

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO LOCAL

DEPARTAMENTO DE POLÍTICAS E GESTÃO DE HABITAÇÃO

LEVANTAMENTO DAS NECESSIDADES DE REALOJAMENTO HABITACIONAL

PONTO 1- NÚCLEOS RECENSEADOS NO PIMP E PER E NÃO REALOJADOS (ANEXO II)

Os núcleos indicados no ANEXO II constam do Relatório de Finalização dos Programas PIMP e PER, elaborado a 7 de Maio de 2013, com o objectivo de se efectuar o encerramento destes Programas e traduzem o saldo dos mesmos ou seja identificam-se os núcleos que não foram objecto de realojamento.

Dado o tempo decorrido desde a elaboração do referido Relatório de Finalização do PIMP e do PER e considerando que não foi efectuada nenhuma actualização no terreno dos alojamentos recenseados em cada Núcleo desde 2010, a informação contida no Anexo II poderá estar desactualizada.

Por sua vez a própria Base de Dados não está actualizada pois com as sucessivas reestruturações dos Serviços a Técnica que geria esta BD deixou de integrar o DGHM.

Assim para o presente trabalho foi feita uma actualização mais ou menos “empírica” com o Técnico que participou na realização dos levantamentos à data e promoveu as sucessivas actualizações do Recenseamento.

O objectivo é identificar os Núcleos mais importantes pela sua dimensão que ainda subsistem e sobretudo identificar os Núcleos em terreno municipal.

i. Núcleos Não Realojados localizados em terrenos Propriedade Particular

A quase totalidade dos núcleos que não foram objecto de realojamento está localizada em terrenos que são propriedade privada.

Não se trata de alojamentos abarracados mas frequentes vezes de construções antigas, de alvenaria, com má qualidade construtiva, em que os proprietários se opuseram à demolição.

Destes Núcleos destacam-se os seguintes pela sua dimensão:

- Rio Seco
- Av. Ceuta / Rua Fabrica Pólvora
- Quinta Bela Flor
- Travessa Tarujo/Travessa da Rabicha
- Vila Ferro/Bairro da Liberdade

- Rua Entre Muros do Mirante /Quinta Ferro
- Alto da Eira
- Pote d'Água

ii. Núcleos localizados em terreno municipal

Apenas um número muito diminuto de núcleos localizados em terreno municipal não foi objecto de realojamento.

Importa esclarecer que em relação a estes núcleos não se promoveu o realojamento - apesar das várias tentativas promovidas pelos serviços, com mais do que uma proposta de localização das novas casas - porque os agregados recusaram as propostas dos serviços, alegando que não residiam em barracas e por esse motivo as suas casas não deviam estar incluídas nesses Programas e que por imperativo legal teriam de ser demolidas.

a. Bairro S. João de Brito localizado na Freguesia de Alvalade (ANEXO III) (Acresce o Bairro Pote d'Água, que é contíguo, mas em terreno particular)

Os alojamentos que integram este Núcleo totalizam cerca de 150.

Estão localizados maioritariamente em **terreno municipal** no designado **Bairro S. João de Brito** que integra aproximadamente **130 alojamentos**.

Trata-se de moradias de génese ilegal cujo estudo e avaliação com vista à sua legalização tem vindo desde há alguns anos a ser acompanhada pelos serviços do Urbanismo, estando em curso este processo.

Nos finais dos anos 90 a CML promoveu os realojamentos de algumas famílias residentes essencialmente em barracas que foram depois erradicadas.

A quase totalidade das famílias que residem nas moradias recusou as propostas de realojamento, tendo-lhe sido proposto vários locais de realojamento.

Reivindicavam uma solução habitacional igual à do Bº de Calvanas ou seja a construção de moradias na zona, o que não se revelou viável dado que o PDM não permitia a construção naquele local e imediações

O Bairro designado **Pote d'Água é contíguo ao Bº S. João de Brito** - estando separado pela Estrada da Portela - e localiza-se em **terreno particular**. É constituído essencialmente por construções precárias: armazéns, oficinas (cerca de 30 a 40) e habitações.

Neste núcleo estão registados na Base de Dados apenas cerca de 20 **construções habitacionais precárias**, algumas localizadas no meio de oficinas e são por isso de difícil erradicação.

Acresce que a CML promoveu igualmente realojamentos no Pote d'Água, apesar de serem localizados em terrenos privados, porque a Vereação à época encetou negociações com os proprietários que deram autorização para o realojamento e procederam à demolição dos

alojamentos localizados na sua propriedade. No entanto houve famílias que não aceitaram ser realojadas.

