



MAPAS

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 2023 - 2032

Consulta Pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

1. Património edificado

- 1.1 Património edificado
- 1.2 Património edificado: densidade de edifícios
- 1.2 Património edificado: densidade de frações

2. Património edificado público

- 2.1 Património edificado público
- 2.2 Património edificado público: densidade de edifícios
- 2.3 Património edificado público: concentração de edifícios

3. Património municipal habitacional

- 3.1 Património municipal habitacional: densidade de frações
- 3.2 Património municipal habitacional: concentração de frações

4. Habitações vagas e secundárias

5. Edifícios devolutos

- 5.1 Edifícios devolutos
- 5.2 Edifícios devolutos: densidade
- 5.3 Edifícios devolutos: concentração

6. Edifícios degradados

- 6.1 Edifícios degradados
- 6.2 Edifícios degradados: densidade
- 6.3 Edifícios degradados: concentração

7. Alojamento local

- 7.1 Alojamento local
- 7.2 Alojamento local: densidade
- 7.3 Alojamento local: concentração

8. Espaços a consolidar

9. Polos de desenvolvimento de atividades económicas

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

1.1 PATRIMÓNIO EDIFICADO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

- Concelho
- Freguesias
- Rede Viária Principal
- Edificado

Nº de Edifícios Clássicos	49 223
Nº de Alojamentos Familiares Clássicos	319 640

Freguesia	Nº de Edifícios Clássicos	Nº de Alojamentos Familiares Clássicos
Ajuda	2 716	8 811
Alcântara	1 493	8 858
Alvalade	2 489	18 871
Areeiro	1 377	12 529
Arroios	2 953	20 848
Avenidas Novas	1 759	14 777
Beato	1 730	7 519
Belém	2 885	9 374
Benfica	2 493	20 880
Campo de Ourique	2 461	13 624
Campolide	2 255	9 103
Carnide	1 383	9 009
Estrela	2 781	12 657
Lumiar	1 900	24 073
Marvila	1 490	16 773
Misericórdia	2 007	8 657
Olivaís	2 741	16 942
Parque das Nações	777	11 321
Penha de França	2 425	17 691
Santa Clara	1 675	10 900
Santa Maria Maior	1 978	7 692
Santo António	1 471	8 252
São Domingos de Benfica	1 726	20 309
São Vicente	2 258	10 170

Fonte:
Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

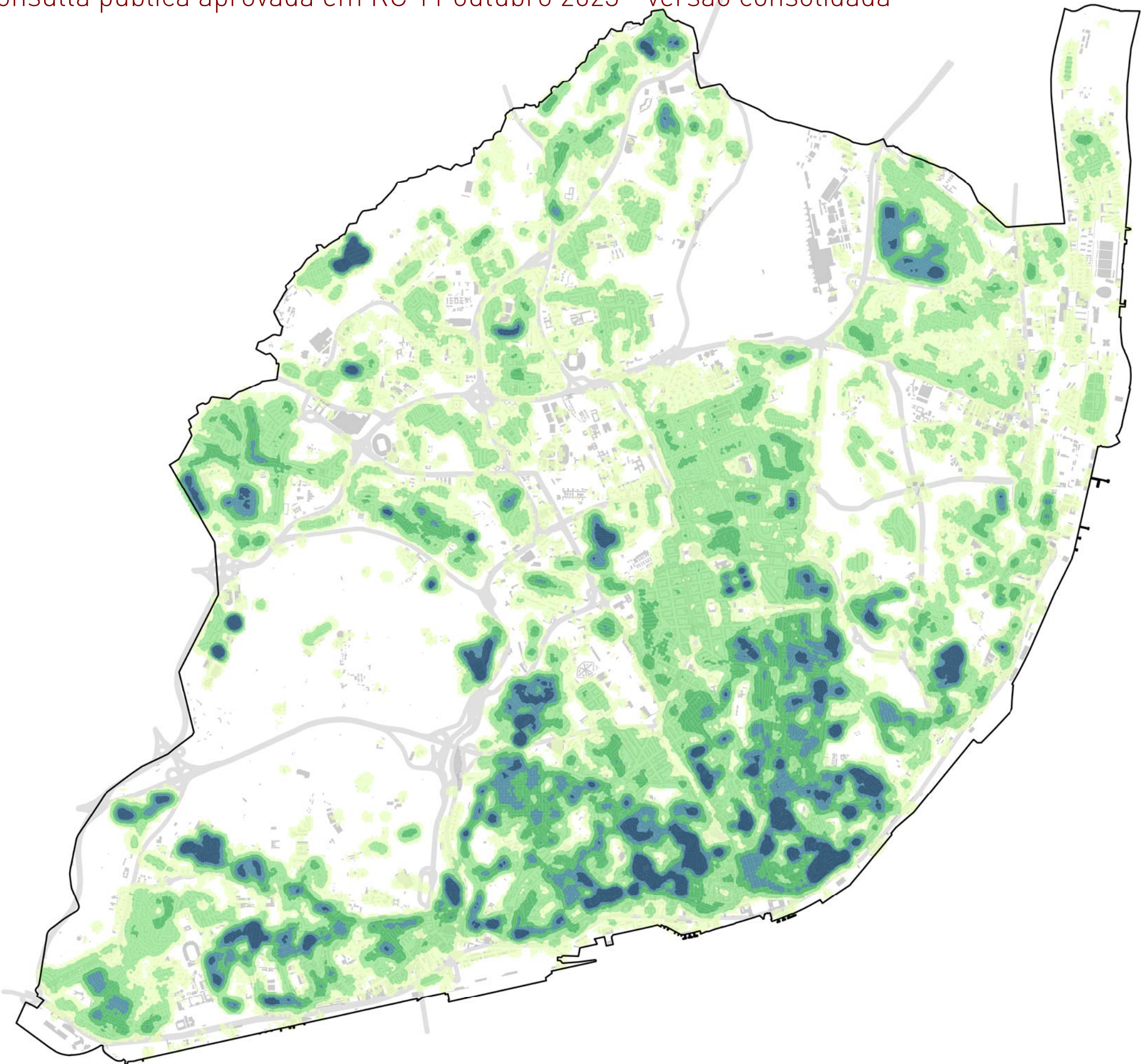
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. [Cobertura de 2016]; Sistema de Referenciação Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. [Cobertura de 2016]; Sistema de Referenciação: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



0 0,5 1 Km

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



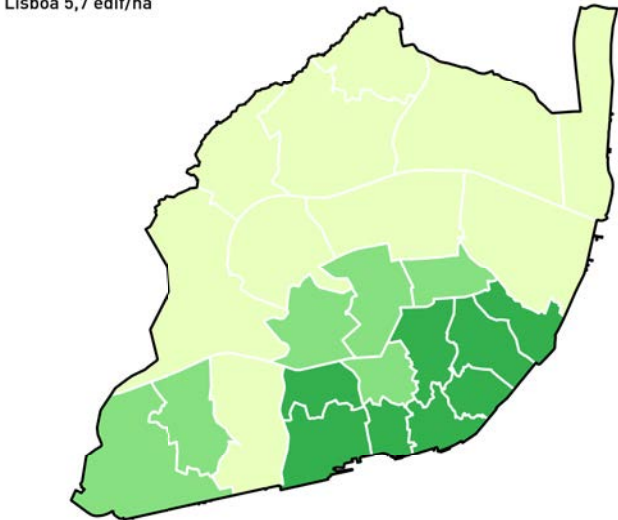
LEGENDA

Património Edificado
(edif/ha)

- inferior a 5
- 6 a 15
- 16 a 25
- 26 a 35
- superior a 35

DENSIDADE DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS

Lisboa 5,7 edif/ha



- inferior a 5 edif/ha
- 5 a 10 edif/ha
- superior a 10 edif/ha

Fonte:
Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

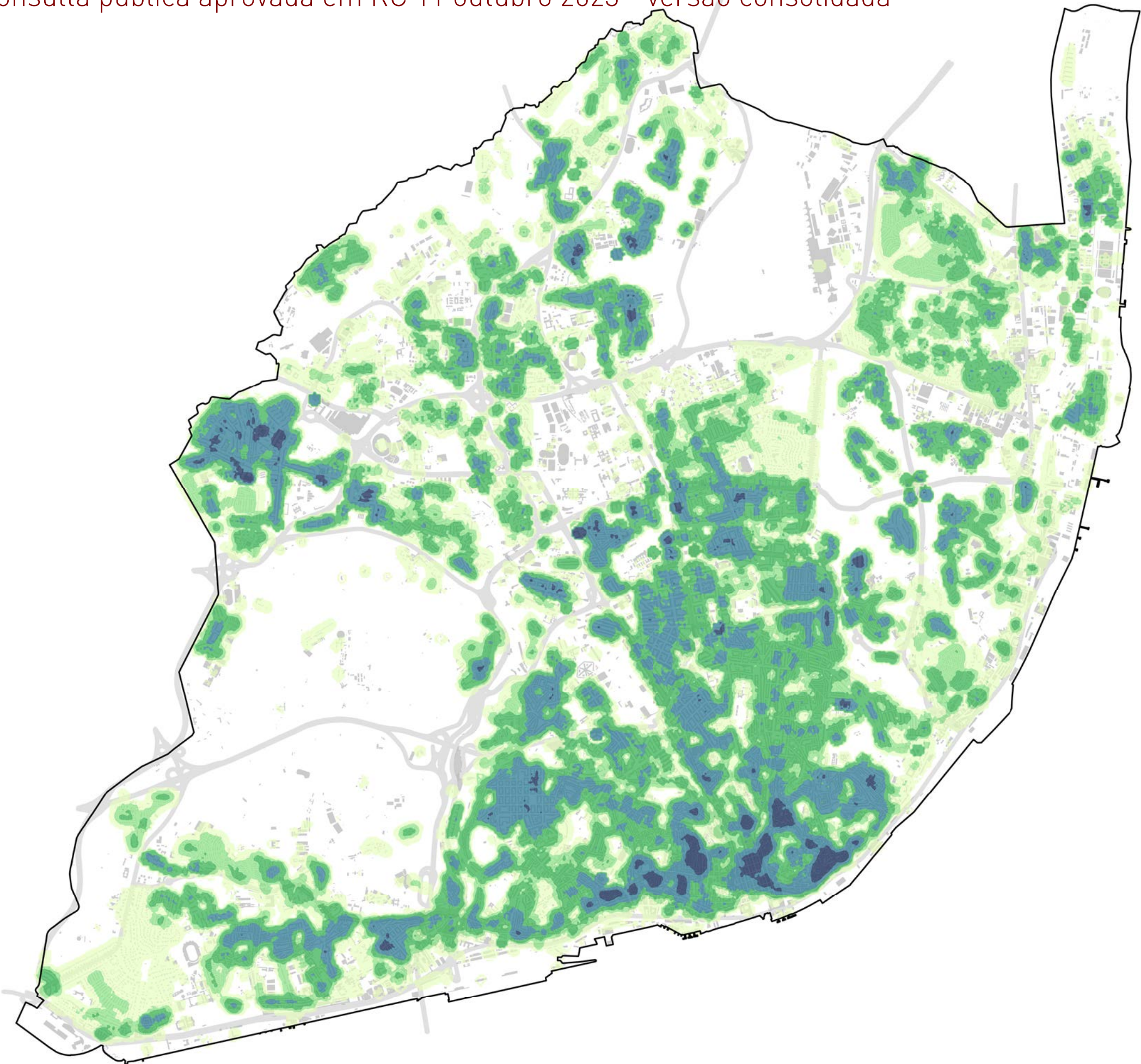
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

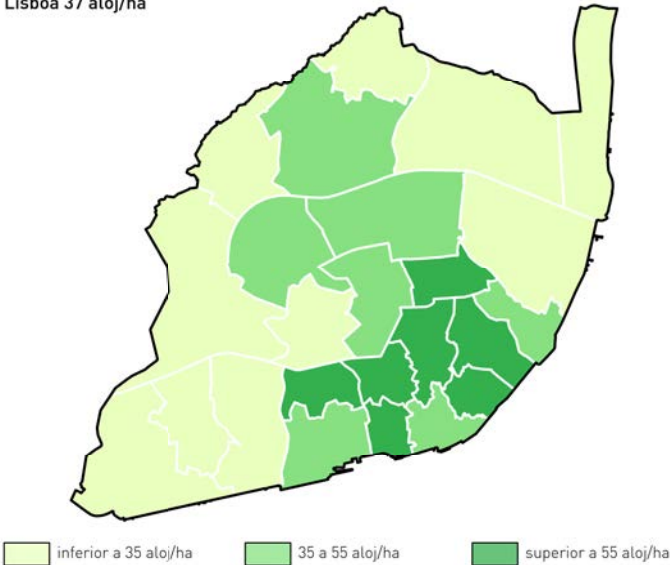


LEGENDA

Património Edificado
(frações/ha)

- inferior a 25
- 26 a 50
- 51 a 125
- 126 a 250
- superior a 250

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS
Lisboa 37 aloj/ha



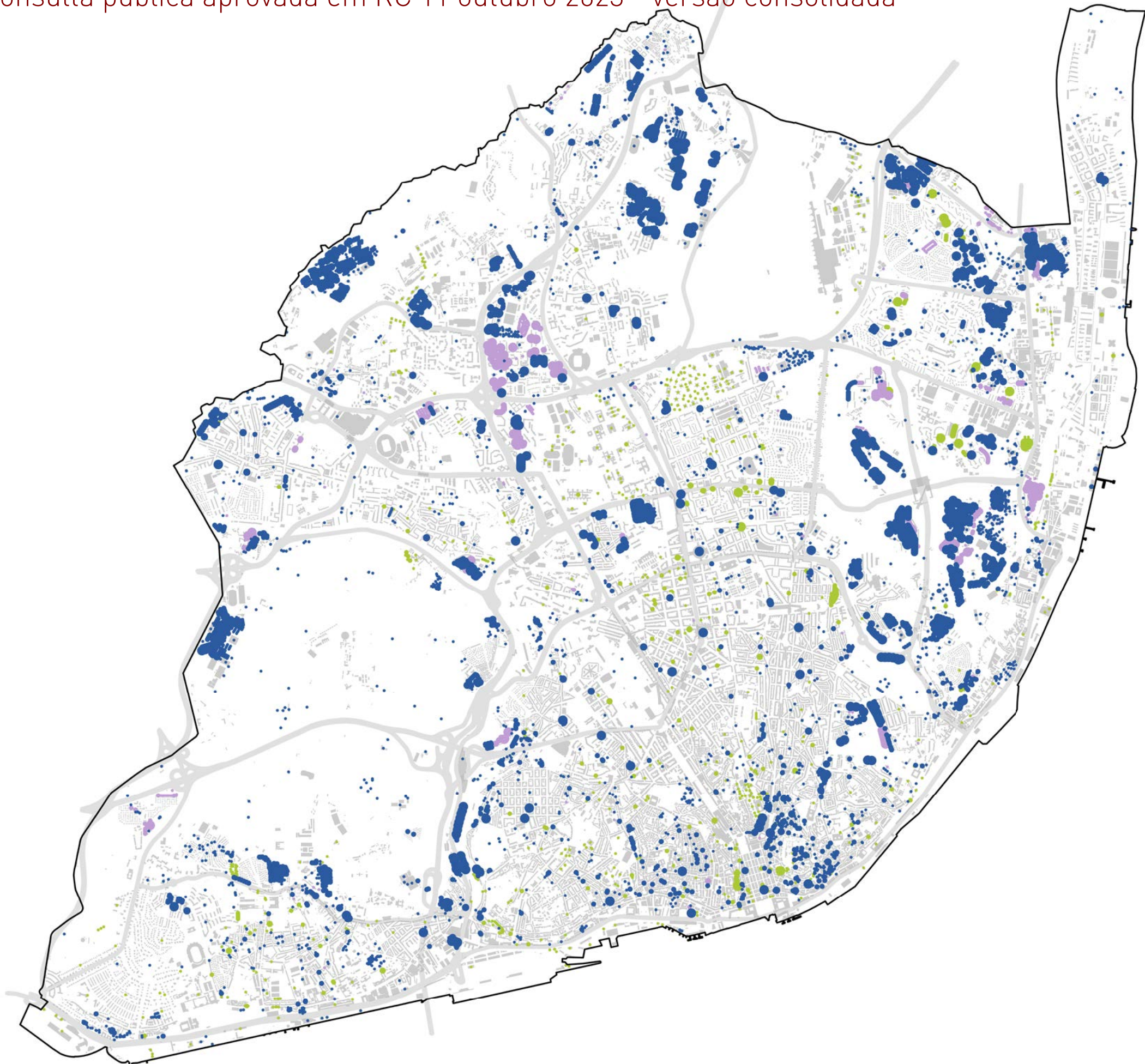
Fonte:
Representação cartográfica do edificado e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



LEGENDA

- Património Edificado Público**
- Edifício municipal
 - Património municipal cedido em direito de superfície
 - Edifício do estado

N.º de Frações

- 1 a 5
- 6 a 15
- 16 a 25
- superior a 25

Edificado público (habitação e outros usos):

Património Municipal	
Nº de edifícios	5 627
Nº de edifícios clássicos	4 466
Património Municipal cedido em Direito de Superfície	
Nº de edifícios	551
Nº de edifícios clássicos	551
Património do Estado	
Nº de edifícios clássicos	782

Fonte:
Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

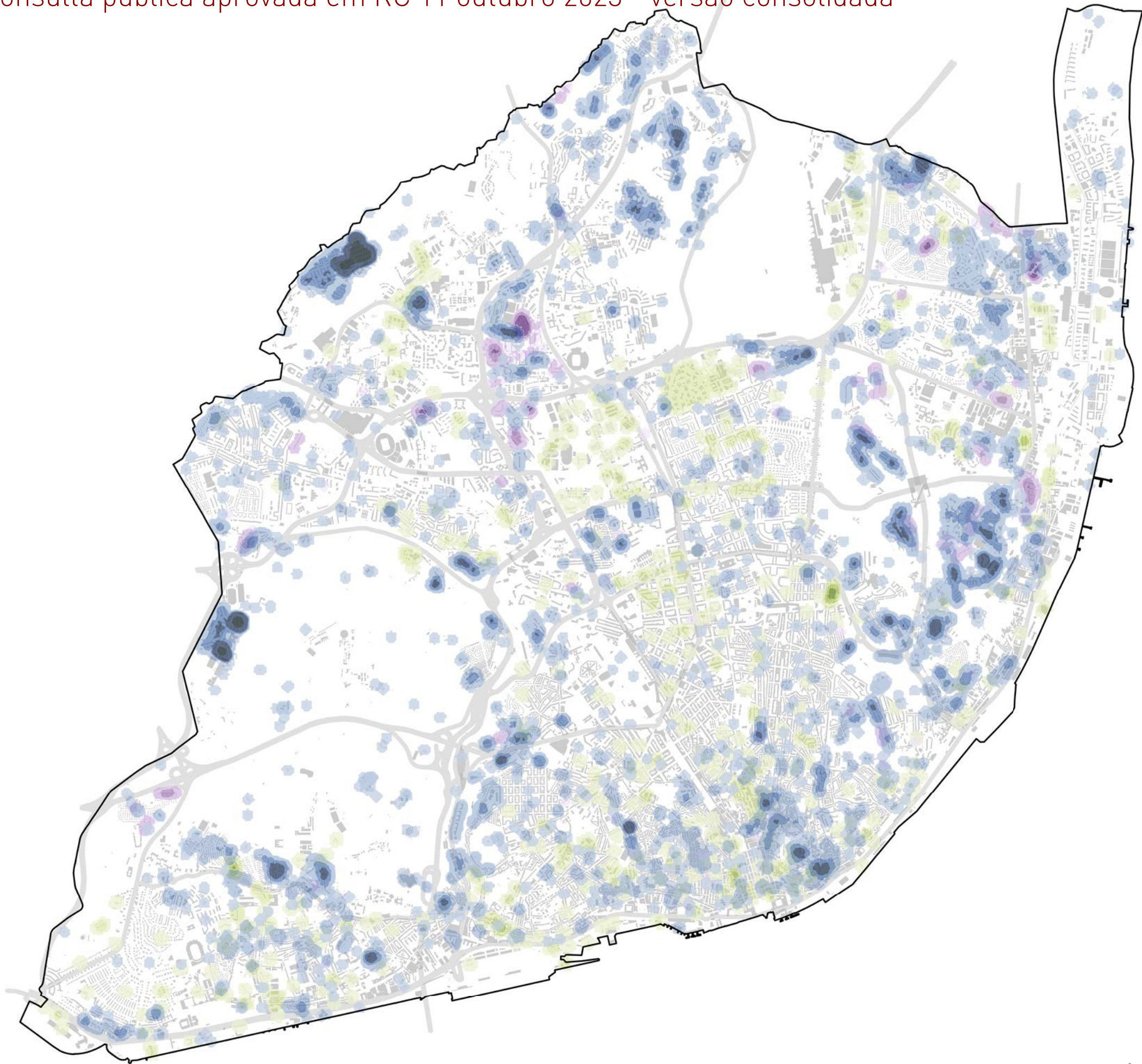
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Edifício Municipal
(edif/ha)

- inferior a 1
- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 50
- superior a 50

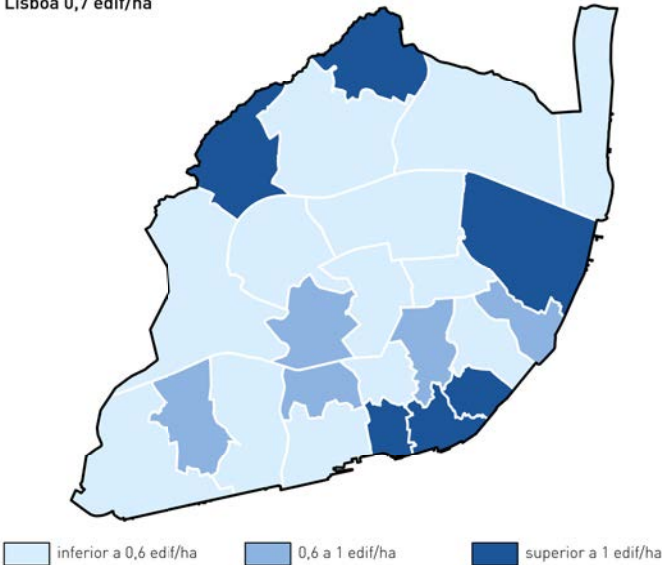
Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície
(edif/ha)

- inferior a 1
- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 50
- superior a 50

Edifício Estado
(edif/ha)

- inferior a 1
- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 50
- superior a 50

DENSIDADE DE PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO (EDIFÍCIOS CLÁSSICOS)
Lisboa 0,7 edif/ha



Fonte:
Cadastró geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML,
2022

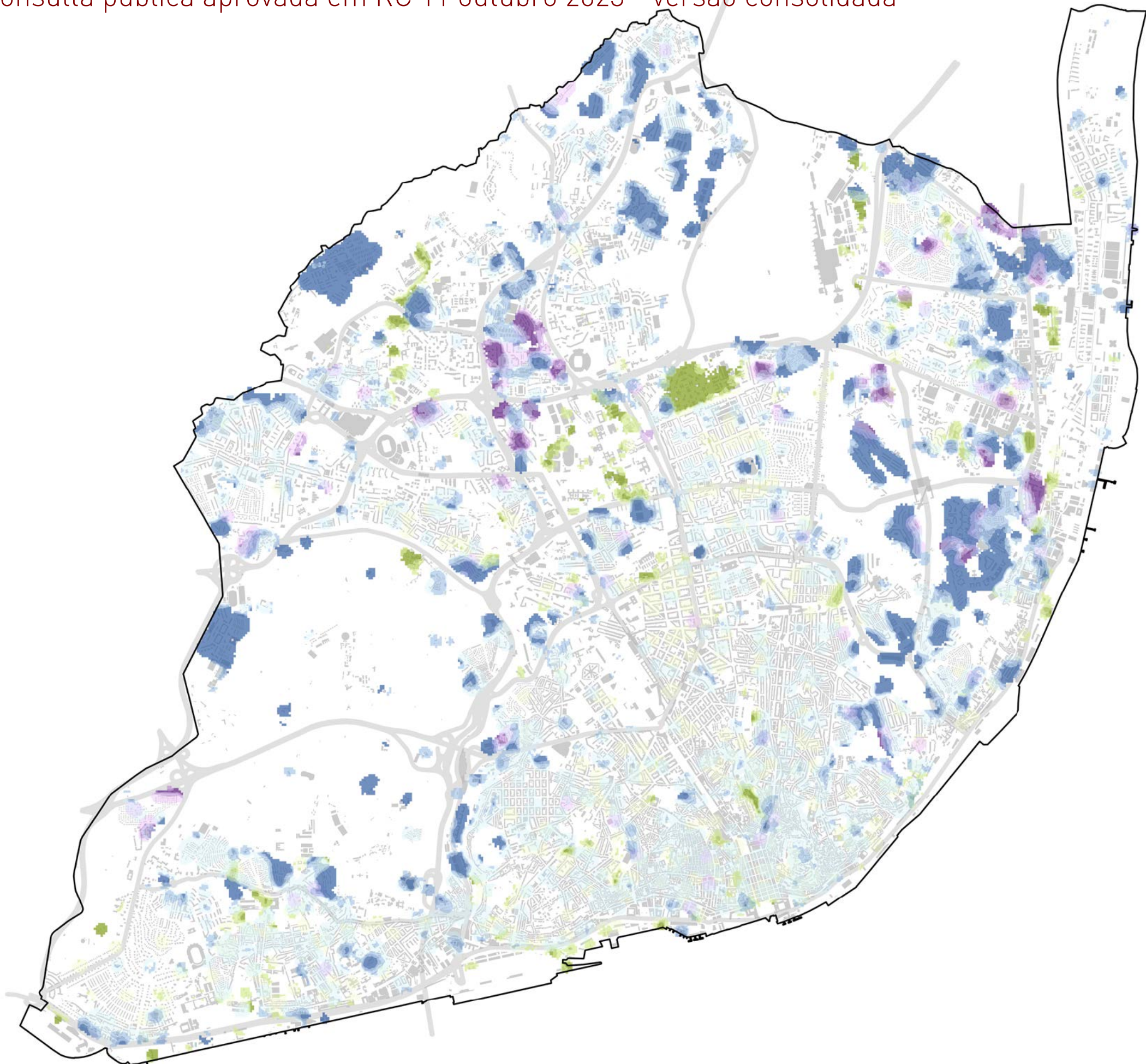
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Edifício Municipal
[%]

- inferior a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- superior a 75%

Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície
[%]

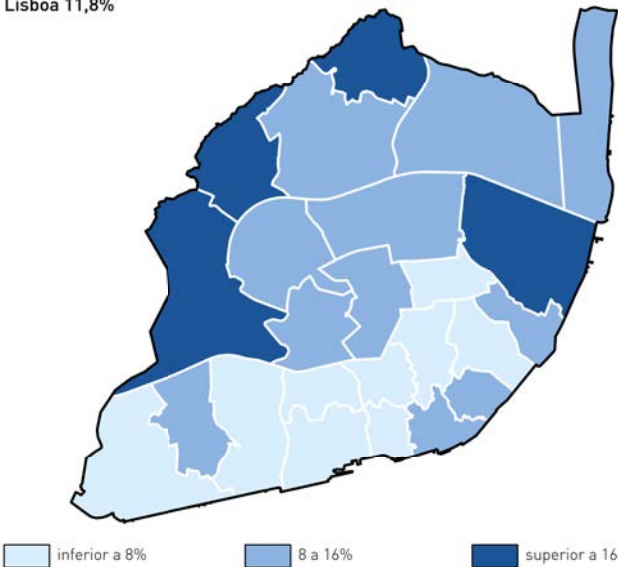
- inferior a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- superior a 75%

Edifício Estado
[%]

- inferior a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- superior a 75%

PERCENTAGEM DE PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO (EDIFÍCIOS CLÁSSICOS)

