

7 Estrutura urbana

7.1 A acção de planeamento territorial

O modelo territorial materializado no Plano Director Municipal (PDM) de 1994, foi desenvolvido a partir de um diagnóstico aprofundado através dos Estudos Prévios do PDM e norteado pelas opções e conceitos urbanísticos formulados no âmbito do Plano Estratégico de Lisboa, de 1992.

Enquadrado pelo Decreto-Lei 69/90, o PDM de Lisboa estabelece as regras de ocupação, uso e transformação do território municipal e constitui um documento de suporte da Administração Urbanística.

Com a Resolução em Conselho de Ministros n.º 94/94, o Município de Lisboa dispõe, desde a publicação em DR 226, I Série-B, de 29 de Setembro de 1994, de um instrumento operacional de gestão urbanística à escala 1/10 000, para todo o território.

No PDM de 1994 todo o Município de Lisboa é considerado como Espaço Urbano, pelo que o perímetro urbano coincide com os limites administrativos do Município, com a área de 8432ha.

O PDM de 1994 apresenta um elevado nível de desagregação da classificação do Espaço Urbano, estruturada em 11 sub-classes, em função do seu estatuto urbanístico, designadamente:

Áreas Históricas

Áreas Consolidadas

Áreas de Estruturação Urbanística

Áreas de Reconversão Urbanística

Áreas Verdes

Áreas de Usos Especiais

Áreas de Equipamentos e serviços Públicos

Áreas de Investigação e Tecnologia

Áreas Canais

Zona de Intervenção da EXPO 98

Rede viária e Estacionamento

As sub-classes são subdivididas em categorias, em função do seu uso dominante.

Para cada categoria de espaço o Regulamento integra “Regras Gerais” que enquadram o tipo de intervenção urbanística que se prevê preponderante e “Regras Supletivas”, que permitem fazer o planeamento ou a gestão, assumindo como objectivos desta opção:

- a) Permitir a aplicação directa do PDM, na gestão urbanística, nas áreas consolidadas que se pretendem estabilizar em termos de usos e de características do edificado;
- b) Obrigar à realização de Planos de Urbanização ou de Pormenor nas áreas de maiores transformações urbanísticas (Áreas de Reconversão urbanística) e nas áreas a urbanizar (Áreas de estruturação Urbanística);
- c) Permitir o ajustamento das regras gerais do PDM a áreas de características específicas através de Regulamentos Municipais, sem prejuízo de a Câmara elaborar e mandar executar projectos de âmbito sectorial sujeitos ao regime de aprovação legal.”

Neste quadro, para as Áreas Históricas e para as Áreas Consolidadas Habitacionais e Mistas, regras detalhadas permitem fazer a gestão urbanística, edifício a edifício ou parcela a parcela, remetendo para Planos de Pormenor ou Regulamentos Municipais, intervenções especiais. Para as Áreas de Estruturação Urbanística ou de Reconversão Urbanística, ou para áreas especiais como a Baixa e para Áreas Consolidadas Terciárias e Industriais, é imposta a realização de Planos ou Regulamentos Municipais.

Como reforço da capacidade de intervir na configuração do território municipal com o modelo de ordenamento preconizado, o PDM de 1994 delimita 30 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão. Estas UOP correspondem a áreas que à data, foram identificadas como exigindo intervenções urbanísticas específicas e/ou prioritárias, por parte da Câmara Municipal e para estas áreas são definidos objectivos programáticos específicos, concretizáveis exclusivamente, através de um ou mais PMOT.

Para além da previsão das áreas programadas a que correspondem as UOP e das áreas nas quais o desenvolvimento urbano está condicionado à elaboração de Planos, o artigo 126ª do PDM de 1994 identifica os Planos eficazes, à data da sua entrada em vigor.

Unidades Operativas de Planeamento

O conjunto das UOP, com 3235 ha, cobre 38,4% dos 8432ha do território municipal. Excluídas as áreas do Aeroporto e do Parque Florestal de Monsanto, pela sua especificidade, podemos afirmar que as UOP abrangem cerca de 46% da área “planeável” de Lisboa.

As UOP divergem significativamente, quer em extensão, quer em objectivos: como exemplo desta realidade, ao nível de área, refere-se a UOP “Olivais Velho” com 7,5 ha e a UOP “Zona Monumental de Ajuda – Belém” com 538,7ha; exemplos relevantes da diversidade de objectivos específicos, são a UOP8 que visa a revitalização e revalorização funcional da Baixa, garantindo a preservação da sua identidade histórica e arquitectónica, e a UOP17- Parque Periférico, na zona Norte da cidade, que tem como objectivo o planeamento de um parque urbano.

No que concerne à localização das UOP no território municipal, sobressai a cobertura das zonas periféricas bem como uma concentração na zona central. As únicas lacunas nas zonas periféricas verificam-se a Norte, a Oriente (entre a Baixa e o Parque das Nações), e a Ocidente, ocupada pelo Parque Florestal de Monsanto. A faixa entre o Parque das Nações e o Eixo Baixa - Av. da República-Alto do Lumiar, com cerca de 220 ha, constitui a maior extensão urbana contínua com apenas uma UOP (UOP 27 -Centro de Chelas).

A implementação do conceito e modelo de ordenamento preconizado pelo PDM pressupunha assim o planeamento de cada uma das UOP enquadrando as dinâmicas dos promotores privados e viabilizando a concretização destas áreas do território municipal.

Esta metodologia não foi seguida como é patente na análise efectuada e traduzida na Planta de Análise UOP PDM 94.

Da área total das UOP do PDM de 1994 verifica-se que, em 2008 e decorridos 14 anos de vigência do PDM, apesar de cerca de 61% daquela área estar abrangida por PMOT (PU ou PP) em elaboração e/ou Estudos Urbanos, apenas 29% estão cobertos por PMOT em vigor. Verifica-se ainda que apenas nos casos das UOP que correspondem à EXPO, Alto do Lumiar, Carnide/Luz, Av. Da Liberdade e Baixa, existe aderência ou desvios irrelevantes, relativamente aos PMOT entretanto elaborados.

Os PU de Alcântara, PP do Pólo Universitário da Universidade Técnica de Lisboa e PP do Eixo Urbano Luz-Benfica são exemplos de Planos que, apesar de excederem a área da respectiva UOP, não aderem à geometria definida em PDM.

A UOP21 evidencia-se pela sua grande extensão e diversidade morfológica. Dos cerca de 15 Estudos Urbanos e PMOT elaborados para esta área, apenas o PP do Centro de Congressos de Lisboa chegou à fase Discussão Pública, prevendo-se a sua entrada em vigor no decurso de 2009.

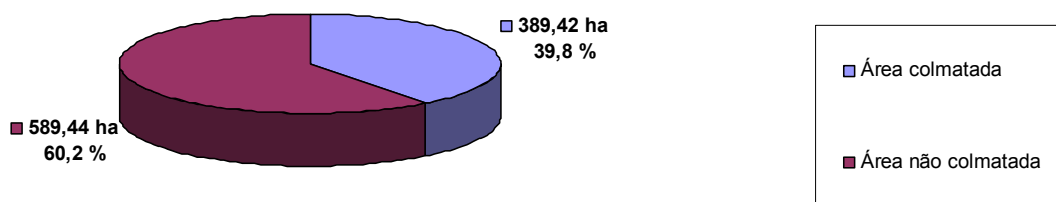
Se considerarmos os PMOT actualmente em curso sobressai igualmente o facto de que a maior parte das áreas planeadas se encontra igualmente fora das UOP, na proporção de 2/3.

Os cerca de 80 Estudos Urbanos e Loteamentos Municipais desenvolvidos no Departamento de Planeamento Urbano, referem-se predominantemente a áreas de dimensão reduzida, totalizando 856 ha. Deste total, 263 ha, que correspondem a 31%, localizam-se em áreas de UOP se bem que represente apenas cerca de 8% da área total das UOP.

O quadro seguinte permite avaliar a aderência das acções de planeamento às UOP:

| | | Área (ha) | Relação entre Áreas de Aderência com Áreas Planeadas % | Aderência de Áreas Planeadas às UOP % |
|---|------------------|-----------------|---|---|
| UOP (30 Unidades) | Área Total | 3.235,07 | | |
| Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor | Área Total | 3.310,61 | | |
| | Aderência às UOP | 955,53 | 28,86 | 29,54 |
| Compromissos Urbanísticos Municipais /Estudos Urbanos (DMPU/DPU/DDU) | Área Total | 856,21 | | |
| | Aderência às UOP | 263,20 | 30,74 | 8,14 |
| Planos Municipais de Ordenamento do Território em elaboração | Área Total | 2.320,86 | | |
| | Aderência às UOP | 785,38 | 33,84 | 24,28 |
| Resumo | Área Total | 6487,68 | | |
| | Aderência às UOP | 2.004,10 | 30,89 | 61,95 |

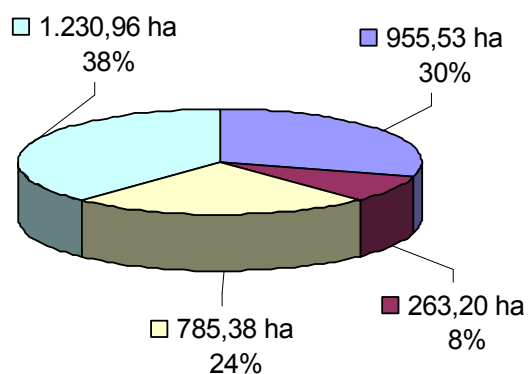
**PDM-94 Áreas de Reconversão e Estruturação
Urbanística e Zona de Intervenção da EXPO 98
(978,86 ha)
Taxa de Colmatção**



A leitura deste gráfico revela que mais de 1/3 das áreas das UOP está abrangida por planeamento e 2/3 das acções de planeamento estão fora das UOP.

Planeamento Urbano nas UOPs (3235,07 ha)

**Aderência entre as acções de
planeamento e as
UOPs do PDM 94: 61,95%**



- Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor (Aderência da Área PU ou PP com UOP)
- Compromissos Urbanísticos Municipais Estudos Urbanos (DMPU/DPU/DDU) (Aderência da Área do Estudo (DDU) com UOP)
- Planos Municipais de Ordenamento do Território em elaboração (Aderência da Área do Plano em elaboração (DCIP) com UOP)
- Áreas nos UOPs sem aderência com qualquer planeamento urbanístico

A interpretação destes dados mostra que o objectivo de concentrar o planeamento e intervenção urbanística nas UOP não foi totalmente conseguido. Mostra, simultaneamente, que ao longo dos anos se tornou evidente que outras zonas da cidade tinham também necessidade de uma intervenção urbanística especial.

Áreas de Estruturação Urbanística e Áreas de Reconversão Urbanística

A análise das Áreas de Estruturação Urbanística e das Áreas de Reconversão Urbanística delimitadas no PDM 94 e o caso especial da Zona de Intervenção da Expo 98, tem como objectivo avaliar o grau de colmatção destas áreas cujo desenvolvimento urbano, tal como nas UOP, está condicionado à elaboração de PMOT e que constituem a reserva ainda disponível, para o crescimento da cidade.

As Áreas de Estruturação Urbanística caracterizam-se por se apresentarem livres de edificação ou ocupadas por instalações degradadas ou obsoletas, a demolir integralmente, justificando sua estruturação.

Subdividem-se de acordo o uso dominante a que se destinam, em:

- Áreas de Estruturação Urbanística Habitacional
- Áreas de Estruturação Urbanística Terciária
- Áreas de Estruturação Urbanística Mista

As Áreas de Reconversão Urbanística caracterizam-se pela degradação da ocupação e usos actuais e desadequação às áreas urbanas envolventes e pela vocação para a reconversão dos usos e das características morfológicas e das edificações.

Subdividem-se consoante o uso a que se destinam, em:

- Áreas de Reconversão Urbanística Habitacional
- Áreas de Reconversão Urbanística Mista.

A Zona de Intervenção da Expo 98 constitui um caso singular de renovação urbana. A antiga área industrial degradada, obsoleta e desadequada às áreas urbanas envolventes, foi inicialmente reconvertida para a Exposição Mundial de 98. Para responder ao programa deste evento foi criada uma estrutura urbana adequada a este objectivo, perspectivando

simultaneamente, o seu futuro desempenho como área integrante da cidade com todas as funções urbanas inerentes e equipamentos de nível supra municipal, como o Oceanário e a Feira Internacional de Lisboa.

Estas três áreas, Estruturação, Reconversão e o caso singular da Zona de Intervenção da Expo 98, constituem deste modo, um enorme potencial de desenvolvimento urbanístico equivalente à seguinte relação percentual, relativamente ao território municipal:

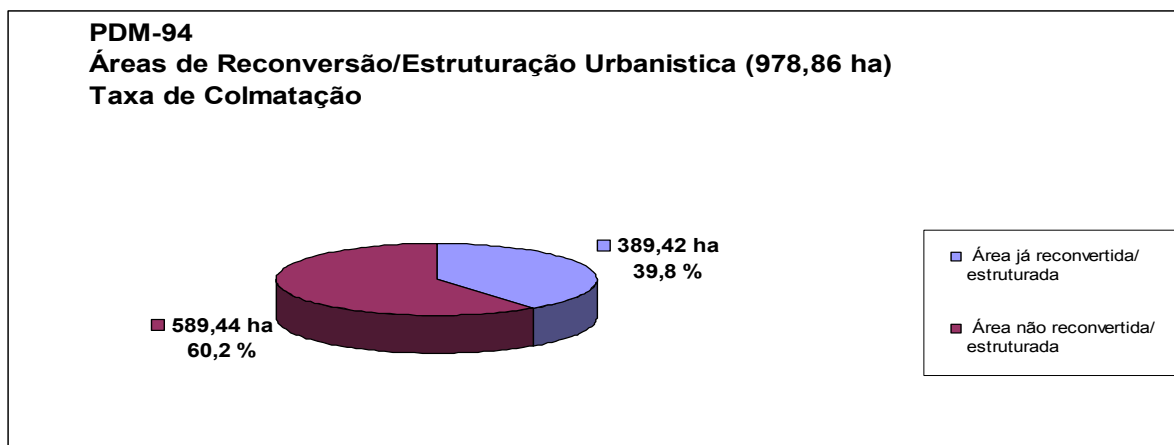
- Áreas de Estruturação 5,6% (472 ha)
- Áreas de Reconversão 4% (340 ha)
- Área da Expo 98 2% (167 ha)

Para avaliar o grau de concretização destas três Áreas nestes últimos 15 anos, foi comparada a cartografia de 1994 com o ortofotomapa e a cartografia actuais, e foram identificadas as novas áreas de construção, as novas zonas verdes ou novas infra-estruturas.

A Zona de Intervenção da Expo 98 foi gerida autonomamente dado que o seu objectivo específico de Exposição Mundial, mereceu um apoio especial. Este tratamento diferenciado reflecte-se no grau de concretização desta área que, neste contexto, atinge 92%.

As Áreas de Reconversão e de Estruturação evoluíram de forma significativamente diferenciada no que respeita à colmatção. Efectivamente, o grau de colmatção das Áreas de Reconversão Urbanística situa-se entre os 13,4% e os 15,4%, enquanto o grau de colmatção das Áreas de Estruturação Urbanística se situa claramente acima, com valores entre 37,5% e 49,5%. A tabela e gráfico seguintes evidenciam os diferentes graus de colmatção.

| | Área Total (ha) | Área colmatada (ha) | Área não colmatada (ha) | Taxa de colmatção (%) | Área em PMOT eficaz (ha) | Área em PMOT eficaz já colmatada (ha) |
|---|-----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Área de Reconversão Urbanística Habitacional | 195,95 | 26,24 | 169,71 | 13,39 | 64,44 | 10,49 |
| Área de Reconversão Urbanística Mista | 144,06 | 22,24 | 121,83 | 15,43 | 14,70 | 0,00 |
| Área de Estruturação Urbanística Habitacional | 404,63 | 154,54 | 250,09 | 38,19 | 0,00 | 0,00 |
| Área de Estruturação Urbanística Mista | 11,28 | 4,23 | 7,05 | 37,49 | 192,26 | 73,66 |
| Área de Estruturação Urbanística Terciária | 56,04 | 27,74 | 28,30 | 49,50 | 19,84 | 15,93 |
| Total Parcial | 811,97 | 234,99 | 576,98 | 28,94 | 291,24 | 100,08 |
| Zona de Intervenção da EXPO 98 | 166,89 | 154,43 | 12,46 | 92,54 | 166,89 | 154,43 |
| Total | 978,86 | 389,42 | 589,44 | 39,78 | 458,10 | 256,51 |



A tabela mostra claramente que sem a Zona de Intervenção da Expo 98 que apresenta colmatção acima de 92%, o grau de colmatção total ficaria ainda abaixo dos 30%.

Incluindo a Zona de Intervenção da Expo 98 a percentagem de colmatção sobe a cerca de 40%.

Se observarmos os valores das diferentes categorias torna-se evidente que a Área de Estruturação Urbanística Terciária, com um grau de colmatção de 49,5%, apresenta percentualmente, o maior desenvolvimento, embora consista numa área de apenas de 56 ha.

Além da EXPO 98, a maior área contínua planeada e construída integralmente, tem 11,2 ha e localiza-se em Área de Estruturação Urbanística Terciária, na zona ocidental da Av. Lusíada. Engloba o Centro Comercial Colombo, o Regimento de Sapadores Bombeiros e o Hospital da Luz.

A Área de Estruturação Urbanística Habitacional, com 155 ha e uma colmatção de 38,2%, apresenta-se bastante distanciada das restantes áreas que, no total perfazem apenas cerca de 80 ha. Estas áreas localizam-se maioritariamente na zona Norte de Lisboa, em Telheiras Norte e Alto do Lumiar, enquanto a maior área contínua se situa no Alto do Lumiar, onde já em 1994 o Plano de Urbanização estava em vigor e continha bons pressupostos para desenvolvimento urbano.

As Áreas de Reconversão apresentam um reduzido grau de colmatção. Esta realidade pode ser explicada pelo facto de este tipo de intervenção numa zona já construída, mesmo no caso de instalações industriais, constituir um processo extremamente complexo por implicar, em regra, que noutros locais sejam encontradas alternativas de localização ou, pelo menos, soluções temporárias com as inerentes exigências ao nível de planeamento e de áreas disponíveis.

Desta análise podemos concluir que o grau de colmatção nestas sub-classes, depende do facto de para essas áreas, terem entrado em vigor PMOT como atestam o Alto do Lumiar, com o PU Alto do

Lumiar e a área do Centro Comercial Colombo e envolvente, com o PU Eixo Urbano/Luz Benfica. Este facto torna-se ainda mais evidente na Zona de Intervenção da Expo, completamente abrangida pelo PU “Expo” e por 4 PP em vigor.

Contudo o Vale de Chelas constitui uma excepção. Apesar da existência de PU em vigor apenas uma reduzida área foi reconvertida, destinada a infra-estruturas rodoviárias. De referir, contudo que em muitas áreas se procedeu já à demolição das construções existentes.

Esta realidade, responsável pelo grau de concretização geral, confirma que a existência de PMOT em vigor condiciona a concretização de Áreas de Reversão e de Estruturação e das UOP.

Comprometida pela escassez de PMOT eficazes, a colmatação das Áreas de Reversão e Reestruturação Urbana, em áreas sem planos eficazes, restringiu-se a:

- Zonas infra-estruturadas de remate das áreas consolidadas adjacentes, designadamente Junto à Estação do Oriente, Entre Campos e Vale de Santo António;
- Áreas promovidas pelo Município no âmbito do PER, nomeadamente os Programas do Vale de Alcântara, Rego e Ameixoeira;
- Concretização de infra-estruturas (Olaias - prolongamento da Av. Afonso Costa e ligação à Praça Paiva Couceiro).

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Para além dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Regulamento do PDM, o território municipal é abrangido por servidões e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, tutelada por diferentes entidades e sujeitas a legislação específica.

As diferentes servidões e restrições de utilidade pública têm objectivos específicos designadamente, a segurança dos cidadãos, o funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos, o enquadramento do património cultural e ambiental e a execução de infra-estruturas programadas ou já em fase de projecto.

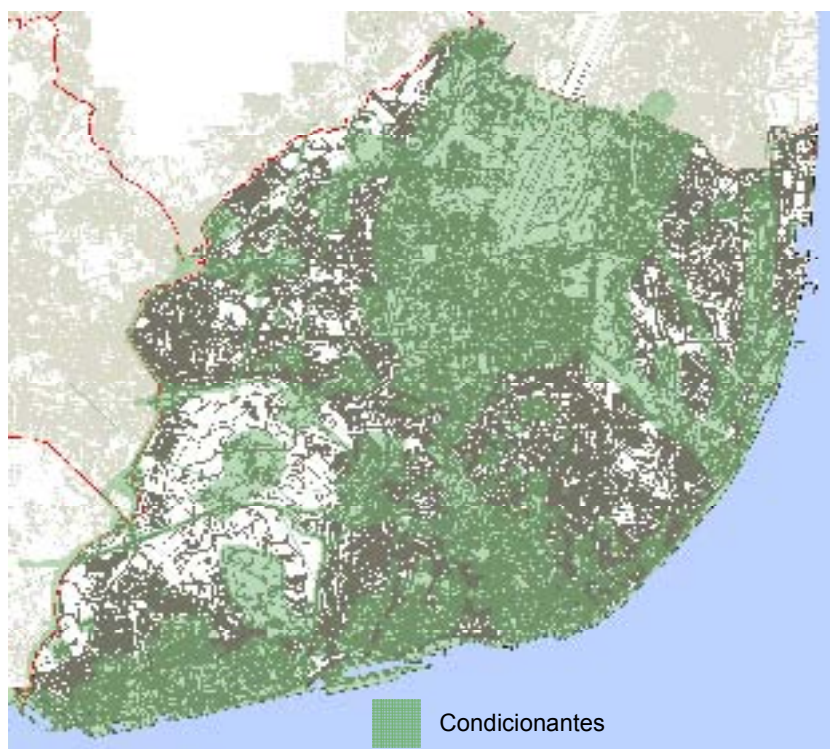
Assim, nas áreas ou edifícios objecto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e construções estão condicionados a autorização das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável. Uma vez admitidos pelas entidades competentes ficam sujeitos aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Regulamento do PDM

As entidades com tutela sobre o território municipal são as seguintes:

- ANA, Aeroportos e Navegação Aérea
- IGESPAR, IP, Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, Instituto Público
- APL, Administração do Porto de Lisboa
- CCDRLVT, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
- MDN, Ministério da Defesa Nacional
- ANACOM, Autoridade Nacional de Comunicações
- DGSP, Direcção Geral dos Serviços Prisionais
- DGEG, Direcção Geral de Energia e Geologia
- EP, Estradas de Portugal, EPE

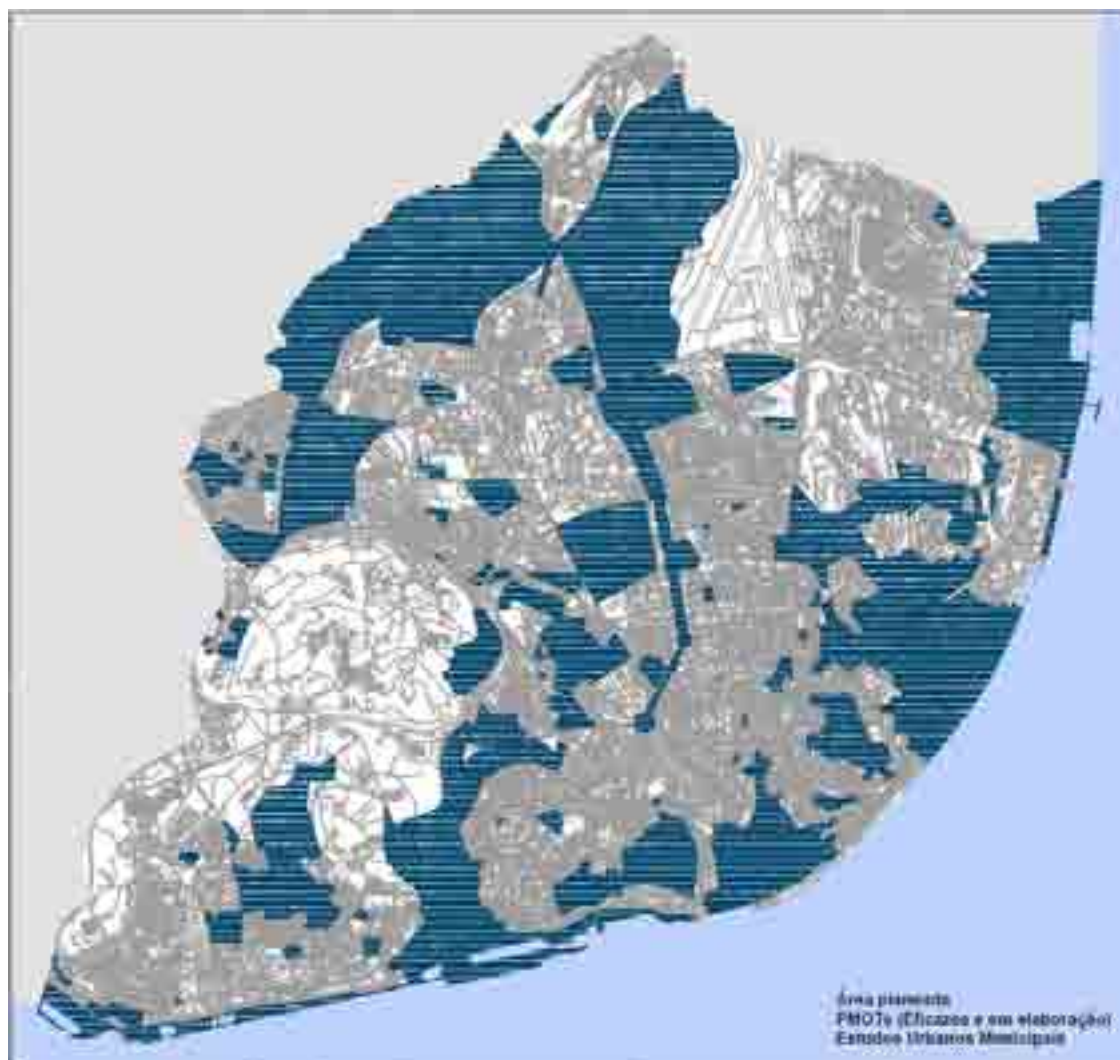
Cerca de 60% do território do município de Lisboa é objecto de servidões e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, conforme figura seguinte:

Fig.1 – Áreas objecto de servidões e restrições de utilidade pública ao uso dos solos



Acções de Planeamento

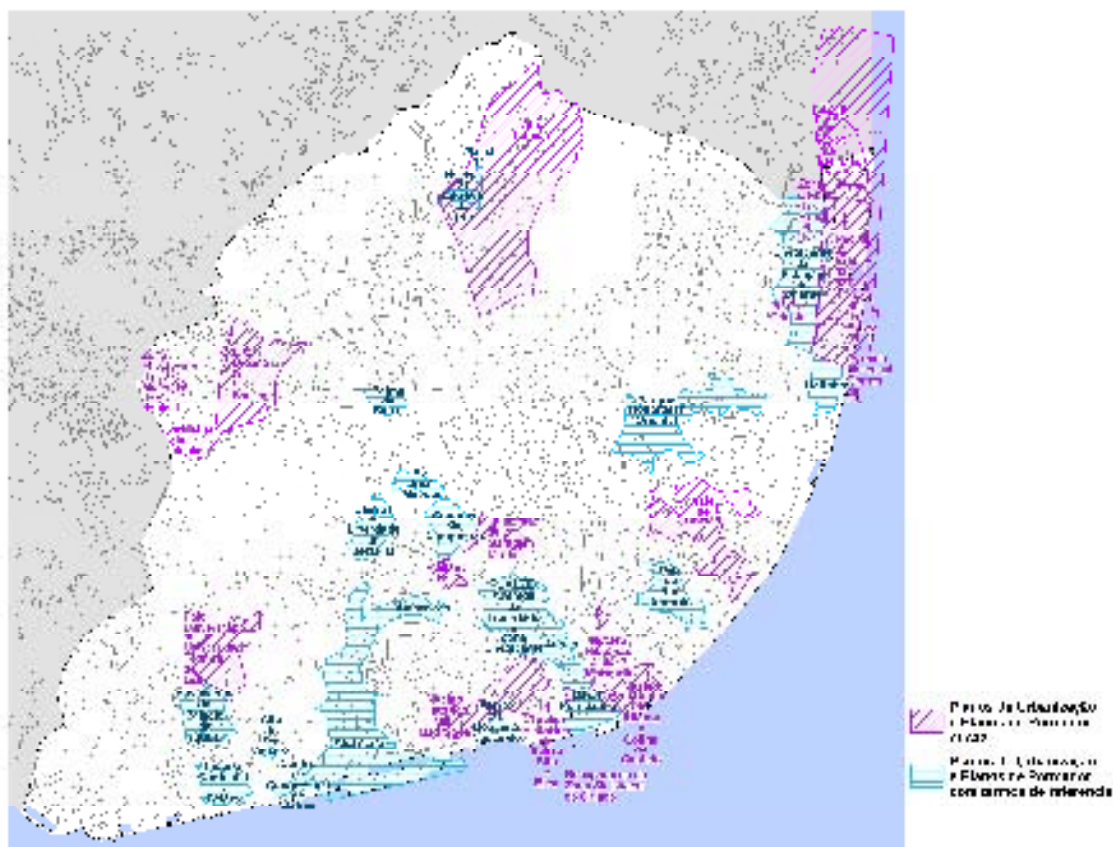
Esta carta evidência o esforço de planeamento que tem sido desenvolvido, desde 1994.



Deduzindo a área do Aeroporto e do Parque Florestal de Monsanto aos 8432ha da área total do território municipal, a área “planeável” do município é de 6746ha.

Considerando a área planeável do município constata-se que 46% (3133 ha) do território está coberto por PMOT e estudos urbanos, em que se incluem os loteamentos elaborados no âmbito das competências do Departamento de Planeamento Urbano.

Considerando a área total do município a carta e o quadro ilustram a área do território municipal coberta por PU e PP eficazes, bem como por TR aprovados e a distribuição geográfica destas acções de planeamento.



| | Nº Planos | Área total abrangida (ha) | % de área coberta relativa ao Município |
|--|-----------|---------------------------|---|
| Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) eficazes | 20 | 1506 | 17,9% |
| Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) com termos de referência (TR) aprovados | 20 | 897 | 10,6% |
| Área do Município abrangida por PU, PP eficazes e com TR aprovados | 40 | 1894 | 22,5% |

A listagem que se segue, torna evidente o facto de que, desde 2005, nenhum PU ou PP entrou em vigor, embora actualmente, esteja em curso a elaboração de um elevado número de instrumentos de planeamento.

