

ESTRATÉGIA

LOCAL DE HABITAÇÃO 2019/2024

março 2019



PLH

Programa Local de Habitação de Lisboa

Ficha Técnica

Responsáveis pela pesquisa, compilação, integração de contributos, redacção e revisão final do Relatório

- ❖ Isabel Dias Costa, Directora do Departamento de Políticas e Gestão de Habitação DPGH/ DMHDL
- ❖ Isabel Nascimento Santana, Chefe de Divisão de Gestão da Habitação Municipal DGHM/DPGH/DMHDL

Contributos:

Núcleos Financeiro e de Apoio à DMHDL

- ❖ Fernanda Benvindo – Técnica Superior, Economista - Matriz Financeira
- ❖ Isabel Santos Genro – Técnica Superior, Eng^a Civil – Dados e Relatório dos Pátios e Vilas
- ❖ Marta Cardoso - Técnica Superior, Eng^a Civil – Dados e Relatório dos Pátios e Vilas
- ❖ Teresa Rodrigues Pereira – Técnica Superior, Socióloga - Dados sobre a Procura

Núcleo de Apoio ao DPGH

- ❖ Luís Desterro, Técnico Superior, Sociólogo, Núcleo de Apoio à Direcção do Departamento – DPGH – Reforço técnico/informático

DGHM/ DPGH/ DMHDL

- ❖ Miguel Colaço, Técnico Superior, Sociólogo – Dados sobre o RAHM – Regime de Acesso a Habitação Municipal

DIMH/ DPGH/ DMHDL

- ❖ Margarida Ribeiro Beirão – Chefe de Divisão de Intervenção no Mercado Habitacional – Dados sobre Renda Convencionada e SMA

DDL/ DMHDL

- ❖ Miguel Brito – Director do Departamento de Desenvolvimento Local, DDL/DMHDL- Dados sobre a Carta e Programa BIP/ZIP
- ❖ João Cabeleira – Técnico Superior, Arquitecto DDL/DMHDL – Dados e Relatórios sobre Bairros ex- SAAL e Autoconstrução

DMMC/DHM

- ❖ Manuel Abílio Ferreira – Director do Departamento de Habitação Municipal – Matriz Financeira e Técnica, Lista das intervenções a candidatar/nº de alojamentos e áreas a candidatar.

DMU/DP/DRAUGI

- ❖ Arquitecta Cláudia Batista – Chefe de Divisão de Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – Dados e Relatórios AUGIs

DMU/DEP/DPAP

- ❖ Pedro Homem Gouveia – Chefe de Divisão, Plano de Acessibilidade Pedonal – Dados sobre acessibilidade e mobilidade

GEBALIS

- ❖ Maria Helena Correia, Vogal Conselho Administração - Relatórios de caracterização das alvenarias dos Bairros Padre Cruz e Boavista e Relatório do recenseamento e pretensões do realojamento do Cruz Vermelha
- ❖ Marta Santos – Directora de Intervenção Local – Dados sobre Bairros Padre Cruz, Boavista e Cruz Vermelha

GRUPO DE TRABALHO DO PROGRAMA DA RENDA ACESSIVEL, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa -Uma proposta de política de habitação municipal, Março de 2019.

GABINETE VEREADORA PAULA MARQUES

- ❖ Floresbela Pinto, Assessora da Vereadora, Resumo histórico da habitação pública no Bairro Padre Cruz

Colaboração

- ❖ Célia Graça – Assistente Técnica, Núcleo de Apoio à Direcção do Departamento - DPGH
- ❖ Cristina Miranda – Técnica Superior, Linguística, Núcleo de Apoio à Direcção do Departamento - DPGH
- ❖ Maria João Ventura – Técnica Superior, Designer, Núcleo de Apoio à Direcção Municipal - DMHDL

Coordenação Técnica

- ❖ Marta Sotto – Mayor, Directora Municipal da Habitação e Desenvolvimento Local – DMHDL

Tutela Política

- ❖ Paula Cristina Marques, Vereadora do Pelouro da Habitação e Desenvolvimento Local
- ❖ João Paulo Saraiva, Vereador do Pelouro das Finanças, Recursos Humanos e Sistemas de Informação

Lisboa, 11 de Março de 2019

ÍNDICE

PARTE I – PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO - PLH	8
1. Metodologia	9
2. Missão	10
3. Objectivos	10
4. Programas de Acção do PLH	12
5. Principais programas e projectos nascidos do PLH e desenvolvidos no Pelouro da Habitação	12
PARTE II – ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO – 2019 – 2024	20
1. Diagnóstico global actualizado das carências habitacionais existentes	22
1.1 Pedidos de Habitação junto do município de Lisboa	22
1.1.1. Reabilitação de fracções degradadas em Bairros municipais	31
1.2 Habitação degradada a demolir, nos bairros municipais de intervenção prioritária: Padre Cruz, Boavista e Cruz Vermelha	32
1.2.1 Bairro Padre Cruz (alvenarias)	32
1.2.2 Bairro da Boavista (alvenarias)	34
1.2.3 Bairro da Cruz Vermelha	36
1.3 Edifícios municipais/fracções municipais degradados localizados em Património Disperso a reabilitar	37
1.4 Inexistência ou insuficiência de habitação adequada para pessoas com deficiência ou problemas de mobilidade	42
1.5 Insuficiência de fracções municipais para arrendamento acessível	43
1.6 Edifícios degradados em bairros municipais propriedade mista	44
1.7 Bairros de autoconstrução PRODAC Norte e PRODAC Sul	44
1.8 Bairros Ex- SAAL	45
1.8.1 Cooperativas do Beato e Bairro Horizonte (Cooperativa de Habitação Económica Bairro Horizonte)	45
1.8.2 Bairro Portugal Novo	46
1.9 Áreas Urbanas Génese Ilegal - AUGI (s)	46
1.10 Núcleos com habitação degradada não realojados no âmbito do PIMP e do PER	48
1.10.1 Núcleos localizados em terreno municipal	48
1.10.2 Núcleos Não Realojados localizados em terrenos Propriedade Particular	49
2. Soluções habitacionais e Programação das soluções habitacionais para seis anos	49
3. Opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território	51
4. Ordem de prioridade das soluções habitacionais	51
5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do 1º Direito.	53
6. Considerações finais	53
7. Matriz	54

Introdução

O 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (adiante designado 1º Direito) é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, conforme o artigo 2º do Decreto-Lei nº 37/2018 de 4 de Janeiro, que criou este diploma.

O 1º Direito constitui um dos instrumentos nascidos no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação do XXI Governo Constitucional, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 50-A/2018 de 2 de Maio.

No âmbito deste Programa “cabe aos municípios o papel imprescindível na sua implementação e para tal efectuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes nos respectivos territórios e, em conformidade, elaborarem as estratégias locais de habitação que enquadram todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios”, conforme preâmbulo da Portaria nº 230/2018 de 17 de agosto, que define a operacionalização do Programa 1º Direito.

No art.º 30º do referido Decreto-Lei que criou este Programa é estipulado que “ Em alinhamento com os princípios constantes do art.º 3º e com o diagnóstico global actualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respectivo território ao abrigo do 1º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoios ao abrigo do 1º Direito”.

Por sua vez o art.º 2º da Portaria 230/2018, de 17 de Agosto, determina que a apresentação de candidaturas de apoio ao abrigo deste Programa depende da prévia aprovação pelos órgãos competentes da estratégia local de habitação” que deve ser elaborada de acordo com os 12 princípios do 1º Direito e conter em especial os seguintes”:

- a. Princípio da acessibilidade habitacional
- b. Princípio do planeamento estratégico local
- c. Princípio da integração social
- d. Princípio da estabilidade
- e. Princípio da cooperação
- f. Princípio da participação
- g. Princípio da equidade
- h. Princípio da perequação
- i. Princípio da reabilitação do edificado.
- j. Princípio do incentivo ao arrendamento
- k. Princípio das acessibilidades
- l. Princípio da sustentabilidade ambiental.

Considerando que o município de Lisboa tem em vigor a sua Estratégia Municipal de Habitação, emanada do Programa Local de Habitação - PLH, aprovado pelos órgãos municipais competentes, o presente relatório vai constituir uma Adenda ao referido PLH e visa actualizar este documento estratégico e demonstrar o seu enquadramento nos princípios do Programa 1º Direito.

Esta Adenda ao PLH, que consubstancia a proposta actualizada da Estratégia Local de Habitação do município de Lisboa, irá ser constituída pelos seguintes documentos:

- ✓ O Relatório;
- ✓ Documento complementar:
Matriz de sistematização da informação do Relatório, com as propostas de soluções habitacionais e a sua priorização
- ✓ Anexos I a XXXIV

O Relatório é composto por duas partes:

Na Parte I apresenta-se de forma sucinta o PLH: como surgiu, a missão, os princípios, os objectivos e os programas de acção. Identificam-se também os principais programas e projectos nascidos do PLH, desenvolvidos no Pelouro da Habitação.

Na Parte II apresenta-se a actual Estratégia Local de Habitação definida pelo município, assentando nos princípios, metodologias e programas previstos e delineados no PLH, assegurando-se a assim prossecução deste documento estratégico.

Nos Anexos I a XXXIV constam os Relatórios, Estudos e Documentos referidos ao longo deste documento (com registo em CD).

PARTE I – PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO - PLH

Os Planos Locais de Habitação foram previstos no Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

São instrumentos que definem localmente (a nível municipal ou intermunicipal) uma visão estratégica das intervenções nas áreas da habitação, fixando os objectivos da política de habitação a médio prazo, cruzando diversas políticas, com realce para a reabilitação e reconversão urbana.

Tendo sido iniciado em 2008 por uma equipa de Missão criada para o efeito e aprovado posteriormente pelos órgãos municipais competentes “ o Programa Local de Habitação de Lisboa não é um programa sectorial de habitação, pois contempla alguns objectivos que extravasam, em si, a Habitação, pelo que é um projecto estratégico para a cidade”.¹

O PLH constituiu a base da alteração da política municipal de habitação, após mais de 2 décadas de uma política fortemente centrada na erradicação de cerca de 20.000 barracas existentes na cidade de Lisboa, com implementação dos Programas de Realojamento PIMP e PER e a construção de aproximadamente 17.000 novas habitações,² que vieram aumentar significativamente o património habitacional municipal, essencialmente concentrado em novos bairros municipais, totalizando 69, o que torna o município de Lisboa o maior senhorio do país.

Foi neste contexto que o PLH foi delineado, preconizando uma reorientação da política municipal de habitação, “ a qual deixou de ser exclusivamente concentrada no património habitacional municipal, para se estender a toda a cidade, em especial às zonas e bairros mais vulneráveis, abrangendo todos os agentes

¹ CML (2012) – O PLH em Acção, Programa Local de Habitação de Lisboa, Relatório da 3ª fase: Concretizar, Equipa de Projecto do PLH, pp. 4.

² Costa, Isabel Dias; Subtil, Manuel Jorge – Programas de Realojamento PIMP e PER: Relatório de Finalização: Câmara Municipal de Lisboa, 2013, pp.11.

e procurando dar resposta às novas necessidades e prioridades, através de um conjunto alargado de novos programas e novas regras”³

Acresce que o PLH influenciou também a nível estratégico os documentos de gestão territorial, os instrumentos de gestão municipal e os instrumentos de gestão financeiros de suporte às prioridades definidas no âmbito do Urbanismo e Reabilitação Urbana.

Importa ainda destacar que o PLH passou a constar no Regulamento do Plano Director Municipal, o que corrobora a importância do seu papel na definição da política municipal de Habitação.⁴

1. Metodologia

O PLH prosseguiu uma metodologia participativa, recolhendo informação dos vários agentes que operam na área da habitação e sistematizando-a sob a forma de relatórios com três fases sequenciais, designadas por “Conhecer”, “Escolher” e “Concretizar”.

“A metodologia aprovada para a elaboração do PLH de Lisboa partiu do pressuposto que o âmbito de uma estratégia para as políticas de habitação não pode dissociar-se de uma perspectiva de gestão sustentável do meio urbano, em linha com estudos semelhantes no quadro da União Europeia. Com efeito, as cidades possuem no seu próprio seio a maioria das potenciais soluções para os problemas urbanísticos existentes, que deverão ser encarados no seu território e não definidos para outros níveis espaciais ou para gerações futuras”.⁵

Por outro lado, a temática da habitação nas cidades deve passar por um conceito mais lato que integra três pilares fundamentais: a habitação, os equipamentos/espço público e a mobilidade, na perspectiva de qualidade de vida dos cidadãos.”⁶

“*Conhecer*” foi a fase do Diagnóstico que recorreu a diferentes suportes e fontes para recolha de informação (serviços e empresas municipais, freguesias, organizações da sociedade civil, empresas e entidades promotoras de habitação, entre outros) tendo sido materializado no Relatório da Primeira Fase do PLH (ANEXO I – volumes 1 e 2) e posteriormente actualizado em relatórios específicos para as diferentes situações identificadas. Anexo

A 2ª fase do PLH “*Escolher*” foi a fase de definição de prioridades e objectivos estratégicos. Nesta fase foram articuladas as prioridades escolhidas com as restantes políticas municipais, com vista à elaboração de uma Matriz Estratégica Preliminar, que contem os objectivos e medidas do PLH, construídas a partir de uma abordagem de avaliação multicritério. (ANEXO II).

A 3ª Fase do PLH “*Concretizar*” refere-se à concretização da Proposta Estratégica Municipal para a Habitação: dos programas de acção devidamente priorizados, estabelecendo as necessárias parcerias, elaborando candidaturas a programas nacionais de financiamento e procedendo à indispensável inclusão no plano de Actividades e Orçamento da CML. (ANEXO III).

³ CML (2013) Mudar a política de habitação em Lisboa: Regras do jogo, caminho feito, novos desafios, Roseta, Helena, pp.12: Câmara Municipal de Lisboa

⁴ Idem nota1, pp 26-27.

⁵ CML (2009) – Programa Local de Habitação de Lisboa, Relatório da 1ª fase, volume I, Conhecer, Equipa de Projecto do PLH, pp.18: Câmara Municipal de Lisboa

⁶ Idem nota 5

2. Missão

De uma forma sintética **Re-Habitar Lisboa** é a Missão do PLH, assente na Proposta Estratégica Municipal para a Habitação de Lisboa, que foi possível definir e implementar após o desenvolvimento das 3 Fases de construção do PLH, anteriormente referidas.

3. Objectivos

O PLH apresenta na sua Proposta Estratégica Municipal para a Habitação a definição de objectivos e de uma estrutura de programas de intervenção que se traduziu em:

3 Objectivos gerais, 8 objectivos específicos, 13 programas de acção e 132 medidas.

Objectivos Gerais e Específicos:

- I. *“Melhorar a Cidade”*
 - A. - Melhorar a qualidade do parque habitacional
 - B. - Melhorar a qualidade da vida urbana e coesão social
 - C. - Promover a coesão social
- II. *Atrair Nova População”*
 - A. - Adequar a oferta à procura de habitação
 - B. - Poupar recursos
- III. *“Passar da crise à Oportunidade”*
 - A. - Dar prioridade á reabilitação
 - B. - Garantir os solos necessários para Re-Habitar Lisboa
 - C. - Promover a Administração Aberta

MISSÃO e OBJECTIVOS DO PLH (RE) – HABITAR LISBOA ⁷

Melhorar a cidade	Objectivo A - Melhorar a qualidade do parque habitacional (público e privado) <i>Recuperar, conservar e manter o parque habitacional municipal e incentivar a recuperação, conservação e manutenção do parque habitacional privado e público degradado, dando prioridade a assegurar condições mínimas de habitabilidade – áreas satisfatórias, água, esgotos, electricidade, instalações sanitárias e infiltrações - e valorizando a acessibilidade universal, a eficiência energética e a protecção anti-sísmica.</i>
	Objectivo B - Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial <i>Completar, redimensionar, gerir e manter a rede de equipamentos de proximidade; conservar, reabilitar e criar espaços públicos e de lazer; garantir a qualidade do ambiente urbano, garantir a mobilidade (estacionamento, transportes, passeios) e dinamizar o comércio local.</i>
	Objectivo C - Promover a Coesão Social <i>Incentivar a convivência e desenvolver a cidadania, através de políticas públicas de criação de igualdade de oportunidades, de reforço dos laços de vizinhança e solidariedade activa, de promoção da mixidade social, diversidade e da interculturalidade, de fomento da inovação, de apoio ao empreendedorismo social e ao urbanismo comercial, de incentivo ao envelhecimento activo e de combate à exclusão social.</i>
	Objectivo D - Adequar a oferta à procura de habitação <i>Reduzir o desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação, em termos de quantidade, qualidade e preço acessível (isto é, adequado à taxa de esforço das famílias) e incentivar a colocação dos fogos devolutos no mercado, dando prioridade à dinamização do arrendamento, regulando as tipologias de acordo com a procura, proporcionando habitação pública, apoiada ou cooperativa a quem não consegue aceder ao mercado privado, incentivar a habitação privada de baixo custo e fixar nova população activa.</i>
Atrair nova população	Objectivo E - Poupar Recursos (tempo, energia e dinheiro) <i>Operacionalizar o conceito de sustentabilidade, promovendo a utilização criteriosa de recursos, através da redução de consumos energéticos na habitação, transportes e espaço público, da concertação de horários na cidade e da generalização do acesso à banda larga, promovendo o conceito de “cabaz urbano” e incentivando a redução das migrações pendulares.</i>
	Objectivo F - Dar prioridade à reabilitação <i>Dar prioridade à reabilitação do edificado e dos fogos devolutos sobre a construção nova e atrair os jovens e os agregados de rendimentos médios para reabilitar e reocupar a cidade, através de medidas concretas de incentivo (financeiras, territoriais, normativas, de formação, de divulgação, etc.) fomentando parcerias público privadas para a reabilitação e promovendo a diversidade social.</i>
Passar da crise à oportunidade	Objectivo G - Garantir os solos necessários para Re-Habitar Lisboa <i>Promover o uso sustentável do solo, entendido como bem escasso, e definir uma estratégia adequada de intervenção do município no mercado fundiário, de forma directa ou de forma indirecta e integrada com a administração urbanística, a política municipal de habitação e reabilitação e a política orçamental.</i>
	Objectivo H - Promover a Administração Aberta <i>Assegurar uma melhor participação dos cidadãos no processo de decisão e garantir uma maior legitimidade, eficácia e responsabilidade da Administração, segundo os princípios da simplificação, da qualidade e da transparência e promovendo a colaboração institucional.</i>

O conjunto de medidas exemplificativas dentro de cada objectivo totaliza 132.

