

- Deliberação n.º 940/CM/2012 (Proposta n.º 940/2012)
- Subscrita pelas Vereadoras Helena Roseta e Maria João Mendes e pelo Vereador Manuel Salgado;

Proposta de Estratégia de intervenção para a reabilitação e funcionamento do edifício municipal na Rua Ferreira Borges

Pelouros: Desenvolvimento Social, Reabilitação Urbana e Património.
Serviços: DMHDS, DMPRGU e DMF.

Considerandos:

1 - A construção do equipamento social municipal localizado na Rua Ferreira Borges, 122, em Campo de Ourique, no limite entre as freguesias de Santa Isabel e de Santo Condestável, resultou de um concurso cujo processo foi organizado pelo então Departamento de Ação Social, autorizado pela Proposta n.º 459/2001, aprovada por unanimidade em sessão de Câmara de 4 de outubro de 2001;

2 - Durante o processo de concurso ocorreram eleições municipais, tendo o novo executivo promovido uma reestruturação dos serviços, nomeadamente a criação da DMPO. Dadas as competências desta, todo o processo de concurso transitou para esta em junho de 2003 para concretização da adjudicação e construção do edifício;

3 - A obra foi adjudicada em 2003/09/24 à empresa Sobagogue - Sociedade de Construções, Ltd.ª, publicada no *Boletim Municipal* n.º 506, Deliberação n.º 522/CM/2003.

É um equipamento municipal construído de raiz para funcionamento das seguintes valências: Creche (35 utentes), Centro de Dia (100 utentes) e Serviço Domiciliário;

4 - Ao longo do tempo, manifestaram interesse pela gestão deste equipamento as seguintes entidades:

- Fundação D. Pedro IV - 2005;
- Associação Coração Amarelo - 2005;
- Santa Casa da Misericórdia de Lisboa - 2006;
- Junta de Freguesia de Santa Isabel (com a Cruz Vermelha Portuguesa) - 2006.

5 - Apesar das manifestações de interesse de algumas entidades em assumirem a gestão do equipamento, nunca foi concretizada a sua cedência por causa do contencioso entre o empreiteiro e a CML, tendo a obra ficado suspensa e o equipamento permanecido encerrado e na posse do empreiteiro;

6 - A relação litigiosa entre a CML e o adjudicatário levou este a solicitar a rescisão da empreitada em 2007, interpondo uma ação administrativa comum que foi resolvida através de transação judicial, tendo a CML recebido as chaves do imóvel em fevereiro de 2010, não estando no entanto a obra totalmente concluída;

7 - Foram detetadas pela DMPO anomalias originadas pela entrada de águas pluviais no edifício, a acrescentar às decorrentes da falta de manutenção e de atos de vandalismo entretanto ocorridos;

8 - Foi sempre manifestado pela DMPO, em reuniões de trabalho, não ser uma solução viável a continuidade dos trabalhos com a empresa adjudicatária, dado o contencioso existente. Uma das hipóteses analisada em 2010 foi a da Santa Casa de Misericórdia de Lisboa vir a assumir-se como gestora do equipamento, assumindo também a execução de todos os trabalhos em falta e a obtenção das respetivas certificações;

9 - Assim, em 2010, o equipamento municipal foi visitado pela SCML a quem foram facultados os projetos do edifício, a fim de o adaptar de acordo com as atualizações necessárias e pretendidas pela Santa Casa para a valência de Centro de Dia. Ainda em 2010, a SCML efetuou o estudo da viabilidade do projeto face às alterações necessárias, em conformidade com a nova legislação, com o fim de obter a certificação respetiva;

10 - No entanto, em ofício datado de 2011/01/31 dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, a SCML informou que, devido a constrangimentos financeiros, não iria incluir o Equipamento da Ferreira Borges no seu Plano de Atividades nesse ano, optando pelo adiamento da análise e eventual inclusão no ano seguinte;

11 - Em março de 2011, as Juntas de Freguesia de Santa Isabel e de Santo Condestável assinaram um memorando de entendimento com a CML onde ambas se comprometeram a implementar no Equipamento da Ferreira Borges um projeto conjunto, com as valências de: centro de dia, apoio domiciliário, postos de cuidados de enfermagem e de saúde preventiva, atividades de ocupação de tempos livres para seniores e uma Universidade Sénior. Este memorando pressupunha a intervenção da CML para a reposição de condições funcionais no edifício, de acordo com as normas técnicas em vigor estabelecidas pela Segurança Social, suportando a CML os respetivos encargos;