PLANOS DE URBANIZAÇÃO E PLANOS DE PORMENOR EFICAZES

| NOME do PLANO | LEGISLAÇÃO |
|----------------------------------|--|
| PP Artilharia Um | Resolução de Conselho de Ministros nº 69/2005, publicada no DR n.º54 de 17 de Março de 2005; |
| PU Eixo Urbano Luz-Benfica | DR 162, II série, Declaração 223/2002 |
| PP Calhariz de Benfica | DR 128, II série, de 04-06-2002 |
| PP Zona Norte da Expo 98 (PP4) | DR 303/99, I série B, portaria 1130B/99 |
| PP Recinto da Expo 98 (PP 2) | DR 303/99, I série B, portaria 1130B/99 |
| PP Zona Central da Expo 98 | DR 303/99, I série B, portaria 1130B/99 |
| PP Zona Sul da Expo 98 | DR 303/99, I série B, portaria 1130B/99 |
| PP Quarteirão da Garagem Militar | DR 275, II série de 1999 |
| PP do Chiado | DR 187, II série de 1999 |
| PU do Alto do Lumiar | DR 248, série B, RCM 126/98 |
| PU Vale de Chelas | DR 268, II série, Declaração 348/98 |
| PU Madragoa | DR 242, II série, Declaração 270/97 |
| PU Mouraria | DR 239, II série, Declaração 265/97 |
| PU Alfama e Colina do Castelo | DR 239, II série, Declaração 264/97 |
| PU Alfama e Colina do Castelo | DR 239, II série, Declaração 264/97 |
| PU Bairro Alto e Bica | DR 238, II série, Declaração 263/97 |
| PP do Pólo Universitário | DR 291, II série de 1995 |
| PP Mercado de Benfica | DR 291, II série de 1995 |
| PU da EXPO 98 | DR 162, I série B, Portaria 640/94 |
| PP do Alto do Parque Eduardo VII | DR 299, I série B, Portaria 1230/92 |

PLANOS COM TERMOS DE REFERÊNCIA APROVADOS

| NOME do PLANO | LEGISLAÇÃO |
|---|---|
| PP Aterro da Boavista Poente | DR nº de 1 de Junho de 2005; Prop. 885/CM/2004 de 04 de Dezembro |
| PU Avenida da Liberdade e Zona Envolvente | Não há Termos de Referência foi considerado revisão de PU, A Revisão foi deliberada pela Proposta nº 67/2006 de 01 de Março |
| PP do Bairro da Liberdade e Serafina | DR nº200, I sérieB, Decreto 28/2008 de 30-08-2002; Prop. 279/CM/2001, de 27 de Junho |
| PP Estrada da Torre | DR nº 200, II Série, de 18 Outubro 2005, Apêndice nº 137/2005; Aviso nº 7007/2005; Prop. 288/2008 de 29 de Junho |
| PP em Modalidade Simplificada, Plano de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana, Lisboa Ocidental - Belém | Prop. 128/2006 de 22 de Março |
| PP Ateneu | Prop. 353-A/2006 de 26 de Julho |
| PP Alto de Sto Amaro | Prop. 490/CM/2005 de 27 de Junho |
| PP Palma de Baixo | DR 135/01, II série, apêndice 72 de 11 de Junho |
| PP da Envolvente do Palácio da Ajuda | DR 237/02 II série, apêndice 132 de 14 de Outubro |
| PU Vale de Sto. António | DR 55/06, II série, apêndice 25/06 de 17 de Março |
| PP Campus de Campolide | DR nº 161 de 21-08-2008; Aviso nº 22242/2008; Proposta nº 562/2008 de 16 de Julho |
| PP Av. José Malhoa | Prop. 563/CM/2008 de 18-06-2008 |
| PP Amoreiras | DR nº 160, II Série, de 20 de Agosto, 2008; Aviso nº 22135/2008; Prop. 648/CM/2008 de 30-07-2008 |
| PU Alcântara | DR nº 82, II série, 28 de Abril de 2008; Aviso nº 13037; Prop. 93/CM/2008 de 19-03-2008 |
| PP Parque Hospitalar Oriental | DR nº 125, II série, 1 de Junho 2008; Aviso nº19138/2008; Prop.354/CM/2008 de 28-05-2008) |
| PU Envolvente à Estação do Oriente | Prop. 565/CM/2008 de 16-07-2008 |
| PP Baixa Pombalina | DR nº 82, II série, 28 de Abril de 2008; Aviso nº 13036/2008; Prop. 90/CM/2008 de 19-03-2008 |
| PP Matinha | DR nº243 de 21 de Dezembro de 2005; Prop. 491/CM2005 de 7 Setembro 2005, |
| PP Centro de Congressos | DR ° 159, II série, apendice nº 90, de 8 de Julho de 2004; Aviso nº 5120/2004; Prop.271/CM/2004, de 28 de Abril |
| PP Boavista Nascente | DR nº 245, II série, de 19 de Dezembro de 2008; Aviso nº 30096/2008; Prop.1129/CM/2008 de 26 de Novembro |
| PP Malha 14 | DR nº129, II Série, de 7 Junho de 2008; Aviso nº 19533/2008; Prop. 355/CM/2008 de 28 de Maio; |

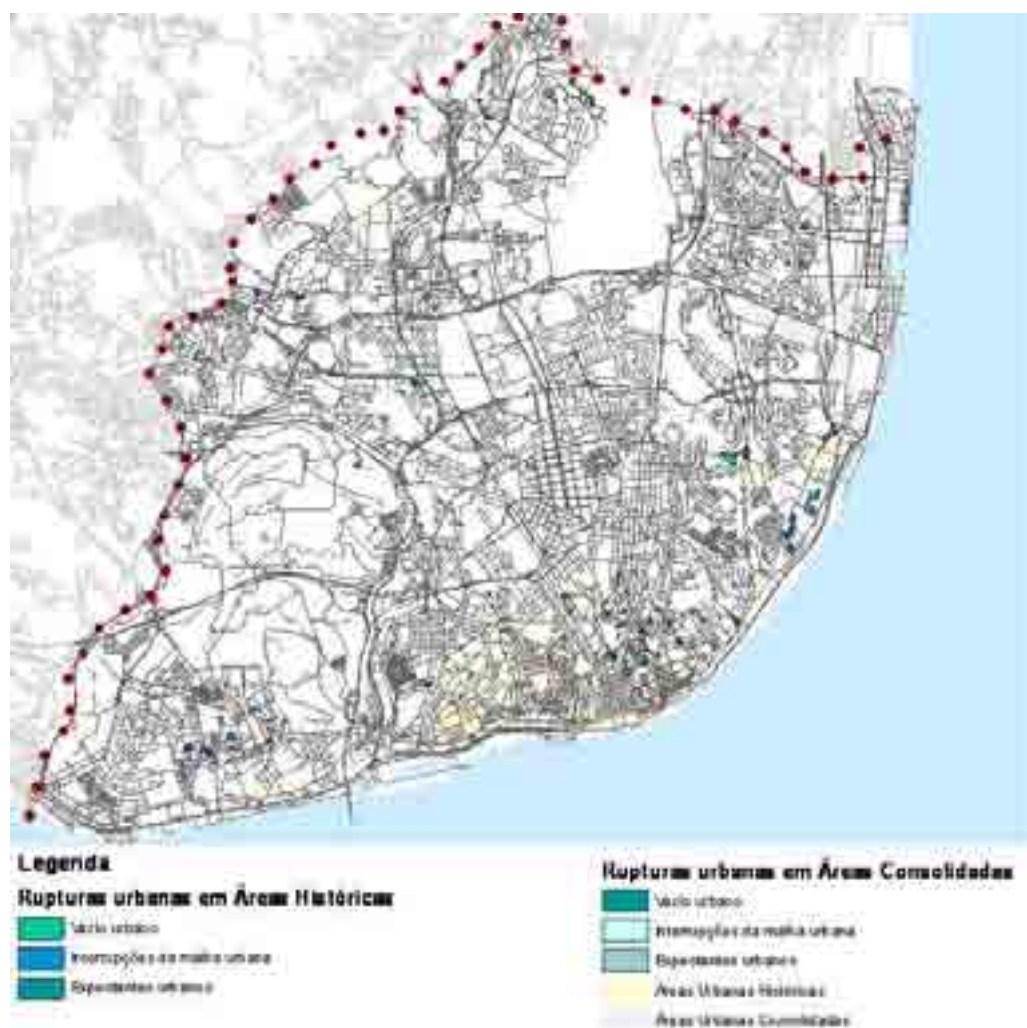
Fonte: DMPU/DCIP - 12 de Janeiro 2009

7.2 Colmatção das Áreas Históricas e Consolidadas

O diagnóstico realizado incidiu nas Áreas Históricas e Consolidadas visando avaliar os níveis de colmatção destas áreas, considerando que cobrem 3129,7ha do território municipal representando cerca de 46% da área “planeável” do município.

Com este objectivo foram identificados vazios urbanos, interrupções de malha urbana e espaços expectantes urbanos existentes que totalizam cerca de 2ha, nas Áreas Históricas e cerca de 156,5ha, em Áreas Consolidadas, num total de 158,6ha.

Da avaliação efectuada estima-se que a colmatção das Áreas Históricas e Consolidadas atinge 99,95%, equivalente a dizer que este é o nível de colmatção de 46% da área “planeável” do município.



7.3 Dinâmica urbanística e qualificação do solo

Estimativas do custo de obra sujeita a licenciamento ou autorização

A análise da dinâmica urbanística traduzida pelas estimativas do custo da obra sujeita a licenciamento ou autorização é feita com base na informação disponível que corresponde apenas aos anos de 2005 a 2007.

O quadro seguinte sintetiza os dados relativos à distribuição do total da estimativa do custo da obra por tipo de obra.

Total da estimativa do custo de obra para processos sujeitos a licença ou autorização, por assunto – Total de 2005 a 2007

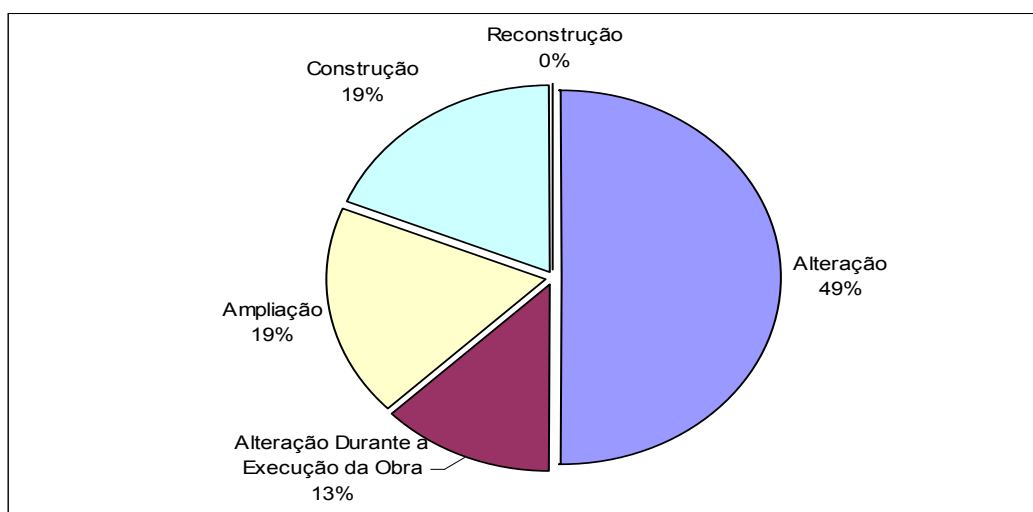
| | Estimativa Custo Total | Nº Processos c/ Quadros Sinopticos |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Alteração | 1.416.052.052,53 € | 2862 |
| Alteração Durante a Execução da Obra | 363.163.871,79 € | 492 |
| Ampliação | 525.515.311,80 € | 1146 |
| Construção | 532.123.922,53 € | 558 |
| Reconstrução | 121.159,00 € | 1 |
| Total Geral | 2.836.976.317,65 € | 5059 |

Fonte: GESTURBE

Nota: O campo de estimativa de custo da obra não tem preenchimento obrigatório, por não ser requerido pelo INE na ficha de elementos urbanísticos.

A representação gráfica dos dados mostra que neste intervalo de tempo, predominaram as obras de alteração que representam cerca de metade do total dos custos estimados.

As alterações durante a execução da obra representam 13% do total dos custos estimados, próximo dos 19% que representam tanto a obra nova como a obra de ampliação



Área e usos licenciados

A análise da dinâmica urbanística reflectida no licenciamento municipal é feita apenas a partir de 2003, data de início de funcionamento do GESTURBE.

Para este sub-tema estão criados indicadores de monitorização para medir quer a área licenciada quer o respectivo uso.

Os dados recolhidos são sintetizados no quadro seguinte onde sobressai que em 2003 não se registaram licenciamentos de áreas para indústria, hotelaria e outros usos hoteleiros, situação que se repete em 2004 e 2007, para outros usos hoteleiros.

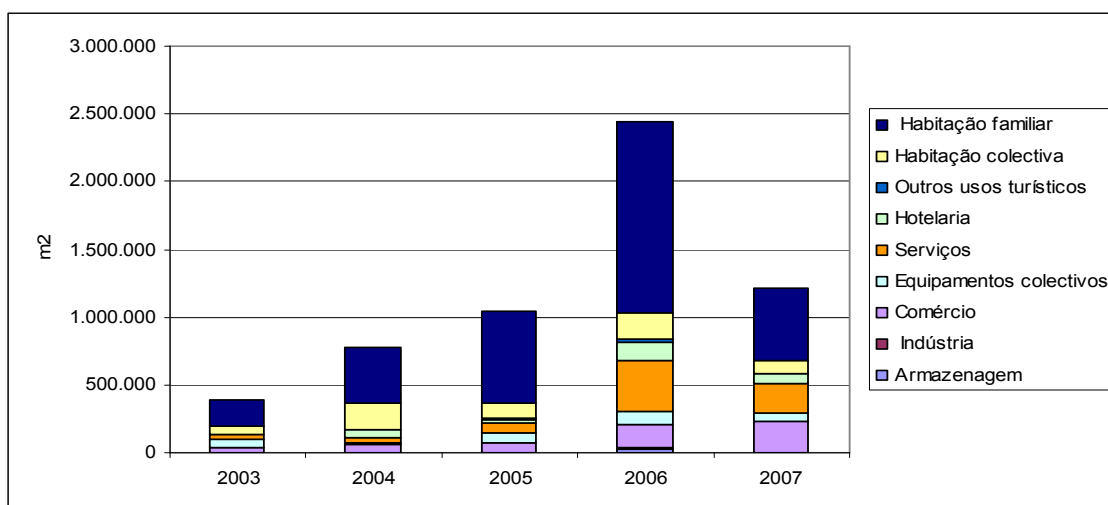
Superfície de pavimento (m2), por usos, dos processos com Ficha do INE preenchida e licenças emitidas nos anos de 2003, 2004, 2005, 2006 e 2007

| Licenças emitidas traduzidas em área de construção (ou superfície de pavimento) em m2 de: | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Total |
|---|---------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
| Armazenagem | 306 | 1.033 | 2.396 | 19.754 | 5.367 | 28.856 |
| Indústria | | 516 | 431 | 14.901 | 409 | 16.257 |
| Comércio | 33.941 | 65.219 | 72.063 | 165.772 | 230.091 | 567.086 |
| Equipamentos colectivos | 60.429 | 7.687 | 71.888 | 100.831 | 57.378 | 298.212 |
| Serviços | 43.892 | 28.897 | 76.763 | 384.602 | 221.091 | 755.245 |
| Hotelaria | | 70.456 | 17.872 | 131.724 | 68.738 | 288.790 |
| Outros usos turísticos | | | 18.500 | 15.757 | | 34.257 |
| Habituação colectiva | 55.969 | 187.731 | 104.482 | 203.339 | 102.013 | 653.536 |
| Habituação familiar | 191.557 | 412.831 | 682.687 | 1.400.242 | 533.871 | 3.221.188 |

Fonte: CML, DMDIU/DMU, GESTURBE, 2008

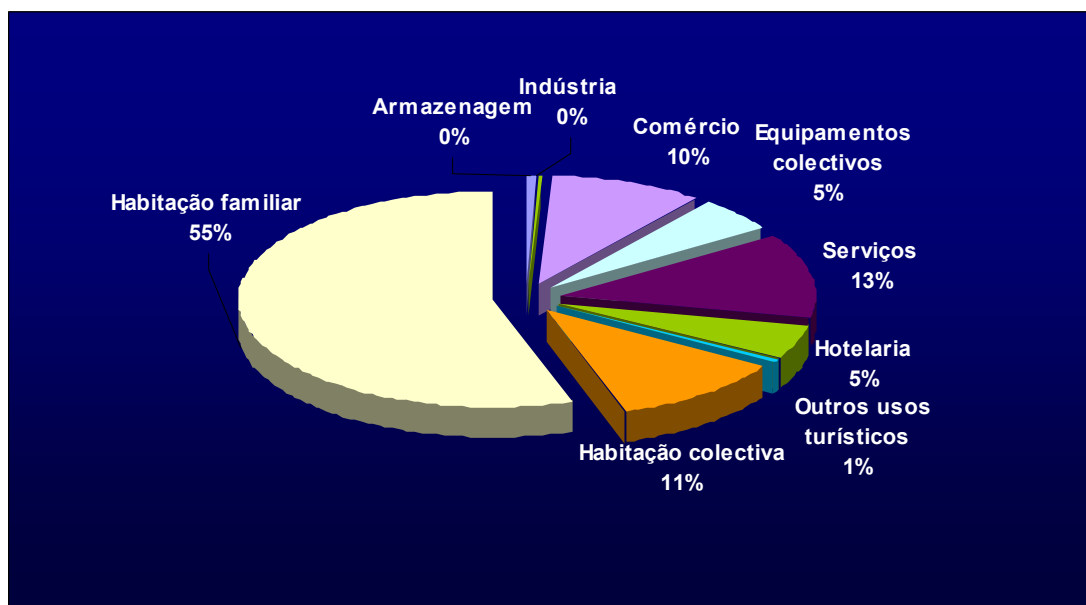
A representação gráfica dos dados mostra que neste intervalo de tempo e em cada ano, a área licenciada para habitação familiar é superior à área licenciada para os outros usos quer individualmente quer no seu somatório.

A partir de 2003 verifica-se um crescimento no licenciamento de área para habitação familiar que atinge o valor máximo em 2006, ano em que também tem uma expressão máxima o licenciamento de área.



O gráfico seguinte permite uma leitura do peso dos diferentes usos no total de área de construção licenciada, nos anos de 2003 a 2007, evidenciando a predominância do licenciamento de habitação familiar e a irrelevância do licenciamento para uso industrial, armazenagem e outros usos turísticos.

A hotelaria bem como os equipamentos colectivos têm a expressão de apenas 5%.



7.4 Cadastro municipal

Como breve resenha histórica do cadastro das propriedades do município de Lisboa refere-se que se encontram cadastradas os actos administrativos de aquisições, alienações e cedências em direito de superfície ocorridos desde 1900 até aos dias de hoje - planta 1.

Ao observar a planta 1 pode constatar-se o vazio de historial cadastral na zona histórica da cidade até à 1ª circular de Lisboa - Artilharia Um / Duque d'Ávila / Almirante Reis.

A Câmara adquiriu cerca de 57,9% da área do município, alienou cerca de 13,3% e cedeu em direito de superfície 1,36%. Tendo ainda existido reversões de propriedades ao longo dos anos encontrando-se na sua propriedade 46% da área adquirida.

Dos 46% da área adquirida, 14,7% estão aplicados em parques urbanos históricos (Parque Florestal de Monsanto, Bela Vista, Vale Fundão, Quinta das Conchas e Lilases, Madre de Deus, Alvalade, Moinhos de Santana, Vale do Silêncio, Bensaúde); e 5,19% afectos ao Aeroporto; parte não possível de quantificação em espaço público e a restante em terrenos e edifícios – planta 2

Também é importante referir que a área aproximada afecta ao espaço público, (arruamentos e espaços verdes) é de 28,5% da área do município.

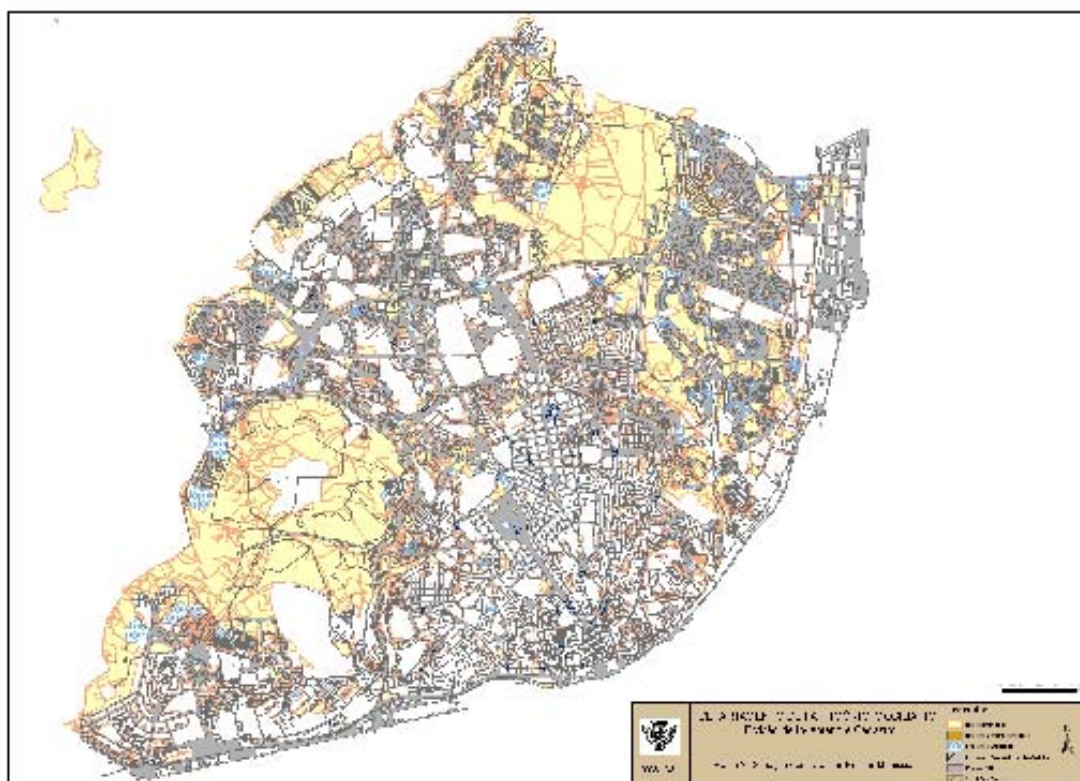
Período entre 1994 a 2007

No período entre 1994 e 2007, o município procedeu a aquisições de parcelas de terreno e edifícios com especial incidência para construção de eixos viários e requalificação das zonas históricas.

Quadro 1 – Aquisições e alienações de Parcelas e edifícios entre 1994 e 2007

| | Aquisições | Alienações * |
|-------|------------|--------------|
| 1994 | 79 | 16 |
| 1995 | 47 | 57 |
| 1996 | 59 | 75 |
| 1997 | 53 | 37 |
| 1998 | 82 | 74 |
| 1999 | 103 | 36 |
| 2000 | 118 | 72 |
| 2001 | 159 | 63 |
| 2002 | 94 | 14 |
| 2003 | 237 | 14 |
| 2004 | 105 | 38 |
| 2005 | 79 | 34 |
| 2006 | 50 | 9 |
| 2007 | 23 | 17 |
| Total | 1288 | 556 |

* Não foram contabilizadas as alienações de fogos municipais



7.5 Habitação

Imobiliário – Sector da Habitação

Enquadramento Geral

O sector da habitação no território nacional e em Lisboa, em particular, até à relativamente pouco tempo não teve explícita políticas que equacionasse o seu incremento numa perspectiva de longo prazo. Não obstante, destacam-se algumas medidas casuísticas neste sector, que foram sendo implementadas nas últimas três décadas, direccionadas fundamentalmente para determinadas realidades e interesses sociais, cuja realização foi possível atendendo a algumas iniciativas governamentais em articulação com entidades financeiras, para as quais foram disponibilizadas sistemas especiais de financiamento.

“Segundo Fonseca Ferreira (1988), as graves carências habitacionais e a debilidade do sector da habitação têm causas remotas, assentes numa economia tradicionalmente suportada por actividades “parasitárias” e por uma forte predilecção pelo arrendamento, implementado pelas classes com capacidade económica para investir no imobiliário. De acordo com este autor, um diagnóstico pormenorizado sobre a problemática da habitação

em Portugal, permite identificar cinco bloqueamentos estruturais à produção deste sector: i) A inexistência de uma política de habitação; ii) O peso da propriedade fundiária; iii) Um modelo de promoção desajustado; iv) Um sistema de financiamento inadequado e v) a debilidade tecnológica e organizativa da construção civil. “¹⁶.

Até meados da década de 60, as carências habitacionais sentidas no País eram mais de natureza qualitativa, reflectindo-se nas más condições de habitabilidade, na exiguidade dos espaços interiores, na falta de infra-estruturas e equipamentos, na pouca importância atribuída ao espaço público e na acentuada degradação dos edifícios, reflexo da falta de uma política de conservação dos mesmos¹⁷. Nas duas décadas precedentes, mudanças estruturais e conjunturais estiveram na origem no aumento da capacidade de oferta do sector da habitação, contudo, incentivando, negativamente, situações de especulação imobiliária e fundiária no sector legal, e de construção clandestina, no ilegal.

Não obstante, houve por parte da Administração Central e Local, a preocupação em minimizar os problemas habitacionais existentes, levando nos anos 60 e 70 à criação do Fundo de Fomento da Habitação e da EPUL e em meados da década de 70 ao surgimento das Cooperativas de Habitação Económica e dos Serviços de Apoio Ambulatório (SAAL). E em finais da década de 80, à criação do Plano de Emergência de Realojamento (PER), para o qual foi concebido linhas de financiamento específicas e bonificadas, no sentido de tornar possível a erradicação de barracas existentes no município de Lisboa e proporcionando às respectivas famílias uma habitação condigna com condições básicas de habitabilidade.

A liberalização do sector bancário e segurador, ocorrido em finais da década de 80, ao suscitar uma diminuição das taxas de juro, veio provocar um novo ímpeto à produção e aquisição do sector habitacional, ao nível do território nacional, tornando possível um aumento da procura de habitação para aquisição própria, incentivando o aumento da construção em áreas cada vez mais afastadas dos centros das cidades e menosprezando o parque habitacional degradado existente nas suas áreas mais antigas.

¹⁶ Araújo, Luísa – O Imobiliário, a Qualidade Urbanística e o Sector Financeiro, Tese de Mestrado em Urbanismo, Dezembro 2008

¹⁷ Araújo, Luísa – O Imobiliário, a Qualidade Urbanística e o Sector Financeiro, Tese de Mestrado em Urbanismo, Dezembro 2008

Por fim, não devemos descurar a importância da reabilitação urbana na recuperação do parque habitacional degradado em áreas históricas, preocupação urbanística que é assumida pela autarquia em meados da década de 80, contribuindo para que o interesse e a valorização da cidade antiga vá progressivamente se impondo, apesar de actualmente se encontrar aquém do dinamismo evidente em grande parte dos mercados europeus.

Contudo, a actual crise financeira poderá revelar-se promissora para uma maior dinamização do mercado proveniente da reabilitação urbana, através do recurso a Fundos de Investimento Imobiliário específicos para esta área, disponibilizados pelas entidades financeiras nacionais.

Diagnóstico da situação existente no Município de Lisboa

O Plano Estratégico de Lisboa (1992) demonstra uma grande preocupação sobre a hemorragia da população residente de Lisboa: “Particularmente, por atingir, em especial, os estratos jovens e activos da população”. Diagnosticando, como “graves consequências urbanísticas deste processo”:

- O envelhecimento da população de Lisboa;
- A degradação e desertificação das áreas centrais da cidade;
- O alastramento dos dormitórios periféricos.

Como consequência, o PDM de 1994 veio privilegiar a estabilização do uso habitacional sobre a generalidade das áreas históricas e das áreas consolidadas, mesmo sobre tecido urbanos centrais que registaram dinâmicas elevadas de mudanças de usos de habitação para terciário durante as décadas de 70 e 80 do século XX (Avenidas Novas).

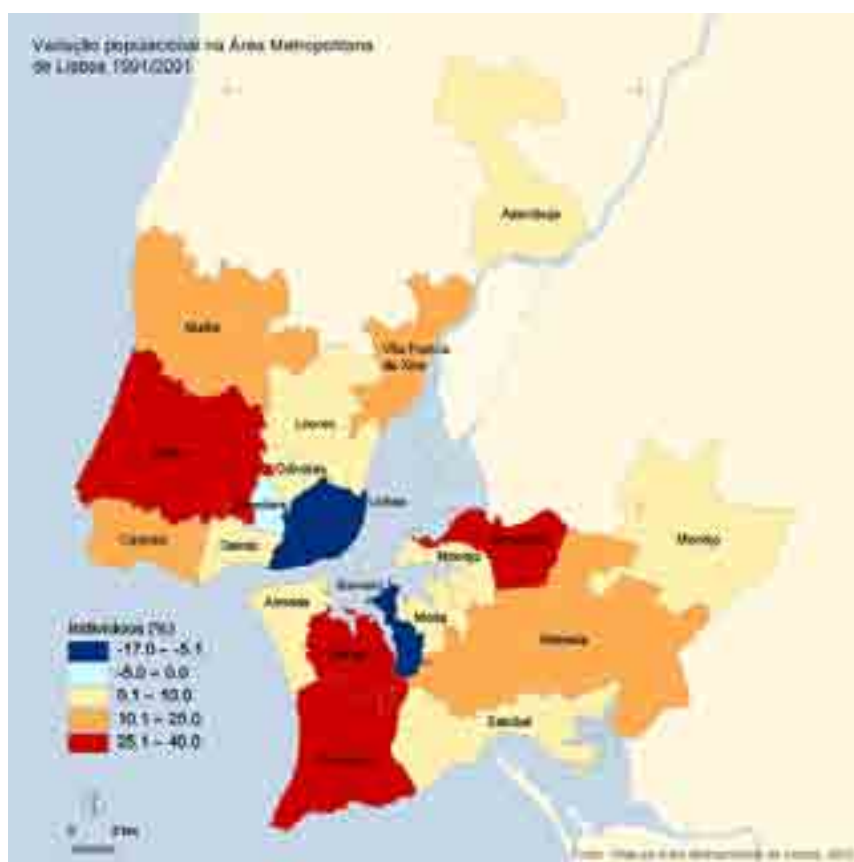
Por outro lado, o PDM veio impor regras de gestão urbanística tendentes à estabilização das áreas históricas, travando as dinâmicas de substituição de edificado e de descaracterização da morfologia urbana, que registaram maior expressão nas décadas de 60 e 70 do século XX.

Paralelamente, a Câmara deu início na década de 90 do século XX a uma dinâmica de reabilitação urbana, tendente a inverter o processo de degradação física da Área Central de Lisboa, objecto de avaliação específica no presente relatório.