Lisboa 11,8%



Fonte:
Cadastró geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

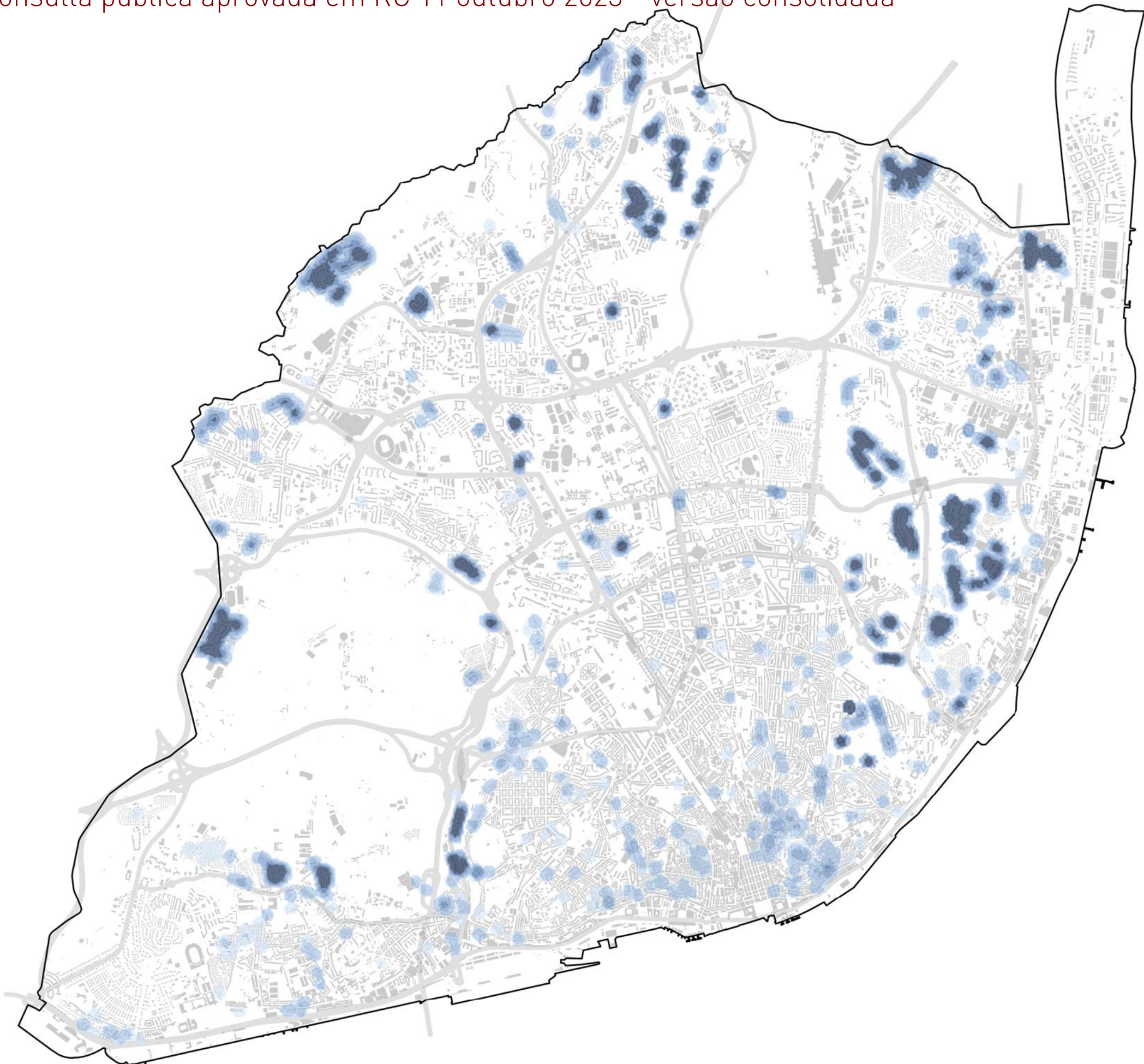
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Habitação Municipal
(fração/ha)

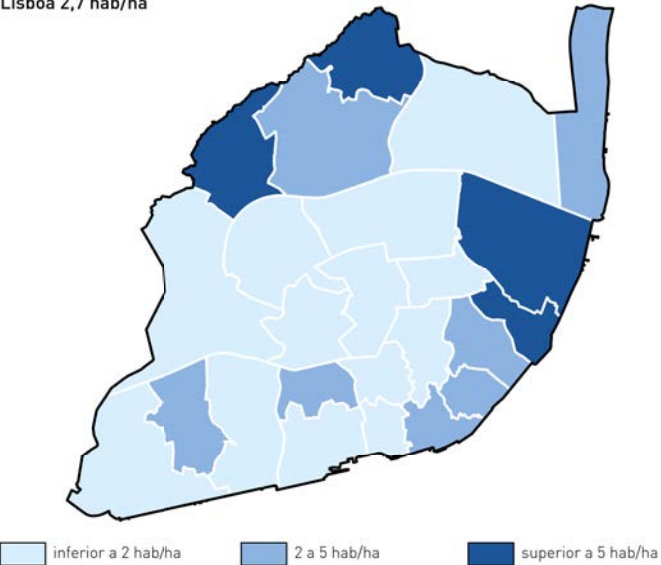
- 1 a 5
- 6 a 25
- 26 a 50
- 51 a 75
- superior a 75

Parque habitacional

Nº de habitações municipais	23 557
Nº de edifícios municipais	3 255

DENSIDADE DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS

Lisboa 2,7 hab/ha



Fonte:
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022

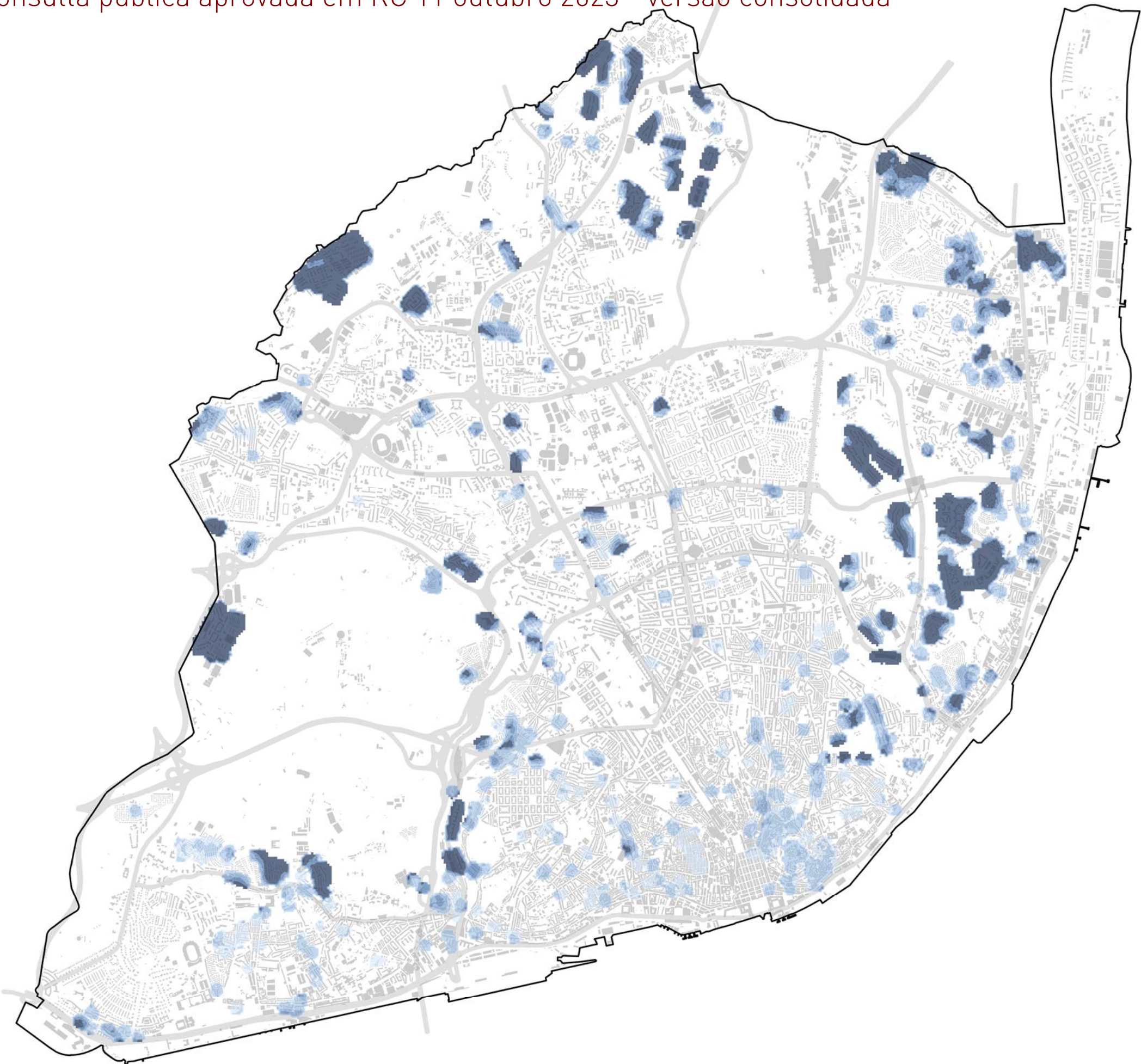
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



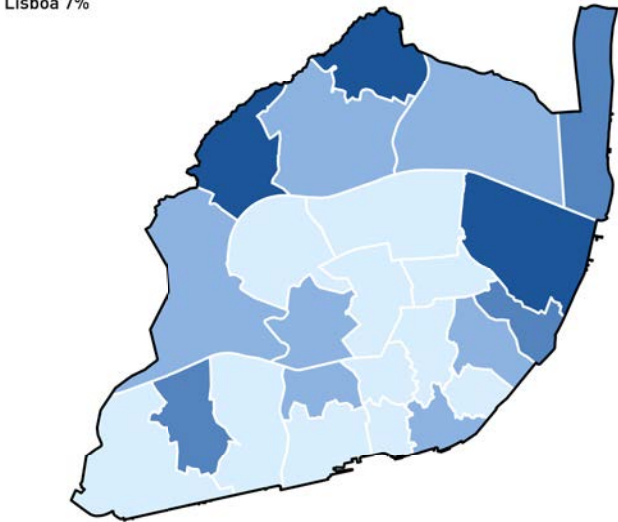
LEGENDA

Habitação Municipal
[%]

- 1 a 5%
- 6 a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- 75 a 100%

CONCENTRAÇÃO DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS

Lisboa 7%



- inferior a 5%
- 6 a 10%
- 11 a 20%
- superior a 20%

Fonte:
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

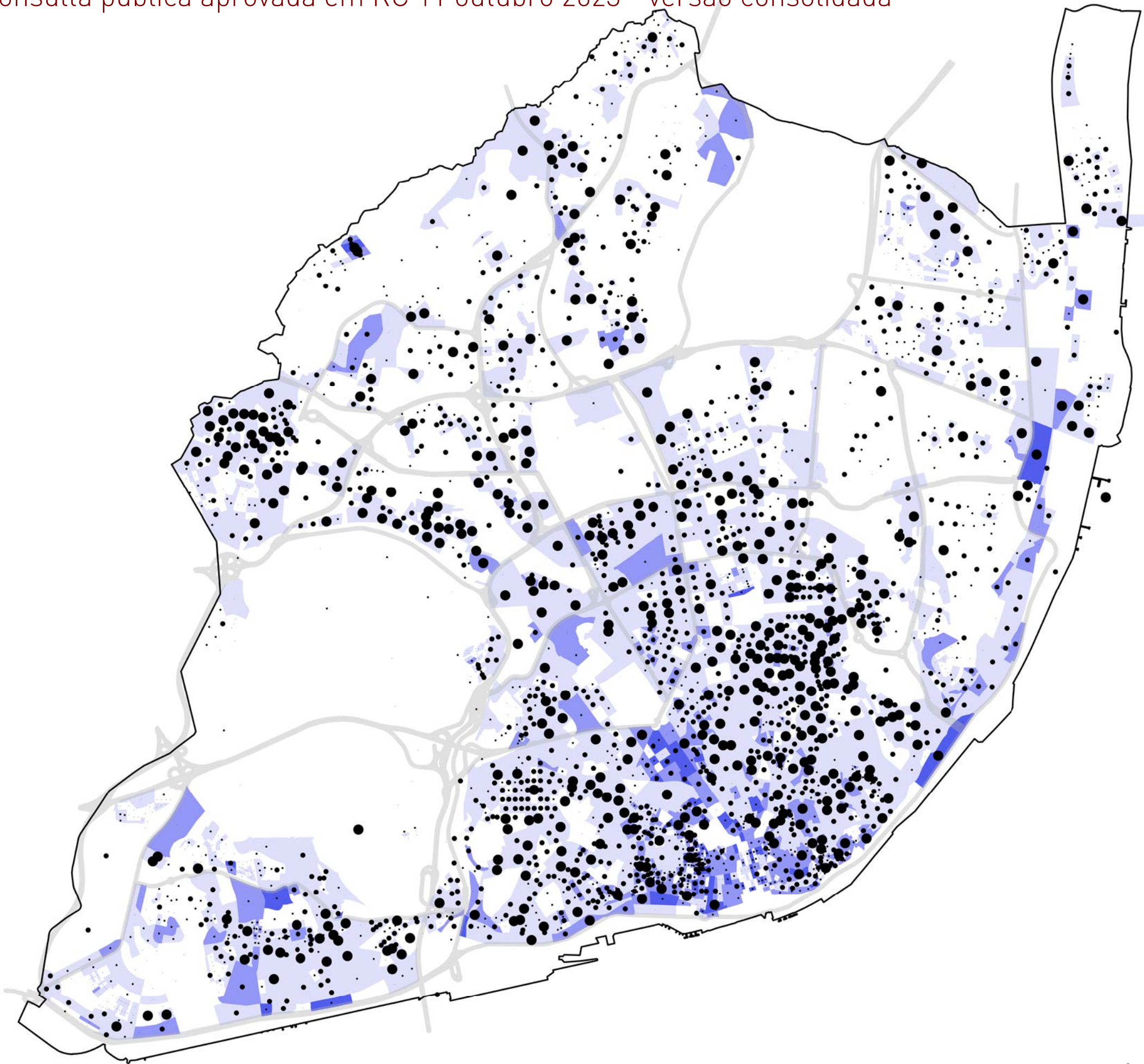
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

4. HABITAÇÕES VAGAS E SECUNDÁRIAS

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Número de habitações vagas e secundárias

- 1 a 5
- 5 a 20
- 20 a 50
- superior a 50

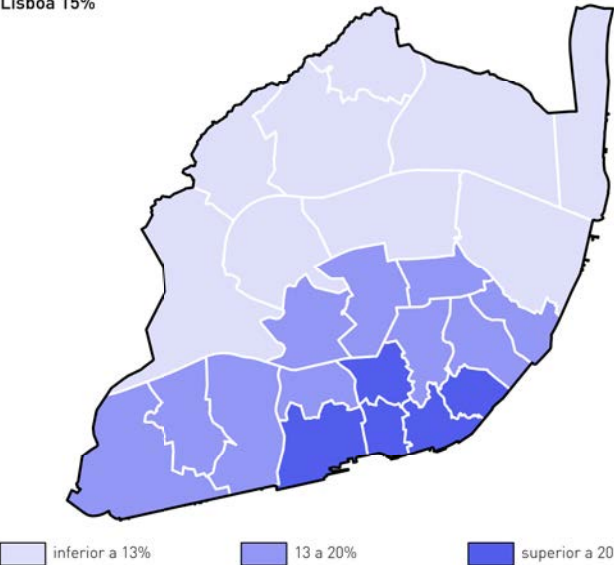
Percentagem de habitações vagas e secundárias

- 20 a 40%
- 40 a 60%
- superior a 60%

Nº de Habitações de residência habitual	242 044
Nº de Habitações de residência secundária	29 848
Nº de Habitações vagas	47 748

CONCENTRAÇÃO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS VAGOS

Lisboa 15%



Fonte:
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

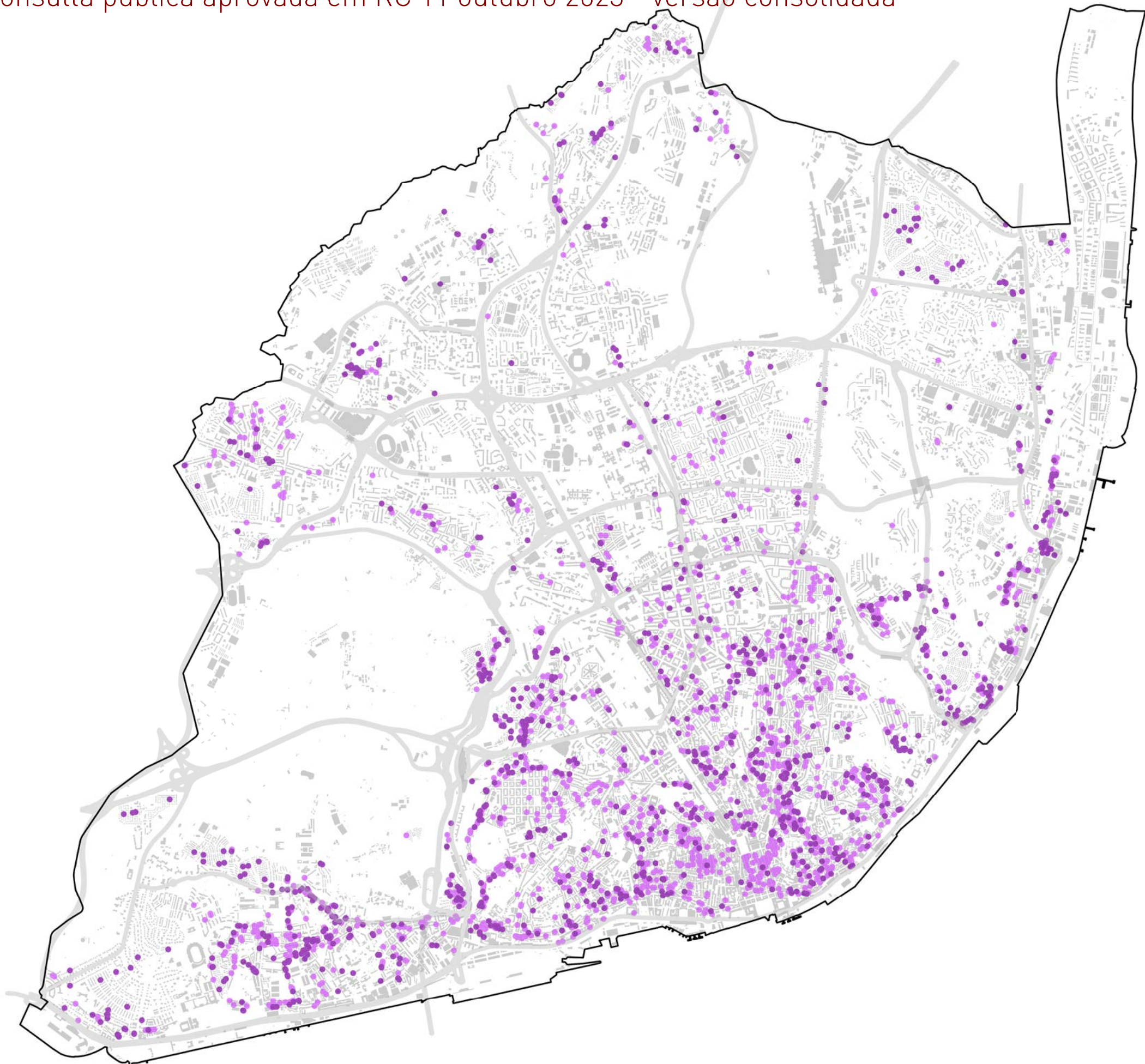
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

5.1 EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Edifícios Devolutos

- Edifício Totalmente Devoluto
- Edifício Parcialmente Devoluto

Edifícios totalmente devolutos	999
Edifícios parcialmente devolutos	1 601
Nº de frações devolutas	5 816
Edifícios parcial ou totalmente devolutos (%)	5,3
Frações devolutas (%)	1,8

Estado de conservação (avaliação UCT/CML)	Edifício total/ devoluto	Edifício parcial/ devoluto	Edifício devoluto
Desconhecido	2	5	7
Em Obra/Em construção	6	14	20
Péssimo	327	109	436
Mau	467	485	952
Médio	165	631	796
Bom	30	338	368
Excelente	2	19	21
Total Geral	999	1601	2600

Estado de conservação mau e péssimo	Edifício total/ devoluto	Edifício parcial/ devoluto	Edifício devoluto
Número de edifícios	794	594	1388
% do total de devolutos	79,6%	37,1%	53,4%

Fonte:
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022
Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022

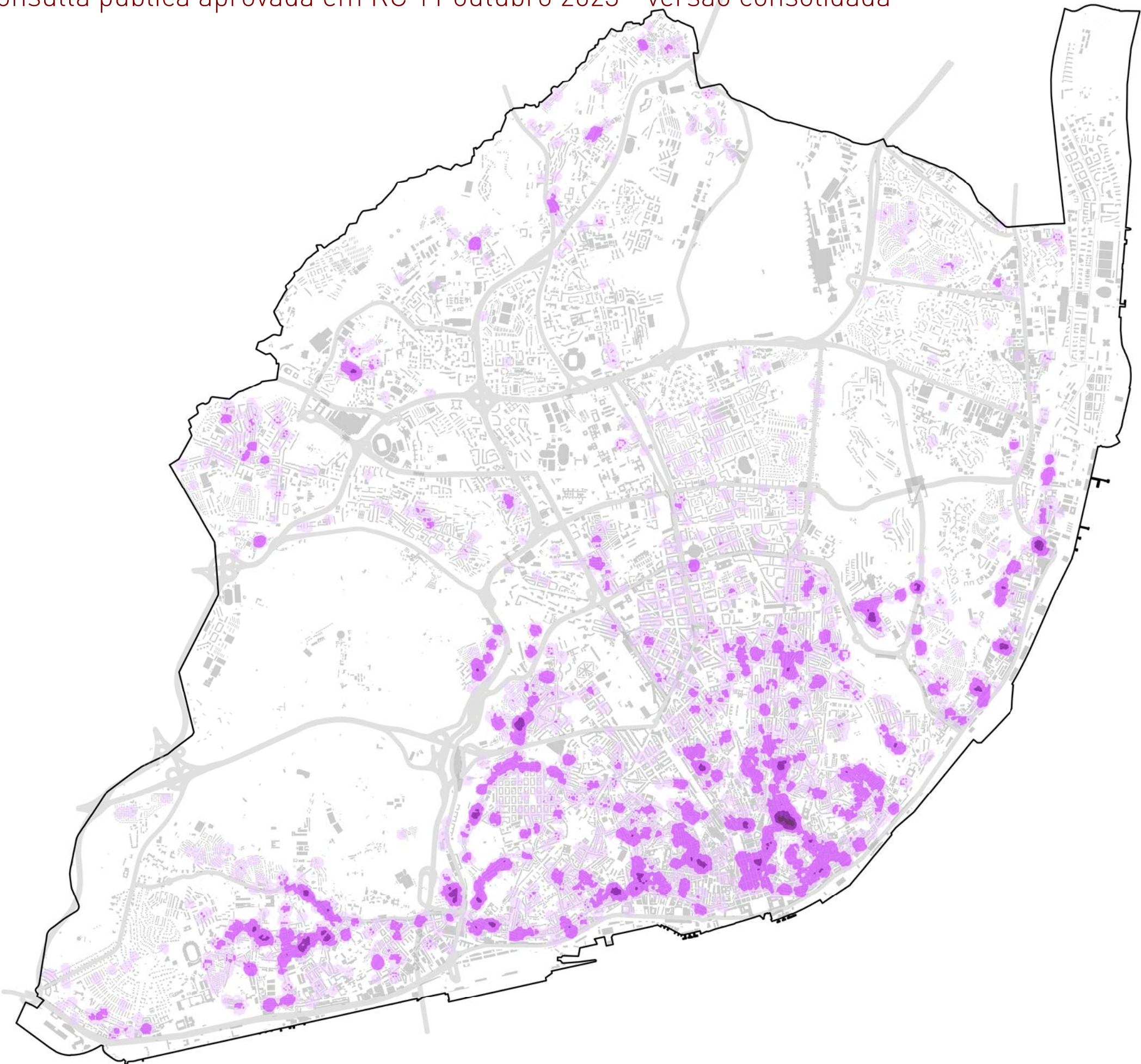
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referenciação Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referenciação: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

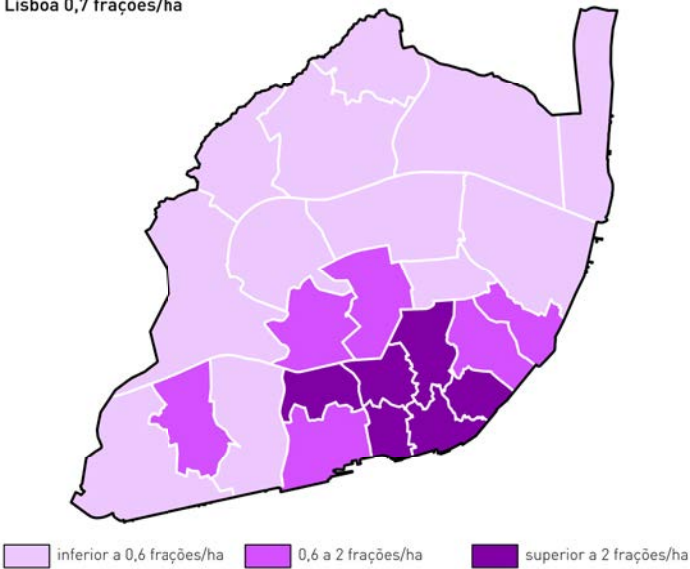


LEGENDA

Edifícios com Frações Classificadas Devolutas
(edif/ha)

- inferior a 2
- 3 a 6
- 7 a 10
- superior a 10

DENSIDADE DE FRAÇÕES DEVOLUTAS
Lisboa 0,7 frações/ha



- inferior a 0,6 frações/ha
- 0,6 a 2 frações/ha
- superior a 2 frações/ha

Fonte:
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022
Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022

1:45 000

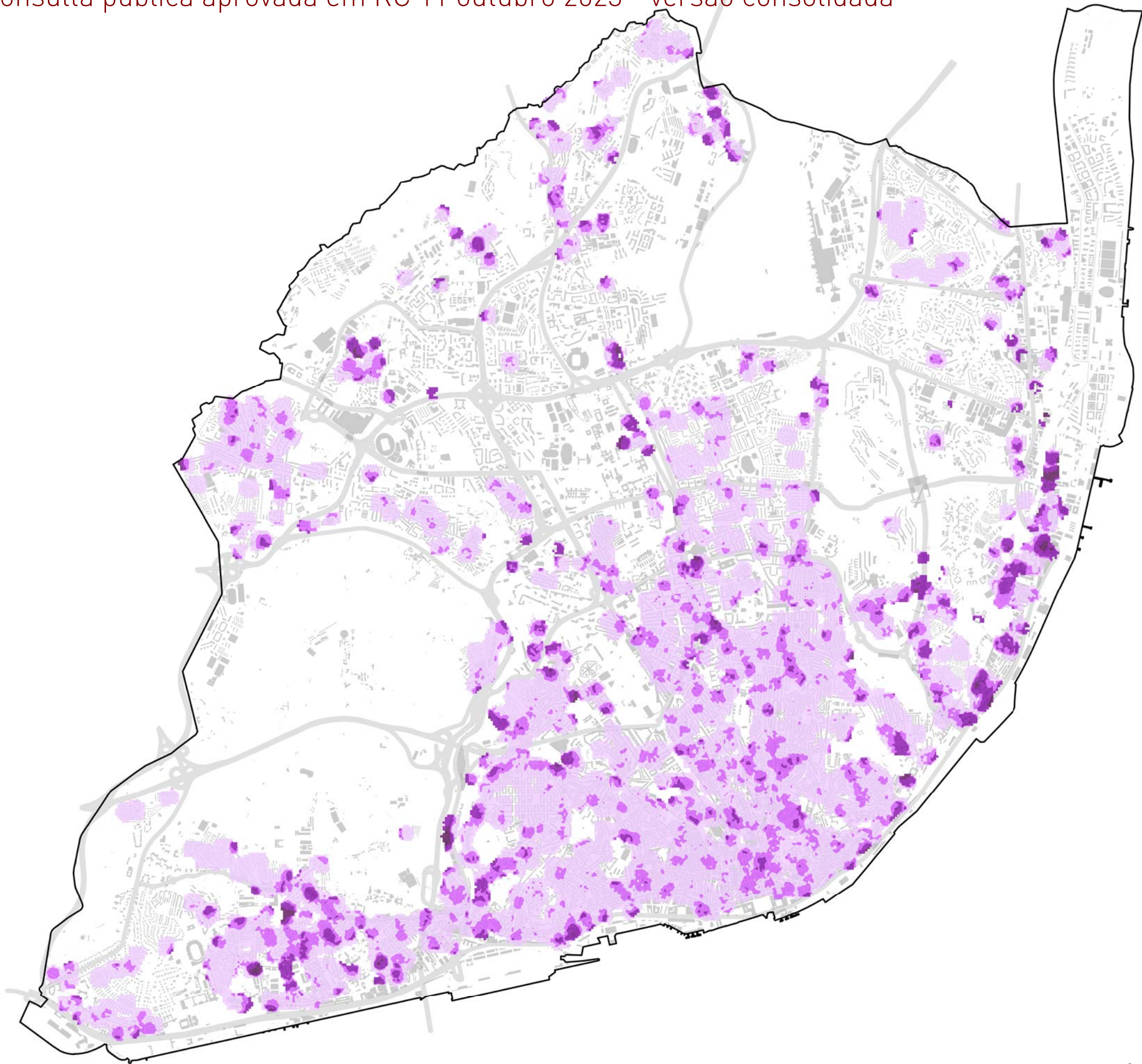
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

