



Apresentação

## **Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011/2024**

Edifício Municipal do Campo Grande, n.º 25, Sala 5, 29 de Abril de 2011, 11h30

Índice

- 1. Enquadramento**
- 2. Conceito base e os pilares da estratégia**
- 3. Objectivos gerais e específicos**
- 4. Operacionalização da Estratégia/ Medidas**
- 5. Estimativa do investimento Municipal necessário**
- 6. Modelo de gestão**



A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, no dia 27 de Abril, (Proposta nº211/2011) o projecto de delimitação da área de reabilitação urbana, com a fundamentação constante da Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa – 2011/2024. Neste documento constam um conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para tornar Lisboa uma cidade mais atractiva, dinâmica, competitiva e mais inclusiva.

## 1. Enquadramento

Compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação. A reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de **áreas de reabilitação urbana** (ARU).

A Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da CML plasmada na Revisão do Plano Director Municipal, no Plano Pluri-Anual de Investimento e no Programa Local de Habitação (PLH). A Estratégia proposta articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, acção social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças.

A Estratégia de Reabilitação para Lisboa 2011-2024 foi concebida com base no levantamento efectuado ao estado de conservação do edificado, do espaço público e de uma primeira estimativa do investimento a realizar na reabilitação da Cidade.

Trata-se de um instrumento de orientação para a actuação do município, fazendo o enquadramento das suas acções com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Nesta estratégia propõe-se a classificação de toda a **área consolidada** de Lisboa como **ARU**, a qual será, após parecer do IHRU e consulta pública, submetida a deliberação da Assembleia Municipal.





## 2. Conceito base e os pilares da estratégia

O **conceito de reabilitação** tem sido muito debatido ao longo do tempo mas pode assumir-se como uma intervenção integrada em tecido urbano existente, que incide não só no edificado como também no espaço público e nas infra-estruturas.

A reabilitação de edifícios deve concorrer para os seguintes objectivos:

- **Melhorar a habitabilidade, conforto, acessibilidade e eficiência energética a segurança estrutural e diminuir o risco sísmico;**
- **Diversificar a oferta de alojamento para diferentes níveis etários e rendimentos;**
- **Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana.**

A reabilitação Urbana é a grande prioridade das Políticas Urbanas de Lisboa pelo que se pretende:

- **Reabitar e reforçar a coesão social e a identidade.**
- **Um novo estádio no desenvolvimento da cidade.**
- **Aumentar a competitividade de Lisboa.**
- **Dinamizar a economia. Criar emprego.**
- **Valorizar um activo. A infra-estrutura e o edificado existente.**

Para promover o desenvolvimento destas prioridades estratégicas definiu-se um novo modelo de intervenção assente em 3 pressupostos:

### 1. Cada actor tem o seu papel

Para os **Proprietários** / senhorios a reabilitação e o realojamento são um dever.

Ao **Governo** compete criar condições para que a reabilitação seja um investimento atractivo.

Ao **Município** exige-se que seja um parceiro activo e dinamizador do processo e não um “polícia” que intima, penaliza e se substitui aos proprietários. Exige-se ainda que seja um regulador do mercado da habitação.



2. **Toda a cidade consolidada é área de reabilitação urbana**, todas as operações de reabilitação devem ser apoiadas com benefícios e incentivos, qualquer que seja a sua localização.
3. **Mobilização de meios**, incentivar o investimento privado e diversificar as fontes de financiamento municipal, no caso das obras municipais, nomeadamente pelo recurso ao QREN e a empréstimos que não se reflectam no endividamento municipal

Assim, neste processo exige-se que o município tenha um papel activo e dinamizador para isso desenvolvemos uma **estratégia assente em 5 pilares**:

- Investimento municipal deve centrar-se em acções de maior efeito de arrastamento na qualificação de espaço urbano;
- Criar condições para facilitar a transmissão da propriedade para o surgimento de uma nova geração de promotores e senhorios, que reabilitem e arrendem o edificado;
- Acelerar a recuperação do capital investido que através da redução do tempo de actualização das rendas, quer pela introdução de subsídios a famílias mais carenciadas.
- Reduzir os custos de contexto, tornado mais célere a autorização administrativa para a realização das obras e a emissão da licença de utilização, removendo entraves regulamentares e apoiando realojamentos temporários para realização de obras.
- Diminuir as expectativas de mais-valias com a demolição do edificado existente.

### 3. Objectivos gerais e específicos:

Os **objectivos 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, arquitectónico e paisagístico de Lisboa.
- Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos colectivos e o espaço público.
- Regenerar os Bairros de Intervenção Prioritária/Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP).

### **Objectivos Específicos a atingir até 2024**

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

1. 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.
2. Tornará efectiva a realização periódica de obras de conservação em todo o edificado da cidade.
3. 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 objecto 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.
4. Assegurará que em todas as obras de reabilitação profunda de qualquer edifício serão introduzidas alterações estruturais para reduzir o risco sísmico.
5. Lançará um programa de apoio à reabilitação e melhoria das condições de conforto, habitabilidade, segurança, de acessibilidade e eficiência energética de condomínios residenciais.