Remete-se para as páginas 9 a 16 do Relatório do PLH, 2ª Fase para a especificação das 132 medidas.

Por sua vez estas medidas foram reagrupadas em 13 programas de acção, identificados no ponto seguinte.

⁷ CML (2009) – Programa Local de Habitação de Lisboa, Relatório da 2ª fase, (Re) Habitar Lisboa, Proposta Estratégica, “Escolher”, Equipa de Projecto do PLH, pp.8: Câmara Municipal de Lisboa

4. Programas de Acção do PLH

O desenvolvimento destes Programas, identificando as medidas inerentes a cada um, pela sua extensão não cabe no presente Relatório, remetendo por isso para o Relatório do PLH, 2ª Fase (pp19 a 34) (ANEXO II) e para o Quadro Resumo da Proposta Estratégica, com objectivos e programas de acção do Programa Local de Habitação de Lisboa (página 37) do mesmo Relatório.

Dos Programas de Acção preconizados no PLH destacaremos aqui apenas aqueles que são mais representativos pela sua premência e ligação directa à Parte II do presente relatório.

- **Programa de Acção 1 – Formação**
- **Programa de Acção 2 – Arrendamento Jovem**
- **Programa de Acção 3 – Acupunctura Urbana**
- **Programa de Acção 4 - Mobilidade**
- **Programa de Acção 5 – Regeneração e Requalificação dos Bairros**
- **Programa de Acção 6 – SAAL e Parcerias para a Reabilitação**
- **Programa de Acção 7 – Respiração Local**
- **Programa de Acção 8 – Habitação Low Cost/Renda Acessível**
- **Programa de Acção 9 – Revitalização Local**
- **Programa de Acção 10 – Realojamento e Regeneração Urbana**
- **Programa de Acção 11 – Dinamização do Arrendamento**
- **Programa de Acção 12 – Reabilitação Sustentável**
- **Programa de Acção 13 – Governança**

5. Principais programas e projectos nascidos do PLH e desenvolvidos no Pelouro da Habitação

Remetendo para o Relatório da 3ª Fase (pp 26, ANEXO III) “ O Programa Local de Habitação fixou os objectivos plurianuais da política municipal de habitação numa perspectiva transversal que envolveu diferentes políticas municipais” definindo de que forma se iria adoptar essa perspectiva visando:

- I. “A valorização do Património Habitacional
- II. O desenvolvimento da coesão socio-territorial
- III. A gestão integrada e a requalificação dos bairros municipais
- IV. A promoção da disponibilização de habitação a custos acessíveis”

Tendo por base os últimos Relatórios do PLH – 3ª Fase (pp 48 a 51, ANEXO III) e “Mudar a Política de Habitação em Lisboa, regras do jogo, caminho feito, novos desafios” (pp 16 a 18 ANEXO IV), neste ponto vão ser identificados e caracterizados os principais programas e projectos que foram delineados e implementados a partir do PLH, referindo também os que à época estavam já em curso e os novos programas entretanto nascidos.

▪ Programas de Reabilitação Urbana

○ Programa Integrado de Gestão e requalificação dos Bairros Municipais

Este programa foi concebido a partir da informação sistematizada sobre o estado de conservação dos bairros municipais, definindo as prioridades para a intervenção física num prazo alargado de 10 anos.

Como já foi referido pp. 4 o esforço do município na erradicação das barracas conduziu à construção de milhares de novas habitações, cerca de 17.000, que conjuntamente com os bairros municipais construídos anteriormente – início da década de 40 do séc. XX e seguintes - elevam o Município de Lisboa para a categoria de maior senhorio do país.

A intervenção na manutenção e conservação dos bairros municipais, quer ao nível do edificado, fachadas, coberturas, zonas comuns, quer ao nível do espaço público, - implica um enorme esforço financeiro por parte do município e da Gebalis (a entidade gestora dos bairros municipais).

A reabilitação de fracções habitacionais vagas localizadas em bairros municipais é assegurada quer pela Gebalis quer pela CML, para reatribuição a famílias carenciadas. Para este efeito foram celebrados vários contratos-programa entre a CML e a Gebalis, com transferência de verbas do Município para a Empresa, para reabilitação das fracções habitacionais devolutas.

Foi este esforço na detecção e reabilitação de fracções vagas que tem permitido ao município cumprir a sua política de habitação no que se refere ao acesso a uma habitação municipal por parte de famílias carenciadas (mediante o pagamento de uma renda apoiada) ou a famílias com rendimentos médios, mas impossibilitadas de aceder ao mercado privado, com acesso a uma habitação com renda acessível, no âmbito do programa da Renda Convencionada.

Posteriormente a Gebalis criou o Programa “ Aqui Há Mais Bairro” (ANEXO V) cujos objectivos são a manutenção e reabilitação do edificado municipal, que implicou a disponibilização de 52,5M€ para 30 Bairros.

A 2ª edição do programa “ Aqui há Mais Bairro 2 “ (ANEXO VI) com um novo Contrato - Programa CML /Gebalis, no valor de 27M€, visa a intervenção em mais 9 Bairros, devendo concretizar-se entre 2019 e 2021.

▪ Regeneração Urbana – Bairros de Intervenção Prioritária

- Bº Padre Cruz (ANEXO VII)
- Bº Boavista (ANEXO VIII)
- Bº da Cruz Vermelha (ANEXO IX)

Para os dois primeiros bairros indicados estava prevista no PLH a requalificação das zonas das casas de alvenaria, com a construção de novas habitações e a demolição das referidas casas que se encontram indignas, face ao estado de degradação avançada, não sendo passíveis de reabilitação, sendo necessário proceder ao realojamento das famílias nelas residentes.

O desenvolvimento do programa de requalificação dos dois bairros, implicando processos de realojamento locais, de forma faseada, foi acompanhado pelos respectivos GABIP - Gabinetes de Apoio aos Bairros de Intervenção Prioritária, centrados em activos modelos participativos e decisórios, integrando forças e estruturas locais, representativas da população, através de reuniões de trabalho regulares, de sessões de acompanhamento, de informação e divulgação do faseamento do projecto junto dos moradores.

Relativamente ao Bairro da Cruz Vermelha está em causa a demolição de 7 edifícios, com cerca de 140 habitações indignas e o consequente realojamento das famílias residentes.

Atualmente estão em curso os processos de requalificação dos 3 Bairros, que serão objecto de desenvolvimento na parte II deste Relatório.

▪ **Reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal – AUGIS**

Decorrente do PLH foi igualmente constituído o GABIP das AUGIS que tem vindo a acompanhar o processo de legalização das AUGIS de Lisboa, através da preparação e aprovação dos instrumentos urbanísticos e regulamentares, implicando, tal como consagrado nas estruturas dos GABIP, um modelo participativo envolvendo várias estruturas locais, associações de proprietários, moradores e juntas de freguesia.

Recentemente, aquando duma reorganização parcial da estrutura orgânica dos serviços municipais, foi criada a Divisão de Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, passando assim a ter uma estrutura organizativa própria, dotada do correspondente quadro financeiro e de recursos humanos, o que evidencia a importância e a importância deste Programa para o município.

Remete-se para o ponto de situação actual e a caracterização das várias AUGIS, resultado da intervenção das estruturas já referidas anteriormente, que vai ser apresentado na II parte deste Relatório.

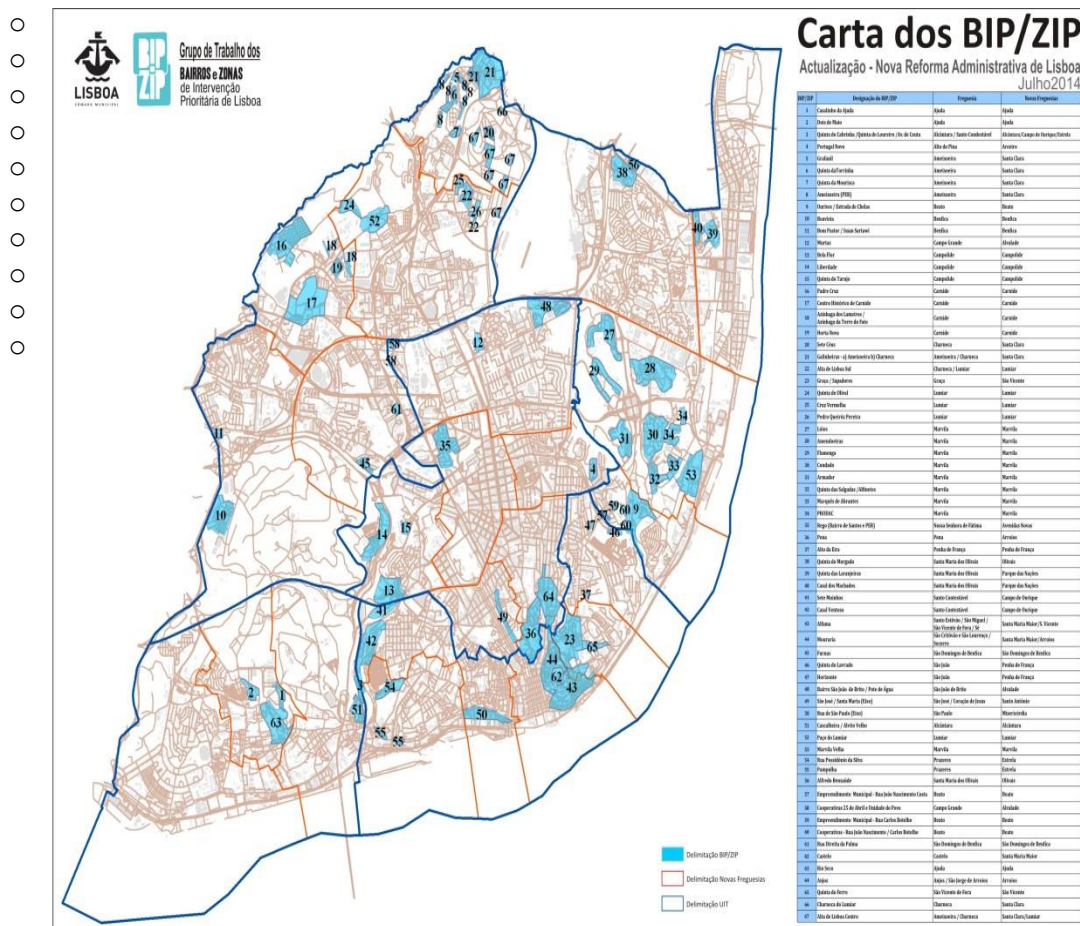
▪ **Carta e Programa BIP/ZIP**

- Apesar da erradicação das barracas da cidade de Lisboa persistiram zonas e bairros mais vulneráveis, quer nos novos bairros de realojamento, que não conseguiram promover a desejável coesão social, quer nos bairros ou zonas mais envelhecidas. Para identificar a fractura socio-territorial de Lisboa onde se verificava uma maior concentração de situações com maior vulnerabilidade do ponto de vista social, económico, ambiental e urbanístico, com défices superiores à média, foi criado o conceito BIP-ZIP – Bairro ou Zona de Intervenção Prioritária – que esteve na base da elaboração da carta dos Bip/Zip de Lisboa com identificação de cerca de 67 Bairros e Zonas de Intervenção Prioritárias.

A Carta BIP-ZIP está integrada no Plano Director Municipal.

Estes territórios incluem cerca de metade dos bairros municipais, as Augis, os Bairros ex. SAAL, Bairros Históricos em declínio e ainda zonas social ou urbanisticamente vulneráveis⁸ (ANEXO X)

Figura nº 1 - Carta BIB/ZIP



Fonte: Departamento de Desenvolvimento Local - DDL da Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local

- Programa BIP/ZIP – Parcerias Locais – através deste programa são financiados projectos em parceria com promotores locais, visando:⁹
 - ✓ Promover o desenvolvimento local, fomentando a cidadania activa, a capacidade de auto-organização e a procura colectiva de soluções, através da participação da população na melhoria das suas condições de vida;
 - ✓ Contribuir para uma efectiva melhoria destes territórios e comunidades - bairros e zonas de intervenção prioritária - de forma a permitir e reforçar a sua integração na cidade, sem discriminações no acesso aos bens e serviços que a todos são devidos.

⁸ CML (2013), Mudar a política de habitação em Lisboa: Regras do jogo, caminho feito, novos desafios”, Roseta, Helena, pp.13: Câmara Municipal de Lisboa

⁹ CML (2018), Ciclo e Regras do Programa BIP/ZIP Lisboa 2018 – Parcerias Locais, DDL/DMHDL, pp. 3, Câmara Municipal de Lisboa

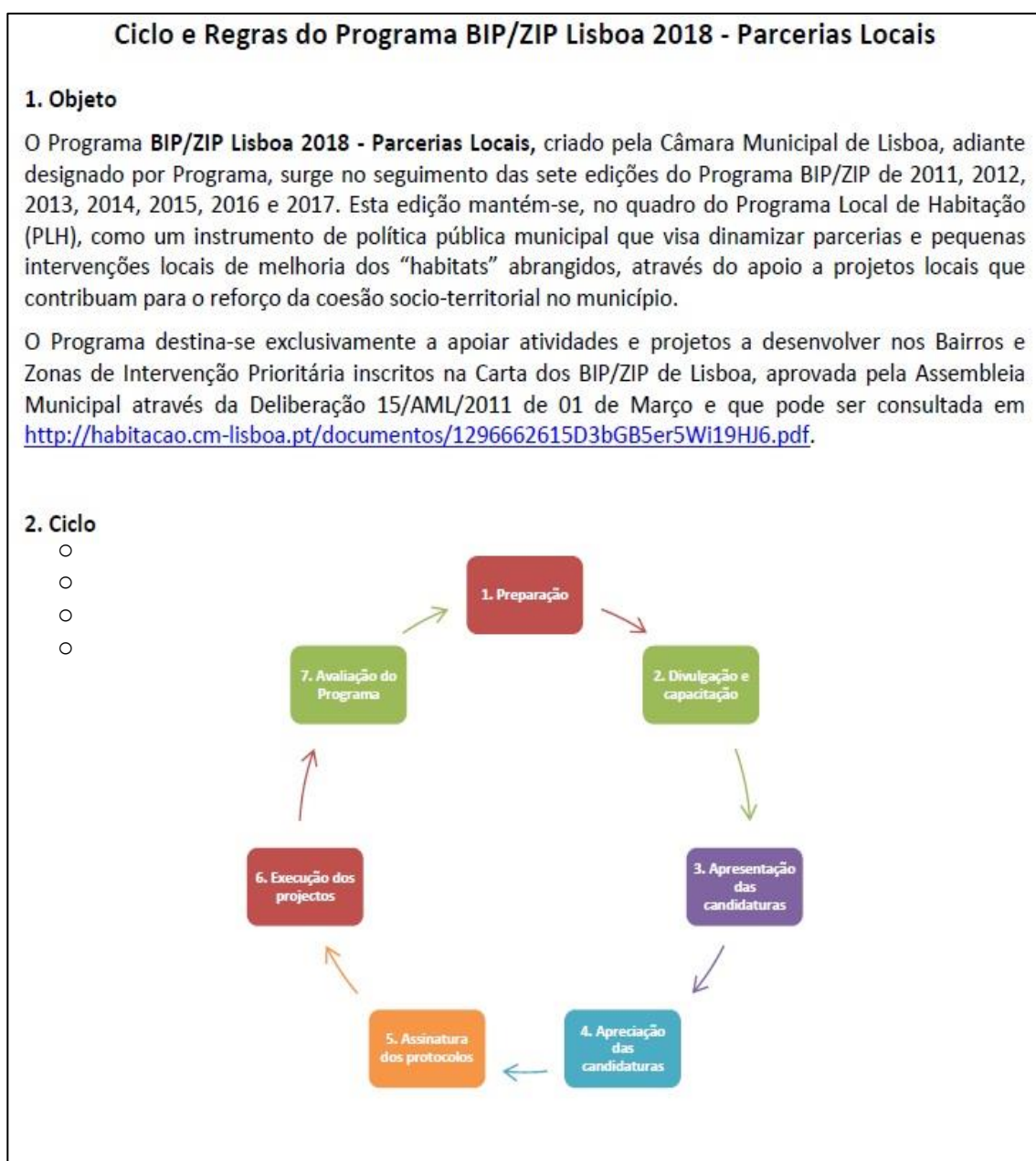
- Este Programa contou com um orçamento inicial de 1M €, e com métodos participativos tem assegurado financeiramente dezenas de processos de dinamização e requalificação, concebidos e realizados por redes locais de parceiros, que se tem mantido desde a sua criação em 2011 até ao presente, sendo um projecto com divulgação e reconhecimento internacionais.
- A dotação para cada edição do Programa é fixada por deliberação de Câmara, de acordo com a dotação prevista no Orçamento Municipal.¹⁰
- Todas as candidaturas ao programa devem ser apresentadas por uma parceria territorial, composta pelo menos duas entidades, sendo que uma delas terá de estar legalmente constituída.¹¹
- Podem concorrer as Juntas de Freguesia que incluam nos seus territórios pelo menos um BIP-Zip e as organizações com natureza formal e não formal sem fins lucrativos que aí desenvolvam ou se proponham desenvolver intervenções.¹²
- Constam dos documentos em anexo os Relatórios de monitorização do programa, nomeadamente os de 2017 e 2018 e a carta BIB/ZIP em formato normal para viabilizar a leitura da mesma (neste relatório foi apenas incluída a título exemplificativo.¹³ (ANEXO XI)
- A imagem seguinte foi extraída do Relatório Ciclo e Regras do Programa BIP/ZIP, Lisboa 2018 – Parcerias Locais, visa apenas a melhor demonstração de forma sintética do objecto e do ciclo do programa.
No Relatório que consta do ANEXO XI estão contemplados todos os pontos da metodologia do programa: implementação, destinatários, acções elegíveis, entidades e beneficiários dos apoios, financiamento, formalização da candidatura, critérios e modelos de avaliação e decisão, execução e monitorização dos projectos, sustentabilidade e publicitação.

