



Estratégia de **reabilitação urbana** de LISBOA  
2011 / 2024



**PREÂMBULO**

**CONCEITO DE REABILITAÇÃO**

**1**

**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LISBOA 2011/2024**

**2**

<b>Um novo paradigma de intervenção</b> .....	<b>2.1</b>
Mobilização de meios .....	2.1.1
O papel de cada ator .....	2.1.2
<b>Os objetivos a atingir</b> .....	<b>2.2</b>
Objetivos Gerais .....	2.2.1
Objetivos Específicos até 2024 .....	2.2.2

**A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA**

**3**

<b>As medidas já implementadas</b> .....	<b>3.1</b>
As unidades de projeto nos bairros históricos .....	3.1.1
Casos particulares - Eixo Central, Marvila .....	3.1.2
A SRU Ocidental - Entidade Gestora .....	3.1.3
As operações QREN - Mouraria, Ribeira das Naus, Padre Cruz, Boavista .....	3.1.4
O contributo das contrapartidas do Casino .....	3.1.5
O PIPARU .....	3.1.6
O Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina .....	3.1.7
A conversão de 14 ACRRU de Lisboa em Áreas de Reabilitação Urbana .....	3.1.8
<b>As medidas a implementar</b> .....	<b>3.2</b>
Delimitação da ARU e preparação de Operações de Reabilitação Sistemática .....	3.2.1
A elaboração de novos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana e de Salvaguarda .....	3.2.2
A revisão dos planos eficazes/elaboração para responder às exigências de defesa do Património .....	3.2.3
A Inspeção Técnica de Edifícios (ITE) .....	3.2.4
Programa BIP-ZIP .....	3.2.5
Arquivo de identificação do edificado .....	3.2.6
<b>Programas de apoio à reabilitação e conservação de imóveis particulares na ARU</b> .....	<b>3.3</b>
Via Verde para os projetos de reabilitação urbana .....	3.3.1
Bolsa de fogos volantes para realojamento temporário .....	3.3.2
Novo sistema de incentivos previstos no RPDM .....	3.3.3
Programa Participado de apoio a Condomínios .....	3.3.4
Programa de obras convencionadas com proprietários particulares .....	3.3.5
Programa: <i>Reabilite primeiro, pague depois</i> .....	3.3.6
<b>Modelo de gestão</b> .....	<b>3.4</b>
<b>Apoios e incentivos fiscais e financeiros</b> .....	<b>3.5</b>

**INICIATIVAS LEGISLATIVAS**

**4**

<b>Proposta de Lei n.º 24/XII</b> .....	<b>4.1</b>
<b>Alterações legislativas não dependentes do Município</b> .....	<b>4.2</b>
<b>Alterações normativas dependentes do município</b> .....	<b>4.3</b>



## ANEXOS

<b>REABILITAÇÃO URBANA – a visão histórica.....</b>	<b>A1</b>
Dos Gabinetes Técnicos Locais à Direcção Municipal de Reabilitação .....	1.1
Da reestruturação da CML de 2002 ao retomar do urbanismo de proximidade .....	1.2
<b>ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ESTRATÉGIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO .....</b>	<b>A2</b>
<i>Documentos Estratégicos</i>	
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.....	2.1
Carta Estratégica de Lisboa.....	2.2
Programa Local de Habitação.....	2.3
QREN .....	2.4
<i>Instrumentos de Gestão Territorial</i>	
Plano Regional de Ordenamento de Lisboa e Vale do Tejo .....	2.5
Plano Diretor Municipal .....	2.6
<b>REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA .....</b>	<b>A3</b>
<b>O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NO CONCELHO .....</b>	<b>A4</b>
A situação de facto: .....	4.1
O censo de 2001.....	4.1.1
Os dados recentes .....	4.1.2
O custo financeiros estimados da reabilitação de edifícios residenciais.....	4.2
Os bloqueamentos ao investimento na conservação / reabilitação do edificado particular.....	4.3
A ineficácia das obras coercivas .....	4.4
<b>PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU .....</b>	<b>A5</b>
<b>INSPEÇÃO TÉCNICA DE EDIFÍCIOS.....</b>	<b>A6</b>



## Preâmbulo

A **Reabilitação Urbana** constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Lisboa plasmada no Plano Diretor Municipal, no Plano Pluri-Anual de Investimento e no Programa Local de Habitação (PLH).

A **Estratégia de Reabilitação para Lisboa 2011-2024** decorre dos objetivos constantes da Carta Estratégica 2010-2024 e foi construída com base no levantamento efetuado ao estado de conservação do edificado, do espaço público e de uma primeira estimativa do investimento a realizar na reabilitação da Cidade.

A política de reabilitação que agora se propõe articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças.

Em 23 de Março de 2011 foi publicada em Diário da República (nº 58 - I Série) a Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2011 que anuncia as alterações legislativas que suportam algumas das propostas que se formulam neste documento.

Para a concretização de todas as medidas que preconizamos como essenciais à reabilitação do edificado privado da cidade são necessárias alterações pontuais na legislação, que se identificam no ponto 4. Porém, tal facto não impede que se submeta esta Estratégia à aprovação da Assembleia Municipal, após consulta pública, uma vez que muitas das ações aqui preconizadas dependem exclusivamente do município e podem, já por si, contribuir para uma nova atitude face à reabilitação da cidade.

A Estratégia de Reabilitação para Lisboa é um **instrumento de orientação** para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que, por sua vez, pretende dar resposta a cinco desafios:

- a) *Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infra-estruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar.*
- b) *Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificarão os apoios fiscais e financeiros;*
- c) *Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana (hoje centrados na figura das sociedades de reabilitação urbana, SRU), abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;*
- d) *Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;*
- e) *Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.*

Nos últimos anos a Câmara Municipal de Lisboa fez um esforço relevante na reabilitação urbana.

Mais de 450 M€ foram investidos pelo Município na reabilitação do edificado municipal e particular.

Entre 1990 e 2001 adotou-se uma estratégia baseada na ação dos Gabinetes Locais num acompanhamento personalizado de moradores e senhorios, com pequenas intervenções dispersas nos bairros históricos e na reabilitação de algumas praças centrais da cidade. Neste período adquiriram-se diversos edifícios para reabilitar, investiram-se meios próprios diretamente e através de programas participados.



Entre 2002 e 2007 optou-se por uma estratégia por grandes intervenções concentradas em eixos pré-definidos da cidade, complementadas com intimações sistemáticas aos proprietários dos prédios degradados e a realização de obras coercivas.

Durante este período foram lançadas 6 Megaempreitadas que incidiram em património municipal e privado e transferiu-se para a EPUL um conjunto significativo de imóveis para reabilitar.

A partir de 2008, a escassez de meios financeiros obrigou a repensar a estratégia, com vista a dar uma nova dinâmica ao processo de reabilitação.

Esta estratégia foi desenvolvida e elaborada em paralelo com a **revisão do PDM**, considerando em especial os seguintes factos:

1. Lisboa tem sofrido um acentuado decréscimo populacional nas últimas décadas, tendo perdido cerca de 300 mil habitantes entre 1980 e 2001. Só na 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. A par deste quadro, em Lisboa existe um elevado número de edifícios e fogos devolutos.
2. De 1994 até 2010 foram urbanizados cerca de 2.000 Ha, pelo que hoje Lisboa está consolidada a 82%. O novo paradigma de planeamento e gestão da cidade passa por dar prioridade a regenerar a cidade existente, reabilitar o que está em mau estado, reutilizar o que está devoluto, qualificar a cidade consolidada.
3. O elevado estado de degradação do edificado não é compaginável com uma cidade coesa, amigável, acolhedora e competitiva. Toda a Cidade consolidada carece de conservação ou reabilitação.
4. A cidade tem duas realidades distintas: os Bairros de intervenção prioritária (BIP/ZIP), que incluem Bairros Históricos, Bairros Municipais e pequenas bolsas concentradas de edifícios degradados, e os edifícios isolados degradados e muitas vezes devolutos, dispersos por toda a cidade.
5. A reabilitação periódica de obras de conservação é condição *sine qua non* para, a prazo, reduzir o número de edifícios que necessitam de reabilitação profunda.
6. As anteriores políticas de reabilitação, pese embora o esforço financeiro, a crescente afectação de meios humanos e técnicos, não conseguiram acompanhar a degradação do edificado, do espaço público e melhorar as condições de habitabilidade dos fogos, reduzir os riscos sísmicos e de incêndio e suprir as necessidades de equipamentos locais.
7. Reabilitação e arrendamento urbano estão intimamente relacionados. Neste momento não se conhece o número de contratos de arrendamento que ainda não foram liberalizados. O NRAU necessita de ajustamentos pontuais para dar confiança e segurança ao arrendamento.
8. A tendência crescente para a transformação dos prédios urbanos em propriedade horizontal e a constituição de condomínios residenciais levanta novos desafios, recomendando programas participados para a conservação e reabilitação deste edificado.
9. O atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana consagra novos mecanismos e meios de atuação que reforçam a capacidade de intervenção do Município que não pode andar a reboque da situação. A sua ação tem de ser pró-activa antecipando-se às situações de colapso do edificado e incentivando a atuação dos particulares.
10. Sem descurar a salvaguarda dos valores do património histórico arquitetónico o qual deverá constar de Carta de Património Municipal, em permanente atualização e aprofundamento, o município necessita de aligeirar os mecanismos do controlo prévio das operações urbanísticas que visam a manutenção e modernização do edificado da cidade. A celeridade do processo de licenciamento urbanístico reduz o custo de contexto, o que é crucial para o sucesso de uma reabilitação sustentada.



11. A simplificação e transparência das regras urbanísticas, de programas de apoios financeiros e de incentivos fiscais é urgente para clarificar as relações entre os diferentes atores e tornar mais célere o processo de licenciamento urbanístico.
12. É necessário estender os incentivos fiscais a todas as obras de conservação e reabilitação, independentemente da sua localização na cidade, para dar um novo impulso às obras no edificado particular. Esta posição obriga a clarificar o conceito de obra de reabilitação do edificado privado para se aplicarem de forma mais justa e eficaz os recursos públicos.

O presente documento constitui o instrumento de programação da operação de reabilitação urbana simples que enquadra a proposta de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana – ARU**, nos termos dos artigos 8.º n.º 1, 2 e 4 e 30.º, todos do referido RJRU.



## CONCEITO DE REABILITAÇÃO

De acordo com o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**, que entrou em vigor em Dezembro de 2009, compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta “*como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.*”

Para se estabelecerem os princípios, as bases e os fundamentos da **Estratégia de Reabilitação para Lisboa 2010-2024** efectuou-se um **diagnóstico**, definiram-se **objetivos** e formularam-se medidas/ações que constituem o presente documento.

1. O diagnóstico efetuado, ao longo dos últimos 2 anos e meio, incidiu nos seguintes temas de reflexão:
  - os efeitos do congelamento das rendas na descapitalização dos proprietários e do prolongado escalonamento das atualizações no caso da realização de obras de reabilitação;
  - os constrangimentos à reabilitação do edificado, sejam eles ao nível do planeamento e licenciamento, de salvaguarda dos valores arqueológicos e patrimoniais em geral, da propriedade fundiária e da falta de meios e iniciativa dos proprietários tradicionais, das limitações jurídicas e financeiras à intervenção directa do município;
  - as práticas e experiências que, desde os anos 80, a Câmara implementou na reabilitação das áreas históricas e recolher os lados positivos e negativos destas ações;
  - as novas necessidades de intervenção, resultantes do envelhecimento da população, da degradação do edificado e do espaço público (que já não se limitam às áreas históricas), das condições socioeconómicas dos residentes e das atividades económicas instaladas;
  - a prática da gestão do território através da Sociedade de Reabilitação Urbana Lisboa Ocidental;
  - o despoletar do investimento na Baixa Pombalina, resultante do desbloquear, em 2008, dos constrangimentos do PDM que congelaram esta zona da cidade desde 1994;
  - o acréscimo da instalação de unidades hoteleiras nas áreas históricas e a procura de novos usos, culturais e de indústrias criativas;
  - o número crescente de obras de reabilitação face às construções novas e o crescente número de edifícios total ou parcialmente devolutos na cidade.
2. Partindo do princípio que a cumulatividade de políticas significa um consenso alargado sobre a estratégia a prosseguir num prazo alargado, a visão que se apresenta congrega um conjunto de propostas que é representativo dos diferentes programas das forças políticas que constituem o atual Executivo, para quem a reabilitação é prioridade.

Hoje existe um largo consenso nomeadamente quanto:

- à necessidade de se alterar o regime e a tipologia dos apoios à reabilitação;
- que um mercado de arrendamento saudável é um fator determinante para alavancar a reabilitação;
- que a reabilitação e salvaguarda do património são o verso da mesma moeda;
- que a reabilitação não pode pôr em causa os direitos dos inquilinos de menores posses e com isso pôr em causa a coesão social da cidade;



- à urgência em mobilizar os prédios devolutos;
- à promoção do arrendamento jovem e para a classe média;
- à implementação de boas práticas ambientais e do envolvimento dos moradores em todas as intervenções de reconversão ou regeneração urbana.
- à urgência de medidas de reforço anti-sísmico e de melhoria da eficiência energética.

## O conceito urbanístico de Reabilitação Urbana

Ao longo dos últimos 80 anos muito se tem discutido e debatido sobre os conceitos, os princípios da reabilitação e os meios de atuação sobre o património, seja ele edificado, cultural ou natural. Destes debates têm sido produzidos um conjunto de recomendações, cartas ou resoluções que procuram estabelecer uma visão comum sobre estas problemáticas.

As definições de Área e/ou Obra de Reabilitação Urbana têm sido objeto, ao longo dos anos, de diversos e diferentes conceitos, mais ou menos complexos, que se encontram vertidos na abundante legislação urbanística em vigor. Não chegando a ser contraditórios, a sua interpretação tem levado a aplicação de diferentes critérios para situações que, no seu conteúdo, são semelhantes. Considerando que a simples certificação de uma intervenção, como de reabilitação, pode significar a atribuição de um apoio ou benefício fiscal, compreende-se a necessidade de termos uma definição clara, rigorosa e única dos termos que empregamos.

A concessão de benefícios fiscais e a redução de taxas municipais em obras de reabilitação já tem, hoje em dia, um significado relevante. Porém é importante que esses benefícios incidam em efetivas obras de reabilitação.

A elaboração da presente estratégia de reabilitação obriga a, quanto antes, definir claramente o conceito de Reabilitação Urbana.

Deste modo, o entendimento destes conceitos, para efeitos da presente estratégia de reabilitação, é o constante das alíneas b), h) e j) do artigo 2.º do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**:

- «**Área de reabilitação urbana**» é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;
- «**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- «**Reabilitação de edifícios**» é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

A aplicação destes conceitos deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes **objetivos**:

- a) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;





- b) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;
- d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- e) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

Clarificar o conceito de Obra de Reabilitação no edificado, a certificar pelo município, é essencial para efeito do acesso a benefícios fiscais, simplificação de procedimentos de licenciamento, redução de taxas urbanísticas e, eventualmente, como acesso a linhas de crédito.

**O conceito de reabilitação do edificado que se propõe, aplica-se nos casos em que, em resultado da operação urbanística se mantêm as fachadas, o número de pisos acima do solo e os elementos estruturais de valor patrimonial (abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira), sendo admitido mais um piso pelo aproveitamento do vão da cobertura e, eventualmente, de pisos em cave nos termos definidos no PDM.<sup>1</sup>**

No caso de ser viável a construção de estacionamento é permitida a alteração de fachada para abertura do acesso de viaturas. Deste conceito ficam excluídas as obras de ampliação com ou sem manutenção das fachadas, e a ampliação de mais do que o piso de aproveitamento da cobertura.

Tal não significa que, no âmbito da intervenção numa área de reabilitação urbana, não seja possível, ou mesmo desejável em casos particulares, a demolição integral, que dá origem a uma obra nova, ou a ampliação com mais de um piso de um imóvel existente. Tais operações urbanísticas não beneficiarão de incentivos, nomeadamente isenções de taxas municipais, compensações urbanísticas e benefícios fiscais previstos para as obras de reabilitação urbana, no caso em que estiverem previstas em Plano de Pormenor ou numa operação em áreas de reabilitação sistemática nos termos do RJRU.

---

<sup>1</sup> A proposta de lei nº 24/XII que altera o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana tem um conceito muito próximo deste para o “regime especial de reabilitação urbana”, com a diferença de permitir alterações nos vãos do piso térreo e não permitir alteração do número total de pisos acima do solo e no subsolo.



## ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LISBOA 2011/2024

# 2

### Um novo paradigma de intervenção ..... 2.1

Com a degradação do edificado a crescer a um ritmo superior à sua recuperação, com um crescente aumento do investimento municipal a não acompanhar as necessidades de intervenção, com uma preferência dos particulares em investir em obras novas, nenhuma das estratégias ensaiadas é sustentável a longo prazo, nem eficaz nos resultados.

O diagnóstico apresentado revela a dimensão do problema e os obstáculos a transpor.

Cinco questões a ter em conta para delinear uma nova estratégia:

1. O maior volume de investimento a realizar é no edificado particular que, tal como os edifícios municipais em mau estado de conservação e devolutos, está disperso pela cidade;
2. O município não pode delegar em terceiros a reabilitação dos equipamentos e do espaço público, os quais têm um efeito indutor do investimento na reabilitação do edificado particular na medida em que qualifica o local;
3. O número de contratos de arrendamento congelados, com rendas baixas, tende a reduzir e no prazo de mais dez anos será residual e, por outro lado, o mercado de arrendamento está a crescer em consequência da crise.
4. Enquanto a cultura do “proprietário urbano absentista” for dominante, não se consegue inverter a tendência de degradação;
5. A conservação periódica é condição “*sine qua non*” para evitar a ruína do edificado.

A mudança de objetivos por parte dos promotores privados já começou, alavancada por uma crise estrutural no imobiliário, e que se reflecte no tipo e número de processos de licenciamento entrados. Desde 2005 que os pedidos de licenciamento têm vindo a diminuir, com especial incidência nos licenciamentos de obras novas sendo que, desde o segundo semestre de 2010 os processos de licenciamento em áreas históricas (cerca de 1/5 da cidade) estão a aumentar sendo praticamente idêntico ao número de processos do resto da cidade <sup>(2)</sup>.

A mudança do papel da Câmara neste processo foi importante, nomeadamente no que se refere ao licenciamento de obras na Baixa-Chiado, que desde 1994 estava congelado e que com a aprovação de medidas preventivas permitiu hoje ser o principal local da cidade em número de processos entrados.

Uma nova estratégia para inverter o ciclo vicioso da degradação do edificado privado passa por tornar o investimento na reabilitação atrativo, o que exige um esforço conjugado entre Governo, Autarquia e promotores.

A dimensão ciclópica do desafio de reabilitar o edificado da cidade, requer a mobilização de meios poderosos, a clarificação do papel de cada um dos atores deste processo - um aperfeiçoamento do quadro legal, novos procedimentos e programas de intervenção e, principalmente, uma nova postura do município incentivando todos os meios de investimento privado.

O diagnóstico e a avaliação das políticas e práticas prosseguidas nas últimas décadas apontam claramente para a necessidade de inverter o caminho delineado num novo paradigma de intervenção na reabilitação da cidade, colocando-se como uma efetiva prioridade das políticas municipais.

As práticas prosseguidas até hoje falharam porque partiram do equívoco de que o município teria os meios financeiros e técnicos para se substituir aos privados na reabilitação do seu património.

<sup>2</sup> A nível do país em 2009 a percentagem de obras de construção nova representavam 77,9% (tem vindo a diminuir desde 2002, sendo este o valor mais baixo dos últimos 12 anos) e as de reabilitação representavam 22,1% (tem vindo a aumentar desde 1998) Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação 2009 - INE.



Os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras comparticipadas, quer de obras coercivas, são incompatíveis para o erário público.

Em nosso entender, a saída passa por, não esquecendo a dimensão social do problema, captar investimento privado para a reabilitação do edificado, tornando-o num investimento tão ou mais interessante do que qualquer outro. Para isso é preciso olhar a reabilitação numa ótica de mercado.

É claro que o município, só por si, não consegue criar a dinâmica para que a cidade seja reabilitada no prazo de uma década, mas uma nova abordagem do problema é indispensável para dar outra racionalidade e eficácia ao esforço que o município de Lisboa tem feito.

Existe um consenso alargado da urgência e do impacto que a dinamização deste processo pode ter na coesão social da cidade, na competitividade de Lisboa, na dinamização da economia e do emprego. É urgente conjugar todos os esforços.

## **Mobilização de meios ..... 2.1.1**

A reabilitação do edificado do Concelho de Lisboa representa um esforço gigantesco em meios financeiros mas, também, em meios humanos e de agilização de procedimentos para que seja realizável num horizonte que será sempre superior a 10 anos.

A estratégia que se delineou tem como pressuposto de que os meios financeiros têm que assentar em várias origens mas, principalmente, no investimento privado.

Para tanto, há que tornar a reabilitação um investimento tão interessante e seguro como qualquer outro, e mobilizar o pequeno promotor que constrói nos concelhos limítrofes e o pequeno aforrador que adquire uma ou mais frações para arrendamento.

O reconhecimento da situação mostra que há também que incentivar a obra de reabilitação em toda a área consolidada da cidade. Para isso, propõe o PDM que a obra nova nas áreas a consolidar contribua para o esforço financeiro da reabilitação nas áreas centrais.

Por outro lado, como os recursos públicos são escassos, propõe-se reduzir a prática dos subsídios, orientando-os apenas para o apoio aos condomínios e para subsídios de renda, estes a conceder pelo Estado nos termos do artigo 46º do NRAU, nos casos em que se verifique um desfazamento entre a renda que o agregado pode pagar e a renda técnica que remunerará o investimento feito na reabilitação.

Em todas as restantes situações em que se pretende incentivar os particulares à reabilitação, propõe-se que se actue ao nível da política fiscal e das taxas municipais, dos créditos de edificabilidade atrás referidos, do apoio técnico e da canalização de empréstimos reembolsáveis.

No caso das obras municipais, torna-se necessário alargar o recurso ao QREN e a empréstimos que não se reflectam no endividamento municipal.

## **O papel de cada ator ..... 2.1.2**

Uma nova estratégia de reabilitação urbana deve partir de uma separação clara de responsabilidades entre o sector público e o sector privado. Este é um dos princípios estruturantes já referidos: **A reabilitação é um dever dos proprietários – Estado, Município e particulares.**

**Do Governo** pretende-se que reconheça à Reabilitação a importância que tem: tanto no equilíbrio social, na competitividade e na sustentabilidade das cidades, como no desenvolvimento económico e na criação de emprego através da dinamização do sector da construção civil.

Para isso é indispensável remover bloqueamentos e tornar mais atrativo o investimento na reabilitação do edificado particular e dinamizar o mercado do arrendamento urbano.



Em complemento ao RJRU será necessário clarificar o conceito de obras de conservação e de reabilitação simples que passarão a ser objeto de procedimentos que permitam agilizar o controlo prévio das operações urbanísticas e o programa de incentivos.

