Apresentando um enquadramento de apoios e incentivos fiscais** decorrente do DL 215/89, na redação em vigor, determinando o direito de acesso aos mesmos pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, a taxa de IVA reduzida nos termos do Código do IVA e Taxas Municipais.
- **Do ponto de vista do financiamento**, dos 27,3M€ de investimento previstos, 19,9M€ correspondem a investimento municipal, cabendo aos privados um investimento previsto de 7,3M€. O investimento municipal partirá de receitas próprias, admitindo-se o recurso ao financiamento do programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- **Descrevendo um programa de investimento público**, estimado em 27,3M€, com uma breve descrição do propósito e materialização de cada ação com a indicação do respetivo custo e indicando um faseamento da operação com 3 fases distintas e indicando os investimentos considerados prioritários

10. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no n.º 3, do artigo 17.º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, emite parecer favorável ao projeto Operação Reabilitação Urbana Sistemática a executar na Área de Reabilitação Urbana de Quinta do Ferro, no município de Lisboa, com a delimitação que simultaneamente se aprova, com uma área de aproximadamente 6,1ha, que engloba um conjunto de áreas e infraestruturas, tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação e reconversão de toda a área.

11. Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação da ARU e ORU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 23 de Janeiro de 2023



Francisco Cabral