12 - As Juntas de Freguesia de Santa Isabel e de Santo Condestável candidataram-se ao OP 2011/2012, não tendo no entanto o projeto sido selecionado;

13 - Entretanto a DMPO apresentou uma estimativa orçamental para a reconversão do edifício, incluindo a reparação da cobertura para evitar mais infiltrações, a reparação dos pisos superiores deteriorados na sequência daquelas e a reposição do edifício nas condições em que se encontrava antes das infiltrações e dos atos de vandalismo ocorridos, que danificaram seriamente todas as instalações relacionadas com eletricidade;

14 - A estimativa inicial do custo das obras apresentada pela DMPO, no início de fevereiro de 2012, no valor de 1,2 milhões de euros, surge majorada por carecer de um exame pericial detalhado, nomeadamente dos ascensores, das instalações elétricas, das instalações de águas e esgotos e dos equipamentos de cozinha instalados. Este valor foi considerado excessivo, pois, atendendo à área útil disponível, permitiria construir um edifício equivalente. Posteriormente a DMPO elaborou uma segunda estimativa, substancialmente inferior, da ordem dos 500.000 euros;

15 - Surgiu entretanto um pedido da APROS - Associação de Educação e Promoção Social de Santos-o-Velho, no sentido de lhe ser proporcionado um espaço municipal para a valência

de creche e jardim infantil, estando a associação na disposição de assumir uma parte do custo das obras, por se encontrar na iminência de despejo nas suas atuais instalações e poder vir a dispor de indemnização a investir num novo espaço. Esta associação tem Protocolo de financiamento pela Segurança Social em vigor para cerca de 100 utentes, sendo que atualmente a Segurança Social não está a aceitar novos Protocolos de financiamento;

16 - Também foram flexibilizadas pela Segurança Social as regras necessárias para os espaços destinados a algumas respostas sociais, tendo sido feitas diligências exploratórias pela CML no sentido de apurar a viabilidade do uso solicitado pela APROS, sendo apurado que os espaços propostos cumprem as exigências para manter cerca de 100 utentes, entre creche e jardim de infância. Os pisos a ceder à APROS seriam os dois pisos superiores e o terraço, sendo o principal condicionante a autorização da Autoridade Nacional de Proteção Civil para o uso do terraço como espaço de logradouro, tendo já sido diligenciado pela CML junto da ANPC o pedido de emissão do respetivo parecer;

17 - Foram sondadas a Cruz Vermelha e a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa para a cedência dos restantes pisos para a valência de Centro de Dia e complementares. A Cruz Vermelha mostrou-se indisponível, mas a SCML admitiu avaliar essa possibilidade;

18 - Foram também ouvidas as Juntas de Freguesia de Santo Condestável e Santa Isabel, que não levantaram objeções de fundo à cedência à APROS e à SCML, que custearão no todo ou em parte as obras necessárias, desde que a APROS incluísse no seu público-alvo crianças das duas freguesias;

19 - Realizou-se em 28 de setembro de 2012 uma reunião com a presença da APROS, SCML e diversos serviços da CML da DMHDS, DMPO e DMPRGU para debater a metodologia a adotar para desencadear o processo de cedência, reabilitação e abertura do equipamento da Ferreira Borges. Desta reunião resultou a necessidade de definir duas etapas: numa primeira etapa, definição da estratégia geral de intervenção e das parcerias a estabelecer, com definição genérica dos compromissos das partes; numa segunda etapa, aprovação dos Protocolos de cedência com discriminação detalhada das obrigações das Partes, incluindo calendário e encargos;

20 - Posteriormente a Junta de Freguesia de Santa Isabel veio solicitar a cedência parcial do edifício à Associação Humanitária de Bombeiros Voluntários de Campo de Ourique, para instalação da sede e serviços à comunidade, nomeadamente posto médico. A AHBVCO estaria disponível para custear as obras na parte que lhe fosse atribuída, mas seria necessária uma alteração funcional de fundo, dado que as valências projetadas para o edifício foram creche e centro de dia. Nestas condições, o pelouro do Desenvolvimento Social assumiu o compromisso de encontrar outras instalações para a AHBVCO e manteve as negociações com a APROS e a SCML para a resolução definitiva do problema;