**Do Município** exige-se que seja um parceiro ativo e dinamizador do processo, e não um “polícia” que desconfia, intima, penaliza e se substitui a terceiros. Para isso será necessário:

- Alterar a perceção de que licenciar uma obra é um processo demorado, difícil e pouco transparente. O Município terá de reduzir os custos de contexto de quem pretende investir na conservação/reabilitação do edificado, tornando os procedimentos de licenciamento desburocratizados, céleres e transparentes;
- **As obras de conservação ou reabilitação simples têm de ser consideradas como comunicação prévia** e o município terá pôr em prática os procedimentos para garantir que o prazo, de 15 dias, para se pronunciar é respeitado;
- Investir prioritariamente na elaboração da **Carta do Património** procedendo de forma sistemática ao levantamento de registos dos valores patrimoniais que devem ser salvaguardados;
- Ter um papel proactivo, notificando os proprietários de prédios degradados, proporcionando apoios técnicos e canalizando apoios financeiros à realização das obras e disponibilizando um volante de fogos para realojamentos temporários;
- Penalizar com eficácia aqueles que deixam entrar os seus prédios em ruína ou os mantêm devolutos;
- Alargar os benefícios hoje existentes nas Áreas críticas de Reabilitação Urbana para toda e qualquer intervenção de reabilitação, seja qual for a sua localização na cidade e independentemente do uso que venha a ter;
- Elaborar e aprovar os instrumentos de gestão territorial necessários;
- Criar programas específicos de apoio aos condomínios, através de uma nova geração de programas participados;
- Promover a atempada modernização das infra-estruturas;
- Investir prioritariamente os seus recursos financeiros na reabilitação dos equipamentos e espaço público, porque só o município pode realizar estes investimentos mas, também, pelo efeito indutor que tem na valorização geral da cidade, tornando mais atrativo o investimento no edificado privado;
- Reduzir a dimensão do parque residencial municipal, alienando-o aos seus arrendatários e integrando os edifícios municipais devolutos numa bolsa de fogos destinada a arrendamento acessível à classe média;
- Atender a que reabilitar uma área consolidada não é apenas intervir no seu edificado ou no seu espaço público. Estes são os espaços onde habitam os seus habitantes, que são utilizados pelos seus trabalhadores e pelos quais nos visitam os turistas. Reabilitar implica intervenções a nível do apoio comunitário, das atividades económicas e culturais, da segurança, da convivência de várias culturas e gerações, dos equipamentos locais, das associações e colectividades e da sensibilização para os valores patrimoniais e históricos de cada edifício, rua, largo, bairro ou colinas.

Este **novo paradigma** pressupõe uma estratégia assente em **sete pilares**:

Em **primeiro lugar**, canalizando o investimento público para aquelas ações que possam ter maior efeito de arrastamento na qualificação do espaço urbano;

Em **segundo lugar**, criando condições para facilitar a transmissão da propriedade para o surgimento de uma nova geração de investidores na compra e promoção de prédios e frações para reabilitar e arrendar.

Em **terceiro lugar**, acelerando a recuperação do capital investido, quer através da redução do tempo de atualização da renda, quer pela introdução do subsídio de renda às famílias carenciadas.



Em **quarto lugar**, reduzindo os custos de contexto, tornando muito mais célere a autorização administrativa para a realização das obras e a emissão da licença de utilização, removendo entraves regulamentares, apoiando os realojamentos temporários necessários à realização das obras.

Em **quinto lugar**, criando condições para, de uma forma expedita e desburocratizada, apoiar os condomínios residenciais que têm vindo a aumentar nas zonas antigas da cidade.

Em **sexto lugar**, tornando efetiva a obrigatoriedade da conservação periódica do edificado e o restauro do património classificado.

Em **sétimo lugar**, reduzindo as expectativas sobre o ganho de mais-valias geradas pela substituição com aumento de edificabilidade, provocando a ruína e a desocupação dos edifícios.

Trata-se de encarar a reabilitação numa ótica diferente, em que Estado, Município e proprietários do edificado se têm de articular, cada um com o seu papel, cabendo ao Estado fazer os ajustamentos à legislação que tornem o processo viável e ao Município um papel de dinamizador, regulador e facilitador da intervenção dos proprietários privados.

Por fim, admitindo que o ajustamento do mercado de arrendamento, por força do fim efectivo do congelamento das rendas, só se fará sentir dentro de alguns anos, será de equacionar a possibilidade de instituir o subsídio de renda previsto no artigo 46º do NRAU para suprir o diferencial entre a renda técnica que remunera o investimento realizado na reabilitação e a renda suportável pelas famílias de menores recursos, e aceitar um prazo inferior a 10 anos para a atualização das rendas nos prédios reabilitados.

Este subsídio é da responsabilidade do Estado através da Segurança Social.

## Os objetivos a atingir ..... 2.2

### Objetivos Gerais ..... 2.2.1

Os objetivos gerais para a reabilitação urbana de Lisboa podem-se sintetizar nas seguintes **sete** ideias:

- Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro de Lisboa, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego.
- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética.
- Dar prioridade à conservação periódica do edificado.
- Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio.
- Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Lisboa.
- Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos colectivos e o espaço público.
- Regenerar ou requalificar os Bairros de Intervenção Prioritária/Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP).

### Objetivos Específicos até 2024..... 2.2.2

Sendo o objetivo **reabilitar a cidade até 2024**, fixaram-se objetivos específicos que constituem um compromisso a prosseguir, assim o município:

- Realizará obras de conservação/reabilitação:
  - a) na totalidade do património municipal de uso público /Escolas, Bibliotecas, Equipamentos sociais, Administrativos e desportivos e sedes das Juntas de freguesia;
  - b) nos parques e jardins da cidade;



c) no parque residencial municipal.

- Tornará efetiva a realização periódica de obras de conservação em todo o edificado da cidade.
- Lançará um programa de dinamização e incentivos à reabilitação do edificado privado, com vista a que todos os edifícios identificados no Censo de 2011 como em mau e muito mau estado de conservação mas recuperáveis, sejam objeto de obras que lhes garantam um nível de conservação não inferior a Bom, de acordo com o método de avaliação do estado de conservação definido na regulamentação do NRAU.
- Assegurará que em todas as obras de reabilitação profunda de qualquer edifício serão introduzidas alterações estruturais para reduzir o risco sísmico.
- Lançará um programa de apoio à reabilitação e melhoria das condições de conforto, habitabilidade, segurança, de acessibilidade e eficiência energética de condomínios residenciais.
- Relançará a Candidatura da Baixa Pombalina a Património da Humanidade.



**A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA****As medidas já implementadas ..... 3.1**

Este documento vem formalizar a estratégia prosseguida pelo município ao longo dos últimos três anos. Neste período foi desencadeado um conjunto alargado de ações, no sentido de adaptar as estruturas municipais para uma resposta mais eficaz aos desafios da reabilitação, foram elaborados e aprovados ou estão em elaboração novos instrumentos de gestão territorial que permitiram desbloquear o licenciamento em diversas áreas da cidade, foram asseguradas novas formas de financiamento para a realização de obras no património municipal, com relevo para o espaço público e os equipamentos e postos em prática novos procedimentos com vista a tornar mais eficaz e expedita a resposta do município no licenciamento de obras particulares.

Durante este período foram também formalizados dois documentos fundamentais para a atuação do município na área do urbanismo, com efeito determinante na estratégia de reabilitação urbana: o Programa Local de Habitação (PLH) e a Revisão do Plano Diretor Municipal.

**Reorganização dos Serviços Municipais**

- Foram extintas as SRU Oriental e da Baixa Pombalina e dotada de meios a SRU Ocidental para desenvolver a sua atividade, assegurando-se uma maior articulação com a Câmara através da nomeação dos Diretores Municipais de Reabilitação Urbana e Finanças como membros efetivos do Conselho de Administração.
- Foi aprovada pelo município a reestruturação dos serviços municipais, com a constituição de Unidades Territoriais desconcentradas, a quem caberá um papel fundamental na identificação de edifícios a reabilitar e no licenciamento e autorização das obras particulares de reabilitação do edificado, no apoio técnico aos seus promotores e na informação das candidaturas a programas participados.
- Foi lançado, em parceria com o IHRU, o programa “Viver Marvila”, que visa a regeneração da zona abrangida pelo Plano de Chelas e que está a ser desenvolvido nos serviços da DMCRU e que será integrado na nova Direção Municipal Territorial.

**Novos Instrumentos de Gestão Territorial**

- Foi aprovado o Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE).
- Foi elaborado e aprovado o Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina, que permitiu desbloquear intenções de investimento bloqueadas desde 1994.
- Está em fase final de apreciação o PP do Parque Mayer – Jardim Botânico, que permitirá regular uma área estratégica da cidade.
- Está em fase final o PU de Alcântara, que dispõe sobre a área histórica de Alcântara.
- Foram aprovados os termos de referência e está em curso a elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Colina do Castelo, abrangendo a área geográfica do Plano de Urbanização de Alfama e Colina do Castelo e do Plano de Urbanização da Mouraria, bem como o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Bairro Alto e Bica e o da Madragoa.
- Foram aprovados os termos de referência e iniciada a elaboração dos Planos de Pormenor dos Quartéis da Calçada da Ajuda e da Envolvente ao Palácio da Ajuda.
- Foi elaborado um “Master Plan” para a zona Carnide-Pontinha com vista à instalação de um Parque Empresarial Tecnológico.



## **As unidades de projeto nos bairros históricos..... 3.1.1**

Por estarem implantados no território onde actuam, as Unidades de Projeto conhecem de perto os munícipes, os seus problemas, os protagonistas locais, entidades públicas e privadas, as suas necessidades e os seus anseios.

Foi por terem este conhecimento da realidade local e das suas necessidades que, em 2007, se entendeu que as Unidades de Projeto deveriam ter mais competências para poderem actuar cada vez mais como efetivos serviços de proximidade. Esta atribuição de competências foi acompanhada de uma reorganização e optimização de serviços, tendo para o efeito agrupado:

- a) as Unidades de Projeto do Castelo e Alfama – a funcionar nas instalações em Alfama, tendo sido libertado as instalações do Castelo para a respetiva Junta de Freguesia, e
- b) as Unidades de Projeto de S. Bento com a Madragoa – a funcionar nas novas instalações na Rua de S. Bento, libertando-se as instalações na Madragoa onde os serviços ocupavam um espaço arrendado.

Para além das competências na apreciação das operações urbanísticas e na sua fiscalização, as unidades de projeto estiveram na origem de propostas ao QREN, com importante incidência na intervenção no espaço público e em equipamentos, bem como na elaboração e acompanhamento de novos Planos e revisões de Planos existentes.

## **Casos particulares - Eixo Central, Marvila ..... 3.1.2**

Considerando que a reabilitação urbana da cidade não se podia limitar às zonas históricas da cidade, pese embora sejam estas as zonas com o edificado em pior estado de conservação, decidiu-se em 2007 que havia que **estender o conceito de reabilitação a toda a área consolidada da cidade**.

Analisadas as prioridades de intervenção e a capacidade dos serviços se organizarem com os recursos humanos disponíveis na área do urbanismo procedeu-se à criação do **Grupo de Trabalho do Eixo Central** (Av. da Liberdade / Av. Fontes Pereira de Melo / Av. da República e Campo Grande) e **Eixo da Av. Almirante Reis**, integrado na Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana (DMCRU). A este Grupo de Trabalho foram atribuídas as mesmas competências das Unidades de Projeto.

Outra das áreas que passaram a estar integradas na DMCRU foi a área de Chelas / Marvila, cuja gestão estava a cargo da **Unidade de Projeto de Chelas**. Esta unidade de projeto foi “reprogramada” para executar outras intervenções numa lógica diferente das outras unidades de projeto. Esta situação deveu-se à parceria efectuada com o IHRU para programar um vasto plano de reabilitação em fogos maioritariamente propriedade da CML ou do IHRU e em simultâneo intervir no espaço público e em ações sociais.

Desta parceria nasceu o programa **Viver Marvila**.

O “Viver Marvila” é um programa de regeneração e desenvolvimento integrado promovido pela Câmara Municipal de Lisboa e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e que tem como parceiros a Junta de Freguesia de Marvila, a GEBALIS EEM, as organizações locais e a população em geral.

Este programa abrange os bairros das Amendoeiras / Olival, Armador, Condado, Flamengo e Lóios (numa área de 244 ha e com 26,3 mil habitantes) surgiu da necessidade de responder a diversos problemas que se verificam de forma generalizada um pouco por todos estes bairros e que se prendem com: a insuficiente qualificação profissional, o abandono escolar, as dependências e a falta de equipamentos de apoio social (nomeadamente para crianças, jovens e idosos), a pouca diversidade de usos do edificado (dominante habitacional), o predomínio de população com origem em processos de realojamento, a pouca qualidade geral do edificado e do espaço público, o relativo isolamento físico e o estigma social associado a Chelas.

São objetivos deste programa:

- Melhorar a qualidade do edificado e do espaço público;
- Desenvolver uma comunidade segura, inclusiva e ambientalmente exemplar;





- Aumentar a satisfação com os serviços e equipamentos de apoio à população;
- Dinamizar a economia local;
- Melhorar a acessibilidade aos bairros e a mobilidade no seu interior;
- Aumentar a satisfação da comunidade com o acesso à informação e com o resultado do seu envolvimento nos processos de tomada de decisão.

O “Viver Marvila” irá procurar também criar sinergias com os investimentos previstos para esta zona da cidade – instalação do Hospital de Todos-os-Santos e da ligação à Terceira Travessia do Tejo (Ponte Chelas-Barreiro) – minimizando os seus impactos negativos e potenciando os aspetos positivos daí advindos.

### **A SRU Ocidental - Entidade Gestora ..... 3.1.3**

A Lisboa Ocidental foi constituída pelo Município de Lisboa, em Julho de 2004. A Empresa, cujo capital é integralmente municipal, tem como objeto social promover a reabilitação urbana da sua Zona de Intervenção, que envolve áreas das Freguesias de Santa Maria de Belém, Ajuda e Alcântara.

A Lisboa Ocidental, tendo em conta as características da sua Zona de Intervenção (atualmente Área de Reabilitação Urbana), dividiu-a em duas áreas para as quais definiu estratégias distintas: Área Consolidada e Área a Planear.

- Para a Área Consolidada e Área de Extensão – Promover e desenvolver operações para a **reabilitação generalizada do edificado e dos espaços públicos**, o que passou pela constituição de Unidades de Intervenção e pela elaboração e aprovação dos respetivos Documentos Estratégicos;
- Para a Área a Planear – Promover a **elaboração de um Plano de Pormenor**, tendo em vista a criação de um pólo dinamizador da valorização, qualificação e desenvolvimento sustentado de toda a Zona de Intervenção, dada a necessidade de inverter as tendências de envelhecimento e desertificação, através da oferta de produtos residenciais incluindo fogos de tipologias mais baixas para jovens.

A atividade da Lisboa Ocidental pode, em síntese, ser dividida nas seguintes áreas: i) Reabilitação do Espaço Público e Renovação das Infraestruturas, ii) Reabilitação de Edifícios Municipais iii) Reabilitação de Edifícios Expropriados e iv) Gestão Urbanística, para as quais se apresentam as principais ações desenvolvidas e em curso.

Em Setembro de 2009, a Lisboa Ocidental e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana celebraram um Contrato de Financiamento Sob a Forma de Abertura de Crédito (**Empréstimo IHRU/BEI**), com a finalidade de financiar uma operação de reabilitação urbana de larga escala, na Área de Reabilitação Urbana da Lisboa Ocidental.

Este Empréstimo, que recorre a fundos do Banco Europeu de Investimento e que ascende a 16,1 milhões de euros, apresenta condições muito favoráveis, nomeadamente, no prazo (30 anos, com 10 anos de carência de amortização), na taxa de juro e na flexibilidade da operação.

Refere-se ainda que as obrigações emergentes do Empréstimo IHRU/BEI são suportadas pela CML, através de Contrato Programa celebrado para o efeito, que os prédios reabilitados serão entregues aos Município e que este Empréstimo financia a maioria das atividades de reabilitação urbana da Lisboa Ocidental.

### **As operações QREN - Mouraria, Ribeira das Naus, Padre Cruz, Boavista,..... 3.1.4**

#### **QREN Mouraria – As cidades dentro da Cidade**

Em 2009 foi aprovada a candidatura – “**As cidades dentro da Cidade**”, numa parceria conjunta da CML com diversos parceiros locais, para intervenções de requalificação do espaço público, num percurso de atravessamento longitudinal da Mouraria, entre os largos do Caldas e do Intendente e espaços adjacentes, com melhoria de acessibilidade e de mobilidade, o que vai permitir uma forte aposta, sobretudo para melhoria das condições para a envelhecida população residente, para a adaptação do Quarteirão dos Lagares a Centro de Inovação da Mouraria, para a recuperação da casa



da Severa como Sítio do fado, para o restauro da Igreja de S. Lourenço, para ampliação das actuais instalações das Juntas de Freguesia de S. Cristóvão e S. Lourenço e Socorro. O reaproveitamento de materiais e a redução de consumos energéticos consubstanciam as preocupações ambientais patentes na candidatura.

O Plano de Ação assenta num Protocolo de Parceria Local, concebido como um processo estruturado e formal de cooperação entre entidades que se propõem implementá-lo, sendo que cada parceiro deverá dar um contributo concreto e relevante para a sua execução.

O Protocolo de Parceria Local do QREN Mouraria integra as seguintes entidades, sociais e institucionais: Associação Casa da Achada - Centro Mário Dionísio (CMD), Associação Renovar a Mouraria (ARM), Associação de Turismo de Lisboa - Visitors and Convention Bureau (ATL), Câmara Municipal de Lisboa (CML), Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL), Instituto da Droga e Toxicodependência (IDT) e as Juntas de Freguesia dos Anjos (JFA), da Graça (JFG), de Santa Justa (JFSJ), de São Cristóvão e São Lourenço (JFSCSL) e do Socorro (JFS).

O envolvimento conjunto destas entidades possibilita uma operacionalização de ações que, em diversos níveis, garantem a intervenção no edificado, no espaço público e no ambiente urbano, no sector social, nas atividades económicas e nos sectores turístico e cultural.

A presente candidatura determina um investimento global de **7,393 M €**, sendo o montante a fundo perdido – FEDER – de **3,5 M €**.

### **QREN Parcerias de regeneração Urbana - Ribeira das Naus – Reencontrar o Tejo**

A intervenção visa contribuir para a recuperação da centralidade do coração da capital, através da requalificação das infra-estruturas, dos espaços públicos e da atualização de usos e atividades. Pretende-se, com estas operações:

- a) estimular e promover dinâmicas de apropriação e vivificação dos espaços ribeirinhos, restabelecendo a relação física da cidade com o rio;
- b) fomentar a instalação de novas funções e dimensões urbanas que dêem a Lisboa maiores capacidades de atração e uma nova imagem da cidade.

Esta intervenção tem como parceiros: A Câmara Municipal, a Administração do Porto de Lisboa, a Associação de Turismo de Lisboa, a Junta de Freguesia de S. Nicolau, o Instituto de Gestão do património arquitetónico e Arqueológico, a Lisboa E-Nova, Agência Municipal de Energia-Ambiente de Lisboa, o Ministério da Defesa Nacional e a Sociedade Frente Tejo.

A presente candidatura determina um investimento global de **9,98 M €**, sendo o montante a fundo perdido – FEDER – de **3,5 M €**.

### **QREN Padre Cruz**

O **processo de requalificação do Bairro Padre Cruz** foi alvo de uma candidatura ao Programa “Parcerias para a Regeneração Urbana - Bairros Críticos” do QREN. Como instrumento de execução deste processo de requalificação foi aprovado em Reunião de Câmara, no dia 12 de Janeiro, o Loteamento de Iniciativa Municipal do Bairro Padre Cruz.

O programa de ação visa em termos materiais a implementação das Fases A0 e A1, do Loteamento de Iniciativa Municipal do Bairro Padre Cruz, uma intervenção que visa a renovação e requalificação do atual Bairro de alvenaria, de forma faseada, onde a totalidade dos terrenos é propriedade do município de Lisboa.

A Fase A0 prevê a construção no mesmo local de um edifício que comporta três equipamentos: Residência Sénior, Creche e Centro de Dia (Operações 5 e 6) e parte dos arruamentos, espaços públicos e infra-estruturas envolventes (Operação 1). A gestão destes equipamentos será assegurada pela Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, um dos parceiros da Câmara Municipal de Lisboa nesta candidatura.



O desenvolvimento desta ação é dinamizado pelo **GAPIB** Padre Cruz, que integra representantes dos pelouros do Urbanismo e Habitação, da GEBALIS e da EPUL, da Junta de Freguesia de Carnide e da Comissão de Moradores, num ativo processo participativo

Nesta primeira fase está em curso o realojamento dentro do próprio bairro, do total das 44 famílias residentes no antigo Bairro de Alvenaria, em fogos com condições de habitabilidade condignas. Saliente-se que este equipamento constitui uma antiga aspiração da população deste bairro para o processo de requalificação do Bairro Padre Cruz, que tem decorrido de forma bastante participativa.

A Fase A1, que inclui, para além da reconversão do espaço público, infra-estruturas e ambiente urbano, com vista à sua qualificação (Operação 1), a construção de dois lotes de habitação para realojamento (Operação 2), a criação de espaços para novas atividades económicas, no apoio ao auto-emprego e empreendedorismo (Operação 4) e a implementação de campo de recreio e jogo informal (Operação 9). Para a implementação destas operações prevê-se também o prévio realojamento de mais 57 famílias, que decorrerá durante os próximos meses de 2011.

A presente candidatura determina um investimento global de **19,92 M €**, sendo elegível **9,54 M €**, com o montante a fundo perdido – FEDER – de **3,5 M €**.

### **QREN Boavista**

O Bairro da Boavista foi objeto de uma candidatura ao Programa Operacional Regional de Lisboa, cujo Programa de Ação tem a designação de “Eco-Bairro Boavista – Ambiente+ - Um Modelo Integrado de Inovação Sustentável”.

O Programa de Ação visa a qualificação integrada do Bairro da Boavista, com base numa estratégia de sustentabilidade ambiental e de eco-eficiência que conduzam à criação de um Eco-Bairro, o que supõe uma reconversão urbanística e ambiental, através da criação e remodelação das infra-estruturas existentes e da adoção de novas técnicas de eco-eficiência, mas, também, medidas de dinamização económica, social e cultural do Bairro, com vista ao reforço da coesão e a integração social.

Estes diferentes domínios de atuação levaram a definir seis eixos fundamentais do presente Programa de Ação, designadamente: a qualificação urbana e ambiental, a dinamização económica, a dinamização social, a dinamização cultural, a dinamização do Programa de Ação e sua divulgação e a gestão e monitorização.

Está em curso a constituição do GABIP Boavista para a coordenação de ações e dinamização dos atores sociais.

A presente candidatura insere-se numa Estratégia Integrada que determina um investimento global, no horizonte temporal desta candidatura, de **15,2 M €**, sendo o montante a fundo perdido – FEDER – de **7,6 M €**.

### **O contributo das contrapartidas do Casino de Lisboa..... 3.1.5**

No âmbito da concessão da zona de jogo do Estoril, estabelece o D.L. 15/2003 de 30 de Janeiro, que a concessionária respetiva deve, para além das obrigações legais e contratuais decorrentes da concessão, prestar uma Contrapartida Inicial, no montante de 30 milhões de euros, a efectuar em quatro prestações anuais de igual valor já integralmente liquidadas, e uma Contrapartida Anual correspondente a 50% das receitas brutas dos jogos explorados no casino de Lisboa.

Nos termos do já referido diploma legal, e em concreto no seu artº 4º, a quantia prestada a título de **Contrapartida Inicial** possui um destino previamente definido, estatuidando-se que, do montante atrás referido (30 milhões):

- a) 33,5% destina-se a um teatro no Parque Mayer, tendo sido aprovada a reabilitação do antigo Teatro Capitólio (futuro Teatro Raul Solnado) necessariamente enquadrado nos termos de um PP para o local ;
- b) 16,5% destina-se a um outro equipamento cultural também no Parque Mayer;
- c) 16,5% para a recuperação do Pavilhão Carlos Lopes; todos da responsabilidade da Câmara Municipal de Lisboa;



- d) 33,5% para um museu nacional a criar pelo Governo no município de Lisboa, que se decidiu ser o Novo Museu dos Coches.

Nos termos do mesmo diploma legal, e em concreto no seu artº 5º, a quantia prestada a título de **Contrapartida Anual**, possui um destino previamente definido, estatuindo-se que:

- a) Até ao montante de 1.000.000 €, a preços de 2002, atualizados ao ano a que diga respeito, destina-se ao Instituto de Formação Turística (INFTUR), sendo afectada à realização de ações de formação turística;
- b) O montante remanescente destina-se a financiar e subsidiar obras de interesse para o turismo no município de Lisboa, bem como ações de promoção turística no mesmo município, até ao limite de 15% da citada contrapartida.