Passados 18 anos sobre as preocupações enunciadas pelo Plano Estratégico de Lisboa (e 14 anos sobre a vigência do PDM), apesar dos investimentos públicos na Reabilitação Urbana, mantém-se estáveis os padrões de tendência diagnosticados, em que relevamos:

- A perda de 98. 737 habitantes de Lisboa entre 1991 e 2001 e de mais 64. 957, entre 2001 e 2007, segundo as projecções do INE¹⁸, apesar do aumento de número de fogos;
- A manutenção da tendência de envelhecimento da população (18,8% em 1991 e 23,6% em 2001) e de diminuição da dimensão média familiar de respectivamente de 2,7 em 1991 e de 2,4 para 2001 ;
- O alastramento de fenómenos de suburbanização na Área Metropolitana de Lisboa (AML), onde as maiores dinâmicas de crescimento verificadas no intervalo intercensitário de 1991/2001 situa-se já sobre os Municípios situados sobre a segunda coroa periférica de Lisboa, com abrandamento do crescimento populacional ou mesmo decréscimo dos Municípios situados na primeira coroa periférica (Ver **Figura 1**);

Figura 1 – Variação Populacional na Área Metropolitana de Lisboa, 1991-2001



¹⁸ INE – Instituto Nacional de Estatística

- O aumento do número de alojamentos vagos (**Quadro 1**) que surgem com maior peso nas freguesias localizadas na Área Central de Lisboa - Centro da Cidade (**Figura 2**);
- A concentração de um número elevado de edifícios em mau estado de conservação na zona central da Cidade.

Quadro 1

Evolução dos alojamentos vagos entre 1991 e 2001

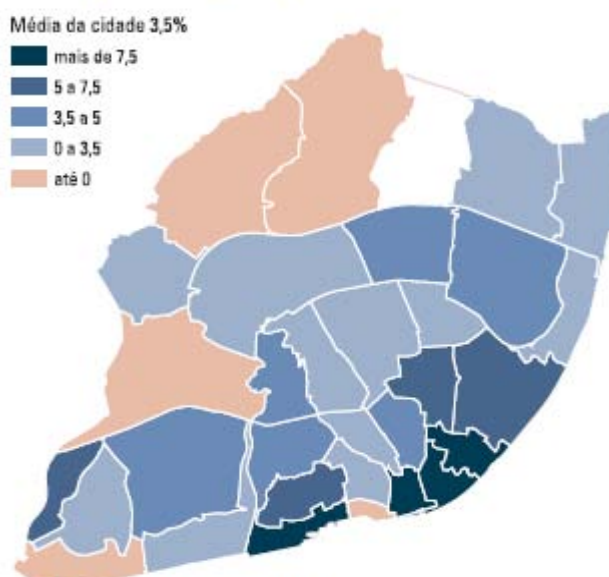
| ALOJAMENTOS VAGOS | 1991 | 2001 | DIFERENÇA | TAXA DE VARIAÇÃO (em %) |
|---|--------|--------|-----------|-------------------------|
| Vagos no mercado, para venda ou aluguer | 8 080 | 11 898 | 3 338 | 38,8% |
| Vagos fora do mercado | 10 522 | 26 488 | 11 966 | 72,8% |
| Total | 25 000 | 40 240 | 15 240 | 61,4% |
| Rácio de vagos no mercado/vagos fora do mercado | 0,51 | 0,42 | | |
| Vagos fora do total de alojamentos | 39% | 14% | | |
| Vagos no mercado face ao total de alojamentos | 31% | 48% | | |

Fonte: INE, Censos 2001; Tratamento CML.

Fonte: CML, Diagnóstico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa, Julho 2005, Pg 67

Figura 2

Variação do peso dos alojamentos vagos fora do mercado, face ao total de alojamentos (em %)



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento CML.

Fonte: CML, Diagnóstico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa, Julho 2005, pg 67

Apesar de se manter a tendência de renovação, o parque habitacional em Lisboa caracteriza-se pela sua antiguidade, verificando-se que 17,4% dos seus edifícios foram construídos no período anterior a 1919, e 22,5% no espaço temporal compreendido entre os anos de 1919 e 1945 (**Quadro 2**).

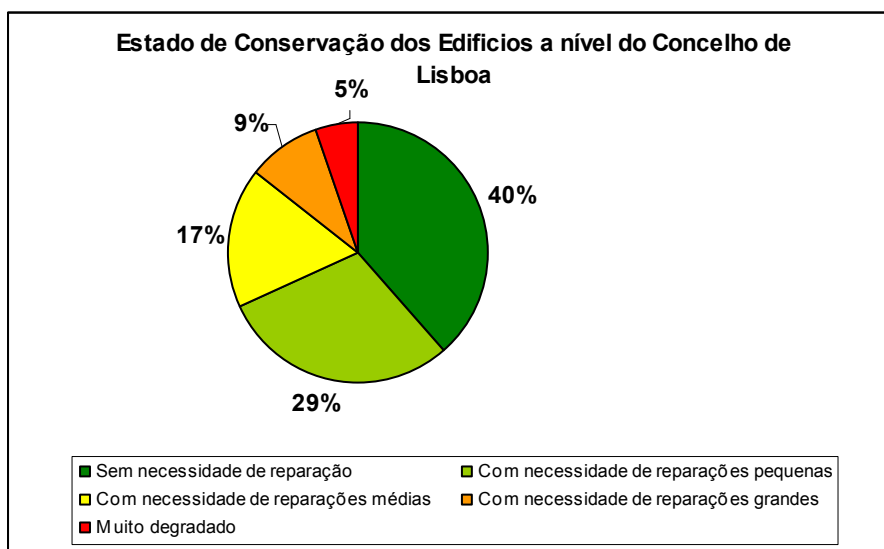
Quadro 2 – Edifícios Construídos por Época de Construção, para o Município de Lisboa, 2001

| Época de Construção | % |
|---------------------|------|
| < 1919 | 17,4 |
| 1919-1945 | 22,5 |
| 1946-1960 | 20,9 |
| 1961-1970 | 13,5 |
| 1971-1980 | 8,5 |
| 1981-1985 | 2,6 |
| 1986-1990 | 2,8 |
| 1991-1995 | 3,0 |
| 1996-2001 | 3,8 |

Fonte: INE, 2001

Segundo os Censos, em 2001, a percentagem de edifícios sem necessidade de reparações atinge apenas 40%, verificando-se um peso relativo de aproximadamente 14% de edifícios que estão muito degradados e com necessidades de reparação grandes (**Figura 3**).

Figura 3

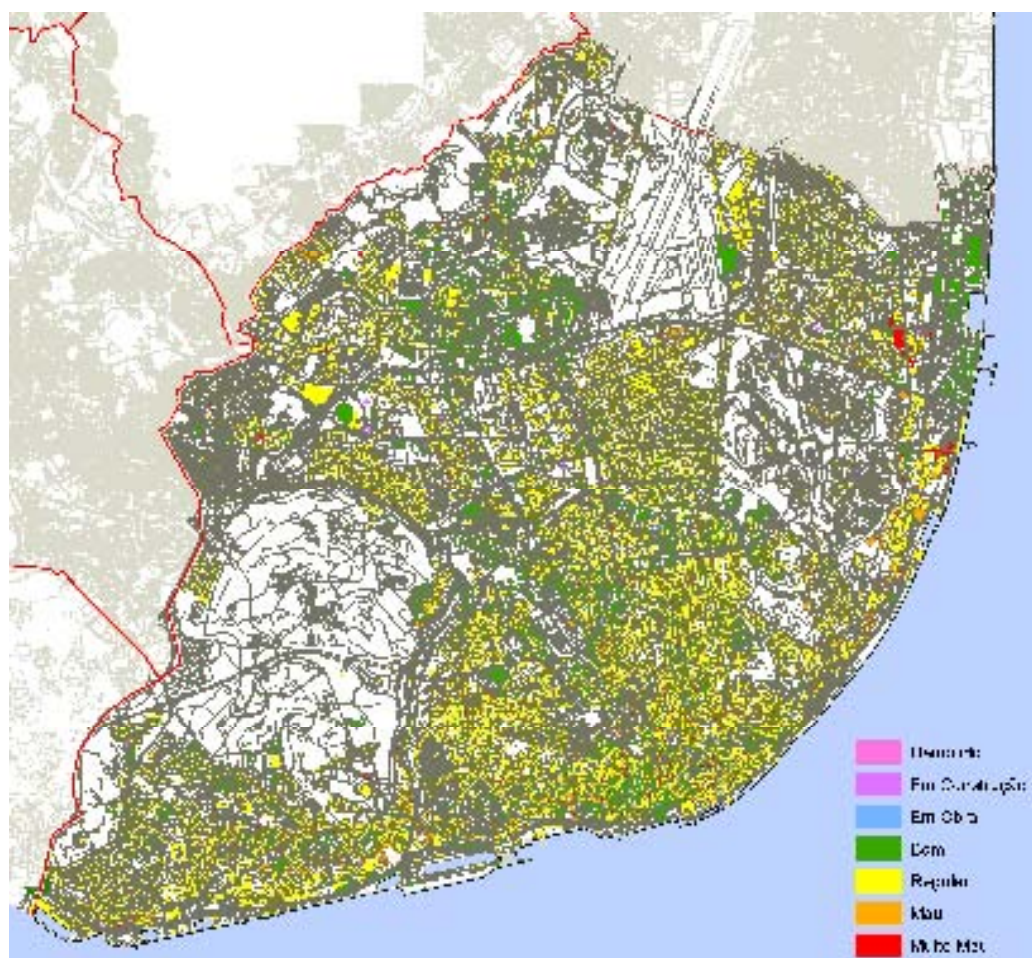


Fonte: INE, 2001

Em Janeiro de 2006, a CML/DMCRU efectuou um levantamento de campo sobre o estado de conservação do edificado (**Figura 4**), onde se verifica uma tendência de concentração dos edifícios em mau estado de conservação sobre as áreas mais antigas da Cidade, correspondendo ao padrão tradicional de abandono das áreas centrais, verificado nos decénios antecedentes.

No entanto, aparecem com alguma expressão edifícios em mau estado de conservação, para os quais se datam uma época de construção mais recente, como é caso particular das freguesias de Santa Maria dos Olivais e de Benfica (**Figura 4**), revelando uma realidade surpreendente em que sensivelmente 40% dos edifícios construídos depois da década de 60 do século passado, apresentam necessidades de reparação, seja elas de dimensão pequena, média ou grande (**Figura 5**).

Figura 4



Fonte: CML/DMCRU/DIGC, Janeiro de 2006

Figura 5

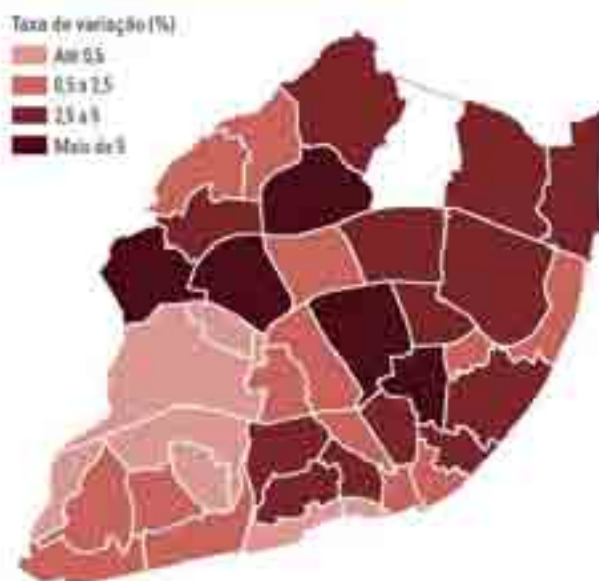


Fonte: CML, Diagnostico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa, Julho 2005, pg 28

Nos últimos anos, verificam-se novos fenómenos de regresso ao Centro, não suficientes, até ao momento, para contrariar a tendência da perda de população na área central da AML. Em Lisboa, curiosamente esse fenómeno começa a ter alguma expressão sobre as áreas centrais conforme se pode observar nas **Figuras 6 e 7**.

Figura 6

Distribuição dos novos residentes



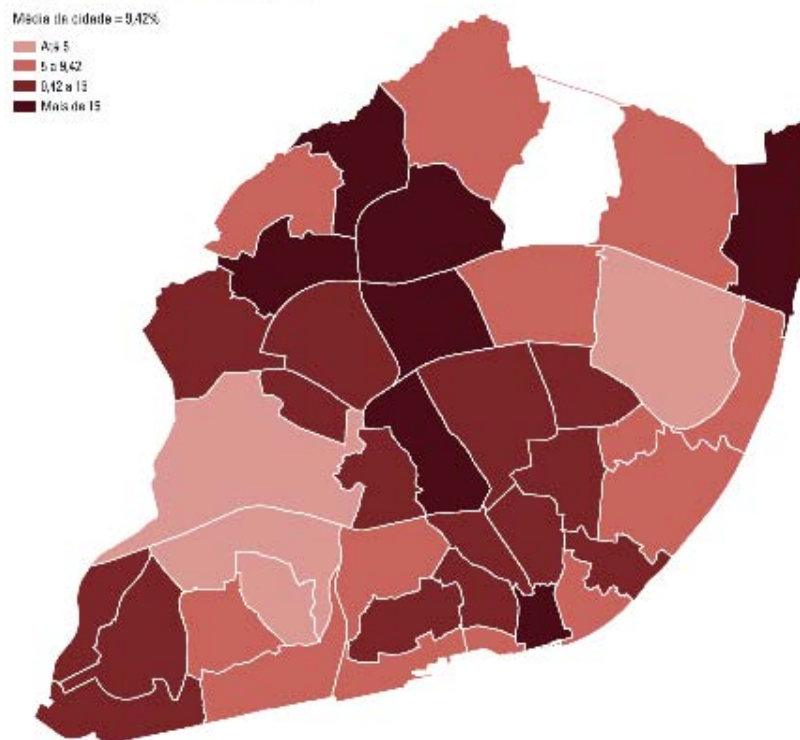
Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento: CML.

Figura 7

Impacto dos novos residentes (em %)

Média da cidade = 9,42%

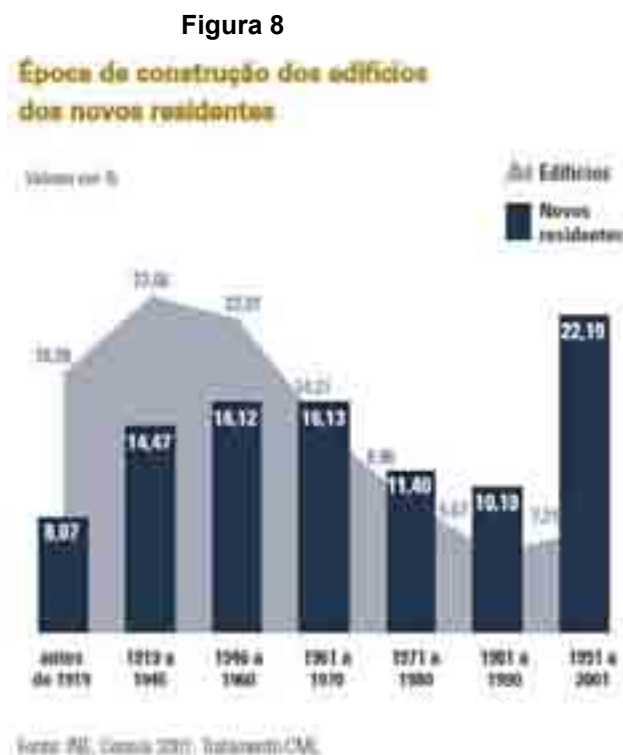
- Até 5
- 5 a 9,42
- 9,42 a 15
- Mais de 15



Fonte: INE, Censos 2001. Tratamento: CML.

Fonte: CML, Diagnostico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa, Julho 2005, pg 109

Este fenómeno, deverá ter maior aprofundamento no âmbito do Plano Local de Habitação, porquanto pode demonstrar que a capacidade futura de captação de novos residentes não depende em exclusivo da construção de nova habitação, conforme corroboram os dados constantes na **Figura 8**.

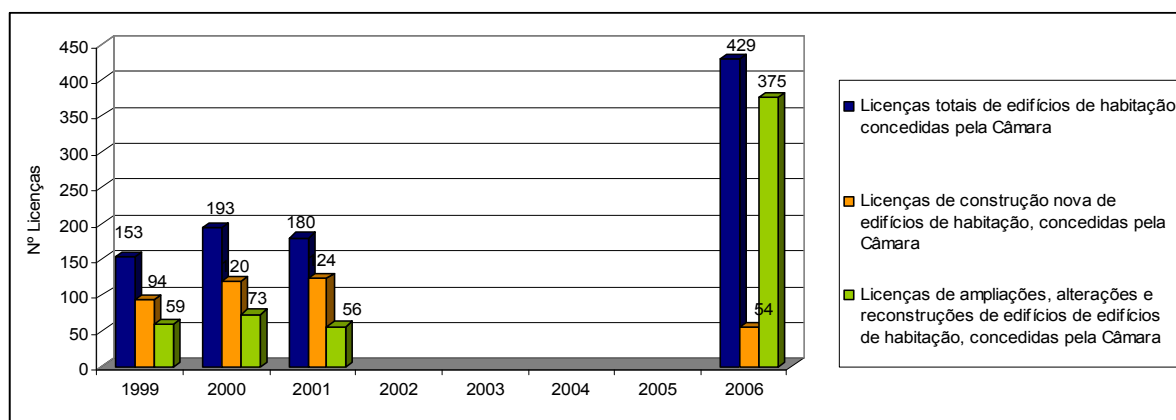


Fonte: CML, Diagnostico Sócio-Urbanístico da Cidade de Lisboa, Julho 2005, pg 111

Em consonância com esta realidade, registamos em 2006, de acordo com a informação disponível, a possibilidade de inversão de tendência, tendo-se registado nesse ano o maior número absoluto de licenças emitidas pela autarquia relativo a ampliações, alterações e reconstrução de edifícios para habitação (375), face a um quantitativo significativamente baixo de licenças para construção nova, conforme leitura da **Figura 9**.

Estes dados configuram uma janela de oportunidade para que se crie predisposição para o surgimento de um mercado de reabilitação urbana; para o qual os Planos de Urbanização da Av. da Liberdade e Zona Envolvente e de Pormenor da Baixa podem constituir alavancas.

Figura 9 - Licenças emitidas pela Autarquia para construção nova, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios, 1999-2006



Fonte: INE, CENSOS 1991 e 2001 e Anuários Estatísticos da Região de Lisboa, 1999 a 2006, Estatísticas da Construção e da Habitação

De acordo com estimativas do INE para a evolução do parque habitacional, verifica-se ter ocorrido entre os anos de 2001 e de 2006 um acréscimo de 343 edifícios de habitação, passando de um valor total na ordem de 53.387 para 53.730 edifícios na cidade. Relativamente à estimativa do número de fogos (alojamentos familiares clássicos) também para este período, reconhece-se um acréscimo de 6.943 fogos, registando-se no ano de 2001, 28.8481 fogos, e em 2006 um total de 29.5424. (ver fichas correspondentes no capítulo dos indicadores)

Com base nestas duas variáveis (edifícios e fogos), constata-se que para o espaço temporal compreendido entre os anos de 2001 e de 2006, o rácio respeitante ao número médio de fogos por edifício é da ordem dos 20,2.

Relativamente ao número de fogos construídos, entre os anos de 1991 e 2006, destaca-se o ano de 2003 com o maior valor absoluto (2.870), notando-se nos anos precedentes uma quebra significativa na sua construção, surgindo os anos de 2005 e de 2006 com os menores quantitativos - 31 fogos. Não obstante, de acordo com o DMDIU/DMU, no ano de 2006 foram licenciados 9.997 fogos.

Fogos novos construídos entre os anos de 2001 e de 2008

Após os censos de 2001 e com o objectivo de estimar a população em 2008, o Departamento de Planeamento Estratégico (DPE), efectuou um estudo tendo subjacentes os seguintes critérios:

- O levantamento dos empreendimentos construídos, entre os anos de 2001 e de 2007, de dimensão significativa e que se encontravam ocupados;
- O levantamento dos empreendimentos significativos que se encontram actualmente em construção (após 2007).

Relativamente ao levantamento dos empreendimentos construídos após 2001, dado a CML não ter uma monitorização sistemática do território através dos licenciamentos, este trabalho teve como base a comparação dos ortofotomapas de 2001 e de 2006, cotejados com os dados dos Censos, complementada com a deslocação aos locais para contagem de campainhas. Os licenciamentos isolados foram desprezados (DPE, Junho 2008).

No **Quadro 3**, é possível identificar o número de fogos respeitantes a cada uma das intervenções urbanísticas implementadas, ao nível de freguesia, entre 2001 e 2008. De salientar que durante este espaço temporal foram construídos 22. 221 fogos.

Quadro 3 - Número de fogos por intervenção urbanística, ao nível de freguesia, entre 2001 e 2008

| Freguesias | Total de Novos Fogos, por freguesia | Intervenções Urbanísticas | Total de Novos Fogos, por Intervenção |
|------------------|-------------------------------------|---|--|
| Ajuda | 0 | | 0 |
| Alcântara | 168 | GEF Alcântara | 168 |
| Alto do Pina | 115 | Rotunda das Olaias | 115 |
| Alvalade | 0 | | 0 |
| Ameixoeira | 2.662 | LM 2000/08 Qta. S. Susana LM Ameixoeira = ex EUROPAN PER Ameixoeira | 84 105 910 1.563 |
| Anjos | 0 | | 0 |
| Beato | 145 | RTB 6 | 145 |
| Benfica | 0 | | 0 |
| Campo Grande | 0 | | 0 |
| Campolide | 217 | Nova Campolide II - Lote 1 | 217 |
| Carnide | 924 | Qta. Bom Nome Bairro Padre Cruz - fase III Quinta das Camareiras | 449 205 270 |
| Castelo | 0 | | 0 |
| Charneca | 1.972 | PUAL | 1.972 |
| Coração de Jesus | 0 | | 0 |
| Encarnação | 0 | | 0 |
| Graça | 0 | | 0 |
| Lapa | 0 | | 0 |
| Lumiar | 5.369 | Aldeia Olímpica Praça Central Alto da Faia - PER 8 Telheiras - Torres Alto da Faia - vivendas Telheiras Norte III Parque dos Príncipes PER 4 Lot Quinta da Amoreira Az. Cidade - lotes B e C PUAL | 80 164 210 97 37 210 1.348 136 161 166 2.760 |

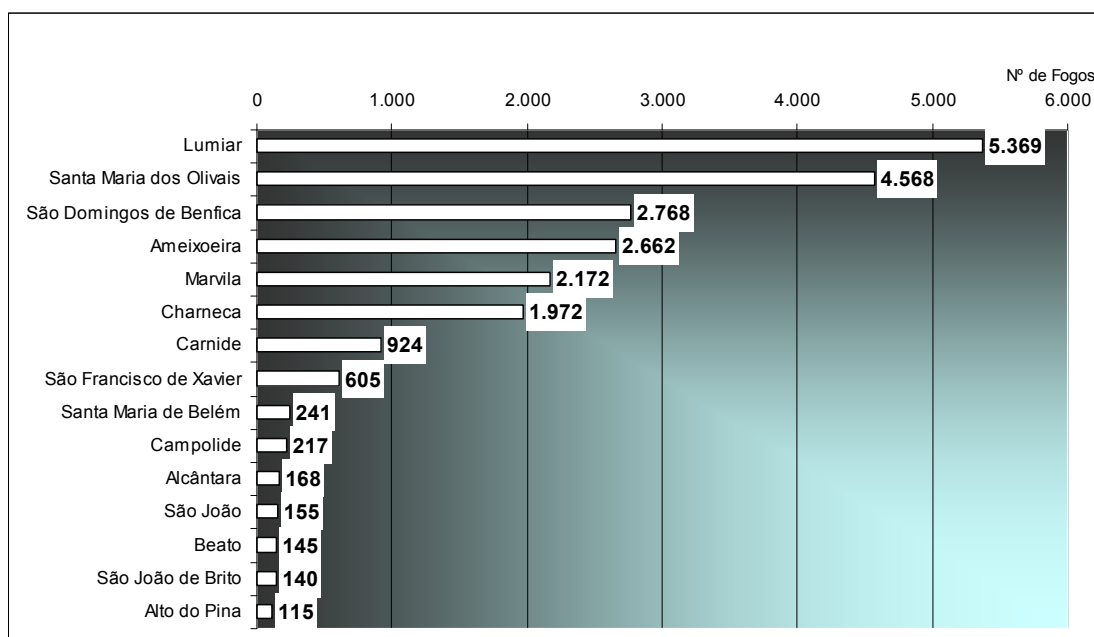
| Freguesias | Total de Novos Fogos, por freguesia | Intervenções Urbanísticas | Total de Novos Fogos, por Intervenção |
|---------------------------------|--|---|---|
| Madalena | 0 | | 0 |
| Mártires | 0 | | 0 |
| Marvila | 2.172 | Nova imagem Bairro do Olival ENCAIXE Quadra Vale Formoso Sul Pç. De Macau LM R. Eng. Cunha Leal Condomínio. Jardim do Armador Bairro Marquês de Abrantes/Alfinetes. | 126 46 105 125 650 320 163 77 560 |
| Mercês | 0 | | 0 |
| N. Sra. De Fátima | 0 | | 0 |
| Pena | 0 | | 0 |
| Penha de França | 0 | | 0 |
| Prazeres | 0 | | 0 |
| Sacramento | 0 | | 0 |
| Santa Catarina | 0 | | 0 |
| Santa Engrácia | 0 | | 0 |
| Santa Isabel | 0 | | 0 |
| Santa Justa | 0 | | 0 |
| Santa Maria de Belém | 241 | Rotundas A e B de Algés JB Gomes Arena | 68 71 102 |
| Santa Maria dos Olivais | 4.568 | Olivais <i>Shopping</i> CIMPOR Av. Berlim EXPO | 315 140 252 3.861 |
| Santiago | 0 | | 0 |
| Santo Condestável | 0 | | 0 |
| Santo Estêvão | 0 | | 0 |
| Santos-o-Velho | 0 | | 0 |
| São Cristovão e São Lourenço | 0 | | 0 |
| São Domingos de Benfica | 2.768 | PP Galhardas Alto dos Moinhos Av. Lusíada Fundicentro 2.ª Circular - Estádio da Luz | 1.491 590 160 317 210 |
| São Francisco de Xavier | 605 | Qta. Sto. António EPUL Alto do Restelo Restelo Nascente (H e N) | 182 260 163 |
| São João | 155 | RTB 5 | 155 |
| São João de Brito | 140 | Gago Coutinho | 140 |
| São João de Deus | 0 | | 0 |
| São Jorge de Arroios | 0 | | 0 |
| São José | 0 | | 0 |
| São Mamede | 0 | | 0 |
| São Miguel | 0 | | 0 |
| São Nicolau | 0 | | 0 |
| São Paulo | 0 | | 0 |
| São Sebastião da Pedreira | 0 | | 0 |
| São Vicente de Fora | 0 | | 0 |
| Sé | 0 | | 0 |
| Socorro | 0 | | 0 |
| Total Lisboa | 22.221 | | 22.221 |

Fonte: DPE, 2008



De acordo com a **Figura 10**, é possível observar que o maior número de fogos construídos neste período, resultante das várias intervenções urbanísticas, ocorreu nas freguesias do Lumiar e de Sta. Maria de Olivais, facto que está relacionado no primeiro caso, com o Plano de Urbanização do Alto do Lumiar, e da expansão de Telheiras/Parque dos Príncipes e no segundo caso, com o Plano da Expo. Salienta-se que do total de fogos construídos, 45% se localizam nestas duas áreas geográficas.

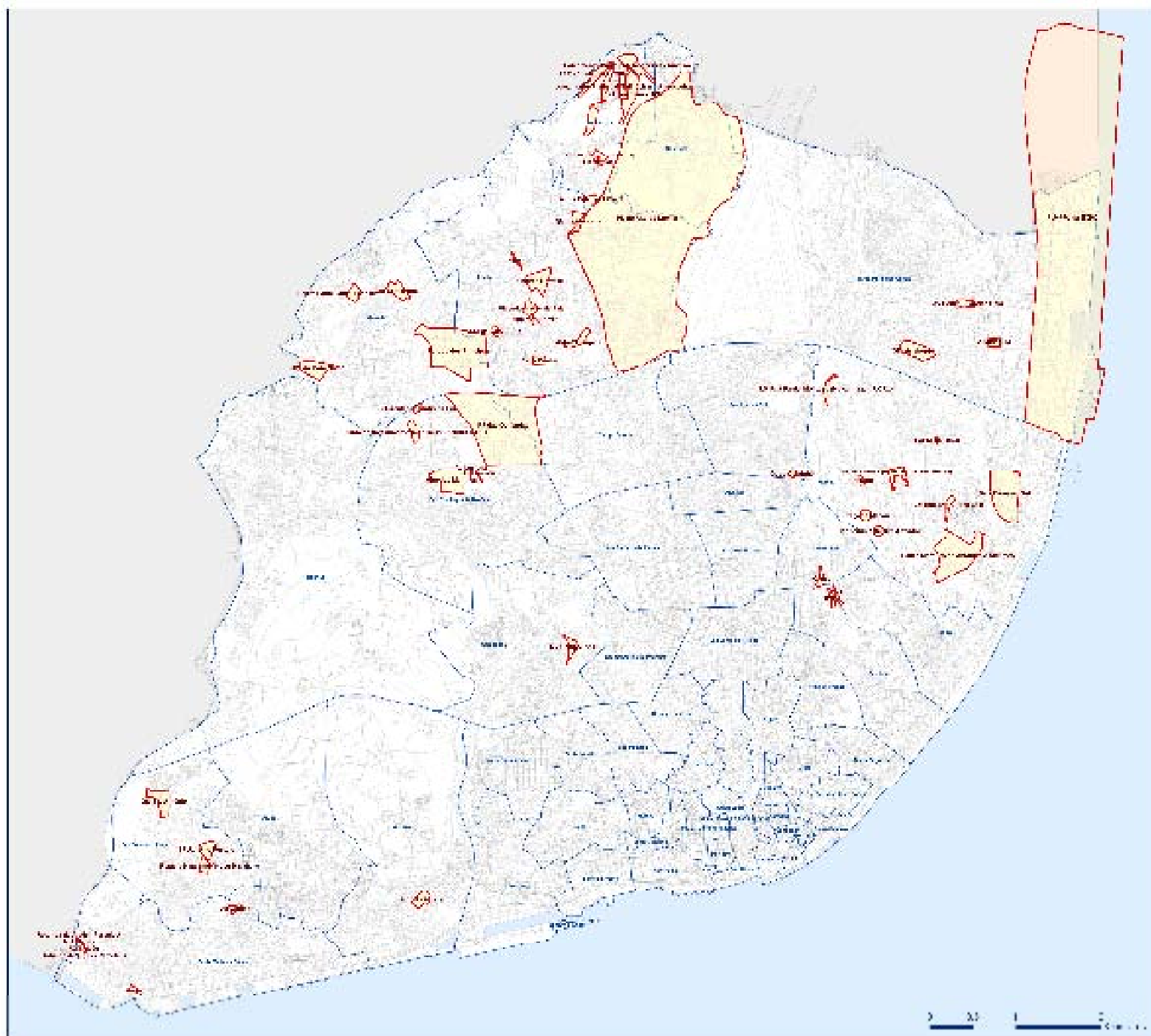
Figura 10 - Número de fogos construídos entre 2001 e 2008, por freguesias do município



Fonte: DPE, 2008

Na **Figura 11**, localizam-se espacialmente todas as intervenções urbanísticas que serviram de base para o apuramento do número de fogos.