Em síntese neste Núcleo estão registados cerca de 150 alojamentos sendo que desses 130 estarão em processo de legalização. Desconhecemos o que em termos Urbanísticos está previsto para os alojamentos localizados no terreno propriedade privada.

b. Calçada de Santo Amaro localizado na Freguesia da Ajuda ()

Neste núcleo delimitado a norte pela Calçada de Santo Amaro (localizando-se aqui a sua entrada principal), a nascente pela Travessa Conde da Ribeira e a sul/poente pela Rua do Giestal, existem **cerca de 30 alojamentos, localizados em terreno municipal**, sendo constituídos por construções térreas, tipo “moradia” de construção precária. (ANEXO IV - Fotografia das habitações).

São habitadas por famílias oriundas das ex - colónias, que não aceitaram ser realojadas, no final dos anos 90 início de 2000 tendo recusado 5 bairros de realojamento e decidiram manter-se no local. O projecto de realojamento que aceitariam passaria pela construção de moradias.

Acresce ainda que existe nas proximidades outro pequeno núcleo habitacional, designado Quinta da Bruxa, localizado na Calçada de Santo Amaro nº 99, onde se encontram localizados em terreno municipal 7 casas com características idênticas às referidas no outro núcleo, em que os moradores também recusaram ser realojados.

Em síntese nesta zona localizam-se 2 núcleos habitacionais com cerca de 40 alojamentos, de génese ilegal, construídos em terrenos municipais.

PONTO 2. IDENTIFICAÇÃO DOS NUCLEOS RECENSEADOS ATÉ 2001 SPR - SEM PROJECTO DE REALOJAMENTO - ANEXO V

Para além dos Núcleos identificados no ponto anterior, o então Vereador do Pelouro da Habitação decidiu que se promovesse o recenseamento de outros alojamentos que não foram incluídos nos 2 Programas de Realojamento já identificados, por motivos vários, mas essencialmente, por haver um limite do número de alojamentos que constava do Acordo ou Protocolo inicial celebrado entre a CML e a Administração Central.

No entanto porque era necessário fazer uma gestão cuidada da execução dos Programas, compatibilizando a equação *agregados a realojar versus núcleos a demolir versus habitações a construir* houve alguma flexibilização e chegou a promover-se o realojamento de algumas núcleos recenseados em SPR, sempre que havia um imperativo urbanístico ou social em relação ao núcleo a desalojar e demolir.

Em síntese o número de alojamentos não realojados recenseados em SPR era diminuto em 2013, aquando do Relatório de Finalização do PIMP e PER, totalizando 113. Englobava essencialmente alojamentos localizados em terreno propriedade privada, destacando-se o

Bairro da Liberdade em Campolide (embora apenas uma parcela tivesse sido recenseada) e a Quinta dos Padres, em Marvila.

PONTO 3 - PRESSUPOSTOS QUANTO AO TIPO DE ALOJAMENTOS E AO REGIME DE PROPRIEDADE DOS NÚCLEOS

NÃO REALOJADOS

- Os alojamentos não realojados não são barracas mas sim construções de alvenaria. Nalguns casos são vivendas unifamiliares, de génese ilegal, umas com alguma qualidade construtiva, outras nem tanto. Noutras situações são alvenarias antigas, degradadas, com fraca qualidade construtiva.
- Na generalidade o regime de propriedade destes alojamentos não é municipal, havendo vários núcleos que estão implantados em terreno **propriedade privada**.
- **O Decreto-lei 166/93 de 7 de Maio que deu suporte legal ao PER, bem como a legislação subsequente, não previu nem dotou os Municípios dos necessários meios legais, que viabilizassem uma rápida intervenção municipal na questão da resolução do regime de propriedade dos terrenos.**
- Apesar de certos núcleos estarem recenseados no PER houve proprietários que se opuseram à sua demolição, ainda que a CML os tivesse notificado previamente ao abrigo do RGEU - o enquadramento legal que se impunha na altura.
- Por outro lado havendo **o imperativo legal de se proceder à demolição dos alojamentos recenseados e realojados no âmbito do PER** esbarrava-se no impedimento por parte de alguns proprietários, sem que se dispusesse de instrumentos legais céleres que permitissem ao Município intervir nesta matéria (restava a possibilidade de aquisição ou a eventual expropriação desses terrenos, sendo estes processos muito mais morosos e incompatíveis com os prazos do programa).
- Importa salientar que apesar dos condicionalismos descritos, em relação aos núcleos que não foram realojados, a CML procurou promover o realojamento de todas as famílias, na fase de pleno desenvolvimento destes programas, tendo-se deparado na altura com a recusa sistemática por parte das famílias de aceitação dos locais propostos.