5.3 EDIFÍCIOS DEVOLUTOS: CONCENTRAÇÃO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



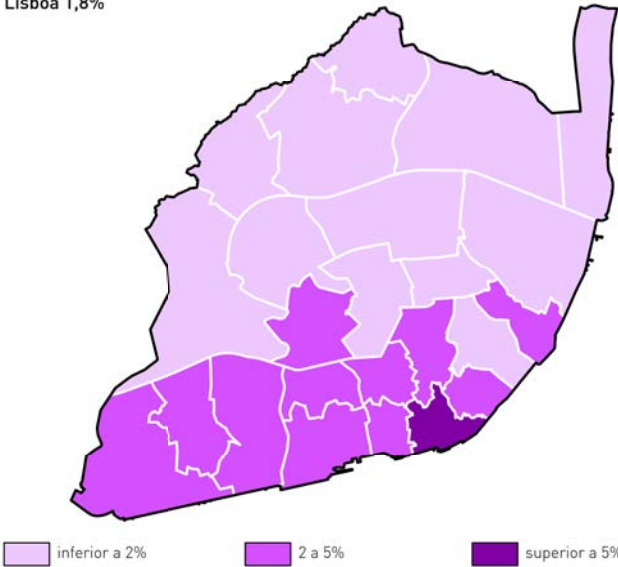
LEGENDA

Edifícios com Frações Classificadas Devolutas

- (%)
- 1 a 10%
 - 11 a 20%
 - 21 a 50%
 - 51 a 100%

CONCENTRAÇÃO DE FRAÇÕES DEVOLUTAS

Lisboa 1,8%



- inferior a 2%
- 2 a 5%
- superior a 5%

Fonte:
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022
Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022

1:45 000

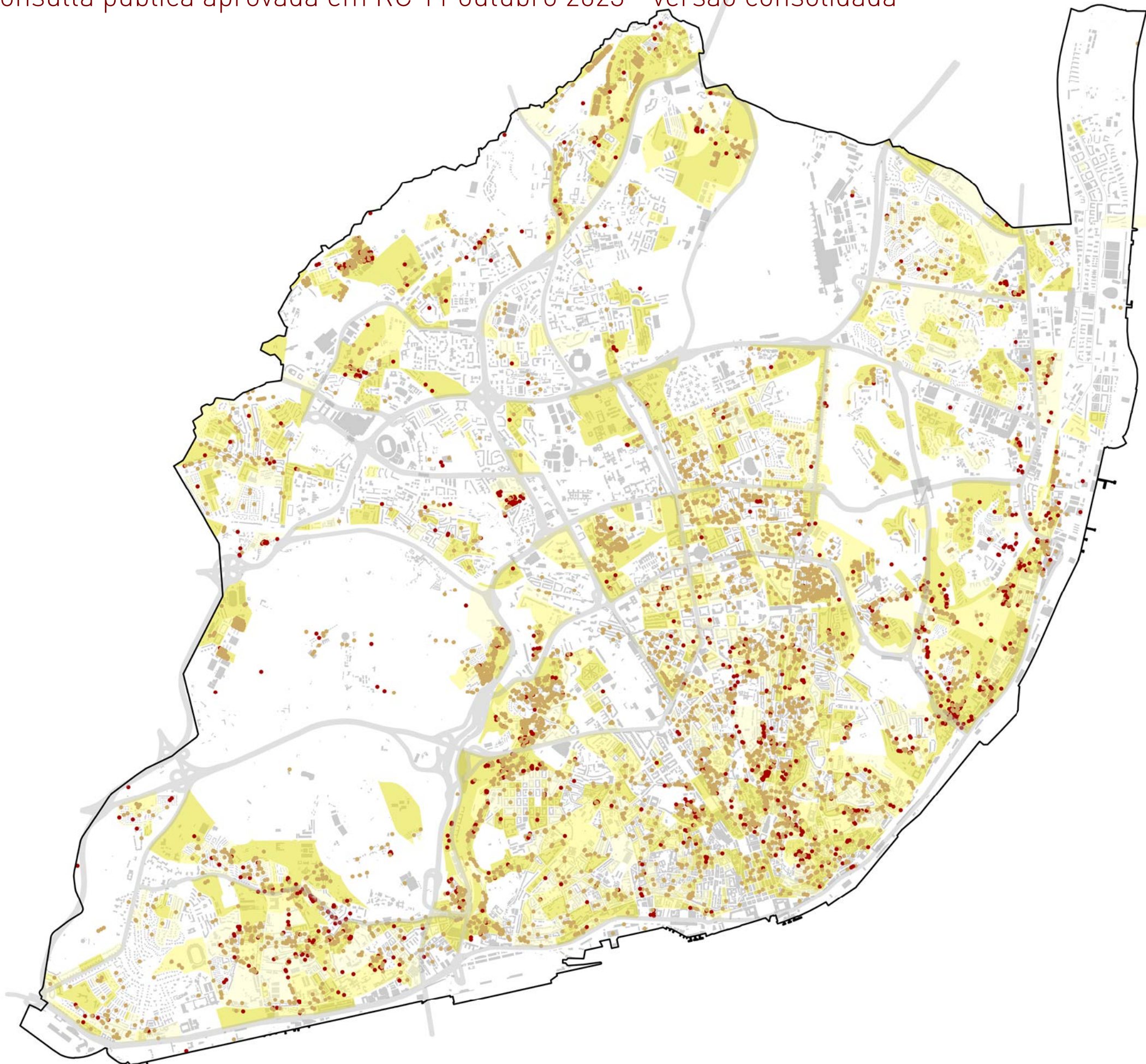
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

6.1 EDIFÍCIOS DEGRADADOS

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Estado de Conservação do Edifício a)

- Péssimo
- Mau

Percentagem de edifícios com necessidade de reparação b)

- 20 a 40%
- 40 a 60%
- superior a 60%

Nº edif. mau e péssimo estado de conservação a) 6 278

Nº de habitações com necessidades de reparação b):

Necessidades médias 4 395

Necessidades profundas 1 701

Fonte:
a) Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício, DMGP/CML, 2022
b) INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

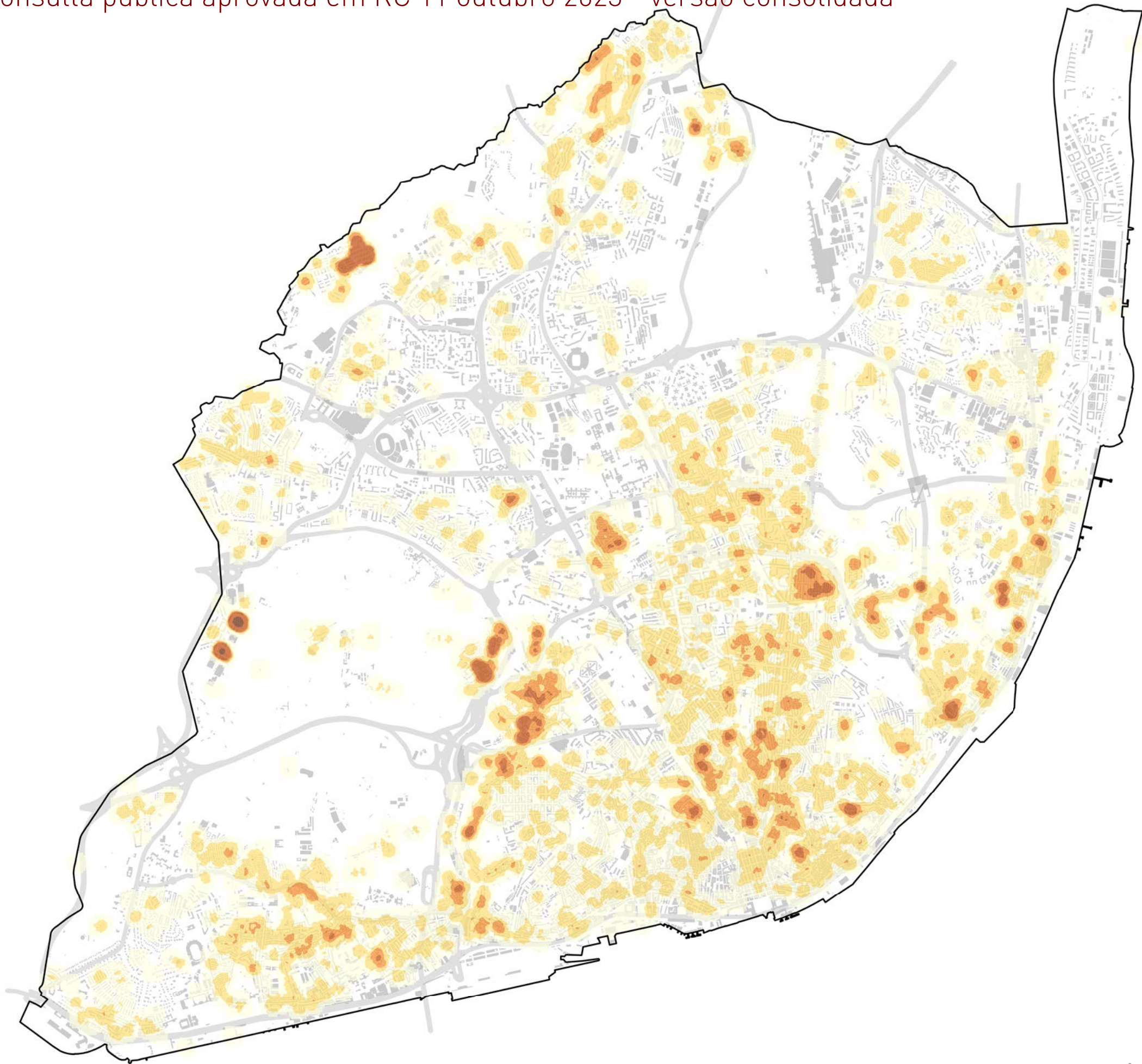
1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

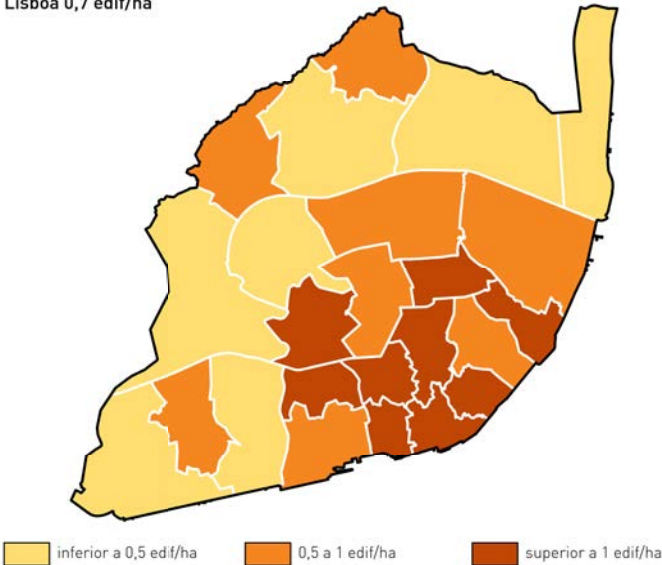
consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

- Edifícios Degradados
(edif/ha)
- inferior a 1
 - 1 a 5
 - 5 a 10
 - 10 a 50
 - superior a 50

DENS. DE EDIF CLÁSSICOS EM MAU E PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Lisboa 0,7 edif/ha



Fonte:
Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de
caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

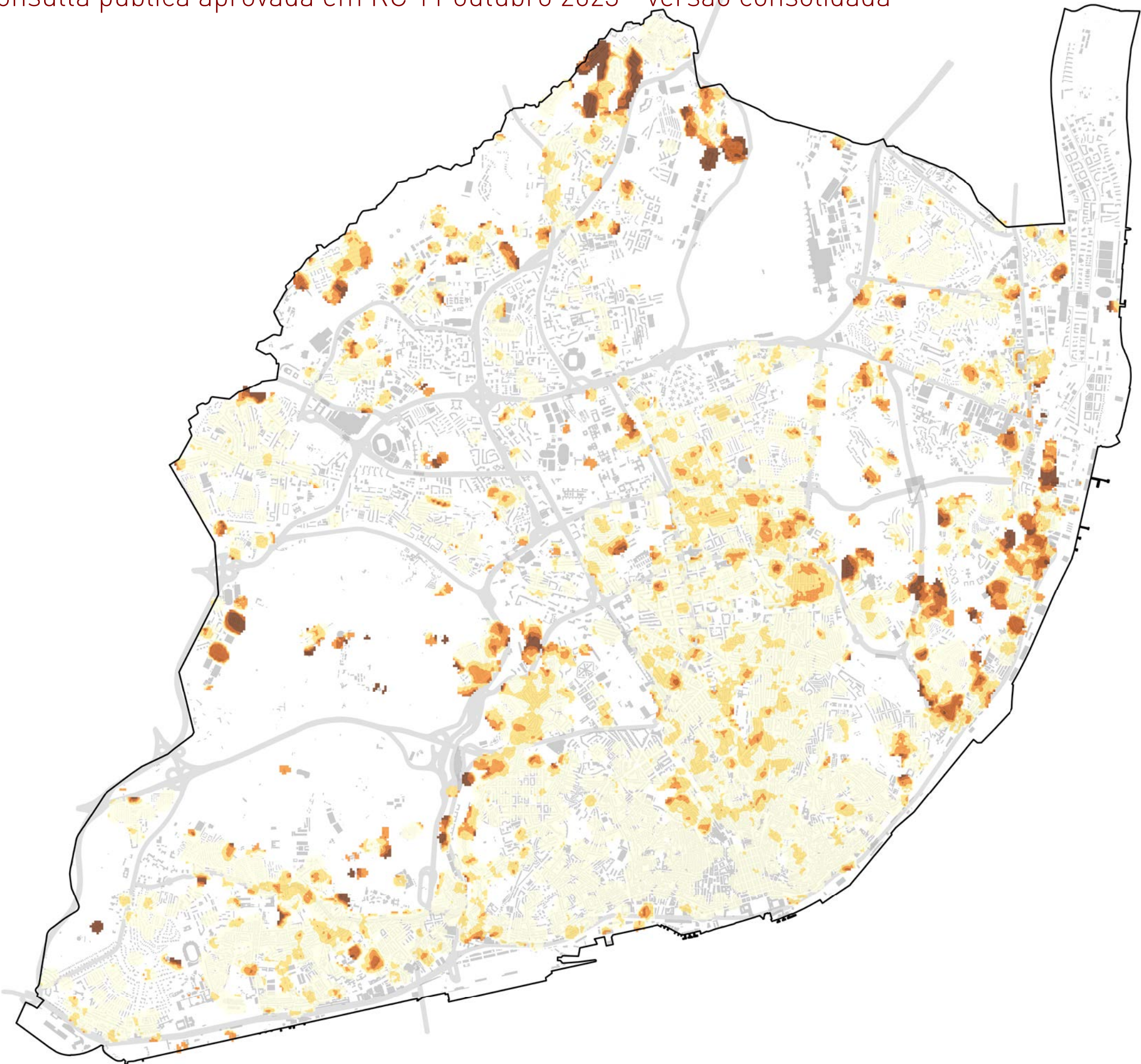
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A.
(Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica:
Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação
n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do
Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de
Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida
por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção
Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional
Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

6.3 EDIFÍCIOS DEGRADADOS: CONCENTRAÇÃO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

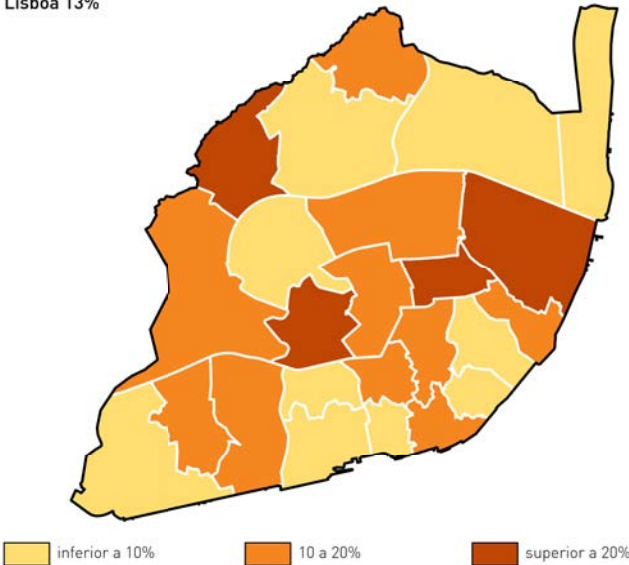


LEGENDA

Edifícios Degradados (%)

- 1 a 20%
- 21 a 40%
- 41 a 60%
- 61 a 85%
- 86 a 100%

CONCENTRAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM MAU E PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Lisboa 13%



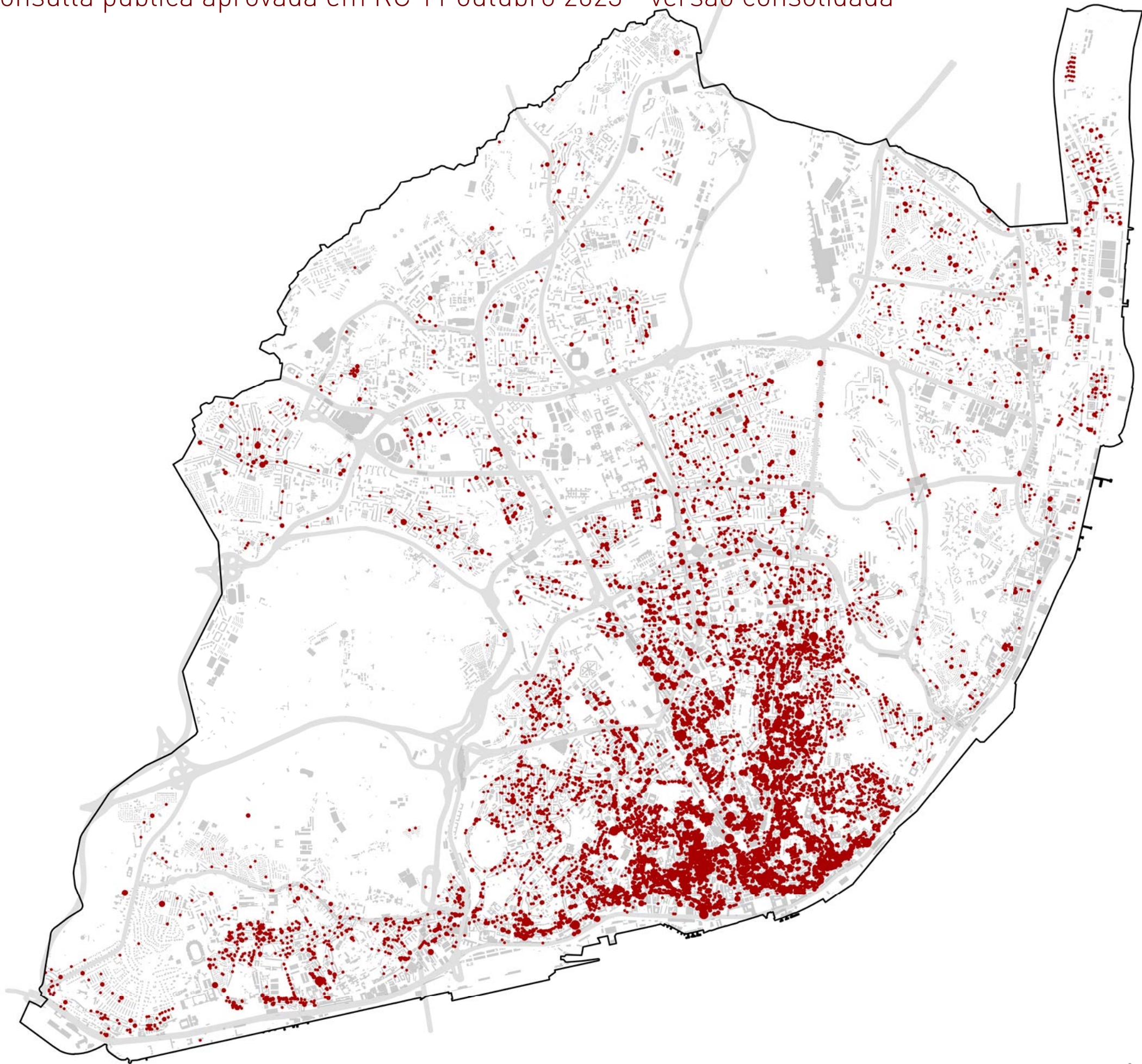
Fonte:
Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



LEGENDA

Alojamento local (*)

- N.º de Camas
- inferior a 5
 - 6 - 25
 - 26 - 50
 - superior a 50

Freguesia	N.º de AL (*)	Rácio Aloj. Local / Aloj. Familiar Clássico
Ajuda	318	4%
Alcântara	487	6%
Alvalade	318	2%
Areeiro	347	3%
Arroios	3 161	15%
Avenidas Novas	1 040	7%
Beato	138	2%
Belém	457	5%
Benfica	107	1%
Campo de Ourique	589	4%
Campolide	266	3%
Carnide	42	1%
Estrela	1 467	12%
Lumiar	127	1%
Marvila	93	1%
Misericórdia	4 096	47%
Olivais	196	1%
Parque das Nações	477	4%
Penha de França	730	4%
Santa Clara	22	0%
Santa Maria Maior	5 484	71%
Santo António	2 200	27%
São Domingos de Benfica	166	1%
São Vicente	1 752	17%

(*) O número de Alojamento Local (AL) corresponde ao valor ponderado de AL determinado no "Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local" 2022, que faz equivaler a capacidade do AL a um número equivalente de habitações (N.º Utentes/5; quando Nº de Utentes for inferior a 5, esse AL toma o valor de 1)

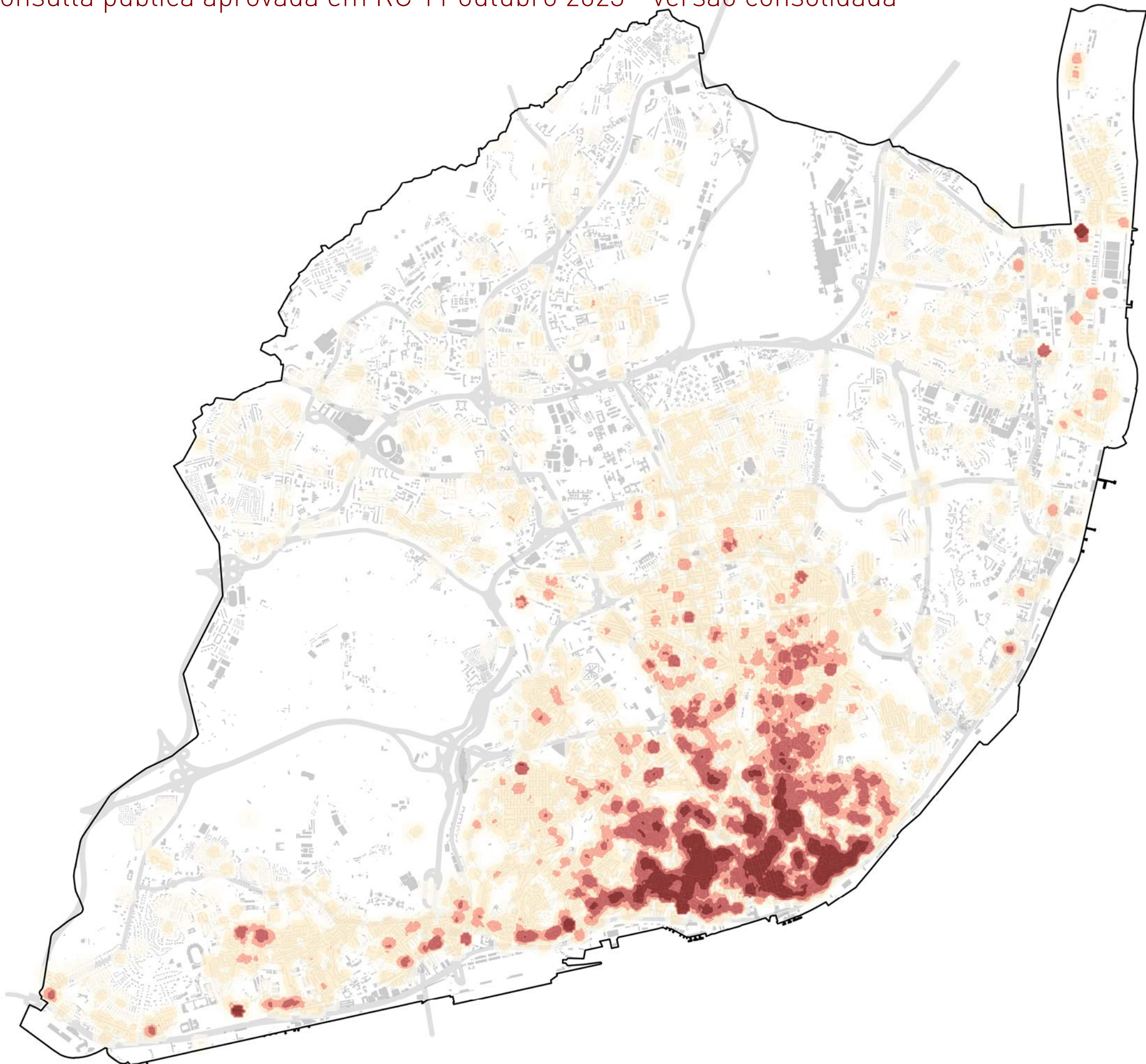
Fonte:
Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022.
Alojamento Local - dados RNAL - Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022.
INE - Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

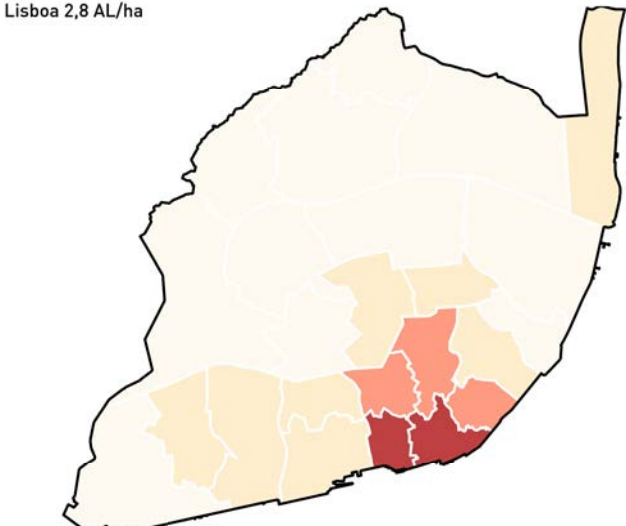


LEGENDA

- Alojamento Local
(AL/ha)
- inferior a 1
 - 1 a 10
 - 11 a 20
 - 21 a 50
 - superior a 50

DENSIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL (AL/HA)

Lisboa 2,8 AL/ha



- inferior a 1
- 1 a 10
- 11 a 20
- superior a 20

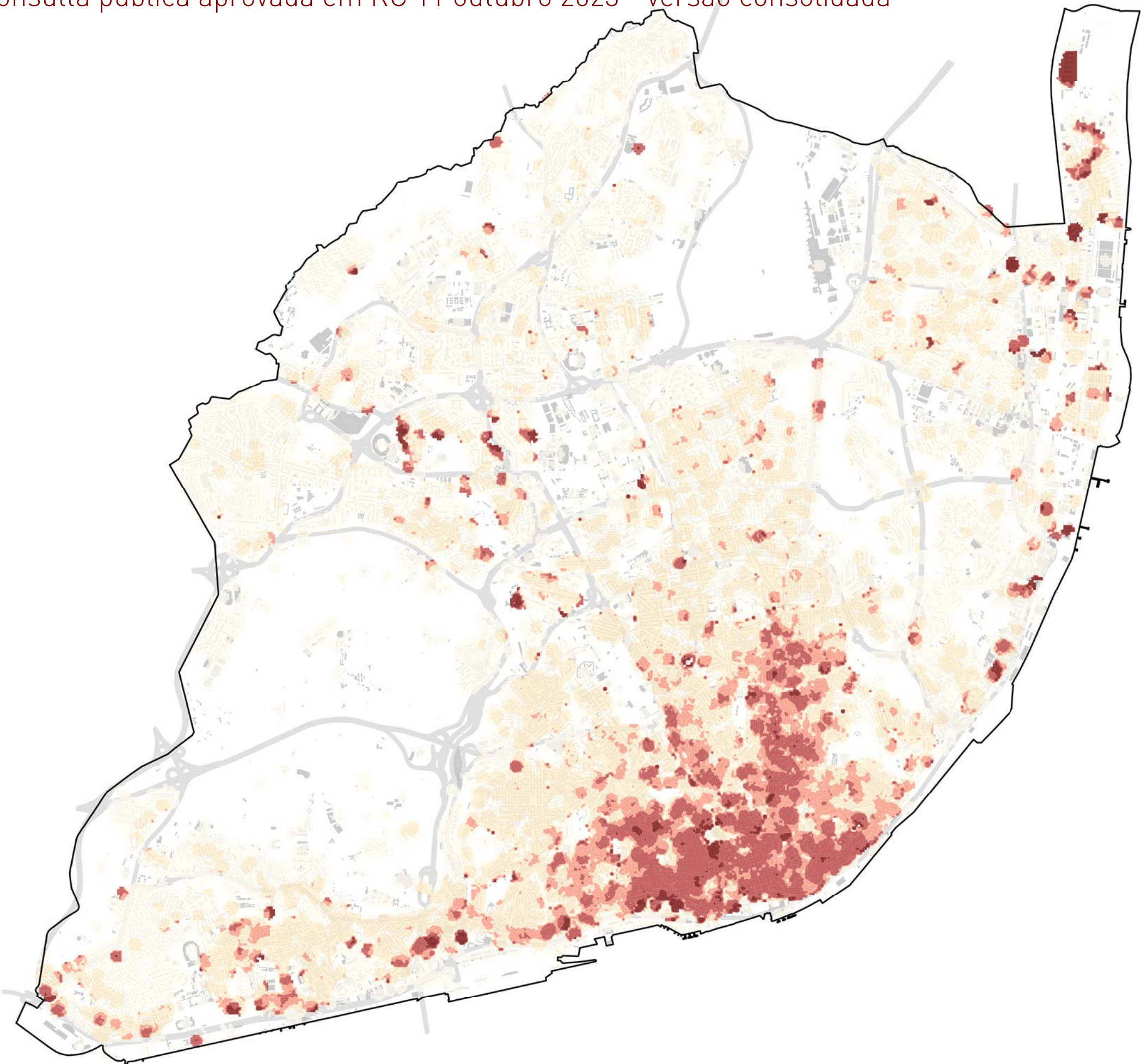
Fonte:
Informação do Turismo de Portugal fornecida à CML, 2023
Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dez 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