Figura 11



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DPU

ÁREAS DE ACRÉSCIMO POPULACIONAL

Julho de 2008

1:20000



Política Social de Habitação

– Realojamento

Com o apoio dos Programas Especial de Realojamento (PER) implementados pela autarquia, o município de Lisboa assistiu, nestas últimas duas décadas (entre 1991 e 2001), a um decréscimo significativo do número de fogos/alojamentos não clássicos para sensivelmente metade (**Quadro 4**). De acordo com o último Censo, a população que residia em alojamentos não clássicos (barracas e alojamentos precários) era de aproximadamente 10.700 habitantes.

Salienta-se, ainda, que no último período intercensitário, se registou um aumento significativo no número de fogos devolutos e de uso sazonal.

Quadro 4 – Fogos Vagos, Não Clássicos e de Uso Sazonal

| | 1991 | 2001 |
|--|---------|---------|
| Nº total de fogos | 279.234 | 288.195 |
| Nº de fogos /alojamentos não clássicos (*) | 7.198 | 3.584 |
| N.º de fogos vagos | 25.003 | 40.346 |
| N.º de fogos de uso sazonal | 12.706 | 26.267 |

Fonte: INE, CENSOS 1991 e 2001)

(*) Todo o local que, no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.).

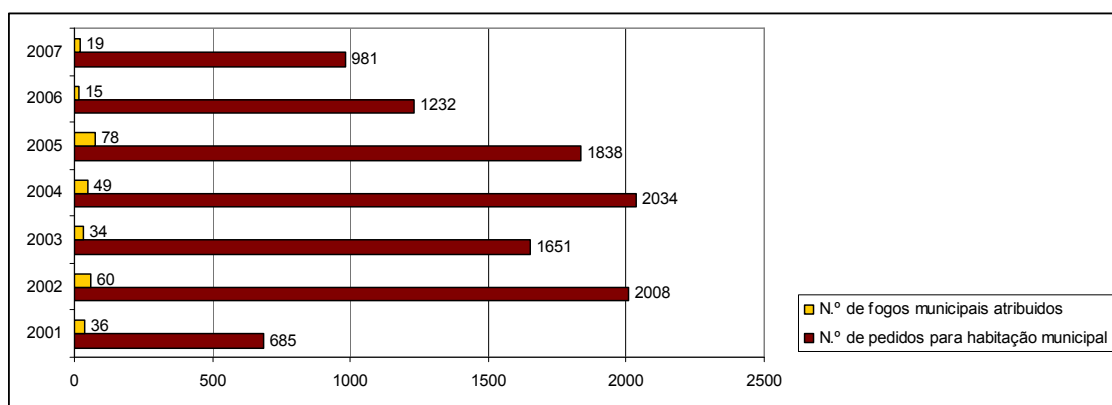
Com base no estudo “Breve Caracterização da Procura de Habitação, 2001-2007” efectuado pela CML/DGSPH, pode-se constatar que ao longo deste espaço temporal, foram recepcionados um total de 10.429 pedidos para atribuição de habitação, tendo sido cedidos 291 fogos municipais, correspondente à satisfação de aproximadamente 2,8% das pretensões.

De acordo com a **Figura 12**, ocorreram nos anos de 2002 e de 2004 o maior número de solicitações para habitação, contudo, foram nos anos de 2002 e de 2005 que se registaram o maior número de atribuições, de respectivamente 60 e 78 fogos para habitação. De referir que estes últimos, contemplam atribuições efectuadas a título provisório, situação acompanhada pelo Gabinete da Vereação com competência na área.

Refira-se que grande parte dos pedidos para atribuição de habitação (63%), são suscitados por indivíduos residentes em casas particulares alugadas e/ou de familiares. Surgindo ainda, com algum peso, os que residem em quartos alugados (16%) e os que ocupam alojamentos transitórios (7%).

Relativamente ao motivo da pretensão, identificam-se as seguintes situações: i) sobreocupação /insuficiência de assoalhadas no alojamento onde residem (24%); ii) carências económicas (21,8%) e iii) mau estado de conservação da habitação (18%).

Figura 12 – Número de pedidos e fogos municipais atribuídos, 2001-2007



Fonte: CML/ DGSPH, 2008

Com base nos dados fornecidos pela mesma fonte, foram construídos até à data, 8.817 fogos ao abrigo do PER e 7.496 no âmbito do PIMP (Programa de Intervenção a Médio Prazo) (**Quadro 5**).

Foram ainda construídos mais 318 fogos no âmbito do PER famílias, totalizando 9.135 fogos ao abrigo deste programa específico. Refira-se ainda, que na freguesia da Ajuda foram construídos mais 20 fogos para famílias recenseadas no PER com financiamento da CML (**Quadro 5**).

Quadro 5 – Total de fogos construídos ao abrigo do PER e do PIMP

| Freguesias | Total de fogos construídos | | TOTAL |
|---------------------------|----------------------------|-------------|--------------|
| | PER | PIMP | |
| Ajuda | 178 | | 178 |
| Alcântara | 248 | 724 | 972 |
| Alto do Pina | 110 | 141 | 251 |
| Ameixoeira | 1067 | | 1067 |
| Beato | 451 | | 451 |
| Benfica | 359 | 735 | 1094 |
| Campo Grande | 122 | 240 | 362 |
| Campolide | 232 | 126 | 358 |
| Carnide | | 1289 | 1289 |
| Graça | 38 | | 38 |
| Lumiar | 3276 | 149 | 3425 |
| Marvila | 737 | 3070 | 3807 |
| Nossa Senhora de Fátima | 384 | | 384 |
| Penha de França | 474 | | 474 |
| Santa Maria dos Olivais | 716 | 928 | 1644 |
| São Domingos de Benfica | 162 | 94 | 256 |
| São João | 263 | | 263 |
| PER Famílias | 318 | | |
| Total Programa PER | 9135 | 7496 | 16313 |

Fonte: CML/DMH/DGSPH, 2009

A freguesia onde foram construídos mais fogos para a globalidade dos dois programas, foi Marvila, facto que se prende com o grande peso de construção ao abrigo do programa PIM, registado nesta área geográfica. Constatando-se que o maior peso do PER ocorreu na freguesia do Lumiar.

Programa PIMP

| Locais | Fogos | Agregados |
|---|-----------|-----------|
| Quinta do Serrado / Carnide | 2 | 2 |
| Pote D' Água / S. João de Brito | 37 | 38 |
| Quinta do Marquês de Abrantes / Bairro Chinês (Marvila) | 2 | 2 |
| Pátio Marialva / Marvila | 1 | 1 |
| Marvila | 5 | 5 |
| Quinta Montanha / Alto do Pina | 18 | 18 |
| Quinta Casinha Branca / Carnide | 5 | 5 |
| Total | 70 | 71 |

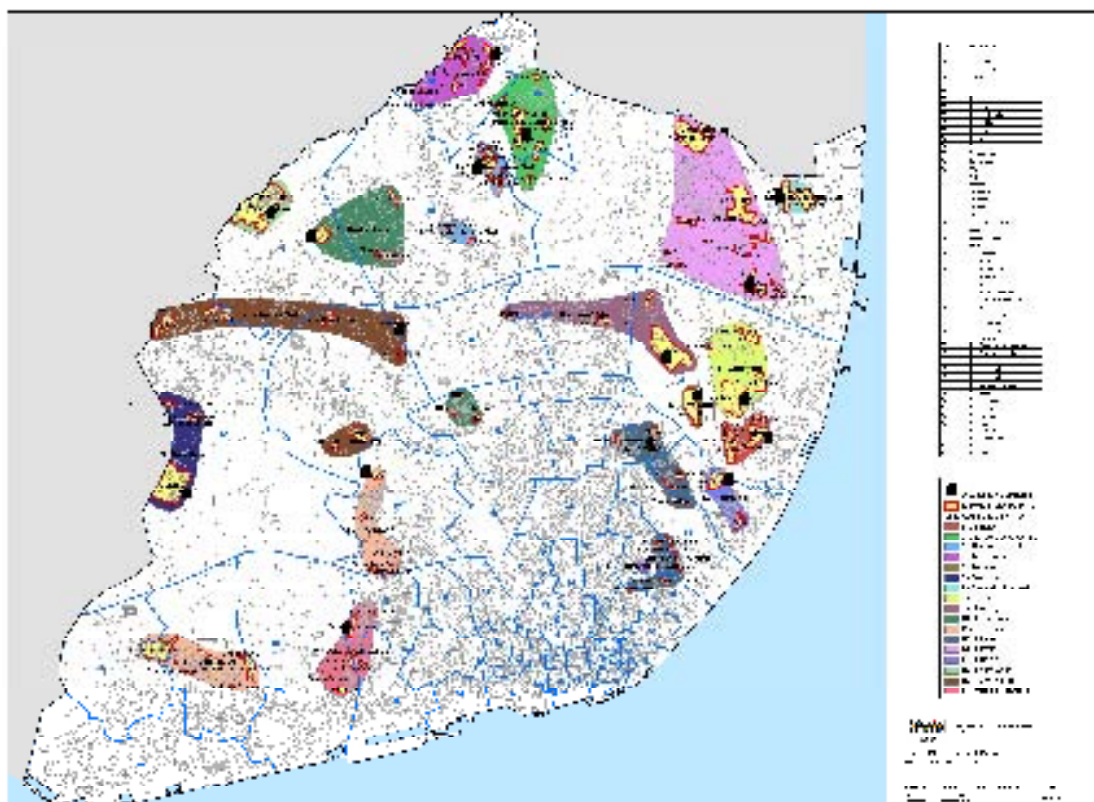
Programa PER

| Locais | Fogos | Agregados |
|--|-------|-----------|
| Rio Seco / Ajuda | 21 | 22 |
| Calçada de Santo Amaro / Alcântara | 41 | 42 |
| Rua Cruz alcântara/Alvito/Pereiras (Alcântara) | 34 | 36 |
| Av. de Ceuta / Alcântara | 26 | 27 |
| Casal Evaristo Cima / Stº Condestável | 13 | 13 |
| Quinta Bela Flor / Campolide | 25 | 25 |
| Trav. Rabicha/Quinta José Pinto (Campolide) | 70 | 72 |
| Quinta Calvanas/Pedreiras (Lumiar) | 24 | 14 |
| Curraleira/Cç. Carrascal/Rua S. Chelas / Beato | 40 | 48 |
| Quinta do Ferro / S. Vicente de Fora | 33 | 33 |
| Pote D'Água / S. João de Brito | 107 | 11 |
| Vila Amendoeira à Vila Ferro / Campolide | 73 | 73 |
| Bairro da Liberdade / Campolide | 29 | 29 |
| Quinta São Lourenço / Carnide | 37 | 37 |
| Total | 573 | 482 |

Fonte: CML/DMH, 5 de Janeiro de 2009

Relativamente aos Bairros Municipais a sua gestão é efectuada por uma estrutura orgânica da edilidade, designada por GEBALIS. Na **Figura 13** estão localizadas espacialmente as áreas de intervenção afectas a esta entidade.

Figura 13 – Áreas de Intervenção da GEBALIS



Fonte: Gebalis, Abril 2006

Quadro 6 – Número de fogos geridos pela GEBALIS, por Área de Intervenção

| GABINETES BAIRRO | BAIRROS | Nº FOGOS EXISTENTES | N.º FOGOS GBL | N.º FOGOS ALIENADOS | Nº LOTES |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Alta Lisboa Centro - Rua Tito Morais, nº 25 - R/C A 1750-339 Lisboa | Alta Lisboa Centro | 1.953 | 1.878 | 75 | 84 |
| | Charneca Lumiar | 146 | 101 | 45 | 2 |
| 1 | 2 | 2.099 | 1.979 | 120 | 86 |
| Alta de Lisboa Sul - Rua Maria Carlota, nº12 R/C C - 1750-174 Lisboa | Alta de Lisboa Sul | 995 | 960 | 35 | 35 |
| | Alto Lumiar | 151 | 151 | 0 | 7 |
| | Pedro Queiroz Pereira | 224 | 92 | 132 | 21 |
| | Cruz Vermelha | 140 | 122 | 18 | 7 |
| 1 | 4 | 1.510 | 1.325 | 185 | 70 |
| Ameixoeira - Bº da Ameixoeira Zona 4, Lote 12 - Loja B - 1750 Lisboa | Ameixoeira | 1.067 | 1.067 | 0 | 108 |
| | Quinta das Lavadeiras | 35 | 35 | 0 | 2 |
| | Alto do Chapeleiro | 14 | 14 | 0 | 14 Vivendas unifamiliares |
| 1 | 3 | 1.116 | 1.116 | 0 | 110 |
| Sub-Total | 9 | 4.725 | 4.420 | 305 | 266 |
| Horta Nova - Estrada Paço do Lumiar - Lote A3 - Loja 1600-543 Lisboa | Horta Nova | 484 | 484 | 0 | 45 |
| | Paço Lumiar | 174 | 174 | 0 | 13 |
| | Alto Faia | 108 | 108 | 0 | 6 |
| | Rego | 384 | 384 | 0 | 37 |
| | Telheiras Norte | 151 | 52 | 99 | 68 |
| | Telheiras Sul | 200 | 200 | 0 | 5 |
| | Quinta Barros | 201 | 201 | 0 | 6 |
| | Furnas | 541 | 215 | 326 | 41 |
| | Charquinho | 596 | 122 | 474 | 29 |
| | Pedralvas | 563 | 40 | 523 | 29 |
| | Calhau | 72 | 31 | 41 | 56 |
| | Rainha Dona Leonor | 48 | 23 | 25 | 6 |
| 1 | 12 | 3.522 | 2.034 | 1.488 | 341 |
| Padre Cruz - Rua Prof Lindley Cintra , Lote 49 - Loja - 1600 - 639 Lisboa | Padre Cruz | 2.315 | 2.119 | 196 | 113 |
| | | (inclui 916 vivendas unifamiliares) | (inclui 916 vivendas unifamiliares) | | |
| 1 | 1 | 2.315 | 2.119 | 196 | 113 |
| Sub-Total | 13 | 5.837 | 4.153 | 1.684 | 454 |
| Boavista - Rua Rainha D. Catarina - Lote 11 - Loja 5 1500 Lisboa | Boavista | 1559 | 1538 | 21 | 61 |
| | | (inclui 510 vivendas unifamiliares) | | | |
| | Sargento Abílio | 91 | 73 | 18 | 14 |
| | Bom Pastor | 101 | 101 | 0 | 11 |
| | Zambujal | 11 | 11 | 0 | 7 |
| | Algueirão | 82 | 74 | 8 | 28 |
| | Casal de Cambra | 43 | 33 | 10 | 8 |
| 1 | 6 | 1.887 | 1.830 | 57 | 129 |
| Casalinho da Ajuda - Casalinho da Ajuda, Lote IO - 57 - R/c A, 1300 Lisboa | Caramão da Ajuda | 50 | 26 | 24 | Vivendas unifamiliares |
| | 2 de Maio | 602 | 456 | 146 | 64 |
| | Eduardo Bairrada | 20 | 20 | 0 | 2 |
| | Casalinho da Ajuda | 576 | 355 | 221 | 41 |
| | Açucenas | 33 | 33 | 0 | 7 |
| 1 | 5 | 1.281 | 890 | 391 | 114 |
| Vale de Alcântara - Av. Ceuta Norte - Lote 5 - Loja 1 - 1350-410 Lisboa | Quinta do Cabrinha | 972 | 972 | 0 | 10 |
| | Ceuta Norte (Qª Loureiro) | | | | 18 |
| | Rua Maria Pia | | | | 4 |
| | Ceuta Sul | | | | 8 |
| | Casal Evaristo | | | | 3 |
| | Freitas Gazul | | | | 1 |

| | | | | | |
|---|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | Bela Flor | 168 | 168 | 0 | 15 |
| | Liberdade | 206 | 206 | 0 | 23 |
| | Quinta do Jacinto | 180 | 47 | 133 | 27 |
| 1 | 9 | 1.526 | 1.393 | 133 | 109 |
| Sub-Total | 20 | 4694 | 4113 | 581 | 352 |
| Armador - Bº do Armador Lote 768 - Loja Dta 1950-339 Lisboa | Armador | 1.336 | 1.065 | 271 | 68 |
| 1 | 1 | 1.336 | 1.065 | 271 | 68 |
| Alfinetes - Bº Marquês de Abrantes, R. Alberto José Pessoa, Bloco D4/D5 - Loja - 1900 Lisboa | Alfinetes | 676 | 570 | 106 | 51 |
| | Marquês Abrantes | 628 | 537 | 91 | 58 |
| | Quinta das Salgadas | 219 | 219 | 0 | 19 |
| | Ourives | 615 | 586 | 29 | 53 |
| | Grilo | 149 | 13 | 136 | 16 |
| | Quinta do Chalé | 168 | 168 | 0 | 8 |
| 1 | 6 | 2.455 | 2.093 | 362 | 205 |
| Olaias - Rua Wanda Ramos Lote12 - Loja - 1900-917 Lisboa | Olaias | 251 | 226 | 25 | 22 |
| | Carlos Botelho | 271 | 271 | 0 | 20 |
| | Quinta Lavrado | 263 | 263 | 0 | 10 |
| | J. Nascimento Costa | 136 | 129 | 7 | 9 |
| | Vale St.António | 731 | 695 | 36 | 51 |
| | Graça | 38 | 38 | 0 | 4 |
| | Presidente Carmona | 102 | 22 | 80 | 16 |
| | Alto da Eira | 132 | 132 | 0 | 2 |
| 1 | 8 | 1.924 | 1.776 | 148 | 134 |
| Sub-Total | 15 | 5715 | 4934 | 781 | 407 |
| Casal dos Machados - Rua Padre Joaquim Alves Correia - 24 - Caves A/B | Casal dos Machados | 930 | 727 | 203 | 21 |
| | Quinta das Laranjeiras | 755 | 711 | 44 | 22 |
| 1 | 2 | 1.685 | 1.438 | 247 | 43 |
| Olivaís - Av. Cidade de Luanda nº33, Loja - A - 1800-096 Lisboa | Alfredo Bensaúde | 357 | 357 | 0 | 36 |
| | Av. De Berlim | 227 | 133 | 94 | 26 |
| | Cidade Luanda | 132 | 87 | 44 | 4 |
| | Olivaís Norte | 779 | 91 | 688 | 48 |
| | Olivaís Sul | 979 | 237 | 743 | 64 |
| | Olivaís Velho | 172 | 102 | 70 | 11 |
| | Quinta do Morgado | 1.220 | 254 | 965 | 80 |
| 1 | 7 | 3.866 | 1.261 | 2.604 | 269 |
| Condado - Praça Dr. Fernando Amado, Lote 565, R/C - 1950-666 Lisboa | Condado | 2.726 | 1.812 | 914 | 122 |
| 1 | 1 | 2.726 | 1.812 | 914 | 122 |
| Flamenga - Rua Ferreira de Castro - Lote 387 - C/v Traseiras 1950-134 Lisboa | Flamenga | 1.442 | 1.045 | 397 | 112 |
| | Lóios | 134 | 67 | 67 | 13 |
| | Murtas | 122 | 122 | 0 | 7 |
| 1 | 3 | 1.698 | 1.234 | 464 | 132 |
| Sub-Total | 13 | 9975 | 5745 | 4229 | 566 |
| Horta Nova - Estrada Paço do Lumiar - Lote A3 - Loja 1600-543 Lisboa | Charquinho | 596 | 122 | 474 | 29 |
| | Pedralvas | 563 | 40 | 523 | 29 |
| 1 | 2 | 1.159 | 162 | 997 | 58 |
| Boavista - Rua Rainha D. Catarina - Lote 11 - Loja 5 1500 Lisboa | Boavista | 1559 | 1538 | 21 | 61 |
| | Sargento Abílio | 91 | 73 | 18 | 14 |
| | Bom Pastor | 101 | 101 | 0 | 11 |
| 1 | 3 | 1.751 | 1.712 | 39 | 86 |
| Sub-Total | 5 | 2.910 | 1.874 | 1.036 | 144 |
| Total Geral | 75 | 33.856 | 25.239 | 8.616 | 2.189 |

Fonte: GEBALIS, 2009

Do total de fogos registados nas áreas de intervenção afectas à GEBALIS (33.856), 74,5% destes encontram-se directamente dependentes da gestão desta entidade, correspondendo em termos absolutos a 25.239 fogos. Reconhecendo-se nos Bairros localizados nas Zonas Norte Oriental e Oriental, o maior peso relativo de fogos, de respectivamente 22,8% e 19,5%, face ao total gerido por esta estrutura municipal (**Quadro 6**).

Programa EPUL Jovem

A **Figura 14** apresenta a localização dos Programas EPUL Jovem, desenvolvidos e implementados pela EPUL, realçando a sua distribuição espacial ao longo do Eixo Central da cidade, indo da zona central mais antiga até à Coroa Norte.

Figura 14

ZONAS DE INTERVENÇÃO



- PAÇO DO LUMIAR - EPUL JOVEM 1 - Bloco E - Lojas 1 a 7 | EPUL JOVEM 10 - Lojas F1 a F4
- HORTA NOVA - EPUL JOVEM 2 - Loja 11 | EPUL JOVEM 14 - Lojas 12 e 13
- VALE STº ANTÓNIO - EPUL JOVEM 3 - Blocos A, B, C e D
- TELHEIRAS - EPUL JOVEM 5 - Loja 6 | EPUL JOVEM 8 - Lojas 3, 4 e 5
- QUINTA DOS BARROS - EPUL JOVEM 6 - Lojas C1 e C2
- GRAÇA - EPUL JOVEM 7 - R. Maria Coma
- MARTIM MONIZ - EPUL JOVEM 9 - Loja 3
- PRAÇA DE ENTRECAMPOS - EPUL JOVEM 11 - Loja 2 - Bloco A e F | EPUL JOVEM 12 - Loja 3

Quadro 7 – Número de fogos construídos, em construção e por construir pelo Programa EPUL Jovem, entre 1996-2006

| EPUL JOVEM | | | |
|-------------------|-------|-------|-------------|
| Localização | Fogos | Lojas | Escritórios |
| Construídos | | | |
| Paço do Lumiar | 164 | 13 | |
| Horta Nova | 252 | 11 | |
| Vale Stº António | 304 | 15 | |
| Horta Nova | 268 | 20 | |
| Telheiras Norte | 50 | | |
| Quinta dos Barros | 384 | 48 | |

| | | | |
|----------------------|-------------|------------|-----------|
| Graça | 46 | | |
| Telheiras Norte | 216 | | |
| SUBTOTAL | 1684 | 107 | 0 |
| Em construção | | | |
| Praça de Entrecampos | 306 | 22 | 21 |
| | | | |
| Por construir | | | |
| Martim Moniz | 130 | 11 | 2 |
| Paço do Lumiar | 84 | | |
| Praça de Entrecampos | 306 | 22 | 21 |
| SUBTOTAL | 520 | | |
| TOTAL | 2510 | 162 | 44 |

Fonte: EPUL, 1996-2008

Relativamente ao Programa EPUL Jovem, salienta-se apenas o dinamismo deste para um segmento de mercado muito específico, correspondendo sensivelmente a 9% do total de fogos construídos, no espaço temporal entre 1996 e 2006 (Fonte: INE; EPUL) (**Quadro 7**).

– Protocolo CML/FENACHE

A Câmara Municipal de Lisboa estabeleceu em cooperação com a Federação Nacional das Cooperativas de Habitação (FENACHE), programas que tiveram como base dois acordos: o primeiro celebrado a 12 de Junho de 1990, através da Proposta nº 431/90 e o segundo, estabelecido pela Proposta nº 278/98 (Deliberação nº 278/CM/98).

Este sistema de cooperação, visava estrategicamente a construção de 3.000 fogos a custos controlados, como forma de colmatar “uma limitada oferta de habitação pelo sector privado, com preços inacessíveis a um conjunto significativo de famílias de Lisboa” (1998, II Protocolo CML/FENACHE, alínea c), pg2) e a redução da saída de população, proveniente fundamentalmente da classe média baixa, para a periferia.

O programa definido pelo primeiro acordo previa o seguinte ritmo de cedências e de construção:

- Em 1990 – cedência de terrenos para 800 fogos, a lançar em 1991;
- Em 1991 – cedência de terrenos para 1000 fogos, a lançar em 1992;
- Em 1992 – cedência de terrenos para 1200 fogos, a lançar em 1993.

No caso particular do segundo acordo, não ficou definido o número de fogos e o respectivo faseamento de construção, a disponibilizar à população do município de Lisboa.

Segundo a informação disponibilizada pela CML/DMH, ao abrigo desses acordos, tiveram desenvolvimento no território urbano da cidade, as seguintes acções (conforme figura 15):

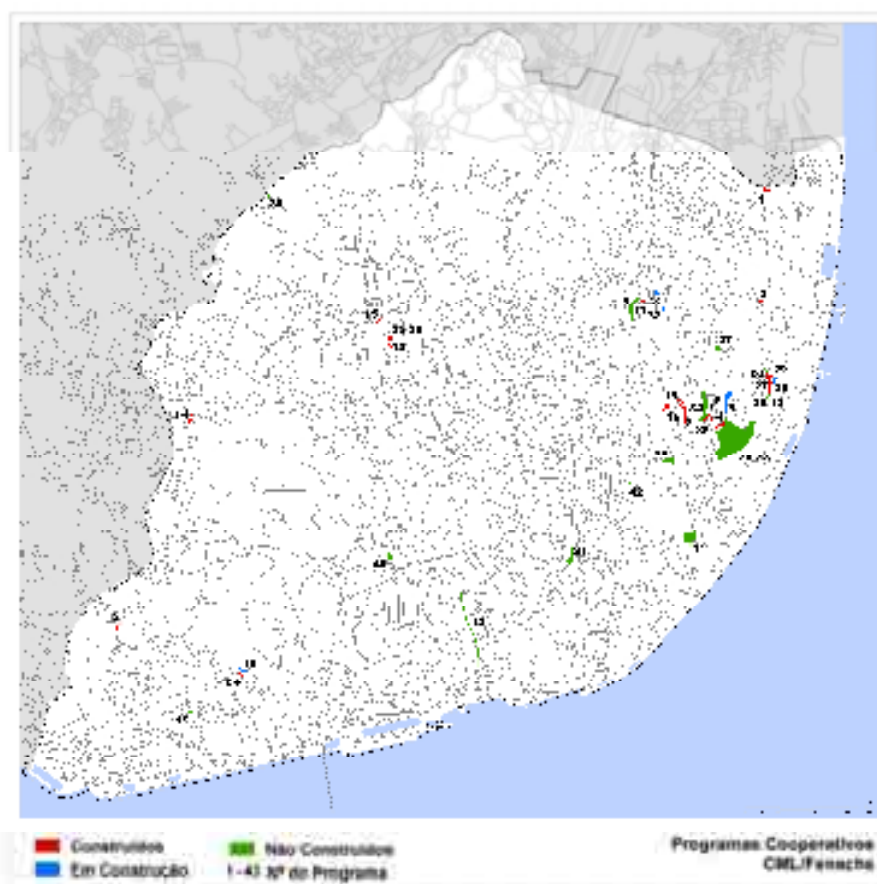
- Foram construídos 2.268 fogos, tendo a Câmara recepcionado como contrapartida 172 fogos, faltando recepcionar mais 33;
- Encontram-se em fase de construção 420 fogos, dos quais 50 fogos serão recepcionados como contrapartida e 22 adquiridos pela CML;
- Encontram-se em licenciamento 3 empreendimentos, que, na totalidade, irão originar a construção de 229 novos fogos, dos quais 30 serão entregues à CML como contrapartida;
- Encontram-se em estudo 14 novos empreendimentos, que, na totalidade, irão originar a construção de mais 1.176 novos fogos, dos quais 297 serão entregues à CML como contrapartida.

Grande parte dos empreendimentos estão localizados em Marvila, encontrando-se dispersos pela freguesia. Também, com algum peso, surgem os localizados na freguesia de São Domingos de Benfica, mais concretamente na Quinta dos Barros e Lactários. No caso dos primeiros, perfazendo um total de 20 empreendimentos, correspondentes a 2.482 fogos e nos segundos, um total de 4 empreendimentos e 369 fogos. Verifica-se que em ambas as situações, os fogos já se encontram na sua totalidade construídos.

Esta concentração de empreendimentos em Marvila veio contribuir para uma dinâmica de reequilíbrio sócio-urbano desta área da Cidade, fortemente marcada por programas de realojamento.

Tendo em conta que 4.093 fogos constituem o total dos fogos construídos, em construção e não construídos (em licenciamento ou em estudo), verifica-se que o objectivo inicial mais do que duplicou.

Figura 15 – Localização espacial geográfica dos programas cooperativos de acordo com a respectiva situação



– Outros Protocolos

Refira-se ainda, que ao abrigo do Protocolo de Cooperação celebrado entre a empresa HSE e a autarquia, foram construídos 910 fogos na freguesia da Ameixoeira, contribuindo para criar, positivamente, um novo dinamismo sócio-urbanístico na área.

Dinâmicas do Mercado imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa

A Área Metropolitana de Lisboa (AML) possuía, no final do 2º trimestre de 2008, cerca de 193,3 mil alojamentos em oferta. De acordo com as estatísticas CI, este valor reflecte um aumento de 8% face ao trimestre anterior.

O maior volume de oferta regista-se no município de Lisboa, com mais de 33 mil imóveis disponíveis, representando 17% da oferta residencial da AML. Na variação entre trimestres, Lisboa aumentou a sua oferta em 6%. De acordo com o SIR (Sistema de Informação Residencial, 1º trimestre de 2008), as freguesias do Castelo e Lumiar são as áreas de Lisboa com maior volume de oferta, com 1,8 mil registos, seguidos de Benfica/Carnide, Zona Oriental e Stª: Maria dos Olivais.

Os dezoito municípios da AM Lisboa têm em média 10,7 mil alojamentos em oferta, acima deste valor médio encontram-se seis municípios, Lisboa, Cascais, Sintra, Seixal, Almada e Oeiras, onde se encontra concentrada 2/3 da oferta residencial da área metropolitana. Entre os dois primeiros trimestres de 2008, todos estes municípios aumentaram o número de alojamentos disponíveis, sendo este acréscimo mais expressivo nos municípios do Seixal e de Almada, ultrapassando a fasquia dos 10%.