6. Relançará a Candidatura da Baixa Pombalina a Património da Humanidade.

#### **4. Operacionalização da Estratégia/ Medidas**

##### **O que já está a ser feito**

1. Reestruturação dos Serviços Municipais e a criação de 5 Unidades Territoriais.
2. Planos de Pormenor de Reabilitação e Salvaguarda para a zona histórica.
3. Mobilização de meios ao dispor:
  - PIPARU (117 M€)
  - QREN (52,5 M€)
  - CASINO (36 M€)
4. Uma nova prática na Gestão Urbanística.
5. Elaboração deste documento “Estratégia para a Reabilitação Urbana de Lisboa – 2011 a 2024”.

##### **O que propomos fazer**

1. Delimitação de ARU e das Áreas de Reabilitação Sistemática.
2. Novos Planos de Reabilitação e Salvaguarda.
3. Inspeção Técnica Ficheiro do Estado de Conservação.
4. Incentivos à reabilitação de obras particulares. Créditos de Construção.
5. Via Verde no Licenciamento
6. Programa Participado de Apoio aos Condomínios.
7. Programa de Obras Convencionadas.
8. Volante de Fogos para Realojamento Temporário.
9. Fundo Municipal de Fogos para Arrendar.





## **O que propomos fazer**

### **1. Delimitação da ARU**

Aqui temos duas vertentes: os Imóveis degradados que estão dispersos pela cidade e as bolsas concentradas em Bairros de Intervenção Prioritária / Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP) que requerem operações de regeneração de conjunto.

O objectivo inerente a esta delimitação é generalizar os instrumentos e incentivos à reabilitação previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a todas as operações de reabilitação.

Assim, propomos classificar toda a área consolidada como da cidade como ARU - Reabilitação Simples. E à medida que forem elaborados os respectivos programas de intervenção, classificar como ARU – Reabilitação Sistemática.

### **2. Novos Planos de Reabilitação e Salvaguarda**

Pretende-se adaptar os planos actualmente eficazes e em elaboração de forma a responder às exigências da defesa do património. A aprovação dos P.P. de Salvaguarda transfere para as Câmaras as competências relativas aos procedimentos de autorização de operações urbanísticas nas respectivas áreas de intervenção.

O objectivo é criar normativa para proteger e valorizar os bens imóveis classificados e zonas de protecção com elevada concentração do património arquitectónico e paisagístico.

Pretendemos elaborar os Planos de Pormenor de Salvaguarda da Colina do Castelo, do Bairro Alto, Bica e S.Paulo, e das Avenidas Novas.

Outra medida é adequar os Planos de Urbanização e Planos de Pormenor eficazes às exigências dos PP's de Salvaguarda, nomeadamente o do Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e o Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente.

### **3. Inspeção Técnica de Edifícios (ITE) Ficheiro do Estado de Conservação do Edificado.**

A conservação periódica é condição *sine qua non* para evitar a degradação e ruína dos edifícios. A conservação imposta pelo R.G.E.U. não é respeitada.

Para evitar a degradação do edificado propomos as seguintes medidas:



- Estabelecer a obrigatoriedade da Inspeção Técnica dos Edifícios (**ITE**)
- Detectar patologias e riscos e determinar as melhorias a realizar.
- Catalogar os edifícios em 3 níveis:
  - 1 - ITE válido e em bom estado;
  - 2- Com ITE válido e obras por executar;
  - 3- Sem ITE e em mau estado.
- Tornar obrigatória apresentação da **ITE** nos negócios jurídicos: imóvel / fracção.
- Aplicação gradual até 2016.
- Incentivos – dedução no IMI
- Colocar *On-line* o Ficheiro com a cédula de cada edifício

#### **4. Créditos de Construção como Incentivo à Reabilitação Urbana**

O novo Plano Director Municipal (P.D.M.) propõe um sistema de incentivos em créditos de construção (C.C.) nas operações urbanísticas que prossigam objectivos definidos pelo Município, sendo esses C.C. transferíveis e alienáveis.

Com esta medida pretende-se pôr a construção nova a contribuir para o financiamento da reabilitação e restauro do património para isso propomos,

- Avaliar o mérito das operações de reabilitação e restauro do património.
- Utilizar uma grelha multicritério que pontue:
  - a manutenção dos residentes das actividades económicas compatíveis
  - a melhoria do conforto e o incremento da segurança;
  - a salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais;
  - a melhoria do desempenho energético e ambiental;
- Atribuir **C.C.** em função da pontuação obtida.







## 5. Via Verde no Licenciamento

Pretende-se com esta via reduzir os custos de contexto: o tempo para início das obras e dispensa de Licença de Utilização.