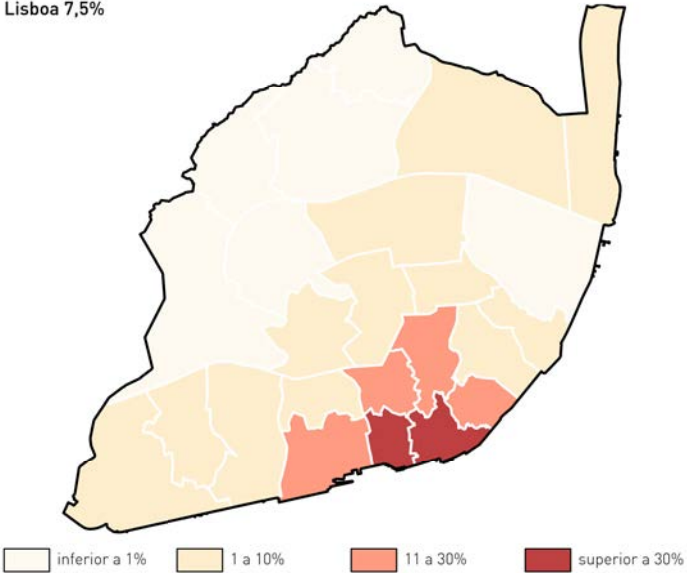
0 0,5 1 Km



LEGENDA

- Alojamento Local
(AL/frações)
- inferior a 1%
 - 1 a 10%
 - 11 a 20%
 - 21 a 50%
 - superior a 50%

ALOJAMENTO LOCAL: RÁCIO AL / ALOJAMENTO FAMILIAR CLÁSSICO
Lisboa 7,5%



Fonte:
Informação do Turismc de Portugal fornecida à CML, 2023
Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dez 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

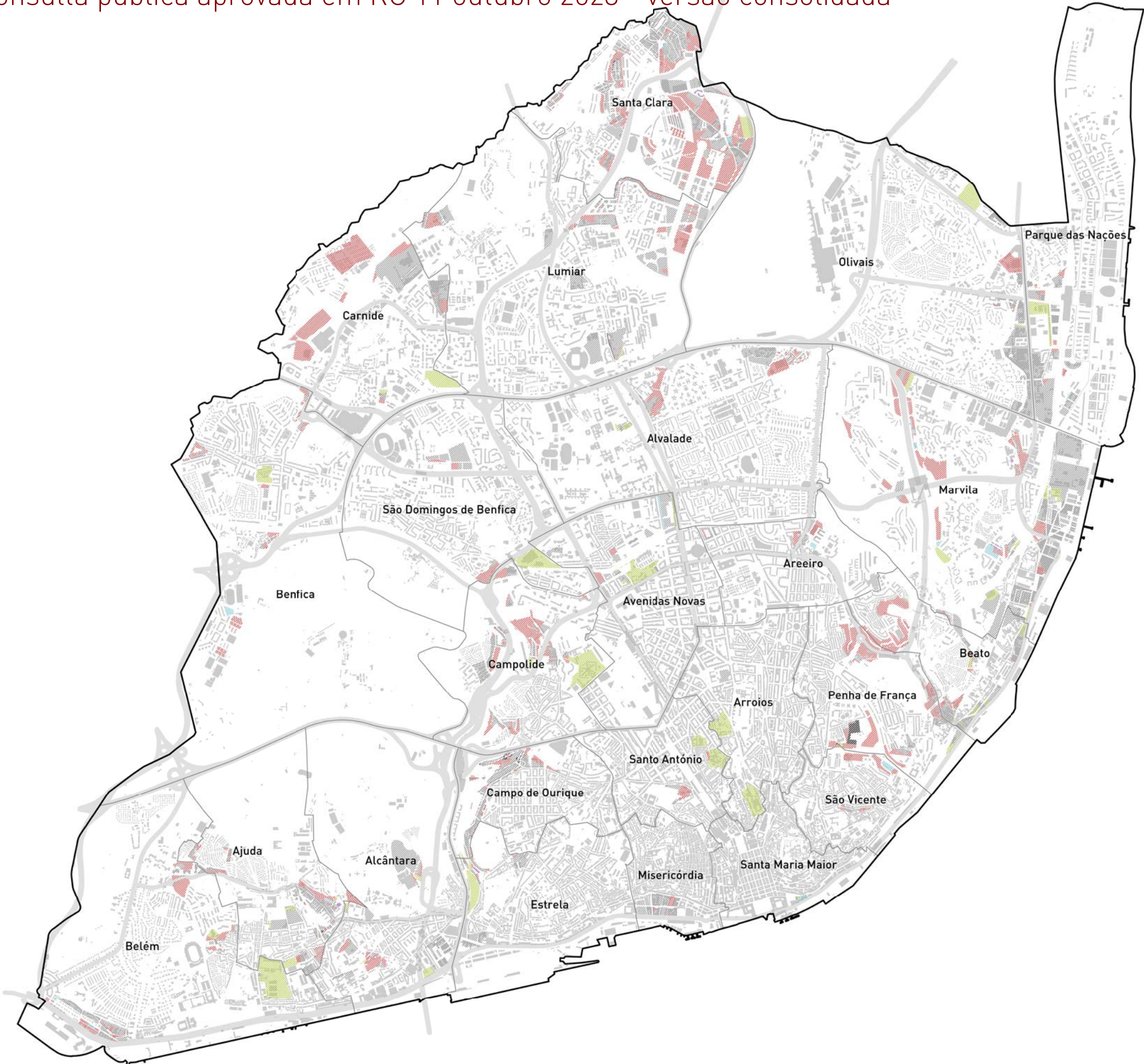
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

8. ESPAÇO A CONSOLIDAR COM POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Espaços a Consolidar por tipo de proprietário

- Estado e Empresas Públicas
- Municipal
- Parcialmente Municipal
- Municipal com Direito de Superfície
- Privados
- Outros

Concelho

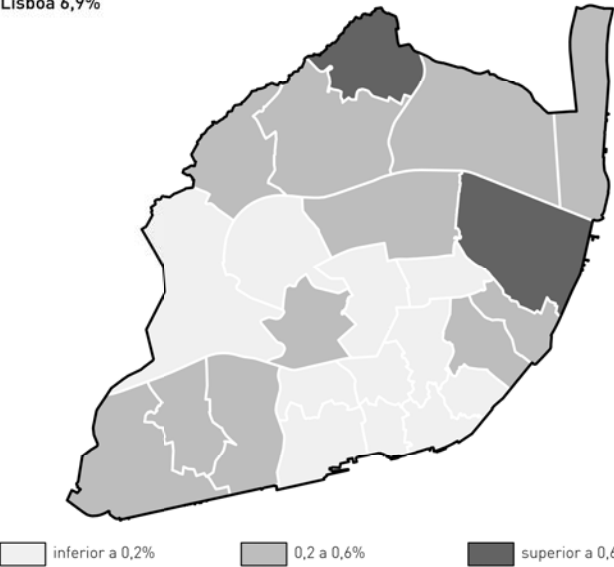
Área de espaços a consolidar (ha)	591,8
Área de espaços a consolidar (%)	6,9%

Distribuição por tipo de proprietário

Estado e Empresas Públicas	14,0%
Municipal	32,6%
Parcialmente Municipal	0,2%
Municipal com Direito de Superfície	1,2%
Particular	51,4%
Outro	0,5%

ÁREA ABRANGIDA POR ESPAÇOS A CONSOLIDAR

Lisboa 6,9%



Fonte:
Espaços a consolidar do PDML na base de informação Geográfica Municipal, DMGP/CML, 2022
Cadastrro geométrico, DMGP/CML, 2022

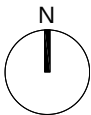
Nota:
Pode haver algum desfazamento entre a estrutura de propriedade e a planta.

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.





LEGENDA

- ★ Atividades Económicas
 - 1 - Área de Atividades Económicas a Consolidar Oriental
 - 2 - Área de Atividades Económicas a Consolidar Norte
 - 3 - Hospital de Lisboa Oriental
 - 4 - Hub Criativo do Beato



Fonte:
Informação Geográfica Municipal, DMGP/DAP/DC

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

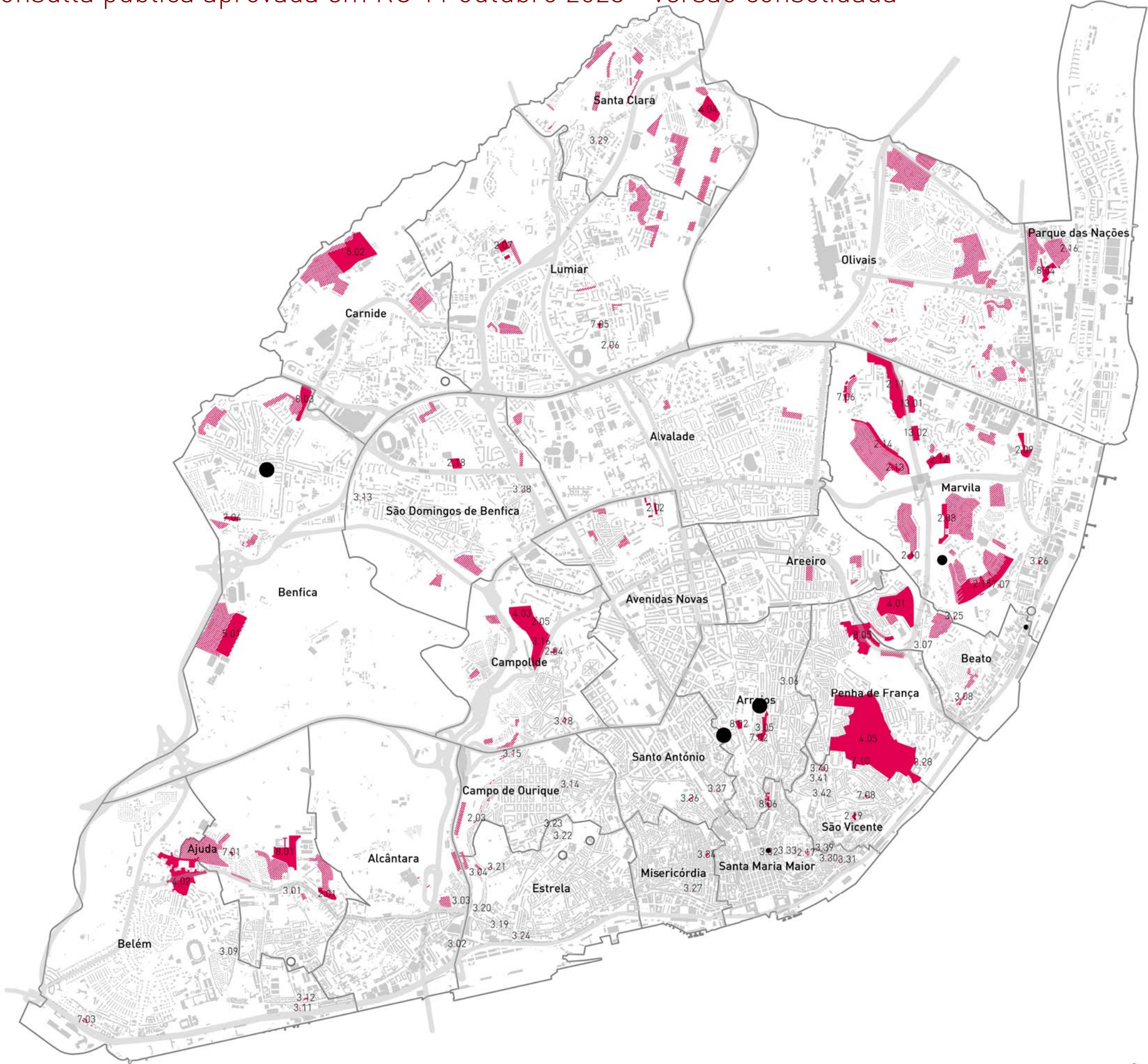
0 0,5 1 Km

- A. Potencial de habitação em património público
- B. Habitats de requalificação prioritária
- C. Zonas de prioridade habitação

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

A. POTENCIAL DE HABITAÇÃO EM PATRIMÓNIO PÚBLICO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

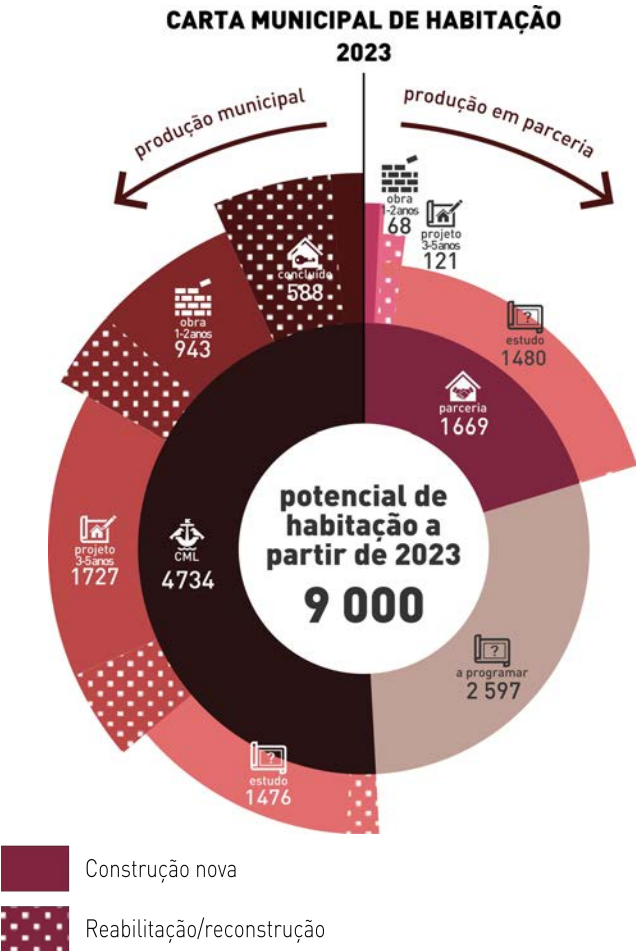


LEGENDA

- Habitação em Património Municipal
- Reabilitação de Frações em Bairros Municipais
 - Operações de Construção / Reabilitação

Habitação Pública do Estado

- N.º de Frações
- n.a.
 - inferior a 25
 - 25 a 200
 - superior a 200



Fonte: DMHDL, CML, DMGP/CML, GEBALIS, Lisboa Ocidental SRU, IHRU.

Nota: A numeração indicada em planta corresponde ao número da medida proposta pela carta em que se enquadra a operação. A listagem das operações é apresentada na página que se segue.

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

CARTA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE LISBOA

A. POTENCIAL DE HABITAÇÃO EM PATRIMÓNIO PÚBLICO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

LISTAGEM DE OPERAÇÕES

1.2 Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

- 2.01 Casalinho da Ajuda
- 2.02 Entrecampos
- 2.03 Rua Maria Pia
- 2.04 Nova Gôa
- 2.05 Rua de Campolide
- 2.06 Alameda das Linhas de Torres
- 2.07 Paço do Lumiar
- 2.08 Condado Poente
- 2.09 Vale Formoso
- 2.10 Carlos Pinhão
- 2.11 Santo Condestável
- 2.12 Ferreira Dias
- 2.13 Ferreira de Castro
- 2.14 Teixeira da Mota
- 2.15 Alfinetes
- 2.16 Estrada de Moscavide
- 2.17 Pátio de Dom Fradique
- 2.18 Quinta Bensaúde
- 2.19 Quinta do Ferro

1.4 Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

- 4.01 Casal do Pinto
- 4.02 Restelo
- 4.03 Estudo Urbano de Campolide
- 4.04 Campo das Amoreiras
- 4.05 Vale de Santo António

1.5 Reconstrução de bairros municipais para realojamento

- 5.01 Bairro da Boavista
- 5.02 Bairro Padre Cruz

1.7 Programa Municipal Cooperativo

- 7.01 Vila Maria da Luz
- 7.02 Largo do Cabeço da Bola
- 7.03 Rua dos Cordoeiros a Pedrouços
- 7.04 Rua da Venezuela
- 7.05 António do Couto
- 7.06 Pardal Monteiro
- 7.07 Pátio do Picadeiro
- 7.08 Rua da Bela Vista à Graça
- 7.09 Santa Engrácia
- 7.10 Vila Macieira

1.8 Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

- 8.01 Alto da Ajuda
- 8.02 Rua Gomes Freire
- 8.03 Benfica
- 8.04 Parque das Nações
- 8.05 Olaias
- 8.06 Rua São Lázaro

1.3 Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional

- 3.01 Rua Augusto Gomes Ferreira
- 3.02 Pátio Paulino
- 3.03 Rua da Cascalheira
- 3.04 Travessa da Horta Navia
- 3.05 Paço da Rainha
- 3.06 Rua Marques da Silva
- 3.07 Estrada de ChelaS
- 3.08 Vila Dias
- 3.09 Largo do Figueiredo
- 3.10 Largo do Marquês da Angeja
- 3.11 Rua da Junqueira
- 3.12 Travessa Paulo Jorge
- 3.13 Estrada de Benfica
- 3.14 Rua do Cabo
- 3.15 Rua dos Sete Moinhos
- 3.16 Travessa do Tarujo
- 3.17 Vila Elvira
- 3.18 Vila Romão
- 3.19 Beco dos Contrabandistas
- 3.20 Calçada do Livramento
- 3.21 Pátio do Bastos
- 3.22 Rua do Jardim à Estrela
- 3.23 Rua Domingos Sequeira
- 3.24 Travessa dos Brunos
- 3.25 Azinhaga da Salgada
- 3.26 Pátio Beirão
- 3.27 Travessa do Cabral
- 3.28 Largo Santos-o-Novo
- 3.29 Estrada de São Bartolomeu
- 3.30 Beco do Loureiro
- 3.31 Escadinhas de Santo Estêvão
- 3.32 Escadinhas de São Cristóvão
- 3.33 Rua de Santa Cruz do Castelo
- 3.34 Rua do Diário de Notícias
- 3.35 Rua do Recolhimento
- 3.36 Praça da Alegria
- 3.37 Rua de São José
- 3.38 Rua Direita de Palma
- 3.39 Eixo Graça-Sapadores
- 3.40 Rua da Graça A
- 3.41 Rua da Graça B
- 3.42 Rua do Sol à Graça

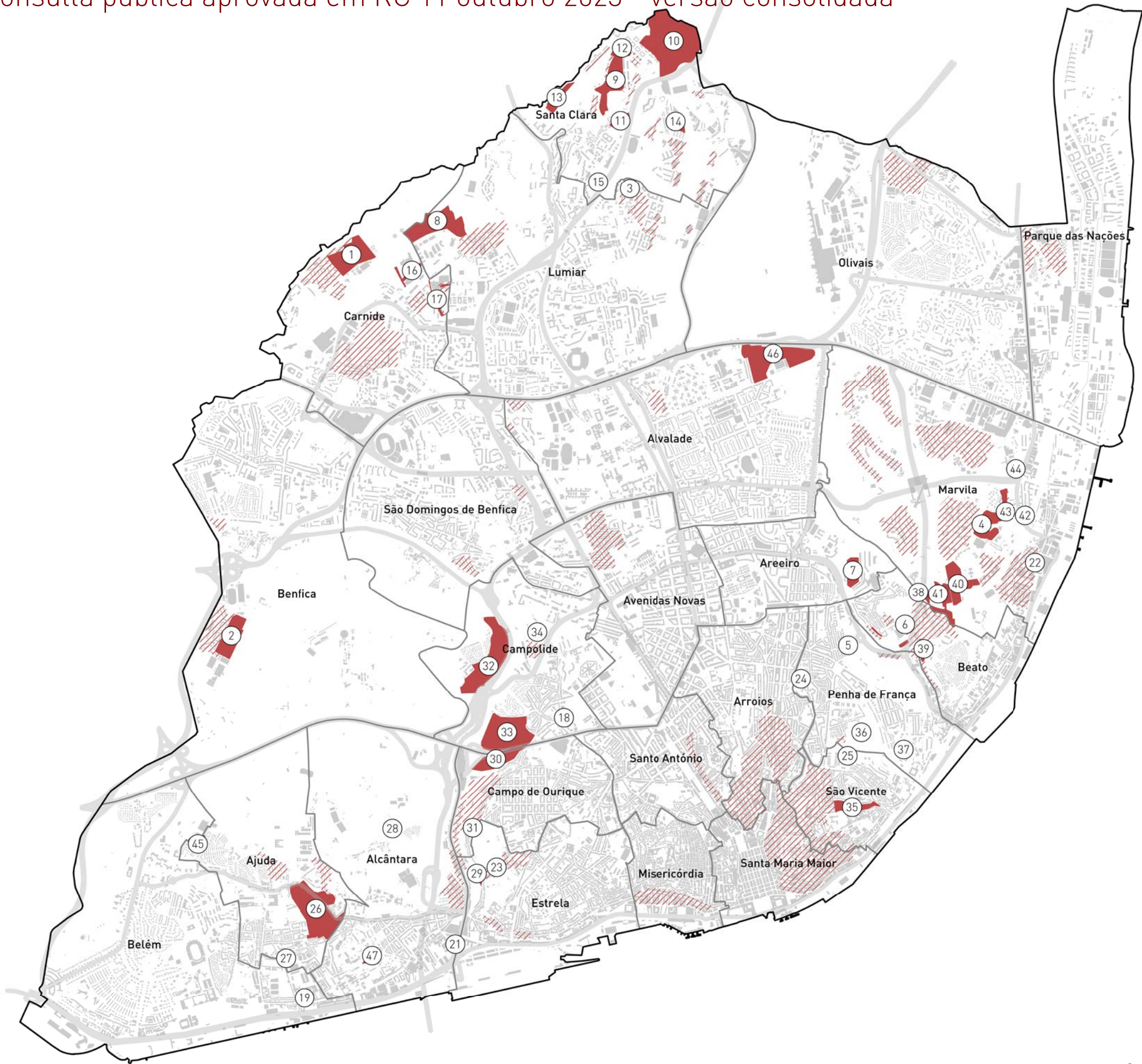
1.13 Construção de residências em património municipal destinadas a estudantes universitários deslocados

- 13.01 Santo Condestável
- 13.02 República da Bulgária

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

B. HABITATS DE REQUALIFICAÇÃO PRIORITÁRIA

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada



LEGENDA

Habitats de Requalificação Prioritária

Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária

Habitats de Requalificação Prioritária

Nº habitats de requalificação prioritária

47

Área habitats de requalificação prioritária (ha)

207

BAIRROS MUNICIPAIS

1

 Bairro Padre Cruz

2

 Bairro da Boavista

3

 Bairro da Cruz Vermelha

EX-SAAL

4

 PRODAC Norte e Sul

5

 Bairro Horizonte

6

 Cooperativas do Beato

7

 Bairro Portugal Novo

AUGI

8

 Quinta do Olival /Casal dos Abrantes

9

 Quinta da Torrinha

10

 Galinheiras

11

 Quinta da Mourisca

12

 Quinta do Grafanil

13

 Alto do Chapeleiro

14

 Bairro dos Sete Céus

15

 Rua Particular à Azinhaga da Cidade

16

 Rua Particular Azinhaga dos Lameiros / Quinta Camareiras

17

 Rua Particular à Azinhaga Torre do Fato

PÁTIOS E VILAS

18

 Vila Romão da Silva

19

 Travessa de Paulo Jorge

20

 Vila Elvira

21

 Pátio do Paulino

22

 Pátio do Beirão

23

 Pátio do Bastos

24

 Vila Dejanira

25

 Pátio do Gusmão

NÚCLEOS DEGRADADOS

26

 Rio Seco/Rua Cruzeiro

27

 Beco do Viçoso (ao Campo das Salésias)

28

 Estrada do Alvito

29

 Av. Ceuta-Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia

30

 Rua dos Sete dos Moinhos

31

 Casal do Evangelista

32

 Bairro da Liberdade/ Vila Ferro

33

 Quinta da Bela Flor/ Encosta dos Sete Moinhos

34

 Travessa do Tarjo / Travessa da Rabicha

35

 Rua Entre Muros do Mirante - Quinta Ferro

36

 Alto da Eira

37

 Alto Varejão

38

 Estrada de Chelas / Rua de Cima de Chelas - Beco das Taipas - Calçada dos Vinagreiros

39

 Calçada Santa Catarina

40

 Quinta das Salgadas/Quinta das Conchas

41

 Azinhaga da Salgada / Azinhaga do Planeta

42

 Rua do Vale Formoso de Cima

43

 Azinhaga Vale Fundão

44

 Rua Vale Formoso de Cima [prédios degradados junto à piscina/bombeiros e estação Braço Prata]

45

 Casal do Gil

46

 Bairro S. João de Brito

47

 Calçada de Santo Amaro

Fonte:

DMHDL/CML, 2023

DMU/CML, 2023

Outras áreas Georreferenciadas pela equipa responsável pela elaboração da CMH, 2023

1:45 000

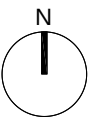
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. [Cobertura de 2016]; Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica [e.m.q.] 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Município, E.M., S.A. [Cobertura de 2016]; Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