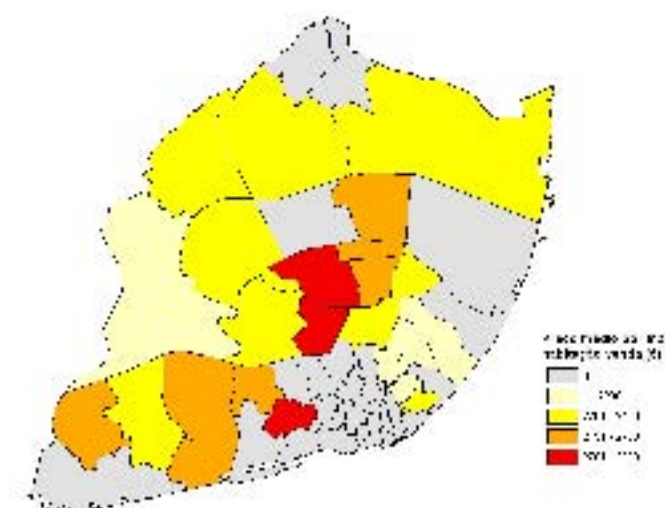
A evolução entre trimestres também foi positiva nos restantes doze municípios da AML, no entanto, foram os municípios com menor volume de oferta, como Alcochete, Montijo, Moita e Barreiro que sentiram com maior intensidade o crescimento da oferta residencial, embora, no seu conjunto, estes municípios não representem mais do que 6% do total da oferta residencial da AML.

No 2º trimestre de 2008, o valor médio de oferta dos fogos da AML era de 1.651 €/m². A variação registada entre os dois primeiros trimestres do ano foi de apenas 0,1%. Lisboa é o município com valores médios de oferta mais elevados, a registar um aumento de 0,7%, atingindo os 2.384 €/m² no 2º trimestre de 2008.

A nível de freguesia do município de Lisboa, no primeiro trimestre de 2008, verificam-se os valores mais elevados do preço médio/m² de oferta de habitação para venda, nas freguesias da Lapa (2.900€/m²), S. Sebastião da Pedreira (2.850€/m²), Nª. Sr.ª de Fátima

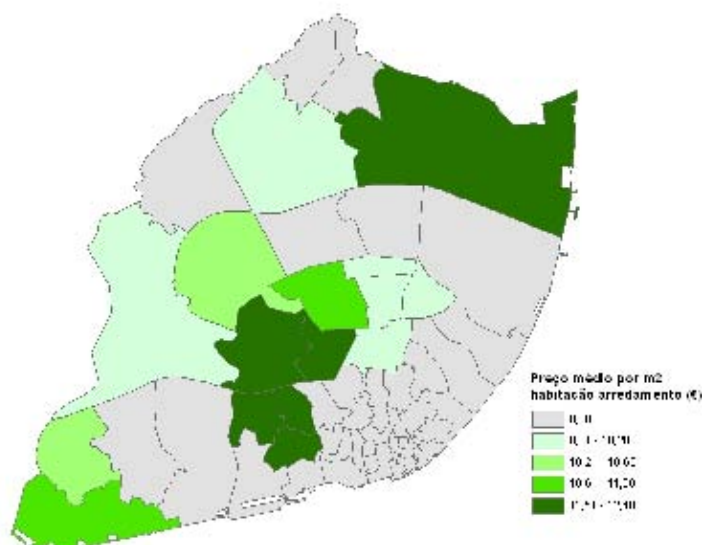
(2.750€/m²) e S. Francisco de Xavier (2.700€/m²) (**Figura 15**). Curiosamente, constata-se que destas, a freguesia de S. Sebastião da Pedreira apresenta, igualmente, um preço médio/m² de habitação para arrendamento bastante elevado (**Figura 16**).

Figura 15



Fonte: Confidencial Imobiliário, 2008

Figura 16



Fonte: Confidencial Imobiliário, 2008

Acompanhando Lisboa, entre os mais caros estão Cascais e Oeiras, com valores médios acima de 1,9 mil €/m². Estes três municípios representam cerca de 38% da oferta residencial registada no 2º trimestre do ano. Mas ao contrário de Lisboa verificou-se, nos restantes dois municípios, uma redução nos valores médios com uma descida de 0,2% em Cascais e de 0,3% em Oeiras.

No intervalo de valores de 1,6 a 1,3 mil €/m² encontram-se oito municípios da AM de Lisboa; Odivelas, Loures e Amadora situam-se acima de 1,5 mil €/m², no entanto, entre os dois últimos trimestres sofreram reduções nos valores médios em oferta, com a maior redução de valores da área metropolitana a ser protagonizada por Odivelas, descendo 0,9%.

Mais do que analisar os stocks e os valores de mercado num dado momento, para os agentes que participam no mercado imobiliário importa que se proceda a uma análise à dinâmica do mercado, tal dinâmica deve ser aferida pelos fluxos da base de dados CI/LardoceLar.com, que é marcada pelos movimentos de entrada e saída de fogos no mercado.

Com o intuito de avaliar a evolução do mercado imobiliário da AML, construíram-se taxas semestrais de saída e de entrada de alojamentos. Estas taxas medem o peso desses fluxos no stock de alojamentos em oferta por semestre.

Para uma melhor caracterização destes movimentos de mercado, optou-se pela segmentação entre alojamentos usados e novos.

Comportamento dos Usados

Até ao 1º semestre de 2007, o segmento de mercado dos alojamentos usados foi caracterizado por um fluxo crescente de novas ofertas (dadas pelas entradas de fogos no mercado), contando nesse momento com uma taxa de 21% (face ao stock).

O movimento de entradas desacelerou após este momento, com o registo no semestre seguinte de uma taxa de novas ofertas de 15%. Já na primeira metade de 2008 esta taxa teve um ligeiro aumento, atingindo 17%. Apesar deste aumento no 1º semestre de 2008, o

ritmo de novas ofertas manteve-se abaixo do observado em 2007. Este comportamento significa que as famílias terão menores expectativas de mudar de casa, travando o ritmo de colocação à venda da sua residência actual.

Durante todo o período em análise (de 2006 ao 1º semestre de 2008) o ritmo de novas ofertas foi sempre superior ao ritmo de procura (dado pela relação entre os fluxos de saídas e o stock em oferta na base de dados CI/LardocelLar.com).

A relação entre a taxa de novas ofertas e a taxa de procura torna evidente que existe um desajustamento entre estas duas forças do mercado, com o mercado imobiliário residencial a, sistematicamente, apresentar um excesso de oferta face à procura.

A descida na taxa de novas ofertas fez com que nos dois últimos semestres tenha havido uma aproximação, embora ténue, entre estas duas forças de mercado.

No 1º semestre de 2008 o diferencial entre as taxas de novas ofertas e de procura foi de apenas 4 pontos percentuais, o que compara com 11 pontos percentuais no 1º semestre de 2006.

De acordo com o SIR, para o primeiro trimestre de 2008 verifica-se que em Lisboa o mercado dos usados representam 55% da oferta referente ao conjunto dos municípios de Lisboa, Cascais e Oeiras.

Comportamento dos Novos

O segmento de mercado dos alojamentos novos denota maior estabilidade do que o dos usados, embora, tal como no caso do primeiro segmento de mercado aqui tratado, o 1º semestre de 2007 marca o começo de um período de desaceleração.

Neste segmento, a taxa semestral de novas ofertas caracteriza-se por uma menor volatilidade. Esta taxa manteve-se constante, com o valor de 20%, ao longo de três semestres, reduzindo-se para 17% no 2º semestre de 2007, voltando a subir no semestre seguinte, atingindo os 18%.

A taxa de procura arrancou de um valor mínimo (8%) no 1º semestre de 2006, evoluindo num sentido favorável ao longo dos dois semestres seguintes, alcançando o valor máximo de 13% no 1º semestre de 2007.

Face à realidade de 2006, este segmento beneficia de uma redução da taxa semestral de novas ofertas, acompanhada de um ligeiro aumento da taxa semestral de procura.

O diferencial entre essas duas forças era de 12 pontos percentuais no começo de 2006, caindo para metade no 1º semestre de 2008. De todo o modo, o motor para essa “descompressão” do mercado está mais associado ao menor ritmo de oferta do que ao aumento da procura, que se mantém em níveis baixos, de 12%.

A confirmar esta evolução está a redução do número de licenças concedidas para a construção de habitação nova. Segundo dados do INE o volume de licenciamento em habitação nova para a AML tem vindo a diminuir, atingindo no 1º semestre de 2008 o valor mínimo dos últimos dois anos.

Tempos Médios de Absorção

Efectuar uma análise aos tempos médios de absorção numa perspectiva temporal alargada, permite avaliar o ritmo ao qual os fogos, usados e novos, são absorvidos pelo mercado.

Como se depreende pela análise efectuada anteriormente, o ano de 2007 marcou o início de um período de desaceleração no mercado residencial. Assim, os tempos médios de absorção tendem a crescer, como consequência do abrandamento da procura de imóveis.

A média dos tempos de absorção na AM Lisboa nos últimos dois anos e meio foi de 7,8 meses nos fogos usados e 8,2 meses no caso dos novos. Ao longo deste período o segmento de mercado dos usados tem tempos de absorção mais baixos face ao segmento dos novos.

Esta tendência só se alterou no 1º trimestre de 2008, com a inversão desta relação a tornar-se mais favorável aos alojamentos novos.

No final de 2007, o número de meses de absorção dos fogos em oferta na AML atingiu um valor máximo, subindo para 10 meses nos usados e 11 meses nos novos. Durante 2008 assiste-se a uma curta recuperação em relação ao ano anterior, com uma redução para 9 meses do tempo médio de absorção em ambos os segmentos de mercado.

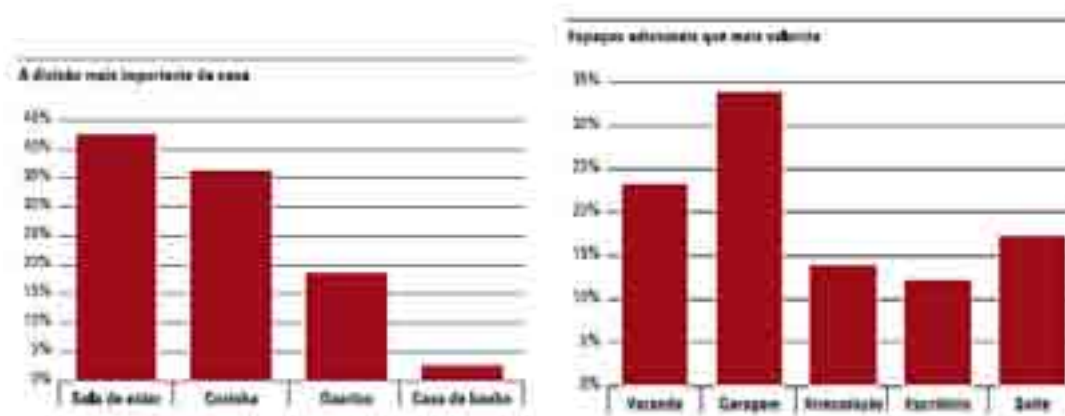
Lisboa, Cascais e Oeiras, são dos municípios da área metropolitana a evidenciar melhores tempos de absorção. No caso de Lisboa e Oeiras o tempo médio de absorção nos fogos usados foi de 7 meses no 2º trimestre de 2008. Somente Odivelas e Alcochete conseguiram melhor resultado, com 6 meses.

Relativamente aos fogos novos, os três municípios acima mencionados apresentam desempenhos menos favoráveis, embora acompanhando a média da AML, com 9 meses em Lisboa e Cascais e 8 meses em Oeiras.

Aspirações existentes no Mercado da Procura de Habitação na AML

De acordo com o estudo efectuado sobre a caracterização do mercado da procura de habitação na AML (Fonte: Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa, CML, 2004), efectuado com base em inquéritos telefónicos realizados a uma amostra representativa da população residente na AML e no município de Lisboa, destaca-se a valorização dada a alguns atributos do produto imobiliário que surgem como decisivos no processo final de aquisição. Destes, salientam-se a importância dada ao espaço social da habitação (sala) e à existência de espaços adicionais à mesma, com particular relevância para a garagem (**Figuras 17 e 18**).

Figuras 17 e 18



Fonte: CML, Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa, Outubro 2004, pg 101

Fluxos Migratórios das Famílias

Tendo por base o Serviço Transfer dos CTT, segundo o qual as famílias e as empresas podem receber numa nova morada a correspondência que tenha sido remetida para uma outra morada onde residiam anteriormente, a Confidencial Imobiliário/Imométrica, recolheu e tratou os dados relativos ao universo das famílias que subscreveram esse serviço, no período de 2005 a Setembro de 2008, para a Área Metropolitana de Lisboa e respectivos municípios, totalizando 47.445 registos.

A leitura dos dados deve ter presente que estes correspondem apenas ao universo de fluxos de famílias que subscreveram o Serviço Transfer dos CTT. De igual modo, o apuramento do número de pessoas é feito de acordo com o número de membros dos agregados familiares inscritos no serviço.

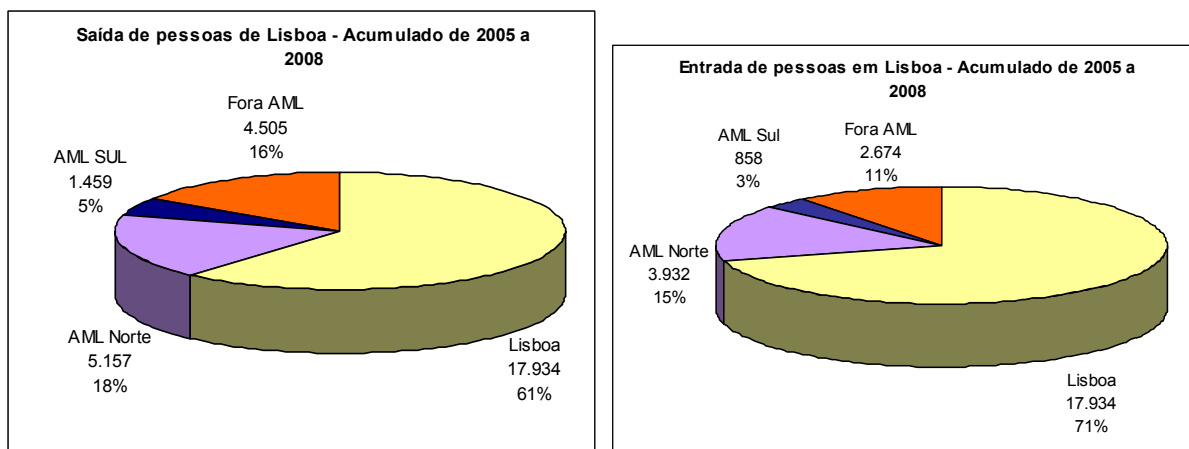
Quadro 8 – Evolução e Variação da População Residente na AML - 1981 a 2001, Estimativa da População do INE para 2007 e Fluxos Migratórios da População registada nos Serviços dos CTT

| Unidade Territorial | POPULAÇÃO* | | | | | | | Fluxos Migratórios dos Serviços dos CTT** | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|---|---------------|---------------|
| | 1981 | 1991 | Variação | 2001 | Variação | 2007 | Variação | Entradas | Saídas | Variação |
| Mafra | 43.899 | 43.731 | -168 | 54.358 | 10.627 | 68.709 | 14.351 | 2.584 | 1.762 | 822 |
| Amadora | 163.878 | 181.774 | 17.896 | 175.872 | -5.902 | 173.413 | -2.459 | 3.235 | 3.742 | -507 |
| Cascais | 141.498 | 153.294 | 11.796 | 170.683 | 17.389 | 186.947 | 16.264 | 8.299 | 7.923 | 376 |
| Lisboa | 807.937 | 663.394 | -144.543 | 564.657 | -98.737 | 499.700 | -64.957 | 25.398 | 29.055 | -3.657 |
| Loures | 276.467 | 192.143 | -84.324 | 199.059 | 6.916 | 196.467 | -2.592 | 4.159 | 4.537 | -378 |
| Odivelas | n.d. | 130.015 | n.d. | 133.847 | 3.832 | 151.358 | 17.511 | 3.040 | 2.938 | 102 |
| Oeiras | 149.328 | 151.342 | 2.014 | 162.128 | 10.786 | 171.472 | 9.344 | 6.439 | 6.502 | -63 |
| Sintra | 226.428 | 260.951 | 34.523 | 363.749 | 102.798 | 437.471 | 73.722 | 9.129 | 10.797 | -1.668 |
| Vila Franca de Xira | 88.193 | 103.571 | 15.378 | 122.908 | 19.337 | 140.091 | 17.183 | 2.861 | 2.691 | 170 |
| Grande Lisboa | 1.897.628 | 1.880.215 | -17.413 | 1.947.261 | 67.046 | 2.025.628 | 78.367 | 65.144 | 69.947 | -4.803 |
| Alcochete | 11.246 | 10.169 | -1.077 | 13.010 | 2.841 | 16.813 | 3.803 | 765 | 611 | 154 |
| Almada | 147.690 | 151.783 | 4.093 | 160.825 | 9.042 | 166.148 | 5.323 | 4.187 | 4.141 | 46 |
| Barreiro | 88.052 | 85.768 | -2.284 | 79.012 | -6.756 | 78.277 | -735 | 1.843 | 1.901 | -58 |
| Moita | 53.240 | 65.086 | 11.846 | 67.449 | 2.363 | 71.374 | 3.925 | 1.220 | 1.361 | -141 |
| Montijo | 36.849 | 36.038 | -811 | 39.168 | 3.130 | 41.210 | 2.042 | 1.229 | 1.068 | 161 |
| Palmela | 36.933 | 43.857 | 6.924 | 53.353 | 9.496 | 61.758 | 8.405 | 1.161 | 980 | 181 |
| Seixal | 89.169 | 116.912 | 27.743 | 150.271 | 33.359 | 173.406 | 23.135 | 2.990 | 3.164 | -174 |
| Sesimbra | 23.103 | 27.246 | 4.143 | 37.567 | 10.321 | 50.236 | 12.669 | 1.668 | 1.303 | 365 |
| Setúbal | 98.366 | 103.636 | 5.270 | 113.934 | 10.298 | 123.564 | 9.630 | 503 | 429 | 74 |
| Península de Setúbal | 584.648 | 640.495 | 55.847 | 714.589 | 74.094 | 782.786 | 68.197 | 15.566 | 14.958 | 608 |
| Área Metropolitana | 2.482.276 | 2.520.710 | 38.434 | 2.661.850 | 141.140 | 2.808.414 | 146.564 | 80.710 | 84.905 | -4.195 |

* Fonte: INE Portugal, Censos 1981, 1991 e 2001 e Estimativas da População Residente, 2007

** Dados Confidencial Imobiliário (2005-2008)

Figuras 19 e 20 - Fluxos Migratórios da População registada nos Serviços dos CTT- Saídas e Entradas



Fonte: Dados Confidencial Imobiliário (2005-2008)

De acordo com esta amostra, verifica-se que na Área Metropolitana de Lisboa os municípios onde a tendência é de um aumento significativo dos seus quantitativos de população são: Mafra (822), Alcochete (154), Palmela (181), Montijo (161) e Setúbal (74). Em situação inversa, reconhece-se um decréscimo expressivo nos municípios da Amadora, de Lisboa, de Sintra e da Moita (**Quadro 8**). Comparando estes dados com as previsões do INE para 2007, verifica-se que há uma inversão de tendência para os Municípios de Oeiras, Sintra, Moita e Seixal, o mesmo acontecendo para a totalidade da Área Metropolitana de Lisboa, para a qual se previa uma tendência de aumento da população e que de acordo com os dados dos fluxos migratórios essa tendência é de diminuição.

Considerando ainda a amostra recolhida, os fluxos migratórios à freguesia, estão indicados no quadro seguinte:

Quadro 9 – Fluxos migratórios da população registada nos Serviços dos CTT, por freguesia, saídas das freguesias de Lisboa para o município, AML norte, AML sul e para fora da AML

| De \ para | Pop. para Lisboa | Pop. Para AML Norte | Pop. Para AML Sul | Pop. para fora AML |
|---------------------------|------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Ajuda | 260 | 109 | 72 | 95 |
| Alcântara | 338 | 199 | 68 | 93 |
| Alto do Pina | 318 | 103 | 29 | 105 |
| Alvalade | 366 | 114 | 22 | 84 |
| Ameixoeira | 198 | 72 | 34 | 70 |
| Anjos | 400 | 110 | 39 | 93 |
| Beato | 144 | 118 | 32 | 51 |
| Benfica | 468 | 342 | 63 | 291 |
| Campo Grande | 290 | 94 | 33 | 67 |
| Campolide | 604 | 240 | 48 | 131 |
| Carnide | 398 | 164 | 30 | 129 |
| Castelo | 18 | 6 | 6 | 0 |
| Charneca | 46 | 38 | 2 | 25 |
| Coração de Jesus | 574 | 115 | 53 | 105 |
| Encarnação | 162 | 34 | 18 | 19 |
| Graça | 150 | 54 | 8 | 34 |
| Lapa | 498 | 109 | 8 | 93 |
| Lumiar | 1276 | 422 | 84 | 390 |
| Madalena | 30 | 6 | 0 | 4 |
| Mártires | 74 | 12 | 12 | 2 |
| Marvila | 122 | 79 | 36 | 55 |
| Mercês | 214 | 48 | 23 | 44 |
| Nossa Senhora de Fátima | 1118 | 228 | 55 | 232 |
| Pena | 202 | 91 | 16 | 80 |
| Penha de França | 388 | 125 | 98 | 101 |
| Prazeres | 240 | 58 | 37 | 34 |
| Sacramento | 52 | 24 | 6 | 8 |
| Santa Catarina | 194 | 59 | 12 | 44 |
| Santa Engrácia | 116 | 24 | 27 | 30 |
| Santa Isabel | 482 | 117 | 18 | 59 |
| Santa Justa | 38 | 20 | 6 | 6 |
| Santa Maria de Belém | 254 | 101 | 10 | 82 |
| Santa Maria dos Olivais | 346 | 224 | 45 | 179 |
| Santiago | 40 | 16 | 0 | 10 |
| Santo Condestável | 562 | 166 | 50 | 120 |
| Santo Estevão | 46 | 23 | 6 | 6 |
| Santos-o-Velho | 240 | 83 | 4 | 44 |
| São Cristóvão | 26 | 14 | 4 | 10 |
| São Domingos de Benfica | 732 | 249 | 86 | 348 |
| São Francisco Xavier | 190 | 140 | 16 | 80 |
| São João | 374 | 121 | 59 | 144 |
| São João de Brito | 460 | 188 | 36 | 106 |
| São João de Deus | 708 | 150 | 35 | 120 |
| São Jorge de Arroios | 1290 | 342 | 74 | 232 |
| São José | 220 | 32 | 8 | 70 |
| São Mamede | 578 | 144 | 31 | 72 |
| São Miguel | 40 | 16 | 8 | 17 |
| São Nicolau | 164 | 28 | 8 | 13 |
| São Paulo | 128 | 57 | 32 | 34 |
| São Sebastião da Pedreira | 1060 | 183 | 44 | 186 |
| São Vicente de Fora | 74 | 20 | 2 | 21 |
| Sé | 24 | 12 | 0 | 19 |
| Socorro | 56 | 12 | 12 | 4 |
| LISBOA | 17390 | 5651 | 1567 | 4486 |

Fonte: Confidencial e Imobiliária, 2008

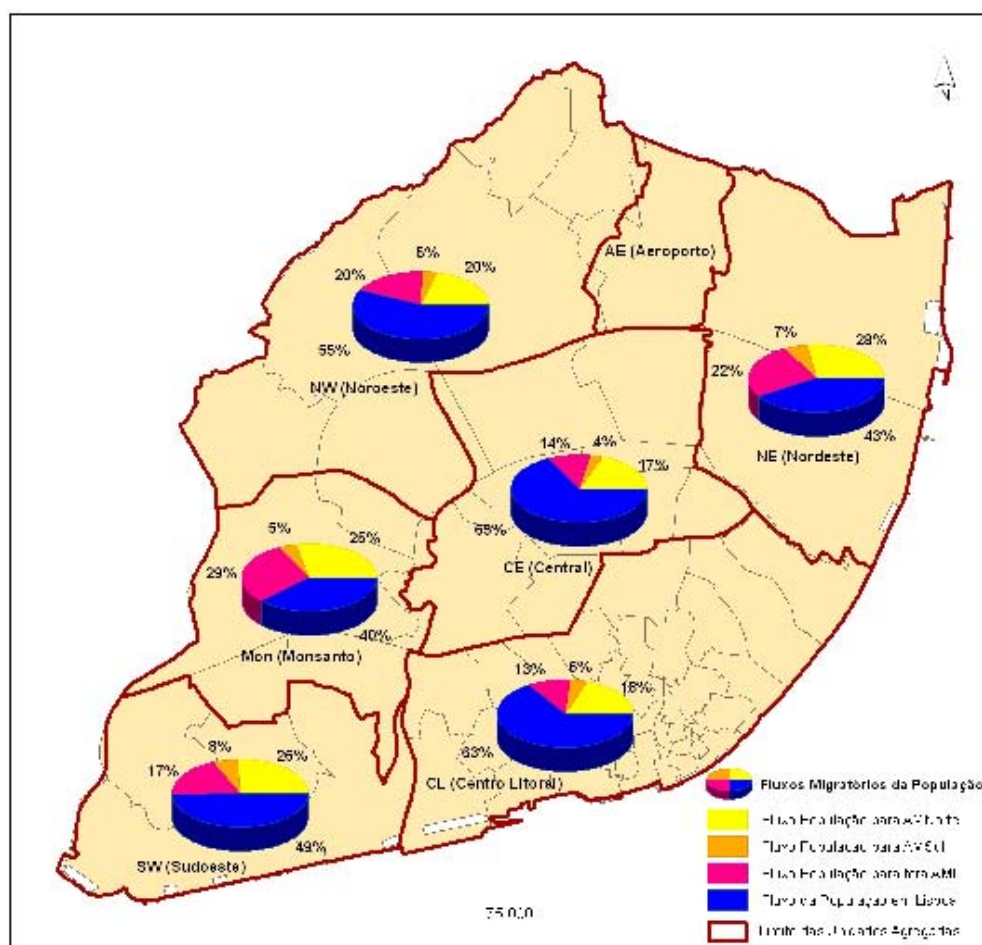
Considerando os dados referentes ao **Quadro 9**, verifica-se que as freguesias do S. Jorge de Arroios, Lumiar, N.º Sr.ª. de Fátima, e S. Sebastião da Pedreira são aquelas onde se observa maiores fluxos de saída de população para o município de Lisboa,

independentemente da freguesia de destino, sendo de respectivamente 1290, 1276, 1118 e 1160.

Relativamente às saídas para AML constata-se um maior peso relativo de saídas para a AML Norte (78,3%) face à AML Sul (21,7%). No caso da primeira situação, nota-se que a principal proveniência da população tem origem nas freguesias do Lumiar (422) e S. Jorge de Arroios (342). Na segunda, identifica-se a freguesia da Penha de França como sendo a que origina maiores fluxos.

Verificando, ainda, ocorrerem aproximadamente 15% para fora da AML, face ao total de fluxos registados, cujas origens são atribuídas em maior peso às freguesias do Lumiar e S. Domingos de Benfica, com respectivamente 390 e 348 registos.

Figura 21



A nível das unidades agregadas, remete-se para a leitura da **Figura 21**, referente aos fluxos migratórios da população das saídas para o município de Lisboa, AML norte, AML sul e para fora da AML

7.6 Áreas urbanas de génese ilegal

Em 1995, um ano após a entrada em vigor do plano Director Municipal, com a publicação da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, foi criado um regime legal excepcional com vista à reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

De acordo com aquele diploma legal (n.º 2 do art.º 1.º), “consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenha sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro (...)”.

Em Lisboa, esse fenómeno, com expressão relativamente reduzida, abrange as Freguesias da Coroa Norte da Cidade.

A sua expressão relativamente reduzida e confinada, levou a que o Município tenha apenas promovido a primeira delimitação passados quase 10 anos sobre a entrada em vigor do regime jurídico, em Junho de 2005, altura em que foi aprovada, em Reunião de Câmara, a Proposta 379/2005 que promove a delimitação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, onde se identificaram os seguintes “bairros”:

Alto do Chapeleiro,
Quinta da Torrinha,
Quinta do Grafanil,
Galinheiras,
Rua Particular à Azinhaga da Cidade
Quinta da Mourisca
Casal dos Abrantes
Quinta do Olival
Rua Particular à Azinhaga Torre do Fato
Rua Particular à Azinhaga dos Lameiros
Quinta das Camareiras
Pote de Água



Com base nos estudos efectuados (2003-2004), foi considerado que as áreas acima assinaladas se encontravam nas seguintes situações no que respeita à sua capacidade de reconversão:

Com viabilidade de Reconversão Urbanística ao abrigo do disposto no n.º 1 do art. 2º do D.L. 804/76, de 6 de Novembro: Alto de Chapeleiro, Quinta da Torrinha, Quinta do Grafanil, Galinheiras

Com viabilidade de Manutenção Temporária ao abrigo do disposto no art. 3º e no art. 12º do Decreto-Lei nº 804/76, de 6 de Novembro, para posterior demolição e realojamento: Rua Particular à Azinhaga dos Lameiros, Quinta das Camareiras

Ocupação sem capacidade de reconversão: Rua Particular à Azinhaga da Torre do Fato, Casal dos Abrantes e Quinta do Olival, Rua Particular à Azinhaga da Cidade, Quinta da Mourisca, Pote de Água

Entretanto, foi publicada a Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro, terceira alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, que vem introduzir o alargamento dos prazos para a constituição das Comissões de Administração até 31/12/2008 (para os processos de reconversão promovidos pelos particulares) e a delimitação pela Câmara Municipal até 31/12/2011 para a modalidade por iniciativa municipal.

Neste âmbito foi feita uma análise da Proposta 379/2005, cuja deliberação condicionava todos os processos de reconversão à Iniciativa Municipal, tendo-se entendido necessário, por um lado, abrir a oportunidade de aplicar a recente alteração da Lei e promover a dinâmica dos particulares, e por outro, reavaliar a viabilidade de reconversão das várias AUGI.

Em articulação com as respectivas Juntas de Freguesia, foram dinamizadas acções de sensibilização / informação para incentivar a constituição das várias Comissões de Administração Conjunta, novos levantamentos, identificação dos proprietários, de modo a encontrar o “melhor caminho” para a reconversão das AUGI.

O Bairro do Pote de Água foi excluído desse processo, por não apresentar a complexidade e os problemas de propriedade das AUGI: tem um só proprietário, para além do município, e a sua resolução passa sobretudo pela prévia harmonização das restrições impostas pela servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa com as que derivam da aplicação do Regulamento Geral do Ruído.

Por sugestão da Junta de Freguesia da Charneca, considerou-se que o Bairro dos Sete Céus deveria ser objecto de um processo de reconversão no âmbito da Lei das AUGI, cujas características são idênticas ao do Bairro do Alto do Chapeleiro.