Para simplificação dos procedimentos propomos as seguintes medidas:

- **A Comunicação prévia** em intervenções que mantenham as fachadas, o número de pisos e a geometria da cobertura, com construção de caves para estacionamento desde que não ponham em causa elementos patrimoniais.
- Apreciação do processo em **20 dias** pelas Unidades Territoriais.
- Emissão de Licença de Utilização com declaração do técnico responsável.
- Responsabilização do autor do projecto e do promotor e verificação da legalidade urbanística *a posteriori*.

## 6. Programa participado de apoio a condomínios

A propriedade horizontal em prédios antigos tende a aumentar e muitos condomínios já esgotaram o fundo de conservação, pelo que é essencial apoiar os condomínios residenciais em obras de conservação e melhoria, para isso estão previstos:

- Programas participados de nova geração
  - Conservação de fachadas, coberturas, zonas comuns e redes prediais.
  - Instalação de elevadores e eficiência energética.
  - Redução do risco sísmico e de incêndio
- Empréstimo bonificado atribuído “à peça”, contra factura.

## 7. Obras convencionadas

Pretendemos ultrapassar a ineficácia das intimações e a “ruína” das obras coercivas, propomos

- Parceria CML / Proprietários de prédios a reabilitar.
  - Câmara dá apoio técnico e canaliza financiamento;
  - Particular assume responsabilidade por adjudicação da empreitada e empréstimo através da hipoteca do imóvel;





- Actualização das Rendas segundo o NRAU, com termo das obras.
- Contrapartida: manter parte dos fogos em regime de arrendamento com valor máximo fixado.

#### **8. Volante/Bolsa de fogos para realojamentos temporários**

Em muitos casos a indisponibilidade de fogos para realojamentos temporários é um bloqueio à reabilitação do edificado. A CM Lisboa pretende proporcionar uma bolsa de fogos municipais por recuperar ou recuperados, como volante de realojamento em obras particulares:

- Até **2013** propõe-se disponibilizar para **arrendamento 200 fogos municipais** dispersos pela cidade.
- Possibilidade de requisitar fogos devolutos particulares.

#### **9. Fundo imobiliário de fogos para o mercado de arrendamento e em ruína**

Disponibilizar o mercado da reabilitação e do arrendamento os edifícios municipais devolutos e em ruína, diversificando as fontes de financiamento e garantindo a gestão profissional.

Para atingir estes objectivos propomos;

- Colocar no mercado, a valor máximo de renda, os edifícios municipais devolutos.
- Reabilitar e gerir o parque habitacional
- Numa primeira etapa propõe-se disponibilizar cerca de 100 edifício





## 5. Estimativa do investimento Municipal necessário

Pelo exposto a CML fez uma estimativa do investimento Municipal necessário para a reabilitação da cidade a curto prazo:

### **Investimento Municipal em reabilitação previsto a curto/médio prazo:**

- Dos bairros municipais .....	35 M€
- Do património disperso .....	37 M€
- Dos equipamentos municipais.....	73 M€
- Do espaço público.....	45 M€

---

**TOTAL                      190 M€**

### **Estimativa do investimento privado necessário à conservação / reabilitação:**

- Conservação e pequenas reparações .....	3.000 M€
- Médias reparações .....	2.000 M€
- Reabilitação profunda .....	3.000 M€

---

**TOTAL                      8.000 M€**

## 6. Modelo de gestão

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) propõe-se a Câmara Municipal ser a entidade gestora da operação de reabilitação urbana, através da sua única empresa municipal com este específico âmbito de acção: a SRU Lisboa Ocidental. Este modelo, a ser desenvolvido após uma análise mais profunda, assenta no seguinte princípio:

- a. As operações de reabilitação urbana simples serão desenvolvidas ou acompanhadas pela CML, caso se tratem, respectivamente, de iniciativa municipal ou privada;
- b. As operações de reabilitação urbana sistemática serão coordenadas pela SRU.

Procura-se com este modelo:



- a. Rentabilizar o potencial da SRU, a nível dos seus recursos humanos e enquanto estrutura mais operacional;
- b. Centralizar a gestão das operações mais complexas, libertando as Unidades Territoriais para as tarefas de urbanismo de proximidade;
- c. Recentrar a intervenção da SRU nas intervenções directas de reabilitação, libertando-a da gestão urbanística e da elaboração de instrumentos de planeamento, que ficam a cargo da respectiva Direcção Municipal;
- d. Aproveitar os instrumentos de execução que se encontram à disposição da SRU, nomeadamente o arrendamento forçado, a venda forçada e a reestruturação da propriedade.

Este modelo implica:

- a. A alteração da área de intervenção da SRU, alargando-a a toda a área delimitada como ARU;
- b. A alteração dos seus estatutos e a adaptação às novas competências e área de intervenção;
- c. O licenciamento de todas as operações urbanísticas, dentro da nova ARU por parte da CML, com a excepção dos licenciamentos que se localizem nas operações de reabilitação sistemática a cargo da SRU;
- d. A gestão do programa participado de apoio a condomínios por parte da SRU;
- e. A gestão das obras convencionadas com os particulares por parte da SRU;