Neste última componente, sendo a Câmara Municipal de Lisboa a promotora e beneficiária, a formalização da candidatura já aprovada, preconizou a execução de intervenções prioritárias aliando os objetivos de **reabilitação urbana** ao **cariz cultural e turístico** que as mesmas representam, procurando assim potenciar de forma exponencial a revitalização e requalificação das áreas em causa e sua envolvente.

As obras com financiamento candidatado são:

- a) **Equipamentos** (Teatro Capitólio, Equipamento Cultural no Parque Mayer, Museu da Cidade, Casa dos Bicos, Centro de acolhimento das Galerias Romanas, Casa Museu Júlio Pomar, MUDE e Estufa Fria);
- b) **Miradouros** (Torel, Monte Agudo, Santa Luzia);
- c) **Jardins** (Boto Machado, Estrela);
- d) **Mobilidade e acessibilidade** (Ligação Pátio B ao Carmo, Percorso pedonal assistido ao Castelo, Rede de percursos pedonais e cicláveis);
- e) **Espaço público** (Terraços do Carmo, intervenção anti-graffiti, qualificação paisagística das vias de entrada em Lisboa);
- f) **Património** (Cerca Velha de Lisboa, estatuária).

### **O PIPARU ..... 3.1.6**

Em 2008, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), solicitou ao Banco Europeu de Investimento (BEI) um empréstimo<sup>3</sup>, com o objetivo de financiar parcialmente um programa de reabilitação do seu património de habitação social e a renovação de infra-estruturas e espaços públicos, bem como a reabilitação de edifícios pertencentes às Sociedades de Reabilitação Urbana de Lisboa e do Porto, no valor global de 200 milhões de euros, dos quais 55 milhões foram atribuídos ao próprio Instituto e **16,1** milhões à Lisboa Ocidental, SRU.

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 veio autorizar o IHRU a alargar aos municípios a linha de crédito obtida junto do BEI em 2008. Após a revisão e análise dos programas de investimento das Sociedades de Reabilitação Urbana, o IHRU dispunha ainda de 58,9 milhões de euros dos fundos a contratar junto do BEI, aos quais o Município manifestou interesse em aceder.

O IHRU entendeu que o **Programa de Investimentos Prioritários em Ações de Reabilitação Urbana do Município (PIPARU)**, proposto pelo Município, se inseria no âmbito da linha de crédito contratada junto do BEI, tendo concordado com a sua inclusão como beneficiário daquele financiamento. Esta linha de crédito tem como condição o financiamento a 50% do investimento total, sendo que o restante montante do investimento tem de ser assegurado ou por capital próprio ou por recurso a outras entidades financeiras.

<sup>3</sup> Alínea a) do n.º 1 do artigo 110.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro (Orçamento do Estado para 2008)



Neste contexto, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou, em Novembro de 2009, a Proposta n.º 1116/2009, referente ao financiamento necessário à realização do **PIPARU**, no montante global de **€120.126.177** (sendo 58,9 M€ empréstimo BEI - cerca de 50% - e o restante contratado com outras entidades financeiras). Esta proposta foi igualmente aprovada, em 22 de Dezembro de 2009, pela Assembleia Municipal.

Os contratos de financiamentos foram então enviados para o Tribunal de Contas, para obtenção do respetivo visto, que solicitou a anexação da relação das obras a executar, dando lugar ao designado 1º Aditamento aos Contratos. Ainda no âmbito do exercício da fiscalização prévia, foi recomendado pelo Tribunal de Contas «a redução aos montantes dos empréstimos das verbas já pagas por conta da realização dos projetos» dando origem à celebração do 2º aditamento aos Contratos. No quadro deste novo aditamento foi, assim, reduzido o montante global do financiamento para **€117.210.851**.

O quadro que se segue descreve a repartição dos encargos por tipo de operação e por anos:

Repartição Encargos por tipo de intervenção			TOTAL	
<b>ESPAÇO PÚBLICO</b> <b>25.448.540 €</b>	<b>21,71%</b>	Espaços públicos	16,47%	19.305.040 €
		Espaços verdes	5,24%	6.143.500 €
<b>EQUIPAMENTOS</b> <b>50.304.727 €</b>	<b>42,92%</b>	Escolar	16,44%	19.272.874 €
		Cultural	15,42%	18.075.124 €
		Diverso	11,05%	12.956.729 €
<b>EDIFÍCIOS HABITACIONAIS</b> <b>36.041.062 €</b>	<b>30,75%</b>	Propriedade municipal	25,54%	29.936.992 €
		Propriedade privada	5,21%	6.104.070 €
<b>DEMOLIÇÕES</b>	<b>4,62%</b>		4,62%	5.416.050 €
<b>TOTAL</b>				<b>117.210.379 €</b>

Este montante refere-se a **1.055 ações** distribuídas da seguinte forma: 102 ações no espaço público, 108 em equipamentos, 723 em edifícios habitacionais e 122 em demolições. A larga maioria das ações corresponde a empreitadas para pequenos e médios empreiteiros e construirá um importante apoio à economia e à criação de emprego.

## **O Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina..... 3.1.7**

Um dos Planos desenvolvidos a partir de 2007 foi o **Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina**. A Área Histórica da Baixa Pombalina, assim definida no PDM de 1994, era uma das áreas onde apenas era permitido executar obras de conservação, estando interditas todas as alterações por pequenas que fossem enquanto não fosse elaborado um plano de pormenor para a zona.

Esta situação decorreu da urgência da conclusão do PDM, à data, e da necessidade sentida então de que a regulamentação das operações urbanísticas teria de ser definida a outra escala e com um grau de conhecimento cujos tempos de execução não se compaginavam com a conclusão do PDM. Contudo, a elaboração deste Plano de Pormenor nunca se concretizou ao longo de 18 anos. Esta foi certamente uma importante razão do envelhecimento do edificado da desertificação da Baixa.



Com a decisão em 2008, de se executar o que veio a ser o primeiro Plano de Salvaguarda do país (elaborado ao abrigo do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), foi também determinada a suspensão:

- a) numa primeira fase, do PDM para permitir 4 intervenções estruturantes na revitalização da Baixa (**Museu da Moeda/Banco de Portugal, MUDE – Museu da Moda e do Design, Terraços do Carmo e edifício para o acesso assistido ao Castelo**) e,
- b) numa segunda fase, da totalidade da área de intervenção do plano.

Estas decisões permitiram o arrancar da reabilitação da área central da Cidade: a Baixa Pombalina. Em pouco mais de dois anos foram licenciadas mais de duas centenas de projetos e iniciadas algumas dezenas de obras. Para simplificar os procedimentos constituiu-se uma Comissão Conjunta de apreciação dos projetos entre a CML, IGESPAR e DRCLVT. Por deliberação da Câmara todos os processos que implicassem demolições ou alterações das fachadas foram, ao longo deste tempo, objeto de deliberação pelo executivo em sede de reuniões de Câmara.

Durante dois anos e meio o Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina foi elaborado, sujeito a discussão pública, aprovado e já se encontra em vigor desde o dia 21 de Março do corrente ano.

### **A conversão de 14 ACRRU de Lisboa em Áreas de Reabilitação Urbana .....3.1.8**

Em 2009, foi aprovada pela CML e pela AML, respetivamente através das deliberações 157/CM/2009, de 25 de Fevereiro, 157-A/CM/2009, de 22 de Abril, e 31/AM/2009, de 28 de Abril, a conversão de 14 Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística de Lisboa em “Áreas de Reabilitação Urbana”, ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, republicado pelo Decreto – Lei n.º 108/2008, de 26 de Junho e alterado pelo artigo 99º da lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro - lei do Orçamento de Estado para 2009), segundo o qual “a delimitação das áreas de reabilitação urbana (...) é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido parecer do IHRU, I. P., no prazo de 30 dias, improrrogáveis.”

As 14 “Áreas de Reabilitação Urbana” aprovadas em Lisboa, para efeitos de benefícios fiscais, foram as seguintes:

- 1 - Ameixoeira e Lumiar (decreto 17/1992, de 11 de Março)
- 2 – Bairro da Liberdade (decreto 28/2002, de 30 de Agosto)
- 3 – Bairro das Galinheiras - UOP 26 (decreto 14/2002, de 19 de Abril)
- 4 – Paço do Lumiar (decreto 40/1997, de 5 de Agosto)
- 5 - Madragoa (decreto 14/1992, de 6 de Março; alargamento: decreto 30/1997, de 24 de Junho)
- 6 - Mouraria (dec. reg. 61/1986, de 3 de Novembro; 1º alargamento: dec. reg. 6/1992, de 18 de Abril; 2º alargamento: dec. reg. 35/1997, de 24 de Setembro)
- 7 - Olivais Velho (decreto 35/1992, de 27 de Julho)
- 8 - Alfama e Colina do Castelo (dec. reg. 60/1986, de 31 de Outubro; alargamento: dec. reg. 6/1992, de 18 de Abril)
- 9 - Bairro Alto e Bica (dec. reg. 32/1991, de 6 de Junho; alargamento: dec.reg. 48/1997, de 18 de Novembro)
- 10 - Carnide-Luz (decreto 31/1997, de 25 de Junho)
- 11 - Chiado (dec. reg. 37/1988, de 26 de Outubro; alargamentos: dec. reg. 27/1989 de 28 de Setembro)
- 12 – Casal Ventoso (dec. reg. 21/1995, de 25 de Julho)
- 13 – UOP 19, 20 e 21 (decreto 9/2005, de 23 de Março)
- 14 - Baixa-Chiado (decreto 9/2009, de 02 de Março)



Na deliberação 31/AM/2009 ficou estipulado, no seu considerando 6, que “A CML deverá definir uma estratégia global de reabilitação para a cidade, no quadro do novo regime jurídico da reabilitação urbana e da revisão do PDM. Isso não impede, porém, que desde já e num primeiro passo se possa garantir a aplicação dos benefícios fiscais em vigor desde a aprovação do Orçamento de Estado para 2009 a 14 das 15 ACRRU existentes na cidade de Lisboa, cuja delimitação se anexa.”

## As medidas a implementar ..... 3.2

### Delimitação da ARU e preparação de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática ..... 3.2.1

O princípio basilar da Estratégia de Reabilitação Urbana que se propõe é a classificação de grande parte da **área consolidada de Lisboa** como **Área de Reabilitação Urbana (ARU)** por se entender que a área delimitada na planta anexa se encontra no âmbito da previsão da alínea b) do artigo 2.º do RJRU em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada e, daqui decorre também a escolha da realização de uma **operação de reabilitação urbana simples**, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. De referir que a idade média dos edifícios de Lisboa no censo de 2001 era superior a 50 anos, mais 20 do que a idade média dos edifícios do país, confirmando a necessidade de uma estratégia global de reabilitação para a maior parte do tecido edificado.

No entanto, algumas áreas da Cidade carecem de intervenção mais profunda e de forma articulada e integrada, como é o caso na intervenção nos bairros históricos e em alguns BIP/ZIP, onde poderá vir a justificar-se a realização de **operações de reabilitação sistemática (ORUSt)**, por razões de degradação do conjunto do edificado e/ou do espaço público, ou mesmo por razões sociais e económicas ou ambientais. Nessa medida, poderão vir a ser lançadas uma ou várias ORUSt dirigida(s) não só à reabilitação do edificado mas também à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. Nesse caso, será delimitada para cada operação de reabilitação sistemática a lançar a correspondente área de reabilitação urbana, que será ao mesmo tempo destacada da atual ARU, por forma a fazer coincidir cada operação de reabilitação, simples ou sistemática, com a respetiva área de reabilitação, nos termos do RJRU.

De entre as prioridades para o lançamento de futuras ORUSt destacam-se as intervenções no Bairro da Liberdade, no Programa Viver Marvila e de regeneração dos Bairros Padre Cruz, Mouraria e Boavista, estes últimos financiados pelo QREN e ainda a intervenção no **Eixo Anjos / Pena**, em desenvolvimento pelo Pelouro da Habitação em coordenação com o Urbanismo/Reabilitação, bem como a intervenção na AUGI das Galinheiras.

Nas intervenções a concretizar no âmbito de operações de reabilitação sistemática, deve estabelecer-se um programa adequado a cada intervenção específica, bem como deve ser feita a avaliação de riscos de incêndio, sismos e deslizamentos de encostas e propostas de eventual demolição e reconstrução de edifícios para consolidação de estruturas, constituição de barreiras corta-fogo, caminhos de evacuação e circulação de meios de emergência.

Qualquer uma destas operações de reabilitação urbana, simples ou sistemática, definida ou a definir, garantirá o acesso a benefícios fiscais, ao regime de taxas municipais, a apoios financeiros e à aplicação dos instrumentos de execução da política urbanística previstos no RJRU e no PDM.

Note-se, porém que estão em vigor os decretos de classificação das **áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU)** anteriormente estabelecidas em **14 territórios** delimitados da Cidade, aos quais são aplicáveis as disposições que vêm garantindo ao Município a possibilidade de recurso a vários instrumentos de política



urbanística previstos na Lei dos Solos. E apesar de o capítulo XI deste diploma<sup>4</sup>, ter sido revogado pelo artigo 83.º do RJRU, as disposições transitórias estabelecidas, concretamente no artigo 78.º permitem que se mantenham em vigor, por mais dois anos, ou seja, até ao final de 2011, o que exige do Município a reavaliação dos regimes especiais de utilidade pública que vêm vigorando nos referidos territórios.

Recorde-se que as 14 ACRRU já foram consideradas, para efeitos de benefícios fiscais, como ARU, sendo agora englobadas na presente delimitação de uma ARU mais extensa e fundamentada.

Esta delimitação da **Área de Reabilitação Urbana** (ARU), englobando as antigas ACRRU, deverá ser aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, após consulta pública e parecer do IHRU será definida através do instrumento de programação “*instrumento próprio*”<sup>5</sup>, de acordo com o procedimento estabelecido no artigo 14.º, sendo enquadrada pela “*estratégia de reabilitação urbana*” a respetiva operação de reabilitação urbana simples, a realizar na ARU, nos termos do artigo 30.º do RJRU.

Com a delimitação desta **ARU**, a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora disporá diversos instrumentos de execução, entre os quais os relativos ao controlo das operações urbanísticas e pode constituir uma comissão de apreciação, nos termos do artigo 50.º, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas. A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais, considera-se delegada nos representantes das entidades externas respetivas.

### **A elaboração de novos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana e de Salvaguarda ..... 3.2.2**

A recente legislação da reabilitação urbana<sup>6</sup>, articulada com os novos regimes jurídicos do ordenamento do território<sup>7</sup>, do património cultural<sup>8</sup> e do controlo prévio das operações urbanísticas<sup>9</sup>, veio abrir caminho a alguma inovação na intervenção municipal sobre o território, designadamente em matéria de planeamento integrado, cruzando as intervenções municipais de reabilitação de edifícios e tecidos urbanos com a gestão das operações urbanísticas privadas, os incentivos fiscais e a preservação do património edificado oficialmente classificado ou inventariado.

O cumprimento dos objetivos do referido RJRU nas áreas históricas centrais de Lisboa<sup>10</sup> passará, segundo opção já assumida pelo Executivo Municipal, pela elaboração e vigência de Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana correspondentes aos núcleos históricos atualmente sujeitos a Plano de Urbanização<sup>11</sup>. Todavia, atento o reduzido prazo para a caducidade automática das Declarações das ACRRU em vigor, e a previsível complexidade dos procedimentos de elaboração e aprovação dos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana, para os três territórios já em estudo, será antecipada a proposta dos respetivos Programas Estratégicos, sem prejuízo de virem a ser integrados nos Planos de Pormenor correspondentes, para conclusão e aprovação destes<sup>12</sup>.

A opção pelos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana traduz ainda a vantagem de integrar os objetivos dos Planos de Pormenor de Salvaguarda e de dispensar a sua elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 21.º do RJRU,

<sup>4</sup> Decreto-Lei n.º 794/76, de 05/11, Capítulo XI;

<sup>5</sup> RJRU, artigo 14.º;

<sup>6</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

<sup>7</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, com as alterações do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20/02, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15/06, e Decreto-Lei n.º 309/09, de 23/10;

<sup>9</sup> Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, com as alterações do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30/03, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

<sup>10</sup> Castelo, Alfama, Mouraria, Bairro Alto, Bica e Madragoa;

<sup>11</sup> Deliberações n.º 408, 409 e 410/CM/2010, em 21/07, aprovação dos termos de referência dos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana do **Bairro Alto e Bica**, da **Madragoa** e da **Colina do Castelo**;

<sup>12</sup> RJRU, artigo 25.º;





conjugando as exigências de preservação do património edificado e dispensando consultas subsequentes à tutela da Administração Central na área da Cultura e aligeirando, assim, a tramitação do controlo prévio das operações urbanísticas necessárias à reabilitação<sup>13</sup>.

Todavia, a necessidade de intervenção nos bairros históricos e em alguns BIP/ZIP tal como referido em 3.2.1., poderá justificar que em algumas dessas áreas venha a ser promovida a delimitação de áreas de reabilitação urbana nas quais o município opte pela realização de operações de reabilitação urbana sistemáticas que consistem numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área não apenas dirigida à reabilitação do edificado mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva das infraestruturas, em virtude da sua degradação, insuficiência ou obsolescência. De entre as prioridades destacam-se as intervenções no Bairro da Liberdade, no Programa Viver Marvila e de regeneração dos Bairros Padre Cruz, Boavista e financiados pelo QREN.

Nas intervenções no âmbito de operações de reabilitação sistemática em ARU, deve estabelecer-se um programa adequado a cada intervenção específica, bem como deve ser feita a avaliação de riscos de incêndio, sismos e deslizamentos de encostas e propostas de eventual demolição e reconstrução de edifícios para consolidação de estruturas, constituição de barreiras corta-fogo, caminhos de evacuação e circulação de meios de emergência.

### **A revisão dos planos eficazes/elaboração para responder às exigências de defesa do Património ..... 3.2.3**

Em 2009, o Governo elaborou e publicou vários diplomas legais que permitiram fazer a articulação entre as políticas de salvaguarda do património cultural e do ordenamento do território (Decreto-Lei n.º 307/2009 – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana RJRU - e o Decreto-Lei n.º 309/2009, ambos de 23 de Out. – Regime Jurídico das Zonas de Proteção e do Plano de Pormenor de Salvaguarda - RJZPPPS).

Os referidos decretos-lei, que regulam os planos de pormenor de salvaguarda e os planos de pormenor de reabilitação urbana, estabeleceram:

- Uma estreita articulação entre a administração central e a administração autárquica na tarefa comum de proteger os bens classificados e respetivas zonas de proteção;
- Os conteúdos materiais específicos apropriados à proteção e valorização dos bens imóveis classificados e respetivas zonas especiais de proteção existentes nas áreas de intervenção dos referidos planos;
- A transferência de competências para as câmaras municipais relativamente aos procedimentos de autorização de operações urbanísticas, após a entrada em vigor destes planos.

O regime previsto para os **planos de pormenor de salvaguarda** e os **planos de pormenor de reabilitação urbana** não é aplicável a outros instrumentos de gestão territorial cuja área de intervenção contenha ou seja abrangida por bem imóveis classificados, em vias de classificação ou respetivas áreas de proteção, como é o caso dos planos de pormenor e dos planos de urbanização. Ora, muitos são os casos em que os **planos de pormenor** e os **planos de urbanização** (embora não dirigidos especificamente para a salvaguarda do património cultural ou para a reabilitação urbana) podem conter na sua área de intervenção património cultural para o qual é igualmente necessário articular esforços para a sua salvaguarda.

A experiência demonstra e aconselha a que se aprofundem as possibilidades de maior cooperação entre a administração central e a administração autárquica neste âmbito. A ausência dessa previsão legal tem como consequência:

- A impossibilidade de se criar uma dinâmica de cooperação mais estreita entre a administração central e a administração autárquica para proteção dos bens classificados e respetivas zonas de proteção;
- A ausência de conteúdos materiais claros referentes às áreas onde se situam os bens classificados e respetivas zonas de proteção, nos planos de pormenor e nos planos de urbanização;

<sup>13</sup> RJRU, artigo 21.º, n.os 2 e 3;



- A impossibilidade das câmaras municipais poderem conceder licenças para operações urbanísticas abrangidas por servidões administrativas na área do património cultural, sem o controlo prévio do IGESPAR, apesar de os planos terem sido aprovados por esta entidade do património cultural.
- A multiplicação dos esforços da administração, com prejuízo para o cidadão, devido à duplicação dos prazos de apreciação das operações urbanísticas. A simplificação de procedimentos e o encurtar dos prazos processuais no licenciamento é um dos principais objetivos a atingir se se pretende dinamizar e introduzir uma nova dinâmica na reabilitação urbana.

Para ultrapassar as dificuldades acima referidas propõe-se:

- a) Estender o regime previsto para a salvaguarda do património cultural referente aos **planos de pormenor de reabilitação urbana** a outros **planos de pormenor** ou **planos de urbanização** que abranjam no seu perímetro imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção;
- b) Estabelecer a transferência de competências, no caso dos **Planos de Urbanização e Pormenor em vigor**, já previstas nos regimes jurídicos aqui referidos, mediante a identificação dos imóveis em que o Estado pretende pronunciar-se quanto às operações urbanísticas e aos direitos de preferência, passando estes elementos a constar dos planos em vigor.

### **A Inspeção Técnica de Edifícios (ITE)..... 3.2.4**

A conservação periódica do edificado é condição “*sine qua non*” para que, de futuro, os edifícios não entrem em ruína e não venham a ser exigidas obras de reabilitação profunda.

Sucedeu que a disposição do n.º 1 do art.º 89 do RJUE – Realização de obras de conservação cada 8 anos – raramente é cumprida. Efetivamente, a partir do momento em que o Regime do Arrendamento Urbana, RAU (DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro) foi revogado, a disposição que obrigava à realização de vistoria que atestasse a aptidão da fração para o fim pretendido realizada menos de oito anos anterior à celebração do contrato, deixou de ser exigida. Desta forma, não obstante continuar a ser exigida no RJUE a realização de obras de conservação de oito em oito anos, na prática deixou de ser exigida a comprovação de tal facto.

Neste sentido, propõe-se a criação de um mecanismo de controlo do estado de conservação do edificado da cidade que implicará a realização de uma inspeção técnica ao edifício por forma a se identificar as anomalias existentes e as obras necessárias para a sua correção, tal como, aliás, se exige para viaturas automóveis. A realização desta inspeção passará, no futuro, a ser indispensável para se aceder a um conjunto de incentivos municipais.

Para repor a obrigatoriedade de realizar obras de conservação periódica seria necessário que a realização de negócios jurídicos – venda ou arrendamento de prédios ou frações – voltasse a ser precedida da realização de vistoria ou inspeção técnica e que a apresentação do respetivo certificado fosse exigido por lei. Ver **ponto 4.1** onde se apresenta o regime que se propõe e que terá de ser objeto de alteração legislativa.

Entretanto a Câmara já dispõe de competência legal para a todo o tempo mandar determinar o estado de conservação de qualquer prédio ou fração existente numa ARU (artigo 65º do RJRU) e para determinar o agravamento do IMI, se tal estado for de nível 1 ou 2. O artigo 6º da proposta de lei 24/XII, pendente de apreciação na Assembleia da República, vem tornar mais claro que esta competência visa tornar efetivos os deveres de conservação e de reabilitação, previstos respetivamente nos artigos 89º do RJUE e 55º do RJRU.

### **Programa BIP-ZIP ..... 3.2.5**

Das ações desenvolvidas no âmbito do PLH destaca-se o **Programa BIP/ZIP** (bairros ou zonas de intervenção prioritária) onde se procedeu à identificação dos bairros e zonas onde se acentuam carências sociais, casas degradadas e espaço urbano abandonado, contribuindo para a falta de qualidade de vida dos moradores. Pretende-se, nos próximos 10 anos, nestas áreas desenvolver intervenções prioritárias de melhoria do ambiente urbano e das



condições da vida dos cidadãos. Foram identificados pela CML, com uma metodologia própria e após consulta pública, 67 BIP/ZIP, distribuídos por 34 freguesias da cidade.