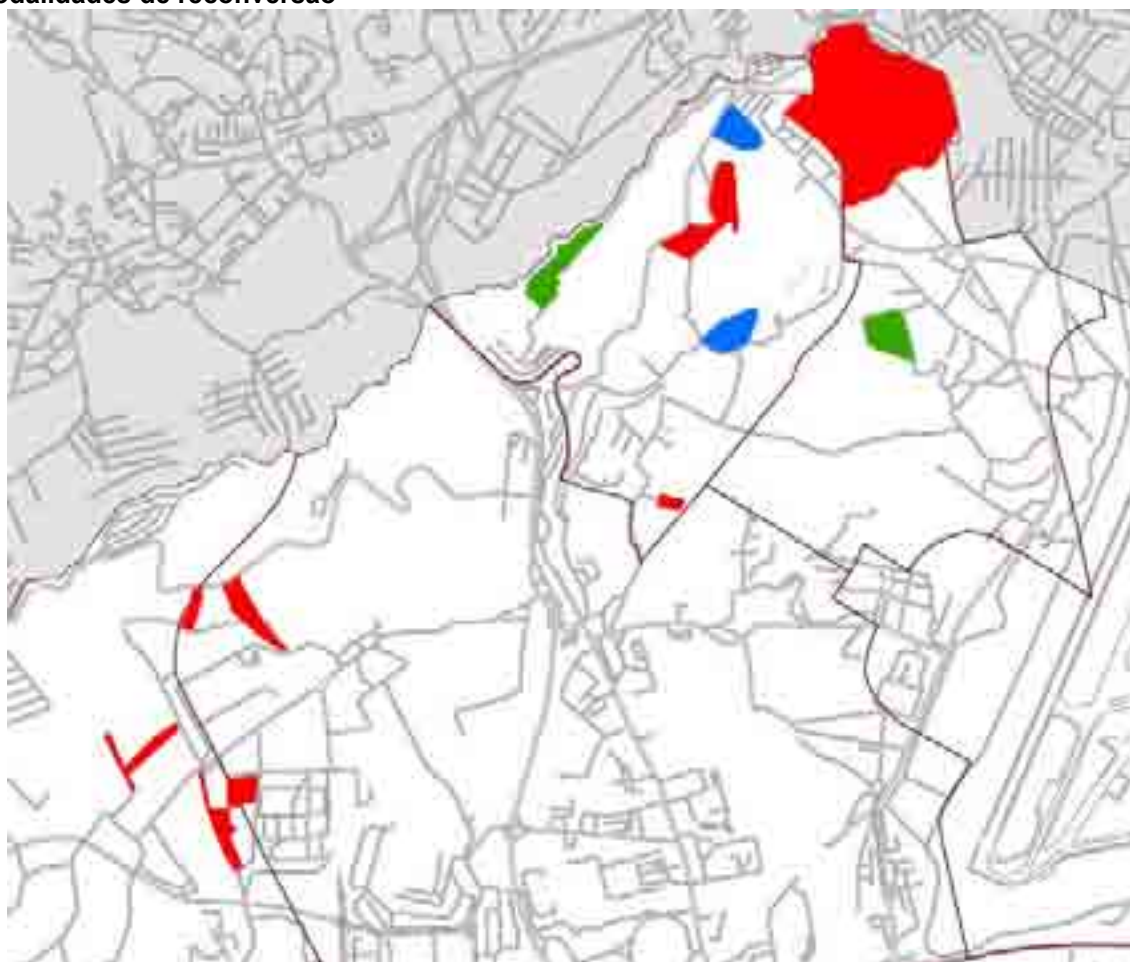
Com a aprovação da Proposta nº1330/2008, na reunião de Câmara de 22 de Dezembro de 2008, foi revogada a deliberação n.º379/CM/2005, publicada no BM n.º593 de 30/6/2005 e aprovada a nova delimitação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) e respectivas modalidades de reconversão, a saber:

Processo de Reconversão via Loteamento de Iniciativa dos Particulares – Quinta do Grafanil e Quinta da Mourisca;

Processo de Reconversão via Loteamento de Iniciativa Municipal – Alto do Chapeleiro e Bairro dos Sete Céus;

Processo de Reconversão via Plano de Pormenor – Galinheiras, Rua Particular à Az. da Cidade, Quinta do Olival / Casal dos Abrantes, Quinta das Camareiras / Rua Particular à Az. dos Lameiros, Rua Particular à Az. Torre do Fato e Quinta da Torrinha.

Figura 22 - Nova delimitação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) e respectivas modalidades de reconversão



Legenda

- Loteamento Iniciativa Particular
- Loteamento Iniciativa Municipal
- Reconversão Sujeita a Plano de Pormenor

As AUGI identificadas apresentam características diversificadas, conforme se descreve de seguida, uma breve caracterização:

1. Quinta do Grafanil

| | |
|--|--|
| Área AUGI: | 25.121 m ² |
| Nº de Fogos: | 101 |
| Nº de Edifícios: | 43 |
| Morfologia Urbana: | É constituído por construções individuais dispersas ao longo de uma via de acesso, pouco consolidado e não apresenta espaços, significativos, de hortas e quintais. O Grafanil é composto quase, exclusivamente, por edifícios de habitação colectiva e alguns armazéns e garagem; |
| Espaço Público: | O espaço público é muito reduzido e é remetido, única e exclusivamente, para o espaço livre das vias, não existindo espaço público de sociabilização ou lazer |
| Rede Viária: | Encontra-se junto a uma via de hierarquia superior, a rua do Grafanil considerada uma distribuidora local, e que serve de acesso imediato à rede viária da cidade. As restantes das vias são, exclusivamente, de acesso local. |
| Transportes Públicos: | Carris – carreira 106 |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

2. Quinta da Mourisca:

| | |
|--|---|
| Área AUGI: | 22.607m ² |
| Nº de Fogos: | 70 |
| Nº de Edifícios: | 52 |
| Morfologia Urbana: | O edificado organiza-se ao longo de uma via, em construções de grande dimensão ou bastante concentrada. Este bairro é constituído por um número diversificado de tipologias, de épocas diferentes, e com ocupações bastante variadas. É, na sua maioria, composto por ocupações difusas, de habitação colectiva, algumas 'vilas' bastante degradadas e alguma habitação unifamiliar de carácter mais tradicional, existem também algumas garagens e armazéns. |
| Espaço Público: | Não se verifica qualquer espaço público de socialização ou de lazer |
| Rede Viária: | Encontra-se no cruzamento de duas azinhagas, que apesar das suas más condições e reduzido tamanho, comportam um tráfego significativo. As restantes das vias são impasses de acesso às habitações e garagens. O bairro encontra-se bastante isolado do resto da cidade devido à má qualidade em termos de acessos. |
| Transportes Públicos: | Não é servido por nenhuma carreira ou eléctrico. |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

3. Alto do Chapeleiro:

| | |
|--|--|
| Área AUGI: | 29.013 m ² |
| Nº de Fogos: | 80 |
| Nº de Edifícios: | 82 |
| Morfologia Urbana: | Dado a sua origem – um regulamento municipal para autoconstrução – a maioria das construções são moradias unifamiliares de 2 pisos, integradas em lotes de tamanho regular com os alinhamentos definidos, apesar de alguns aproveitamentos de logradouros. |
| Espaço Público: | Apesar das suas reduzidas dimensões e carácter de abandono, actualmente, existem alguns espaços com potencial para configurar alguns espaços de socialização. |
| Rede Viária: | O bairro é atravessado, longitudinalmente, por uma via de hierarquia superior às restantes. Esta é responsável pela ligação do mesmo, com o resto da cidade, as restantes vias são de acesso às habitações |
| Transportes Públicos: | Carris – carreira 17C |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

4. Bairro dos Sete Céus:

| | |
|--|--|
| Área AUGI: | 26.337m ² |
| Nº de Fogos: | 59 |
| Nº de Edifícios: | 59 |
| Morfologia Urbana: | Dado a sua origem – um regulamento municipal para autoconstrução – a maioria das construções são moradias unifamiliares de 2 pisos, integradas em lotes de tamanho regular com os alinhamentos definidos, apesar de alguns aproveitamentos de logradouros. |
| Espaço Público: | Apesar das suas reduzidas dimensões e carácter de abandono, actualmente, existem alguns espaços com potencial para configurar alguns espaços de socialização. |
| Rede Viária: | O bairro é atravessado, por 6 vias que inicialmente eram impasses mas que actualmente fazem a ligação com a rede viária envolvente. |
| Transportes Públicos: | Carris – carreira 17C |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

5. Galinheiras:

| | |
|--|---|
| Área AUGI: | 162.860m ² |
| Nº de Fogos: | 1200 aprox. |
| Nº de Edifícios: | 900 aprox. |
| Morfologia Urbana: | Caracterizado por um edificado muito complexo, com distintos agrupamentos, áreas concentradas e áreas dispersas, vilas antigas, hortas e quintais em elevado número. Existem construções de diferentes épocas que se dividem em cinco grupos: ocupações difusas, vilas dos anos 50, edifícios de habitação colectiva dos anos 80, vivendas de autoconstrução e algumas oficinas e garagens. |
| Espaço Público: | O espaço público do bairro é remetido para o espaço livre das ruas, por uma praça central, onde se dá o encontro da população dada a existência aí de vários equipamentos e serviços, e por alguns descampados que pertencem ao estado e são utilizados como espaços de atravessamento ou para jogos |
| Rede Viária: | O bairro é atravessado de norte a sul, por uma via de intenso tráfego, sendo considerada a de maior hierarquia distribuidora local, apesar do seu perfil irregular (Estrada Militar e Estrada Circunvalação), depois é dividido em 3 zonas, através de vias de acesso ao exterior, a Rua Montero Belard e a Az. das Galinheiras. O resto do bairro é constituído por vias de hierarquia inferior, de acesso local e impasses de reduzidas dimensões e sem passeios. |
| Transportes Públicos: | Esta área é servida por 3 carreiras da Carris que o ligam ao resto da cidade (17, 106, 108). |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

6. Quinta da Torrinha:

| | |
|--|--|
| Área AUGI: | 39.801m ² |
| Nº de Fogos: | 500 aprox. |
| Nº de Edifícios: | 180 aprox. |
| Morfologia Urbana: | O bairro é composto por dois tipos de edificado, um que se organiza em banda, e o outro em construções germinadas, intercaladas com espaço para hortas privadas. Uma área mais urbana e outra mais ligada ao campo |
| Espaço Público: | O espaço público é remetido para o espaço livre das vias e não se verifica qualquer espaço público de socialização ou de lazer; |
| Rede Viária: | Apesar da existência de várias vias, estas não fazem a articulação com o exterior do bairro e são de perfil irregular. |
| Transportes Públicos: | Acesso a Carris a cerca de 300m – carreira 106 |
| Comissão de Administração Conjunta: | não |

7. Rua Particular à Az. da Cidade:

| | |
|--|---|
| Área AUGI: | 4.826m ² - área de Plano 6,4 ha |
| Nº de Fogos: | 10 aprox. |
| Nº de Edifícios: | 15 aprox. |
| Morfologia Urbana: | O bairro é composto por edifícios de habitação de 3 pisos e algumas garagens e abarracados. |
| Espaço Público: | Não existe para além da via pública |
| Rede Viária: | É composta por um atravessamento em impasse. |
| Transportes Públicos: | Estação do Metro – Ameixoeira a cerca de 250m |
| Comissão de Administração Conjunta: | não |

8. Quinta do Olival / Casal dos Abrantes:

| | |
|--|--|
| Área AUGI: | Quinta do Olival (20.841m ²) Casal dos Abrantes (7.948m ²) |
| Nº de Fogos: | 240 aprox. |
| Nº de Edifícios: | 98 |
| Morfologia Urbana: | O bairro da Quinta do Olival divide-se em 3 zonas distintas e concentradas, no que respeita às tipologias e forma de ocupação do território. Estes grupos homogéneos caracterizam-se por um grupo de ocupações difusas, nomeadamente, edifícios de ocupação colectiva, armazéns e garagens mas, também, por uma área de moradias unifamiliares isoladas de autoconstrução. Cria-se três imagens e ambientes urbanos diferentes. O edificado do Casal dos Abrantes está organizado em construções germinadas, ao longo do terreno, ocupando-o quase na totalidade, deixando alguns espaços de significativa dimensão, para hortas pessoais. Ambas, as tipologias, organizam-se pela via de acesso local que atravessa o bairro, criando uma fachada à rua; |
| Espaço Público: | É muito reduzido e é remetido, única e exclusivamente, para o espaço livre das vias |
| Rede Viária: | A Quinta do Olival é constituída por uma via de acesso local, que se liga perpendicularmente a uma distribuidora local, por onde têm acesso ao resto da cidade; O Casal dos Abrantes é circundado por duas vias de distribuição local, uma de trânsito mais intenso e é atravessado por duas vias de acesso local que servem as habitações. |
| Transportes Públicos: | Existe um grande défice ao nível dos transportes públicos. Os bairros não são servidos por nenhuma carreira ou eléctrico. |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

9. Quinta das Camareiras / Rua Particular à Az. dos Lameiros:

| | |
|--|---|
| Área AUGI: | Quinta das Camareiras (5.365m ²) / Rua Particular à Az. dos Lameiros (10.649m ²) |
| Nº de Fogos: | 150 |
| Nº de Edifícios: | 43 |
| Morfologia Urbana: | As tipologias existentes são, na sua maioria, edifícios de habitação colectiva, de construção feita por outrem, apesar de existirem algumas vivendas de autoconstrução. As tipologias organizam-se ao longo da via de acesso local, germinadas ocupando quase na totalidade o lote que lhes corresponde |
| Espaço Público: | Não se verifica qualquer espaço público de socialização ou de lazer |
| Rede Viária: | É constituído por uma única via de acesso local, sem saída, que se liga a uma distribuidora local de alguma intensidade, a Az. Da Cidade estando, deste modo, bem servida pela rede viária geral. |
| Transportes Públicos: | Carris – Carreiras 3, 4 e 47 |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

10. Rua Particular à Az. Torre do Fato:

| | |
|--|--|
| Área AUGI: | 18.057m ² |
| Nº de Fogos: | 50 |
| Nº de Edifícios: | 37 |
| Morfologia Urbana: | O bairro é constituído por duas áreas (a Rua A e a Rua B) que detêm tipologias de vivendas isoladas de autoconstrução, com quintal próprio, edifícios de tipo vila, garagens e alguns armazéns e oficinas; |
| Espaço Público: | É remetido para o espaço livre das vias |
| Rede Viária: | É constituída por impasses de perfil deficitário, sem ligação com a rede envolvente |
| Transportes Públicos: | Carris – Carreira 3, 4 e 47 |
| Comissão de Administração Conjunta: | sim |

7.7 Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRU)

O regime que estabelece a definição de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística está previsto no artigo 41 do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro.

As áreas declaradas como Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística em Lisboa são 14 e podem ser agrupadas consoante as acções tipo que iam ser desenvolvidas para cada uma delas.

As áreas essencialmente sujeitas a reabilitação são aquelas que, na maior parte da sua área geográfica, estão classificadas pelo PDM de 1994 como áreas históricas, designadamente: Alfama, Mouraria, Madragoa, Bairro Alto, Olivais Velho e Paço do Lumiar, onde se pretende, essencialmente, a preservação do património edificado e a salvaguarda de valores patrimoniais.

Outras áreas pretendiam-se reabilitar mas também reestruturar, designadamente, Carnide-Luz, Ameixoeira e Lumiar e a área correspondente às UOP 19 – Alcântara/Rio, UOP 20 – Zona Ribeirinha Alcântara/Belém, UOP 21 – Zona Monumental da Ajuda/Belém do PDM de 1994. Além da preservação do património edificado e a salvaguarda de valores patrimoniais, verificava-se que ocupação actual era desadequada face à envolvente e ainda a existência de espaços urbanos intersticiais desocupados, pretendendo-se introduzir novos usos e/ou reconverter os existentes.

As áreas onde se verificava a necessidade de estruturação e planeamento são as áreas do Casal Ventoso, Bairro das Galinheiras e Bairro da Liberdade, quer pelas características físicas e características do edificado, quer pelas características sociais. O caso particular do Bairro do Casal Ventoso teve também uma operação de reconversão.

Apenas numa zona se pretendia reabilitar e renovar, como foi o caso do Chiado pelo processo que lhe foi associado, logo após o incêndio ocorrido.

Também a zona da EXPO 98 constitui uma única zona de reconversão e renovação integral, na medida em que foi totalmente alterado o uso e construído de novo.

Alfama e alargamento da área

A área crítica de Alfama tem cerca de 40 ha. Localiza-se na freguesia da Madalena, Graça, Santiago, Santo Estevão, Sé, São Vicente de Fora, Socorro, Castelo, São Cristovão e São Lourenço e São Miguel, na área central da cidade de Lisboa.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto-Regulamentar n.º 60 de 1986, de 31 de Outubro e o seu alargamento através do Decreto-Regulamentar n.º 6 de 1992, de 18 de Abril.

Constitui uma das zonas mais antigas e características de Lisboa detendo um património urbanístico e social de valor inestimável que importa preservar.

Obteve a declaração de área crítica por integrar um património histórico inestimável, cuja preservação se encontrava ameaçada.

Era evidente a manifesta insuficiência ao nível da qualidade do meio urbano, quer no que se refere ao estado físico das construções, quer no que se refere à solidez, segurança, salubridade, conforto e ambiente urbano. O estado de degradação dos edifícios, sem condições mínimas de habitabilidade e, nalguns casos, em estado de ruína eminente, assim

como as insuficientes e deficientes infra-estruturas urbanísticas, constituíram fortes evidências desta candidatura para a promoção da reabilitação desta área.

Em 1992 impôs-se alargar o seu limite à área imediatamente envolvente que estava cada vez mais sujeitas a tendências descaracterizadoras e a pressões ao nível do seu conteúdo funcional, social e urbanístico

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área Histórica da Baixa, Área Verde de Recreio, Área de Usos Especiais e Área Histórica Habitacional.

Mouraria e alargamento da área

A área crítica da Mouraria tem cerca de 27 ha. Abrange as freguesias de Santa Justa, Madalena, Graça, Santiago, Anjos, Sé, São Vicente de Fora, Socorro e São Cristovão e São Lourenço na área central da cidade de Lisboa .

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto-Regulamentar n.º 61 de 1986, de 3 de Novembro, o seu 1º alargamento através do Decreto-Regulamentar n.º 6 de 1992, de 18 de Abril e o seu 2º alargamento através do Decreto-Regulamentar n.º 35 de 1997, de 24 de Setembro.

Constitui uma das zonas mais antigas e características de Lisboa detendo um património urbanístico e social de valor inestimável que importa preservar.

Obteve a declaração de área crítica pelo seu interesse histórico, promovendo medidas que possibilitem recuperar muitos dos edifícios nela existentes, em adiantado estado de degradação e dotá-la das respectivas infra-estruturas urbanísticas necessárias tendo em vista a execução do respectivo programa de reabilitação.

Era evidente a manifesta insuficiência ao nível da qualidade do meio urbano, quer no que se refere ao estado físico das construções, quer no que se refere à solidez, segurança, salubridade, conforto e ambiente urbano.

Em 1992 impôs-se alargar esta área à área imediatamente envolvente que estava cada vez mais sujeitas a tendências descaracterizadoras e a pressões ao nível do seu conteúdo funcional, social e urbanístico

Por sua vez, com a aprovação do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria em 1996, que abrangia uma zona não inserida na área crítica então delimitada e com a publicação do Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, que cria o regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas (REHABITA), exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados, entendeu-se alargar os limites da área crítica de forma a coincidirem com os limites do Plano.

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área Histórica da Baixa, Área Verde de Recreio, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, Área de Usos Especiais, Área Histórica Habitacional e Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Mista.

Chiado e alargamento da área

A área crítica do Chiado tem cerca de 2 ha. Localiza-se na freguesia de São Nicolau, Mártires e Sacramento na área central da cidade de Lisboa.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto-Regulamentar n.º 37 de 1988, de 26 de Outubro e o seu alargamento através do Decreto-Regulamentar n.º 27 de 1989, de 28 de Setembro.

Constitui uma das zonas mais antigas e características de Lisboa com inúmeras tradições históricas e uma vivência própria invulgar.

Obteve a declaração de área crítica em sequência do incêndio ocorrido em Agosto de 1988 por forma a permitir dotar a Câmara Municipal de meios que permitissem uma intervenção

atempada e eficaz bem como o controle sobre a área onde a intervenção ia ser desenvolvida.

Tendo em conta o alto valor histórico-cultural, património cultural e imóveis classificados, importava salvaguardar estas questões no processo de reabilitação subsequente.

Em 1989 impôs-se alargar esta área a mais 2 quarteirões na área adjacente, também envolvidos no sinistro, onde se pretendia fazer a recuperação dos seus interiores, de uma forma mais morosa, não deparando com obstáculos que poderiam atrasar o processo.

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área Histórica da Baixa e Área Histórica Habitacional.

Bairro Alto e alargamento da área - Bairro Alto e Bica

A área crítica de do Bairro Alto tem cerca de 53 ha. Localiza-se nas freguesias de São José, São Paulo, Encarnação, Santa Catarina e Mercês, na área central da cidade de Lisboa.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto-Regulamentar n.º 32 de 1991, de 6 de Junho e o seu alargamento através do Decreto-Regulamentar n.º 48 de 1997, de 18 de Novembro.

Obteve a declaração de área crítica por integrar um património histórico inestimável, cuja preservação se encontrava ameaçada.

As insuficiências nas áreas das infra-estruturas urbanísticas de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, bem como as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere às condições de solidez, segurança e salubridade, atingiram uma gravidade tal que só com a tomada de providências urgentes se permitiria obviar eficazmente os inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas condições.

A ampliação do limite da referida área crítica a uma zona contígua ocorreu em virtude de apresentar características idênticas de degradação do património arquitectónico e histórico e das condições sócio-económicas das populações, bem como por haver notórias carências no que se refere a infra-estruturas, equipamentos sociais, áreas livres e espaços verdes.

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Área de Reconversão Urbanística Mista, Área Verde de Recreio e Área Histórica Habitacional.

Madragoa e alargamento da área

A área crítica da Madragoa tem cerca de 26 ha. Localiza-se nas freguesias de Prazeres, Santos-o-Velho, São Paulo, Lapa, Santa Catarina, na área central da cidade de Lisboa.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 14 de 1992, de 6 de Março e o seu alargamento através do Decreto n.º 30 de 1997, de 24 de Junho.

Obteve a declaração de área crítica para permitir acelerar o processo de reabilitação, tomando medidas expeditas e de excepção.

Detinha manifestas insuficiências ao nível da qualidade da habitação e do estado físico das construções, bem como da sua salubridade e conforto. Além disso as infra-estruturas urbanísticas em termos de acessos e dos espaços livres exteriores eram deficientes, o que contribuiu para uma maior degradação física, social e ambiental da zona.

Também a solidez e segurança dos edifícios e consequentemente a integridade física das populações constituíam um problema emergente.

Em 1997 impôs-se alargar esta área a uma zona contígua àquela que apresentava idênticas deficiências urbanísticas e insuficiências ao nível da qualidade da habitação e do estado físico das construções, bem como da sua salubridade e conforto.

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Área de Reconversão Urbanística Mista, Área Verde de Recreio, Área de Usos Especiais, Área Histórica Habitacional e, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Mista.

Ameixoeira e Lumiar

A área crítica da Ameixoeira e Lumiar tem cerca de 17.4 ha. Localiza-se na freguesia da Ameixoeira, na área norte da cidade de Lisboa.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 17 de 1992, de 11 de Março.

Constitui parte integrante do património da cidade de Lisboa que, pelo seu interesse histórico, importa preservar.

Obteve a declaração de área crítica para impor a tomada de medidas tendentes a evitar que a degradação daquele património assumisse consequências irreversíveis.

Nesta zona eram flagrantes as deficientes condições de solidez, segurança e salubridade dos edifícios existentes que, aliados à insuficiência das infra-estruturas urbanísticas, equipamentos de utilização colectiva, áreas livres e espaços verdes, ameaçam a sua manutenção.

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área de Estruturação Urbanística Habitacional, Área Verde de Protecção, Quintas e Jardins Históricos, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional e Área Histórica Habitacional.

Olivais Velho

A área crítica dos Olivais Velho corresponde à área de intervenção do Pormenor da Área Crítica dos Olivais-Velho e tem cerca de 8 ha. Localiza-se na freguesia de Santa Maria dos

Olivais, na área ocidental da cidade de Lisboa e é delimitada pela Av. Infante D. Henrique, Av. de Berlim, Rua Contra-Almirante Armando Ferraz e a Escolas nº 36 e a Escola Herculano de Carvalho.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 35 de 1992, de 27 de Julho.

Constitui parte importante do património histórico da cidade de Lisboa cuja preservação era de manifesto interesse.

É constituída por uma área urbana de edifícios de utilização colectiva predominantemente habitacional com um núcleo histórico de onde se destacam alguns edifícios patrimoniais, nomeadamente, a Igreja de Sta. Maria dos Olivais, o Largo da Viscondessa dos Olivais e respectiva envolvente edificada, a Vila Gouveia e algumas edificações mais dispersas de cariz rural. A importância arquitectónica da Praça da Viscondessa dos Olivais e da Casa da Fonte do Anjo foram objecto de reconhecimento pelo Estado, que os classificou como Imóveis de Interesse Público, pelos Decretos do Governo nº 8/83, de 24 de Janeiro, e nº 29/84, de 25 de Junho.

A declaração de área crítica surgiu para impor a tomada de medidas que evitassem a degradação daquele património.

Caracteriza-se por não haver uma estrutura definida entre as antigas edificações pré-existentes e as intervenções mais recentes, acentuadas por dissonâncias decorrentes não só do contraste volumétrico e densidade de construção, mas também pela adopção de padrões urbanísticos e desenho urbano em ruptura com o passado.

De acordo com a classificação do PDM de 1994 a classificação desta área é de Área Consolidada Industrial, Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Quintas e Jardins Históricos, Área de Reconversão Urbanística Mista, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional e Área Histórica Habitacional.

EXPO 98

A área crítica da EXPO 98 tem cerca de 180 ha. Localiza-se nas freguesias de Marvila e Santa Maria dos Olivais, na área oriental da cidade de Lisboa.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 16 de 1993, de 13 de Maio.

Obteve a declaração de área crítica para potenciar a oportunidade e os meios da realização, 1998, da Exposição Internacional de Lisboa, devolvendo à vida urbana um espaço privilegiado anteriormente subaproveitado e degradado.

A progressiva expansão do eixo oriental de Lisboa acabou por integrar no meio urbano uma área cujo tipo de ocupação revelou incompatibilidades com a proximidade das zonas residenciais que a circundavam.

Entendeu-se, por questões ambientais, de ordenamento do território e normas urbanísticas, realocar as actividades ali sediadas, impondo a recuperação e reconversão urbanística da zona.

De acordo com o PDM de 1994 esta área está classificada como Área de Usos Especiais e Zona de Intervenção da EXPO 98.

Casal Ventoso

A área crítica do Casal Ventoso tem cerca de 22 ha e localiza-se nas freguesias de Santo Condestável e Prazeres, na área central da cidade de Lisboa, entre a Avenida de Ceuta e o Cemitério dos Prazeres, na encosta do Vale de Alcântara.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto-Regulamentar n.º 21 de 1995, de 25 de Julho.

De uma maneira geral a área crítica do Casal Ventoso constituía uma área residencial, pontuada com algum pequeno comércio e serviços e alguns equipamentos. Integrava duas áreas bastante distintas: a primeira localizada a oeste, junto à Avenida de Ceuta, no leito do vale de Alcântara e integrada em área pouco consolidada, maioritariamente constituída por edifícios de habitação colectiva do PER e a segunda, localizada a este, junto à Rua Maria Pia, caracterizava-se por uma estrutura urbana consolidada composta por edifícios mais baixos, de uso habitacional.

Com a declaração de área crítica pretendeu-se lançar e executar nesta zona um programa de reabilitação urbana, candidatável ao programa comunitário URBAN, que permitia a criação de condições para uma eficaz intervenção sócio-urbanística por forma a serem eliminados os problemas de criminalidade e delinquência registados.

Além de apresentar um elevado número de construções em avançado estado de degradação, carecia das infra-estruturas básicas indispensáveis, designadamente no domínio do saneamento.

A primeira área referida era completamente desintegrada da cidade pelo facto da Avenida de Ceuta, a linha-férrea e o acentuado declive do vale de Alcântara constituírem barreiras de desestruturação do espaço urbano, a segunda é constituída por edifícios em mau estado geral de conservação.

Destacam-se os problemas de segregação do PER, quer de ordem física, como referido anteriormente, quer de ordem social, apesar do excelente potencial de enquadramento paisagístico e destaca-se igualmente a degradação do edificado da área consolidada.

A rede viária é definida pelas próprias condicionantes de ordem física a nível da circulação viária local – área isolada pelo eixo viário de hierarquia superior (Avenida de Ceuta), pelo canal ferroviário e pelo acentuado declive do Vale de Alcântara, o que provoca uma descontinuidade a nível morfológico do espaço urbano e uma desconexão em termos de vivência como parte integrante da cidade, difícil de contornar pelos factores físicos pré existentes anteriormente mencionados.

De acordo com a classificação do PDM de 1994 insere-se nas seguintes classificações: Área Verde de Protecção, Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, Área de Usos Especiais e Área de Reconversão Urbanística Habitacional.

Carnide-Luz

A área crítica de Carnide-Luz corresponde à área de intervenção da do Plano de Urbanização de Carnide (os limites dessa data não são os mesmos limites dão plano que está actualmente em elaboração), com cerca de 23 ha. Integra os antigos aglomerados de Carnide e da Luz que se situam na periferia Noroeste da Cidade de Lisboa, na Freguesia de Carnide.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 31 de 1997, de 25 de Junho.

É uma área que se caracteriza por ter identidade própria e uma vida local dinâmica. Apresenta um património particularmente valioso, não só no que se refere a edifícios isolados, quintas e espaços verdes, como também a conjuntos edificados, os quais definem singulares imagens urbanas e uma memória colectiva expressa nos modos de vida e expressões locais. Constitui uma área marcadamente de origem rural.

Obteve declaração de área crítica por forma a impedir a contínua degradação do património construído e possibilitar a reabilitação e renovação urbana.

Não tem qualquer tipo de estrutura urbana nem hierarquia definida ou uma estrutura de usos que se complementem. Constata-se que os edifícios existentes revelam variadas deficiências ao nível das condições de solidez, segurança e salubridade. Por outro lado apresenta-se carenciada de infra-estruturas urbanísticas, de equipamento social e de áreas livres. O património apresenta-se em avançado estado de degradação e a maior parte das antigas quintas agrícolas encontram-se actualmente desabitadas e abandonadas.