Em síntese em relação ao reduzido número de núcleos não realojados importa salientar:

- **Os alojamentos recenseados não são barracas, mas sim construções antigas ou construções clandestinas com pouca qualidade construtiva.**
- **Verificou-se a recusa das famílias em aceitarem os fogos/locais de realojamento propostos pelo Município;**

- **A quase totalidade dos núcleos está implantada em terreno particular.**

PONTO 4 - IDENTIFICAÇÃO DE ZONAS ACTUAIS DA CIDADE DE LISBOA COM HABITAÇÃO DEGRADADA

Seguindo a linha orientadora que vem sendo referida quanto à caracterização dos alojamentos referidos nos pontos anteriores neste ponto pretende-se identificar grandes manchas ou zonas mais alargadas que integram alojamentos com as mesmas características.

Na cidade de Lisboa existem outros pequenos núcleos habitacionais ou prédios, com um número menos significativo de alojamentos, com características semelhantes aos que foram aqui identificados, que estão “encravados” em zonas consolidadas e de urbanização datadas de fases mais recentes.

No entanto não nos propomos fazer neste trabalho essa identificação exaustiva.

Assim podem caracterizar-se, genericamente, os alojamentos dos Núcleos a seguir referidos, como construções de alvenaria com menor qualidade construtiva, antigas e degradadas, propriedade particular e cujos núcleos têm uma dimensão significativa. Não são barracas.

Sempre que nalgum dos núcleos houver habitação municipal será feita a necessária referência caso a caso.

Selecionaram-se algumas fotografias aéreas de cada um dos núcleos indicados e fotografias dos alojamentos em causa para melhor visualização e percepção (ANEXO VI)

- **Rio Seco/Rua Cruzeiro – Ajuda – Propriedade Particular + 150 alojamentos.**
(129 excluídos do PER antes de 2001; 21 recenseados no PER e não realojados; acresce a Rua do Cruzeiro que não foi não recenseada).
- **Beco do Viçoso (ao Campo das Salésias) – Ajuda – Propriedade Particular – 27 alojamentos.**
(excluídos do PER antes de 2001)
- **Estrada do Alvito (junto ao Instituto Superior de Agronomia) – Alcântara – propriedade particular - 27 alojamentos**
(27 recenseados no PER e não realojados)
- **Av. Ceuta-Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia – Alcântara – 90% propriedade particular – Nº Alojamentos – cerca de 76 alojamentos**
(26 recenseados e não realojados; cerca de 50 travessa Horta Navia não recenseados).

- **Rua dos Sete dos Moinhos – Campo de Ourique – cerca de 100 alojamentos, propriedade privada e Casal do Evangelista - cerca de 10 alojamentos – igualmente propriedade privada.**
(Nota: Esta zona não foi recenseada, com exceção da Vila Caeiro, propriedade municipal -em processo de realojamento, difícil de concluir porque os moradores só aceitam realojamento na zona- e de um prédio particular ao fundo da Rua dos Sete Moinhos.
Quanto ao Casal do Evangelista foi recenseado e não realojado).
- **Bairro da Liberdade/ Vila Ferro – Campolide – propriedade particular – cerca de 1320 alojamentos**
 - **Bairro da Liberdade-** Depois das várias fases de realojamento e demolição pela CML resta no Bairro cerca de 1300 alojamentos.
 - **Vila Ferro** – Após as várias fases de realojamento e demolição pela CML resta nesta Vila cerca de 18 alojamentos.
- **Quinta da Bela Flor/ Encosta dos Sete Moinhos - Campolide – propriedade particular – cerca de 330 alojamentos**
(9 excluídos do PER antes de 2001; 23 recenseados no PER e não realojados; acresce cerca de 300 que nunca foram recenseados).
- **Travessa do Tarujo - Travessa da Rabicha – Campolide – propriedade particular e uma pequena parte municipal (apenas 6) - 179 alojamentos.**
(135 alojamentos excluídos do PER antes de 2001; 44 recenseados no PER e não realojados).
- **Rua Entre Muros do Mirante - Quinta Ferro – S. Vicente - propriedade particular - 94 alojamentos**
(64 excluídos do PER antes de 2001; 30 recenseados no PER e não realojados)
- **Alto da Eira/Alto Varejão – Penha de França – propriedade particular – cerca de 70 alojamentos**
(Nota: Não inclui os 30 alojamentos da Quinta de Santo António/Rua de Cima e Rua de Baixo, propriedade municipal.
(cerca de 50 excluídos do PER antes de 2001; 21 recenseados no PER e não realojados).
- **Estrada de Chelas/Rua de Cima de Chelas - Beco das Taipas - Calçada dos Vinagreiros – Marvila - propriedade particular – cerca de 80 alojamentos**
- **Calçada Santa Catarina – Beato - propriedade particular – 70 a 80% propriedade particular – cerca de 30 alojamentos**
(Nota: estes alojamentos nunca foram recenseados).
- **Quinta das Salgadas/Quinta das Conchas – Marvila – 90% propriedade particular – cerca de 74 alojamentos**

(69 excluídos do PIMP antes 2001; 5 recenseados no PIMP e não realojados).