O conceito do **BIP/ZIP** foi também introduzido na proposta de Regulamento do PDM. Também nesse quadro se assumiu a Carta dos BIP/ZIP como instrumento da política municipal de habitação, fixando um quadro temporal de uma década para as operações a levar o cabo nos BIP/ZIP.

Estas operações podem ser:

- Operações de dinamização de parcerias e pequenas intervenções locais, tendo as Juntas de Freguesia como parceiras fundamentais e sendo financiadas pelo programa dos BIP/ZIP. Além das Juntas de Freguesias, poderão participar associações de moradores, colectividades e outras entidades que trabalhem nesses bairros ou zonas.
- Operações de regeneração urbana, envolvendo intervenções estruturantes, financiadas e desenvolvidas no quadro normal da intervenção municipal intersectorial, como nos casos apoiados pelo QREN (Mouraria, Padre Cruz, Boavista) ou por parcerias específicas (Viver Marvila, com o IHRU). São operações que envolvem montantes muito superiores e extravasam o âmbito do programa dos BIP/ZIP.

Para estas operações prevê-se um apoio a projetos a desenvolver segundo um ou vários dos seguintes eixos:

- Socioeconómico (intervenções de apoio social, de promoção da cidadania ou de criação de emprego local);
- Ambiental (intervenções no espaço público);
- Urbanístico-legal (intervenções no tecido edificado, apoio a regularização de questões urbanísticas e patrimoniais).

### Arquivo de identificação do edificado ..... 3.2.6

Foi desenvolvida uma aplicação informática para gestão do parque edificado que, numa primeira fase, se ensaiou no universo dos edifícios devolutos da Cidade, tanto municipais como particulares.

Em finais de 2007 apuraram-se cerca de 4.800 edifícios aparentemente devolutos. Atendendo à complexidade e dimensão do objeto em análise – o universo dos edifícios devolutos – resolveu-se designar esta fase como **Programa de Reabilitação de Edifícios Devolutos (PRED)**, onde se regista toda a informação existente sobre cada edifício e se verificam as condicionantes de intervenção resultantes da aplicação do PDM ou do instrumento de ordenamento do território em vigor.

A aplicação do PRED é uma base de dados que se caracteriza em quatro vertentes:

**1ª** Vertente: Uma ficha de identificação do edifício: propriedade, tipo de ocupação, estado de conservação, nº de pisos, frações, área, cêrcea, condicionantes do PDM, tipo de intervenção prevista;

**2ª** Vertente: Atualização de cartas no âmbito do Planeamento e Património, nomeadamente na elaboração da Carta do Património;

**3ª** Vertente: Correlaciona a informação georreferenciada com licenciamentos, empreitadas, programas participados, processos de intimação e realojamentos;

**4ª** Vertente: permite aceder aos dados necessários com vista à declaração de prédio devoluto e eventual agravamento de IMI, registando as diferentes fases do procedimento.

Quando concluído o censo de 2011 e completada a base de dados do PRED, será reunida toda a informação numa única base de dados que constituirá o **Arquivo de Identificação do Edificado**.

Esta base de dados será atualizada consoante forem efetuadas as Inspeções Técnicas aos Edifícios e deverá ser colocada on-line, no site da CML e dela constarão, entre outros, os seguintes dados:



- a) Edifícios inspeccionados em bom estado de conservação;
- b) Edifícios inspeccionados a necessitarem de obras;
- c) Edifícios não inspeccionados.

A ficha ITE referida em 3.2.4., conjuntamente com o Certificado de Eficiência Energética, deverá passar a ser obrigatória para negócios jurídicos referentes ao edifício ou fração nos termos constantes do **ponto 4** relativo às propostas de alteração legislativa.

## **Programas de apoio à reabilitação e conservação de imóveis particulares ..... 3.3**

### **Via Verde para os projetos de reabilitação urbana ..... 3.3.1**

Em cumprimento dos objetivos definidos nesta estratégia de reabilitação urbana e tendo em vista incentivar a realização de obras de conservação do edificado existente ou de obras de reabilitação que visam a melhoria das condições de habitabilidade, conforto, segurança acessibilidade e eficiência energética dum imóvel será importante que os proprietários de imóveis localizados na ARU e que pretendam realizar operações urbanísticas, que incidem sobre edifício existente, das quais resulte “a conservação das fachadas, a manutenção do número de pisos acima do solo, o aproveitamento do vão da cobertura sem alteração da sua geometria e a eventual construção de pisos em cave para estacionamento, desde que não ponha em causa a manutenção de elementos estruturais de valor patrimonial, como abóbadas, arcarias e estruturas metálicas”, possam beneficiar de um procedimento de controlo preventivo especial, nos termos propostos de forma mais desenvolvida no **ponto 4.b**.

### **Bolsa de fogos volantes para realojamento temporário..... 3.3.2**

Um dos bloqueamentos à reabilitação de edifícios é a dificuldade em encontrar fogos volantes para realojamento temporário durante a realização de obras. Deste modo, o município disponibilizará uma bolsa de fogos com base em:

- a) Fogos municipais para volante de realojamento temporário enquanto decorrem as obras de reabilitação dos edifícios. Os particulares podem solicitar à Câmara o arrendamento destes fogos estabelecendo a Câmara as condições do contrato;
- b) Fogos particulares devolutos, requisitados para realojamentos temporários enquanto decorrem as obras de reabilitação dos edifícios. A Câmara dá apoio à gestão destes fogos em parceria com os proprietários.

### **Novo sistema de incentivos previstos no RPDM..... 3.3.3**

Tendo em vista a prossecução dos objetivos urbanísticos pré-estabelecidos, a Revisão do PDM de Lisboa estabeleceu a criação de um sistema de incentivos a operações urbanísticas que se revestem de interesse municipal, a definir através de regulamento. No caso vertente, este regulamento estabelece as condições específicas a que devem obedecer as operações urbanísticas, que se enquadrem no conceito de reabilitação de edifícios, através de um sistema multicritério de análise e de avaliação do interesse municipal de operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Decorrente do maior ou menor interesse municipal, estabelece-se um conjunto de incentivos à reabilitação urbana que permitam atrair o investimento dos particulares para este tipo de intervenção.

A apreciação das operações urbanísticas desta natureza far-se-á de acordo com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as suas alterações, atendendo às especialidades do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, quando aplicável, com as especificidades previstas em regulamento municipal. A permissão para a realização de uma operação urbanística de reabilitação urbana resultará da avaliação feita a partir da ponderação de critérios e subcritérios, os quais irão necessariamente reflectir as opções subjacentes ao programa e ao desempenho global pretendido pelo requerente para o edifício.



À definição dos critérios e subcritérios estiveram subjacentes as opções mais relevantes no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente no que se refere à salvaguarda e valorização do património e à preservação das características morfológicas, ambientais e da imagem urbana. Neste sentido, valorizam-se as intervenções de reabilitação que, do ponto de vista metodológico, assentem em critérios de qualidade, autenticidade, reversibilidade e compatibilidade, no respeito pelo valor histórico e patrimonial do edificado.

Constituem outras vertentes a valorizar:

- a melhoria do conforto e o incremento da segurança das habitações, nomeadamente a resistência aos sismos;
- a eliminação de barreiras arquitectónicas e a introdução de melhores condições de acessibilidade;
- a manutenção da população residente, das atividades económicas compatíveis e a introdução de novos usos que contribuam para suprir necessidades identificadas nos diversos estudos que apoiam o processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa, bem como a sustentabilidade das intervenções do ponto de vista energético e ambiental são igualmente fatores a valorizar neste processo.

Assim, a pontuação obtida pela avaliação das condições, critérios e subcritérios previstos será determinante para graduar o acesso a alguns incentivos criados, designadamente, à redução e à isenção de taxas e à atribuição de créditos concretos de construção.

Neste sentido, a par de outros incentivos fiscais de que os requerentes já podem usufruir, como sejam, a redução da taxa de IVA ou a isenção de IMI e/ou IMT, são propostos vários tipos de incentivos, designadamente, a redução do valor das taxas de ocupação de via pública; o recurso a linhas especiais de crédito que venham a ser criadas para o efeito, o acesso a apoios previstos no âmbito de programas participados para as administrações de condomínios e ainda, em determinados casos, a beneficiar da atribuição de créditos concretos de construção.

Para além dos incentivos propostos, sugere-se a articulação com o regime do arrendamento urbano, no que concerne à atualização de rendas decorrente da realização de obras, prevista na legislação complementar do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, através da realização de vistoria, por técnico legalmente habilitado, em momento anterior à entrega da pretensão urbanística e depois da conclusão das obras, verificando a sua conformidade com a proposta apresentada e comprovando a elevação do nível de conservação.

Excluem-se do âmbito de aplicação de créditos as obras de construção nova, decorrentes ou não, de obras de demolição integral de edifícios preexistentes.

### **Programa Participado de apoio a Condomínios ..... 3.3.4**

A experiência passada tem revelado a pouca eficácia, morosidade de processamento e irregularidades na aplicação dos programas de reabilitação de imóveis apoiados pelos municípios e pelo IHRU. Simultaneamente verifica-se um crescente número de edifícios em propriedade horizontal cujos condomínios não têm capacidade financeira para realizarem as obras de conservação periódica.

Pelas razões expostas, propõe-se que seja instituída uma nova geração de programas participados, dirigidos exclusivamente à realização de obras de conservação/reabilitação em edifícios em propriedade horizontal, nos termos apresentados no **ponto 4**.

### **Programa de obras convencionadas com proprietários particulares ..... 3.3.5**

A ineficácia das intervenções coercivas, já aqui referida, impõe uma nova metodologia de intervenção, mudando o paradigma da participação do município na reabilitação dos edifícios particulares. Em vez da tomada de posse administrativa dos edifícios particulares e da execução de obras coercivas pelo município, propõe-se a **obra convencionada** entre as duas partes, nos termos propostos no **ponto 4.3**.



## **Programa: *Reabilite primeiro, pague depois* ..... 3.3.6**

O programa *Reabilite primeiro, Pague depois*, surge do levantamento e de várias propostas de intervenção, dos edifícios municipais devolutos.

Pretende-se lançar um conjunto de hastas públicas, que poderá englobar vários ou apenas um edifício, em que o pagamento ao município apenas se processa com o início do ressarcimento do investimento.

Ou seja, a Câmara cede o(s) edifício(s) o adjudicante faz as obras e procede à sua alienação ou arrendamento, consoante a hasta pública, e só então procede ao pagamento à CML, que pode ser em prestações pelo prazo proposto na hasta pública.

Este programa vai incidir essencialmente na recuperação de edifícios para arrendamento estando também prevista a sua alienação. Para cada caso foram já definidas as condicionantes de projeto, nomeadamente as limitações às demolições e as possibilidades de ampliação.

Com este programa procura-se:

- Reabilitar edifícios em mau estado de conservação;
- Repovoar a cidade;
- Introduzir fogos para arrendamento ou alienação a custos acessíveis a famílias com baixos rendimentos;
- Incentivar a economia, colocando edifícios, de pequena/média dimensão, para reabilitação por parte de pequenas e médias empresas;
- Diminuir o investimento inicial, remetendo os custos do terreno/edifício para o início da comercialização/arrendamento
- Promover a sua reabilitação sem investimento municipal;

## **Modelo de gestão.....3.4**

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

Nos termos do artigo 7.º n.º 2 do mesmo diploma legal, a cada ARU corresponde uma operação de reabilitação urbana. Ora, atendendo a que, no caso concreto, o município opta pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples e **assume-se como entidade gestora**, e nessa qualidade, de acordo com o artigo 9.º do RJRU, terá a responsabilidade de coordenar e gerir a operação de reabilitação urbana.

No artigo 11.º do RJRU estão previstos vários modelos de execução das operações de reabilitação urbana. O município desenvolverá a execução da operação de reabilitação urbana simples nesta ARU na **modalidade de execução directa por iniciativa da entidade gestora**, nos termos constantes do artigo 11.º n.º 1 a) e n.º 3 do mencionado diploma legal.

## **Apoios e incentivos fiscais e financeiros .....3.5**

De acordo com o artigo 17.º do RJRU, a aprovação da ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património designadamente o imposto municipal de imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

E nos termos do n.º 3 do mesmo artigo 17.º, a aprovação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e



incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nestes termos, importa desde já determinar **que à ARU serão aplicáveis todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, designadamente os previstos nos artigos 45.º, 46.º e 71.º, na redação dada pelo artigo 99º da lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.**



**INICIATIVAS LEGISLATIVAS****Proposta de Lei n.º 24/XII .....4.1**

Com a presente iniciativa legislativa, ainda sob a forma de proposta, procura-se eliminar os constrangimentos que têm obstado à reabilitação urbana, imprimindo maior celeridade à realização das iniciativas de reabilitação e promovendo o investimento dos particulares. Esta iniciativa vem no seguimento de propostas do anterior Governo expressas através da Resolução do Conselho de Ministros nº 20/2011.

Para a consecução destes objetivos, intervém-se em três domínios fundamentais:

1. Simplificação do procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana.
2. Simplificação do procedimento de controlo prévio de operações urbanísticas (este procedimento sujeita as operações urbanísticas a comunicação prévia, bastando ao particular comunicar ao município que pretende realizar a obra. Se, no prazo de 15 dias, o município não rejeitar a comunicação prévia, considera-se a mesma admitida, podendo o interessado dar início às obras.)
3. Inclusão, no conceito de reabilitação urbana, de determinadas operações urbanísticas «isoladas» que tenham por objeto edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, justifiquem uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança. O procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas é aplicável às obras que, cumulativamente, preservem as fachadas principais do edifício, mantenham os seus elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial, bem como o número de pisos e a configuração da cobertura, e, além disso, não reduzam a sua resistência estrutural.

“A título complementar, a presente proposta de lei consagra ainda outras medidas.

Por um lado, simplifica-se o procedimento de constituição da propriedade horizontal quando estejam em causa operações urbanísticas de reabilitação urbana, dispensando-se a intervenção do município. Nestas situações, o técnico habilitado pode certificar que estão reunidos os requisitos legais, o que valerá para efeitos de constituição da propriedade horizontal.

Por outro lado, prevê-se a alteração da maioria necessária para a realização de certas obras de valorização nas partes comuns de edifícios que tenham pelo menos oito frações autónomas e cuja realização, em muitos casos, assume importância significativa sob a perspectiva da reabilitação urbana. Encontram-se nesta situação a colocação de ascensores e a instalação de gás canalizado.

Acresce que, em execução da tarefa constitucionalmente cometida ao Estado de proteção dos cidadãos portadores de deficiência, se consagra a possibilidade de qualquer condómino, que tenha no seu agregado familiar uma pessoa com mobilidade condicionada, colocar rampas de acesso e plataformas elevatórias, mediante comunicação nesse sentido ao administrador do condomínio e observância das normas técnicas legalmente previstas.

Por outro lado ainda, uniformizam-se os critérios para a determinação do estado de conservação dos imóveis, aplicando-se-lhes as regras de determinação do nível de conservação dos prédios e frações autónomas arrendados.”

14

<sup>14</sup> Proposta de Lei Nº 24/XII;





## **Alterações legislativas não dependentes do Município .....4.2**

Para além da Proposta de Lei n.º 24/XII na qual se prevê a simplificação dos procedimentos administrativos em matéria de reabilitação urbana, entende-se que ainda devem ser promovidas outras alterações à legislação, com incidência na Reabilitação Urbana.

Assim, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana ganharia outra eficácia com a sua concretização contemplada em textos legais relativos à realização de obras de reabilitação, nomeadamente:

- a. Nas condicionantes à intervenção em **obras coercivas**, nomeadamente a possibilidade de as obras coercivas de reabilitação, previstas no artigo 55ª do RJRU, poderem ir além da simples “restituição das (...) características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtivas” dos edifício, admitindo-se necessariamente a sua melhoria, naturalmente “de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade”;
- b. Na possibilidade de decretar a **venda forçada** em operações de reabilitação urbana simples, estabelecendo critérios gerais para a respetiva avaliação, nomeadamente as regras do CIMI;
- c. Na possibilidade de requisitar **edifícios devolutos para realojamentos temporários**, como sucede noutros países europeus, em particular no Reino Unido;
- d. Em tornar mais efetiva a **declaração de prédio devoluto** – Ex: exigir prova de consumo, em simultâneo de água e energia eléctrica;
- e. Intervir na **política fiscal**:
  - para facilitar a transferência da propriedade, alteração do regime do IMT;
  - permitir modular a taxa do IMI em função do interesse municipal da operação urbanística (zona da cidade, tipo de obra, uso, realização de ITE, etc..);
- f. Criar **seguro obrigatório** ou taxa de proteção civil em áreas de elevado risco sísmico e/ou em edifícios cuja estrutura não esteja calculada para esse risco.

### **1. Alterações aos regimes estabelecidos no Decreto-lei nºs 307/2009 e no Decreto-Lei n.º 309/2009, ambos de 23 de Outubro – Principais normas a consagrar:**

- a. Os planos de pormenor e os planos de urbanização, cuja área de intervenção contenha bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, prosseguem nessas áreas os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda, tendo também para aquelas áreas o respetivo conteúdo.
- b. Os planos de pormenor e os planos de urbanização adoptam, para as áreas onde existam bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, uma metodologia de elaboração que garanta a estreita cooperação entre a autarquia e a administração do património cultural tendo em vista a salvaguarda do património cultural.
- c. Os planos de pormenor e os planos de urbanização podem indicar as áreas onde se dispensa a consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.
- d. Os planos de pormenor e os planos de urbanização, cuja área de intervenção contenha bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, como de interesse nacional ou interesse público, e respetivas zonas de proteção dependem de parecer obrigatório e vinculativo do IGESPAR, I. P., ouvida a direcção regional de cultura territorialmente competente.



- e. Na situação referida na alínea a) pode ser dispensada a elaboração de plano de pormenor de salvaguarda.
- f. Nos planos de pormenor e planos de urbanização em vigor, deve ser previsto o procedimento referido na alínea c) - indicar as áreas onde se dispensa a consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas -, cujos elementos devem ser elaborados pelos municípios em conjunto com a entidade com competência para a administração do património Cultural territorialmente competente.
- g. Alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro (RJRU) permitindo a aplicação às operações de reabilitação urbana simples do regime da venda forçada. O recurso a este instrumento de política urbanística, até agora apenas aplicável nas operações de reabilitação urbana sistemática pode verificar-se quando o proprietário do edifício não cumpra o declare não poder ou querer cumprir a sua obrigação de reabilitar. E pode também ser requerido pelo proprietário de imóvel reabilitado coercivamente, quando não pagar o valor despendido com as obras e se opuser ao arrendamento forçado para ressarcimento do valor gasto pela entidade gestora na reabilitação do edifício.

### 2. **Via Verde do licenciamento** e Simplificação nos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, por alteração do RJRU

As operações urbanísticas localizadas na área consolidada de Lisboa, que incidem sobre edifício existente, das quais resulte “a conservação das fachadas, a manutenção do número de pisos acima do solo, o aproveitamento do vão da cobertura sem alteração da sua geometria e a eventual construção de pisos em cave para estacionamento, desde que não ponha em causa a manutenção de elementos estruturais de valor patrimonial, como abóbadas, arcarias e estruturas metálicas”, serão objeto de um procedimento de apreciação excepcional.

**Objetivos:** incentivar a realização de obras de conservação do edificado existente ou de obras de reabilitação que visam a melhoria das condições de habitabilidade, conforto, segurança acessibilidade e eficiência energética dum imóvel. Os projetos deverão contemplar:

- Reforço estrutural para diminuição do risco sísmico;
- Construção de estacionamento em cave desde que não ponha em causa a estabilidade hidrogeológica e a preservação de elementos arquitetónicos relevantes, como arcos, abóbadas e estruturas metálicas;
- Aumento da resistência ao fogo;
- Alteração da compartimentação interior para responder aos mínimos do RGEU;
- Introdução de elevador ou outro meio mecânico para melhorar a acessibilidade;
- Substituição das redes prediais de energia eléctrica, de gás e de água e esgotos.

**Destinatários:** Todos os proprietários de edifícios localizados na área consolidada de Lisboa.

#### **Especificações:**

- O controlo prévio a que estariam sujeitas as obras de reabilitação seria o da Comunicação Prévia.
- Exceptuam-se imóveis classificados, em vias de classificação e outros incluídos na Carta de Património, assim como imóveis previstos demolir em IGT eficaz.
- Poderão ser exigidas outras condições de preservação de elementos patrimoniais em áreas abrangidas por **planos de pormenor de salvaguarda** onde tal esteja estabelecido.
- Decorrido o prazo de 15 dias de apreciação sem que o município se pronuncie o requerente poderá proceder ao pagamento das taxas e iniciar as obras.



- O processo deverá ser instruído com modelo de ficha técnica, a fornecer pelo Município e preenchida por técnico credenciado, e com projetos das especialidades com os respetivos Termos de Responsabilidade.

### 3. Alteração ao RJUE tornando obrigatória a ITE para a realização de negócios jurídicos

**A criação de um mecanismo de controlo do estado de conservação do edificado da cidade em resultado da realização de uma inspeção técnica ao edifício nos termos enunciados no 3.2.4. que permita identificar as anomalias existentes e as obras necessárias para a sua correcção, tal como se exige para as viaturas automóveis deverá passar a ser indispensável para se aceder a um conjunto de incentivos municipais.**

Do mesmo modo e tendo em vista repor a obrigatoriedade de realizar obras de conservação periódica seria necessário que a realização de negócios jurídicos – venda ou arrendamento de prédios ou frações – voltasse a ser precedida da realização de vistoria ou inspeção técnica e que a apresentação do respetivo certificado fosse exigida por lei.

Sendo esta imposição desejável e admitindo-se que venha a ser exigida a médio prazo, desde já, se propõe:

- A partir da aprovação dos regulamentos que integram a Estratégia de Reabilitação Urbana passará a ser exigida em todas as intimações para a realização de obras de conservação/reabilitação a Inspeção Técnica do Edifício (ITE).
- A partir de 2013 a inspeção técnica do edifício passará a ser obrigatória para todos os imóveis da cidade de Lisboa. Esta inspeção será realizada por técnico devidamente habilitado e deverá conter as informações relativas às condições mínimas de segurança, nomeadamente sísmica e de habitabilidade, exigidas e às obras mínimas a realizar em subseqüentes obras de conservação/reabilitação.
- O custo da realização da ITE será dedutível no IMI.
- A inspeção técnica do edifício terá por base o preenchimento de uma ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação dos imóveis locados (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro) que regulamenta o NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, procedendo-se à sua necessária adaptação, nomeadamente acrescentando campos relativos à resistência aos sismos. As Inspeções desfavoráveis seriam as que obtivessem um coeficiente mau ou péssimo.
- Será constituído um **registo de edifícios** sujeitos a inspeção técnica. Os dados do registo serão públicos, com efeito estatístico.
- A eficácia da inspeção técnica do edifício dependerá da apresentação da respetiva ficha para efeitos de registo junto do município e após a sua validação pelos serviços competentes dará origem a um certificado de inspeção determinando se um prédio ou fração tem as condições mínimas exigíveis para ser utilizado. Com a entrega do Alvará de Autorização de Utilização, após a realização de obras de reabilitação de um edifício, será emitido um novo Certificado de Inspeção Técnica.
- **A apresentação do certificado de Inspeção técnica será exigida para a celebração de todos e quaisquer negócios jurídicos que envolvam o prédio ou a fração.**
- A apresentação do certificado de inspeção técnica será também exigida para a concessão de benefícios fiscais, ou isenção/redução de taxas municipais que incidam sobre o prédio, bem como para o acesso a programas participados ou a eventuais linhas especiais de crédito que venham a ser criadas para apoio à realização de obras de conservação/reabilitação.
- O município pode intimar o proprietário a realizar a inspeção técnica de um prédio quando esta não for efectuada no período convencionado.
- No prazo de dois anos após a entrada em vigor desta norma, os edifícios construídos antes de 1983 deverão ser objeto de inspeção técnica, sendo o certificado ou o relatório respetivo entregue nos



serviços municipais para efeito de registo. Até cinco anos após a entrada em vigor desta norma, todos os edifícios da cidade deverão ter a inspeção registada no município.