Em relação à rede viária, por um lado, a malha viária interna tem características de área histórica, sendo inadequada às actuais exigências de circulação e estacionamento automóvel, e uma rede de azinhagas rurais delimitando e dando acesso às antigas quintas agrícolas, por outro lado, as vias envolventes são de circulação rápida. Os acessos às áreas periféricas são deficitárias, assim como as ligações ao Largo da Luz (este não constitui um pólo de atracção da população envolvente).

De acordo com a classificação do PDM de 1994 distinguem-se as seguintes classificações de espaço: Área de Estruturação Urbanística Habitacional, Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Quintas e Jardins Históricos, Quintas Integradas nas Áreas Históricas, Área Verde de Recreio, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, Área de Usos Especiais e Área Histórica Habitacional.

Paço do Lumiar

A área crítica do Paço do Lumiar, com cerca de 20 ha está inserida na freguesia do Lumiar, localiza-se a norte da cidade de Lisboa, fazendo parte integrante da área abrangida pelo Núcleo de Interesse Histórico do Lumiar e integra os aglomerados dispersos do Paço do Lumiar.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 40 de 1997, de 5 de Agosto.

Constitui um pequeno núcleo histórico, consolidado e de baixa densidade de crescimento linear ao longo da Estrada do Lumiar, em torno do qual se encontram quintas senhoriais (algumas degradadas) e azinhagas de carácter predominantemente agrícola, nalguns casos com reconversão de uso para outros fins. Caracteriza-se por uma fraca percentagem de habitação e uma grande concentração de equipamentos de dimensão relevante. Na envolvente deste núcleo central é notório um crescimento urbano caracterizado pela existência de condomínios habitacionais de utilização totalmente privada.

Obteve declaração de área crítica tendo em vista impedir a contínua degradação do património construído e possibilitar a reabilitação urbana da referida área.

A área mostra-se carenciada não só de infra-estruturas urbanísticas, designadamente de vias de trânsito desafogadas, como também de equipamentos sociais e áreas livres. Por outro lado, as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere a solidez, segurança e salubridade, atingem uma gravidade tal que não pode ser descurada

O único largo existente não apresenta qualquer tratamento urbano, onde a pouca vivência que se verifica se deve maioritariamente aos estudantes dos colégios existentes nas antigas quintas senhoriais e dos movimentos que em torno dos mesmos se geram, longe da sua característica inicial como ponto de confluência cultural e social.

A rede viária é bastante deficitária, constituída pela Estrada do Lumiar que se caracteriza por ter um percurso estreito e ladeado por muros.

De acordo com a classificação do PDM de 1994 esta área corresponde a Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Quintas e Jardins Históricas, Quintas Integradas nas Áreas Históricas, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, Área Histórica Habitacional e Área de Investigação e Tecnologia.

Bairro das Galinheiras

A área crítica do Bairro das Galinheiras tem cerca de 41.5 ha e coincide com a área definida no Plano Director Municipal de Lisboa em vigor como unidade operativa de planeamento e gestão (UOP) n.º 26 — Galinheiras.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 14 de 2002, de 19 de Abril.

Obteve a declaração de área crítica para a tomada de medidas expeditas e de excepção, de modo a inverter o progressivo processo de degradação urbana, patrimonial, ambiental e social da área, promovendo a sua requalificação.

Na área em causa são manifestas as graves insuficiências ao nível das infra-estruturas urbanísticas, das acessibilidades, do equipamento social, das áreas livres e espaços verdes, e ao nível da salubridade, conforto e estado físico das construções.

Esta área está classificada no PDM de 1994 como área de Área de Estruturação Urbanística Habitacional, Área Verde de Recreio e Área de Usos Especiais.

Bairro da Liberdade

A área crítica do Bairro da Liberdade tem cerca de 14.5 ha e localiza-se na freguesia de Campolide e é delimitada pela Avenida General Correia Barreto e Eixo Norte-Sul, pelo Parque Florestal de Monsanto, pelo Bairro da Serafina e pelo Eixo Norte-sul e Linha-férrea de Cintura.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 28 de 2002, de 30 de Agosto.

Obteve a declaração de área crítica tendo em vista possibilitar a reabilitação e renovação urbana daquela área, de modo a inverter o processo de degradação urbana, patrimonial, ambiental e social.

Apresentava uma estrutura habitacional e social bastante degradada, por ser de génese ilegal. Foi crescendo anarquicamente respondendo à necessidade de habitação, com graves insuficiências de acessibilidades, equipamentos sociais, áreas livres, espaços verdes, de qualidade e salubridade da construção e de localização instável da mesma (encostas), a par de graves falhas nas infra-estruturas urbanas, que não apresentam viabilidade de recuperação.

De acordo com o PDM de 1994 a classificação desta área é de Área Verde de Protecção, Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, Área de Reconversão Urbanística Habitacional e Área Consolidada de Moradias.

UOP 19 – Alcântara/Rio, UOP 20 – Zona Ribeirinha Alcântara/Belém, UOP 21 – Zona Monumental da Ajuda/Belém

Esta área, localizada na zona ocidental de Lisboa, encontra-se integrada nas unidades operativas de planeamento e gestão UOP19 – Alcântara-Rio, UOP 20 –Zona Ribeirinha Alcântara/Belém e UOP 21 – Zona Monumental de Ajuda/Belém do Plano Director Municipal de Lisboa. No seu conjunto abrange uma área total de cerca de 650 ha, nas freguesias de Ajuda, Santa Maria de Belém, Alcântara e São Francisco Xavier.

A declaração de área crítica foi estabelecida através do Decreto n.º 9 de 2005, de 23 de Março.

Está inserida nas freguesias da Ajuda, Alcântara, Prazeres, São Francisco Xavier e Santa Maria de Belém e corresponde a uma área de cerca de 81 ha.

Tem grande significado histórico da cidade de Lisboa, pela sua interligação e envolvimento com a zona monumental da Ajuda e Belém.

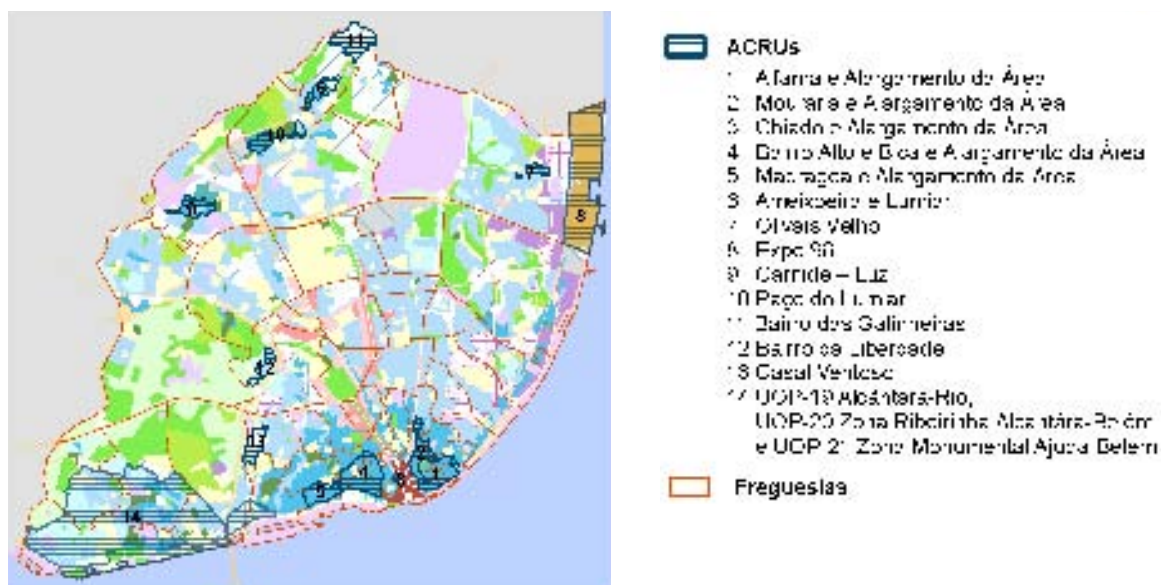
É uma área essencialmente residencial, pontuada por algum comércio, serviços e equipamentos.

A declaração de área crítica tem em vista a reabilitação da mencionada área e a valorização das zonas históricas e conjuntos urbanos singulares nela existentes, tendo como objectivo, a partir daquela data, a serem elaborados estudos e planos de pormenor, designadamente através de uma sociedade de reabilitação urbana em processo de constituição, nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, entretanto constituída.

Apresentava graves insuficiências ao nível da qualidade de habitação, das condições de solidez e segurança das construções e da sua salubridade e conforto, bem como graves deficiências em termos das infra-estruturas urbanísticas, do equipamento social, das acessibilidades e estacionamento, de áreas livres, de zonas verdes e de lazer, a que

acrescem problemas sociais também graves, associados ao envelhecimento e aos fracos recursos sócio-económicos da população residente. A par destas questões surgiam também a falta de equipamentos, a necessidade de reabilitação do edificado e o envelhecimento da população.

O PDM de 1994 regista as seguintes classificações dentro do limite desta área: Área Verde de Produção, Área Histórica Habitacional, Área de Estruturação Urbanística Habitacional, Área Verde de Protecção, Quintas a Reconverter, Quintas e Jardins Históricos, Área de Equipamentos e Serviços Públicos, Quintas e Jardins Históricos, Área de Reconversão Urbanística Mista, Área Verde de Recreio, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Mista, Área de Usos Especiais, Área Histórica Habitacional, e Área Consolidada de Moradias.



7.8 Avaliação do processo de reabilitação urbana

Introdução:

A criação do primeiro programa público de Reabilitação Urbana (RU), data de 1986, 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 “objectivo municipal” primordial e assumiu este

vector de gestão urbana com uma importância estratégica para o desenvolvimento local, prática política que se tem reproduzido desde então até à actualidade.

A RU como “objectivo” estratégico da CML, tem sido objecto de ajustamentos sistemáticos 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 actuação, quer no plano organizacional, quer ainda em relação ao território de actuação, tem obedecido ao fim último de prestação de serviço público de conservação e protecção patrimonial do parque edificado da cidade.

Numa sintética análise temporal de carácter retrospectivo, o período de 1986 a 1990 pode ser considerado uma fase embrionária do processo. O período de 1990 a 2001, foi uma fase de consolidação do objectivo. O terceiro período, entre 2002 e 2007, corresponde a uma mudança de configuração política, programática e organizativa do município na qual a Direcção Municipal de Reabilitação Urbana passou a denominar-se Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana (DMCRU). Na actualidade, desde 2007, iniciou-se um novo ciclo na gestão urbana municipal da RU.

Com a preocupação de sistematização da actividade para se dar resposta à solicitação formulada, tenta-se cruzar os dados por anos a partir de período considerado útil quanto aos primeiros resultados efectivos da actividade, até à actualidade, sendo os seguintes os vectores considerados:

OBRAS, no qual se considera as diferentes fases do procedimento, tipos de Obra e os programas de participações possíveis;

DEDUÇÕES FISCAIS;

Levantamento de imóveis DEVOLUTOS em mau estado de conservação (emparedados ou não);

Vejamos cada situação de per si.

Obras

Intimação para Realização de Obras

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, salubridade e arranjo estético 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 Decreto-lei nº555/99 de 16/12, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 04.09

A ordem administrativa que determina a execução de obras de conservação ou demolição é sempre precedida de vistoria prévia, sendo elaborado um auto e, caso este conclua pela necessidade de realização de obras, é elaborado um projecto de decisão que indica os prazos e condições da eventual intimação, sendo devidamente notificados aos interessados em fase de audiência dos interessados.

Não sendo invocado qualquer fundamento que obste à prossecução do procedimento, é tomada a decisão de intimar, sendo igualmente notificada aos interessados.

Caso os proprietários não iniciem ou concluam as obras que lhes sejam determinadas dentro dos prazos fixados na intimação, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa para as executar coercivamente, sendo os custos desta intervenção imputados aos proprietários.

O incumprimento do prazo de conclusão das obras dá ainda lugar à instauração de processo de contra-ordenação punível com coima, nos termos do Decreto-lei n.º555/99 de 16/12.

As notificações aos interessados são efectuadas, em regra, por via postal. Apesar das inúmeras diligências efectuadas, são muito frequentes as situações de desconhecimento da identidade e morada dos interessados, devido a desconformidades e à desactualização das informações disponíveis nas conservatórias do registo predial e nos serviços de finanças respectivos. Estas situações, bem como nos casos de frustração da via postal, obrigam a que, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, seja adoptada a notificação por via edital, tornando-se o procedimento mais moroso na medida em que os prazos de notificação são automaticamente alargados.

Contudo algumas das intimações dão lugar à realização de obra de RU por iniciativa do respectivo proprietário, sem recurso à obra coerciva.

Obras Coercivas

As intimações que não deram lugar a obra “voluntária” por parte do proprietário, de acordo com as disposições legais a CML substitui o proprietário na respectiva realização.

Despejo e Posse Administrativos

Na continuação dos procedimentos relativos à intimação do proprietário para realizar as obras, em caso de incumprimento, e quando esteja em causa a segurança de pessoas e bens, pode a Câmara Municipal ordenar o despejo dos prédios. A determinação do despejo administrativo, por se tratar de um acto administrativo, segue a tramitação prevista no Código do Procedimento Administrativo, com as especificidades resultantes do Decreto-lei nº555/99 de 16/12, onde encontra o seu fundamento legal.

Realojamentos Temporários

Nos casos em que a Câmara Municipal toma posse administrativa de um edifício para execução coerciva das obras intimadas, e tendo sido determinado o despejo daquele edifício, impende sobre o município uma obrigação de assegurar o REALOJAMENTO TEMPORÁRIO dos arrendatários existentes, durante o período de execução das obras. Nos termos da legislação em vigor, as quantias relativas às despesas realizadas são imputadas aos proprietários.

Investimento Directo no Edificado

O Investimento directo no edificado, representou o volume maior de execução financeira do objectivo municipal da Reabilitação Urbana.

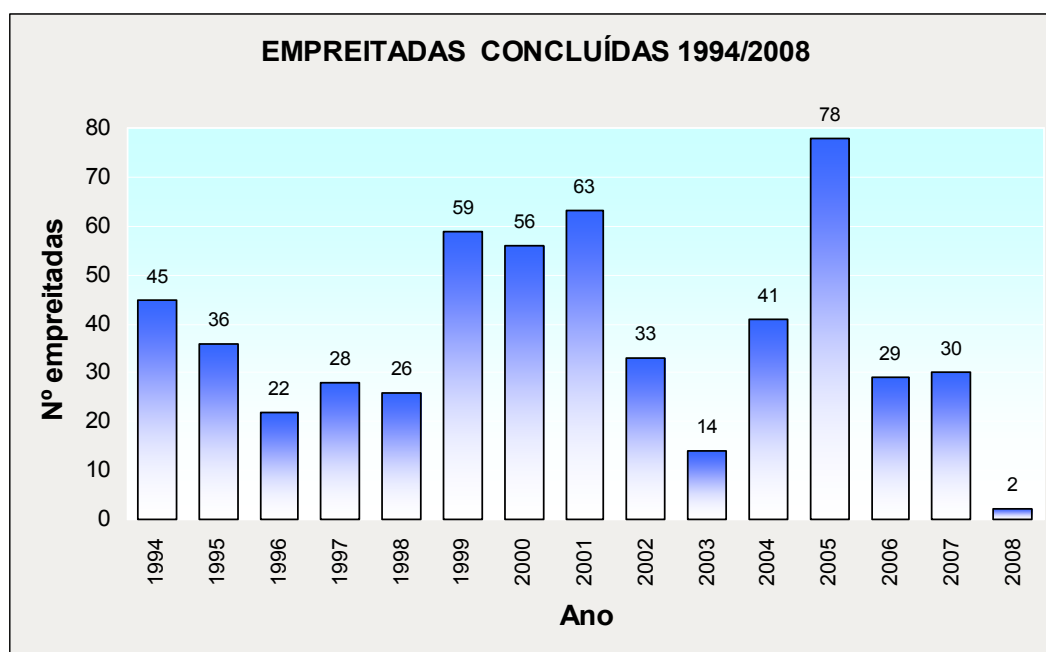
A RU tem tido ao longo de 25 anos um crescimento progressivo, apesar de se verificar, em 1998 e 2002, quebras acentuadas na realização de obras.

Após 2004 um novo ciclo de investimento é iniciado conforme se pode constatar no gráfico A, sendo que 2005 representa o maior número de empreitadas concluídas e também o maior valor de investimento anual.

Actualmente, os valores de investimento tendem para uma diminuição acentuada, em conformidade com o período de contenção da autarquia, sendo que, confrontando os números de 1995 com 2007, estes sejam quase equiparáveis, cerca de 5.000.000,00€.

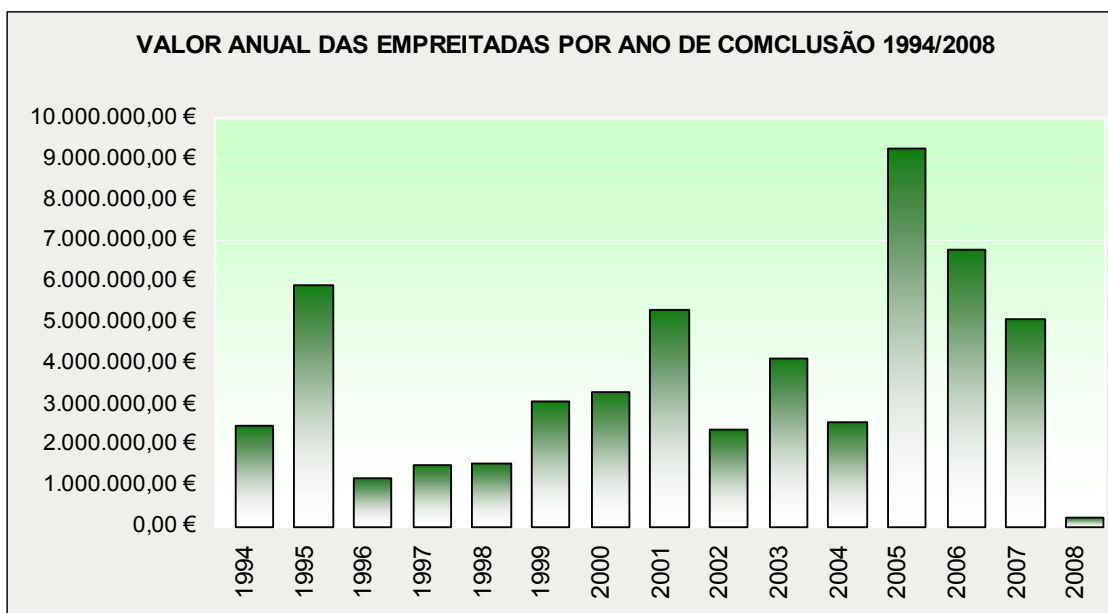
Relativamente à proporção de investimento entre obra coerciva, Municipal ou municipal e coerciva, podemos constatar maior preponderância de investimento em Património Municipal (49%) e Coerciva (45%), conforme quadro C.

Os quadros abaixo identificados dizem respeito às obras coercivas (de iniciativa municipal, em substituição do proprietários) e às municipais, em propriedade da autarquia. Os dados referem-se à data em que se produziu o Auto de Recepção Definitivo da empreitada não coincidindo muitas vezes com a conclusão física da obra que, geralmente, ocorreu bastante antes.

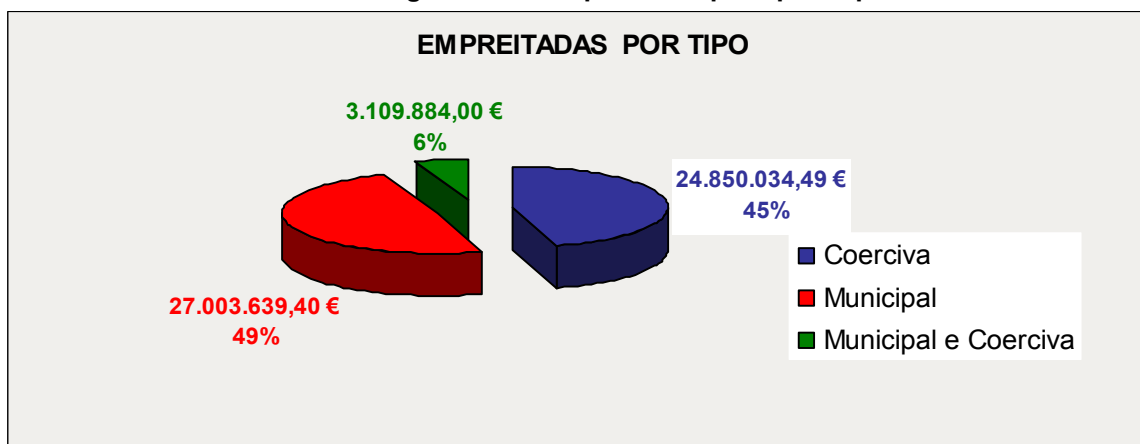


QUADRO B: Valor total das empreitadas concluídas por ano

| Ano Conclusão | Valor Total |
|---------------|----------------|
| 1994 | 2.476.268,02 € |
| 1995 | 5.902.498,99 € |
| 1996 | 1.214.304,44 € |
| 1997 | 1.500.545,71 € |
| 1998 | 1.539.637,01 € |
| 1999 | 3.054.252,86 € |
| 2000 | 3.296.382,47 € |
| 2001 | 5.319.425,86 € |
| 2002 | 2.400.113,99 € |
| 2003 | 4.109.171,98 € |
| 2004 | 2.562.465,95 € |
| 2005 | 9.278.274,57 € |
| 2006 | 6.805.313,11 € |
| 2007 | 5.103.198,75 € |
| 2008 | 241.662,61 € |



QUADRO C: Valor global das empreitadas por tipo de património



Fonte: DGIAT, 2008

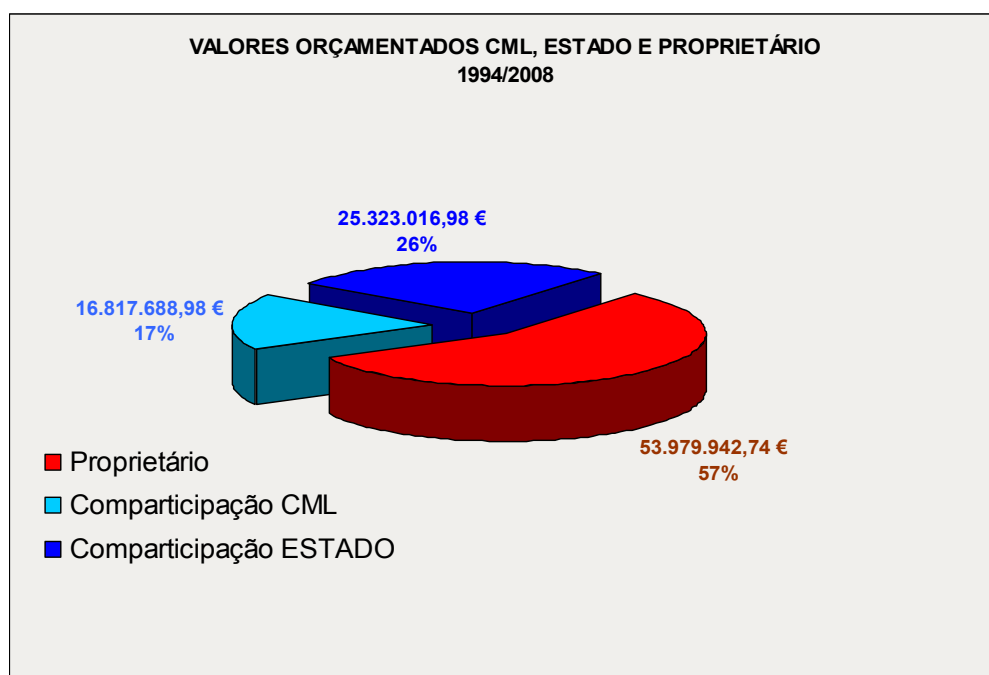
Programas de Participação

Com o objectivo de incentivar a realização de obras de conservação, os programas de participação ao serviço da reabilitação urbana actualmente disponíveis, apresentam-se com diferentes fins e diferentes elegibilidades que se traduzem em diferentes formas de participação e financiamento do Estado e municipal junto do proprietário.

Estão em vigor o RECRIA, o REHABITA, o RECRIPH e o SOLARH. No quadro nº 4 apresenta-se o valor acumulado global de investimento realizado em obras de RU até à actualidade. Do montante global de obra de 96.120.648,70€, a participação do Estado é de 26%, da CML de 17%, sendo da responsabilidade do proprietário o investimento na ordem de 57%. No quadro nº 3 apresenta-se a distribuição do investimento participado realizado ao longo do período em análise, e no quadro nº 5, o número de processos com obra concluída, ao abrigo destes programas.

QUADRO Nº 1: Valores orçamentados por ano de conclusão da obra (Proprietário; CML; Estado)

| Ano | Orçamento c/ IVA - Obras | Proprietário | Participação CML | Participação ESTADO |
|------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1994 | 4.368.479,32 € | 2.772.520,89 € | 694.235,92 € | 901.722,51 € |
| 1995 | 4.936.667,28 € | 2.955.791,84 € | 789.388,23 € | 1.191.487,21 € |
| 1996 | 4.715.735,22 € | 2.738.900,55 € | 787.984,36 € | 1.188.850,31 € |
| 1997 | 6.241.333,54 € | 3.462.704,63 € | 987.249,16 € | 1.791.379,75 € |
| 1998 | 9.697.731,97 € | 4.399.064,15 € | 2.127.966,42 € | 3.170.701,40 € |
| 1999 | 7.323.342,66 € | 4.289.714,55 € | 1.219.846,53 € | 1.813.781,58 € |
| 2000 | 6.494.555,01 € | 3.536.696,47 € | 1.182.524,27 € | 1.775.334,27 € |
| 2001 | 10.892.975,31 € | 6.564.160,46 € | 1.751.959,48 € | 2.576.855,37 € |
| 2002 | 3.811.540,73 € | 2.326.018,22 € | 595.965,48 € | 889.557,03 € |
| 2003 | 4.009.570,67 € | 2.087.904,13 € | 767.638,81 € | 1.154.027,73 € |
| 2004 | 4.823.154,00 € | 2.897.051,27 € | 771.631,29 € | 1.154.471,44 € |
| 2005 | 5.567.875,05 € | 3.438.778,55 € | 853.648,63 € | 1.275.447,87 € |
| 2006 | 11.507.583,57 € | 6.198.405,37 € | 2.113.993,82 € | 3.195.184,38 € |
| 2007 | 7.174.143,02 € | 4.108.198,79 € | 1.225.964,48 € | 1.839.979,75 € |
| 2008 | 4.555.961,35 € | 2.204.032,87 € | 947.692,10 € | 1.404.236,38 € |
| | 96.120.648,70 € | 53.979.942,74 € | 16.817.688,98 € | 25.323.016,98 € |



Fonte: DGIAT, 2008

Nota:

Os valores apresentados não representam pagamentos efectuados no ano de actividade.

QUADRO 2: Valor das comparticipações orçamentadas por obra concluída (Autarquia)

| Ano Conclusão da obra | Comparticipação CML |
|-----------------------|------------------------|
| 1994 | 694.235,92 € |
| 1995 | 789.388,23 € |
| 1996 | 787.984,36 € |
| 1997 | 987.249,16 € |
| 1998 | 2.127.966,42 € |
| 1999 | 1.219.846,53 € |
| 2000 | 1.182.524,27 € |
| 2001 | 1.751.959,48 € |
| 2002 | 595.965,48 € |
| 2003 | 767.638,81 € |
| 2004 | 771.631,29 € |
| 2005 | 853.648,63 € |
| 2006 | 2.113.993,82 € |
| 2007 | 1.225.964,48 € |
| 2008 | 947.692,10 € |
| TOTAL | 16.817.688,98 € |



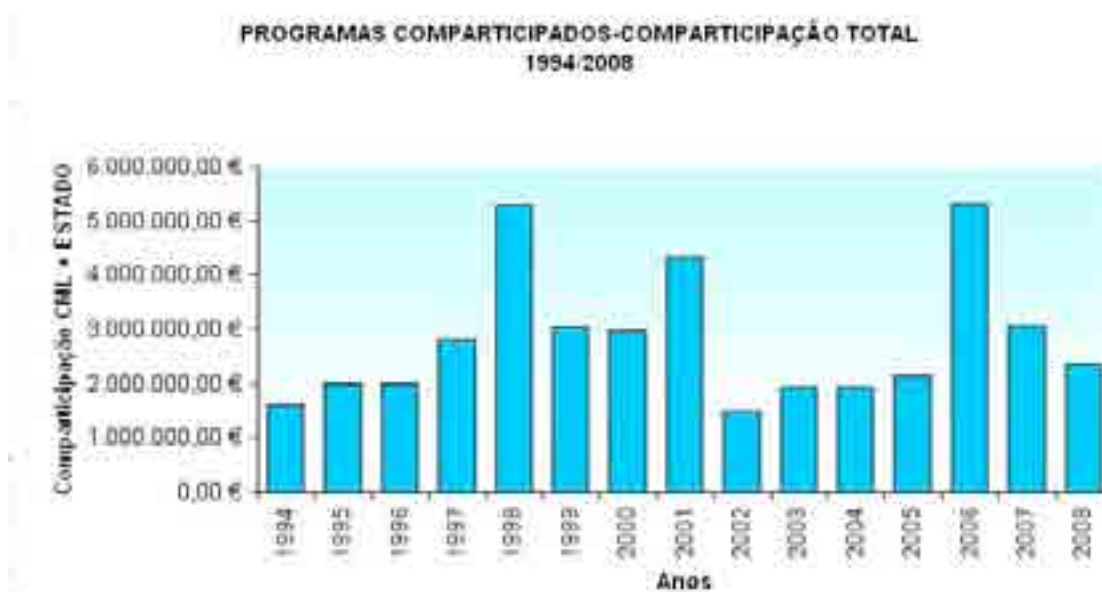
Fonte: DGIAT, 2008

Nota:

Os valores apresentados não representam pagamentos efectuados no ano de actividade.