¹⁰ Idem nota 9, pp 6

¹¹ Idem nota 8, pp 5

¹² Idem nota 8, pp 5

Figura nº 2 – Ciclo e Regras do Programa BIP/ZIP Lisboa – Parcerias Locais



Fonte: Departamento de Desenvolvimento Local - DDL da Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local

▪ **Novo quadro regulamentar da Habitação Municipal**

Os seguintes Regulamentos entraram em vigor antes da aprovação do PLH, e por isso não se pode afirmar que tenham nascido deste Programa:

- O RRAIM – Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais, aprovado e implementado desde 2008; (ANEXO II)
- O RRAHM – Regulamento do Regime de Acesso a Uma Habitação Municipal, aprovado e implementado no final de 2009 (ANEXO XIII)

No entanto, o PLH previa a definição de um quadro Regulamentar da Habitação Municipal, mais alargado e completo, para as diversas áreas de intervenção da Habitação.

Assim, para além de terem sido revistos e actualizados em 2012 os dois primeiros regulamentos já referidos, foram criados os seguintes Regulamentos Municipais:

- Regulamento de Gestão do Parque Habitacional – RGPH (ANEXO XIV)
- Regulamento de Operações de Realojamento - ROR (ANEXO XV)
- Regulamento das Desocupações das Habitacionais Municipais- RDHM (ANEXO XVI)
- Regulamento do Subsídio Municipal de Arrendamento – RSMA (ANEXO XVII)
- Normas do Programa da Renda Convencionada – NPRC (ANEXO XVIII)
- Regulamento do Conselho Municipal de Habitação- RCMH (ANEXO XIX)

Pela primeira vez o município de Lisboa estava dotado de um quadro Regulamentar completo para o sector da Habitação. Alguns dos Regulamentos foram sendo adoptados por outros municípios, nomeadamente o RAHM e o RGPHM. Houve várias autarquias que solicitaram (in)formação sobre estes Regulamentos junto dos serviços do município de Lisboa, outras houve que simplesmente os adoptaram e adaptaram, passando a vigorar no quadro próprio regulamentar desses municípios.

Acresce que em 2015/2016 com a saída de nova legislação em matéria de atribuição e gestão de habitação municipal (leis 81/14 de 19 de dezembro e 32/2016 de 24 de agosto) foi preparada a revisão de todo o quadro regulamentar, não tendo sido levada a cabo a sua aprovação.

Actualmente está em curso a finalização de um único Regulamento Municipal de Acesso a Habitação Municipal, designado Regulamento do Direito à Habitação, que vai integrar vários Regulamentos actualmente em vigor - o Regulamento de Acesso a uma Habitação Municipal, o Programa da Renda Convencionada e o Subsídio Municipal ao Arrendamento-, visando sistematizar num único instrumento regulamentar todas as formas de acesso a habitação com renda acessível (seja através da Renda Apoiada, da Renda Convencionada ou do Subsídio Municipal ao Arrendamento).

▪ Programa “Casas para quem precisa”

Sendo o município de Lisboa detentor de um vasto património habitacional e não habitacional é importante ter sempre actualizado o conhecimento da sua situação ocupacional. Para isso foi implementado em 2011 o Programa “Casas para Quem Precisa” que implicou a verificação sistemática da ocupação e das rendas de todos os fogos municipais, bem como a condição de recursos dos agregados residentes.

Com a implementação deste programa, após um largo período de desinvestimento na gestão dos bairros - pela pressão da implementação dos programas de Realojamento PIMP e PER, com vista à total erradicação das barracas foi possível às entidades gestoras (CML/DMHDL e GEBALIS) passarem a ter o efectivo conhecimento de quem reside, se está em situação regular e não estando se é passível de regularização.

Por outro lado promoveu-se a actualização das rendas e conseguiu reentrar-se na posse de centenas de fogos vagos ou irregularmente ocupados, **que depois de reabilitados voltam a ser atribuídos a famílias carenciadas, no âmbito dos programas em curso ou de operações de realojamento da responsabilidade do município de Lisboa.**

Esta 1ª edição foi levada a cabo para a totalidade das habitações municipais por parte da CML/DMHDL, no que respeita ao Património Disperso e pela Gebalis nos Bairros Municipais. (ANEXO XX)

Este Programa pela dimensão do parque habitacional e pelos múltiplos procedimentos inerentes tem-se desenvolvido ao longo dos últimos anos. Foi concluído para o património disperso na sua quase totalidade. Nos bairros municipais, ainda está em fase de conclusão sendo o número de fogos substancialmente superior.

A 2ª edição deste Programa começou a ser preparada no final de 2018 e vai decorrer no corrente ano de 2019 para as habitações do património disperso.

▪ **PVP – Programa de Valorização do Património Municipal**

Este Programa foi aprovado em 2011 e definiu a estratégia de valorização do vasto património municipal, incluindo vários programas, (ANEXO XXI), destacando-se os seguintes:

○ **Programa de Renda Convencionada**

Através deste Programa são colocadas no mercado de arrendamento habitações municipais devolutas, reabilitadas ou em bom estado de conservação, com rendas inferiores aos de valor do mercado e por isso designadas acessíveis.

Desde o início do programa em 2013 até ao presente já foram lançadas 20 edições, totalizando algumas centenas de habitações que foram colocadas no mercado de arrendamento acessível.

A previsão é de continuidade do programa e para o efeito as entidades gestoras vão reabilitando casas municipais devolutas, quer localizadas em património disperso quer em bairros municipais, em condições de serem incluídas em futuras edições.

○ **Reabilita Primeiro Paga Depois**

Ao abrigo deste Programa foram alienados em hasta pública imóveis municipais devolutos e em mau estado de conservação, com a obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente, permitindo-se a este diferir o pagamento do preço até ao termo do prazo contratual. As obras de reabilitação estavam sujeitas a um calendário previamente definido.

Este Programa foi suspenso em 2016, de acordo com novas orientações políticas para o património habitacional e não habitacional e sua afectação.

○ **Venda faseada das habitações aos próprios moradores**

Com esta alteração ao RAIM foi criada a possibilidade de serem alienados os fogos, com pagamento faseado, aos próprios moradores.

No entanto a alienação de fracções aos próprios moradores tem estado suspensa nos últimos anos ou seja não se colocaram novos bairros em alienação, apenas se assegura a venda de fracções nos bairros que constavam da programação dos anos anteriores, o que configura uma situação residual.

▪ **Acupunctura urbana**

Através deste Programa o Município financiou pequenas intervenções a levar a cabo pelas Juntas de Freguesia em habitações privadas com más condições de habitabilidade e cujos moradores e proprietários não tivessem meios para as levar a cabo.

Este Programa com as delegações de competências entretanto transferidas da Câmara para as Juntas de Freguesia teve consequentemente alterações.

▪ **Programas para os Espaços Não habitacionais localizados em bairros Municipais**

A existência de um número elevado de espaços não habitacionais sobretudo localizados em bairros municipais que se encontravam devolutos, alguns vandalizados e muitos sem estarem concluídos (apenas em tosco o chão e as paredes) impunham que se estudassem e implementassem soluções e medidas estratégicas para a sua atribuição, funcionamento e dinamização.

Decorrentes do PLH, relativamente aos espaços não habitacionais, foram desenvolvidos os seguintes Programas/Projectos:

- Definição de orientações estratégicas para os Espaços Não Habitacionais municipais: lojas, arrecadações, garagens, etc. (ANEXO XXII);
- Programa Loja no Bairro – lançamento de concursos, visando a dinamização da ocupação dos Espaços não habitacionais devolutos através de incentivo financeiros (ANEXO XXIII)

Concluída a apresentação dos principais programas e projectos emanados do PLH passa-se à II Parte deste Relatório que vai incidir sobre a Estratégia Local de Habitação para os próximos 6 anos.

PARTE II – ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO – 2019 – 2024

Conforme referido na Introdução a apresentação pelos municípios junto do IHRU, de candidaturas a apoios ao abrigo do Programa 1º Direito, depende da prévia aprovação pelos órgãos municipais competentes da Estratégia Local de Habitação, a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 37/2018.

Nesta II parte em primeiro lugar será efectuado um enquadramento geral da Estratégia Nacional de Habitação, da visão mais alargada das directrizes estratégicas da Administração Central em matéria de Habitação e de seguida passa-se à abordagem da parte fulcral deste documento: a Estratégia Local de Habitação do Município de Lisboa, que assenta no documento Estratégico do PLH, conforme já referido.

O Programa do XXI Governo Constitucional 2015-2019 considera a habitação como uma prioridade nacional, um direito fundamental que constituindo-se como uma “pedra-mestre”, permite que os cidadãos possam aceder a outros direitos igualmente importantes. Objectiva-se terminar com um ciclo intenso de políticas de austeridade que tiveram repercussões nefastas, materializando-se em carências habitacionais graves.

Promover e garantir o acesso das pessoas a habitações condignas melhorando a sua qualidade de vida, através da promoção da coesão territorial e da sustentabilidade ambiental, implica uma “nova política social de habitação inclusiva e não estigmatizante”¹⁴

O XXI Governo Constitucional definiu no seu capítulo IV, PRIORIDADE ÀS PESSOAS, ponto 7, “Uma nova Geração de Políticas de habitação” (uma visão global sobre as políticas públicas de habitação) onde se materializam diversas medidas de combate à precariedade do parque habitacional, a promoção da consolidação de áreas de génese ilegal e o incentivo à recuperação de edifícios antigos: é o caso da prioridade à reabilitação urbana, do incentivo à oferta alargada de habitação acessível para arrendamento, da prevenção das penhoras habitacionais, do relançamento da política de habitação social (conclusão e implementação dos programas PIMP - Plano de Intervenção a Médio Prazo) e PER - Programa Especial de Realojamento, bem como do PER Famílias).

O Projeto de Lei n.º 843/XIII, sobre a Lei de Bases da Habitação considera que:

- i) A política nacional de habitação tem como instrumento essencial a Estratégia Nacional de Habitação e os Relatórios anuais de Habitação (a submeter à apreciação do Parlamento);
- ii) As políticas regionais de habitação seguem o estipulado para a política nacional (com adaptações às suas realidades);
- iii) **As políticas locais de habitação, com enfoque para o âmbito municipal, sendo o principal instrumento o Programa Local de Habitação.**

Ao longo dos vários capítulos do Projecto-lei afirma-se a função social da habitação; introduz-se o conceito de habitat aplicado ao contexto territorial das habitações; promove-se o esclarecimento sobre o papel dos agentes públicos e privados na política de habitação; institui-se a criação do Conselho Nacional de Habitação para acompanhamento das políticas públicas de habitação aos vários níveis (nacional, regional e local); define-se um modelo de participação cidadã e a sua inclusão ao longo de todo o ciclo das políticas públicas, bem como a constituição de um conjunto de programas especiais de apoio. Enunciam-se, ainda, os instrumentos das políticas públicas de habitação (promoção de habitação pública, fiscalidade; apoios financeiros e subsidiação e Instrumentos de regulação).

O acesso ao arrendamento e à renda compatível com o rendimento do agregado familiar assume um destaque específico, através da definição dos princípios gerais a que o Estado deve subordinar a política de arrendamento, com a criação da renda acessível ou limitada, para o património público e privado, mantendo-se os regimes em vigor (renda apoiada ou social, condicionada ou técnica).

São ainda, elencados os instrumentos de promoção pública ao arrendamento e os incentivos e garantias do arrendamento privado. O Projeto integra, também, normas destinadas ao mercado privado (crédito à habitação e aos condomínios, para além de regras para a alienação de habitação pública).

Finaliza com um capítulo dedicado às intervenções prioritárias a que o Estado deve responder com provisão de habitação ou apoio (pessoas em risco de despejo e sem alternativa habitacional, pessoas sem abrigo, áreas urbanas de génese ilegal ou bairros precários, territórios prioritários (ameaçados de gentrificação), bem como as situações de habitações devolutas ou degradadas.

Após este enquadramento mais geral da política do governo em matéria de habitação o foco principal deste Relatório é a apresentação da Estratégia Local da Habitação Municipal e das suas prioridades para os próximos 6 anos, estabelecendo um duplo paralelismo e correlação: com os objectivos, programas e medidas definidos no PLH, já aprovado e em vigor, por um lado e com os princípios e soluções habitacionais do programa 1º Direito, pelo outro.

¹⁴ Programa do XXI Governo Constitucional, 2015-2019, pp.132

Assim no caso do município de Lisboa a Estratégia Local de Habitação, tal com vem definida no art.º 2 da Portaria 230/2018 de 17 de Agosto, vai ter por base os vários Relatórios que constituem o Programa Local de Habitação, que foi aprovado pelos órgãos competentes do município de Lisboa, com as devidas adaptações á realidade actual, mas remetendo sempre para o enquadramento do PLH.

A elaboração do presente Relatório vai estar ainda de acordo com a estrutura definida na referida Portaria.

Importa explicitar que este Relatório, que vai constituir uma Adenda ao PLH, não terá grandes desenvolvimentos, tendo sido tomada a opção de, ao longo dos pontos que vão ser apresentados nesta Parte, se fazer referência aos Estudos, Relatórios e Documentos produzidos no município, que constituirão os Anexos, permitido assim enquadrar de forma consistente os vários assuntos aqui abordados.

Tal como já foi referido na Introdução, nas pp. 3 e 4 o Relatório será complementado com uma Matriz de sistematização da informação mais relevante, para que se possa efectuar uma leitura mais fácil e sistematizada das carências, das soluções, da correspondência com o PLH e com o Programa 1º Direito, assim como a definição das prioridades das soluções preconizadas, em função do diagnóstico efectuado e do regime de propriedades dos alojamentos;

1. Diagnóstico global actualizado das carências habitacionais existentes

O diagnóstico genérico apresentado no PLH continua a manter-se actual na sua generalidade. Acresce, assim, neste Relatório a identificação mais actualizada do diagnóstico realizado nos últimos anos:

1.1 Pedidos de Habitação junto do município de Lisboa

A procura de habitação junto do município de Lisboa é efectuada através dos dois Programas de acesso a seguir indicados:

- O Regime de Acesso a uma Habitação Municipal – RAHM
- O Programa da Renda Convencionada – PRC

Desde o início da implementação destes Programas – o RAHM no final de 2009 e o Programa da Renda Convencionada desde 2013 – que o número de candidatos é muito significativo. Ao RAHM registaram-se desde o início cerca de 22.000 candidatos únicos (ou seja na pesquisa efectuada na base de dados não se contabilizaram os candidatos que renovaram uma ou mais vezes a sua candidatura, pois iria inflacionar o verdadeiro número da procura).

Acresce ainda referir que a última lista de procura do RAHM, recentemente homologada no final de 2018, com as classificações obtidas e devidamente hierarquizadas por ordem decrescente, incluiu 3484 candidaturas. (ANEXO XXIV)

No entanto este número não representa a verdadeira procura, pois a este total deve-se deprecicar o número de candidaturas que depois se revelam improcedentes por motivos vários, o que representa uma diminuição de cerca de 30% da lista inicial.

Quanto ao Programa da Renda Convencionada o número de candidatos tem vindo a registar um significativo aumento desde a sua implementação em 2013, totalizando ao fim de 20 edições 14 209 candidatos.

Também neste programa o número total de candidatos não pode ser apurado através da soma dos resultados anuais, dado que o mesmo candidato pode concorrer a todas as edições e a todas as habitações, desde que cumpra a taxa de esforço exigida com o pagamento da renda de cada habitação a que concorre.