C. ZONAS DE PRIORIDADE HABITAÇÃO

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

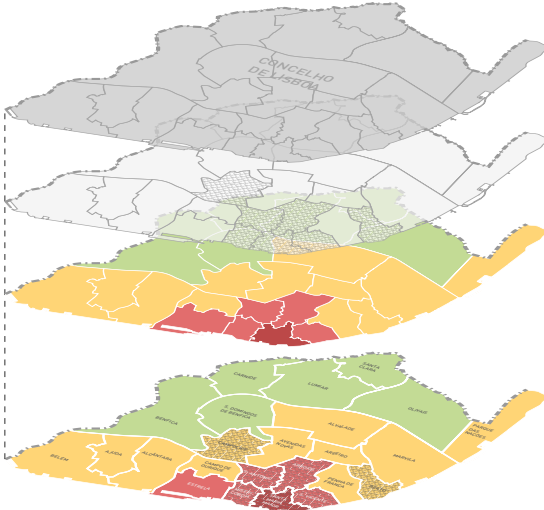


LEGENDA

Zonas de prioridade habitação

- ZPH 1
- ZPH 1 + R
- ZPH 2
- ZPH 2 + R
- ZPH 3
- ZPH 3 + R
- ZPH 4

com habitação

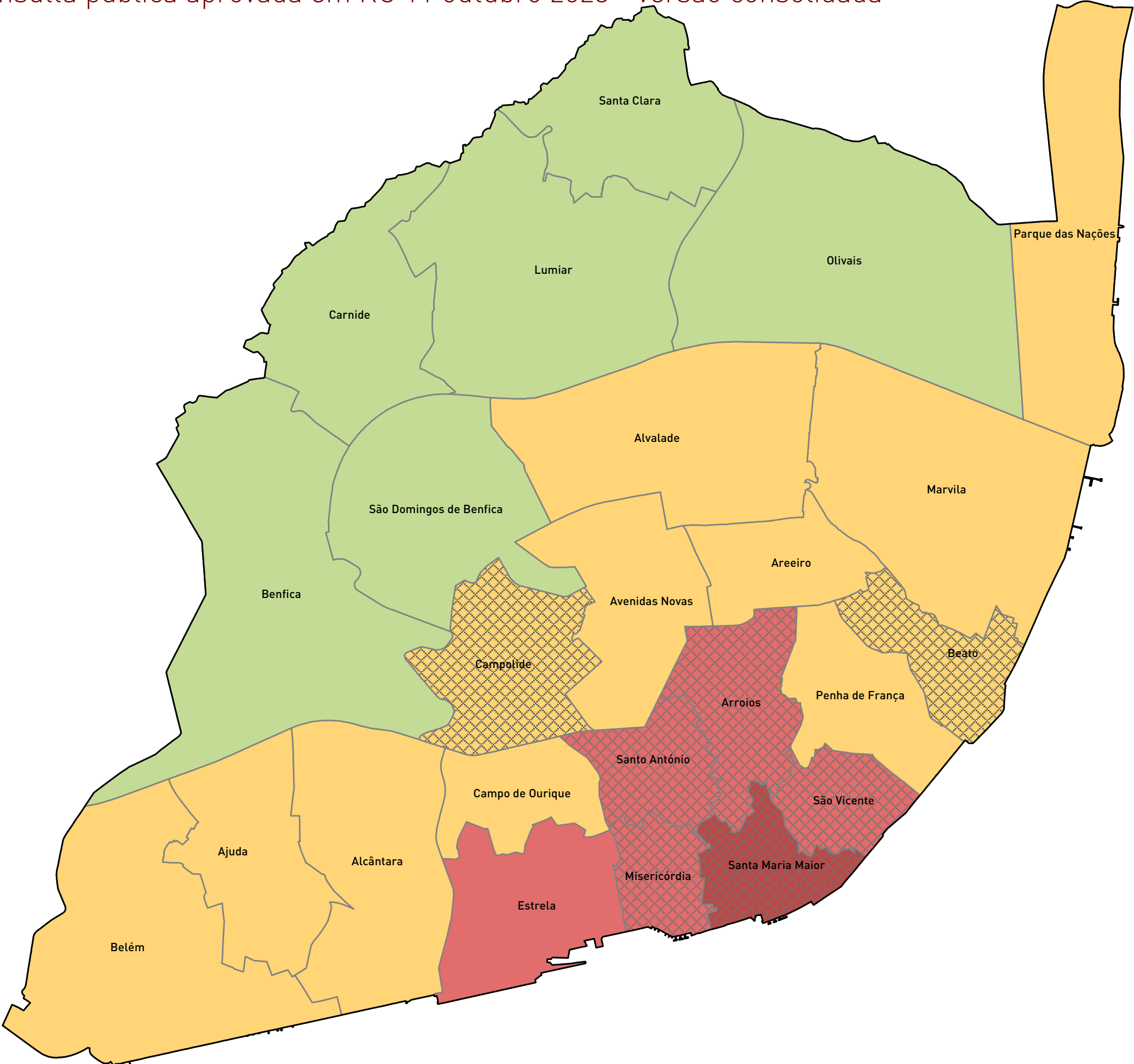


Zona de Pressão Urbanística
Inadequação entre rendimentos das famílias e custos

Processos de perda, desocupação, abandono e degradação de habitações

Intensidade do processo de gentrificação

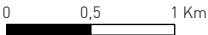
Zonas de Prioridade Habitação

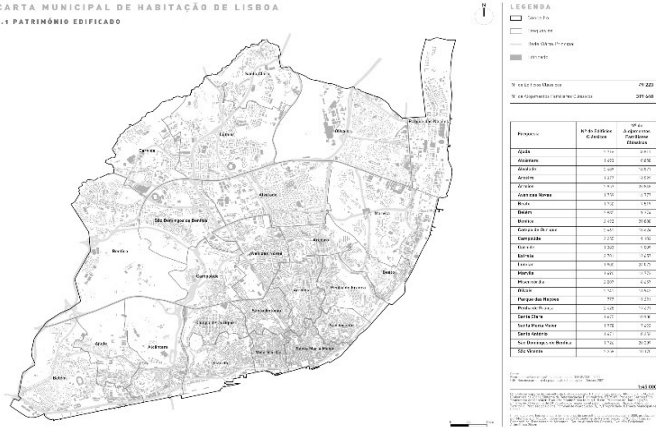
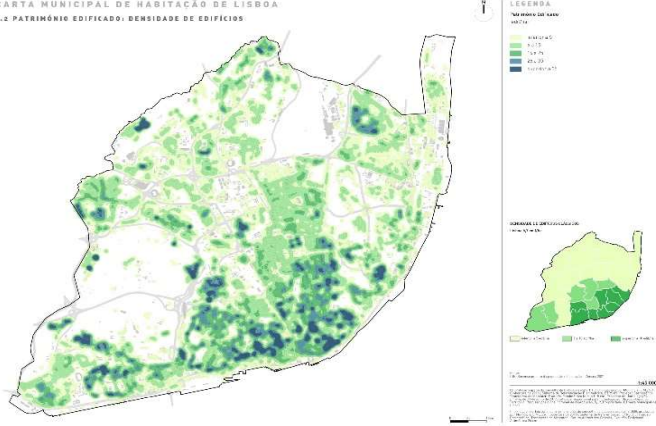
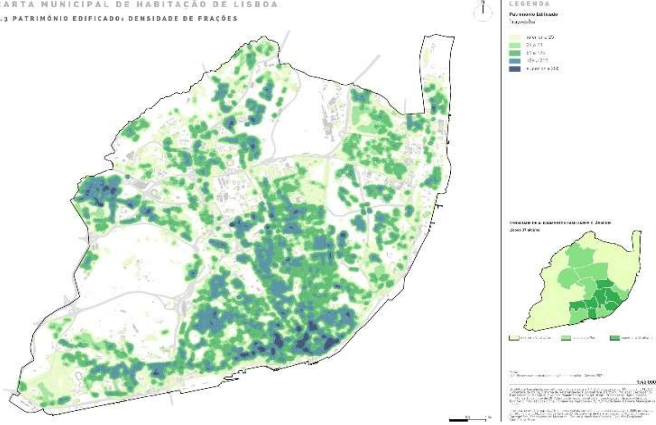


Fonte:
A informação usada para este mapa resulta da análise e tratamento dos dados dos censos 2021 pela equipa responsável pela elaboração da Carta Municipal de Habitação.

1:45 000

A determinação das zonas propostas decorreu da análise multivariada de indicadores que caracterizam processos de gentrificação, assim como perda e população e de habitações, concentração de edifícios degradados e de habitações vagas ou devolutas.



Título	Conceito	Informação	Fonte
1.1 Património edificado 	Representação cartográfica de todas as tipologias de edifícios constantes na base de dados da DMGP/CML. Tabela: Informação obtida através do Recenseamento da população e habitação - Censos 2021.	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)	Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
1.2 Património edificado: densidade de edifícios 	Património Edificado (edif/ha) Cálculo da densidade de edifícios da base de dados da DMGP/CML por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto). Mapa de Freguesias: Densidade de edifícios clássicos (edif clássicos/ha) por freguesia, obtidos através dos Censos 2021. Fórmula: Edifícios Clássicos / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos; gerada a partir do centróide dos polígonos do Edificado, através da ferramenta de geoprocessamento Feature to Point) Raster: Património Edificado (edif/ha)	Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
1.3 Património edificado: densidade de frações 	Património Edificado (frações/ha) Cálculo da densidade de frações (constantes na base de dados da DMGP/CML) por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (Population field = FRACOES). Mapa de Freguesias: Densidade de alojamentos familiares clássicos (aloj/ha) por freguesia, obtidos através dos Censos 2021. Fórmula: Alojamentos Familiares Clássicos / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos; gerada a partir do centróide dos polígonos do Edificado, através da ferramenta de geoprocessamento Feature to Point) Raster: Património Edificado (frações/ha)	Representação cartográfica do edificado e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

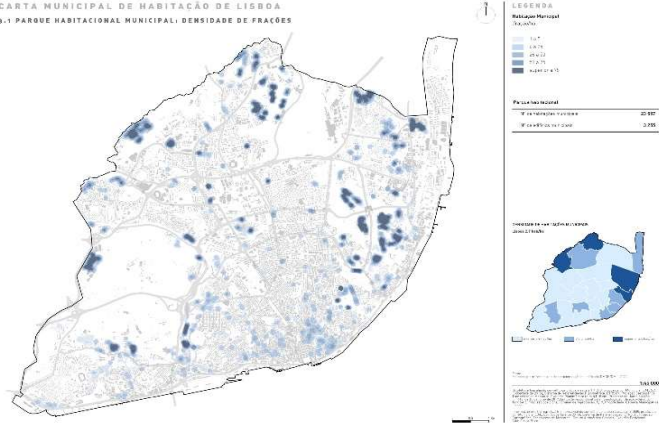
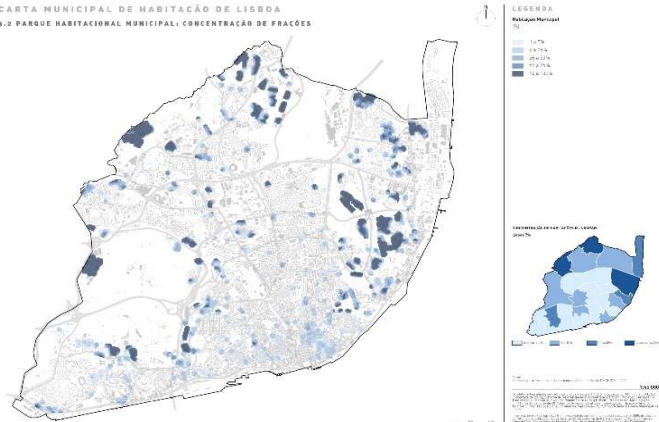
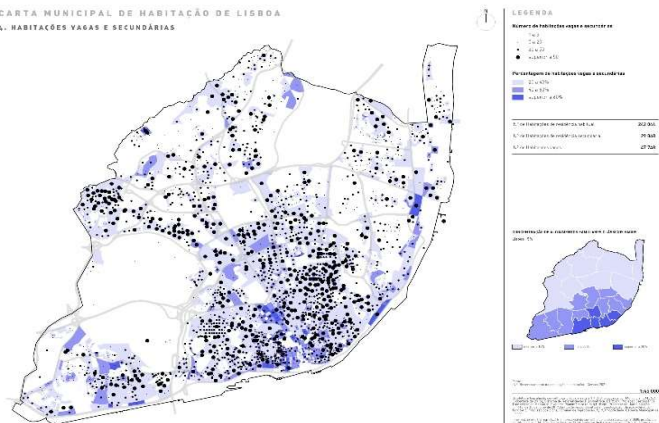
consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

DIAGNÓSTICO

	Título	Conceito	Informação	Fonte
2.1	Património edificado público CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 2.1 PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO	Edifícios em Património Edificado Público (Estado, Municipal e Municipal Cedido em Direito de Superfície) Pontos do edificado obtidos através da classificação apresentada no ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, bem como através de processo de seleção espacial de edifícios com centróide em propriedade Municipal, Direito de Superfície e Estado. Classificação por número de frações conforme informação constante no ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado. Tabela: Informação numérica de sumarização, resultante da informação constante nos dados fornecidos pela DMGP/CML, assim como do processo de seleção espacial supramencionado.	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edifícios do Estado (pontos), Edifícios Municipais (pontos), Edifícios Municipais Cedidos em Direito de Superfície (pontos)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022
2.2	Património edificado público: densidade de edifícios CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 2.2 PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO: DENSIDADE DE EDIFÍCIOS	Património Edificado Público (edif/ha) Cálculo da densidade de Edifícios do Estado, Municipais e Municipais Cedidos em Direito de Superfície (obtidos no mapa 2.1), por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto). Mapa de Freguesias: Densidade de património edificado público (edif/ha) por freguesia, obtido da sumarização à freguesia dos edifícios do Estado, Municipal e Municipal Cedido em Direito de Superfície) resultantes do mapa 2.1. Fórmula: Edifícios/ Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º/ Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edifícios do Estado (pontos), Edifícios Municipais (pontos), Edifícios Municipais Cedidos em Direito de Superfície (pontos) Raster: Edifício do Estado (edif/ha) Edifício Municipal (edif/ha) Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície (edif/ha)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
2.3	Património edificado público: concentração de edifícios CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 2.3 PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO: CONCENTRAÇÃO DE EDIFÍCIOS	Património Edificado Público (%) Cálculo da percentagem de Edifícios do Estado, Edifícios Municipais e Edifícios Municipais Cedidos em Direito de Superfície, obtida através divisão dos rasters de densidades constantes no mapa 2.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator). Mapa de Freguesias: Percentagem de património edificado público por freguesia, obtido da sumarização à freguesia dos edifícios do Estado, Municipal e Municipal Cedido em Direito de Superfície). Fórmula: Edifício em Património Edificado Público / Totalidade do Património Edificado	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos) Raster: Edifício do Estado (%) Edifício Municipal (%) Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície (%)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

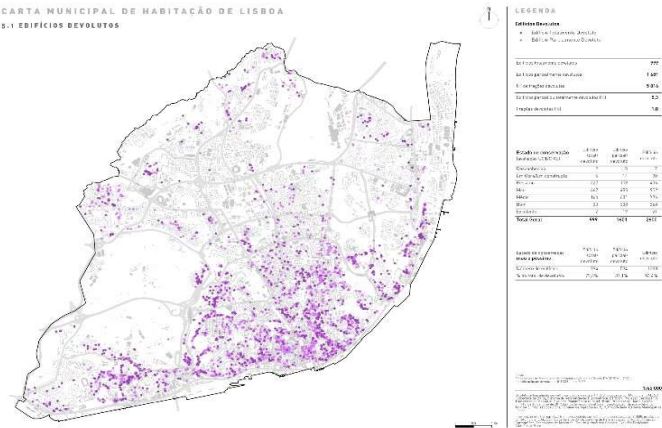
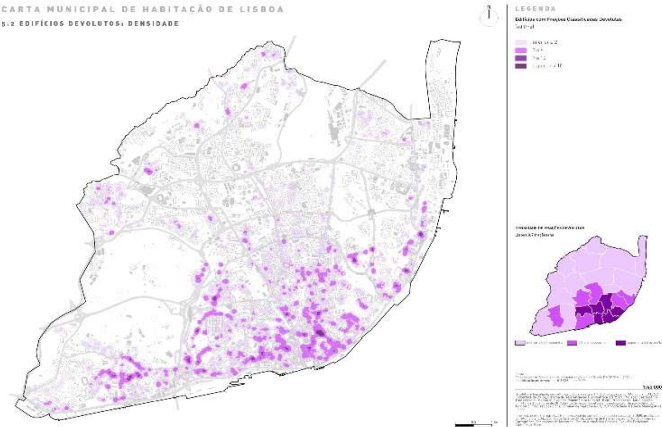
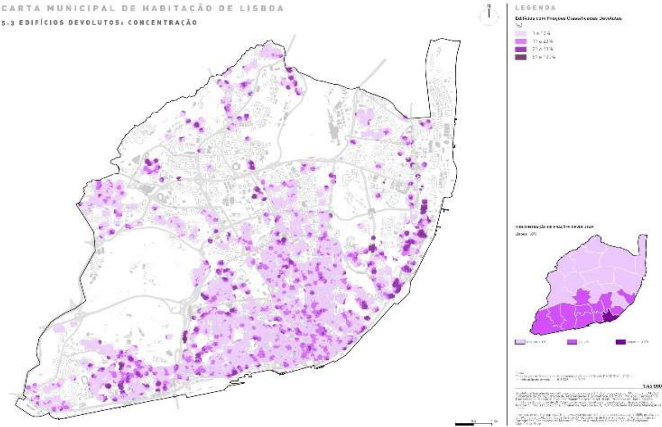
consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

DIAGNÓSTICO

Título	Conceito	Informação	Fonte
3.1 Parque municipal habitacional: densidade de frações CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 3.1 PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL: DENSIDADE DE FRAÇÕES 	Parque Municipal Habitacional (frações/ha) Cálculo da densidade de frações de habitação municipal, por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (Population field = FRACOES). Mapa de Freguesias: Densidade de habitações municipais (fração/ha) por freguesia. Fórmula: Frações / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edifícios de Habitação Municipal (pontos) Raster: Habitação Municipal (fração/ha)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML,2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
3.2 Parque municipal habitacional: concentração de frações CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 3.2 PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL: CONCENTRAÇÃO DE FRAÇÕES 	Parque Municipal Habitacional (%) Cálculo da percentagem de frações de habitação municipal, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 3.1 pelo raster de densidade do Património Edificado (fração/ha) do mapa 1.3 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calcular). Mapa de Freguesias: Concentração de habitações municipais por freguesia. Fórmula: Habitações Municipais / Totalidade dasFrações Municipais	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos) Raster: Habitação Municipal (%)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML,2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
4. Habitações vagas e secundárias CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 4. HABITAÇÕES VAGAS E SECUNDÁRIAS 	Habitações vagas e secundárias Número de habitações vagas e secundárias à subsecção estatística. Percentagem de habitações vagas e secundárias com exclusão de subsecções estatísticas simultaneamente com menos de 400 alojamentos e área superior a 0,2 km². Mapa de Freguesias: Concentração de alojamentos familiares clássicos por freguesia. Fórmula: Habitações Municipais / Totalidade dasFrações Municipais	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Subsecções Estatística, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)	INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

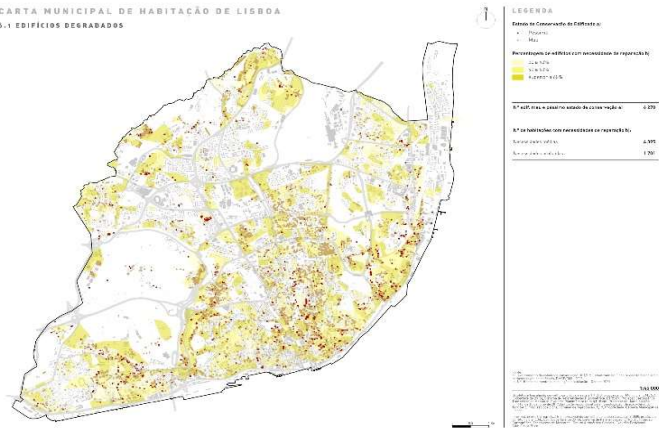
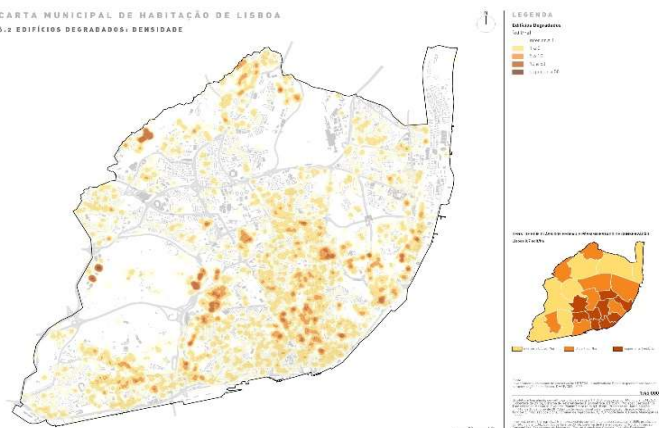
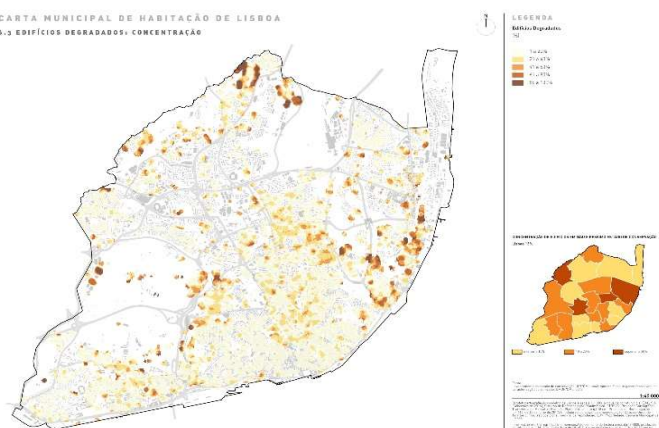
consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

DIAGNÓSTICO

Título	Conceito	Informação	Fonte
5.1 Edifícios devolutos 	Edifícios Privados Devolutos Selecionados os edifícios privados classificados como total e parcialmente devolutos do universo total de edifícios. Tabela: Informação numérica de sumarização, resultante da informação constante nos dados fornecidos pela UCT/CML.	Shapefiles: Concelho, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos)	Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022 Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022
5.2 Edifícios devolutos: densidade 	Edifícios Privados Devolutos (edif/ha) Cálculo da densidade de edifícios privados com frações classificadas devolutas na base de dados da UCT/CML por hectare, através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto). Mapa de Freguesias: Densidade de frações privadas devolutas (fração/ha) por freguesia. Fórmula: Frações / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos) Raster: Edifícios devolutos (edif/ha)	Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022 Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
5.3 Edifícios devolutos: concentração 	Edifícios Privados Devolutos (%) Cálculo da percentagem de edifícios com frações classificadas devolutas, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 5.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calcular). Mapa de Freguesias: Concentração de frações privadas devolutas por freguesia. Fórmula: Edifícios com Frações Classificadas Devolutas / Totalidade do Património Edificado	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos) Raster: Edifícios devolutos (%)	Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022 Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

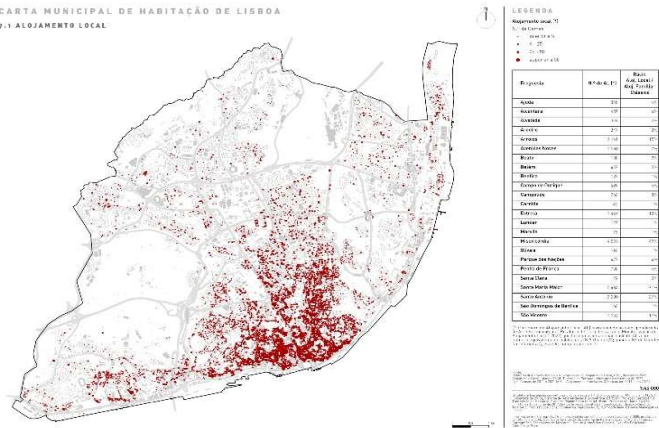
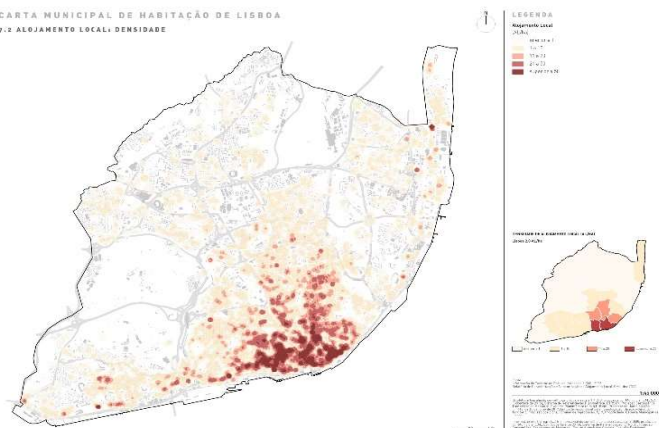
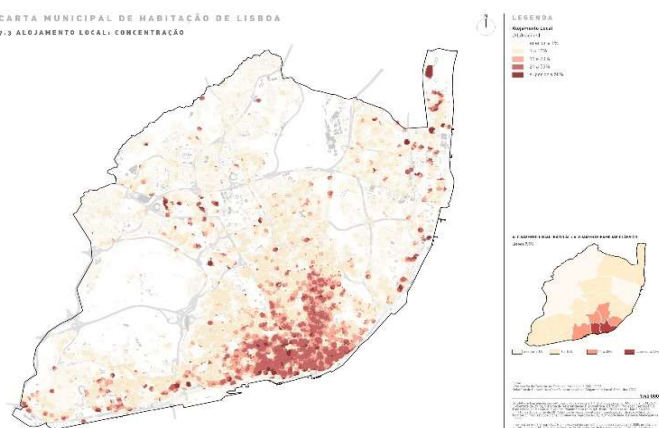
consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

DIAGNÓSTICO

Título		Conceito	Informação	Fonte
6.1	Edifícios degradados CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 6.1 EDIFÍCIOS DEGRADADOS 	Edifícios Degradados Selecionados os edifícios classificados em mau e péssimo estado de conservação (UCT/CML) no universo total de edifícios. Percentagem de edifícios com necessidade de reparação (INE) com exclusão de subsecções estatísticas simultaneamente com menos de 400 alojamentos e área superior a 0,2 km². Tabela: Informação numérica de sumarização, resultante da informação constante nos dados fornecidos pela UCT/CML e INE.	Shapefiles: Concelho, Subsecções Estatística, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos)	Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
6.2	Edifícios degradados: densidade CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 6.2 EDIFÍCIOS DEGRADADOS: DENSIDADE 	Edifícios Degradados (edif/ha) Cálculo da densidade de edifícios degradados na base de dados da UCT/CML por hectare, através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto). Mapa de Freguesias: Densidade de edifícios clássicos em mau e péssimo estado de conservação (edif/ha) por freguesia. Fórmula: Edifício / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos) Raster: Edifícios degradados (edif/ha)	Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
6.3	Edifícios degradados: concentração CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 6.3 EDIFÍCIOS DEGRADADOS: CONCENTRAÇÃO 	Edifícios Degradados (%) Cálculo da percentagem de edifícios degradados, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 6.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculor). Mapa de Freguesias: Concentração de edifícios em mau e péssimo estado de conservação por freguesia. Fórmula: Edifícios em mau e péssimo estado de conservação / Totalidade do Património Edificado	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos) Raster: Edifícios degradados (%)	Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

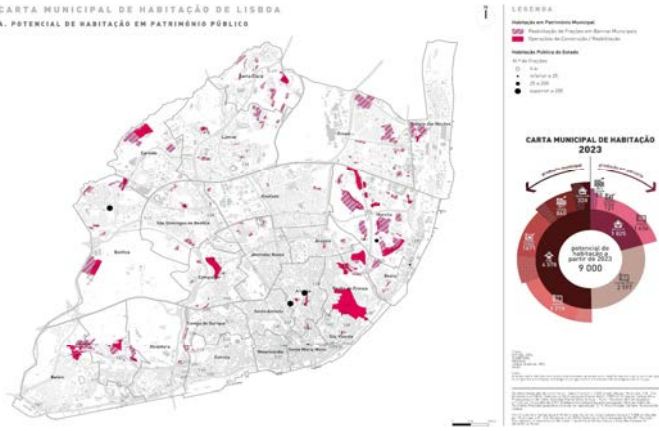
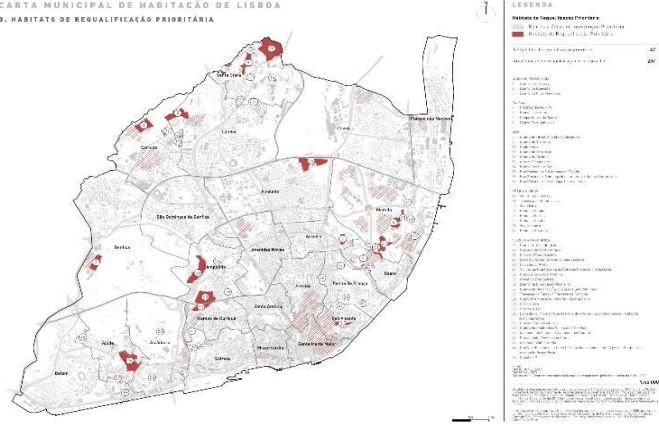
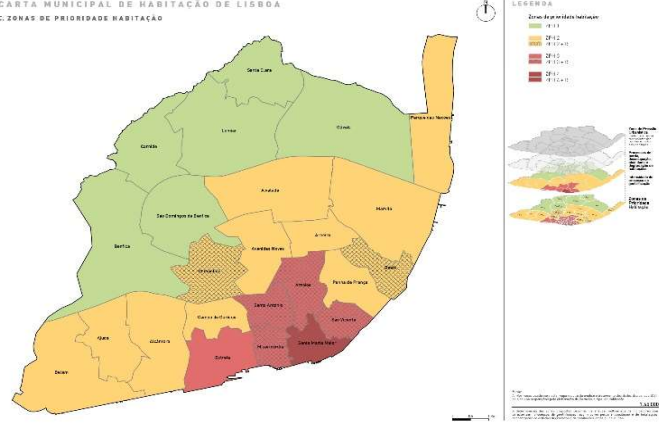
DIAGNÓSTICO

	Título	Conceito	Informação	Fonte
7.1	Alojamento local CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 7.1 ALOJAMENTO LOCAL 	Alojamento local (n.º de camas) Mapeamento do número de camas afetas ao Alojamento Local. Tabela: Sumarização do número de Alojamentos Locais (AL) por Freguesias. O número do AL corresponde ao valor ponderado de AL determinado no "Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local" 2022, que faz equivaler a capacidade do AL a um número equivalente de habitações (N.º Utentes/5; quando Nº de Utentes for inferior a 5, esse AL toma o valor de 1).	Shapefiles: Concelho, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Alojamento local - n.º de camas (pontos)	Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local – dados RNAL-Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE- Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).
7.2	Alojamento local: densidade CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 7.2 ALOJAMENTO LOCAL: DENSIDADE 	Alojamento local (AL/ha) Cálculo da densidade do Alojamento Local (AL) por hectare, através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 aloj local = 1 ponto). Mapa de Freguesias: Densidade de alojamento local (AL/ha) por freguesia. Fórmula: Edifício / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Alojamento local - n.º de camas (pontos) Raster: Alojamento local (AL/ha)	Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local – dados RNAL-Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE- Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).
7.3	Alojamento local: concentração CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 7.3 ALOJAMENTO LOCAL: CONCENTRAÇÃO 	Alojamento local (%) Cálculo da percentagem de Alojamento Local, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 6.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator). Mapa de Freguesias: Concentração de alojamento local por freguesia. Fórmula: Alojamento Local / Totalidade do Património Edificado	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos) Raster: Alojamento local (%)	Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local – dados RNAL-Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE- Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).

consulta pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada

DIAGNÓSTICO

Título	Conceito	Informação	Fonte
8. 8. Espaços a consolidar com potencial de construção de habitação	Mapeamento do território correspondente às categorias de Espaço Central e Habitacional a Consolidar e de Atividades Económicas a Consolidar (estabelecido na Planta de Ordenamento - Qualificação do Espaço Urbano, do Plano Diretor Municipal de Lisboa), intersetado com o Cadastro Geométrico. Da interseção resultante foram excluídos os Espaços Públicos de Circulação e Lazer. Mapa de Freguesias: Concentração de área abrangida por espaços a consolidar, por freguesia. Fórmula: Área de Espaços a Consolidar / Área Total	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Espaços a Consolidar por tipo de proprietário (polígonos)	Fonte: Espaços a consolidar do PDML na base de informação Geográfica Municipal, DMGP/CML, 2022 Cadastro geométrico, DMGP/CML, 2022 Nota: Pode haver algum desfasamento entre a estrutura de propriedade e a planta.
9. 9. Polos de desenvolvimento de atividades económicas	Atividades Económicas Mapeamento dos principais polos previstos de localização de Atividades Económicas	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Atividades Económicas (pontos)	Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022

Título	Conceito	Informação	Fonte
A Potencial de habitação em património público 	Potencial de habitação em património público Mapeamento das Operações de Construção / Reabilitação previstas em Património Público, bem como de operações de Reabilitação de Frações em Bairros Municipais	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Operações de Construção / Reabilitação (polígonos), Reabilitação de Frações em Bairros Municipais (polígonos)	DMHDL, CML DMGP/CML GEBALIS Lisboa Ocidental SRU IHRU
B Habitats de requalificação prioritária 	Habitats de requalificação prioritária Mapeamento dos Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária e Habitats de Requalificação Prioritária.	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária (polígonos), Habitats de Requalificação Prioritária (polígonos)	DMHDL/CML, 2023 DMU/CML, 2023 Outras áreas Georreferenciadas pela equipa responsável pela elaboração da CMH, 2023
C Zonas de prioridade habitação 	Zonas de prioridade habitação Zonas de prioridade habitação subdivididas em quatro diferentes categorias de intervenção, mais três afetas à reabilitação.	Shapefiles: Concelho, Freguesias	INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 A informação usada para este mapa resulta da análise e tratamento dos dados dos censos 2021 pela equipa responsável pela elaboração da Carta Municipal de Habitação.