GRAFICO 3: Valor das participações orçamentadas por obra concluída (CML + Estado)

| Ano Conclusão da obra | Participação Total |
|-----------------------|------------------------|
| 1994 | 1.595.958,43 € |
| 1995 | 1.980.875,44 € |
| 1996 | 1.976.834,67 € |
| 1997 | 2.778.628,91 € |
| 1998 | 5.298.667,82 € |
| 1999 | 3.033.628,11 € |
| 2000 | 2.957.858,54 € |
| 2001 | 4.328.814,85 € |
| 2002 | 1.485.522,51 € |
| 2003 | 1.921.666,54 € |
| 2004 | 1.926.102,73 € |
| 2005 | 2.129.096,50 € |
| 2006 | 5.309.178,20 € |
| 2007 | 3.065.944,23 € |
| 2008 | 2.351.928,48 € |
| TOTAL | 42.140.705,96 € |



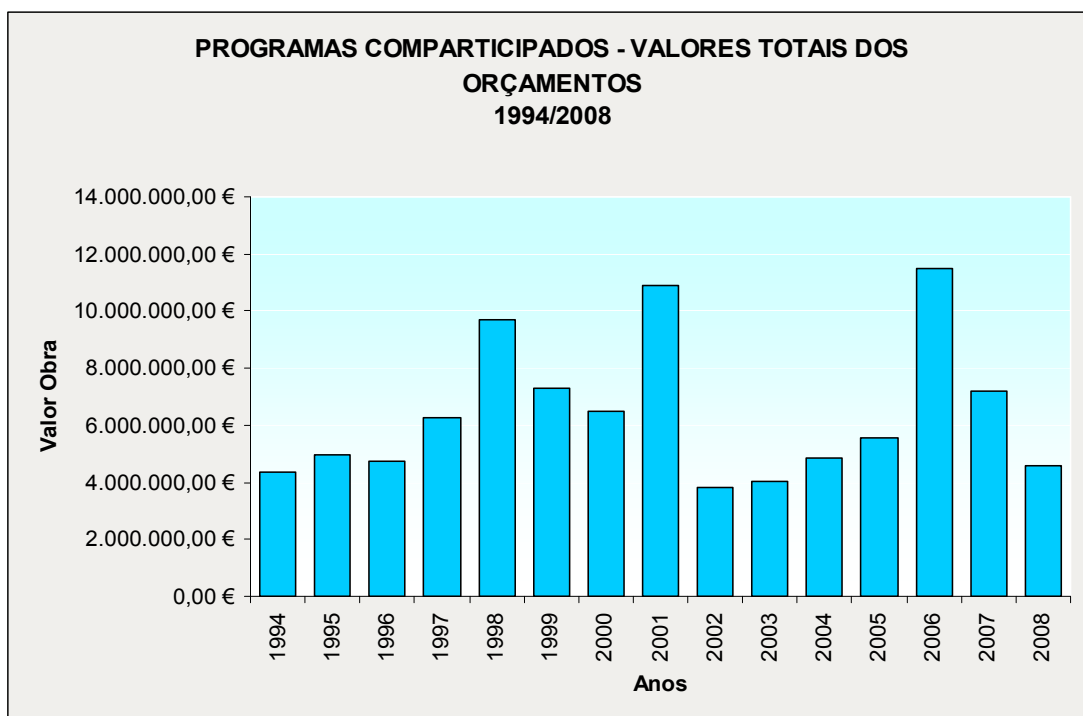
Fonte: DGIAT, 2008

Nota:

Os valores apresentados não representam pagamentos efectuados no ano de actividade.

QUADRO 4: Valores totais dos orçamentos por obra concluída

| Ano Conclusão da obra | Orçamento |
|-----------------------|------------------------|
| 1994 | 4.368.479,32 € |
| 1995 | 4.936.667,28 € |
| 1996 | 4.715.735,22 € |
| 1997 | 6.241.333,54 € |
| 1998 | 9.697.731,97 € |
| 1999 | 7.323.342,66 € |
| 2000 | 6.494.555,01 € |
| 2001 | 10.892.975,31 € |
| 2002 | 3.811.540,73 € |
| 2003 | 4.009.570,67 € |
| 2004 | 4.823.154,00 € |
| 2005 | 5.567.875,05 € |
| 2006 | 11.507.583,57 € |
| 2007 | 7.174.143,02 € |
| 2008 | 4.555.961,35 € |
| TOTAL | 96.120.648,70 € |



Fonte: DGIAT, 2008

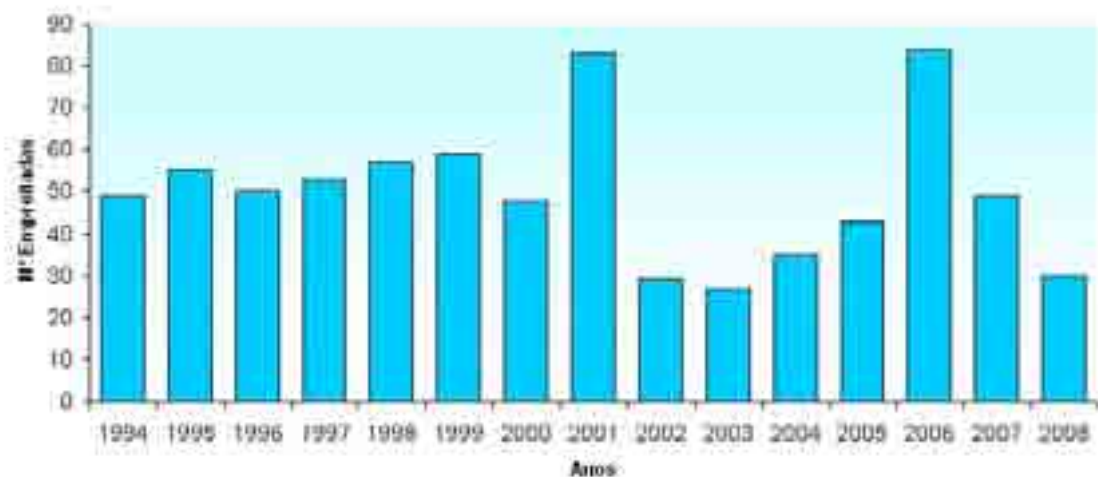
Nota:

Os valores apresentados não representam pagamentos efectuados no ano de actividade.

QUADRO 5: N° de processos de comparticipações com obra concluída por ano de actividade

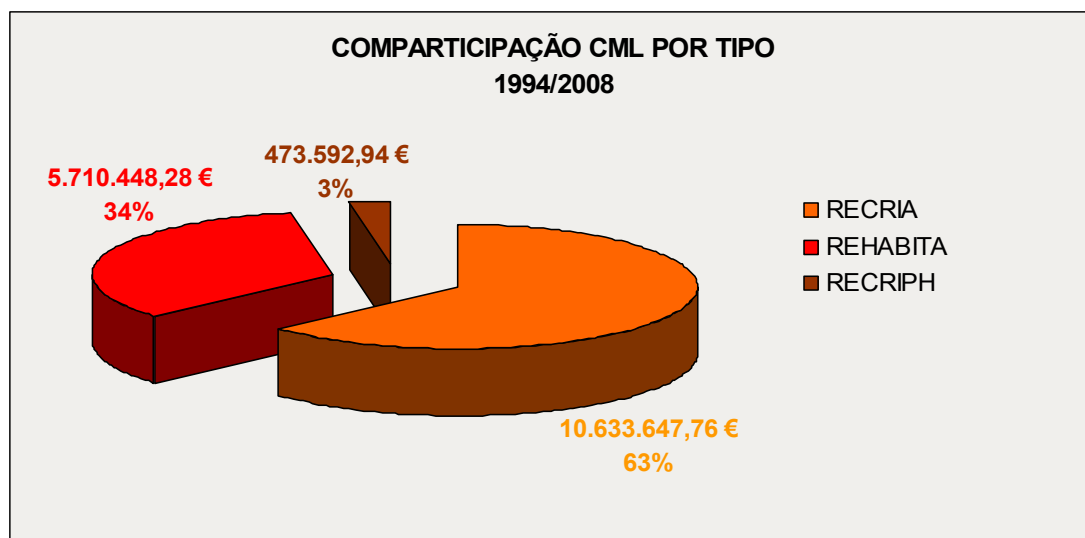
| Ano Conclusão da obra | N° |
|-----------------------|----|
| 1994 | 49 |
| 1995 | 55 |
| 1996 | 50 |
| 1997 | 53 |
| 1998 | 57 |
| 1999 | 59 |
| 2000 | 48 |
| 2001 | 83 |
| 2002 | 29 |
| 2003 | 27 |
| 2004 | 35 |
| 2005 | 43 |
| 2006 | 84 |
| 2007 | 49 |
| 2008 | 30 |

PROGRAMAS COMPARTICIPADOS COM OBRA CONCLUÍDA 1994/2008



Fonte: DGIAT, 2008

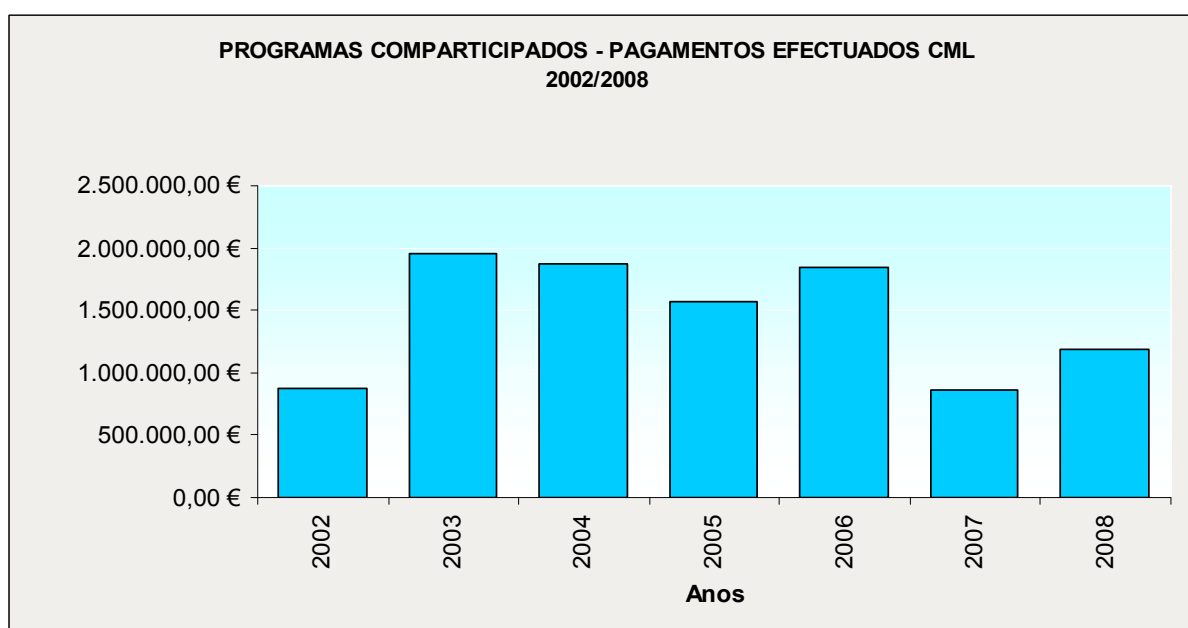
QUADRO 6: Comparticipações por tipo de programa



Fonte: DGIAT, 2008

QUADRO Nº 7: Pagamentos efectuados pela CML, por ano, independentemente da fase da obra.

| Ano Pagamento | Valor |
|---------------|----------------|
| 2002 | 880.459,20 € |
| 2003 | 1.958.858,57 € |
| 2004 | 1.865.851,56 € |
| 2005 | 1.572.771,24 € |
| 2006 | 1.849.727,15 € |
| 2007 | 858.386,63 € |
| 2008 | 1.191.115,38 € |



Fonte: DGIAT, 2008

Como se referiu são vários os programas de comparticipação, sendo que se enumera:

RECRIA (Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados - aprovado pelo Decreto-Lei nº329-C/2000 de 22/12):

Traduz-se numa comparticipação a fundo perdido concedida aos proprietários para execução de obras de conservação ordinária/extraordinária e de beneficiação, concedida pela Câmara Municipal de Lisboa e pelo Instituto Nacional de Habitação. Poderá também traduzir-se no financiamento do valor das obras não comparticipado, concedido pelo Instituto Nacional de Habitação.

Neste sistema, só pode haver lugar a comparticipação se existir pelo menos um fogo habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, nos termos da Lei nº46/85 de 20/9. A comparticipação pode abranger as obras executadas em fogos habitacionais cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária ou seja susceptível de correcção extraordinária e nos fogos não habitacionais. Para o cálculo da comparticipação é tido em conta o montante das obras a executar, o uso dos fogos e respectiva situação contratual, os valores das rendas antes e após as obras e ainda a viabilidade económica de recuperação.

REHABITA (Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas - aprovado pelo Decreto-Lei nº105/96 de 31/07, alterado pelo Decreto-Lei nº329-B/2000 de 22/12):

Consiste numa extensão do programa RECRIA sendo necessário que se verifiquem todos os seus pressupostos. Abrange os prédios situados nos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e nas áreas históricas habitacionais, desde que abrangidos pelo acordo celebrado entre a CML e o INH. Se as obras visarem a adequação ao disposto no Regime sobre as Medidas Cautelares de Segurança contra Risco de Incêndio em Centros Urbanos Antigos (Decreto-lei nº426/89), o limite máximo da comparticipação é aumentado em 10%.

Acresce a possibilidade de uma comparticipação adicional a fundo perdido até ao montante de 10% para efeitos de realojamento e elaboração de projectos ou fiscalização.

RECRIPH (Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos no Regime da Propriedade Horizontal - aprovado pelo Decreto-Lei nº106/96 de 31/07):

Traduz-se numa comparticipação a fundo perdido concedida aos proprietários para execução de obras de conservação ordinária/extraordinária e de beneficiação nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, construídos até 7/8/1951 ou após essa data, cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1/1/1970.

Neste sistema, o prédio em questão tem de ser composto, pelo menos, por quatro fracções. As fracções autónomas têm que ser destinadas a habitação própria e permanente dos condóminos ou estarem arrendadas para fins habitacionais, podendo apenas uma das fracções ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira aberta ao público. O valor da comparticipação é de 20% do montante total das obras. Se as obras visarem a adequação ao disposto no Regime sobre as Medidas Cautelares de Segurança contra Risco de Incêndio em Centros urbanos antigos (Decreto-lei nº426/89), o valor da comparticipação pode ser aumentado.

Poderá também traduzir-se no financiamento para execução de obras: nas partes comuns, cujo limite máximo pode ir até ao valor das obras não comparticipadas; nas fracções autónomas, desde que tenha sido solicitada comparticipação para obras nas partes comuns ou esteja certificado pela CML que já foram executadas as obras necessárias de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns. A comparticipação será concedida pela Câmara Municipal de Lisboa e pelo Instituto Nacional de Habitação. O financiamento será concedido pelo Instituto Nacional de Habitação.

SOLARH (Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação- aprovado pelo Decreto-Lei nº39/2001 de 09/02):

Traduz-se num apoio financeiro especial sob a forma de empréstimo sem juros, concedido pelo Instituto Nacional de Habitação, para execução de obras de conservação ordinária/extraordinária e de beneficiação:

- A agregados familiares de fracos recursos económicos: em habitação própria permanente desde que seja propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há pelo menos 5 anos; em habitação devoluta desde que sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio e neste exista, pelo menos, uma habitação com arrendamento cuja renda tenha sido objecto, ou seja susceptível, de correcção extraordinária nos termos da Lei

nº46/85 de 20/9; nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal;

- A instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e cooperativas de habitação e construção: em habitação devoluta de que sejam proprietárias, desde que sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio ou da habitação objecto das obras a financiar; nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.

Figura 1 – Programas de comparticipação

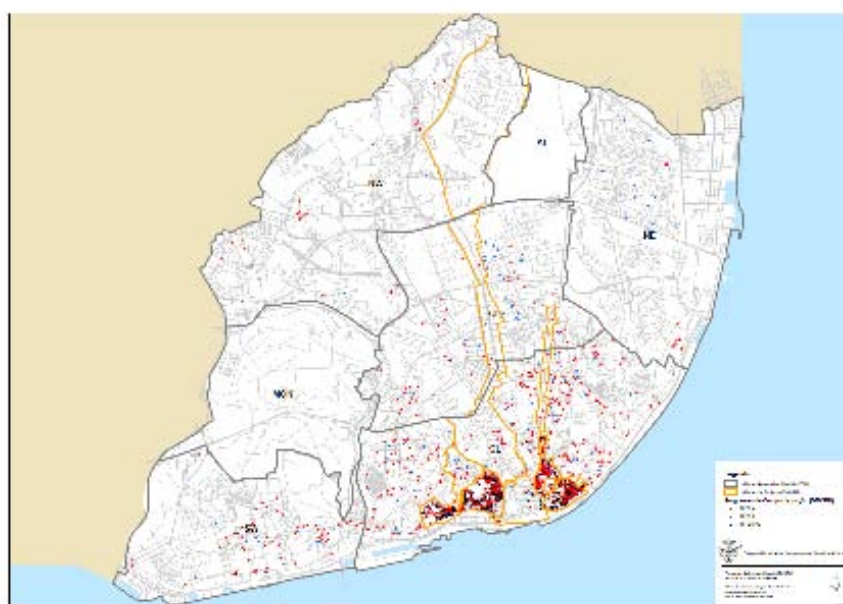
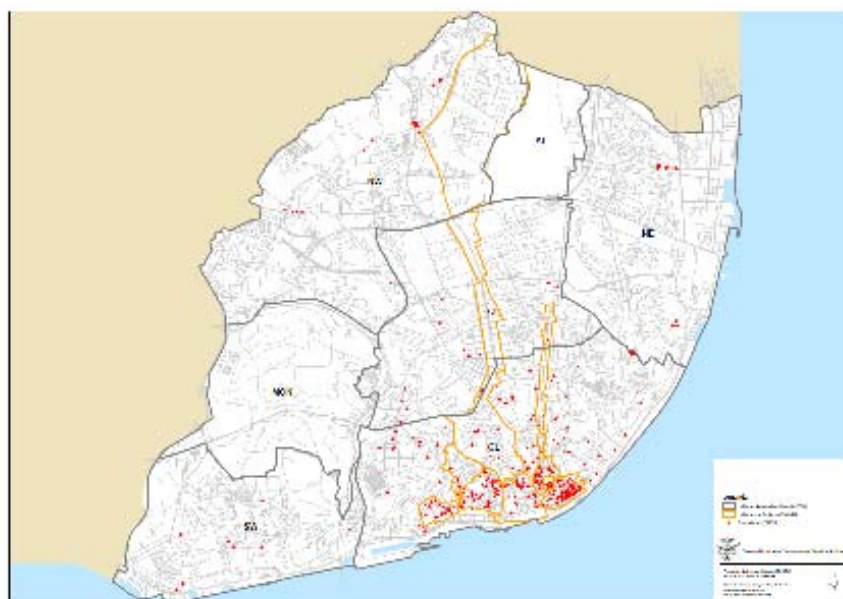


Figura 2 – Programas de comparticipação - empreitadas



Deduções Fiscais

Imposto Municipal sobre Imóveis

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do final das obras;
- Para os imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 01/01/2008 que se encontrem concluídas até 31/12/2020 e sejam prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana ou sejam prédios urbanos arrendados passíveis de actualização de rendas nos termos do NRAU, prevê-se isenção de IMI por um período de 5 anos a contar do ano da respectiva reabilitação, podendo a isenção ser renovada por um período adicional de 5 anos, se assim for determinado por deliberação da Assembleia Municipal;
- São ainda elevadas ao dobro as taxas de IMI nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

Imposto Municipal Sobre as Transmissões

- isenção do pagamento de IMT nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos contados da data de aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.

Imposto Sobre o Valor Acrescentado

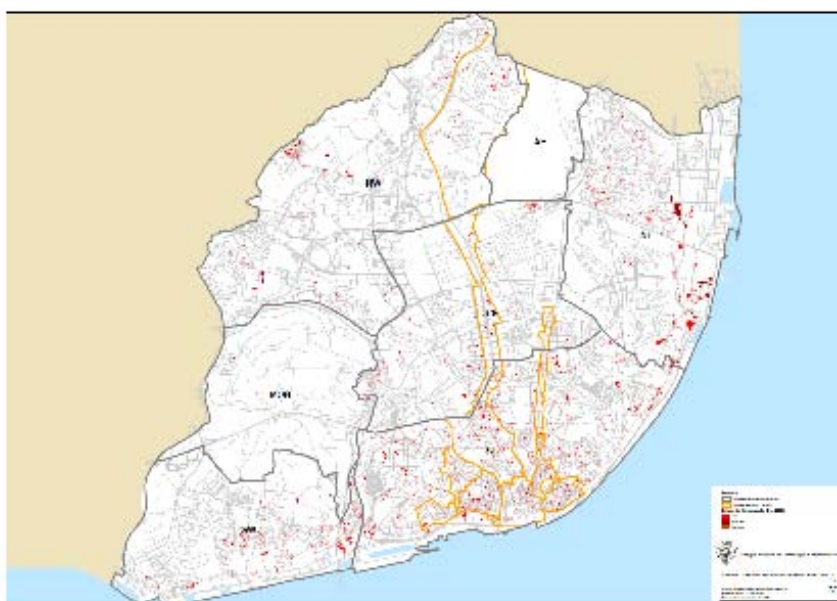
- aplicação da taxa de 5% nas empreitadas de construção, beneficiação ou conservação de imóveis realizadas no âmbito do Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), do Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), do Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) e do Programa SOLARH, aprovado pelo Decreto-Lei n.º7/99, de 8 de Janeiro, bem como as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio, nas unidades de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e dentro das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, e as realizadas ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo Instituto Nacional de Habitação

Levantamento de Imóveis Devolutos em Mau Estado de Conservação (emparedados ou não)

Ao longo da existência dos serviços a preocupação de inventariação dos edifícios devolutos e/ou em mau estado tem sido uma constante preocupação. Objecto de diversas aproximações, há uma ultima referência que foi apurada de um intenso trabalho realizado desde o final do mês de Junho de 2007 e que terminou no p.p. dia 28 de Setembro, que contou com a participação dos recursos humanos das Unidades Orgânicas do Departamento de Reabilitação e Gestão das Unidades de Projecto (DRGUP), do Departamento de Conservação de Edifícios Particulares (DCEP), e, ainda, da Unidade de Projecto da Baixa Chiado (UPBC). O número de edifícios nesta situação era de 4681 unidades.

A definição deste objectivo de levantamento relaciona-se com a necessidade da CML deter um conhecimento exacto do universo de imóveis que serão abrangidos pelo agravamento fiscal da aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) na sequência da alteração introduzida no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano ao Decreto-Lei n.º287/2003 de 12 de Novembro. O rol destes imóveis, atendendo à natureza tributária do procedimento de declaração de prédios devolutos, foi entregue à Direcção Municipal de Finanças no pp dia 15 de Outubro, à semelhança de outros agravamentos ou benefícios fiscais decorrentes do estado de conservação dos prédios, de modo a preconizar o previsto na lei.

Figura 3 – Estado de conservação



| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | (18) | (19) | (20) | (21) | (22) | (23) | (24) | (25) | (26) | (27) | (28) | (29) | (30) | (31) | (32) | (33) | (34) | (35) | (36) | (37) | (38) | (39) | (40) | (41) | (42) | (43) | (44) | (45) | (46) | (47) | (48) | (49) | (50) | (51) | (52) | (53) | (54) | (55) | (56) | (57) | (58) | (59) | (60) | (61) | (62) | (63) | (64) | (65) | (66) | (67) | (68) | (69) | (70) | (71) | (72) | (73) | (74) | (75) | (76) | (77) | (78) | (79) | (80) | (81) | (82) | (83) | (84) | (85) | (86) | (87) | (88) | (89) | (90) | (91) | (92) | (93) | (94) | (95) | (96) | (97) | (98) | (99) | (100) |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | |

Assim como o constante movimento das mudanças exigido por um novo ponto de

Elementos fornecidos pela da Divisão de Gestão de Informação e Apoio Técnico/DMCBI

7.9 Reavaliação do património inventariado

No âmbito da revisão do Plano Director Municipal, em Maio de 2003 foi solicitado à equipa do Núcleo de Estudos do Património da DMGU, então integrada na DATSO, que procedesse à revisão e actualização do Inventário Municipal do Património (IMP), que constitui o Anexo 1 do Regulamento do PDM em vigor e integra a Planta de Ordenamento.

O IMP é uma relação fechada e bastante exaustiva de bens – objectos singulares, edifícios e conjuntos urbanos – particularmente relevantes, do ponto de vista formal, para a história de Lisboa. Contudo, não esgota a totalidade de bens com interesse histórico e arquitectónico. Muitos há que, pelo desconhecimento da riqueza formal e decorativa dos seus interiores, ficaram de fora. Outros ainda, associados a acontecimentos históricos e memórias, também não foram contemplados.

Por outro lado, alguns dos edifícios que haviam sido englobados no IMP foram entretanto demolidos ou intervencionados de tal modo que as características que os haviam destacado acabaram por se perder.

Monitorização do inventário municipal do património – 1994/2008

Embora de uma forma não sistemática, a monitorização do Inventário Municipal do Património processou-se essencialmente por duas vias: no âmbito da revisão do Plano Director Municipal, e através do apoio à gestão urbanística no licenciamento de obras particulares.

Revisão do Pdm/Actualização do IMP

Metodologia

A proposta de Carta Municipal do Património (CMP) entregue à Comissão de Acompanhamento do PDM em Outubro de 2006 foi alicerçada numa reavaliação exaustiva e in situ 19 do IMP, que contemplou a identificação dos bens já demolidos, em situação de ruína ou muito adulterados, a confirmação de localizações e moradas, e a identificação de novos bens, nomeadamente em temáticas como as da azulejaria de fachada e da

¹⁹ A CMP das freguesias do Castelo, Encarnação, Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Catarina, Santiago, Santo Estevão, Santos-o-Velho, S. Cristovão e S. Lourenço, S. Miguel, S. Nicolau, S. Paulo, S. Vicente de Fora, Sé e Socorro foi da responsabilidade da Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, através das suas Unidades de Projecto.

arquitectura industrial, nas quais, por falta de estudos à época, o Inventário apresenta grandes lacunas.

Seguiram-se, na generalidade, os princípios que presidiram à realização dos inventários patrimoniais por freguesia que foram o suporte do IMP (cft. Estudos Preliminares da Carta Municipal do Património, vols. 1 e 4, CML/DPPE, 1993, policopiado), alargando-se o nº de categorias operativas aí consideradas. Criou-se uma categoria para “objectos singulares” (estatuária, chafarizes, etc.) e outra para “espaços públicos”, e mantiveram-se as de imóveis e de conjuntos edificados. Estes últimos englobam os conjuntos urbanos planeados - quarteirões, praças e alguns bairros – e os somatórios de edifícios que possuem uma imagem definida que os destaca da envolvente – frentes de rua, percursos urbanos, etc.

Ao nível formal fizeram-se apenas alterações de pormenor, que se prendem sobretudo com um maior cuidado ao nível do léxico utilizado.

Integração do Património Oficialmente Classificado e em Vias de Classificação

Uma vez que o Património Oficialmente Classificado e em Vias de Classificação é referenciado em cartografia própria – Planta de Condicionantes –, foi opção da equipa manter a estrutura adoptada no actual PDM no que respeita à integração destes bens.

Assim, a proposta de Carta Municipal do Património não integra conjuntos como a Baixa Pombalina, o Campo dos Mártires da Pátria, o Bairro Alto ou a Avenida da Liberdade, uma vez que estes conjuntos correspondem a Núcleos de Interesse Histórico e a Conjuntos Urbanos Singulares²⁰.

Por último, tal como não foram incluídos na proposta de revisão os edifícios do IMP objecto de alterações que lhes retiraram valor patrimonial ou que estão em situação de pré-ruína, também não foram integrados edifícios classificados ou em vias que se encontrem nesta situação.

Integração de novos bens

a) Conjuntos urbanos situados em área histórica, e espaços públicos (cemitérios, jardins históricos e de aparato, e miradouros).

²⁰ Identificados na Planta de Componentes Ambientais Urbanas do PDM e regulamentados nos artº 24º e 21º respectivamente.

Estas tipologias, apesar de estarem identificadas nos Estudos Preliminares da Carta Municipal do Património, vol. 1, não foram incluídas no Inventário por razões que se prendiam com a estrutura do Regulamento do PDM.

Assim, “recuperaram-se” para a proposta de Carta Municipal do Património os conjuntos urbanos em área histórica e, no domínio do espaço público, os núcleos centrais dos cemitérios em que se verificam características paisagísticas específicas, nomeadamente quanto ao relacionamento dos respectivos elementos naturais e edificados, e ainda os jardins históricos e de aparato. Foram também incluídas nesta categoria as azinhagas identificadas na Planta de Componentes Ambientais do PDM21 que ainda mantêm as suas características morfológicas originais.

b) Património contemporâneo

Relativamente ao património contemporâneo pós 1994, integraram-se apenas os edifícios contemplados com o Prémio Valmor e Municipal de Arquitectura e os que se encontram classificados ou em vias de classificação.

c) Azulejaria de fachada

Uma outra problemática diz respeito à azulejaria de fachada e à necessidade de salvaguardar este importante e original património da cidade. Embora esta preocupação seja da maior pertinência face ao nº de exemplares que têm sido destruídos, na revisão do IMP foram incluídos apenas os imóveis que, para além do seu revestimento azulejar, apresentam qualidade arquitectónica ou estão integrados em conjuntos urbanos, e os que têm padrões únicos.

Licenciamento de obras particulares

Desde a entrada em vigor do PDM, a monitorização qualitativa e dinâmica do IMP enquanto processo de acompanhamento e avaliação das alterações físicas e funcionais dos bens nele integrados foi feita de forma sistemática para toda a cidade apenas entre Março de 2001 e Dezembro de 2005, período em que a análise dos processos de licenciamento relativos a bens do IMP ou a demolições e alterações profundas em área histórica foi acompanhada por vistorias e relatórios histórico-patrimoniais²².

²¹ Regulamentadas no artº 24º.

²² Desde Abril de 2008 esta tarefa é da competência do Núcleo Residente da Estrutura Consultiva do PDM, criado pelo Despacho 89/P/2008.

Estas vistorias permitiram, nomeadamente, consolidar o conhecimento dos bens inventariados, identificar outros edifícios com valor patrimonial, avaliar o modo como se está a intervir no edificado, sobretudo em área histórica, e identificar as zonas em que a pressão urbanística para a renovação é mais forte.

Inventário municipal do património: indicadores 1994 / 2007

Bens retirados na proposta de CMP

O facto de durante mais de 6 anos (1994-2001) não ter havido monitorização do Inventário no âmbito do licenciamento de obras particulares, conduziu a 3 tipos de situações graves:

- demolições integrais;
- alterações profundas com ampliação: perda de autenticidade por destruição de interiores e descaracterização formal das fachadas;
- alterações profundas (demolição dos interiores), que retiraram autenticidade formal e decorativa aos edifícios em causa.

A situação é particularmente grave na zona central da cidade e em áreas históricas periféricas como a Ameixoeira, Charneca ou Marvila. Atinge praticamente todas as tipologias inventariadas e atravessa todas as épocas construtivas (cft. listagem anexa à informação 2288/INT/2008, de 3 de Junho)

Bens a acrescentar na proposta de CMP

Embora a listagem do IMP (1994) e a da Carta Municipal do Património (2007) não sejam directamente comparáveis, é possível afirmar que é nas freguesias da zona oriental da cidade que se verifica um maior acréscimo de bens inventariados.

O nº de conjuntos inventariados cresceu de forma significativa pelo facto de se ter “recuperado” a maioria dos conjuntos em Área Histórica que já tinham sido identificados nos Estudos Preliminares da Carta Municipal do Património, vol. 1 (ver 2.1.3).