- Regime de Acesso a uma Habitação Municipal – RAHM

O Programa está implementado há quase 10 anos, sendo monitorizado e objecto de relatórios específicos elaborados anualmente. A lista de classificação definitiva das candidaturas a este programa, que serve de base à afectação de habitações municipais aos candidatos mais pontuados, permite avaliar, a todo o momento, a efectiva carência e quais os motivos da procura de habitação pela população mais desfavorecida, que não consegue uma habitação condigna sem recurso a arrendamento apoiado.

Os motivos do pedido de habitação que constam da actual matriz de classificação do RAHM (ANEXO XXV) são os seguintes:

- Falta de habitação /sem alojamento
- Falta de condições de habitabilidade/salubridade
- Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade
- Outros

Aos motivos do pedido de habitação estão associadas outras variáveis, a saber:

- Tipo de alojamento
- Tempo de residência no concelho
- Tipo de família
- Elementos com deficiência
- Elementos com grau e incapacidade igual ou superior a 60%
- Pessoas em idade activa, com incapacidade para o trabalho
- Escalões de rendimento per capita em função do IAS
-

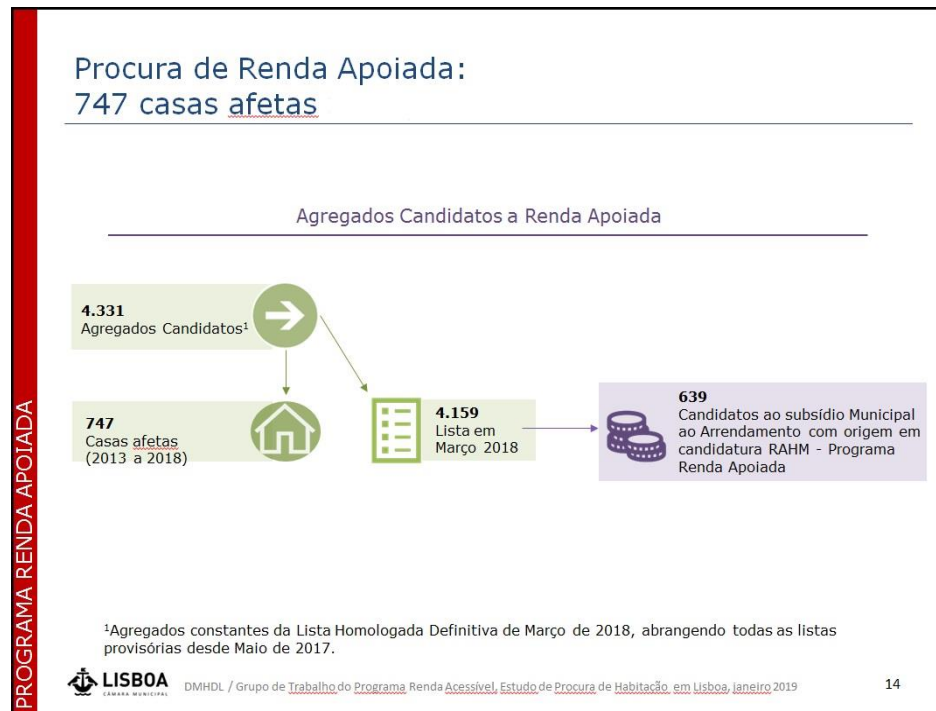
Perfil do candidato-tipo ao RAHM

O candidato-tipo ao RAHM a seguir apresentado foi apurado a partir do número de candidaturas submetidas e classificadas em 2018 e caracteriza-se da seguinte forma:

- ✓ Reside em Lisboa há mais de 5 anos, (a freguesia que regista maior numero de candidatos é Marvila, sendo esta freguesia a que regista também maior oferta de habitação no âmbito deste Programa).
- ✓ Reside em casa arrendada ou em casa de familiares.
- ✓ Sexo feminino. (Cerca de 70% dos candidatos são do sexo feminino).
- ✓ Nacionalidade portuguesa.
- ✓ Grupo etário dos 23 aos 32 anos.
- ✓ Solteira.
- ✓ Sem filhos.
- ✓ Possui o ensino Secundário (10º, 11º e 12º ano) completo.
- ✓ Exerce uma profissão por conta de outrem.
- ✓ Auferir um rendimento “per capita” de 0% - 20% em função de 1 I.A.S. (421,32 €),
- ✓ Tipologia do fogo adequada ao agregado - T1.
- ✓ O principal motivo que está na base do pedido de habitação é a autonomia habitacional

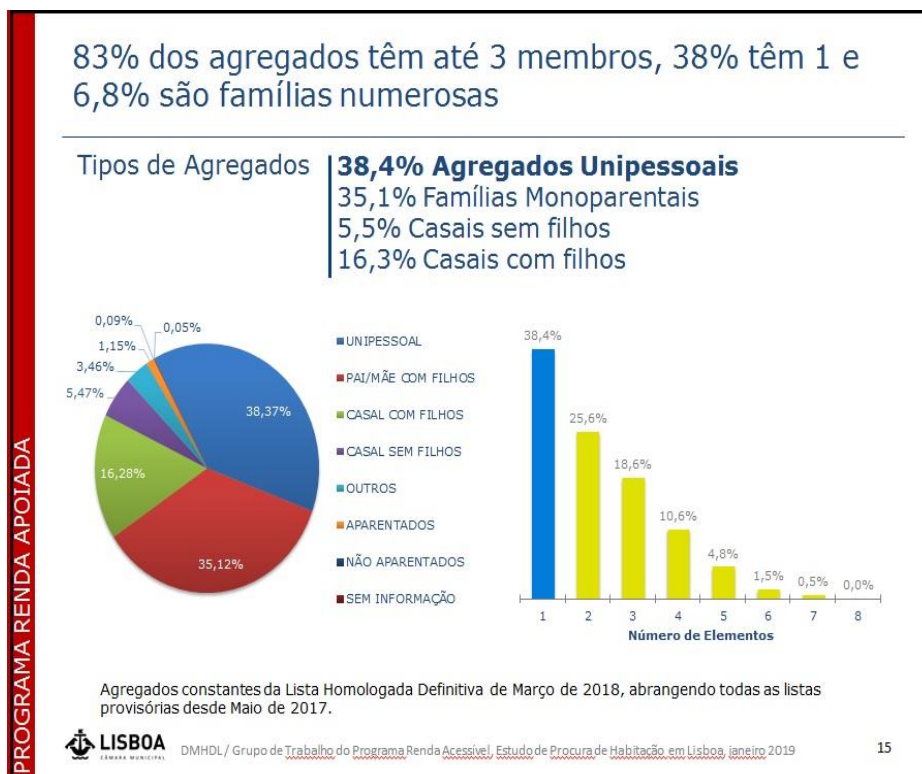
Nos gráficos seguintes apresentam-se alguns dados mais relevantes do RAHM, seleccionados do Estudo da Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma Proposta de Política Municipal de Habitação, tendo incidido na análise da totalidade das candidaturas, remetendo-se para o mesmo para uma caracterização mais completa (ANEXO XXVI).

Gráfico nº 1 - Candidatos ao RAHM com casa atribuída e candidatos ao SMA via RAHM



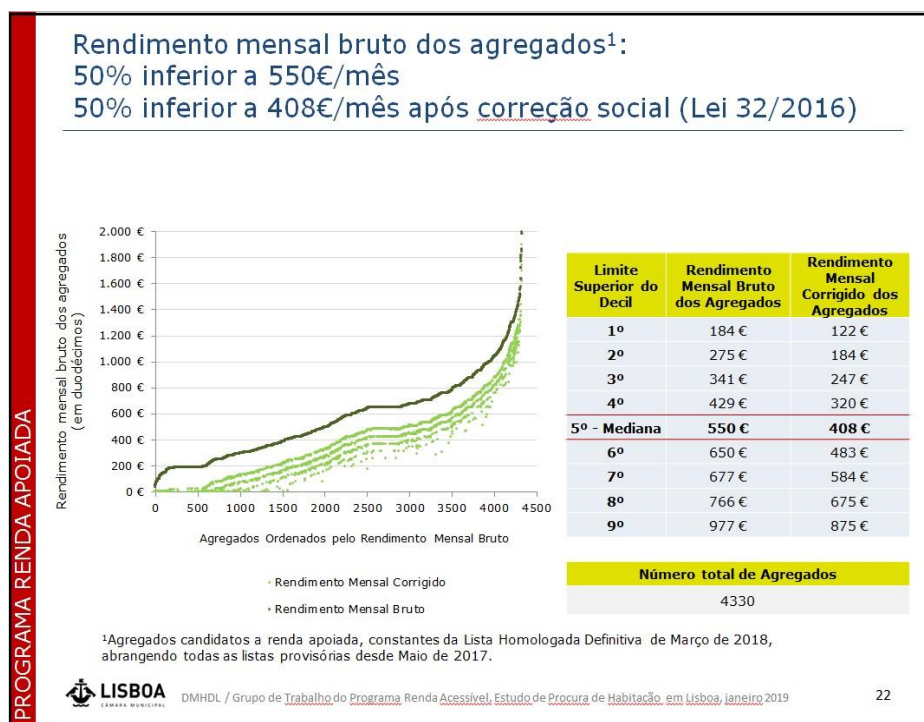
Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Gráfico nº 2 - Tipo de família dos candidatos ao RAHM e nº de elementos do agregado familiar



Fonte: DMHDL / Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Gráfico nº 3 - Rendimentos dos candidatos ao RAHM



Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Em Síntese: da análise dos 3 gráficos destaca-se a percentagem elevada de candidatos com agregados unipessoais (38,4%), a percentagem significativa de famílias monoparentais (35,1%) e a percentagem elevada de agregados com rendimentos inferiores a 408,00€ (50%).

Conforme referido na Parte I pp. 16, está em fase de conclusão a elaboração de um único Regulamento de Acesso a Habitação Acessível, pelo que a Matriz de Classificação da carência do RAHM irá sofrer alterações.

A nova Matriz de Classificação da carência proposta foi adaptada a partir das alterações decorrentes da última legislação sobre o arrendamento apoiado e criada tendo base um modelo de avaliação multicritério de apoio à decisão.

Daí resulta uma diminuição do peso do rendimento, que estava sobrevalorizado na matriz actual; a incorporação de novas preocupações, tais como as vítimas de violência doméstica, os sem-abrigo, os idosos, os deficientes profundos com presença de cuidadores permanentes, bem como a simplificação das variáveis referentes à deficiência e à doença.

Por outro lado a classificação resultante na nova matriz proposta será mais justa, pois os pesos ponderados de todas as variáveis estão mais equilibrados e assentes numa variação linear.

- Renda Convencionada /Arrendamento Acessível

O Programa Renda Convencionada teve início em Janeiro de 2013, com o objetivo principal de criação de um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado.

Como objetivos complementares, procura proporcionar um *mix* social, de estratos diferenciados de população nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização e criar

condições para atrair jovens para a cidade através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa “Porta 65 jovem”, ou outro que o substitua.

Este programa que já vai na sua 20ª Edição teve 23 193 candidatos (dos quais 14 209 candidatos únicos), a 375 fogos lançados a concurso evidenciando a adesão a este tipo de programa, revelador da efectiva carência por parte de agregados com rendimentos médios.

As casas são atribuídas por sorteio informático entre os candidatos que concorreram a cada habitação.

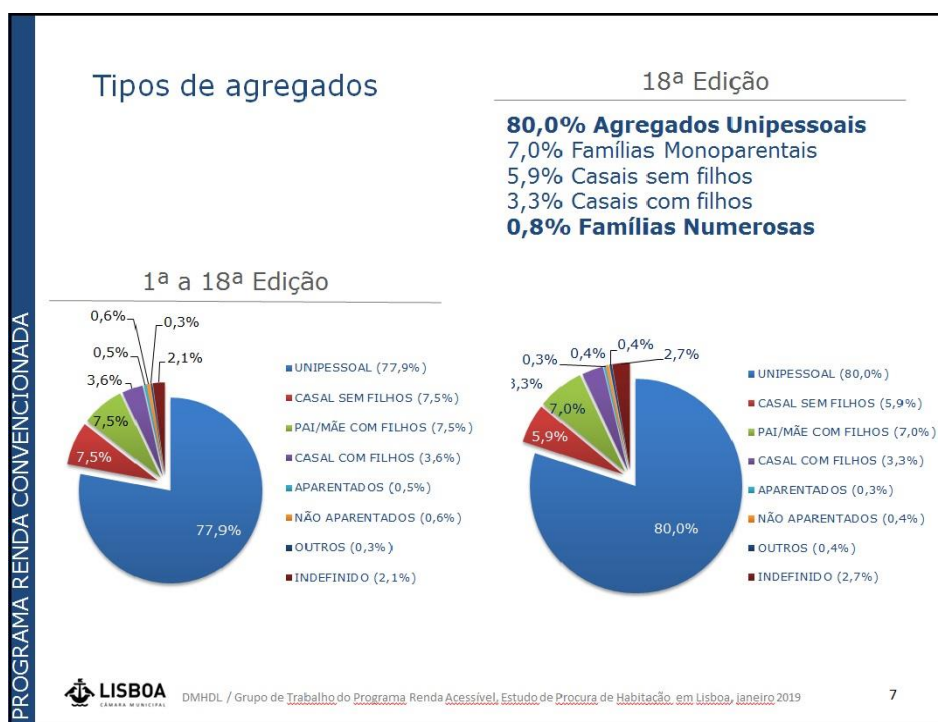
No decurso de 2018, foram recepcionadas 64 815 candidaturas efectuadas por 9 673 candidatos, tendo sido apurado o perfil dos candidatos às 4 edições de 2018:

Perfil do candidato-tipo ao PRC

- ✓ Maioritariamente jovens (até 36 anos).
- ✓ Agregados unipessoais.
- ✓ Com rendimentos até 1 069€.
- ✓ Residentes no concelho de Lisboa - 52%

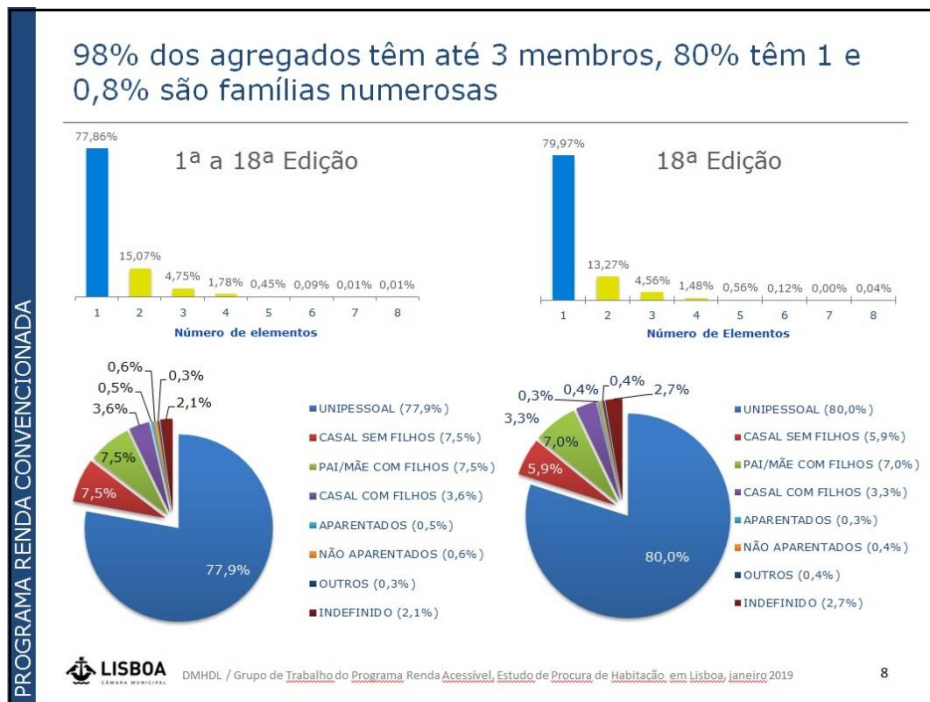
Nos gráficos seguintes apresentam-se alguns dados mais relevantes do Programa, extraídos do Estudo da Procura e Oferta já referido, no que se refere ao tipo de agregado que se candidata, à composição da família (nº de elementos), e aos rendimentos auferidos.