- **Az^a Salgadas/Az^a do Planeta – Marvila – maioritariamente propriedade particular - cerca de 80 alojamentos – (cerca de 10% municipal).**
(Nota: Este núcleo nunca foi recenseado).
- **Az^a Vale Fundão/ Rua Vale Formoso de Cima – Marvila - propriedade particular – Nº Alojamentos – cerca de 50 alojamentos.**
(35 excluídos do PER antes de 2001; a Rua Vale Formosos de Cima nunca foi recenseada).
- **Rua Vale Formoso de Cima (prédios degradados junto à piscina/bombeiros e estação Braço Prata) - Marvila - propriedade particular – Nº alojamentos?**
(Esta zona nunca foi recenseada. É constituída por casas de alvenaria antigas)

PONTO 6 – CONCLUSÃO

- A. Na cidade de Lisboa as barracas foram erradicadas com a implementação dos Programas PIMP e PER.
- B. Os núcleos não realojados no âmbito destes Programas, e essencialmente no âmbito do PER, estavam localizados em propriedade particular.
- C. O IHRU continua a não prever no actual questionário (ANEXO VII) a identificação do regime de propriedade dos núcleos a realojar;
- D. **Considerando que esse foi um dos grandes problemas do Decreto-lei 166/93 de 7 de Maio que deu suporte legal ao PER, bem como a legislação subsequente, que não previu nem dotou os Municípios dos necessários meios legais, que viabilizassem uma rápida intervenção municipal na questão da resolução do regime de propriedade dos terrenos e que condicionou a conclusão deste Programa pelo Município de Lisboa, importa que superiormente seja reportada ao IHRU esta questão fundamental.**
- E. O novo programa de Realojamento deveria prever um regime excepcional de intervenção por parte dos Municípios em matéria de realojamento e demolição de núcleos privados. Se a intenção do IHRU é remeter para o enquadramento legal em vigor os prazos e procedimentos serão morosos, complexos e condicionam a exequibilidade e celeridade do Programa, mais uma vez.
- F. **Importa assim que superiormente seja decidido se a CML pretende indicar para este novo Programa algum (uns) núcleo (s) dos identificados, a fim de que se proceda ao preenchimento do questionário.**

G. Se for tomada a decisão para se proceder ao realojamento de núcleos particulares terá de estabelecer-se uma estreita articulação com outros Pelouros:

- Património – a tomada de decisão em relação aos núcleos particulares implicará a definição de uma estratégia do Município em relação aos proprietários dos terrenos e/ou alojamentos.
- Urbanismo – o cruzamento dos planos já existentes ou em elaboração para cada zona será fundamental no âmbito da definição e implementação do projecto de realojamento de cada núcleo.
- Obras - a nível dos projectos de construção de habitação e/ou reabilitação.
- Finanças – a nível do planeamento e execução financeira.

H. Importa também delinear-se uma estratégia para a Calçada de Sto. Amaro, o único núcleo municipal susceptível de poder ser englobado num futuro Programa de Realojamento.

No caso de se avançar com o realojamento uma das questões fundamentais será a definição do projecto construtivo: se irá passar pela construção de prédios de habitação colectiva ou por moradias unifamiliares, respondendo às pretensões dos moradores.

- I. Por último deve referir-se que os anexos a esta informação são o suporte documental e fotográfico dos vários pontos apresentados e pretendem facilitar a tomada de decisão. Não substituem, no entanto, o conhecimento dos territórios em causa e zonas circundantes, para melhor identificação das características dos núcleos e das especificidades de cada um.
- J. O pedido de tomada de decisão até dia 31/7 p.f, data indicada pelo IHRU, para remessa de eventuais questionários preenchidos com os núcleos a realojar, revela-se, na minha opinião, difícil de cumprir, dada a vastidão dos territórios e a necessária análise da matéria a decidir.
- Será de propor ao IHRU, sugiro, um adiamento da decisão do Município de Lisboa.

Lisboa, 21 de Julho de 2017

A Directora do Departamento de Políticas e Gestão de Habitação

Isabel Dias Marques da Costa