- não realização da inspeção técnica quando exigido, ou no prazo fixado, ou a não apresentação do certificado são puníveis como contra-ordenação e darão lugar ao agravamento da taxa de IMI.

#### 4. Revisão do Regime do Arrendamento Urbano e do subsídio de renda, nos seguintes aspetos:

- Para além do disposto no novo regime da denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para reabilitação do locado, deve ser revisto o regime de **atualização de rendas** estabelecido no NRAU, permitindo ao senhorio cobrar imediatamente o valor da nova renda no caso de as obras de reabilitação permitirem ao locado edificado atingir o nível 4 ou superior, do coeficiente de conservação;
- Sugere-se que seja ponderada a possibilidade de estabelecer o regime de **renda livre** em todos os arrendamentos de locados sujeitos àquelas obras decorridos dez anos sobre a conclusão das obras de reabilitação;
- Reforma da legislação sobre **rendas sociais** (NRAU social);
- O Estado deve promover legislação sobre o regime do **subsídio de renda**, nos termos do artigo 46<sup>a</sup> do NRAU, para o adequar às novas regras de transição, e alargá-lo aos arrendamentos não habitacionais no caso de microempresas cuja permanência seja considerada relevante para efeitos de dinamização da área ou de estabelecimentos de interesse municipal.
- Deve ser concretizado, a curto prazo, um regime do **seguro de renda** - com apoio do Estado, se for necessário - e dinamizadas as propostas de criação de uma bolsa de arrendamento, como aliás está previsto no Programa de Emergência Social aprovado pelo Governo.
- Alteração ao NRAU para permitir uma mais rápida **atualização das rendas** em edifícios ou frações objeto de obras de conservação/reabilitação.

#### 5. Alterações em matéria de apoios, incentivos e benefícios fiscais

Para além dos incentivos e benefícios fiscais já identificados em 3.5. seria muito importante alargar o leque de incentivos já existentes ou providenciar pelo aumento do prazo previsto. Assim, propõe-se:

- a. **Isenção de IMI** nos imóveis reabilitados, por um período de **5 anos**, alargado por mais **5**, a contar da conclusão das obras de reabilitação (atualmente são 2 anos – Art.º 45.º do EBF)
- b. **Isenção de IMI** nos imóveis reabilitados, por um período de **5 anos**, prorrogado por mais **5 anos**, nos Artigo 71.º do EBF);
- c. O período de isenção do IMI deve ser de pelo menos **8 anos** – período pelo qual o RJUE determina a obrigatoriedade de execução de obras de conservação/manutenção. Se executadas as respetivas obras pode haver nova prorrogação, por idêntico período de tempo.
- d. Adicionalmente, devem ser alargados os **benefícios fiscais** para incentivar a circulação da propriedade imobiliária carecida de reabilitação. As questões da circulação de propriedade são um elemento essencial. O regime da reabilitação urbana prevê mecanismos de venda forçada, para além da expropriação, mas estes devem ser meios excepcionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:
  - na aquisição de imóveis degradados ou suas frações para reabilitação; perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de **3 anos** a contar da data de aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
  - na primeira transmissão de imóveis degradados - seja para **habitação própria** ou para **arrendamento** (atualmente é apenas para habitação própria – Art.º 71.º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais).



- para “Ações de Reabilitação” certificadas pelo Município no âmbito de Programa de Reabilitação Urbana. Perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de **4 anos** a contar da data da aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- e. Deve ser reavaliado o quadro dos **apoios financeiros à reabilitação**, o qual deve ser recentrado nos apoios às ARU's. Deve equacionar-se a receptividade do sistema financeiro em apoiar o investimento privado na reabilitação urbana. Se tal se mostrar necessário, o Estado deveria equacionar contratar linhas de crédito a serem disponibilizadas a empresas disponíveis para investirem na aquisição e reabilitação de imóveis. O município deve continuar a beneficiar do acesso a financiamento para reabilitação urbana, nos termos legalmente previstos, ou seja, sem contar para os limites de endividamento - incluindo para investimento na requalificação de espaço público e de imóveis municipais.

### **6. Alteração no âmbito de programas participados no âmbito de Programas Participados de apoio a Condomínios**

Pelas razões expostas em 3.3.4., propõe-se que seja instituída uma nova geração de programas participados, dirigidos exclusivamente à realização de obras de conservação/reabilitação em edifícios em propriedade horizontal.

O programa deixará de prever um subsídio, mas sim um empréstimo reembolsável, em condições favoráveis, em que o montante do empréstimo é fixado por tipo e quantidade de trabalho, sem necessidade de avaliação de projetos e aprovação de orçamentos.

O tipo de obras a financiar incide em:

- limpeza e reparação de coberturas (por m2 de cobertura), reparação de fachadas e substituição de caixilhos em vãos exteriores (por m2 de fachada e número de vãos);
- reparação de zonas comuns, escadas e entradas por número de fogos servidos;
- instalação de elevadores (por unidade);
- instalação de painéis solares térmicos ou fotovoltaicos (por m2 ou fração instalada);
- substituição de redes prediais (por número de fogos servidos);
- consolidação e reforço estrutural (por m2 de superfície de pavimento).

O município visará o formulário entregue pela Administração do Condomínio, indicando as obras que se propõe realizar e o montante do empréstimo de que necessita.

O empréstimo poderá ser disponibilizado em tranches, mediante a apresentação pelo condomínio, de facturas dos empreiteiros.

### **7. Alteração do regime de delegação de competências para autorizações prévias e licenciamento nas freguesias e dirigentes municipais.**

Nos termos da legislação em vigor qualquer licenciamento de construção ou de ocupação de via pública está delegada na Câmara Municipal que, em poucas situações permite delegar competências em dirigentes municipais.

A experiência tem demonstrado que há um conjunto de competências que, sem alterar o princípio que é aos eleitos que cabe a decisão sobre a construção da cidade, podem ser delegadas em dirigentes municipais ou mesmo nas Juntas de Freguesia.

A delegação nas Juntas de Freguesia tem a ver com a sua proximidade com a população e, muitas vezes, de um mais profundo conhecimento da realidade local.



A delegação em dirigentes municipais tem como consequência uma maior celeridade no processo de licenciamento. A admissão de comunicações prévias ou o deferimento de intervenções que se enquadrem, por exemplo, nas tipologias referidas na Proposta de Lei Nº 24/XII, são duas das situações que deveriam ser consagradas em alterações legislativas.

**8. Alteração do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro**

Manter a faculdade (estabelecida no Decreto-Lei 72-A/2010 de 18 de Junho) de se adoptar o procedimento de concurso público urgente, previsto nos artigos 155.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), na celebração de contratos de empreitada quando se trate de um projeto cofinanciado por fundos comunitários.

**9. Alteração da tributação do IMT, a fim de encorajar a transferência da propriedade;**

**10. Alteração do Código do IMI para contemplar o agravamento gradual, até um máximo de 15% do valor venal, no período de 5 anos:**

- No caso de não realização da ITE;
- os prédios ou frações devolutos.

**11. Alteração do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, de modo a reduzir a exigência para se **declarar um prédio ou fração devoluto**, introduzindo eventualmente a componente “estado de conservação”.**

**12. Prever a possibilidade de **recurso ao realojamento forçado, temporário ou definitivo**, em imóvel situado na mesma freguesia desde que a sua dimensão/área e estado de conservação sejam considerados adequados, nos casos em que esteja prevista a realização de obras de reabilitação profunda, desde que o projeto já tenha sido aprovado pelo município e seja considerado de interesse municipal.**

**13. Acreditação dos técnicos municipais pela Administração do património Cultural para instrução e informação dos processos de licenciamento que envolvam bens patrimoniais.**

## **Alterações normativas dependentes do município.....4.3**

### **1. Programa de obras convencionadas com proprietários particulares**

Esta metodologia parte de três cenários possíveis, decorridos 3 meses sobre a intimação do proprietário à realização de obras de conservação / reabilitação:

- a. O proprietário acata a intimação e no prazo de 6 meses entrega os elementos necessários à obtenção de uma autorização ou licenciamento de obra;
- b. O proprietário não responde e decorridos mais 6 meses o município, ao abrigo do RJRU, procede à venda forçada com obrigatoriedade do adquirente iniciar as obras exigidas em ITE no prazo máximo de 6 meses;
- c. O proprietário declara não ter meios para realizar a ITE nem as obras daí decorrentes e solicita o apoio técnico-financeiro do município, optando por um regime de **obra convencionada**.

Os procedimentos para a intimação partem da constatação do manifesto estado de degradação física do edifício e da exigência de apresentação da ITE, caso a mesma não tenha sido apresentada e/ou nos casos em que a inspeção tenha sido desfavorável. Poderá ainda o município intimar à realização de obras de conservação nos casos em que a ITE tenha sido favorável, quando, fundamentadamente, se verifique a necessidade de manutenção da segurança, salubridade ou arranjo estético do edifício.

No caso das obras convencionadas:

- Estas iniciar-se-ão pela realização da Inspeção Técnica do Edifício que determinará as obras a realizar.



- A realização do projeto, lançamento da empreitada e realização da obra será da responsabilidade do proprietário, podendo o município apoiar financeiramente a realização das mesmas através de acesso à linha de crédito especialmente dedicada à reabilitação urbana.
  - No caso de expressa manifestação de incapacidade de iniciativa por parte do proprietário, o município pode assumir a responsabilidade de proceder à ITE, ao projeto de reabilitação da obra, à adjudicação da empreitada, sua fiscalização e recepção, tomando posse administrativa do imóvel até ao pagamento integral dos custos da operação pelo proprietário.
  - De todos os passos do procedimento será dado conhecimento ao proprietário, podendo este optar por interrompê-lo, até à adjudicação da empreitada, para prosseguir por sua responsabilidade, pagando ao município todas as despesas havidas até ao momento. Nas despesas incluem-se os custos da ITE, dos projetos de empreitada, fiscalização e recepção da obra e eventuais realojamentos durante a execução da obra.
  - Nas obras convencionadas os projetos de reabilitação deverão ser elaborados de forma a cumprirem as disposições mínimas do RGEU no que respeita a exigências de habitabilidade, o reforço estrutural para acautelar o risco sísmico e sempre que possível integrados meios mecânicos para garantirem a acessibilidade.
  - A reabilitação de imóveis que decorra da intimação do município beneficiará de todos os benefícios fiscais e redução de taxas municipais e de acesso a linha de crédito em condições a definir em regulamento municipal.
  - Nas obras convencionadas que venham a beneficiar de empréstimos em condições especiais e dos restantes incentivos fixados pelo Estado e pelo Município, nas frações com contrato de arrendamento válido, as rendas serão atualizadas de acordo com o disposto nos art.ºs 30.º e seguintes do NRAU. No que respeita aos fogos devolutos, 25% com um mínimo de 1 fogo destinar-se-ão ao arrendamento acessível, por um prazo a fixar, sendo a respetiva renda inferior em 30% ao valor do mercado, podendo as restantes frações ser arrendadas ou alienadas no mercado livre.
  - A CML definirá em programa próprio o modo de funcionamento das bolsas de arrendamento acessível com fogos municipais ou privados, de forma articulada com o mercado social arrendamento previsto no Programa de Emergência Social governamental.
- 2. A Deliberação, pela Assembleia Municipal, de prorrogação, pelo período de 5 anos, da Isenção de IMI pela reabilitação**



**REABILITAÇÃO URBANA – a visão histórica.....A1**





## REABILITAÇÃO URBANA – a visão histórica

Na história recente da cidade têm variado as estratégias de reabilitação urbana e ações levadas a cabo na tentativa de recuperar o seu património arquitetónico, sendo sempre enquadradas em políticas que respondem às necessidades ou às visões da sua época.

Dos princípios higienistas, passando pelos patriotismos exacerbados ou pelo conservadorismo mais puro, a visão de hoje é bastante mais complexa, não se limitando à intervenção no edificado ou no seu espaço público, mas procurando dar resposta, para além das questões culturais, aos problemas sociais, económicos, de mobilidade, numa perspectiva sustentada e integrada das intervenções com o objetivo de regenerar a cidade.

### Dos Gabinetes Técnicos Locais à Direcção Municipal de Reabilitação

1.1

A criação do primeiro programa público de Reabilitação Urbana, data de 1985, e foi emanado da Secretaria de Estado da Habitação. Com ele, no município de Lisboa inicia-se o processo de combate público da degradação do seu centro histórico e do património urbano, que tomou maior destaque com o executivo municipal que tomou posse em 1990. Este elegeu a reabilitação urbana como “objetivo municipal” primordial e assumiu este vector de gestão urbana com uma importância estratégica para o desenvolvimento local.

A Reabilitação Urbana como “objetivo” estratégico da CML tem sido objeto de ajustamentos ao longo das quase três décadas de existência. Embora se revestindo de algumas mudanças significativas, consoante o executivo em funções, quer no plano metodológico de atuação, quer no plano organizacional, quer ainda em relação ao território de atuação, tem obedecido ao fim último de prestação de serviço público de conservação e proteção patrimonial do parque edificado da cidade.

O período de 1986 a 1990 marca o início, mais recente, da reabilitação urbana na cidade. Neste período são constituídos os Gabinetes Locais de Alfama e Mouraria e passa a haver um Vereador responsável pela Reabilitação Urbana.

A criação dos **Gabinetes Técnicos Locais** (GTL), que se instalaram nos respetivos bairros, estabelecendo contacto permanente com a população, retomando assim uma das vertentes mais originais do extinto processo SAAL, permitiu criar uma dinâmica de intervenção local com uma estrutura organizacional própria, promovendo em consequência uma gestão integrada, com rosto e participada – em suma, uma gestão de proximidade.

Os resultados positivos de trabalho desenvolvido conduziram à criação da **Direcção Municipal de Reabilitação Urbana** (DMRU) em 1990 e ao alargamento das áreas urbanas de intervenção (Olivais Velho, Pátios/Vilas).

Em 1992 procedeu-se a um novo alargamento de algumas das áreas de intervenção de cada gabinete. Alfama alargou-se às freguesias de Santiago, Sé, Castelo e alguns quarteirões de S. Vicente. O Gabinete de Mouraria alargou a parte das freguesias da Graça, Anjos, S. Justa e Santiago.

Em simultâneo, foram também criados os instrumentos jurídicos e financeiros que permitiram apoiar e sustentar todo este processo, inclusive a criação de instrumentos legislativos especiais para estes bairros, declarando-os como ACRRU – “áreas críticas de reconversão e recuperação urbana”, nos termos da Lei de Solos.

O período de 1990 a 2001, foi uma fase de consolidação da intervenção na reabilitação das áreas históricas: a área de intervenção a reabilitar é aumentada, são constituídos mais Gabinetes Locais, no âmbito da DMRU, e afetam-se mais meios humanos e financeiros. <sup>(15)</sup>

Aos Gabinetes Locais competia:

<sup>15</sup> O número de técnicos aumentou de 70 para 300; o investimento anual passou de 3 Milhões de Euros em 1989 para cerca de 37,2 Milhões de Euros em 2001.



- a gestão urbanística da área de intervenção;
- o lançamento e gestão das empreitadas municipais e coercivas;
- a apreciação dos processos de obras participadas e;
- o apoio social dado aos moradores.

Neste período procedeu-se também à transferência de verbas para as Juntas de Freguesia, ao abrigo de Protocolos de Pequenas Reparações. Através da celebração destes protocolos o Município dotava as Juntas de Freguesia de recursos financeiros para dar resposta às solicitações mais urgentes. As intervenções eram acompanhadas por técnicos dos serviços municipais, segundo uma metodologia semelhante à utilizada no âmbito das ETD's (Empreitadas de Trabalhos Diversos).

### Da reestruturação da CML de 2002 ao retomar do urbanismo de proximidade

1.2

O período entre 2002 e 2007 corresponde a uma mudança de configuração política, programática e organizativa do município, na qual a Reabilitação Urbana esteve a cargo da **Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana** (DMCRU).

Neste período este serviço perdeu grande parte das suas anteriores competências, que se viram reduzidas quase só ao apoio social, às obras participadas. Esta situação foi evidente no que se refere ao licenciamento urbanístico e às obras de iniciativa municipal.

A nova estratégia para a reabilitação, conduzida entre 2002 e 2005 baseou-se na identificação de 18 “Eixos prioritários de reabilitação urbana” que procuravam ultrapassar o resultado imprevisível de reabilitações casuísticas e induzir processos de reabilitação de maior escala e legibilidade no todo da cidade.

Nestes eixos, a ação da autarquia centrou-se em 3 vertentes:

- intimação aos proprietários;
- realização de obras no património municipal;
- realização de intervenções coercivas.

Numa tentativa de imprimir uma nova dinâmica no processo de reabilitação, a CML procedeu, em 2003, ao lançamento de seis concursos públicos (**Megaempreitadas**), três dos quais internacionais, simultâneos e plurianuais, de empreitadas, por série de preços, para obras de consolidação estrutural, conservação e recuperação de edifícios de propriedade municipal e /ou particular, nos bairros de Alfama, Madragoa, Mouraria, Bairro Alto / Bica, São Bento e Baixa – Chiado e da transferência de edifícios municipais para a EPUL reabilitar.

Contudo, a intervenção através destas Megaempreitadas, com excepção da Rua de S. Bento, não resultou por via do processo de concurso de empreitada que foi decidido. A ausência de levantamento das patologias, os condicionamentos arqueológicos e patrimoniais e a escassez de recursos financeiros do município também não contribuíram para o normal desenvolvimento da intervenção. A paragem de muitas das obras foi o resultado da falta de pagamento aos empreiteiros. <sup>(16)</sup>

---

<sup>16</sup> Foram lançadas pela CML 6 Mega Empreitadas em Alfama, Mouraria, Bairro alto, Madragoa, S. Bento e Baixa-Chiado, prevendo um investimento total de **27,6 Milhões €**. Até à data já foi gasto mais do que este valor: cerca de **28,0 Milhões €** e apenas se reabilitaram **43%** dos edifícios previstos – era suposto a reabilitação de **77 edifícios e 17 fracções** mas apenas foram reabilitados **33 edifícios e 13 fracções**. Destas empreitadas 5 foram suspensas em 2006 por falta de pagamento.



Através do estabelecimento de uma parceria com a Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, a CML financiou um Programa de valorização do património artístico e monumental da cidade, o qual permitiu efectuar obras em alguns edifícios notáveis, dos quais se destacam algumas igrejas nas zonas históricas.

Foi também neste período que se instalaram as zonas de acesso e estacionamento condicionado no Bairro Alto, Bica, Castelo e Alfama, medida importante para a qualificação destes bairros, e se procedeu ao encerramento ao trânsito do Largo do Intendente para garantia das condições de segurança e melhoria da qualidade de vida dos seus residentes.

Quanto aos programas de reabilitação que a EPUL deveria ter desenvolvido, nomeadamente o programa **Lisboa a Cores** (criado através da proposta 576/2002) que tinha como objetivo recuperar conjuntos de edifícios propriedade da Câmara Municipal, que foram transmitidos para a EPUL, a gestão do processo de reabilitação seria feito, ou através da associação com promotores privados que investiriam a totalidade dos respetivos custos de recuperação, ou mediante a realização de empreitadas. Cada promotor tinha à sua disposição, para reabilitar, um grupo de 5 ou 6 edifícios, dos quais 3 ou 4 se destinam a ser comercializados e 2 a ser devolvidos à autarquia para realojamento. Dos edifícios recuperados, os previamente destinados a comercialização seriam constituídos pela EPUL em propriedade horizontal e as respetivas frações vendidas preferencialmente a arrendatários, ocupantes a título precário ou a jovens até 35 anos de idade.

Este programa não teve grandes resultados práticos porque, financeiramente, a operação de reabilitação não era economicamente viável. Por esta razão os edifícios, já de início em mau estado e devolvidos, degradaram-se mais e os seus moradores, realojados a custos insuportáveis, continuam fora das suas casas <sup>(17)</sup>.

Foi também neste período que foram constituídas três **Sociedades de Reabilitação Urbana**. Destas apenas a **SRU Lisboa Ocidental** prosseguiu os seus fins elaborando os Documentos Estratégicos dando início à gestão territorial de parte da sua área de intervenção. A SRU Oriental e a da Baixa Pombalina limitaram a sua intervenção à elaboração de alguns estudos e vistorias, acabando em 2008 e 2009 por serem extintas por constituírem um pesado encargo financeiro para o município sem efeitos efetivos na reabilitação <sup>(18)</sup>.

De 2007 para cá, uma nova estratégia foi esboçada.

As Unidades de Projeto foram reorganizadas, voltando a ter competências na gestão urbanística, o que permitiu dar outra agilidade ao licenciamento de obras.

Procurou-se, através do Programa de Intervenções Prioritárias de Reabilitação Urbana (PIPARU), encontrar os meios financeiros para terminar as empreitadas interrompidas, e com quatro candidaturas ao QREN e o recurso às contrapartidas do Casino, dar prioridade à reabilitação dos equipamentos municipais, com destaque para o parque escolar, os espaços públicos e dois Bairros de intervenção prioritária – Padre Cruz e Boavista.

Como se conclui deste breve relato, a Reabilitação Urbana tem sido uma preocupação e prioridade dos diferentes executivos municipais tendo sido investido nos últimos 20 anos para cima de **450 milhões de Euros**, sendo que entre 1990 e 2001 foram investidos **336,5 milhões** de Euros (74% dos últimos 20 anos) e entre 2002 e 2010 foram investidos **115,89 milhões** de Euros (26% do total) <sup>(19)</sup>.

<sup>17</sup> A EPUL foi incumbida de reabilitar, entre 2002 e 2006, **92 edifícios** (83 municipais e 5 da própria empresa). Deste total apenas reabilitaram **5 edifícios**.

<sup>18</sup> As SRU's - Oriental, Ocidental e Baixa Pombalina, entre 2002 e 2006, despenderam cerca de **14 Milhões €** e apenas se reabilitaram **2 edifícios** do património municipal (na R. Nova do Carvalho e o edifício das instalações da SRU Ocidental).

<sup>19</sup> Entre **1990 e 2001** foi orçamentado um montante de **418,6 milhões de Euros** tendo sido efectivamente pago o montante de **336,5 milhões de Euros** (a que corresponde uma taxa de execução de **80%**). Entre **2002 e 2010** foi orçamentado um montante de **241,8 milhões de Euros** tendo sido efectivamente pago o montante de **115,9**



Não obstante o enorme esforço e mobilização de recursos verifica-se que a degradação da cidade se agrava, o número de edifícios e frações devolutas não diminui. Muitos edifícios intervencionados no início dos anos 90 por iniciativa municipal já dão sinais de degradação. As obras coercivas estão condicionadas pela própria legislação, com frequência ficaram interrompidas, não tiveram o efeito dissuasor que se pretendia e constituem um pesado fardo financeiro para o município, que não consegue ressarcir-se das despesas feitas.

As Megaempreitadas ficaram bloqueadas por razões diversas mas principalmente pela inadequação do modelo da ETD's (Empreitadas de Trabalhos Diversos) a obras tão diversificadas como são as de reabilitação (onde muitos trabalhos não estavam previstos e muitos preços unitários não estavam contratados).

Falhadas, portanto, as diferentes abordagens ao problema, ensaiadas nos últimos 20 anos, é necessário identificar os bloqueamentos, com que a Câmara se foi deparando ao longo do tempo e estruturar uma nova estratégia de reabilitação urbana.

---

**milhões de Euros** (a que corresponde uma taxa de execução de **48%**). Fonte: Relatório de Contas da CML entre 1988 e 2010.



ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ESTRATÉGIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO .....**A2**



## **ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE ESTRATÉGIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

A estratégia de reabilitação urbana de Lisboa enquadra-se nos vários instrumentos programáticos, estratégicos e de ordenamento do território, com incidência no Município, bem como no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) procurando estabelecer um conjunto de ações continuadas, de longo prazo, que visam um grande esforço de reabilitação, com o objetivo genérico de até 2024 – cinquentenário da instauração da democracia – alcançar uma mudança significativa na regeneração de Lisboa.