Gráfico nº 4 -Tipo de família dos candidatos ao PRC e nº de elementos do agregado família



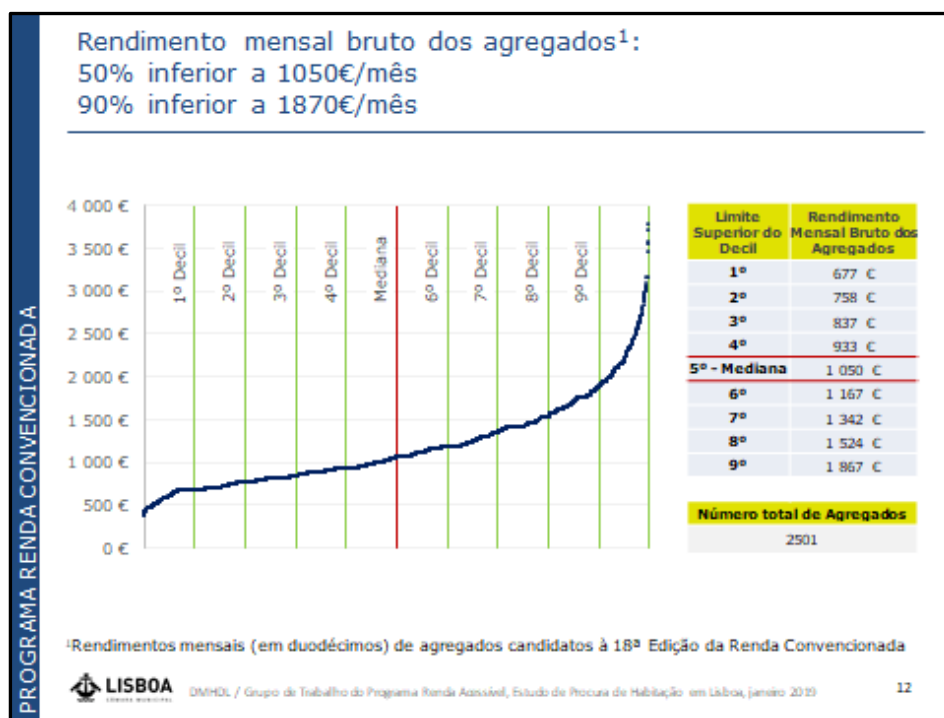
Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Gráfico nº 5 - Nº de elementos do agregado familiar dos candidatos ao PRC



Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Gráfico nº 6 - Nível dos rendimentos dos candidatos ao PRC



Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Da análise dos três gráficos conclui-se que 80% dos candidatos são agregados unipessoais (apenas 1 elemento); 0,8% são famílias numerosas e 98% têm até 3 elementos. Quanto aos rendimentos, 50% auferem rendimentos inferiores a 1.050,00 €.

Dispensamo-nos de reproduzir mais dados de caracterização deste programa pois consta uma análise mais desenvolvida no Relatório da procura de habitação em Lisboa.

Importa também referir outro programa em vigor que permite aos candidatos aceder a uma habitação arrendada no mercado privado, pagando uma renda acessível, nos termos e condições a seguir referidos:

- Subsídio Municipal ao Arrendamento – SMA – Programa criado e em vigor desde 2013, através do qual o município de Lisboa subsidia o arrendamento de habitações no mercado privado, até um terço do valor da renda, dentro dos limites máximos de renda definidos no programa Porta 65 do IRHU, e desde que cumpra a taxa de esforço estipulada no Regulamento do programa.

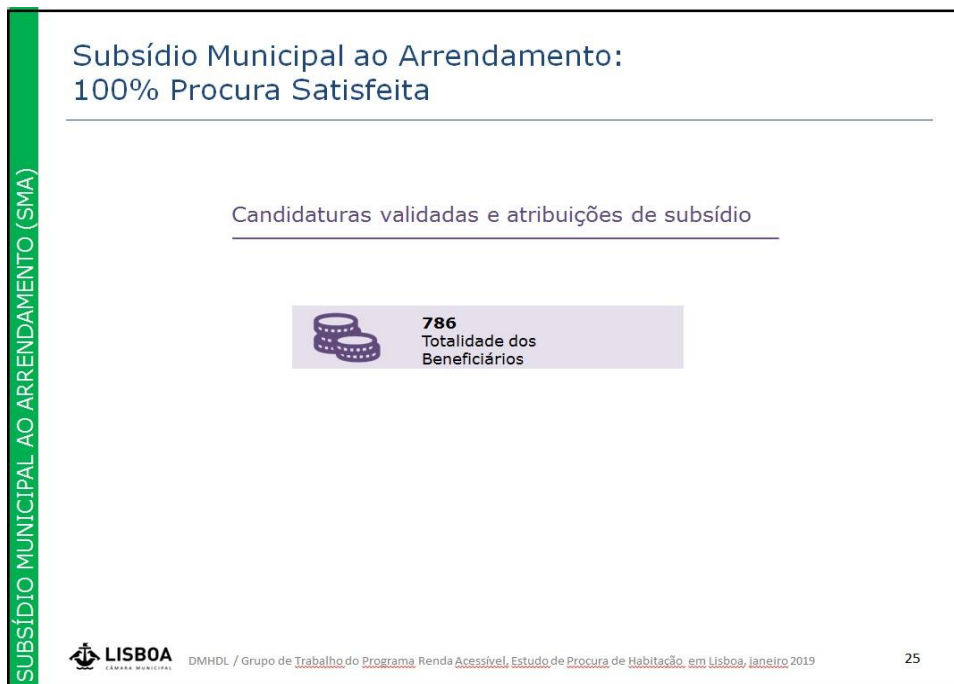
Perfil do candidato-tipo ao SMA

Se considerarmos apenas as candidaturas submetidas em 2018 o perfil dos candidatos é o seguinte:

- ✓ Família monoparental (34%), (os agregados unipessoais representam 28%, seguindo-se o casal com filhos solteiros (15%) e casal sem filhos (11%).
- ✓ A idade varia entre os 24 e os 92 anos e na sua maioria são solteiros (45%), verificando-se predominância do género feminino (77%).
- ✓ São trabalhadores por conta de outrem, reformados/aposentados e desempregados.
- ✓ Os principais motivos que originaram as candidaturas foram a inscrição no RRAHM, desemprego e a redução de rendimentos.

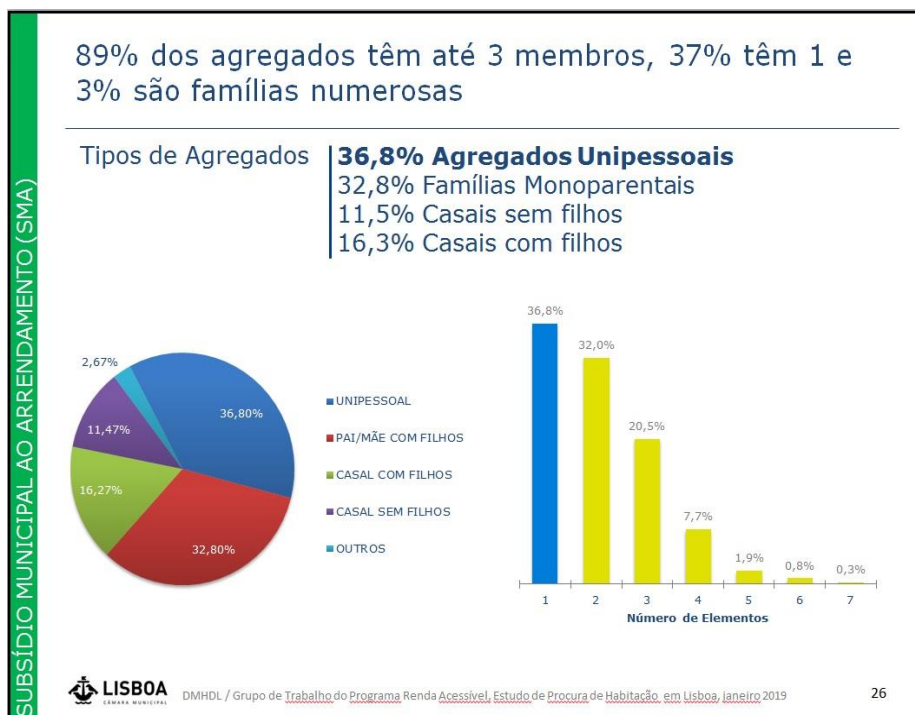
Os gráficos seguintes são destacados do já referido Estudo da procura e oferta de habitação de Lisboa e apresentam apenas alguns dados genéricos do SMA, no que se refere ao total de subsídios atribuídos, tipo de família e composição do agregado familiar, bem como os rendimentos auferidos pelos candidatos, remetendo-se para o Estudo (ANEXO XXVI) para uma caracterização mais completa.

Gráfico nº 7 - Subsídios atribuídos



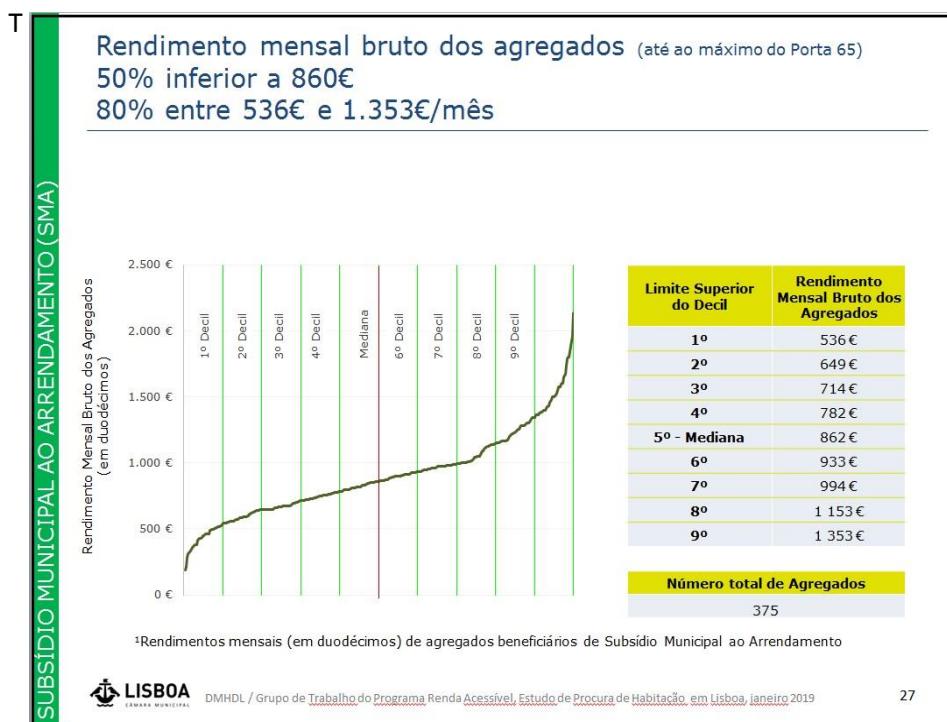
Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Gráfico nº 8 - Agregados candidatos ao SMA por tipologia familiar



Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Gráfico nº 9 - Rendimento dos agregados familiares candidatos ao SMA



Fonte: DMHDL/Grupo de Trabalho do Programa Renda Acessível, Estudo de Procura e Oferta de Habitação em Lisboa – Uma proposta de política de habitação municipal, Março 2019

Em síntese: Da análise dos 3 gráficos conclui-se que todas as candidaturas válidas ao SMA beneficiaram de atribuição do subsídio, e que o tipo de família predominante são os agregados unipessoais seguido das famílias monoparentais. Quanto aos rendimentos auferidos 50% têm rendimentos inferiores a 860,00 €.

Importa esclarecer que este apuramento foi efectuado com base na totalidade das candidaturas submetidas e por isso difere do perfil de candidato identificado anteriormente (em que o universo considerado foi apenas as candidaturas de 2018).

Há uma alteração do tipo de família: em 2018 prevelecem as famílias monoparentais (34%) seguido dos agregados unipessoais (28%). Para a totalidade do universo das candidaturas há uma inversão: 36,8% de agregados unipessoais e 32,8% de famílias monoparentais.

Desde o início da implementação dos dois programas de acesso - RAHM e Renda Convencionada - que se regista um número crescente de pedidos de habitação.

Para conhecer melhor a procura manifesta de habitação em Lisboa, nas diferentes faixas de rendimentos e situações de carência efectiva a nível habitacional, social e económica, e adequar as respostas no que se refere à oferta de habitação acessível – quanto aos valores de rendas, tipologias das habitações, segmentos da população a quem se dirigem às várias operações de habitação acessível a promover directamente pelo município ou através de concessões com privados - foi elaborado em 2018/2019 o referido estudo pelo Grupo de Trabalho do Programa da Renda Acessível, com a colaboração dos serviços municipais da DMHDL. (ANEXO XXVI).

Este estudo teve por base os dados apurados a partir das candidaturas, relativas aos vários anos de implementação dos Programas de Acesso à Habitação do Município de Lisboa (RAHAM e Renda Convencionada) e do Programa de Apoio Financeiro ao Arrendamento - SMA.

Estes dados para além de terem constituído os elementos fundamentais para o Estudo da Procura da Habitação foram também importantes para a definição dos programas e soluções habitacionais para os próximos seis anos, no âmbito da Estratégia Local de Habitação do Município de Lisboa.

Tendo em consideração o estipulado pelo artigo 2º, ponto 2, alínea a) da Portaria 230/2018 de 17 de Agosto relativa ao 1º Direito, que determina que os municípios identifiquem a situação da carência efectiva da habitação, pode afirmar-se que no caso do município de Lisboa essa carência está permanentemente identificada, actualizada e monitorizada pelos serviços, através dos dados dos programas já referidos e sobretudo através do RAHM, dado que se trata de um concurso que classifica a carência sócio económica e habitacional dos candidatos.

No âmbito deste Programa são extraídas as listas de classificação final das candidaturas. A extracção das listas é efectuada regularmente, estando assim sempre actualizada a procura.

Para além disso é dinâmica uma vez que reflecte os agregados que se encontram em situação de maior carência, resultado da aplicação de uma matriz que pontua as variáveis socioeconómicas e habitacionais que os candidatos assinalam, e consequentemente os classifica e ordena.

A afectação de habitação aos candidatos ao RAHM, no regime de renda apoiada, segue a ordenação da maior classificação por tipologia da habitação adequada ao agregado do candidato, nos termos do regulamento aprovado pelos competentes órgãos municipais, reflectindo por isso a resolução dos problemas de maior carência.

No âmbito do 1º Direito, que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, a reabilitação de fracções para resolver situações habitacional, no âmbito do RRAHM e do Programa da renda convencionada, pode beneficiar deste programa.

1.1.1. Reabilitação de fracções degradadas em Bairros municipais

A fim de assegurar o acesso a uma habitação com renda acessível às famílias mais carenciadas que concorrem a uma habitação camarária o município de Lisboa tem vindo, nos últimos anos, e essencialmente desde 2010, a aumentar a reabilitação de fracções municipais devolutas, quer localizadas em património disperso quer em bairros municipais, predominantemente estas ultimas, dada a dimensão do património localizado em bairros ser muito superior ao designado património disperso.

Para o efeito, como já foi referido, o município intensificou a sua acção na verificação da ocupação do património habitacional, com vista à actualização da situação dos agregados residentes e das respectivas rendas, bem como a detectar habitações devolutas, que depois são objecto de reabilitação e atribuídas a famílias carenciadas e/ou que residem em habitações indignas.

O estado de degradação das habitações quando ficam devolutas, implica, na generalidade, obras de reabilitação profundas, para as voltar a dotar das necessárias condições de habitabilidade, para futura reatribuição.

Esta acção do município ao longo da última década, desde a implementação do RAHM e mais tarde do Programa da Renda Convencionada, veio a ser corroborada com a recente aprovação da “ Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que veio reconhecer a necessidade de acesso a todos a uma habitação adequada através da prossecução de objectivos estratégicos, a saber:

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado;

- Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais;

O Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de Junho, com as alterações introduzidas pela rectificação nº 25/2018, de 2 de Agosto, veio dar resposta aos objectivos prosseguidos pela NHPH criando um novo programa de apoio público à “(...) promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas e que não disponham de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada” (nos termos do disposto no art.º 2º do citado diploma), designado 1º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O referido programa contempla o acesso a apoio financeiro às entidades elencadas no artigo 26º, designadamente a empresas públicas “(...) com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação”.

A GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A, empresa reclassificada do setor empresarial local, com competências na gestão do arrendamento da habitação municipal de Lisboa localizada em bairros municipais propõe-se reabilitar, até 2021, através do Programa “Aqui Há Mais Bairro”, fogos do Município de Lisboa, já devolutos ou que venham a ficar e que apresentam desadequadas condições de habitabilidade.

Acresce que o Programa “Aqui Há Mais Bairro” prevê a execução de obras de requalificação e beneficiação para reposição de condições de habitabilidade, salubridade e segurança nas frações devolutas do património municipal, em Bairros sob gestão atual (ou futura) - e também a reabilitação de edifícios de habitação municipal - contribuindo, deste modo, para ultrapassar as carências habitacionais na cidade de Lisboa (Contrato- Programa P/349/2018 – Acção XI).

As fracções reabilitadas ficarão disponíveis para atribuição a preços acessíveis a pessoas que precisem e/ou que vivam em situações indignas e sem capacidade financeira para aceder ao mercado de arrendamento.

Assim a GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A, irá apresentar candidatura (s) ao financiamento previsto no 1º Direito, permitindo à Empresa o cumprimento das suas atribuições e competências, assegurando objetivos de reabilitação do edificado sob a sua gestão, contribuindo para o aumento da oferta por parte do município de frações habitacionais disponíveis, para atribuição no âmbito dos já referidos Programas de Acesso a uma habitação municipal; para a melhoria da qualidade de vida dos residentes com promoção da coesão social e territorial; e para a concretização do Contrato-Programa o qual prevê a obtenção de outros apoios e formas de financiamento à reabilitação urbana, diminuindo assim o valor no subsídio concedido pela Câmara Municipal de Lisboa.

1.2 Habitação degradada a demolir, nos bairros municipais de intervenção prioritária: Padre Cruz, Boavista e Cruz Vermelha

1.2.1 Bairro Padre Cruz (alvenarias)

No início dos anos 60 no Bairro Padre Cruz, localizado na freguesia de Carnide, foram edificadas 917 casas com carácter definitivo (vivendas tipo unifamiliar construídas em alvenaria), dispostas em banda, de um ou dois pisos (tipologia T3 ou T4). Estas habitações ocupam uma extensa malha de 12 hectares e a falta de qualidade construtiva, má apropriação e total degradação com visível falta de condições de habitabilidade exigiram ao município o início de um processo de requalificação completa da zona de alvenarias deste Bairro. Foi incluído na Carta dos BIP/ZIP- Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa.