Anexo 3

Participação no âmbito do Conselho Municipal da Habitação CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 2023 - 2032

3.1 CONTRIBUTOS DAS JUNTAS DE FREGUESIA	2
3.2 CONTRIBUTOS DOS GRUPOS MUNICIPAIS DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL	41
3.3 CONTRIBUTOS DOS GRUPOS COMUNITÁRIOS	66

3.1 CONTRIBUTOS DAS JUNTAS DE FREGUESIA PARA A CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Documentos escritos:

1. Ajuda
2. Alcântara
3. Alvalade
4. Beato
5. Belém
6. Estrela
7. Lumiar
8. Olivais
9. Penha de França
10. Santa Maria Maior
11. Santo António
12. São Domingos de Benfica

Remetidos por e-mail¹:

13. Arroios
14. Avenidas Novas
15. Benfica
16. Campo de Ourique
17. Campolide
18. Misericórdia
19. Parque das Nações
20. Santa Clara
21. São Vicente

¹ Estes não constarão do anexo por questões relacionadas com Regulamento Geral de Proteção de Dados

AJUDA

Habitação

Um contributo para a Carta Municipal de Habitação (CMH)

Por Jorge Marques

No seguimento do pedido de contributos para a Carta Municipal de Habitação (CMH), venho, em síntese, identificar a situação existente na Freguesia da Ajuda e propor algumas formas de melhorar a resposta habitacional.

Hoje, a Freguesia da Ajuda atravessa uma transformação profunda no perfil de habitantes do seu território.

Freguesia situada a meia encosta e localizada na zona periférica da cidade, acomodou historicamente, na sua maioria, população operária e de baixos recursos económicos, pontuadas por algumas exceções, com origem na existência do Palácio Real da Ajuda.

Esta característica foi reforçada ao longo do século XX com a construção de muitos programas de promoção de habitação pública que, em grande medida, possibilitou à Freguesia acolher os mais carenciados da cidade de Lisboa.

Desta forma, consolidou-se uma comunidade que ocupava habitações com rendas de valores económicos e que desenvolvia uma vida comunitária bastante forte.

Nos últimos anos, em consequência de alguns novos fatores, desenvolveu-se uma alteração no perfil do habitante-tipo da freguesia da Ajuda.

A financeirização da habitação, com a diminuição da importância social da habitação, as enormes melhorias do espaço público e dos equipamentos públicos, tem atraído habitantes de maiores recursos económicos. Também o forte desenvolvimento da indústria turística e a consequente ocupação por esse sector de inúmeros fogos, habitualmente disponíveis para habitação, tem sido um fator de pressão. Por último, a alteração da lei das rendas facilitou a conclusão dos antigos contratos habitacionais provocando um novo problema para as populações mais vulneráveis.

Todas estas alterações promoveram a substituição de uma população de base operária e de baixo rendimento económico por novos residentes de maiores rendimentos

Essa alteração, provoca uma profunda mudança na vida social da Freguesia, fazendo desaparecer a Ajuda típica e popular que desenvolvia, por exemplo, as marchas e as coletividades de bairro.

Como consequência, o mercado habitacional ficou absolutamente desregulado, . A maioria da população, não conseguirá continuar a viver na cidade de Lisboa porque, hoje, as rendas mais económicas de 800 ou 900€ são proibitivas para os cidadãos comuns: bombeiros, professores, cantoneiros ou enfermeiros, entre outros.

Nesse sentido, a Carta Municipal de Habitação (CMH), deverá refletir uma estratégia que reequilibre esta distorção do mercado sob pena de

caminharmos para uma cidade monosocial, habitada apenas por um grupo económico, aquele que dispõe de mais altos rendimentos.

Como estratégia, devem ser privilegiadas três áreas: a produção de habitação pública, que possa garantir uma oferta equilibrada dentro de um mercado hoje desregulado, a proibição da venda de património habitacional, que possa engrossar a fileira do mercado desregulado e, por último, a criação de medidas que dificultem a saída da população e o desaparecimento das comunidades consolidadas e historicamente residentes no território.

A criação de habitação pública deve ser feita em diversidade, entre o público e os privados, com renda acessível e com o apoio ao movimento cooperativo. Quanto maior for o número de formas de produção, mais diversa será a oferta e a vida na cidade.

Quanto às medidas de proteção e valorização do património cultural e humano da Freguesia, é importante desenvolver medidas que defendam as comunidades que historicamente habitam a cidade. Esta defesa pode ser efetuada através de uma revisão do PDM, que obrigue a avaliação do impacto social por parte das intervenções urbanísticas, tal como fazemos hoje com a avaliação do impacto ambiental ou com a avaliação da importância histórica dos elementos existentes. Importa, assim, fazer a avaliação do impacto nas comunidades, preservá-las e travar o seu desaparecimento.

ALCÂNTARA

Na sequência da reunião de 18 de março venho por este meio enviar alguns dos princípios segundo os quais entendemos se deve reger a Carta Municipal de Habitação.

Levantamento de imóveis sem ocupação e respetivo estado de conservação do mesmo. Importa perceber os motivos pelos quais os imóveis estão desocupados. Os dados apresentados pelos censos relativamente ao número de casas vazias, pode induzir em erro, uma vez que não apresenta o motivo pelo qual a habitação está desocupada. Aliás, não indica sequer, com certeza, que a habitação está desocupada. Indica apenas que naquele fogo não foi preenchido nenhum inquérito.

O arrendamento informal é uma realidade ainda muito presente nos dias de hoje. Neste caso, também o arrendamento a estudantes se apresenta com valores muito relevantes numa cidade como Lisboa.

Na análise daquilo que são os fogos potencialmente disponíveis, seja para habitação, seja para equipamentos ou serviços de utilização pública, importa dar especial atenção ao património municipal disperso. É necessária a avaliação efetiva do estado de todos os imóveis. Existem em todos os territórios necessidades prementes de espaços para a instalação de serviços e equipamentos de interesse local. Seja através de IPSS's, associações de base local ou mesmo na dependência das Juntas de Freguesia, há todo um património desaproveitado que, para além do risco efetivo de degradação dos imóveis, acarreta consigo uma imagem de abandono e desleixo com o património público.

Medidas de incentivo à reabilitação urbana. Deve a Câmara Municipal de Lisboa, com a participação de todos os agentes políticos e administrativos, procurar modelos de reabilitação do património público e privado. Medidas de incentivo financeiras ou fiscais podem trazer alguns dos imóveis hoje sem utilização para o mercado de habitação da cidade. Não consideramos essencial que todo o investimento deva ser público. Entendemos que os custos e a dimensão dos investimentos podem tornar necessária a inclusão de parceiros estratégicos privados.

Lisboa, uma cidade para todos. A Freguesia de Alcântara entende a cidade e o espaço da sua Freguesia como um espaço heterogéneo onde todas as pessoas se cruzem e possam residir. Em função da pressão imobiliária, há neste momento uma primazia de disponibilização de

habitação a preços que não são acessíveis à maioria dos atuais residentes de Alcântara ou sequer, à maioria das pessoas que aqui pretendam residir. Assumimos por isso que o mercado imobiliário garantirá que este tipo de imóveis, pois existem projetos a decorrer como o “Alcântara Poente” e outros em fase de início de trabalhos, como o projeto da “Pedreira do Alvito” que trarão centenas de fogos a preços de mercado.

Para a Freguesia de Alcântara, importa por isso garantir a existência de alternativas públicas, ou de participação pública, de oferta de habitação para outros segmentos de mercado. Os dados demonstram que o Programa Renda Acessível deve ser reforçado e a sua abrangência alargada.

Para a Freguesia de Alcântara qualquer programa de habitação deve ter como base a manutenção dos imóveis no mercado de arrendamento a preços acessíveis. A injeção de dinheiro público na reabilitação de edificado por privados que depois origine em vendas a preços de mercado, não trará nenhuma alteração nos preços de mercado ou nos desequilíbrios de acesso a uma habitação em Lisboa.

Defendemos que não deve ser alienado mais nenhum património público com o objetivo de construção de habitação onde não estejam assegurados valores significativos de fogos para inclusão no Programa de Renda Acessível ou em programas similares.

A Freguesia de Alcântara está, como sempre, disponível para colaborar na discussão e na implementação de eventuais medidas que permitam atenuar a dificuldade de acesso à habitação em Lisboa.²

ALVALADE



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Necessidades – Freguesia de Alvalade

1. Programas Habitacionais a nível municipal

Desde 2014, na sequência da reorganização administrativa e seguindo os pressupostos de uma intervenção de parceria e de complementaridade, que a Junta de Freguesia de Alvalade tem contribuído para a prossecução dos objetivos estratégicos de intervenção em termos habitação ao nível do município de Lisboa.

Tendo em conta que ainda há um número considerável de pessoas que não conseguem ter acesso a toda a informação veiculada, e de acordo com a lógica de proximidade, a JFA tem tido um papel fundamental na divulgação das respostas e programas habitacionais municipais e, em situações em que as pessoas tenham dificuldade em aceder e concorrer a estes programas, tem-se conseguido ajudar as pessoas na concretização dessas candidaturas.

Entre 2014 e 2019, para além das candidaturas ao arrendamento apoiado, foram realizadas 150 candidaturas ao Subsídio Mensal de Arrendamento, em 18 edições abertas e 149 candidaturas às Rendas Convencionadas e Acessíveis em 10 edições abertas.

Em 2019, a política de habitação redirecionou-se não só para dar resposta às famílias em situação de desfavorecimento económico, mas também no sentido de repovoar Lisboa, através da dinamização do programa de Rendas acessíveis.

Neste sentido, foi aprovado em Assembleia Municipal um novo Regulamento Municipal de Habitação, que introduziu critérios de alteração nos diversos programas.

No que respeita ao Subsídio Mensal de Arrendamento- as pessoas ou famílias elegíveis para se candidatarem, passaram a ter que ter um mínimo de rendimento anual equivalente a 14 salários mínimos por pessoa adulta, resultando no facto de que muitas das pessoas que se candidataram

nas edições anteriores, que tinham rendimentos mais baixos, deixaram de se poder candidatar, nomeadamente pessoas idosas, resultando na necessidade de recorrerem mais a apoios sociais, comprometendo a sua capacidade de autonomia.

Com a mudança, verificou-se que cerca de 29 dos que estavam incluídos nas 150 candidaturas anteriores, 29 ficaram sem possibilidade de se reinscreverem, representando cerca de 20%.

Paralelamente, das 24 candidaturas ao Subsídio Mensal de Arrendamento, em 2021, 22 vão deixar de poder concorrer, pois beneficiaram de critérios excecionais ao regulamento vigente, decorrente do contexto de pandemia, que diminuiu o patamar de rendimento anual das famílias que podiam concorrer.

Relativamente ao programa Rendas Acessíveis, os critérios económicos que permitem que as famílias se candidatem são iguais ao subsídio mensal de arrendamento.

Concluindo:

- o programa Arrendamento Apoiado apenas responde a um estrato de população com rendimentos muito baixos e situações extremas de carência económica;
- O programa Arrendamento Apoiado penaliza ainda pessoas isoladas, em detrimento de famílias numerosas e com dependentes a cargo;
- os programas Subsídio Mensal de Arrendamento e Renda Acessível dão resposta a uma camada da população que terá de ter rendimentos anuais que sejam, pelo menos, equivalentes ao ordenado mínimo nacional.
- Ficam em situação de desproteção um grupo da população com rendimentos inferiores ao salário mínimo, mas superiores a um limiar de pobreza extrema. Esta situação afeta uma população especialmente vulnerável como é o caso da população idosa com reformas inferiores ao valor ao salário mínimo nacional, bem como as famílias monoparentais e que acabam por não se integrar em nenhum dos programas.

2. Necessidade de cruzar com outras respostas habitacionais existentes.

Na freguesia, há muitas entidades com resposta habitacional, cujos critérios de atribuição são desconhecidos, por Ex: temos Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, Fundação dos Armazenistas de Mercaria de Lisboa, Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Montepio Geral, Ministério da Educação e das Forças Armadas, Fundação Sarah Beirão (e poderá haver mais entidades). Considera-se pertinente fazer este levantamento e tentar reunir e estabelecer parceria com estes organismos, no sentido de perceber se poderão ser respostas complementares aos programas municipais.

Em paralelo e de forma a perceber a existência de casas vazias enunciadas nos resultados dos Censos 2021, seria importante perceber-se o número de deslocados e que tipo de respostas habitacionais têm atualmente, se é na freguesia ou não: ex: agentes da PSP, professores, alunos universitários.

3. Melhorar o parque habitacional público

No que respeita ao parque habitacional público, considera-se que deva ser feita uma reformulação na política de gestão do parque habitacional existente.

Ao longo dos anos, tem-se vindo a identificar diversas situações contrárias ao que as pessoas se comprometem quando contratualizam com a Câmara Municipal um contrato de arrendamento, tais como ocupações ilegais de fogos por elementos recenseados em fogos municipais, situações de elementos não autorizados a viver em habitações sociais, agregados familiares não atualizados, sobrelotação de fogos, dívidas avultadas de rendas, estragos e danos no espaço comum, ocupação ilegal do espaço comum e colocando em causa a segurança de todos.

É necessário estabelecer novas metodologias de gestão de fogos municipais, sugerindo-se que possa haver a aplicação de sanções para quem não cumpre o pagamento das rendas há muitos anos.

Por outro lado, nos espaços comuns é visível a degradação do parque habitacional público e a desvalorização do espaço comum por parte dos moradores.

Têm sido feitas tentativas de organização com os moradores de limpeza do espaço comum e de ações direcionadas para as questões de segurança e higiene, contudo, estas têm sido infrutíferas.

Sugere-se a possibilidade da Gebalis, enquanto entidade gestora dos fogos habitacionais, de criar um sistema de condomínio, em que os arrendatários, para além de pagar uma quota mensal para a limpeza e manutenção do espaço comum, cumpram determinado tipo de regras (ver ex. da Covilhã).

4. Serviços necessários a criar.

Pequenas Reparações nas habitações dirigido a pessoas com mobilidade reduzida e idosos (ex: estores, mudar lâmpadas, pinturas, problemas de canalização, etc). Penso que poderá ser um serviço com um escalão de participação pelos próprios, pois acontece haver pessoas que podem pagar, mas que não conhecem ninguém, ou não confiam nos serviços que aparecem.

Limpezas habitacionais- os serviços de apoio domiciliário apenas fazem limpeza no espaço que habitualmente é utilizado pela pessoa a quem prestam apoio, nomeadamente wc, quarto e cozinha, não havendo possibilidade do serviço realizar limpezas a fundo. Paralelamente, não há nenhuma entidade que faça este serviço, podendo funcionar num esquema de participação também.

BEATO



Carta Municipal da Habitação

Contributos da Junta de Freguesia do Beato

Portugal tem um parque público muito limitado e que representa cerca de 2% do total de alojamentos. Em 2021 apenas 3 países tinham menos habitação social que Portugal, nomeadamente Espanha, Luxemburgo e Grécia com 1%, 1% e 0% respetivamente. Durante décadas foram sendo tomadas medidas que não se refletiram na baixa de preços de habitação, sendo as mesmas orientadas para a aquisição de casa.

O deficit estrutural de oferta pública de habitação tem vindo a ser agravado com a alienação de habitação pública (Estado e autarquia) desde 1981, dado que em 1981 existiam 122 mil alojamentos públicos e em 2011 o valor era sensivelmente idêntico, apesar de terem sido construídas, ao longo desse período mais 56 mil frações, nomeadamente através de vários programas, (Programa Integrado a Médio Prazo (PIMP), Programa Especial de Realojamento (PER) e construção a custos controlados. Neste universo não foram incluídos os alojamentos construídos pelas cooperativas com cedência de terrenos pelas autarquias.

Em 2018 foi realizado um levantamento nacional das necessidades de realojamento. Foram identificadas 25.762 famílias com situação habitacional “indigna” a necessitar de realojamento. Cerca de 13 mil (>50%) situavam-se na área Metropolitana de Lisboa.

Em comparação com o contexto europeu, em Portugal verifica-se:

- Um peso muito baixo do arrendamento privado e do arrendamento social com 18% e 2% respetivamente (INE 2015);
- Uma reduzida promoção de novos fogos sociais;
- Um desinvestimento público nas políticas de habitação, abaixo de 1% do PIB, se compararmos com os Países Baixos, a Suécia e o Reino Unido que investem acima dos 3% do PIB em políticas de Habitação/ habitação de interesse social;
- Aumento da assimetria relativamente à média europeia em despesas com políticas de habitação;
- Resposta quase exclusiva relativa aos mais carenciados e mesmo assim insuficiente;



- Ausência ou uma fraca resposta a agregados familiares com rendimentos médios e sem condições de acesso no mercado de arrendamento e que afeta particularmente e de forma muito grave os agregados que pretendam residir na cidade de Lisboa.

Paralelamente assiste-se a um crescimento exponencial nos registos de Alojamento Local com particular concentração na AML e em particular na cidade Lisboa e aumento da atratividade de investimento de estrangeiros que se refletiu e reflete no preço dos alojamentos para alienação assim como no preço do arrendamento

A política de habitação da CML poderá, caso assim se entenda, compreender vários instrumentos tais como:

- Medidas de promoção e gestão de habitação pública;
- Medidas de apoio financeiro;
- Medidas de controlo e fiscalização;
- Medidas de monitorização do mercado habitacional;
- Revisão do plano diretor municipal (PDM);

Nesta dimensão, consideram-se medidas de promoção e gestão da habitação todas as que envolvem:

- Programas de realojamento;
- Programas de reabilitação de património municipal;
- Programas de construção de habitação destinadas ao programa de renda acessível;
- Programas de cooperação entre o Estado e a autarquia, com vista ao aproveitamento de imóveis do Estado para habitação;
- Programas de reconversão das AUGI, ou regeneração de habitação precária;
- Reabilitação e regularização dos Bairros ex-Saal, nomeadamente os situados na cidade de Lisboa, nas freguesias do Beato, Penha de França e Areeiro;
- Cedência de terrenos ou imóveis a cooperativas, entidades do setor social ou entidades privadas em regime de propriedade coletiva, com manutenção na cooperativa da propriedade dos fogos nos termos do art. 16º do Dec-Lei nº502/99 de 19 de novembro, devendo ser devidamente registado os termos da cedência em direito de superfície;
- No âmbito do licenciamento para reabilitação ou construção, promover a fixação de uma quota de frações destinadas ao arrendamento acessível.



Na produção de alojamento devem-se abranger uma maior diversidade de formas de habitabilidade, que reflitam diversos estilos de vida e que tanto se apliquem aos mais velhos como aos mais jovens. O cohousing pode acolher estúdios ou apartamentos que dividem espaços comuns entre si e ao mesmo tempo mantem o estilo de vida independente. Estes alojamentos poderão ser uma resposta para os mais idosos, quebrando o seu isolamento, como para jovens nacionais ou internacionais que estejam a fazer um mestrado ou um doutoramento. Poderá ser uma resposta para os refugiados, para a qual a cidade de Lisboa deve estar preparada. Por último poderá ser uma resposta de emergência social

Consideram-se assim medidas de apoio financeiro, a atribuição de subsídios ao arrendamento, tais como:

- Subsídio no âmbito do arrendamento apoiado que corresponde à diferença entre a renda técnica e a renda apoiada;
- Subsídios ao arrendamento jovem e famílias vulneráveis;

Consideram-se medidas de controlo e fiscalização, as seguintes:

- Fiscalização das habitações que se encontrem sem uso habitacional efetivo por motivo imputável ao proprietário e a aplicação de sanções previstas na lei;
- Fiscalização pela CML do cumprimento de conservação manutenção e reabilitação por parte dos proprietários.

Consideram-se medidas monitorização a produção de informação fidedigna, composta nomeadamente com um conjunto de indicadores:

- % da população em sobreocupação, privação de condições de habitabilidade e a taxa de esforço relativamente às despesas com a habitação;
- % de alojamentos habitacionais devolutos ou abandonados;
- % de alojamentos públicos (Estado e CML);
- % de candidaturas de acesso a habitação, satisfeitas e não satisfeitas;
- % de tempo médio de espera para ter apoio habitacional;
- Evolução dos preços do m2 das habitações por tipologia;
- Monitorização da atribuição de licenças de alojamento local que permita verificar a necessidade de repovoamento dessas zonas.



Relativamente ao PDM, o mesmo deve ser objeto de revisão periódica e que acompanhe de forma eficaz a política municipal de Habitação.

Considera-se assim, que todas estas medidas concorrem para a fixação de população na cidade de Lisboa, para a coesão e inclusão social, para a redução do desequilíbrio entre a oferta e procura de habitação de qualidade a preços acessíveis, bem como para a redução de movimentos pendulares da população, com os benefícios daí resultantes.

Estas medidas devem ser acompanhadas pelo redimensionamento dos equipamentos de proximidade, criação de espaços públicos e de lazer, criação das condições para uma mobilidade efetiva, nomeadamente ao nível da melhoria dos transportes, criação de estacionamento e melhores zonas pedonais, a par com a criação e dinamização do comércio local.

Lisboa 11 de julho de 2022

BELÉM

Contributo da Freguesia de Belém para a discussão da Carta Municipal de Habitação

A Freguesia de Belém é caracterizada por uma grande diversidade de património habitacional.

Existe uma faixa ribeirinha que se situa em redor do eixo Rua da Junqueira – Rua de Pedrouços cujos edifícios mais antigos remontam ao século XVII, havendo uma fase de expansão para Norte, com a construção do Bairro das Casas Económicas do Restelo, do Bairro das Terras do Forno e do Bairro de Caselas e posteriormente a urbanização de toda a encosta do Restelo, desde a Calçada do Galvão até à Avenida da Ilha da Madeira (onde predominam edifícios colectivos) e desta rua até à Rua do Alto do Duque, onde as tipologias monofamiliares são predominantes, contando-se ainda, a norte desta zona, coma construção da EPUL e das Torres do Restelo.

O território é ainda caracterizado por extensas porções de solo destinado a fins militares e também área florestal integrada no Parque Florestal de Monsanto.

Existe ainda uma significativa área destinada a equipamentos e monumentos culturais e amplos espaços verdes.

Belém tem 9374 alojamentos, encontrando-se vagos 1429, ou seja, 15% do total.

Tem-se assistido a um processo de gentrificação em algumas zonas da Freguesia, fruto do processo demográfico normal e dos períodos de construção da maior parte da freguesia. Havendo uma grande parte de habitação construída na década de 40 até às décadas de 60 e 70, tem-se assistido nas últimas duas década a uma alteração etária e sociológica fruto do falecimento dos primeiros ocupantes destas habitações.

A existência de 1429 fogos vagos na Freguesia tem origem em vários factores, desde o referido anteriormente (quando a desocupação por falecimento não é seguida de nova ocupação por falta de entendimento dos herdeiros), à carência económica para reabilitar fogos que se herdou, à cessação de uso de fogos de entidades ligadas aos serviços do Estado (como os militares), às exigências técnicas de reabilitação de fogos mais antigos ou à incapacidade de atribuir fogos, como tem sido o caso dos fogos camarários cuja não ocupação, na última década e meia, cresceu de forma desproporcional.

Observa-se em toda a Freguesia a incapacidade de fixar população, dado os preços excessivos praticados seja na venda seja no arrendamento.

No entanto, a Freguesia tem algum potencial para encontrar respostas habitacionais, não só através da atribuição e ocupação das casas devolutas que estejam prontas a habitar mas também com a demolição de alguns edifícios em ruína ou mau estado e a construção de novos em seu lugar. Existem ainda alguns espaços cuja urbanização está prevista (como sejam os terrenos entre a Rua das Pedreiras e a Rua das Terras.

Existe também uma grande área militar, fruto da cessação de actividade do regimento Lanceiros 2 e de oficinas militares, num grande polígono situado entre a Calçada da Ajuda, a Rua das Amoreiras à Ajuda, a Rua Alexandre Sá Pinto e a Rua do Embaixador. Estes terrenos, com cerca de 120 mil metros quadrados encontram-se praticamente abandonados e com grande potencial de dar resposta urbanística e habitacional.

Afiguram-se como essenciais:

1. A ocupação de todas as fracções detidas pela Câmara Municipal de Lisboa ou pelo Estado Central nas suas várias vertentes;
2. A demolição e posterior construção de todos os edifícios abandonados, em ruína ou mau estado de conservação;
3. A criação de mecanismos céleres de licenciamento de obras e de construção;
4. A criação de possibilidade de alteração nos edifícios existentes (por exemplo, para o nivelamento das cérceas, com a construção de mais pisos);
5. A criação de mecanismos que favoreçam a fixação dos habitantes de Lisboa, com critérios de atribuição preferencial dos fogos;
6. A criação de estímulos à construção/reabilitação de fogos e edifícios que se destinem à habitação, de preferência com rendas acessíveis e controladas;
7. A criação de equipamentos escolares e sociais que permitam fixar a população e a realização de pequenos trajetos;
8. A alteração da rede de transportes públicos de forma a mitigar o efeito de aumento da capacidade de alojamento e atingir todas as metas verdes.

ESTRELA



V. Referência

V. Comunicação de

N. Referência 477/2022/GPJFE

Data 22-04-2022

Exma. Senhora Vereadora da Habitação e
Obras Municipais,
Arquiteta Filipa Roseta

Assunto: Contributos - Carta Municipal da Habitação – Junta de Freguesia de Estrela

No âmbito da elaboração da Carta Municipal da Habitação, a Junta de Freguesia de Estrela vem por este meio, enviar os contributos e necessidades identificadas na Freguesia de Estrela em matéria de Habitação.

Com base no documento “Conselho Municipal da Habitação”, em números absolutos, o universo do parque habitacional disponível na Freguesia de Estrela é constituído por 2564 casas vagas do total de 48000 casas vagas na Cidade de Lisboa.