### **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território**

**2.1**

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) traduz as grandes linhas de orientação estratégica da política territorial para os próximos 20 anos em Portugal. As opções de desenvolvimento do território da Área Metropolitana de Lisboa definidas pelo PNPOT foram levadas em consideração na definição das opções estratégicas de base territorial para o município de Lisboa e na elaboração da presente estratégia de reabilitação. Deste documento destacam-se como orientações:

- *Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;*
- *Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos;*
- *Proteger as frentes ribeirinhas e a zona costeira e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaços de recreio e lazer e de suporte a atividades do cluster turismo;*
- *Desenvolver programas integrados de renovação dos espaços industriais abandonados, com soluções que criem novas centralidades e referências no espaço urbano.*

### **Carta Estratégica de Lisboa**

**2.2**

A Carta Estratégica de Lisboa – 2010-2024 foi elaborada em 2009 centra-se em seis questões cruciais para o desenvolvimento de Lisboa, de forma a responder aos problemas do declínio anteriormente identificados e a explorar as oportunidades futuras.

As seis questões que informaram a estratégia de desenvolvimento territorial do PDM de Lisboa, abordam os temas:

- Cidade e dinâmica sociodemográfica
- Cidade amigável, segura e inclusiva
- Cidade ambientalmente sustentável e energeticamente eficiente
- Cidade dinâmica, competitiva e internacional
- Cidade e identidade global
- Cidade e “governança”

Em conformidade com o diagnóstico e no quadro de um processo de discussão pública, estabeleceram-se quatro objetivos:

#### **Uma nova prática - CUMULATIVIDADE DAS POLÍTICAS PÚBLICAS SOBRE LISBOA:**

- Concretizar o conceito de sustentabilidade urbana, nomeadamente em relação ao ambiente, eficiência energética, mobilidade e utilização do solo urbano.



## **Uma centralidade reassumida - LISBOA, CAPITAL DA REPÚBLICA E DA CIDADANIA ABERTA AO TEJO E AO MUNDO:**

- Requalificar a frente ribeirinha e desenvolver Lisboa como uma cidade portuária para o futuro.

## **Uma nova divisão administrativa para multiplicar escolhas - LISBOA, CIDADE DE BAIROS, COSMOPOLITA:**

- Reabilitar e valorizar o património construído, incluindo a requalificação dos bairros e a integração e reorganização dos vazios urbanos.
- Requalificar os bairros da cidade, promovendo a reabilitação urbana do edificado público e privado, a recuperação e melhoria do espaço público, e a recuperação e valorização do património.

## **Novos percursos e geração de oportunidades - LISBOA, CIDADE DA DESCOBERTA:**

- Valorizar o património natural e construído como recursos para a criação de riqueza e desenvolvimento cultural.
- Criar e desenvolver espaços de oficinas, laboratórios, residências, espaços para artes dramáticas e múltiplas atividades criativas – recuperar e recriar espaços e equipamentos.

## **Programa Local de Habitação**

**2.3**

Os Programas Locais de Habitação (PLH), previstos no Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 (PEH 2008/2013), são instrumentos que definem localmente (a nível municipal ou intermunicipal) uma visão estratégica das intervenções nas áreas da habitação, cruzando diversas políticas com realce para a reabilitação e reconversão urbana, e que fixam os objetivos da política local de habitação para 4-5 anos.

Em 2008 foi aprovada pela Câmara e pela Assembleia Municipal a proposta de metodologia para a elaboração do PLH de Lisboa., que inclui 3 fases: “Conhecer”, “Escolher”, e “Concretizar”. As duas primeiras fases encontram-se concluídas.

A 1ª fase do PLH – “Conhecer” foi uma fase de diagnóstico, que implicou a recolha de informação através de diferentes suportes e fontes (serviços e empresas municipais, freguesias, organizações da sociedade civil, empresas e entidades promotoras de habitação, entre outros) e culminou com o Relatório da Primeira Fase do PLH, apresentado à CML na reunião de 8 de Abril de 2009.

A 2ª fase do PLH – “Escolher” foi uma fase de definição de prioridades e objetivos estratégicos, ilustrados por programas e medidas a desenvolver. As prioridades foram articuladas com as restantes políticas municipais, com vista à elaboração de uma Matriz Estratégica Preliminar, que após consulta pública entre Maio e Junho de 2009 deu origem à Proposta Estratégica, aprovada pela Câmara Municipal em Novembro de 2009 e pela Assembleia Municipal em Janeiro de 2010

A **Proposta Estratégica do PLH** definiu como missão “(Re)Habitar Lisboa”, desenvolvida em oito objetivos assim estruturados:

### **Melhorar a Cidade**

- A - Melhorar a qualidade do parque habitacional
- B - Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial
- C - Promover a coesão territorial

### **Atrair Nova População**

- D - Adequar a oferta à procura de habitação



E - Poupar recursos

## **Passar da Crise à Oportunidade**

F - Dar prioridade à Reabilitação

G - Garantir os solos necessários para Re-Habitar Lisboa

H - Promover a Administração Aberta”.

A 3ª Fase do PLH – “Concretizar” está a ser implementada através da inclusão das várias medidas do PLH no Plano de Atividades para 2011 e no Plano Plurianual de Investimentos para 2011-2013.

O PLH tem sido a base estratégica do lançamento de uma nova geração de políticas de habitação em Lisboa.. Destaca-se o **Programa BIP/ZIP** (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa), concebido como uma forma de melhorar os habitats de 67 bairros e zonas com especiais carências socioeconómicas e urbanísticas, que foram identificados na Carta dos BIP-ZIP, aprovada pela Assembleia Municipal em Março de 2011.

Alguns dos BIP-ZIP deverão ser alvo de operações de reabilitação urbana sistemática, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal após aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024.

## **Quadro de Referência Estratégico Nacional - QREN**

**2.4**

“O Quadro de Referência Estratégico Nacional constitui o enquadramento para a aplicação da política comunitária de coesão económica e social em Portugal no período 2007-2013.

O Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) assume como grande desígnio estratégico a qualificação dos portugueses e das portuguesas, valorizando o conhecimento, a ciência, a tecnologia e a inovação, bem como a promoção de níveis elevados e sustentados de desenvolvimento económico e sociocultural e de qualificação territorial, num quadro de valorização da igualdade de oportunidades e, bem assim, do aumento da eficiência e qualidade das instituições públicas.

A prossecução deste desígnio estratégico é assegurada pela concretização, com o apoio dos Fundos Estruturais e do Fundo de Coesão, por todos os Programas Operacionais, no período 2007-2013, de três grandes Agendas Operacionais Temáticas, que incidem sobre três domínios essenciais de intervenção, o potencial humano, os fatores de competitividade da economia e a valorização do território:

- Agenda Operacional para o Potencial Humano.
- Agenda Operacional para os Fatores de Competitividade.
- **Agenda Operacional para a Valorização do Território** que, visando dotar o país e as suas regiões e sub-regiões de melhores condições de atratividade para o investimento produtivo e de condições de vida para as populações, abrange as intervenções de natureza infra-estrutural e de dotação de equipamentos essenciais à qualificação dos territórios e ao reforço da coesão económica, social e territorial. Esta Agenda acolhe como principais domínios de intervenção o Reforço da Conectividade Internacional, das Acessibilidades e da Mobilidade, a Proteção e Valorização do Ambiente, a Política de Cidades e, ainda, as Redes de Infra-estruturas e Equipamentos para a Coesão Territorial e Social.”<sup>(20)</sup>

A concretização destas três Agendas Temáticas é operacionalizada nomeadamente pelo **Programa Operacional Regional de Lisboa – POR Lisboa**.

---

<sup>20</sup> Excerto do Programa QREN.





Pese embora os reduzidos montantes previstos para Lisboa foi neste âmbito que foram candidatados e aceites algumas das candidaturas em implementação, nomeadamente as intervenções na Mouraria, Frente Ribeirinha, Bairros Padre Cruz e Boavista.

## Programa Operacional Regional de Lisboa – POR Lisboa

### Eixos Prioritários

O programa estrutura-se em quatro eixos prioritários: Competitividade, Inovação e Conhecimento; Valorização territorial, Coesão social e Assistência técnica, que dão origem a um conjunto de projetos, cuja pertinência e qualidade será aferida através de indicadores de resultados e de metas. No âmbito da reabilitação urbana sobressai um dos seus principais objetivos e eixos:

**EIXO 3 – Coesão Social** - Parcerias para a Regeneração Urbana (foco na vertente inclusão social) tendo por Objetivo Específico a requalificação socio-urbanística, focalizada na vertente da inclusão social, designadamente, a reabilitação do espaço público, o apoio à educação, particularmente ao nível da rede do 1º Ciclo do Ensino Básico, a formação e inserção profissionais, a ação social, o aumento da rede de equipamentos sociais e a dinamização de iniciativas económicas locais.

## Plano Regional de Ordenamento de Lisboa e Vale do Tejo

2.5

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, propõe “(...) as seguintes opções estratégicas, no âmbito de uma ação coerente e sustentada de coesão sócio territorial para a AML:

1. Requalificação sócio urbanística de áreas degradadas:
  - a) Programa Especial de Realojamento (PER);
  - b) «Dar vida aos subúrbios»;
  - c) Revitalização das áreas históricas;
  - d) Qualificação dos bairros sociais subequipados e degradados;
2. Implementação de políticas de valorização dos recursos humanos, de emprego e empregabilidade;
3. Implementação de uma política urbana e habitacional de equidade territorial.”

**Ao nível da revitalização das áreas históricas**, o PROTAML preconiza “a recuperação e reabilitação dos edifícios — quer do parque habitacional, quer patrimonial — o tratamento cuidado dos espaços públicos, a gestão dos serviços e comércio, o forte investimento nas áreas da cultura e desporto e a promoção da participação cívica — reforço de colectividades e associações culturais — deverão constituir opções fundamentais no processo de revitalização das áreas históricas”.

**Ao nível da qualificação dos bairros sociais subequipados e degradados**, o PROTAML preconiza: “(...) deve assegurar-se: por um lado, a existência de suficientes infra-estruturas e equipamentos de apoio à população e a criação de espaços de convívio com qualidade, no sentido de promover as relações de sociabilidade; por outro, a dinamização de atividades culturais, lúdicas e desportivas, com vista à criação ou reforço da identidade local e a definição de critérios de qualidade e adequação arquitetónico-urbanística, do parque habitacional a edificar, aos perfis socioculturais dos habitantes, são também vertentes fundamentais no processo de qualificação dos bairros sociais”.



**Das normas gerais**, destacam-se as referentes a coesão social, que determinam: “os projetos de revitalização, de requalificação e de reconversão devem constituir um instrumento fundamental para a resolução das debilidades e carências habitacionais, sociais e urbanísticas que afectam o território metropolitano, seja nas áreas suburbanas ou nas zonas históricas (...)”, e apontam para um conhecimento aprofundado das realidades e expectativas das populações, no sentido de se construírem soluções participadas e integradas, com vista a promover-se “a efetiva integração social, económica e profissional das populações mais desfavorecidas”.

**Ao nível das orientações territoriais**, destacam-se as normas que, designadamente, apontam para:

- *Promover Lisboa como área central para localização de atividades e desempenho de funções de nível superior com capacidade para servir de motor ao desenvolvimento da AML e à sua afirmação a nível nacional e internacional.*
- *Imprimir nova vitalidade e dinamismo ao centro tradicional de Lisboa através da implantação de atividades inovadoras e de qualidade, numa lógica de complementaridade de produtos e articulação de funcionamento, indutoras da reconversão e diversificação dos segmentos de investidores e utilizadores desse espaço.*
- *Revitalizar e requalificar os bairros históricos no sentido de criar condições favoráveis à reabilitação e manutenção da função habitacional e às atividades socialmente diversificadas.*
- *Controlar e inverter os processos de degradação física e funcional, criando mecanismos de sensibilização e apoio dirigidos à conservação e recuperação do parque habitacional e à reconversão dos espaços industriais e de armazenagem em decadência ou abandono.*

## Plano Diretor Municipal

## 2.6

A estratégia de desenvolvimento territorial está suportada por **4 prioridades estratégicas**, que se subdividem em linhas estratégicas e se materializam através de medidas e ações de carácter eminentemente territorial, focalizadas na reutilização, reabilitação e compactação da cidade consolidada:

1. Afirmar Lisboa nas redes globais e nacionais;
2. Regenerar a cidade consolidada;
3. Promover a qualificação urbana;
4. Estimular a participação e melhorar o modelo de governação.

Estas quatro prioridades têm como **Grandes Objetivos**:

1. Mais famílias a residirem em Lisboa;
2. Mais empresas e mais empregos;
3. Mais reabilitação e melhor aproveitamento do edificado e da infra-estrutura existente;
4. Melhor espaço público e mais áreas pedonais;
5. Integrar a frente rio na cidade;
6. Menos carros a circular, melhores transportes públicos e mais suaves;
7. Mais verde e maior eficiência energética.

As grandes linhas e políticas urbanísticas municipais estão direccionadas para:

1. Estratégia de reabilitação urbana;
2. Promoção de habitação a custos acessíveis;



3. Intervenção nos BIP/ZIP – Bairros de Intervenção Prioritária / Zonas de Intervenção Prioritária;
4. Regeneração de Bairros Municipais;
5. Atração de empresas;
6. Programas de equipamentos de proximidade;
7. Estratégia face às alterações climáticas.

A Reabilitação Urbana, como prioridade de intervenção no tecido da cidade, enquadra-se no objetivo - **Regenerar a cidade consolidada / Promover a qualificação urbana.**

A degradação do edificado e a desqualificação do espaço público deve ser combatida através da requalificação de áreas centrais e da cidade consolidada, criando condições para atrair população e atividades e, deste modo, atenuar a dinâmica demográfica dual de Lisboa, traduzida pela regressão demográfica das freguesias centrais, o crescimento das freguesias periféricas e, principalmente, dos concelhos vizinhos.

O forte investimento público e privado na expansão urbana tem vindo a beneficiar os concelhos limítrofes, os únicos que têm sido capazes de atrair, em número significativo, população e atividades, enquanto a cidade consolidada tem vindo esvaziar-se de população e emprego.

A amplitude dos problemas da cidade consolidada justifica por isso que a estratégia de desenvolvimento territorial defina a sua reabilitação/revitalização como uma prioridade estratégica. Esta terá como objetivos a reabilitação do edificado e do património, a compactação da cidade consolidada, através do aproveitamento da infra-estrutura existente da reocupação dos fogos devolutos, a reconversão dos grandes espaços desactivados com novas funções urbanas através de projeto urbano integrado, no respeito pela garantia de equidade social e da proteção ambiental a reabilitação dos equipamentos municipais e dos espaços públicos.

Para a prossecução destes objetivos, na execução do PDM é proposto um sistema de incentivos que visa premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.



**REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA .....A3**



## REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

---

O novo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (Dec-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro), conjugado com o **Regime Jurídico das Zonas de Proteção e do Plano de Pormenor de Salvaguarda** (Dec-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro) e mais legislação complementar, veio acrescentar novos meios de atuação aos executivos locais:

- Em primeiro lugar, porque veio consagrar a Reabilitação como um processo específico de intervenção no tecido urbano.
- Em segundo lugar, porque vem exigir mais de quem actua nesta área, especialmente a nível dos cuidados a ter nas intervenções e no entendimento do “lugar”.
- Em terceiro lugar, porque vem definir os modelos de gestão / entidades gestoras e os modelos de execução das operações de reabilitação urbana. A criação de modelos de administração conjunta (em que entidade gestora executa a operação de reabilitação urbana em associação com os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos a imóveis existentes na área da operação) ou de recurso a parceria com entidades privadas, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, sob a forma, nomeadamente, de concessão de reabilitação urbana ou de contrato de reabilitação urbana representam novas formas de execução das operações de reabilitação urbana.
- Em quarto lugar, porque vem definir e estabelecer as tipologias de intervenção – **reabilitação simples ou sistemática**.

A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução enquanto que, a operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Os procedimentos para a definição da Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) para uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples, são bastante mais simplificados que a elaboração de Plano de Pormenor ou de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática.

A ERU pode ser proposta para uma área onde já esteja em vigor um Plano e se pretenda somente intervir numa área específica seguindo os parâmetros do Plano mas tendo outros meios de intervenção.

Estas duas tipologias de intervenção: simples e sistemática, podem ainda ter, cada uma delas, as características de uma intervenção de com fins sociais ou de alienação no mercado imobiliário. Esta distinção, agora proposta nesta Estratégia de Reabilitação, é importante na medida em que exige procedimentos, meios de apoio e intervenções diferentes.

- Em quinto lugar, porque reúne num só diploma um conjunto de instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana até agora dispersos e estabelece alguns novos, designadamente no que se refere aos instrumentos de política urbanística:
  - a) Imposição da obrigação de reabilitação e obras coercivas – este instrumento é a pedra angular de todo o diploma. A obrigação de reabilitar pode ser imposta na sequência de vistorias efetuadas e tem em vista restituir ao edifício as características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. É através da imposição de reabilitar que a entidade gestora pode aferir se os proprietários pretendem executar as obras de reabilitação ou se será necessário proceder à delimitação de unidades de intervenção/unidades de execução.



- b) Empreitada única – permite a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma só empreitada. A proposta de realização de uma empreitada única tem de ser notificada aos proprietários e demais interessados e deve conter a definição do tipo de obras a realizar, os custos e o tempo de execução previsíveis e a possibilidade de realojamento. Se não houver oposição dos proprietários a entidade gestora, em representação deles, contrata e gere a empreitada única (que pode incluir os projetos e a execução).
- c) Demolição de edifícios – admissível quando faltarem aos edifícios os requisitos de segurança e de salubridade necessários ao fim a que se destinam e quando a sua reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.
- d) Direito de preferência – preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. Note-se, porém, que só pode ser exercido pela entidade gestora em relação a imóveis que devam ser objeto de intervenção. Na declaração de exercício de preferência deve discriminar a intervenção de que ele necessita e o prazo para a sua execução. O procedimento aplicável é o do RJIGT.
- e) Arrendamento forçado – este instrumento de política urbanística surge como possibilidade de ressarcimento da entidade gestora pelas obras coercivas realizadas. No caso de o proprietário não efectuar o pagamento integral no prazo de 4 meses poderá dar de arrendamento o imóvel, afectando valor das rendas ao ressarcimento das despesas com as obras. Se o arrendamento for promovido pela entidade gestora será precedido de concurso público. O contrato terá um prazo mínimo de 5 anos, renovável. O proprietário tem o direito de se opor à celebração deste contrato de arrendamento pela entidade gestora requerendo a venda forçada ou a expropriação.
- f) Servidões – são um encargo imposto sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa. Podem ser constituídas as servidões necessárias à reinstalação ou funcionamento de atividades nas zonas de intervenção e quanto à duração, podem ser definitivas ou temporárias.
- g) Expropriação – a entidade gestora pode recorrer à expropriação em duas situações: quando os terrenos, os edifícios ou as frações sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana sistemática ou quando os proprietários não cumprirem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou declararem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados. A expropriação rege-se pelo disposto no Código das Expropriações com as especificidades do RJRU. Os expropriados terão direito de preferência sobre a alienação se a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado.
- h) Venda forçada – a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda forçada do edifício ou das frações quando os seus proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar os trabalhos determinados. O recurso a este instrumento de política urbanística tem, entre outras, duas vantagens: não implica dispêndio directo de recursos municipais e permite a alimentação de FII (pelo exercício de direito de preferência ou aquisição em hasta pública). Sublinhe-se que a entidade gestora e o município têm direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública. O procedimento aplicável é o da expropriação por utilidade pública com as especificidades previstas no RJRU. O recurso à venda forçada pode ocorrer a requerimento do proprietário de imóvel que tenha sido objeto de obras coercivas e que se oponha ao ressarcimento do valor dispendido pela entidade gestora através do arrendamento forçado.
- i) Reestruturação da propriedade - importante especialmente em áreas de reabilitação em que se sintam necessidades ao nível de reordenamento urbano. A sua utilização está indicada para as situações em que se pretenda criar arruamentos e outros espaços públicos; consolidar frentes urbanas; a reconstrução ou remodelação de prédios urbanos dissonantes. A entidade gestora pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação



de reabilitação urbana. Nas situações em que a reestruturação da propriedade abranja mais do que um edifício ou terreno, deve apresentar aos proprietários uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre os edifícios que substituírem os existentes, antes de iniciar o procedimento de expropriação.

O procedimento aplicável é o da expropriação por utilidade pública com as especificidades previstas do RJRU;

- Em sexto lugar, porque prevê que as entidades gestoras possam ainda recorrer a outros instrumentos de política urbanística, como sejam:
  - a) Determinação do nível de conservação;
  - b) Identificação de prédios ou frações devolutos;
  - c) Taxas municipais e compensações;
  - d) Fundos de compensação.
- Em sétimo lugar, porque para além dos fundos de compensação, estabelece a possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário nos quais a entidade gestora poderá participar.
- Em oitavo lugar, porque permite delegar nas entidades gestoras outros poderes que também constituem instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana no domínio do controlo das operações urbanísticas:
  - a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
  - b) Inspeções e vistorias;
  - c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
  - d) Cobrança de taxas e de compensações;
  - e) Recepção das cedências ou compensações devidas.
- Por último, o estabelecimento de regimes especiais relativamente a:
  - a) Isenção de controlo prévio – das operações urbanísticas pela própria entidade gestora em área de reabilitação urbana. Para o efeito, deve informar a câmara municipal (se a entidade gestora não for o município) com antecedência, até 20 dias. Evidentemente que esta isenção pressupõe que entidade gestora deve ser beneficiária de delegação de competências de controlo prévio de operações urbanísticas;
  - b) Consulta a entidades externas – de realçar a possibilidade de a entidade gestora promover a constituição de uma comissão de apreciação, composta por representantes das entidades que, nos termos da lei, devam pronunciar-se sobre os pedidos formulados. Cada uma das referidas entidades deverá designar um representante, no qual se considera delegada a competência para emissão das pronúncias legais;
  - c) Ao âmbito da proteção do existente – permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumprindo o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação ou dela resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela intervenção;



- d) Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição de comunicação prévia de operações urbanísticas que sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício ou, no caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação sistemática, quando as operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à ORU da área em que o mesmo edifício se insere.

Estes novos meios de atuação, em conjunto com as medidas contidas no âmbito dos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana e dos Planos de Pormenor de Salvaguarda (nomeadamente quanto à simplificação e descentralização de competências do IGESPAR/DRC na Câmara Municipal) têm de ser acompanhados de outras medidas de simplificação, apoio, celeridade e mais informação, para poderem ter um real efeito no arranque da Reabilitação da Cidade.





**O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NO CONCELHO .....A4**



## **O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NO CONCELHO DE LISBOA**

### **A situação de facto: .....4.1**

Para a elaboração de uma estratégia para a reabilitação urbana de Lisboa é indispensável partir da caracterização do estado de conservação do edificado e do espaço público da cidade, se possível com uma visão da dinâmica da degradação/reabilitação verificada por décadas, razão pela qual se tomaram como base de referência os censos.

Para efeito de agregação da informação, adoptaram-se as cinco áreas territoriais propostas na reestruturação dos serviços municipais.

Estabeleceu-se um critério de tratamento da informação, que cruza o estado de conservação de cada imóvel com datas chave correspondentes aos diferentes regulamentos de construção em vigor à data. Foram adoptadas as seguintes datas de referência:

- a) Até 1900, que abrange os edifícios pré-pombalinos, pombalinos e os “gaioleiros”.
- b) Entre 1900 e 1940, quando se começam a generalizar as estruturas mistas de madeira, ferro e betão.
- c) 1951, ano da entrada em vigor do RGEU.
- d) 1969, ano da entrada em vigor do primeiro regulamento das estruturas em betão armado.
- e) 1983, ano da entrada em vigor atual regulamento das estruturas em betão armado, no qual a resistência aos sismos passou a ser uma exigência.

De facto, quando se analisa o estado de conservação do edificado da cidade com o objetivo de estabelecer uma estratégia de intervenção que assegure a melhoria das suas condições de habitabilidade, conforto e segurança, a resposta ao risco sísmico ganha uma relevância particular, conhecido que é o risco genericamente existente em Lisboa.