Figura nº 3 - Casas de alvenarias do Bairro Padre Cruz



A CML apresentou candidatura de requalificação do Bairro Padre Cruz ao Programa integrado de Requalificação e Inserção de Bairros Críticos do QREN, tendo a mesma sido aprovada em 2009.

Este processo de requalificação foi levado a cabo com um modelo de gestão participada por parte de todos os interessados e entidades presentes no local com o objectivo de conjuntamente definir estratégias de intervenção e decidir o curso das intervenções no território, tendo como prioridade encontrar as melhores soluções para os agregados abrangidos pelo processo de requalificação. Foi constituído um modelo de governação replicado em varias áreas de intervenção denominado *GABIP – Grupo de Apoio ao Bairro de Intervenção Prioritária* do Bairro Padre Cruz, constituído por uma Comissão Executiva e uma Comissão Alargada, encontrando-se representados vários serviços municipais da CML, Gebalis, Junta de Freguesia de Carnide, Associação de Moradores do Bairro Padre Cruz e demais Entidades Locais.



No processo de requalificação, a primeira intervenção realizou-se nas Fases A0 e A1, com a construção de equipamentos colectivos (A0 - Edifício de equipamentos sociais com 30 residências assistidas e A1 - campo de jogos). Numa segunda fase, a CML avançou com a construção de habitação, na Fase A1, para realojamento da população residente em alvenaria.

Após o realojamento das Fases A0, A1, A2 de 175 famílias foram demolidos 210 fogos, encontrando-se nesta data procedimento em curso para demolição de mais 50 fogos, entretanto vagos após realojamento da Fase A2.

Para se dar continuidade ao processo faltam realojar 434 agregados.

Importa referir que vai haver um conjunto diminuto destas habitações que se encontram em melhor estado de conservação, que vão permanecer no bairro, para memória futura.

Figura nº 4 - Planta da zona de casas de alvenaria com faseamento do realojamento e construção nova



1.2.2 Bairro da Boavista (alvenarias)

O Bairro da Boavista, localizado na freguesia de Benfica, foi construído pela CML a partir do final da década de 30 para o realojamento das famílias provenientes de barracas dos arredores e na sequência de projetos de renovação urbana, integrando o Programa de Casas Desmontáveis implementado pela lei nº 28912 de 1938. Recebeu os primeiros residentes em 1940 e ao longo dos anos foi alvo de sucessivas fases de realojamento, nomeadamente através do Programa PER. Foi também incluído, tal como o Bairro Padre Cruz, na Carta dos BIP-ZIP – Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa.

A zona mais antiga composta por fogos de alvenaria encontra-se muito degradada e com fracas condições de habitabilidade, sendo imprescindível a substituição deste edificado e o realojamento dos respetivos moradores.

Figura nº5 e 6 - Casas de alvenaria do Bairro da Boavista



Através do Programa «Parcerias para a Regeneração Urbana - Bairros Críticos», foi aprovada em 11 de Junho de 2010 a candidatura ao QREN pela Comissão Diretiva do Programa Operacional Regional de Lisboa -POR-Lisboa, que envolve várias entidades parceiras.

Com a aprovação da Operação QREN Eco-Bairro Boavista Ambiente+ e respetiva reprogramação, a CML aprovou, através da Deliberação 252/CM/2013, de 10 de Abril, a estratégia para a Regeneração Urbana da Zona de Alvenaria do Bairro da Boavista.

No quadro do Projecto Eco-Bairro Boavista Ambiente+ foi constituído o Gabinete de Apoio ao Bairro de Intervenção Prioritária da Boavista – GABIP Boavista, através de despacho publicado no Boletim Municipal nº 901, de 26 de Maio de 2011, por forma a assegurar a execução da operação QREN, a articulação entre os diversos intervenientes e o acompanhamento dos parceiros locais, nomeadamente a Junta de Freguesia e Associação de Moradores.

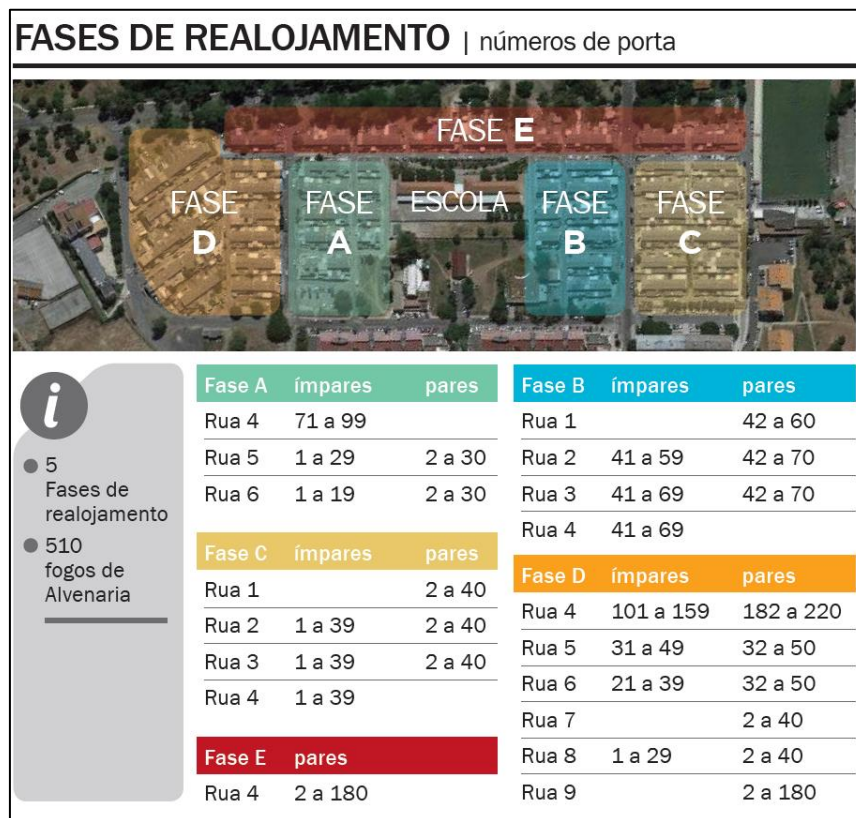
Ainda no âmbito do projecto Eco-Bairro Boavista Ambiente+ a CML lançou um concurso público de conceção para a apresentação de soluções construtivas e arquitetónicas para substituição das atuais alvenarias, alicerçado nos seguintes requisitos: custos acessíveis de construção e manutenção, bom desempenho energético-ambiental e participação dos moradores em todo o processo. Os resultados deste concurso foram aprovados pelas Deliberações 694/CM/2013 e 695/CM/2013, de 24 de Julho. Tendo o projecto vencedor sido construído no Bairro da Boavista e no Bairro Padre Cruz.

Neste processo de regeneração urbana foi prevista a demolição e realojamento faseados, preferencialmente no próprio bairro, dos moradores que habitam os 510 fogos das 5 zonas identificadas de casas de alvenaria, com subsequente libertação de terreno para construção dos novos fogos.

No sentido de dotar os meios necessários ao processo de regeneração da zona de alvenaria, a CML aprovou a 31 de Julho de 2013, através da proposta 785/2013 a constituição da Bolsa de Fogos para o processo de requalificação e realojamento do Bairro da Boavista, iniciando-se o processo de realojamento com as famílias residentes na Fase A.

Já foram demolidas 70 fogos e realojados 55 agregados da Fase A, permanecendo um total de 407 famílias a habitar a zona de alvenaria. Faltam demolir 440 habitações, à medida que se concluem as fases de realojamento. (Remete-se para o ANEXO VIII).

Figura nº 7 - Planta da zona das casas de alvenaria com faseamento do realojamento



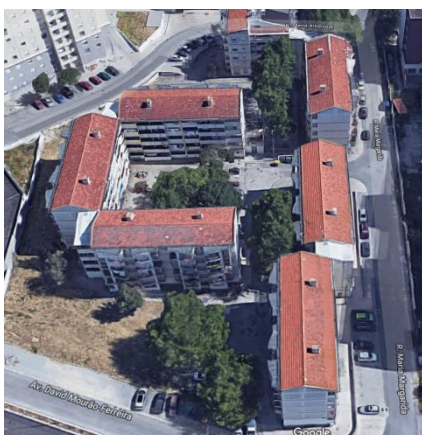
1.2.3 Bairro da Cruz Vermelha

O Bairro da Cruz Vermelha localiza-se na freguesia do Lumiar. É um bairro social, onde existem focos de criminalidade e pobreza conhecidos. Foi construído na segunda metade da década de 60 do século XX, numa iniciativa assistencialista da Cruz Vermelha Portuguesa e da Câmara Municipal de Lisboa. O bairro era inicialmente composto por casas unifamiliares geminadas, construídas com materiais precários e baratos e destinava-se a famílias carenciadas e vítimas de desastres naturais.

Na década de 70 o bairro foi ampliado com a construção de vários edifícios colectivos no espaço existente entre o Bairro da Cruz Vermelha e o Bairro da Musgueira Norte. Parte dos edifícios foram ocupados ainda em construção após a revolução de 25 de Abril de 1974. Actualmente o bairro da Cruz Vermelha é composto apenas por edifícios colectivos e integra-se no Plano de Urbanização do Alto do Lumiar, comercialmente conhecido por Alta de Lisboa.

Em 7 lotes do bairro, localizados na Rua Maria Margarida que abrangem 140 habitações, está-se perante um edificado com múltiplas patologias construtivas. Considerando o estado de degradação deste património o município optou por iniciar um processo de requalificação de toda a zona.

Figuras nº 8 e 9 - Lotes do Bairro da Cruz Vermelha



A metodologia para a tomada de decisão relativamente ao futuro do Bairro, do realojamento das famílias e da construção de um novo bairro foi tomada com a participação dos moradores. Foi realizado um inquérito às famílias para se aferir as necessidades de alojamento, bem como conhecer as características socioeconómicas e as preferências dos residentes quanto ao seu futuro. A construção coletiva de soluções resultará numa maior adequação às necessidades e maior satisfação residencial.

Após uma análise cuidada dos dados obtidos através dos inquéritos realizados a essas famílias, foi dado um enfoque nas questões fundamentais do relatório: os indivíduos, os agregados e onde a população pretende ser realojada.

A população-alvo do estudo foi identificada e devidamente caracterizada promovendo-se os projectos adequados às necessidades de tipologias da população residente.

A adoção de medidas de sustentabilidade e a sensibilização ambiental constituíram um eixo de trabalho que se iniciou em articulação com parceiros e residentes no âmbito deste processo de realojamento.

A eficiência energética e a sustentabilidade a longo prazo destas novas habitações – a fim de assegurar os consumos energéticos de forma sustentada, com sistemas ecológicos compatíveis com os hábitos dos moradores e em simultâneo reduzir os encargos de manutenção ao longo do tempo – são uma das grandes apostas deste projeto para o futuro empreendimento Bairro da Cruz Vermelha”. (Remete-se para o ANEXO IX).

No âmbito do 1º Direito, que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, a construção de novas fracções no bairro Padre Cruz e Boavista, bem como no bairro da Cruz Vermelha, será candidatável pelo município ao programa.

1.3 Edifícios municipais/fracções municipais degradados localizados em Património Disperso a reabilitar

O Município de Lisboa dispõe de um alargado conjunto de edificado disperso. Após a avaliação cuidada do estado de ocupação e de conservação é necessário dotá-lo de condições de habitabilidade dignas, quer as fracções habitadas que se encontram degradadas, quer as fracções vagas que não reúnem as condições

mínimas de habitabilidade, face aos anos e degradação dos imóveis, com vista à sua atribuição a famílias cuja carência socioeconómica e habitacional se enquadra nos requisitos de acesso do Programa 1º. Direito.

Em 2018 foi actualizada a caracterização do património disperso propriedade do município de Lisboa, dando um novo enquadramento relativamente às intervenções a levar a cabo, tendo por base a política que foi seguida desde 2011, decorrente da aprovação e implementação do PVP - Programa de Valorização do Património – alicerçado no PLH.

O Programa de Intervenção em Edificado Disperso- PIED está alicerçado num relatório de trabalho com identificação e caracterização da totalidade do património habitacional disperso do município com identificação das intervenções propostas. (ANEXO XXVII)

Os novos desafios que foram entretanto definidos, em matéria de oferta de habitação com rendas acessíveis, como um dos eixos principais assumidos pelo actual Executivo, impôs um novo olhar e uma nova estratégia sobre o uso do chamado património municipal disperso, a quem de destina, como potenciá-lo e como reabilitá-lo.

O objectivo de colocação no mercado de arrendamento de um número considerável de habitações em arrendamento acessível com valores intermédios, permitindo às populações aceder a uma habitação adequada no mercado, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar, foi considerado uma prioridade a implementar em vários eixos.

Com base na experiência adquirida pelos serviços que têm competência em matéria de intervenção na habitação, desde o primeiro levantamento, sobre a situação do património disperso, alargou-se a possibilidade de aproveitamento desse património municipal, nomeadamente dos seus edifícios devolutos, reabilitando-os e avaliando o aproveitamento de vazios urbanos municipais com capacidade construtiva para a viabilidade de construção de nova habitação.

1.3.1 Pátios e Vilas

Acresce que o designado património habitacional disperso, propriedade do município, integra um edificado muito específico, quer nas características urbanísticas e arquitectónicas, quer na sua génese histórica: os Pátios e Vilas.

Os Pátios e Vilas de Lisboa correspondem à promoção privada do alojamento operário entre 1870 e 1930, chegando a ter grande expressão em termos do número de fogos edificados mas que tem vindo gradualmente a desaparecer com a expansão e renovação da cidade.

Na actualidade poucos exemplos ainda restam desta solução urbana e de habitação a custos reduzidos. Os Pátios e Vilas resistentes ao tempo e à demolição tornaram-se portadores de uma memória urbana e sociológica. Para preservar viva essa memória é necessário, mantendo as características originais, proceder-se à reabilitação/recuperação das habitações de acordo com os atuais padrões urbanos, dotando-as de condições de resistência aos sismos, conforto térmico e demais requisitos que se imponham considerar-se como a envolvente, espaços exteriores, parte integrante da reabilitação. O município de Lisboa propõe-se promover a reabilitação nesta fase inicial de um pequeno conjunto de Pátios e Vilas do qual é proprietário, após a avaliação das características da totalidade do património municipal assim identificado.

Quadro nº 1- Número de fracções habitacionais e não habitacionais de Vilas e Pátios a reabilitar

Identificação Pátio ou Vila	Localização	Número de fracções			
		Total	Habitacionais		Não habitacionais
			Ocupadas	Devolutas	
Vila Bela Vista	Beato	10	6	4	0
Vila Romão da Silva	Campolide	37	21	12	4
Vila Paulo Jorge	Belém	25	14	11	0
Vila Elvira	Campolide	33	13	20	0
Pátio do Paulino	Alcântara	9	4	3	2
Pátio do Beirão	Marvila	18	5	9	4
Pátio do Bastos	Estrela	14	8	4	1
TOTAIS		146	71	64	11

Das vilas e pátios que o município se propõe reabilitar a única que se encontra já com as obras concluídas é a Vila da Bela Vista, conforme as fotografias seguintes.

Em relação aos restantes estão em execução os projectos de reabilitação para as Vilas Romão da Silva, Travessa Paulo Jorge e Vila Elvira. Nas três primeiras vilas referidas, foram promovidos os necessários realojamentos temporários dentro das próprias vilas, para viabilizar o processo de reabilitação.

Figuras nºs 10 e 11 - Vila Bela Vista

Antes da Reabilitação



Após a Reabilitação



Figura nº 12 - Vila Romão da Silva



Figura nº 13 -Vila Paulo Jorge



Figura nº 14 - Vila Elvira



Figura nº 15 - Pátio do Paulino



Figura nº 16 - Pátio do Beirão



Figura nº 17 - Pátio do Bastos



No âmbito do 1º Direito, que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, os Núcleos degradados Pátios e Vilas podem beneficiar deste programa.

(ANEXO XVIII)

1.4 Inexistência ou insuficiência de habitação adequada para pessoas com deficiência ou problemas de mobilidade

Os números dos Censos de 2011, relativos aos indivíduos com problemas de mobilidade *versus* alojamentos considerados inacessíveis, por não estarem dotados das devidas adaptações, são demonstrativos de que estamos perante um problema grave.

Os dados a seguir apresentados remetidos pelos serviços camarários que têm a competência do Plano de Acessibilidade Pedonal pela sua dimensão e pertinência servem para fundamentar a proposta de solução habitacional apresentada no presente relatório relativo à Estratégia Local de Habitação para os próximos 6 anos: Adaptação/reabilitação/requalificação de edifícios e fracções destinados a pessoas portadoras de deficiência ou problemas de mobilidade.

Considerando a população residente em Lisboa com 15 ou mais anos de idade, e os edifícios com 3 ou mais habitações (fogos), verifica-se que:

- 45.825 pessoas têm dificuldade ou são incapazes de andar ou subir escadas
- Destas, **31.968 vivem em edifícios considerados inacessíveis**

Isto corresponde a mais de dois terços (69,8%) da população que tem dificuldade ou é incapaz de andar ou subir escadas.