A Freguesia de Estrela encontra-se na zona assinalada a vermelho, o que significa que a percentagem de casas vagas é igual ou superior a 20%, o que pode ser um claro indicador da desadequação das políticas habitacionais para a realidade local.

Tal como se comprova pela análise estatística do documento enviado, a CML na área da Habitação, número tão elevado de casas vagas pode indiciar enormes dificuldades em fazer uma adequada gestão desse parque habitacional, cujos motivos devem ser apurados e compreendidos, já que representam uma fraqueza na resposta estruturada pelos serviços municipais.

Não obstante, somos de parecer que deveria ser promovida uma reestruturação do modelo de gestão desse património, assegurando que uma percentagem dessas casas vagas deveria manter-se na gestão camarária, mas outra percentagem deveria passar para a gestão das Juntas de Freguesia, enquadrada pelo regulamento municipal, mas agilizando respostas, gestão e mesmo manutenção.

Temos que salientar que este número significativo de casas vagas tem impacto na qualidade do tecido urbano e no bem-estar comunitário, muitas vezes aparentando uma situação de aparente autogestão, muitas vezes promovendo a ocupação ilegal, fator de sentimento de insegurança na Comunidade.

Tendo em conta a realidade atual e todas as vicissitudes relacionadas com o poder económico das famílias versus valor das rendas, as Juntas de Freguesia têm que ter uma política de resposta social habitacional. A operacionalização desta resposta social deverá obedecer a critérios de elegibilidade e será mediante avaliação socioeconómica, assim como, o envio de relatórios para a CML com a devida contextualização e justificação de atribuição de casas aos agregados familiares.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente,

(Luís Pedro Alves e António Newton Parreira)

LUMIAR



CARTA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

Contributos Junta de Freguesia do Lumiar

Considerando que a Freguesia do Lumiar constitui uma das freguesias da cidade de Lisboa que registou, segundo os censos de 2021, um aumento populacional e de alojamentos, antevendo-se a manutenção desse aumento na próxima década; considerando que se trata de uma freguesia com uma realidade socioeconómica muito heterogénea no seu território e cuja característica urbana da freguesia potencia a agregação de vulnerabilidades e problemas que complexificam as necessidades e respostas sociais e habitacionais; considerando que se trata de uma freguesia com uma baixa proporção de propriedade pública (7%) e de casas vagas (8%), e com uma muito baixa proporção de alojamentos locais (0,4%); considerando que para famílias de rendimentos reduzidos existem menos de 5% de casas com renda inferior a 30% do rendimento das famílias e que para famílias de rendimentos médios existem apenas 5 a 25% de casas com renda inferior a 30% do rendimento das famílias, importa que a Carta Municipal de Habitação contemple, para a freguesia do Lumiar, um aumento da oferta pública de habitação, através dos diversos programas em curso e em estudo.

Considerando que na freguesia do Lumiar existe a Área Urbana de Génese Ilegal da Quinta do Olival, datada da década de 1960 e constituída por uma malha de cerca de 405 residentes, 107 agregados familiares residentes em 209 alojamentos que se distribuem por 57 edifícios, urge que, no contexto da Carta Municipal de Habitação e em articulação com o Urbanismo, seja acautelada a resolução desta situação e a sua consequente reconversão.

Considerando, ainda, que a pobreza energética é uma realidade em Portugal, não sendo a cidade de Lisboa e o Lumiar exceção, com graves consequências para a saúde e bem-estar da população, importa que, no âmbito da Carta Municipal de Habitação, seja realizado um diagnóstico aprofundado de modo a estabelecer um programa de intervenções prioritárias que responda às carências habitacionais mediante as necessidades diversificadas das populações e dos territórios. Neste contexto, importa implementar programas de renovação da habitação de famílias particularmente vulneráveis, acautelando nomeadamente as situações de arrendamento informal já de si frequentemente mais vulneráveis, bem como



garantir o adequado conforto térmico nas infraestruturas de habitação municipal a serem edificadas.

Considerando, finalmente, a necessidade premente de adaptação da cidade de Lisboa e da freguesia do Lumiar às alterações climáticas, importa que a Carta Municipal de Habitação acautele, aquando da definição das necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais, em articulação com o Urbanismo, a existência de espaços verdes arborizados em todos os bairros, de modo a reduzir o efeito de ilha de calor da cidade.

OLIVAIS



Exma. Senhora,
Câmara Municipal de Lisboa - Gabinete Vereadora Filipa Roseta
Rua do Arsenal
1100-040, Lisboa

N/Referência:47844/FO/2022

Tipo de Documento:OF - Ofício
Modo de Expedição:Correio Electrónico
Lisboa, 13 de julho de 2022

Assunto : EXP 141954 - Carta Municipal de Habitação - Pedido de Contributos

Exma. Senhora Vereadora Filipa Roseta

No seguimento do pedido de V. Exa. sobre o assunto em epígrafe, enviamos os contributos da Freguesia de Olivaís - Carta Municipal de Habitação.

Deve existir uma premissa orientadora e transversal a todas as medidas presentes na Carta Municipal de Habitação: a urgência na criação de condições para as famílias que pretendem morar em Lisboa, nomeadamente nos Olivaís, e que não conseguem obter uma resposta adequada por via do mercado, o possam fazer através de programas de renda acessível e apoiada. Principalmente, as famílias jovens e da classe média.

O crescimento populacional exponencial do nosso território, na década de 60, aconteceu no contexto de um projeto urbanístico altamente inovador e inclusivo, que reuniu na mesma Freguesia, em torno de células, famílias de menores e de maiores rendimentos, certamente, num dos projetos de integração social com melhores resultados e amplamente estudado pela Academia.

Assim, propomos:

- Aumentar a existência de habitação para fins de renda acessível ou apoiada na Freguesia dos Olivaís, seja através de programas de génese 100% pública ou de outros que resultem de boas parcerias público-privadas;
- Criação de mecanismos que impeçam a construção de novos empreendimentos habitacionais sem a existência de uma percentagem muito relevante de frações destinadas exclusivamente a programas de renda acessível ou apoiada;
- Levantamento exaustivo do número de frações devolutas existentes nos Olivaís, propriedade do Estado Central, principalmente do Instituto de Habitação e Reabilitação



Freguesia de Olivaís (Lisboa)
R. General Silva Freire, Lote C | 1849-029 - Lisboa
Telephone: (+351) 218 540 690 | Fax: (+351) 218 540 690
<http://www.jf-olivaís.pt> | geral@jf-olivaís.pt



Urbana, e desenvolvimento de uma estratégia municipal, com recurso também a eixos de financiamento da União Europeia, que promova a sua reabilitação e colocação no mercado de arrendamento acessível ou apoiado;

- Aumentar a oferta de habitação pública municipal nos Olivais gerida pela Gebalis;
- Reabilitação do bairro público municipal e respetivas frações sito na Av. Dr. Alfredo Bensaúde, com criação de melhores condições de vida, segurança e bem-estar para a população residente;
- Levantamento das zonas dos Olivais, em estreita parceria com a Junta de Freguesia, que sofrem de necessidades urgentes de reabilitação habitacional, tanto a nível das frações dos moradores como, principalmente, das áreas comuns dos edifícios. E desenvolvimento de um programa municipal de apoio e financiamento à sua renovação, tendo em conta que os rendimentos das famílias que lá habitam são claramente insuficientes para o fazerem. Na prática, a criação de um verdadeiro Fundo de Emergência Habitacional, executado através de um Contrato de Delegação de Competências com a nossa Freguesia. Com destaque para a Rua do Dondo, Rua Cidade da Praia ou Rua Cidade da Beira.

Com os melhores cumprimentos,

RL
A Presidente
Joana Albuquerque
Rute Lima

RL/mo



Freguesia de Olivais (Lisboa)
R. General Silva Freire, Lote C | 1849-029 - Lisboa
Telephone: (+351) 218 540 690 | Fax: (+351) 218 540 690
<http://www.jf-olivais.pt> | geral@jf-olivais.pt

PENHA DE FRANÇA



Exma. Senhora
Vereadora Filipa Roseta
Rua do Arsenal, 54 – 4.º
1100-040 Lisboa

Ofício n.º 355/DAG/JFPF/2022.

Assunto: Contributos para a elaboração da Carta Municipal de Habitação.

Exma. Senhora Vereadora,

No seguimento do pedido endereçado por V. Exa., que muito agradecemos, vimos, no âmbito da preparação da Carta Municipal de Habitação e sem prejuízo de contributos ulteriores, expor o seguinte:

O território da Freguesia da Penha de França apresenta uma carência significativa de habitação, não obstante as suas potencialidades, nomeadamente no Vale de Santo António e nas áreas traseiras à Praça Paiva Couceiro.

Com efeito, tendo aqueles locais da Freguesia sido selecionados para o Programa de Renda Acessível, importa garantir que a mencionada Carta Municipal constitua um instrumento de execução daquele programa, salvaguardando a existência de equipamentos públicos e sociais, bem como de transportes públicos.

Paralelamente, a Freguesia depara-se com a existência de um número significativo de fogos com deficientes condições de habitabilidade que carecem de intervenção, por forma a proporcionarem condições condignas aos respetivos agregados familiares.

Neste sentido, apelamos a que a Carta Municipal de Habitação contribua para dar cumprimento à Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2021, de 26 de maio, que visa a regularização da situação de grave carência habitacional existente no local de implantação das construções promovidas pela Cooperativa de Habitação Económica (CHE) Bairro Horizonte.

Chamamos ainda a atenção para a grave situação habitacional da Vila Dejanira, situada nas traseiras da Direção Nacional da Polícia de Segurança Pública, que carece de resolução urgente. Neste local privado residem agregados familiares em casas degradadas e muitas delas sem instalações sanitárias.

Por fim, afigura-se-nos essencial que a Carta Municipal identifique todos os recursos habitacionais, públicos ou privados, devolutos na Freguesia, de forma a incrementar o número de fogos disponíveis, designadamente para renda convencionada, visando o rejuvenescimento da população.



**Penha
de França**
do rio à colina

Penha de França, 21 de abril de 2022.
Com os melhores cumprimentos,

A Presidente da Junta de Freguesia da Penha de França,

(Sofia Oliveira Dias)

SANTA MARIA MAIOR

Carta Municipal de Habitação de Lisboa

Propostas da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior

1. **Implementação do programa “Regresso ao Bairro”**, que consiste na disponibilização para concurso dos fogos municipais não atribuídos, aberto a todos os cidadãos que tenham residido na freguesia nos últimos 15 anos e que tenham saído por razões que se prendam com:
 - a. Realojamentos provisórios resultantes de obras municipais ou particulares;
 - b. Situações de despejo ou outras formas de saída forçada, resultantes por exemplo de situações que configuram bullying imobiliário;
 - c. Aumento incomportável de rendas, face ao rendimento disponível do agregado familiar.

Nota: Agregar, se possível, esta disponibilização de fogos ao programa “Renda Acessível”.

2. **Inserir no mercado de arrendamento, na modalidade de “Renda Acessível”, as habitações privadas desocupadas há 15 anos ou mais.** A Junta de Freguesia reitera a disponibilidade para, mediante protocolos de delegação de competências, realizar as intervenções de requalificação necessárias para garantir a habitabilidade destes fogos.
3. Implementar como condição de licenciamento de novos projetos de habitação, através do pelouro de Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa, a **obrigatoriedade de alocar uma percentagem de fogos para arrendamento acessível** (com critérios de pressão urbanística, turística e de perda de população).
4. Rápida **aprovação do Regulamento Municipal do Alojamento Local**, que confirme a impossibilidade de registo de novas unidades de alojamento local em todo o território de Santa Maria Maior, excetuando, porventura, os casos em que os prédios se encontrem desocupados por um período igual ou superior a 10 anos e que essa desocupação não tenha resultado de processos de despejo e/ou ações que configurem bullying imobiliário.

Nota: Importa aplicar mecanismos, a prever no Regulamento Municipal do Alojamento Local, de distinção entre pequenos proprietários, com modelos de exploração de alojamento local sustentáveis e de suporte às economias familiares, dos grandes investidores, associados a fundos imobiliários e instituições similares. A modalidade de exploração de alojamento local em regime de sazonalidade e quando o fogo em causa se mantém como residência habitual (habitação própria permanente) também poderá ser admitida, desde que se observem as determinações legais em vigor, designadamente o estipulado no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 4/2022.

- 5. Requalificação do património municipal para disponibilização de fogos de habitação** na modalidade de “Renda Acessível”, agregados à implementação do programa “Regresso ao Bairro”, mantendo-se a disponibilidade da Junta de Freguesia para assumir a obra, nos moldes descritos no ponto 2.

SANTO ANTÓNIO



Proposta para Projeto Hotel Social ou Habitação Low Cost

Este projeto que a Junta de Freguesia pretende desenvolver está incluído no âmbito das cidades sustentáveis, partindo de desenvolvimento ao conceito de contrato social.

Este “novo” conceito de contrato social poderá ser reinterpretada em termos sistémicos como uma admissão de que a «emergência» ao nível dos problemas – os tipos de interações urbanas complexas de que já se falou – exige «emergência» ao nível das soluções: a criação de um novo nível de humana, a sociedade civil política, em vez de se depender da «guerra de todos contra todos» (mesmo que esta se apresente sob a forma limitada de uma economia de mercado livre). Assim sendo, o facto de se insistir em procurar resolver os problemas sociais utilizando apenas meios individualistas – o que significa insistir em mecanismos do mercado e negar os meios disponíveis a nível político – pode ser visto como uma recusa deliberada em compreender o problema ou em utilizar instrumentos à medida da tarefa.

A estrutura social das cidades europeias tem sido profundamente afetada pela reestruturação económica através da função mediadora do mercado de trabalho (Van Weesep & Dieleman, 1993). Os efeitos físicos da polarização social são de tal forma marcados nalgumas cidades que os comentadores começam já a falar de cidades «divididas» ou «duplas» (Mollenkopf & Castells, 1991). Os problemas dos centros das cidades, estreitamente ligados à natureza seletiva da migração e à perda de emprego, são bem conhecidos.

Todavia, em muitas cidades e nas zonas periféricas e nos aglomerados que surgiram depois da década de 60, nos subúrbios, que vive atualmente a população urbana mais desfavorecida, e é



também, aí que se encontram os níveis de qualidade ambiental mais baixos. Nalgumas cidades, há uma ligação direta entre os programas de renovação urbana, que promovem a reurbanização das zonas centrais, e os problemas sociais: os habitantes de fracos recursos e as atividades económicas de reduzido valor acrescentado têm sido obrigados a abandonar o centro das cidades. A maior parte dos bairros pobres da Europa alberga um misto de desempregados, idosos pobres, jovens solteiros e grupos de minorias étnicas. Para grande parte destas pessoas, atualmente a vida não é sustentável. Para os excluídos e os marginalizados o fundamental é, inevitavelmente, a sobrevivência pessoal atual e não as questões globais.

Este facto realça não só a importância da equidade nas definições de desenvolvimento sustentável, como também a tensão entre a criação de condições para os habitantes urbanos do futuro e a satisfação das necessidades económicas, sociais e ambientais daqueles que vivem hoje nas nossas cidades. A capacidade ou incapacidade das cidades para se adaptarem ao processo de reestruturação economia e integração depende, em muitos aspetos, das próprias cidades e, em particular, de uma direção política visionária e de uma boa gestão. Parkinson (1992) referiu-se ao aparecimento da cidade empresarial, caracterizada por uma forte orientação cívica e pelo estabelecimento de associações locais eficazes entre os setores público, privado e do voluntariado. É provável que a cidade sustentável venha inicialmente a partilhar muitos dos atributos organizativos da cidade empresarial. No entanto, a qualidade ambiental da cidade sustentável será consideravelmente superior, e haverá uma incidência maior sobre a redução da utilização de recursos, a diminuição dos resíduos, a equidade e o bem estar social. As cidades consideradas sustentáveis virão a ser vistas, de futuro, como locais de investimento atraentes e sítios agradáveis para viver e trabalhar.



Seguindo estes conceitos o que a Junta de Freguesia se propõe a desenvolver, será a criação de um Hotel Social, tendo como público-alvo, jovens estudantes e pessoas que esteja ao abrigo dos critérios de admissão, que segue em anexo.

Em relação às obras de melhoramento do edifício, assim que possível, iremos apresentar o projeto às mais variadas entidades de acordo com a lei do Mecenato Social.

O Presidente

Vasco Morgado

SÃO DOMINGOS DE BENFICA



Principais constrangimentos ligados à habitação | Gabinete de Ação Social da Junta de Freguesia de São Domingos de Benfica

O presente documento visa a identificação dos principais constrangimentos, ligados à habitação na freguesia de São Domingos de Benfica, apontados pelos utentes do Gabinete de Serviço Social do Pelouro da Ação Social. Com base na informação recolhida, no âmbito do atendimento social, as principais causas mencionadas para solicitação do apoio do Fundo de Emergência Social, está relacionada com a dificuldade de assegurar o pagamento da renda, quer seja, por o valor da mesma representar uma grande fatia do orçamento mensal familiar, quer seja, por redução do rendimento das famílias.

Cada vez mais é constatada, por parte dos utentes acompanhados neste Gabinete, a acentuada subida do valor das rendas nos últimos anos, sendo a hipótese de mudança de residência para as zonas limítrofes de Lisboa, uma das soluções apontadas.

Verifica-se ainda uma elevada percentagem de utentes que recorre ao arrendamento de quartos, em casas partilhadas, por não conseguirem garantir o pagamento da totalidade da renda de uma habitação.

Mais recentemente, surge a preocupação ligada à crise dos refugiados da guerra na Ucrânia, uma vez que a informação prestada, por quem nos solicita apoio, é de que a atual morada poderá ser apenas de carácter temporário, não estando consolidada uma resposta alternativa.

Lisboa, 19 de abril de 2022

Ana Araújo

Coordenadora do Gabinete de Ação social

3.2 CONTRIBUTOS DOS GRUPOS MUNICIPAIS DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

1. PARTIDO LIVRE: Proposta de Recomendação

- Conselho Municipal de Habitação - um espaço de debate sobre Lisboa
- Por um Conselho Municipal de Habitação mais Plural
- Criação do Balcão de Habitação da Câmara Municipal de Lisboa
- Condicionantes sobre Operações Urbanísticas Privadas
- Por uma Cidade Onde Todas e Todos Podemos Habitar
- Nova geração de Cooperativas de Habitação em Lisboa
- Transição Energética e Potencial Ecológico da Ocupação do Solo
- Por uma Cidade Onde Todas e Todos Podemos Habitar

2. INICIATIVA LIBERAL

- **Propostas**

3. PARTIDO DA TERRA

- Proposta para a implementação de um Programa de coabitação intergeracional na cidade de Lisboa

4. PARTIDO ECOLOGISTA OS VERDES

- Proposta para a criação de uma Rede Municipal de Alojamento Universitário



LIVRE

Proposta de Recomendação

Condicionantes sobre Operações Urbanísticas Privadas

Considerando que:

- a. A habitação é um direito fundamental consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa e o município de Lisboa tem graves problemas de acesso, valor e precariedade habitacional, que urge resolver;
- b. A pandemia de Covid-19 aprofundou vulnerabilidades sociais e económicas pré-existentes e as medidas de emergência não impediram a subida consistente do custo da habitação, contexto que exige a devida actualização de diagnósticos e debates para uma melhor intervenção pública;
- c. A escalada de preços da habitação no mercado imobiliário e a liberalização das rendas vieram seriamente agravar o problema do acesso a habitação acessível e adequada na cidade de Lisboa, que tem por isso vindo a assumir uma escala e uma urgência que o tornam um problema premente a resolver. Assim, este problema precisa da mobilização de todos os agentes do sector da habitação na cidade de Lisboa, públicos, privados e cooperativos, para que contribuam activamente para mitigar as suas consequências e disponibilizar em maior número e de forma mais célere soluções de habitação acessível em Lisboa;
- d. A Lei de Bases da Habitação determina no artigo 22º que a Carta Municipal de Habitação de Lisboa *identifique os agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver*;
- e. A aprovação pelos órgãos municipais competentes, da Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, permite ao abrigo da Lei de Bases da Habitação, a definição de condicionantes às operações urbanísticas privadas para o cumprimento das metas

habitacionais municipais definidas na Carta Municipal de Habitação para habitação permanente e a custos controlados;

Assim, a representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

1. No caso das operações urbanísticas de impacto relevante, como definidas nas alíneas a) e c) do artigo 6º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa, deve a Carta Municipal de Habitação de Lisboa estabelecer as seguintes condicionantes para criação de uma bolsa de fogos para arrendamento municipal:

a. A entrega para arrendamento acessível de gestão municipal, do número de fracções equivalente a uma quota de 25% da totalidade de fracções, ou com uma proporção progressiva até 25% a definir pelos serviços da CML no âmbito da revisão dos regulamentos habilitantes;

b. Estabelecer percentagens para cada tipologia de fracções por forma a garantir diversidade tipológica nas operações urbanísticas, devendo ser considerado diferentes tipologias nas fracções a integrar a quota de modo proporcional ao estabelecido na operação urbanística e respondendo às carências habitacionais da Freguesia onde o projeto se implanta;

2. Que os fogos que integrarem a bolsa de fogos acessíveis sejam geridos e atribuídos com total transparência directamente pelo município, através dos programas de arrendamento municipais (renda apoiada, condicionada e acessível), durante um período de vigência superior a 50 anos.



Proposta de Recomendação

Conselho Municipal de Habitação - um espaço de debate sobre Lisboa

Considerando que:

- a) O Conselho Municipal de Habitação é um espaço privilegiado de debate do, e sobre, o sector da habitação na cidade de Lisboa;
- b) O compromisso formalizado no artigo 19º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, apesar de fundamental para o serviço à cidade, não está a ser cumprido. Leia-se: “A Câmara Municipal deve disponibilizar ao Conselho uma página no seu sítio na internet para que este possa manter informação atualizada sobre a sua composição, competências e funcionamento e para divulgar as suas iniciativas e recomendações”;
- c) A transparência sobre os números que caracterizam a situação da habitação em Lisboa, essencial para um debate rigoroso, amplo e inclusivo, exige a sua partilha pública com os municípios e demais pessoas interessadas;
- d) O desenho da Carta Municipal de Habitação de Lisboa, objetivo lançado ao Conselho Municipal da Habitação, é um procedimento que deve ser realizado de forma participada e aberta à cidade e aos cidadãos.

Assim, com vista à concretização do espírito participativo, dialogante e transparente do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, a representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

- 1. A concretização célere do artigo 19º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação para que a actividade do Conselho possa ser acompanhada e escrutinada pelos cidadãos. Na prática, é necessário criar uma página no sítio da Câmara na internet, para que seja possível aí divulgar informação actualizada sobre as próximas reuniões, actividade adicional do Conselho, documentação relevante de suporte ao seu trabalho, actas das reuniões anteriores e respectivas Recomendações e Deliberações;
- 2. A disponibilização das gravações de audiovisuais das reuniões do Conselho, à semelhança do que acontece com as Reuniões Públicas de Câmara e Assembleia Municipal de Lisboa, na página do Conselho no sítio da Câmara na internet;
- 3. A publicação e actualização regular de dados estatísticos, fornecidos pelos serviços municipais e pelo Instituto Nacional de Estatística, relativos à monitorização do sector da habitação em Lisboa. Entre outros dados existentes e relevantes, importa a caracterização das principais áreas do sector: edificado e habitação pública (existentes, vazios, em reabilitação); edificado e habitação privada (existentes, vazios, licenciados); alojamento local e hotelaria (existentes, vazios, licenciados);

4. A comunicação dos dados estatísticos deve ser realizada de forma simples e facilmente interpretável. Simultaneamente, a disponibilização dos dados deve ocorrer no portal de dados abertos da Câmara Municipal de Lisboa, a fim de permitir um acesso actualizado e amplo à informação central para o estudo das políticas públicas de habitação e da cidade de Lisboa;
5. A possibilidade dos órgãos de comunicação social poderem assistir às reuniões do Conselho.

a Representante do Partido LIVRE

Patrícia Robalo



Proposta de Recomendação

Criação do Balcão de Habitação da Câmara Municipal de Lisboa

Considerando que:

- a) Existe uma carência significativa de acesso à habitação na cidade de Lisboa, problema que abrange a maioria da população;
- b) As políticas de habitação são compostas por diversos instrumentos legais, fiscais, programáticos, e ainda vários modelos de financiamento e de procedimentos administrativos e burocráticos;
- c) A complexidade e dispersão informativa dos enquadramentos e obrigações vigentes impedem um acesso fácil e universal aos apoios existentes, introduzindo dificuldades adicionais ao cumprimento do direito à habitação;
- d) As dificuldades de acesso à habitação são frequentemente agravadas pela ausência de meios de atendimento público e prestação de informação, pensados para ultrapassar problemas como a iliteracia digital ou a não fluência na língua portuguesa;
- e) Não está garantida a igualdade de acesso à informação a todos os interessados, designadamente àqueles que fazem parte de minorias.
- f) A frequência e o desespero de muitas manifestações de cidadãos com diferentes carências habitacionais na Assembleia Municipal e nas reuniões públicas da Câmara, a par da saturação dos balcões de atendimento dos serviços camarários, demonstram a necessidade de renovação das formas de atendimento, informação e apoio aos cidadãos sobre os seus direitos no acesso à habitação.

Assim, porque é urgente tornar mais eficaz, transparente e humana a gestão do acesso às políticas de habitação existentes, através da melhoria do atendimento e apoio providenciados pela Câmara Municipal de Lisboa, a representante do Partido LIVRE vem propor ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

- 1. A criação do Balcão de Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, com atendimento presencial e espaço físico específico;
- 2. A criação de uma página digital do Balcão de Habitação, com informação equivalente à do Balcão presencial e com disponibilização de todos os serviços que possam ser realizados digitalmente;
- 3. A prestação, neste Balcão, de um atendimento especializado, informativo e transparente sobre os enquadramentos legais e programas de habitação e urbanismo vigentes, incluindo esclarecimentos e apoio administrativo a candidaturas (locais ou nacionais) para proprietários, inquilinos, senhorios e condomínios;

4. A disponibilização de atendimento e material informativo em algumas línguas estrangeiras para apoio à população migrante;
5. A disponibilização de atendimento e material informativo pensados para pessoas com deficiência.

a Representante do Partido LIVRE

Patrícia Robalo



LIVRE

Proposta de Recomendação

Nova geração de Cooperativas de Habitação em Lisboa

Considerando que:

- a. a Lei de Bases da Habitação atribui aos municípios, no artigo 21º, a competência para apoiar as cooperativas de habitação;
- b. a Carta Municipal de Habitação de Lisboa implica a *identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver*, tal como descrito no artigo 22º da Lei de Bases da Habitação;
- c. as cooperativas de habitação configuram uma forma de habitar e construir espaço urbano com enorme potencial de desenvolvimento comunitário e coesão sócio-urbana, dimensões frágeis na cidade de Lisboa;
- d. em Lisboa, as cooperativas, a par do parque público de habitação, representam uma proporção ainda reduzida dos fogos habitacionais, comparando com os restantes países da Europa, não constituindo ainda uma resposta suficientemente eficaz contra a instabilidade económica e actividade especulativa imobiliária;
- e. há necessidade de melhorar a articulação entre o sector cooperativo e a Câmara Municipal de Lisboa, nomeadamente quanto ao apoio, acompanhamento e cumprimento de obrigações do município no âmbito dos protocolos celebrados com a FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, FCRL;
- f. o acesso à habitação através de cooperativas pressupõe a aplicação de níveis de poupança e despesas mensais mais compatíveis com os recursos da maioria da população, evitando dinâmicas de sobre-endividamento das famílias;

- g. a política municipal de habitação só será eficaz se integrar a diversidade de instrumentos e agentes do sector da habitação, promovendo uma cidade diversa e inclusiva de diferentes formas de habitar.

Torna-se essencial promover o setor cooperativo - não especulativo - na cidade de Lisboa, quer na vertente de construção de novo edificado, quer na vertente de reabilitação de edificado existente. Para tal, é necessário levantar os entraves que o setor cooperativo encontra e procurar incentivar a sua mobilização.

Para uma efetiva promoção pública das cooperativas de habitação como a solução central na política de habitação de Lisboa, a par do crescimento e boa gestão do parque habitacional público, é necessário rever as contrapartidas celebradas entre o município e as cooperativas.

Assim, a representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

1. Que a Carta Municipal de Habitação de Lisboa:
 - a. identifique com rigor o solo urbanizável disponível para a cedência de lotes de terreno e constituição do direito de superfície, a favor do sector cooperativo;
 - b. defina períodos alargados de constituição do direito de superfície, entre 75 a 100 anos, para uso das cooperativas de habitação;
 - c. defina a celebração de protocolos com o sector cooperativo como uma forma de *inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação*, como consagrado na Lei de Bases de Habitação, no artigo 22º;
 - d. defina a isenção das cooperativas quanto ao pagamento dos custos de infraestruturação dos loteamentos, licenças e taxas camarárias dos procedimentos urbanísticos;
 - e. estabeleça que a habitação construída ou reabilitada através de cooperativa com qualquer tipo de apoio público - incluindo disponibilização de terrenos ou isenção de taxas - não possa alimentar o mercado especulativo, devendo ser previstos critérios claros para revenda e exercício do direito de preferência, tal como definido na alínea c) do n.º 6 artigo 22º da Lei de Bases da Habitação;
 - f. preveja a disponibilização dos serviços camarários para a realização dos procedimentos relativos ao concurso, projeto e licenciamento, em circunstâncias análogas aos procedimentos de iniciativa pública.