Para além dos aspetos relacionados diretamente com o tipo de época de construção, introduziu-se também a variável regime de propriedade do imóvel, propriedade única do imóvel ou propriedade horizontal, o regime de ocupação em propriedade ou arrendamento e, neste último caso, escalões de arrendamento.

Esta informação é particularmente relevante, não só para conhecer melhor as causas do não investimento na conservação/reabilitação, mas também para se organizarem programas e ações que se destinem diretamente a ultrapassar, ou pelo menos atenuar os bloqueamentos.

Complementarmente, o tratamento da informação gerada pelo Gesturbe <sup>(21)</sup> permite algum conhecimento sobre o tipo de obras realizado desde 2005. Da mesma forma, a análise dos documentos referentes às autorizações para a constituição de propriedade horizontal dá uma visão da dinâmica de fraccionamento da propriedade de um mesmo prédio e da constituição de condomínios, situação particularmente relevante para a temática.

Por outro lado, há dados posteriores a 2008 que resultam de trabalho de campo realizado pelos serviços técnicos municipais, que permitiram identificar os prédios devolutos e parcialmente devolutos, bem como transpor para uma base georreferenciada a informação constante dos censos.

Em breve será realizado o recenseamento de 2011, tomando como unidade de base o quarteirão.

Mas não basta a verificação superficial que resulta da observação dos agentes dos recenseamentos realizados em cada década, nem tão pouco o município dispõe dos meios humanos e técnicos que seriam necessários para o reconhecimento profundo e exaustivo dos cerca de 55.000 edifícios hoje existentes na cidade.

<sup>21</sup> Programa de gestão dos processos de licenciamento.



A divulgação, dentro de um ano, de dados atualizados a 2011 são uma oportunidade única para, complementados por uma análise focalizada nos edifícios referenciados como em mau estado de conservação feita pelos técnicos das Unidades Territoriais, que entretanto serão instaladas, conseguir uma poderosa informação de base para afirmar políticas e programas e permitir uma monitorização permanente da evolução da situação.

Os quadros que se seguem são uma visão do estado do edificado complementado com alguma informação mais recente. Estes dados são essenciais para se ter um conhecimento razoavelmente rigoroso da dimensão do problema.

## O censo de 2001 ..... 4.1.1

No **Programa Local da Habitação de Lisboa** foi efectuada a análise dos dados do Censo de 2001, quer para o edificado, quer para a população, que esteve na base dos dados que aqui sinteticamente se analisam e no cálculo das necessidades de investimento na reabilitação do parque habitacional da cidade.

A análise que de seguida se apresenta assenta na distribuição dos dados do Censo de 2001 pelas Unidades Territoriais decorrentes da reestruturação da orgânica dos serviços que entra em vigor a 26 de Maio do corrente ano.

### Características Construtivas do Edificado com alojamentos

#### Quadro 1

##### Edifícios por época de construção - Concelho e Unidades Territoriais (INE, Censos 2001)

	Total	Até 1951		1951 a 1985		1986 a 2001	
Concelho	53387	22389	42%	25578	48%	5420	10%
UT Centro	11254	4498	40%	6050	54%	706	6%
UT Centro Histórico	8632	5722	66%	1888	22%	1022	12%
UT Norte	10277	1397	14%	7057	69%	1823	18%
UT Ocidental	13775	7322	53%	5478	40%	975	7%
UT Oriental	9449	3450	37%	5105	54%	894	9%

##### Edifícios com estrutura sem betão armado (paredes de alvenaria argamassada, sem placa ou paredes de adobe, taipa ou de alvenaria de pedra solta) - Concelho e Unidades Territoriais (INE, Censos 2001)

	Nº de edifícios	% do total
Concelho	33016	62%
UT Centro	6945	21%
UT Centro Histórico	7282	22%
UT Norte	4038	12%
UT Ocidental	9613	29%
UT Oriental	5138	54%

##### Alojamentos por época de construção - Concelho e Unidades Territoriais (INE, Censos 2001)

	Total	Até 1951		1951 a 1985		1986 a 2001	
Concelho	221868	56883	26%	129060	58%	35925	16%
UT Centro	52177	15429	30%	32411	62%	4337	8%
UT Centro Histórico	26565	16270	61%	7278	27%	3017	11%
UT Norte	56038	2012	4%	37417	67%	16609	30%
UT Ocidental	39540	15148	38%	21255	54%	3137	8%
UT Oriental	47548	8024	17%	30699	65%	8825	19%



**Rácio de alojamentos por edifício, por época de construção do edifício**

	Nº alojamentos por edifício	
	Até 1951	1951 e posterior
<b>Concelho</b>	<b>2,72</b>	<b>5,55</b>
UT Centro	3,81	5,51
UT Centro Histórico	2,90	3,48
UT Norte	1,98	6,33
UT Ocidental	2,17	3,93
UT Oriental	2,42	7,03

O Quadro 1 revela que 42% do edificado da cidade é anterior a 1951, pelo que não foi projectado segundo as regras do RGEU e 90% anterior a 1983, data em que se tornou obrigatório o cálculo das estruturas aos sismos. Os edifícios sem estrutura de betão correspondem a 62% da totalidade dos edifícios da cidade e distribuem-se maioritariamente pela zona histórica e central da cidade, ainda que a zona ocidental também possua um peso importante – 29%.

A maior concentração de edifícios construídos antes de 1951 verifica-se no Centro Histórico e na Zona Ocidental. Já os edifícios construídos depois de 1983 situam-se maioritariamente na Zona Norte.

Em 2001, no Centro Histórico, já se detectavam 10% de edifícios construídos depois de 1983, o que revela uma tendência para a substituição do edificado existente.

Passando à análise do alojamento pelas mesmas datas de referência, detectou-se que, em virtude de um maior número de alojamentos por edifício naqueles que foram construídos depois de 1983 (6,63%), a percentagem do número de alojamentos com segurança aos sismos é superior ao de edifícios, correspondendo já a 35% do total dos alojamentos.

**Regime de Propriedade dos Alojamentos, Características do Arrendamento e dos Ocupantes**

**Alojamentos arrendados e por época do contrato de arrendamento** - Concelho e Unidades Territoriais (INE, Censos 2001)

	Nº total de alojamentos	Nº alojamentos arrendados	% do total	Contrato até 1990		
				Nº alojamentos	% dos arrendados	% do total de alojamentos
Concelho	221868	105869	48%	77993	74%	35%
UT Centro	52177	25767	49%	20003	78%	38%
UT Centro Histórico	26565	17570	66%	13498	77%	51%
UT Norte	56038	19596	35%	12330	63%	22%
UT Ocidental	39540	20151	51%	15864	79%	40%
UT Oriental	47548	22785	48%	16298	72%	34%



**Alojamentos arrendados e por valor da renda - Concelho e Unidades Territoriais (INE, Censo 2001)**

	Nº de alojamentos	Com renda até 100 €		
		Nº alojamentos	% dos arrendados	% do total de alojamentos
Concelho	105869	75882	72%	34%
UT Centro	25767	16647	65%	32%
UT Centro Histórico	17570	11955	68%	45%
UT Norte	19596	14439	74%	26%
UT Ocidental	20151	14590	72%	37%
UT Oriental	22785	18251	80%	38%

**Famílias por idade do representante - Concelho e Unidades Territoriais (INE, Censo 2001)**

	Total	Com 50 ou mais anos	Com 75 ou mais anos		
Concelho	234451	149262	64%	37416	16%
UT Centro	55549	36869	66%	11590	21%
UT Centro Histórico	28983	18387	63%	5521	19%
UT Norte	58449	33832	58%	5955	10%
UT Ocidental	41800	27959	67%	7488	18%
UT Oriental	49670	32215	65%	6862	14%

Da leitura dos quadros referentes ao regime de propriedade dos alojamentos verifica-se que 48% do total dos alojamentos em 2001 estavam em regime de arrendamento, e destes, cerca de 78.000 (35% do total dos alojamentos do Concelho) tinham contrato de arrendamento anterior a 1990, sendo a maior concentração no Centro Histórico e a menor na zona Norte.

A percentagem do total dos alojamentos arrendados, com renda inferior a 100€/mês, era de 72%, o que corresponde a 34% do total de alojamentos arrendados.

Globalmente, o arrendamento é minoritário face à propriedade do alojamento pelo ocupante, mas cerca de ¾ dos arrendamentos são anteriores a 1990. Resulta que 35% dos alojamentos da cidade têm um contrato de arrendamento cuja atualização além dos coeficientes anuais só pode ser feita em condições muito específicas. O peso das rendas inferiores a 100 euros é semelhante. Acresce que 64% das famílias têm como representante (tendencialmente, coincide com o titular do contrato, em caso de arrendamento) um indivíduo que terá hoje mais de 60 anos. Nesta componente do envelhecimento, a UT Centro apresenta valores mais desfavoráveis do que a UT Centro Histórico.

**Os dados recentes..... 4.1.2**

Em breve vão estar disponíveis os dados do Censo de 2011 que permitirão fazer um retrato atualizado do estado do edificado, do regime de propriedade e da caracterização do arrendamento.

Porém, há alguns dados recentes recolhidos pelo Município que merecem ser referidos.

Os edifícios parcialmente vagos ou devolutos, em Março de 2010, eram 4.681, o que representa cerca de 8% dos edifícios da cidade. Destes edifícios 50% encontram-se em mau ou muito mau estado de conservação.



Dos dados de 2001 verificamos que a situação dos fogos vagos piorou de forma muito acentuada pois nessa data apenas 20% dos edifícios com fogos vagos necessitava de obras de grande reparação e que 66% destes edifícios não necessitava de obras ou de apenas pequenas reparações.

Porém, é importante referir que muitos destes edifícios, quer municipais, quer particulares, se destinam a ser abatidos por razões urbanísticas, ou de licenciamento ou porque os vão substituir.

A Câmara Municipal é proprietária de cerca de 4.275 edifícios, cerca de 8% relativamente ao total de edifícios da cidade, sendo o maior senhorio da cidade. Deste universo 17% encontram-se em mau ou muito mau estado de conservação.

Com excepção do Eixo Central e a zona do Restelo no resto da cidade mais de 50% dos arrendamentos têm valores inferiores a 60 €.

### Nº de edifícios com alvará de obras de edificação emitido para a totalidade do edifício entre 2005 e 2010 e pago, por tipo de obra

Unidade Territorial	Obras de Reabilitação e Reconstrução		Obras de Construção		Total	
	Nº edifícios	% por UT	Nº edifícios	% por UT	Nº edifícios	% por UT
<b>Concelho</b>	<b>1759</b>	<b>100%</b>	<b>492</b>	<b>100%</b>	<b>2226</b>	<b>100%</b>
UT Centro	380	22%	85	17%	460	21%
UT Centro Histórico	520	30%	36	7%	554	25%
UT Norte	177	10%	144	29%	310	14%
UT Ocidental	392	22%	117	24%	507	23%
UT Oriental	290	16%	110	22%	395	18%

Fonte: SIGU - Sistema de indicadores de Gestão Urbanística, 21/02/2011.

Nos últimos 5 anos pode verificar-se que o número de licenciamentos de obras de reabilitação é cerca de 4 vezes o número de obras novas. O Centro Histórico lidera o número de licenciamento de obras de reabilitação que teve um acréscimo significativo pelo desbloquear do licenciamento na zona da Baixa e da aprovação do PUALZE, onde a definição das regras originou um novo clima de confiança nos promotores / proprietários.

### Nº de edifícios com alvará de obras de edificação emitido para uma ou mais frações entre 2005 e 2010 e pago, por tipo de obra

Unidade Territorial	Obras de Reabilitação e Reconstrução		Obras de Construção		Total	
	Nº edifícios	% por UT	Nº edifícios	% por UT	Nº edifícios	% por UT
<b>Concelho</b>	<b>1788</b>	<b>100%</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>	<b>1860</b>	<b>100%</b>
UT Centro	516	29%	12	16%	527	28%
UT Centro Histórico	460	26%	8	11%	468	25%
UT Norte	210	12%	14	19%	223	12%
UT Ocidental	473	26%	31	42%	504	27%
UT Oriental	129	7%	9	12%	138	7%

Fonte: SIGU - Sistema de indicadores de Gestão Urbanística, 21/02/2011.



É também nas mesmas áreas em que houve um maior número de licenciamentos que correspondeu a um maior número de licenças emitidas. Aqui acresce também a zona Ocidental que apresenta igual vitalidade no investimento.

## Transformação no regime de propriedade

### Nº de licenças para arrendamento urbano emitidas entre 2005 e 2010

Trata-se de um processo no âmbito do qual se verifica se a fração reúne as condições adequadas ao uso (habitacional ou outro) pretendido para o arrendamento.

Unidade Territorial	Nº de licenças	% por UT
<b>Concelho</b>	<b>1760</b>	<b>100%</b>
UT Centro	601	34%
UT Centro Histórico	375	21%
UT Norte	275	16%
UT Ocidental	290	16%
UT Oriental	219	12%

Fonte: SIGU - Sistema de indicadores de Gestão Urbanística, 21/02/2011.

### Nº de vistorias para efeitos de constituição de propriedade horizontal deferidas entre 2005 e 2010, por unidade territorial

Trata-se de um processo no âmbito do qual se verifica se o edifício reúne as condições necessárias para que as respetivas frações sejam autónomas (designadamente, acesso ao exterior através de uma área comum).

Unidade Territorial	Nº de vistorias	% por UT
<b>Concelho</b>	<b>1401</b>	<b>100%</b>
UT Centro	399	28%
UT Centro Histórico	403	29%
UT Norte	110	8%
UT Ocidental	339	24%
UT Oriental	150	11%

Fonte: SIGU - Sistema de indicadores de Gestão Urbanística, 21/02/2011.

É de destacar também o número de edifícios que foram objeto de vistoria para constituição em propriedade horizontal, correspondentes a cerca de 5.600 alojamentos, a maioria dos quais situados nas áreas centrais e históricas da cidade.

## O custo financeiros estimados da reabilitação de edifícios residenciais ..... 4.2

Com os dados referidos no ponto anterior, partiu-se das seguintes premissas:

Segundo o Censo 2001, nesse ano, o Concelho de Lisboa possuía:

- a) Edifícios ..... 53.387, dos quais,
- b) Edifícios sem necessidade de reparação ..... 20.636
- c) Edifícios com necessidade de reparação: ..... 29.882,
  - Pequenas reparações ..... 15.692



▪ Médias reparações	9.327
▪ Grandes reparações	4.863
d) <u>Muito degradados</u>	<u>2.869</u>
<b>Total de Edifícios</b>	<b>53.387</b>

Embora as estatísticas não especifiquem o número de edifícios anteriores e posteriores a 1951, para obter uma estimativa dessas quantidades, procedemos a uma correlação linear simples para o intervalo temporal de 1946-1960, que nos conduziu aos seguintes valores:

(unidade: edifícios)

	Antes 1951	Depois 1951	TOTAL
Edifícios sem necessidade de reparação	6.884	13.752	20.636
Edifícios com necessidade de reparação:	17.205	12.677	29.882
▪ pequenas reparações	7.936	7.756	15.692
▪ médias reparações	5.846	3.481	9.327
▪ grandes reparações	3.424	1.439	4.863
Muito degradados	2.216	653	2.869
<b>TOTAL</b>	<b>26.305</b>	<b>27.082</b>	<b>53.387</b>

## Áreas a Reabilitar - Extrapolação para 2011

Com base no INE - Anuário Estatístico da Região de Lisboa (2009) - verifica-se que, a partir de 2005, se regista uma diminuição do número de edifícios habitacionais, tendo, no entanto, o número de fogos/alojamentos clássicos aumentado em média 413 unidades/ano, no período 2001 a 2009.

Aplicando este índice de crescimento, foi calculado o stock de alojamentos em 2011, ou sejam 292.610 fogos. Mantendo a distribuição percentual verificada em edifícios no Censos 2001, procedemos à afectação destes 292.610 fogos aos vários níveis de conservação, abaixo indicados; assim, à data de 2011 as áreas totais habitacionais a considerar para reabilitação, são:

## Áreas a Reabilitar (2011)

Nível de Conservação	Fogos	m <sup>2</sup> /fogo	m <sup>2</sup>
Fogos sem necessidade de reparação	<b>113.104</b>	<b>131</b>	<b>14.766.880</b>
Fogos com necessidade de reparação	<b>163.782</b>		<b>17.668.305</b>
Pequena Reparações	86.007	115	9.890.805
Médias Reparações	51.121	100	5.112.100
Grandes Reparações	26.654	100	2.665.400
Fogos muito degradados	<b>15.725</b>	<b>100</b>	<b>1.572.500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>292.611</b>		<b>34.007.685</b>

Estas considerações foram tomadas assumindo que os edifícios possuem os seguintes fogos e áreas, por períodos de construção:





## Até 1951

26.305 Edifícios – 4 fogos/edifício = 105.220 fogos x 100 m<sup>2</sup>/fogo = 10.522.000 m<sup>2</sup>

## De 1951 a 2001

27.082 Edifícios – 6,77 fogos/edifício = 183.261 fogos x 125 m<sup>2</sup>/fogo = 22.907.625 m<sup>2</sup>

## De 2001 a 2011

4.129 Fogos x 140 m<sup>2</sup>/fogo = 578.060 m<sup>2</sup>

**TOTAL: 34.007.685 m<sup>2</sup>**

## Necessidades de Investimento

Entendemos que, todos os edifícios, de 10 em 10 anos, necessitam de intervenção, por mínima que seja.

Tal intervenção vai no sentido de:

- Efetuar manutenção/reparação (da simples pintura à reconstrução total);
- Proceder a adaptações para obter melhor eficiência energética, acústica e ambiental;
- Reformular infra-estruturas e criar novos equipamentos;

Nesse contexto, no quadro seguinte, identificámos, por estimativa, os valores teóricos de investimento total a realizar no parque habitacional clássico edificado da cidade de Lisboa.

### Necessidades de Investimento no Parque Habitacional - em 2011

Níveis de Conservação	Fogos	m <sup>2</sup> /fogo	Área Total	Custo/m <sup>2</sup>	Investimento
Sem necessidade de reparação a)	113.104	131	14.766.880	40 €	590.675.200 €
Com necessidade de reparação	163.782		17.668.305		
Pequenas reparações b)	86.007	115	9.890.805	65 €	642.902.325 €
Médias reparações c)	51.121	100	5.112.100	300 €	1.533.630.000 €
Grandes reparações d)	26.654	100	2.665.400	650 €	1.732.510.000 €
Muito degradado e)	15.725	100	1.572.500	850 €	1.336.625.000 €
	292.611		34.007.685		5.836.342.525 €
Eficiência (+10%)					583.634.253 €
Infra-Estruturas (+20%)					1.167.268.505 €
Projectos e outros "soft costs" (10%)					583.634.253 €
				<b>Total</b>	<b>8.170.879.535 €</b>

### Ações a desenvolver por nível de conservação:

- Sem necessidade – pinturas, pequenas revisões
- Pequenas reparações – pinturas e revisão de coberturas e de impermeabilizações
- Médias – Pinturas, coberturas, impermeabilizações, instalações sanitárias e cozinhas
- Grandes reparações – ..... + Reforço estrutural + elevadores + instalações técnicas + acabamentos
- Reconstrução - ..... + estrutura + estacionamento

A dimensão económica e financeira do problema é importante para se delinear uma estratégia.



Com os dados disponíveis no Censo de 2001, procedeu-se a uma primeira avaliação do esforço que será necessário para reabilitar os edifícios anteriores a 1951 e conservar os edifícios posteriores a essa data.

## Objetivos de Investimento em reabilitação urbana Habitacional 2011-2024

Estima-se que o investimento médio anual em edifícios novos de habitação, no Concelho de Lisboa, tenha atingido os 250 milhões de euros no período 1991-2001, correspondentes a:

- 360 novos edifícios com 8 fogos cada, 110 m<sup>2</sup>/fogo
- 320.000 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento (acima do solo)
- 800 €/m<sup>2</sup> como preço médio de construção (incluindo o preço das caves).

Este valor baixou substancialmente nos últimos anos uma vez que a média de fogos novos terá decrescido dos 2.880 fogos/ano para cerca de 413 fogos nos últimos 9 anos, conforme se verifica pelo quadro seguinte:

Ano	Nº de Fogos Habitacionais em Lisboa 2001-2009
2001	288.481
2002	291.438
2003	294.308
2004	295.362
2005	295.393
2006	294.139
2007	292.712
2008*	292.066
2009*	291.784
<b>Média Anual</b>	<b>413 /Fogos</b>

\*Estimativa

Fonte: INE - Anuário Estatístico da Região de Lisboa - 2009

A política definida pelo Município vai no duplo sentido de inverter ou pelo menos estancar a tendência de desertificação da cidade e promover que as obras de reabilitação assumam valor superior às obras novas.

### **Um bom resultado destas políticas seria que o atual stock fosse reabilitado em 75% até 2024.**

Esse desiderato esbarrará nos próximos 2 a 3 anos (2011/12/13) na falta de fundos financeiros; espera-se, no entanto, que os anos 2014 e seguintes já correspondam a uma importante retoma imobiliária e que, no caso de Lisboa, ela seja centrada e ancorada na reabilitação.

Nos quadros anexos inserimos uma projecção daquilo que estimamos possa vir a ser o investimento imobiliário na manutenção e recuperação de edifícios habitacionais até 2024.

Assim:



## A. Edifícios e Fogos - Parque Atual / Evolução até 2024 (Q1)

Aplicando-se ao Censo de 2001 (53.387 edifícios ou 288.481 fogos) os índices de crescimento médio registados no período 2001-2009 (413 fogos/ano, ou sejam 0,165%), obtemos o parque habitacional previsto para 2024 que consta do Quadro (Q1) seguinte (298.930 fogos habitacionais).

Este quadro **exibe o estado atual (em 2011)** de conservação dos fogos habitacionais:

	2011	2024	Δ
Fogos sem necessidade de reparação	113.104	253.394	
Fogos com necessidade de reparação	163.781	41.547	-74,6%
Fogos muito degradados	15.725	3.989	-74,6%
<b>TOTAL</b>	<b>292.610</b>	<b>298.930</b>	

Neste quadro a distribuição, ano a ano, dos fogos pelos níveis de conservação representa apenas uma projecção “teórica”, ou seja, não tem em conta a incorporação das consequências positivas da nova estratégia de reabilitação ora proposta, como se verá nos quadros Q2 e Q3.

## B. Previsão de Reabilitação até 2024

Estimamos que o stock existente em 2011, organizado por nível de conservação, será progressivamente objeto de intervenção pelo que, conseqüentemente, os fogos intervencionados deixarão de constar do nível “com necessidade” para passarem a ser considerados “**sem necessidade de reparação**”.

Comparativamente com 2011, a situação em 2024, caso se concretize o objetivo de reabilitação de cerca de 75% dos actuais fogos habitacionais clássicos, será a referida no Quadro Q1.

## C. Montantes de Investimento

As actuais (em 2011) necessidades de investimento podem-se calcular por aplicação de diferentes preços unitários a cada um dos níveis de conservação de edifícios, conforme indicado no Censo 2001 (ver Q1), agora extrapolados para metros quadrados de superfície de pavimento, segundo o seguinte critério:

### Parque Habitacional Clássico em 2011

Nível de Conservação	Fogos	m <sup>2</sup> /fogo	m <sup>2</sup>
Fogos sem necessidade de reparação	<b>113.104</b>	<b>131</b>	<b>14.766.880</b>
Fogos com necessidade de reparação	<b>163.782</b>		<b>17.668.305</b>
Pequena Reparações	86.007	115	9.890.805
Médias Reparações	51.121	100	5.112.100
Grandes Reparações	26.654	100	2.665.400
Fogos muito degradados	<b>15.725</b>	<b>100</b>	<b>1.572.500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>292.611</b>		<b>34.007.685</b>

### Quadro Q2

No quadro Q2 do anexo demonstra-se o montante anual previsto investir até 2024 para atingir os objetivos antes referidos; o quadro inclui:

- os valores relativos à **reabilitação p.d.** (IVA = 6%) no montante de 4.445 milhões de euros,
- os valores relativos à **reabilitação não subsidiada** (IVA = 23%), que ascende a 2.609 milhões de euros.