No entanto a situação é **seguramente mais grave, na medida em que:**

- O Censos 2011 considerou “acessíveis” os edifícios com um degrau;
- O Censos 2011 não avaliou a acessibilidade no interior dos fogos;
- O envelhecimento populacional ocorrido desde 2011 aumentou de certeza a percentagem de residentes que são incapazes de andar ou subir escadas

1.4.1 Acessibilidade na habitação

A acessibilidade na Habitação é uma das áreas operacionais do Plano de Acessibilidade Pedonal.

De entre vários desafios que se colocam à CML, há três considerados prioritários:

- **Habitação Particulares** – visa-se a promoção da acessibilidade e segurança nas habitações particulares de pessoas idosas (≥ 65 anos) ou com deficiência ($\geq 60\%$), representando um triplo desafio:
 - ✓ Trata-se muitas vezes de edifícios antigos, onde as adaptações são difíceis;
 - ✓ Os moradores têm tendencialmente menos recursos económicos;
 - ✓ A articulação com condomínios e senhorios coloca várias dificuldades.

Para lidar com este desafio a CML lançou o Programa Casa Aberta com o objectivo de melhorar as condições de acessibilidade e de segurança na habitação de pessoas idosas, e de pessoas com deficiência, através de:

- ✓ Obras para aumentar a autonomia nas actividades da vida diária, reduzir o risco de queda e facilitar a prestação de assistência pessoal;
- ✓ Operacionalização no terreno por parte das Juntas de Freguesia com as quais o Município celebra Contratos de Delegação de Competências;
- ✓ Realização de uma fase - piloto em 2017-2018, estando previsto um aumento substancial do investimento nos próximos 3 anos;
- ✓ Desenvolvimento de métodos e ferramentas para agilizar e sistematizar as intervenções – guião de diagnóstico, caderno de encargos - tipo, etc.
- ✓
- **Bolsa actual de Habitações Municipais para atribuição no âmbito dos Programas em curso**

As pessoas com deficiência que precisam de acessibilidade poderiam correr o risco de discriminação no acesso aos fogos municipais nos actuais programas em curso no Município de Lisboa.

Para evitar que corram esse risco está previsto no âmbito do RRAHM que sempre que é afectada uma habitação a um candidato e essa habitação seja considerada desadequada, por motivos de mobilidade e acessibilidade, é considerada a recusa do fogo fundamentada. Nessas situações o município disponibiliza um fogo com localização adequada e promove as obras necessárias de adaptação, o que é muitas vezes difícil e por vezes moroso de implementar.

- **Princípio da Acessibilidade no Programa de Renda Acessível**

Estando prevista a reabilitação/construção de habitações destinadas ao Arrendamento Acessível é intenção do Município assegurar que uma parte desses fogos cumpra os requisitos básicos de acessibilidade exigidos por lei.

Para aumentar o número de fogos adaptados a pessoas com estes problemas é contemplada na presente proposta de Estratégia Local de Habitação a possibilidade de candidaturas ao financiamento/comparticipação de obras de adaptação de fogos, quer a nível de proprietários privados, quer por parte do município.

1.5 Insuficiência de fracções municipais para arrendamento acessível

Os dados anualmente apurados relativos aos candidatos que concorrem aos três programas municipais já referidos no ponto 1.1, Parte II pp 27-30 bem como o Estudo de Procura e oferta de habitação elaborado em 2018/2019, anteriormente referido, ANEXO XXVI, e que teve por base a compilação de todas as candidaturas durante os vários anos de implementação dos referidos programas, permitem concluir pela insuficiência de habitações colocadas para arrendamento com rendas acessíveis.

Embora não seja competência exclusiva dos Municípios assegurar o direito à Habitação o município de Lisboa tem vindo a diversificar e intensificar os programas que pretendem dar resposta aos vários segmentos dessa procura ou seja adequando os programas de acesso e de apoio ao arrendamento a distintas faixas de famílias, com rendimento diferenciados e com situação de efectiva carência a nível habitacional, social e económica.

Para suprir essa carência o município de Lisboa - para além das acções identificadas como soluções habitacionais neste relatório – construção e reabilitação de fracções municipais – está a ponderar recorrer ao mercado privado para arrendamento de habitações, que irá depois atribuir no âmbito do arrendamento acessível, através da aplicação de rendas que representem uma taxa de esforço adequada à condição económica das famílias candidatas, sendo esta acção candidatável ao 1º Direito.

1.6 Edifícios degradados em bairros municipais propriedade mista

Através do Programa de Alienação de Imóveis Municipais aos próprios moradores, ao longo de várias décadas, o município de Lisboa tem vindo a alienar uma parte do seu património habitacional, para que as famílias com capacidade económica para adquirirem a sua habitação passem a constituir-se condóminos pretendendo-se assim, que haja uma maior responsabilização e investimento dos moradores na apropriação e conservação do edificado (existe a convicção, razoavelmente fundamentada, de que há uma correlação directa entre uma melhor apropriação e conservação das habitações e zonas comuns quando ocorre alteração do regime de propriedade a favor dos próprios).

No entanto esta opção de alienação das fracções gerou nos bairros uma realidade complicada de gerir, de propriedade mista nos lotes, com um acréscimo de problemas ao nível da gestão dos edifícios.

A percentagem média de fracções alienadas em bairros municipais é de 30%.

Por outro lado a alteração das condições económicas das famílias nos últimos anos tem conduzido a que haja uma menor capacidade para investirem/comparticiparem na conservação das fracções mas sobretudo das zonas comuns e dos próprios edifícios.

Assim pode colocar-se no futuro a hipótese dos próprios moradores já proprietários das suas fracções, que não tenham capacidade económica para suportar total ou parcialmente os custos da conservação do edificado possam vir a candidatar-se ao apoio financeiro no âmbito do Programa 1º Direito.

1.7 Bairros de autoconstrução PRODAC Norte e PRODAC Sul

O bairro da PRODAC localiza-se no Vale Fundão, freguesia de Marvila e o seu nome deriva da Associação que esteve na sua génese - Associação de Produtividade de Auto Construção, Instituição Particular de Solidariedade Social, extinta em 1983, à qual a Câmara Municipal de Lisboa cedeu, em 1971, a título precário, um terreno para a construção de habitações.

A PRODAC contraiu na altura um empréstimo para o devido efeito, mas foi a CML quem acabou por pagar o mesmo empréstimo, processando a associação, entretanto, extinta. A partir de 1990, a Câmara Municipal de Lisboa assumiu a gestão do respectivo Bairro.

O Bairro foi edificado com mais de 550 fogos para realojar moradores da Quinta das Claras e do Bairro Chinês (bairros de construção precária/barracas).

Embora se identifique neste documento como Bairro PRODAC, na realidade existem dois bairros distintos embora com a mesma génese, que comumente são conhecidos como Bairro PRODAC Norte e PRODAC Sul. Têm características construtivas distintas e associações de moradores próprias tendo por isso ima

identidade própria, mas um percurso e luta comuns, visando ao longo de décadas a legalização das suas habitações.

As casas foram à data entregues sem estarem concluídas, apenas com a estrutura, tendo sido os moradores a terminar as obras. Este processo arrastou-se no tempo tendo nestes últimos anos sido feita a regularização urbanística e cadastral e resolvida a questão da propriedade pela CML, em conjunto com os moradores num processo participado, muito ativo, conseguindo-se a passagem da propriedade para o domínio privado.

Embora as regularizações estejam a decorrer, a eventual falta de condições de habitabilidade de alguns alojamentos abre a hipótese aos actuais proprietários poderem vir a apresentar candidaturas ao 1º Direito, razão pela qual estão estes bairros ficam contemplados neste documento. (ANEXO XXIX)

1.8 Bairros Ex- SAAL

Embora se trate de património privado, tendo conhecimento da falta de condições de habitabilidade de algumas habitações e espaços comuns e da carência económica da generalidade dos moradores achamos prudente inscrever como possível candidatura ao 1º Direito este tipo de situações.

1.8.1 Cooperativas do Beato e Bairro Horizonte (Cooperativa de Habitação Económica Bairro Horizonte)

O território “Cooperativas do Beato” (freguesia do Beato) corresponde a parte da Cooperativa de Habitação Económica Horizonte, e à totalidade da Associação de Moradores Lisboa Nova.

O território “Bairro Horizonte” (freguesia da Penha de França), corresponde a parte da Cooperativa de Habitação Económica Horizonte.

As Cooperativas iniciais foram extintas.

Com a divisão administrativa entre as freguesias do Beato e Penha de França, actualmente constam 182 fogos no Beato (8 fogos na Rua Perry Vidal, 64 fogos na Rua João Nascimento Costa e 110 fogos na Rua Carlos Botelho) e 44 fogos na Penha de França (Bairro Horizonte);

A Regularização urbanística e cadastral está a ser adaptada às especificidades dos conjuntos edificados, seja pelas relações de proximidade ou pela apropriação espacial diferenciada, sendo indispensável previamente uma solução concertada com a administração central. A avaliação da intervenção concertada entre os moradores residentes, a administração Central e o município de Lisboa ainda está em estudo

Embora as habitações não estejam regularizadas futuramente poderão vir a ser apresentadas candidaturas por falta de condições de habitabilidade pelos futuros proprietários, ou pelo próprio município, se a solução passar por uma municipalização do património razão pela qual neste documento fica reflectida a eventual apresentação de candidaturas ao Programa 1º Direito. (ANEXO XXX).

1.8.2 Bairro Portugal Novo

Construído na década de 70 por uma cooperativa de habitação (ex-SAAL ou “Serviço Ambulatório de Apoio Local”), entretanto falida, este bairro situa-se perto da Rotunda das Olaias, na Freguesia de Areeiro e está hoje numa indefinida no que respeita à propriedade das habitações, apresentando actualmente um elevado grau de degradação e abandono. Ocupações de casas, arrombamentos seguidos de ocupação de casas de idosos recentemente falecidos, vendas e alugueres ilegais e até empréstimos com agiotagem são hoje comuns. Este território, de entre os territórios ex-SAAL de Lisboa, é o de maior complexidade não só a nível do edificado mas também a nível social, condicionando a adequação e implementação de uma estratégia e metodologia com vista à regularização.

O território “Portugal Novo” advém da Cooperativa de Habitação Económica Portugal Novo. Esta cooperativa construiu 221 fogos.

A situação da avaliação da intervenção concertada entre os moradores residentes, a administração Central e o município de Lisboa ainda está em estudo.

Embora as habitações não estejam regularizadas podem no futuro ser colocadas candidaturas por falta de condições de habitabilidade pelos futuros proprietários, ou pelo próprio município se a solução passar por uma municipalização do património razão pela qual neste documento fica reflectida a eventual apresentação de candidaturas ao 1º Direito. ANEXO XXXI).

1.9 Áreas Urbanas Génese Ilegal - AUGI (s)

As áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) correspondem a áreas que são delimitadas pela Câmara Municipal, ao abrigo de legislação especial - Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada e republicada através da Lei n.º 70/2015, de 16 de julho.

Estas áreas correspondem a “bairros” que surgiram depois de 1961 sem que o seu loteamento tenha sido aprovado pela Câmara Municipal, ou surgiram anteriormente a essa data, mas em que a maioria das construções não está licenciada.

Em 2008, através da deliberação n.º 1330/CM/2008, a Câmara Municipal de Lisboa delimitou 10 AUGI e apontou a forma como poderiam ser legalizadas (por plano de pormenor ou por loteamento). Para esse efeito, com o apoio das Juntas de Freguesia, foram realizadas várias reuniões de trabalho com os proprietários e moradores dos bairros, tendo sido formalizadas 9 Comissões de Administração Conjunta, das 10 áreas de AUGI delimitadas.

As Comissões de Administração Conjunta, correspondem a associações de proprietários com responsabilidade e decisão financeira, que se organizam enquadradas na Lei das AUGI. Constituem interlocutores indispensáveis para com a Câmara Municipal, de modo a que se consiga consensualizar soluções, através da promoção ativa da participação dos principais interessados na reconversão dos bairros.

As AUGI integram, no âmbito do Programa Local de Habitação de Lisboa, uma das quatro grandes tipologias em que assenta a divisão dos BIP/ZIP Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa, estando, por isso, incluídas na respetiva Carta, e a intervenção territorial nas AUGI é assumida, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), como prioridade de atuação, designadamente pela definição de regras especiais para as operações urbanísticas destinadas à reconversão destas áreas, as quais vêm também consideradas como uma das medidas do programa de execução e plano de financiamento.

A Assembleia Municipal de Lisboa deliberou, na sua reunião de 18 de junho de 2013, através da Deliberação n.º 66/AM/2013, aprovar o Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal no Município de Lisboa, publicado no Diário da República em 05.07.2013.

Por outro lado a definição da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Clara aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 374/AML/2016, na sua reunião de 15 de novembro de 2016, permitiu de uma forma integrada definir uma estratégia de intervenção consagrada na Operação de Reabilitação Urbana de Santa Clara, enquadrando 6 dos núcleos de AUGI identificados.

Das 10 áreas delimitadas em 2008, encontram-se resolvidas ou em fase de emissão de Alvará de Loteamento 5 núcleos de AUGI havendo duas áreas a ser expropriadas no âmbito da ARU de Santa Clara ficando para concretizar os seguintes processos de reconversão:

1. Quinta do Olival/ Casal dos Abrantes
2. Quinta da Torrinha
3. Galinheiras

Ora se, por um lado sobre a Quinta do Olival/ Casal dos Abrantes, se pode afirmar que se encontra em afinação do modelo urbano para aprovação do loteamento com o apoio da Comissão de Administração Conjunta, os dois últimos (Quinta da Torrinha e Galinheiras) serão áreas mais complexas cuja operacionalização ainda está bastante indefinida, encontrando-se por exemplo a curto prazo prevista a formalização de vários processos dentro da AUGI Galinheiras.

Assim, com vista ao seu enquadramento no Plano Estratégico para a cidade e no âmbito do acesso ao Programa 1º Direito prevê-se ser necessário enquadramento para os seguintes Tipos de Processo:

Loteamento (integrado em Unidade de Execução) cujo modelo urbano se encontra estabilizado e acordado com os proprietários:

- I. Quinta do Olival / Casal dos Abrantes – levantamento efetuado com previsão de demolição de cerca de 64 fogos;
- II. Quinta da Torrinha – levantamento efetuado com previsão de demolição de cerca de 80 fogos;

Plano de Pormenor (a subdividir em vários processos de Loteamento) levantamento ainda em elaboração com previsão de demolição de cerca de 150 fogos;

- I. Galinheiras –
 - i. Quinta do Reguengo
 - ii. Rua General França Borges
 - iii. Quinta do Galinheiro Grande
 - iv. Rua do Eucalipto

Importa sublinhar que, em todas as situações se trata de habitações não regularizadas, encontrando-se identificadas para demolição atendendo ao seu enquadramento urbanístico, à falta de condições de habitabilidade, de segurança e de salubridade, pelo que se prevê ser possível no futuro, apresentar candidaturas pelos proprietários com o apoio da Comissão de Administração Conjunta da respetiva AUGI, ou pelo próprio município se a solução for devidamente enquadrada no Contrato de Urbanização (prática comum de partilha de responsabilidades entre a CML e as Comissões das AUGI), razão pela qual neste documento fica reflectida a eventual apresentação de candidaturas ao 1º Direito. (ANEXO XXXII).

Remete-se para os links a seguir indicados com informação mais detalhada sobre os processos em curso.

- Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Santa Clara <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/reabilitacao-urbana/aru-santa-clara>
- Apresentação da 4ª reunião da Comissão Alargada do GABIP-AUGI (2018) <https://prezi.com/view/dhmvWg5uMpKQvWIZ59yy/>

1.10 Núcleos com habitação degradada não realojados no âmbito do PIMP e do PER

A identificação dos núcleos, o número de alojamentos, as fotografias e as plantas de localização, bem como a indicação do regime de propriedade dos alojamentos anteriormente recenseados no PIMP e no PER e que, por serem na sua maioria privados não foram alvo de realojamento, foram remetidos ao IHRU no âmbito do levantamento das necessidades de realojamento, junto dos Municípios.

(ANEXO XXXIII)

Os núcleos indicados constam do Relatório de Finalização dos Programas PIMP e PER, elaborado a 7 de Maio de 2013, com o objectivo de se efectuar o encerramento destes Programas, e traduzem o saldo dos mesmos ou seja identificam-se os núcleos que não foram objecto de realojamento.¹⁵ (ANEXO XXXIV)

1.10.1 Núcleos localizados em terreno municipal

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

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

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

Encontra-se a decorrer no Município de Lisboa o processo de regularização urbanística e cadastral deste Bairro, pelo que após a conclusão desse processo é estimável que exista um número residual de candidaturas ao 1º Direito por parte dos proprietários, considerando as características gerais dos alojamentos deste Bairro – maioritariamente moradias unifamiliares, de génese ilegal.

- Calçada de Santo Amaro localizado na Freguesia da Ajuda

Neste núcleo cujo terreno é municipal e as construções habitacionais são propriedade dos próprios moradores (ou “arrendadas” a outros) **identifica-se a totalidade dos alojamentos como potencialmente candidatáveis ao Programa 1º Direito**, dadas as características precárias dos mesmos.