21 - Em 10 de novembro, reuniram os técnicos responsáveis dos vários serviços da CML intervenientes no processo a fim de definir com clareza as condicionantes técnicas da intervenção e a melhor forma de distribuir responsabilidades entre os vários parceiros. Desta reunião resultou o seguinte consenso:

- Conveniência de garantir que a totalidade dos projetos de adaptação sejam assegurados por um única equipa exterior à CML, para garantir coerência e rapidez;
- Necessidade de definição e separação das áreas comuns para o funcionamento das duas instituições no mesmo edifício;
- Reestruturação, adaptação e separação das redes, nomeadamente eletricidade, água, gás, segurança contra incêndios e ventilações, tendo em vista a instalação de contadores separados para os serviços comuns;
- Aceitação do projeto como de iniciativa municipal, isento de todas as taxas e licenças, sujeito no entanto a aprovação pelo Vereador do Pelouro do Urbanismo e Reabilitação Urbana;
- Os projetos a submeter a entidades externas ao município serão apresentados pela equipa projetista, sendo as despesas inerentes à sua aprovação e licenciamento da responsabilidade da APROS e da SCML;
- O estudo prévio de arquitetura a submeter à CML deverá ser simultaneamente submetido à Segurança Social para obtenção de parecer, bem como à ANPC. Os pareceres destas duas entidades são determinantes para a boa prossecução do projeto;
- Realização das obras por um único empreiteiro, através de enquadramento legal adequado, por exemplo concessão de obra pública, sendo as obras isentas de taxas e licenças mas sujeitas a fiscalização municipal;
- Definição de duas etapas no processo, sendo a primeira a aprovação de uma proposta de estratégia de intervenção para o edifício e a segunda a aprovação dos Protocolos de cedência com as respetivas condições;
- A segunda etapa deve integrar um acordo de gestão a celebrar entre as entidades parceiras, nomeadamente quanto à divisão de custos e manutenção dos serviços comuns, bem como a estabilização das áreas a afetar a cada entidade e as condições concretas da cedência.

22 - A presente proposta foi submetida às Juntas de Freguesia de Santo Condestável e de Santa Isabel, bem como à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e à APROS - Associação de Educação e Promoção Social de Santos-o-Velho.

Assim, ao abrigo do n.º 2, alínea f) e do n.º 4, alínea b) do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, proponho que a CML delibere aprovar a estratégia de intervenção no edifício municipal sito na Rua Ferreira Borges, 122, visando a futura atribuição à Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e à APROS - Associação de Educação e Promoção Social de Santos-o-Velho, de acordo com a distribuição preliminar de áreas identificadas nas plantas anexas e assente nos seguintes princípios:

- Elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades por uma única entidade, externa à CML, sendo os mesmos considerados de iniciativa municipal, com isenção de taxas e licenças, mas sujeitos à aprovação do Pelouro de Urbanismo e Reabilitação Urbana;

- Realização das obras por um único empreiteiro, através de enquadramento legal adequado, por exemplo concessão de obra pública, com isenção de taxas e licenças municipais mas sujeitas a fiscalização municipal;
- Repartição dos custos de projeto e obras entre a SCML e a APROS, proporcionalmente aos espaços a ceder, podendo a CML participar nos custos de obras nos espaços comuns, caso necessário, e até ao montante que venha a ser fixado nos acordos de cedência a celebrar;
- Obtenção de pareceres exigíveis por entidades externas, bem como pagamento das respetivas licenças, sob responsabilidade da SCML e da APROS, para as valências a instalar nos espaços a ceder a cada uma;
- Definição e separação das áreas comuns para o funcionamento das duas instituições no mesmo edifício;
- Reestruturação, adaptação e separação das redes, nomeadamente eletricidade, água, gás, segurança contra incêndios e ventilações, tendo em vista a instalação de contadores separados para os serviços comuns;
- Definição, em sede dos acordos de cedência a celebrar, de um período de carência de pagamento de renda à CML em função do investimento levado a cabo por cada uma das entidades, em que será estabilizada a área final a ceder a cada entidade;
- Preparação de um acordo de gestão entre a SCML e a APROS que deverá definir a repartição dos custos e manutenção dos serviços comuns, que deverá integrar os acordos de cedência a celebrar.

(Aprovada por maioria com 14 votos a favor e 1 abstenção.)

ANEXO 1

Plantas com delimitação preliminar dos espaços a atribuir à SCML e à APROS.