- D. De notar que o IVA (à taxa de 6%) liberto pela reabilitação p.d. é suficiente para cobrir a totalidade dos subsídios de renda.

#### Cobertura do Subsídio de Renda pelo IVA (6%)

Ano	Investimento	Iva a 6%	Subsídio Anual	Diferencial Acumulado
2011				
2012	164.448.436	9.866.906		9.866.906
2013	213.047.337	12.782.840	2.524.032	20.125.714
2014	307.313.863	18.438.832	5.793.983	32.770.563
2015	337.610.661	20.256.640	10.510.781	42.516.421
2016	404.399.941	24.263.996	15.692.589	51.087.829
2017	409.632.432	24.577.946	21.899.510	53.766.265
2018	406.277.343	24.376.641	25.662.710	52.480.196
2019	428.119.741	25.687.184	28.628.495	49.538.885
2020	401.873.701	24.112.422	30.482.680	43.168.627
2021	395.739.965	23.744.398	31.469.020	35.444.005
2022	374.706.639	22.482.398	31.336.103	26.590.301
2023	324.980.054	19.498.803	30.800.045	15.289.059
2024	277.650.989	16.659.059	29.552.256	2.395.862
	<b>4.445.801.102</b>	<b>266.748.066</b>	<b>264.352.204</b>	

#### Quadro Q3

O subsídio ao arrendamento, no valor de 300 €/mês/fogo, foi calculado relativamente aos fogos progressivamente reabilitados, sendo aplicável a 50% dos fogos em regime de arrendamento, tendo-se considerado que esses fogos constituem 60% do parque habitacional a reabilitar.

### Os bloqueamentos ao investimento na conservação / reabilitação do edificado particular ..... 4.3

O estado de degradação da cidade é o resultado de um conjunto alargado de fatores cujo efeito se vem acumulando ao longo das décadas.

O congelamento das rendas decidido em meados do século passado, com um efeito retardador, faz com que hoje ainda exista um número relevante de rendas muito baixas, em particular nas áreas mais antigas da cidade onde, em simultâneo, reside a população mais idosa e de menores recursos. Com a informação disponível não é possível conhecer o universo de rendas que nunca foram revistas e os dados do Censo de 2001 estão manifestamente desatualizados nesta matéria.

A descapitalização dos senhorios e um número significativo de heranças indivisas e de proprietários sem capacidade nem iniciativa para investirem na conservação dos imóveis vem agravando o seu estado de degradação, obrigando hoje a pesadas obras de reabilitação nos casos em que esta ainda é viável.

O investimento em obra nova nas zonas de expansão da cidade e, em particular, nos concelhos limítrofes, obtém mais-valias acrescidas e é mais fácil de realizar. Acresce a vantagem de, ao poder oferecer alojamentos com melhor relação qualidade/preço do que no centro da cidade, responder a uma procura mais alargada da população que necessita de alojamento.

Esta transferência do investimento do centro da cidade para a periferia esvazia Lisboa, levando os mais novos que procuram casa e ficando a população idosa, que tem menores possibilidades de escolha e de mobilidade.



A carga fiscal sobre as transações imobiliárias desencoraja a transferência da propriedade dos senhorios tradicionais para promotores com outra dinâmica na reabilitação, venda ou arrendamento de prédios antigos.

Os programas comparticipados tipo RECREIA, de apoios aos particulares, assentam em procedimentos morosos e complexos e avaliações subjectivas que por vezes têm dado origem a aplicações indevidas de fundos públicos, para além da morosidade processual, resultante de procedimentos legais desajustados.

Os preços e a carga fiscal sobre as transações imobiliárias desencorajam a transferência da propriedade dos senhorios tradicionais para promotores com outra dinâmica na reabilitação, venda ou arrendamento de prédios antigos.

A forma e o tempo como se processa o licenciamento de obras, continua a criar a perceção, nos investidores, que licenciar uma obra é um processo demorado, pouco transparente e de resultados imprevisíveis.

A realização de obras de reabilitação esbarra muitas vezes com a dificuldade em proceder a realojamentos temporários não falando de situações de especulação por um número reduzido de locatários que impede a realização das obras.

A reabilitação é um tipo de obra dispendiosa e de difícil orçamentação face às surpresas que podem ocorrer durante a execução dos trabalhos decorrentes de:

- Constrangimentos decorrentes das exigências de salvaguarda de valores históricos e arquitetónicos;
- Detecção de vestígios arqueológicos que levam à paralisação temporária dos trabalhos;
- Patologias de construção só detectáveis já durante as obras;
- Custos de estaleiro elevados, fruto da pequena dimensão da maioria dos edifícios a reabilitar e das dificuldades de acesso nas zonas consolidadas, em geral e nos Bairros Históricos, em particular.

A falência técnica de muitos condomínios, cujos fundos de reserva para obras de conservação se encontra esgotado, afecta a reabilitação de um número crescente de imóveis.

A ineficácia das intimações do município para a realização de obras de conservação, muitas vezes ignoradas reiteradamente pelos proprietários, e a reabilitação do edificado privado, através de obras coercivas realizadas pelo município, são um sorvedouro de recursos do município e um falhanço quase geral.

A dificuldade do município reabilitar o seu próprio património:

- por ter sido dada prioridade ao programa de erradicação dos bairros de barracas (PER) relegando para segundo plano a reabilitação dos Bairros Históricos, não obstante os vultuosos investimentos realizados nestas duas últimas décadas;
- por opção política – durante várias décadas não foi priorizado o investimento na recuperação do parque escolar, na rede de bibliotecas e museus, nos jardins e parques da cidade;
- pela complexidade, imprevisibilidade e pouca eficácia do investimento em reabilitação desde que não exista uma subsequente conservação continuada.

Da dificuldade em enquadrar as obras de reabilitação nas exigências do Código de Contratação Pública, pela especificidade do tipo de trabalhos, grau de imprevisibilidade e de urgência quando em situações de risco de derrocada eminente.

Não obstante Lisboa ser uma zona de risco sísmico, só em 1983 entrou em vigor o “Regulamento de Betão Armado” que passou a exigir outro rigor no cálculo aos sismos. Em 62% dos edifícios da cidade, que existiam em 2001, o risco sísmico não está acautelado, sendo a situação particularmente delicada nas áreas onde geologicamente esse risco é maior, coincidentes com construções mais antigas.



## A ineficácia das obras coercivas..... 4.4

Na década 1990/2001, numa abordagem de proximidade de micro intervenções no edificado, dispersas pelos bairros históricos, o investimento incidiu, essencialmente, em obras em edifícios adquiridos pelo Município e em intervenções em edifícios particulares, através de programas participados.

Na segunda fase - 2002/2007 - inverteu-se a estratégia, que passou a incidir exclusivamente em eixos da cidade – Rua de S. Bento, Rua da Madalena - através de operações no edificado de propriedade municipal ou privada, promovidas pelo Município através de mega empreitadas e do recurso frequente às obras coercivas.

Qualquer destas estratégias tem em comum o facto de a Câmara chamar a si o maior esforço da operação, intervindo tanto no seu património como no património alheio, revelando uma grande incapacidade de executar e de se ressarcir do investimento feito em nome dos particulares, quando se trata de obras coercivas.

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

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

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

Caso os proprietários não iniciem ou concluam as obras que lhes sejam determinadas na intimação, a Câmara Municipal pode, em último caso, tomar posse administrativa para as executar coercivamente, em sua substituição, sendo os custos desta intervenção posteriormente imputados aos proprietários.

Contudo, entende-se que **a execução de obras coercivas por parte da Câmara só deve ter lugar em situações excepcionais, por questões de grave insegurança ou outra ocorrência específica que o justifique** e não por regra, porquanto:

- As obras coercivas não permitem introduzir quaisquer alterações no imóvel, mesmo quando estas se justificam, quer por motivos técnicos ou económicos, nomeadamente a alteração de compartimentações, a melhoria de acessibilidades, a alteração de materiais obsoletos ou outras adaptações de acordo com a regulamentação vigente.
- A Câmara tem dificuldade em cumprir integralmente os prazos a que intimou o proprietário, porquanto:
  - a) Contrariamente ao particular, está sujeita ao cumprimento de projetos, regras e procedimentos mais rigorosos e bastante mais morosos, mas justamente exigidos no âmbito da contratação pública, prossequindo os princípios da transparência, da igualdade e da concorrência, que lhe compete inteiramente demonstrar na execução de despesas com dinheiros públicos.
  - b) A intervenção implica geralmente a prévia desocupação dos imóveis, para a qual a Câmara se apresenta com reduzida capacidade negocial com inquilinos e ocupantes, responsabilizando-se inevitavelmente pela concretização de todos os realojamentos provisórios independentemente do título de ocupação e assumindo integralmente os respetivos custos ou subsídios.



- Com a notificação de posse administrativa do imóvel, é exigida à Câmara a estimativa do montante máximo que poderá vir a cobrar coercivamente, sem possibilidade de fazer prévias sondagens no imóvel (que geralmente se encontra ocupado nessa fase) e projetos rigorosos que permitam afastar as circunstâncias e os trabalhos imprevistos aquando da intervenção.
- A afectação de recursos e de dinheiros públicos para intervenções coercivas em propriedade privada, restringe a capacidade de criar mais-valia em investimento público, pois exige o financiamento total da intervenção por parte do Município até à sua conclusão e uma forte probabilidade de que o ressarcimento desse esforço financeiro não se concretize a curto prazo, face às dificuldades financeiras que os proprietários demonstram e aos fracos rendimentos dos prédios em causa, com ocupações ou arrendamentos antigos de valores muito baixos.
- As condicionantes legalmente impostas à Câmara para efeitos de intervenção coerciva e de processo de cobrança, colocam-na numa posição de fragilidade processual que muitas vezes é aproveitada pelos proprietários para assim impugnarem essa cobrança.
- Muitas vezes, no decurso da posse administrativa do imóvel para execução das obras coercivas e após o mesmo, a Câmara é ainda confrontada com complexas situações jurídicas relativas aos contratos e direitos de arrendamento, cuja gestão não lhe compete, mas que nelas é envolvida, quer pelos ocupantes e inquilinos, quer pelos senhorios, uma vez que durante esse período o depósito de rendas se processa através do município.
- A realidade tem também demonstrado que a morosidade processual, dá azo a que os proprietários tomem entretanto a iniciativa de promover as obras ou a que se permitam aguardar a adjudicação da empreitada coerciva e prefiram então retomar o processo de obra à sua responsabilidade, ficando o Município sujeito ao pagamento de indemnizações aos respetivos adjudicatários, que, nos termos da lei, tem o direito a ser ressarcidos por danos emergentes e lucros cessantes decorrentes da subsequente suspensão e rescisão de contratos por motivos que não lhe sejam imputáveis. Não obstante se tratem de custos que devem ser por sua vez imputados aos respetivos proprietários, mais uma vez nem sempre é fácil e imediato o ressarcimento, frustrando os objetivos e resultando em prejuízos directos e indirectos pelo envolvimento de meios e recursos municipais.

A limitação da intervenção coerciva às situações atrás referidas é igualmente sustentada no enorme esforço financeiro que fez nos últimos anos e com resultados desastrosos. No período entre **1998 e 2010** a Câmara investiu, em custos directos <sup>(22)</sup>, cerca de **32 milhões de euros** em obras coercivas. Dos dados apurados pela Direcção Municipal de Finanças, entre 2004 e 2010, a Câmara apenas conseguiu ser ressarcida em cerca de **4,2 milhões de euros**.

O princípio de que **a execução de obras coercivas por parte da Câmara só deve ter lugar em situações excepcionais** é facilmente verificável nos seguintes quadros respeitantes às obras coercivas que constam no programa PIPARU:

## OBRAS COERCIVAS - MEGAS / PIPARU

ALFAMA		Gasto	Comunicado	Previsto em PIPARU
Edifícios particulares por acabar	2			
Montantes gastos em obra nesses edifícios		165.719,34		
Montantes previstos no PIPARU				530.000,00
Montante Máximo Comunicado aos Particulares			430.107,93	
Custos Apoios Financeiros/Arrendamentos fogos particulares		134.795,24		
		300.514,58	430.107,93	530.000,00
MADRAGOA		Gasto	Comunicado	Previsto em PIPARU

<sup>22</sup> Não estão aqui contabilizados os custos administrativos, que podem ascender a 10% do montante investido.



Edifícios particulares por acabar	1			
Montantes gastos em obra nesses edifícios		17.143,95		
Montantes previstos no PIPARU				150.000,00
Montante Máximo Comunicado aos Particulares			136.582,71	
Custos Apoios Financeiros/Arrendamentos fogos particulares		0,00		
		17.143,95	136.582,71	150.000,00

#### OBRAS COERCIVAS - Fora das MEGAS / PIPARU

ALFAMA		Gasto	Comunicado	Previsto em PIPARU
Edifícios particulares por acabar	14			
Montantes gastos em obra nesses edifícios		2.172.203,25		
Montantes previstos no PIPARU				3.127.070,00
Montante Máximo Comunicado aos Particulares			3.115.805,14	
Custos Apoios Financeiros/Arrendamentos fogos particulares		696.327,88		
		2.868.531,13	3.115.805,14	3.127.070,00
BAIRRO ALTO		Gasto	Comunicado	Previsto em PIPARU
Edifícios particulares por acabar	2			
Montantes gastos em obra nesses edifícios		843.294,32		
Montantes previstos no PIPARU				910.000,00
Montante Máximo Comunicado aos Particulares			842.585,75	
Custos Apoios Financeiros/Arrendamentos fogos particulares		0,00		
		843.294,32	842.585,75	910.000,00

Destes quadros verificamos que para um universo de **19 edifícios particulares** em que a Câmara Municipal iniciou intervenções coercivas já foram investidos **4,029 M €** e ainda vai ser necessário investir mais **4,717 M €** para concluir as obras, sendo que apenas vamos poder cobrar aos proprietários **4,525 M €**.

Do montante já investido verificamos que **20%** (0,831 M €) foram gastos em apoios financeiros e **80%** (3,198 M €) em obras.

Com um investimento total de **8,746 M €** a Câmara apenas vai ser ressarcida de cerca de **metade** do montante investido. Este investimento vai corresponder a um empréstimo de cerca de **50%** a fundo perdido aos proprietários, superior a qualquer programa participado.

As razões subjacentes a estes resultados são várias e algumas já aqui referidas.

O problema começa na altura da intimação para a realização de obras em que, com base numa vistoria geralmente superficial e muitas vezes efectuada apenas a parte do imóvel, nunca são descritos a totalidade dos trabalhos a realizar, quer por não terem sido detectados, quer porque o edifício aparentava um estado de conservação mais gravoso do que o observado.

É com base nesta vistoria se preparam os elementos para intervir e se estima o valor de obra que é comunicado ao particular. É este valor e apenas este, que podemos cobrar quando as obras estiverem concluídas. É fácil verificar que nesta altura não se tem ideia de quais vão ser os custos inerentes ao realojamento das famílias ou comércio envolvidos.





Estas situações não configuram só má gestão por parte da Câmara, mas essencialmente o resultado de uma má legislação que nos amarra a um montante de intervenção, que é comunicado e à impossibilidade de cobrarmos a totalidade do investimento realizado.



**PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU .....A5**



**INSPEÇÃO TÉCNICA DE EDIFÍCIOS.....A6**



## INSPEÇÃO TÉCNICA DE EDIFÍCIOS

### Introdução

O atual Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (D.L. n.º 555/99, de 16/12, na redação dada pelo D.L. n.º 26/2010, de 30 de Março) consagra o dever de conservação dos edifícios, competindo aos respetivos proprietários a realização de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos. Está prevista, igualmente, a possibilidade de a câmara municipal determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança e/ou de salubridade, à melhoria do arranjo estético ou, ainda, à demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

A obrigação de reabilitar foi também recentemente reforçada no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro).

Não obstante, o ordenamento jurídico português tem vindo a acentuar uma crescente tendência para a simplificação administrativa, com um maior envolvimento por parte dos diversos intervenientes. No entanto, é ainda necessário reforçar a importância de uma cultura de conservação do património com uma maior responsabilização por parte dos proprietários.

Assim, o presente documento vai no sentido de se propor a introdução no atual quadro legislativo da obrigatoriedade de realização de Inspeções periódicas aos edifícios por parte dos respetivos proprietários. Neste sentido, e através do recurso a técnicos devidamente habilitados para o efeito, pretende promover-se a melhoria do conhecimento sobre as anomalias dos edifícios e a eventual necessidade de se executarem obras, evitando o seu adiamento e a degradação do edificado, com o consequente aumento do respetivo custo e o agravamento da insegurança (muitas vezes com risco para pessoas e bens).

A comunicação às câmaras municipais das fichas de inspeção de técnica realizadas permitirá ao município a criação de uma base de dados do edificado, ganhando uma perspectiva global sobre o edificado e uma maior e mais rigorosa informação sobre o seu estado de conservação.

Este “censos do edificado”, de carácter público, permitirá contribuir para uma maior segurança jurídica e técnica no mercado imobiliário, podendo revelar-se como um instrumento de transparência e de combate à especulação imobiliária.

Para fomentar o cumprimento do dever de conservação do proprietário, a presente iniciativa deverá ser acompanhada de uma alteração dos apoios e incentivos à execução das obras de reabilitação, alargando o âmbito das ajudas atualmente previstas.

### Noção

Mecanismo de controlo do cumprimento do dever de conservação do edificado que tem como finalidade o apuramento das anomalias existentes nos edifícios e das medidas recomendadas para as eliminar.

### Âmbito

Em alternativa à imposição da realização de obras de conservação em cada 8 anos, prevista no atual Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, é estabelecida a obrigatoriedade dos proprietários promoverem a realização de uma inspeção técnica que ateste o estado das condições de segurança, estanquidade e habitabilidade dos edifícios. No caso de imóvel constituído em propriedade horizontal, o dever de realizar a ITE caberá à Administração do Condomínio.

A inspeção técnica será realizada por técnicos devidamente habilitados e deverá conter a informação relativa às condições exigidas no âmbito do dever de conservação, dando origem a uma ficha de inspeção.



O índice de anomalias verificadas na inspeção (ou a sua ausência) determinará o estado de conservação do imóvel, obtendo um resultado favorável caso seja atribuído o nível excelente, bom ou médio, impondo um resultado desfavorável se for atribuído o nível mau ou péssimo.

### Ficha de inspeção

O D.L. n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que integra a regulamentação do NRAU, estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados, nos termos e para os efeitos do art.º 33.º do NRAU.

Através da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, foi aprovada a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados e regulados os critérios de avaliação e as regras necessárias a essa determinação, tendo o LNEC concebido o método de avaliação do estado da conservação de edifícios (MAEC), que visa determinar com rigor, objectividade e transparência o estado de conservação de edifícios, tendo em vista a atualização de rendas antigas.

Tais procedimentos encontram-se atualmente totalmente desmaterializados, através da disponibilização no endereço da internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau) de todas as funcionalidades necessárias aos senhorios, engenheiros, arquitectos e serviços da Administração Pública, no âmbito do NRAU.

Deste modo, propõe-se a adoção da referida ficha e respetivo método às Inspeções de edifícios, com as necessárias adaptações nomeadamente no que diz respeito às referências efetuadas na mesma ao NRAU e ao locado e à intervenção da CAM na atribuição do coeficiente de conservação, com o alargamento da plataforma on-line, assegurando-se a disponibilização on-line das fichas e o tratamento desmaterializado de todo o procedimento.

Neste sentido, o campo de observações deverá necessariamente conter as medidas que se considerem adequadas para a correcção das anomalias detectadas e a eventual necessidade de adoção de medidas cautelares, no caso em que verifique risco para a segurança de pessoas e bens. Em situações em que haja risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública deverá ser recomendado o despejo total ou parcial do edifício.

A ficha deverá ainda conter uma menção a que se a descrição do edifício, as anomalias detectadas ou qualquer medida que se recomende estejam relacionadas com obras ilegais anteriormente realizadas, tal não consubstanciará o reconhecimento por parte do município da sua legalidade, podendo este accionar todos os mecanismos legais ao seu dispor tendo em vista a reposição da legalidade.

Na sequência da inspeção realizada será atribuído pelo técnico um nível de conservação, determinado através da aplicação do método acima referido, nos termos da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, sendo que as Inspeções desfavoráveis seriam as que obtivessem um coeficiente mau ou péssimo.

A eficácia desta inspeção dependerá da apresentação da respetiva ficha para efeitos de registo junto do município, podendo ser obtido o respetivo certificado de inspeção, após a validação pelos serviços competentes. Pretende-se que passe a ser exigido o certificado para efeitos de arrendamento ou venda do imóvel.

### Objeto e âmbito territorial

Todos os edifícios cuja construção ou reconstrução total seja anterior a 1983, podendo prever-se através de regulamento municipal a possibilidade de delimitação de áreas específicas em que a ITE seja de igual modo obrigatória.

Neste âmbito, poderá estabelecer-se que a realização da inspeção seja prioritariamente realizada em edifícios inseridos em áreas classificadas, que integram a Carta Municipal do Património ou que estejam localizados na área histórica-habitacional.



O município elaborará uma base de dados com os edifícios sujeitos a inspeção, notificando os proprietários através de publicação de lista em edital, Boletim Municipal e jornal diário, podendo ainda estar disponível na página Web do município, da obrigação de realização da inspeção durante o ano seguinte <sup>(23)</sup>.

### Registo de edifícios

Será constituído um **registo de edifícios** sujeitos a inspeção técnica no serviço municipal competente. Os dados do registo serão de acesso público, com efeitos estatísticos.

Para facilitar o acesso ao registo, poderá criar-se ainda a obrigatoriedade de realização e entrega de uma ficha do edifício, composta pela situação jurídica e urbanística do mesmo e com indicação do regime de ocupação, conforme modelo previamente aprovado, e acompanhada de fotografias do imóvel.

O registo contém:

- A localização do imóvel, características e nível de proteção patrimonial, quando aplicável;
- as fichas de inspeção.

Em caso de inspeção desfavorável (estado de conservação mau ou péssimo), será determinada pelo município a respetiva intimação à realização de obras, tendo por base a ITE. O controlo do cumprimento será feito pelos serviços municipais competentes.

O resultado da ITE ingressará ainda o volume de obra do edifício.

Caberá ao município fiscalizar o cumprimento da obrigação da realização da ITE. Perante o incumprimento de apresentação da ficha de inspeção, poderá conceder-se, em cada caso, um novo prazo para o seu cumprimento. Caso se considere incumprida a obrigação, o interessado incorre em procedimento contra-ordenacional, podendo existir a possibilidade de realização da ITE pelo município, a expensas do proprietário.

Se a ficha não se ajustar ao conteúdo legalmente previsto, o interessado será notificado para a sua correcção.

O incumprimento da intimação à realização de obras habilita a Câmara Municipal a tomar uma das seguintes medidas:

- a. Obra convencionada;
- b. Imposição de sanções;
- c. Venda forçada, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que preveja a obrigatoriedade de execução de obras identificadas na ITE no prazo máximo de \_\_\_ meses;
- d. Obra coerciva.

Para o cumprimento da intimação, poderá ser garantido o acesso ao conjunto de incentivos previstos no regulamento municipal de incentivos à reabilitação de edifícios particulares e a linha de crédito especialmente criada para o efeito.

### Disposição transitória

De modo a abranger todo o universo de edifícios, a ITE deverá ser realizada tendo em conta um regime transitório.

Assim, todos os edifícios que não tenham sido objeto de ITE deverão ser sujeitos à mesma dentro do seguinte calendário:

- a. Edifícios classificados e edifícios cuja construção ou reconstrução seja anterior a \_\_\_: 1 ano;

<sup>23</sup> A referência a esta via de notificação é feita atendendo a que a notificação postal poderá ser incomportável para o município, dado o universo de proprietários a notificar.



- b. Edifícios que possuam entre \_\_ e \_\_ anos: 2 anos;
- c. Edifícios que possuam entre \_\_ e \_\_ anos: 5 anos.