1.10.2 Núcleos Não Realojados localizados em terrenos Propriedade Particular

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

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

Destes Núcleos destacam-se os seguintes pela sua dimensão:

- Rio Seco
- Av. Ceuta / Rua Fabrica Pólvora
- Quinta Bela Flor
- Travessa Tarujo/Travessa da Rabicha
- Vila Ferro/Bairro da Liberdade
- Rua Entre Muros do Mirante /Quinta Ferro
- Alto da Eira
- Bº S. João Brito/Pote d'Água

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

- Rio Seco/Rua Cruzeiro – Ajuda – Propriedade Particular
- Beco do Viçoso (ao Campo das Salésias) – Ajuda – Propriedade Particular
- Estrada do Alvito (junto ao Instituto Superior de Agronomia) – Alcântara – propriedade particular
- Av. Ceuta-Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia – Alcântara – 90% propriedade particular).
- Rua dos Sete dos Moinhos e Casal do Evangelista – Campo de Ourique – propriedade privada.
- Bairro da Liberdade/ Vila Ferro – Campolide – propriedade particular.
- Quinta da Bela Flor/ Encosta dos Sete Moinhos - Campolide – propriedade particular.
- Travessa do Tarujo - Travessa da Rabicha – Campolide – propriedade particular e uma pequena parte municipal (apenas 6).
- Rua Entre Muros do Mirante - Quinta Ferro – S. Vicente - propriedade particular.
- Alto da Eira/Alto Varejão – Penha de França – propriedade particular
- Estrada de Chelas/Rua de Cima de Chelas - Beco das Taipas - Calçada dos Vinagreiros – Marvila - propriedade particular.
- Calçada Santa Catarina – Beato - propriedade particular.
- Quinta das Salgadas/Quinta das Conchas – Marvila – 90% propriedade particular.
- Azª Salgadas/Azª do Planeta – Marvila – maioritariamente propriedade particular.
- Azª Vale Fundão/ Rua Vale Formoso de Cima – Marvila - propriedade particular.
- Rua Vale Formoso de Cima (prédios degradados junto à piscina/bombeiros e estação Braço Prata) - Marvila - propriedade particular.

Embora estando identificados pelo Município junto do IHRU estes núcleos de habitação degradada, compete aos proprietários a iniciativa de se candidatarem ao 1º Direito.

2. Soluções habitacionais e Programação das soluções habitacionais para seis anos

Neste ponto remete-se para a Matriz da Estratégia Local de Habitação, para melhor compreensão das soluções habitacionais preconizadas para cada uma das situações de carência habitacional identificadas. Assim é apenas feita uma síntese do diagnóstico global das carências habitacionais e das respectivas soluções habitacionais.

Quadro nº 2 - Quadro síntese das carências identificadas/soluções habitacionais/prazo de execução

Diagnóstico global das carências habitacionais	Soluções Habitacionais	Prazo execução
Pedidos de habitação junto do Município de Lisboa	Reabilitação de fracções habitacionais para atribuição a famílias residentes em habitações indignas e com carência económica, no âmbito do Programa de Acesso a Habitação Municipal – RRAHM - ou outro que o venha a substituir	Em curso e nos próximos 6 anos
Habitação Degradada não passível de reabilitação, a demolir, nos Bairros críticos municipais: Padre Cruz, Boavista e Cruz Vermelha	Construção nova de fracções municipais para realojamento das famílias residentes nas habitações a demolir nos 3 Bairros indicados	
Edifícios municipais/fracções municipais degradados localizados em Património Disperso a reabilitar	Reabilitação/requalificação de edifícios /fracções	
Pátios e Vilas com alojamentos degradados	Construção nova e reabilitação de fracções municipais para realojamento das famílias residentes em habitação indigna nos 7 Pátios e Vilas indicados	
Inexistência ou insuficiência de habitação adequada para pessoas com deficiência ou problemas de mobilidade	Adaptação/reabilitação/requalificação de edifícios/fracções	A promover nos próximos 6 anos
Insuficiência de fracções municipais para arrendamento acessível	Arrendamento no mercado privado para Renda Acessível	
Edifícios degradados em bairros municipais propriedade mista	Reabilitação de Edifícios/habitações municipais e privadas, ocupadas, com condições indignas localizadas em Bairros Municipais	
Bairros de autoconstrução Prodac Norte e Prodac Sul	Candidatura (s) ao 1º Direito dependente (s) da iniciativa dos proprietários	
Bairros Ex-SAAL	Candidatura (s) ao 1º Direito dependente (s) da iniciativa dos proprietários	
AUGI (s)	Candidatura (s) ao 1º Direito dependente (s) da iniciativa dos proprietários ou da decisão da CML em promover uma intervenção urbanística na zona	
Núcleos com habitação degradada não realojados no âmbito do PIMP e do PER	Candidatura (s) ao 1º Direito dependente (s) da iniciativa dos proprietários ou da decisão da CML em promover uma intervenção urbanística na zona	

3. Opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

Como já foi referido na Parte I, pp 7, o PLH influenciou também a nível estratégico os documentos de gestão territorial, os instrumentos de gestão municipal e os instrumentos de gestão financeiros de suporte às prioridades definidas no âmbito do Urbanismo e Reabilitação Urbana, tendo passado a constar do Regulamento do Plano Director Municipal, o que corrobora a importância do seu papel na definição da política municipal de Habitação.

Assim neste ponto da Estratégia Local de Habitação remete-se para o site do Município de Lisboa, para consulta do Plano Director Municipal, constituído por vários elementos, nomeadamente o Regulamento e Anexos I a XII, entre eles a planta e lista de Planos de Pormenor em vigor (Anexo I do PDM).

O link de acesso é o seguinte: <http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/plano-diretor-municipal>

4. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

Considerando a diversidade da caracterização diagnóstica das carências habitacionais foi necessário estabelecer-se uma priorização das soluções preconizadas, para que seja viável a sua programação e implementação.

1ª Prioridade

- **Reabilitação de fracções habitacionais para atribuição a famílias residentes em habitações indignas e com carência económica**, no âmbito do Programa de Acesso a Habitação Municipal – RAHM, ou outro que o venha a substituir.
- **Construção de novas habitações em bairros de intervenção prioritária - Bº Padre Cruz, Bº da Boavista e Bº da Cruz Vermelha**, para realojamento das famílias residentes nas casas de alvenaria no Bº Padre Cruz e Bº da Boavista e nos 7 lotes da Rua Maria Margarida, no Bº da Cruz Vermelha. Estes alojamentos pelo estado de degradação e patologias que apresentam não são passíveis de reabilitação, optando-se por construção de novas habitações e demolição das atuais habitações indignas.
- **Construção nova e reabilitação de fracções municipais localizadas nos Pátios e Vilas a seguir identificados: Vila Elvira, Vila Romão da Silva, Travessa Paulo Jorge, Pátio do Beirão e Pátio do Paulino**. A intervenção nestes núcleos passará pelas duas soluções atrás identificadas, em função do estado de degradação das atuais habitações e dos projectos de intervenção definidos para cada um destes núcleos.
- **Reabilitação de edifícios degradados em património disperso – PIED – Plano de Intervenção em Edificado Disperso**. Reabilitação e requalificação de edifícios e fracções para garantir o acesso a uma habitação às famílias que não tem acesso por via do mercado.

2ª Prioridade

- **Arrendamento de habitações pelo Município no mercado privado**, viabilizando o acesso de famílias carenciadas a uma habitação com renda acessível, com ajustamento do valor das rendas a uma taxa de esforço, adequada à condição económica das mesmas.
- **Adaptação de habitações sem condições de habitabilidade, mobilidade ou acessibilidade**, destinadas a pessoas portadoras de deficiência ou com problemas de mobilidade, de forma a suprir uma grave carência na cidade de Lisboa.

3ª Prioridade

- **Bairros de Autoconstrução**

Dos alojamentos dos Bairros Prodac Norte e Prodac Sul, cujos lotes estão em alíneação pela CML, nos que forem adquiridos pelos moradores, é possível a existência, ainda que residual, de habitação indigna podendo os proprietários vir a candidatar-se ao 1º Direito.

- **Bairros ex - SAAL**

Bairro Horizonte e Cooperativas do Beato

Após a regularização urbanística e cadastral, ficando a questão da propriedade das construções resolvida, será possível a posterior alienação de lotes/fracções pela CML, tendencialmente, passando a propriedade para o domínio privado.

Desconhecendo-se o estado da totalidade das habitações é expectável que alguns moradores de habitações indignas possam vir a candidatar-se ao 1º Direito.

Bairro Portugal Novo

São visíveis muitas fragilidades estruturais que podem, eventualmente, influenciar/comprometer a estabilidade dos conjuntos edificados. Deverá promover-se uma análise técnica ao estado de conservação bem como ao estado de segurança dos edifícios e infra-estruturas, de forma a aferir a viabilidade da reabilitação/demolição das construções.

- **Áreas Urbanas de Génese Ilegal - AUGIS**

Após a regularização urbanística e cadastral dos lotes, e desconhecendo-se as condições da totalidade das construções habitacionais, é possível a existência de habitação indigna, pelo que alguns proprietários poderão vir a concorrer ao 1º Direito

4ª Prioridade

❖ **Núcleos PIMP e PER**

Os núcleos identificados com habitação degradada são propriedade privada (com excepção da Calçada de Santo Amaro e Bº S. João de Brito).

Em relação aos núcleos privados, desconhecendo-se o estado de conservação das mesmas, estima-se que poderá haver cerca de 10% de habitação indigna, pelo que alguns proprietários/arrendatários poderão vir a candidatar-se.

Em relação aos 2 núcleos localizados em terreno municipal, anteriormente referidos, no Bº S. João de Brito está em curso o processo de licenciamento, pelo que será residual a existência de habitação indigna.

Em relação ao Núcleo localizado na Calçada de Santo Amaro as habitações apresentam na generalidade as mesmas características, sendo de fraca qualidade construtiva, pelo que se considerou na caracterização diagnóstica a totalidade das construções.

5. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação nos princípios do 1º Direito.

Conforme consta da Matriz I da Estratégia Local de Habitação está demonstrado o alinhamento dos princípios constantes do Programa 1º Direito com os objectivos gerais e específicos do PLH, bem como os Programas de Acção preconizados no mesmo, estando adequados e em conformidade com a especificidade de cada uma das propostas de soluções habitacionais, para o período temporal de 6 anos.

A sistematização contida nas colunas “ Enquadramento da ELH nos princípios do 1º Direito” e “ Enquadramento no PLH “ facilita a leitura e apreensão, sendo exaustiva na demonstração deste enquadramento e por isso desnecessário reproduzir novamente aqui.

6. Considerações finais

O presente documento visa sistematizar a proposta actual do Município de Lisboa a nível da sua Política Habitacional, identificando as linhas estratégicas para os próximos 6 anos e priorizando as suas intervenções ao nível da construção e da reabilitação de habitações, com vista a assegurar uma resposta mais alargada de habitação acessível a famílias carenciadas e que residam em habitações sem condições de habitabilidade e por isso indignas.

Por outro lado aposta na reabilitação de edifícios localizados quer no designado património disperso quer em bairros Municipais, devolutos os com fracções habitadas de forma a dotar as habitações de verdadeiras condições de habitabilidade, de segurança e também de mobilidade, sempre que possível e viável em termos técnicos.

O Município de Lisboa sendo detentor de um vasto património habitacional – já foi referido que é o maior senhorio do país – necessita de prosseguir uma política de habitação planeada, calendarizada e sustentada financeiramente, tendo por base os diagnósticos e estudos da carência habitacional efectuados, bem como do estado de conservação do seu património, que viabilizem intervir de forma eficaz e eficiente num sector tão sensível, necessário, diremos mesmo fundamental para a vida dos munícipes que é o direito a uma habitação digna.

Para o efeito vai apresentar este documento, designado Estratégia Local de Habitação junto do IHRU, para efeitos de submissão de candidaturas ao financiamento e participação no âmbito do Programa 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação.

O cumprimento do estipulado nos artigos n.º 5º e 6º e 7º, alínea i), da Portaria n.º 230/2018 de 17 de Agosto, relativos à avaliação dos pedidos de apoios de pessoas e agregados e à sua elegibilidade, bem como a instrução das candidaturas e identificação do número de pessoas e agregados a abranger ao abrigo deste Programa, será assegurado pelo Município de Lisboa junto do IHRU, com a identificação dos agregados familiares elegíveis, sendo devidamente comprovada essa elegibilidade com documentos de prova entregues pelos próprios.

No momento da candidatura o município assegura que os agregados familiares a quem se destinam as habitações cumprem os requisitos do 1º Direito.

Assim será assegurado o envio ao IHRU da identificação dos indivíduos e famílias a quem foi afectada habitação municipal, de forma regular e nos termos que vierem a ser definidos pelo IHRU, quando se concretizar a que houver afectação/atribuição de habitação, no âmbito dos programas de acesso em curso no Município de Lisboa.

7. Matriz

Este documento com a sistematização da informação do Relatório, nomeadamente as carências identificadas, as propostas de soluções habitacionais e a sua priorização, para além do enquadramento no PLH e nos princípios o 1º Direito, visa facilitar, como já foi referido, a compreensão das propostas apresentadas pelo município para resolução das carências habitacionais e das acções que se propõe candidatar, junto do IHRU, no âmbito do 1º Direito.

ANEXOS

ANEXO I- RELATÓRIO DA 1ª FASE – “CONHECER” – PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO – VOLUMES 1

ANEXO II - RELATÓRIO DA 2ª FASE – (RE)HABITAR LISBOA - PROPOSTA ESTRATÉGICA – “ESCOLHER” - PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO

ANEXO III - RELATÓRIO DA 3ª FASE – O PLH EM AÇÃO - “CONCRETIZAR” - PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO

ANEXO IV – MUDAR A POLITICA DE HABITAÇÃO EM LISBOA- REGRAS DO JOGO, CAMINHO FEITO, NOVOS DESAFIOS

ANEXO V – PROGRAMA “ AQUI HÁ MAIS BAIRRO ” – DELIBERAÇÕES MUNICIPAIS

ANEXO VI - PROGRAMA “ AQUI HÁ MAIS BAIRRO 2 ” – DELIBERAÇÕES MUNICIPAIS

ANEXO VII – RELATÓRIO DAS ALVENARIAS DO BAIRRO PADRE CRUZ – CARACTERIZAÇÃO SOCIODEMOGRÁFICA DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DO TERRITÓRIO ABRANGIDO

ANEXO VIII – RELATÓRIO DAS ALVENARIAS DO BAIRRO DA BOAVISTA – CARACTERIZAÇÃO SOCIODEMOGRÁFICA DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DO TERRITÓRIO ABRANGIDO

ANEXO IX – RELATÓRIO RECENSEAMENTO E PRETENSÕES REALOJAMENTO BAIRRO DA CRUZ VERMELHA

ANEXO X – CARTA BIP/ZIP – BAIRROS E ZONAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

ANEXO XI – PROGRAMA BIB/ZIP – CICLO E REGRAS DO PROGRAMA BIP/ZIP LISBOA 2018 – PARCERIAS LOCAIS

ANEXO XII – REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS

ANEXO XIII – REGULAMENTO DO REGIME DE ACESSO A HABITAÇÃO MUNICIPAL

ANEXO XIV – REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL

ANEXO XV – REGULAMENTO DE OPERAÇÕES DE REALOJAMENTO

ANEXO XVI – REGULAMENTO DAS DESOCUPAÇÕES MUNICIPAIS

ANEXO XVII – REGULAMENTO DO SUBSIDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO

ANEXO XVIII – NORMAS DO PROGRAMA DA RENDA CONVENCIONADA

ANEXO XIX – REGULAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

ANEXO XX – PROGRAMAS “CASAS PARA QUEM PRECISA” – DELIBERAÇÃO MUNICIPAL

ANEXO XXI – PROGRAMA DE VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO MUNICIPAL

ANEXO XXII – DEFINIÇÃO DE ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA OS ESPAÇOS NÃO HABITACIONAIS MUNICIPAIS

ANEXO XXIII – PROGRAMA LOJA NO BAIRRO

ANEXO XXIV – ULTIMA LISTA HOMOLOGADA DE PEDIDOS NO ÂMBITO DO RAHM

ANEXO XXV – MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO DO REGULAMENTO DO REGIME DE ACESSO A HABITAÇÃO MUNICIPAL – RRAHM

ANEXO XXVI – ESTUDO DE PROCURA E OFERTA DA HABITAÇÃO EM LISBOA

ANEXO XXVII – PLANO DE INTERVENÇÃO NO EDIFICADO DISPERSO – PIED

ANEXO XXVIII – RELATÓRIO PÁTIOS E VILAS

ANEXO XXIX- RELATÓRIO DOS BAIRROS PRODAC NORTE E SUL

ANEXO XXX – RELATÓRIOS DAS COOPERATIVAS DO BEATO E BAIRRO HORIZONTE

ANEXO XXXI – RELATÓRIO DO BAIRRO PORTUGAL NOVO

ANEXO XXXII – RELATÓRIO DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL – AUGI

ANEXO XXXIII – LEVANTAMENTO DAS NECESSIDADES DE REALOJAMENTO NA CIDADE DE LISBOA

ANEXO XXXIV – RELATÓRIO DE FINALIZAÇÃO DOS PROGRAMAS DE REALOJAMENTO PER E PIMP