Proposta de Recomendação

Por um Conselho Municipal de Habitação mais Plural

Considerando que:

- a) A habitação é um direito fundamental consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa e o município de Lisboa tem graves problemas de acesso, valor e precariedade habitacional que urge resolver;
- b) A pandemia de Covid-19 aprofundou vulnerabilidades sociais e económicas pré-existentes e as medidas de emergência não impediram a subida consistente do custo da habitação, contexto que exige a devida actualização de diagnósticos e debates para uma melhor intervenção pública;
- c) O Conselho Municipal de Habitação é um órgão consultivo e colegial, logo, um espaço relevante de participação e de diálogo das entidades representativas do sector da habitação.

Assim, atendendo à necessidade de constituir um Conselho plural, ativo e útil para uma boa gestão das políticas de habitação da cidade de Lisboa, a representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa e à Assembleia Municipal de Lisboa:

- 1. Que seja revista a alínea f) do n.º 1 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, eliminando o limite máximo de associações e outras entidades da sociedade civil representadas no Conselho;
- 2. Que a lista de entidades que integram o Conselho seja atualizada através de uma chamada pública à participação que propicie a presença de entidades relevantes e diversificadas ligadas a esta temática. As entidades deverão manifestar interesse em participar no órgão para que a sua integração seja posteriormente deliberada. Este processo deve decorrer de forma paralela à apresentação de propostas de novas entidades por parte dos membros do Conselho;
- 3. Que seja revista a alínea c) do n.º 6 do artigo 4º, de forma a que os observadores possam ser, além de pessoas colectivas, pessoas singulares com reconhecido mérito ou competência científica/técnica, cujo contributo seja considerado oportuno pelo Conselho, promovendo-se assim o enriquecimento dos debates e a produção de perspectivas integradas e multi-disciplinares sobre como melhorar as condições de vida da população afectada pelos atuais problemas de habitação e a construção das políticas públicas de habitação, ficando a alínea com a seguinte redação: “Outras entidades públicas ou privadas, ou indivíduos, cujo contributo seja considerado oportuno pelo Conselho.”

a Representante do Partido LIVRE

Patrícia Robalo



LIVRE

Proposta de Recomendação

Por uma Cidade Onde Todas e Todos Podemos Habitar

Considerando que:

1. o direito à habitação compreende o contexto territorial e urbanístico em que se insere, assim formulado na Lei de Bases da Habitação como o *Direito à habitação e habitat* (Capítulo II) e na Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, aprovada pela Organização das Nações Unidas, através do *Objectivo 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis*;
2. a Lei de Bases da Habitação, aprovada em 2019, prevê na alínea d) do n.º 3 do artigo 22º, que a Carta Municipal de Habitação inclua a “definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência”;
3. o contexto habitacional em que operamos resulta da crise de 2008, face à qual os instrumentos, programas e políticas públicas existentes demonstraram ser incapazes de amortizar os efeitos especulativos e instáveis da crise, revelando a insuficiência do parque público, a desarticulação dos programas habitacionais, a impreparação das instituições públicas locais e nacionais e a inexistência de uma visão integrada sobre a política de habitação em Lisboa;
4. neste contexto, o atual problema de habitação em Lisboa resulta numa divergência cada vez mais grave entre os custos de habitação e os rendimentos da maior parte da população, verificando-se uma abrangência social cada vez maior de carência habitacional e dificuldade de acesso a habitação, acompanhada de perda populacional e da falta de diversidade social nas freguesias da cidade;

5. importa assegurar os objetivos gerais e específicos da Estratégia Local de Habitação de Lisboa 2019/2024, que aponta a necessidade de *Melhorar a Cidade* através da melhoria da qualidade do parque habitacional, da vida urbana e coesão social.

Torna-se essencial estabelecer compromissos entre as várias organizações do sector da habitação representadas no Conselho Municipal de Habitação de Lisboa, ao nível dos objetivos e prioridades da Carta Municipal de Habitação de Lisboa.

Assim, a representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa que:

1. A Carta Municipal de Habitação de Lisboa incorpore como objetivos i) o aumento da população residente no município, com metas temporais e percentuais concretas de inversão da dinâmica de perda populacional registada nas últimas décadas, e também, ii) o aumento da população residente nas freguesias centrais e em perda populacional, as mais afectadas pelas lógicas monofuncionais e socialmente segregadoras do turismo e da financeirização da propriedade urbana;
2. A Carta Municipal de Habitação de Lisboa incorpore ainda, como meta, a mobilização imediata do património municipal edificado disperso, para habitação pública via programas de arrendamento público.



LIVRE

Proposta de Recomendação

Transição Energética e Potencial Ecológico da Ocupação do Solo

Considerando que:

- a. a defesa e valorização do território e da paisagem, assim como a proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores ambientais são requisitos da definição de *habitat consagrada* na Lei de Bases da Habitação, no seu artigo 14º;
- b. Lisboa se comprometeu, durante o presente mandato autárquico, com a antecipação para 2030 do cumprimento das metas para a neutralidade carbónica e com a Missão da União Europeia para 100 cidades neutras e inteligentes até 2030;
- c. vivemos uma crise ecológica sem precedentes, de alterações climáticas, perda de biodiversidade e consequente agravamento das vulnerabilidades territoriais e naturais da cidade de Lisboa;
- d. há urgência em integrar nas políticas de habitação os impactos e vulnerabilidades observadas em Lisboa, assim como as medidas de mitigação e adaptação às alterações climáticas e transição energética, especialmente relevantes no actual contexto geopolítico e social.

A representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

1. O envolvimento da Lisboa E-NOVA (Agência de Energia e Ambiente de Lisboa) nos trabalhos de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Lisboa, concretizando neste âmbito a articulação com as matrizes energéticas da Cidade de Lisboa, bem como os necessários e obrigatórios mecanismos de adequação ao cumprimento do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação;

2. Que seja considerada a Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Lisboa (EMACC) no desenho da Carta Municipal de Habitação de Lisboa, sobretudo no que respeita à adopção de políticas de ocupação do solo, privilegiando o potencial ecológico, como previsto na Lei de Bases de Habitação.



LIVRE

Proposta de Recomendação

Nova geração de Cooperativas de Habitação em Lisboa

Considerando que:

- a. a Lei de Bases da Habitação atribui aos municípios, no artigo 21º, a competência para apoiar as cooperativas de habitação;
- b. a Carta Municipal de Habitação de Lisboa implica a *identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver*, tal como descrito no artigo 22º da Lei de Bases da Habitação;
- c. as cooperativas de habitação configuram uma forma de habitar e construir espaço urbano com enorme potencial de desenvolvimento comunitário e coesão sócio-urbana, dimensões frágeis na cidade de Lisboa;
- d. em Lisboa, as cooperativas, a par do parque público de habitação, representam uma proporção ainda reduzida dos fogos habitacionais, comparando com os restantes países da Europa, não constituindo ainda uma resposta suficientemente eficaz contra a instabilidade económica e actividade especulativa imobiliária;
- e. há necessidade de melhorar a articulação entre o sector cooperativo e a Câmara Municipal de Lisboa, nomeadamente quanto ao apoio, acompanhamento e cumprimento de obrigações do município no âmbito dos protocolos celebrados com a FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, FCRL;
- f. o acesso à habitação através de cooperativas pressupõe a aplicação de níveis de poupança e despesas mensais mais compatíveis com os recursos da maioria da população, evitando dinâmicas de sobre-endividamento das famílias;

- g. a política municipal de habitação só será eficaz se integrar a diversidade de instrumentos e agentes do sector da habitação, promovendo uma cidade diversa e inclusiva de diferentes formas de habitar.

Torna-se essencial promover o setor cooperativo - não especulativo - na cidade de Lisboa, quer na vertente de construção de novo edificado, quer na vertente de reabilitação de edificado existente. Para tal, é necessário levantar os entraves que o setor cooperativo encontra e procurar incentivar a sua mobilização.

Para uma efetiva promoção pública das cooperativas de habitação como a solução central na política de habitação de Lisboa, a par do crescimento e boa gestão do parque habitacional público, é necessário rever as contrapartidas celebradas entre o município e as cooperativas.

Assim, a representante do Partido LIVRE vem propor, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, que este delibere recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

1. Que a Carta Municipal de Habitação de Lisboa:
 - a. identifique com rigor o solo urbanizável disponível para a cedência de lotes de terreno e constituição do direito de superfície, a favor do sector cooperativo;
 - b. defina períodos alargados de constituição do direito de superfície, entre 75 a 100 anos, para uso das cooperativas de habitação;
 - c. defina a celebração de protocolos com o sector cooperativo como uma forma de *inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação*, como consagrado na Lei de Bases de Habitação, no artigo 22º;
 - d. defina a isenção das cooperativas quanto ao pagamento dos custos de infraestruturação dos loteamentos, licenças e taxas camarárias dos procedimentos urbanísticos;
 - e. estabeleça que a habitação construída ou reabilitada através de cooperativa com qualquer tipo de apoio público - incluindo disponibilização de terrenos ou isenção de taxas - não possa alimentar o mercado especulativo, devendo ser previstos critérios claros para revenda e exercício do direito de preferência, tal como definido na alínea c) do n.º 6 artigo 22º da Lei de Bases da Habitação;
 - f. preveja a disponibilização dos serviços camarários para a realização dos procedimentos relativos ao concurso, projeto e licenciamento, em circunstâncias análogas aos procedimentos de iniciativa pública.



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

Conselho Municipal da Habitação

Propostas da Iniciativa Liberal

O Conselho Municipal de Habitação tem como objetivo a criação da Carta Municipal de Habitação que deve incluir:

1. Diagnóstico de carências de habitação;
2. Identificação de recursos habitacionais (solo urbanizado expectante, urbanizações, edifícios e fogos abandonados, degradados ou devolutos);
3. Planeamento e ordenamento;
4. Definição de objetivos e metas.

E define:

5. As necessidades de espaços urbanos a consolidar e de reabilitação de edifícios que respondam às carências habitacionais;
6. As situações que exijam realojamento;
7. Identificação de agregados familiares em situação de manifesta carência;
8. Inverter situações de perda populacional / gentrificação;
9. Identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
10. Identificação dos agentes do setor corporativo, rede social, associações e comissões de moradores chamados a cooperar;
11. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação.

Os objetivos enunciados para o Conselho Municipal de Habitação e para a Carta Municipal de Habitação levantam-nos algumas dúvidas, que passamos a enunciar:

1. O que se entende por carência de habitação? Ter um parque público de habitação parcialmente degradado? Existirem famílias com manifestas carências económicas que não têm uma solução de habitação digna? Um estudante ficar impedido de estudar em Lisboa por causa do custo de alojamento? Lisboa ter perdido quase 300.000 habitantes desde o início da década de 80? Sobre estes pontos não temos dúvidas. Defendemos que quem tem manifestas carências económicas deve ter a ajuda do Estado para ter acesso a uma habitação digna; achamos deplorável o estado de manutenção a que chegaram muitos fogos habitacionais de propriedade da CML; reconhecemos que a problemática do alojamento dos estudantes está associada ao acesso à educação; e concordamos que existe um problema grave na oferta da habitação que tem contribuído



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

para que Lisboa tivesse perdido quase 300.000 habitantes, fenómeno que aconteceu entre 1980-2010. Período onde assistimos à degradação e abandono de significativas partes da cidade, principalmente na sua zona histórica. Desde 2010 a quebra tem vindo a ser atenuada e muito se deve à explosão do turismo que foi um dos motores da revitalização das cidades, nomeadamente na componente da reabilitação. Também é importante ressaltar que a nível nacional Portugal tem perdido população, segundo os Censos de 2021, o país perdeu 2% da sua população residente e por isso importa referir que a nossa cidade não é um caso excecional. Quando se menciona a questão da gentrificação é fundamental contextualizar a análise, a não ser que a intenção seja a de bloquear a residência de outras nacionalidades, bloqueios nos quais a Iniciativa Liberal não se revê.

2. Um elemento relevante que consta no estudo de apresentação do Conselho Nacional de Habitação, e que também é usado em outras análises, é a relação entre os encargos com a habitação (nomeadamente a renda) e os rendimentos das famílias. Invariavelmente Portugal e Lisboa aparecem como locais onde o esforço é maior, principalmente em comparação com países mais desenvolvidos. Ora, este tipo de análises, que são muito relevantes, merecem-nos os seguintes comentários:
 - a. Quando mais desenvolvido um país, tendencialmente menor será o esforço de uma família com os encargos de habitação. Assim, acima de tudo, temos que elevar o nosso nível de vida. E convém não esquecer que o nosso fraco crescimento dos últimos anos se deveu essencialmente ao turismo. Sem ele teríamos casas mais económicas, mas também menores rendimentos;
 - b. Os rendimentos das famílias são líquidos de impostos e contribuições para a segurança social. Assim, uma forma do Estado reduzir o esforço das famílias com os encargos de habitação é reduzir a carga fiscal que incide sobre os seus rendimentos;
 - c. Já no que diz respeito aos encargos com a habitação, temos componentes que dependem de dinâmicas de mercado, como o custo dos terrenos, o custo da mão de obra, o custo dos materiais de construção e as dinâmicas de oferta/procura. Mas também temos custos que decorrem exclusivamente de políticas públicas, como a tributação em IVA, IMI, IMT, AIMI, o custo com taxas camarárias, cedências e compensações e o custo associado a um processo de licenciamento marcadamente ineficiente. A todos estes fatores acresce a instabilidade jurídica e fiscal no mercado de arrendamento que retraiu a oferta com o consequente impacto no aumento das rendas para novos contratos. Aliás, voltando à fiscalidade, só a introdução do AIMI poderá ter contribuído para um aumento das rendas em novos contratos entre 6% e 20%.



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

Do exposto acima, a Iniciativa Liberal propõe:

1. **Mercado de Arrendamento**: a Iniciativa Liberal considera que Lisboa tem um problema de oferta de habitação para a classe média, que se tem agravado década após década. A principal razão prende-se com o incipiente mercado de arrendamento. Por outro lado, também consideramos que a principal causa para a existência de 48.000 fogos vagos se deve à instabilidade jurídica e fiscal associada aos contratos de arrendamento. O mercado imobiliário não se cinge a Lisboa e há medidas que devem ser tomadas a nível nacional, pelo que remetemos para o nosso programa eleitoral (capítulo Habitação, pág. 401): [Iniciativa-Liberal-Programa-Eleitoral-2022.pdf \(iniciativoliberal.pt\)](#)

Assim, propomos que a CML promova diretamente ou através de diligências junto do Estado Central:

- a. Alterações legislativas no âmbito do NRAU que conduzam ao imediato e completo descongelamento das rendas;
- b. Alterações legislativas no âmbito do RJOPA que restabeleça o equilíbrio de direitos entre os senhorios e os inquilinos no caso da necessidade e oportunidade de obras de reabilitação;
- c. Atribuição do subsídio de renda previsto no NRAU e do programa de arrendamento apoiado para apoio às famílias idosas e/ou em situação de vulnerabilidade económica ou pessoal, no contexto da completa e imediata liberalização das rendas;
- d. Eliminação do AIMI;
- e. Os impostos sobre as rendas ascendem a uma tributação de 28%, quando as próprias Associações de Inquilinos, nomeadamente a Associação Morar em Lisboa, assume que deveria haver uma redução desta taxa.

A nível municipal:

- f. Atribuição de um subsídio municipal mensal para as famílias em situação de vulnerabilidade económica ou pessoal que não sejam abrangidas quer pelo subsídio de renda previsto no NRAU quer pelo regime de arrendamento apoiado;
- g. Manutenção da taxa mínima de IMI, atualmente nos 3%;
- h. Manutenção do benefício fiscal da CML de 20% do IMI para todas as rendas inferiores a 1.500 Euros por mês;

Para além dos apoios à renda e redução de carga fiscal, a Iniciativa Liberal propõe que:

- a. a CML crie um grupo de trabalho junto da Associação de Portuguesa de Seguradores para se auscultar o motivo pelo qual os seguros de renda não foram bem-sucedidos e eventualmente se façam as correções necessárias para que haja essa alternativa ao dispor dos proprietários. Poderá ser uma forma de incentivo para que estes coloquem as suas frações no mercado, minimizando o risco dos incumprimentos que são uma das principais causas apontadas para o afastamento do arrendamento de longa duração.



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

2. Licenciamento

Consideramos que a atual complexidade e lentidão no processo de licenciamento é o principal entrave a nova oferta de habitação em Lisboa, nomeadamente a dirigida para a classe média. Assim, defendemos:

- a. aceleração do licenciamento urbanístico através de mecanismos que reformulem os atuais processos e tragam previsibilidade a todo o processo, em que o interessado possa acompanhar o seu dossier e saber em que fase é que se encontra, através de uma total informatização do processo.
- b. Criação de um processo de Via Verde do licenciamento com efeitos imediatos (obtenção de licenças num prazo máximo de 30 dias) para projetos de pura reabilitação, que não incluam alterações de fachada ou aumento de volumetria.

3. Programa Renda Acessível Municipal

- a. A Iniciativa Liberal não concorda com o modelo dos atuais programas de renda acessível municipal, no entanto não se opõem à continuidade de todos os processos em curso, nomeadamente em Entrecampos, Rua São Lázaro e Rua Gomes Freire.
- b. A diversidade dos atuais programas ficou aquém dos objetivos a que se propunham e por isso não têm funcionado. Baseiam-se num princípio de monocultura e nós defendemos precisamente o contrário: a inclusão só acontece com a integração das populações. Por isso e numa lógica de exceção, admitimos a utilização do Programa Renda Acessível Municipal (PRA) nas seguintes situações:
 - i. Numa lógica de gestão de bairros e “desguetização” de bairros municipais;
 - ii. Residências de estudantes, quando esteja em causa a promoção da igualdade de oportunidades no acesso a um ensino de qualidade;

4. Arrendamento Apoiado / Habitação Pública

Consideramos que a CML não está a cuidar devidamente do seu parque público de habitação e que este só parcialmente está destinado para as famílias que mais precisam. Temos:

- a. Renda média de 76 Euros por fogo (Gebalis);
- b. Em 2019 e 2020, receitas de rendas de cerca de 20 milhões para custos totais de 30 milhões, sendo a diferença coberta pela CML (Gebalis);
- c. Cerca de 20% das rendas emitidas anualmente não são recebidas nesse ano (Gebalis);
- d. 11% das rendas são perdidas (rendas consideradas incobráveis);
- e. Estima-se uma fila de espera de 6.000 famílias;



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

- f. Cerca de 2.000 fogos devolutos e/ou não ocupados (1.400 da Gebalis e 600 património disperso);
- g. Cerca de 800 fogos ocupados ilegalmente;
- h. Contratos de 10 anos, renováveis por igual período;
- i. A renda é atualizada com base nos rendimentos do agregado familiar, mas com uma taxa de esforço máxima de 23% e com rendas tabeladas (remissão para o programa de rendas convencionadas). Tal significa que uma família inicialmente com carências económicas, a quem lhe foi atribuída uma habitação, se deixar de ter essas carências pode continuar a usufruir de uma habitação estatal com rendas pouco mais que simbólicas, até ao período remanescente do contrato. Ou seja, a habitação não é direcionada para quem mais precisa. Tal situação conduz a uma rede ilegal de chaves;
- j. Grande parte do investimento público (cerca de 500 milhões de euros segundo as Grandes Opções do Plano da CML 2022-2026) é dirigido para o Programa de Arrendamento Acessível, que é direcionado para a classe média.

Neste contexto, propomos a elaboração de um programa de larga escala, multidisciplinar, nos Bairros Municipais, que deve constar nas soluções apresentadas na Carta Municipal de Habitação, no sentido de promover uma moralização do sistema. Neste documento apontamos 4 prioridades (habitação, urbanismo, segurança e mobilidade).

- a. Elaboração de um programa em grande escala que promova a “desguetização” dos bairros municipais, sempre que possível com a construção para venda/arrendamento livre em áreas adjacentes, de modo a forçar um mix das populações;
- b. Alterações no quadro jurídico do Arrendamento Apoiado (Lei nº 32/2016) no sentido de garantir que as famílias mais carenciadas têm acesso a uma habitação digna. Tal passa por condicionar a permanência de uma família numa habitação pública, que já não cumpra os critérios para a inclusão no programa de Arrendamento Apoiado, à não existência de uma fila de espera de famílias que cumpram esses critérios. E que essas famílias passem a pagar uma renda de acordo com os seus rendimentos;
- c. Não pondo em causa a atribuição de uma habitação pública para quem mais precisa, nem rácios de stock de habitação municipal, defendemos a continuidade de programa de venda de habitações aos seus proprietários, tendo em conta critérios de gestão de património;
- d. À medida que as obras de requalificação terminem, garantir que as casas são logo ocupadas por novos moradores. Os processos de entrega de chaves demoram cerca de 3 semanas e por isso deverão ser iniciados antes das obras acabarem, para que não haja, nem mais um dia de casas vazias;
- e. Reforço de iluminação e policiamento para reforçar a segurança nos bairros municipais e dos seus moradores;



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

- f. Registo de atividades ilícitas e atos de vandalismo para imputar responsabilidade aos prevaricadores. Em caso de continuidade, iniciar processos de despejo;
- g. Aceleração dos processos de despejo das ocupações ilegais, já iniciados pela Gebalis;
- h. Reforço da cobertura da rede de transportes públicos para facilitar a mobilidade dos moradores, com acompanhamento de policiamento caso seja necessário, até porque muitos moradores trabalham por turnos;
- i. Reforço de ações de sensibilização por parte da Gebalis no sentido de promover a manutenção dos espaços comuns;
- j. Colocação de redes de serviços públicos, por exemplo a Loja do Cidadão, para forçar o mix de população que diariamente frequenta os bairros municipais;

5. Imóveis públicos devolutos

Acreditamos que a venda do parque público de imóveis e terrenos possa ter algum efeito na oferta de habitação em Lisboa, permitindo ainda alguma redução (ou não subida) de preços. Por outro lado, cabe à CML gerir e rentabilizar os imóveis que são de todos os contribuintes. Assim, propomos a colocação no mercado de todos os imóveis públicos devolutos. Admite-se também a sua utilização pública quando tal faça sentido de acordo com os princípios acima enunciados. Ou seja, o facto de um determinado imóvel ser público não deve condicionar a melhor utilização do mesmo: ou a sua venda, rentabilizando o seu valor, em benefício de todos os contribuintes; ou usando-o para um fim público, quando tal faça sentido no prosseguimento de uma política pública.

6. Turismo Vs Habitação

Criar um pacto de estabilidade, através de um grupo de trabalho, entre todo o setor turístico, uma vez que só se discute o Alojamento Local deixando à parte o setor hoteleiro.

Todo o setor turístico através das respetivas associações e os agentes do mercado residencial (Associações de Inquilinos + Moradores + Promotores + Cooperativas, etc.), na criação de um pacto de estabilidade para a cidade de Lisboa.



Reunião do Conselho Municipal de Habitação

17/11/2022

Proposta para a implementação de um Programa de coabitação intergeracional na cidade de Lisboa

O número de alunos inscrito no Ensino Superior está a aumentar (na 1.^a fase do Concurso Nacional de Acesso para o ano lectivo 2022-2023, que decorreu entre 25 de julho e 8 de agosto de 2022, foram colocados 49.806 novos estudantes no ensino superior público, o segundo maior número desde 1989), mas o alojamento está longe de responder às crescentes necessidades.

Esta situação de carência é particularmente grave na cidade de Lisboa, onde, de acordo com o Observatório do Alojamento Estudantil, publicado pela Direção Geral do Ensino Superior, há apenas 839 anúncios de quartos para estudantes do ensino superior com um preço médio de 381 euros.

Mas se os jovens estudantes vivem asfixiados pelos preços inoportáveis de um alojamento condigno, pondo em risco o seu aproveitamento escolar e a conclusão dos seus estudos, não podemos esquecer a geração mais envelhecida que em Lisboa enfrenta as inquietantes realidades da segregação e da solidão.

Entendemos que aumentar a oferta de habitação estudantil na cidade e, simultaneamente, mitigar a solidão e o isolamento social dos mais idosos (possibilitando-lhes que permaneçam nas suas casas), passa também por dinamizar soluções de *homeshare*, à semelhança de projectos já executados no Mundo (alguns deles apoiados pela *Homeshare International*) e noutros Municípios Portugueses, pelo que instamos a Câmara Municipal de Lisboa



a implementar, em parceria com a Federação Académica de Lisboa, um Programa de coabitação intergeracional na cidade que permita que durante o calendário lectivo os jovens universitários se alojem em habitações de pessoas idosas residentes na cidade, partilhando custos e ajudando nas tarefas que os mais velhos já não conseguem realizar sozinhos.

José Inácio Faria

Membro do Conselho Municipal de Habitação em representação do Grupo Municipal
do Partido da Terra – MPT



Reunião do Conselho Municipal de Habitação – Lisboa, 17 de Novembro de 2022

Proposta para a criação de uma Rede Municipal de Alojamento Universitário

A escassez de alojamento para estudantes universitários tem sido um problema crónico na cidade de Lisboa. Nos últimos anos, esta situação agravou-se devido à especulação imobiliária e ao aumento dos preços no mercado de arrendamento.

Anualmente, milhares de estudantes deslocados que frequentam as faculdades de Lisboa vêm-se obrigados a arrendar quartos a preços proibitivos, muitas vezes sem o mínimo de condições de habitabilidade e sem qualquer contrato firmado. Tal situação resulta da escassa oferta de alojamento condigno e a preços acessíveis e representa um grave problema social e económico para os estudantes e suas famílias.

Por esse motivo, é urgente contribuir para antecipar os prazos de concretização do Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES, previsto implementar até 2026) e encontrar-se uma solução mais ágil e eficiente para suprir a carência de alojamento com que se deparam os estudantes universitários.

Entendemos que a Câmara Municipal de Lisboa, em articulação com o Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior e as Juntas de Freguesias, deve assumir um papel activo nessa matéria e equacionar a criação de uma estrutura conjunta que permita aumentar a oferta de alojamento universitário público.

Neste sentido, o Grupo Municipal do Partido Ecologista Os Verdes propõe que a CML crie e desenvolva uma rede municipal de alojamento universitário.

Considerando o vasto património imobiliário municipal que se encontra devoluto um pouco por toda a cidade, propomos ainda que a Câmara Municipal de Lisboa avalie a real disponibilidade de alguns desses edifícios municipais poderem vir a ser transformados em alojamento para estudantes.

Uma vez implementada, esta proposta permitiria melhorar substancialmente a oferta disponível em termos qualitativos e quantitativos, promovendo a criação de uma rede municipal de residências universitárias a preços acessíveis e contribuindo assim para alargar e democratizar o acesso ao ensino superior na Cidade de Lisboa.

Hugo Duarte

Membro do Conselho Municipal de Habitação, em representação do Partido Ecologista Os Verdes

Eleito do Partido Ecologista Os Verdes na Assembleia de Freguesia de Santa Maria Maior.

1/1

3.3 CONTRIBUTOS DOS GRUPOS COMUNITÁRIOS

1. PIC - Plataforma Intercomunitária de Lisboa
2. Bairro das FONSECAS e Calçada
3. Bairro da Horta Nova
4. Galinheiras-Ameixoeira
5. Bairro Padre Cruz
6. 4 Crescente

PELO DIREITO À HABITAÇÃO COM DIGNIDADE

(Contributos da PIC - Plataforma Intercomunitária de Lisboa, para a Carta Municipal de Habitação de Lisboa)

Introdução

A PIC - Plataforma Intercomunitária é um Grupo informal, que reúne os/as Moradores/as, representantes dos 16 Grupos Comunitários (GCs) e congéneres, que existem em Bairros de Habitação Social de Lisboa (“4 Crescente”, “Alfredo Bensaúde”, “Alta de Lisboa”, “Armador”, “Bela Flor”, “Condado”, “Flamenga”, “Fonsecas e Calçada”, “Galinheiras-Ameixoeira”, “Horta Nova”, “Liberdade-Serafina”, “Lóios”, “Olaias-Portugal Novo”, “Padre Cruz”, “Rede L&M” e “Vale de Chelas”), mais do Grupo Comunitário de “Marvila Antiga”, num total de 17 GCs.

Tem, como objectivos, articular e integrar os problemas, necessidades e desafios comuns e definir lutas e acções e construir respostas e soluções em conjunto, com vista ao Bem Comum e ao Bem-Viver destas Comunidades.

No seu conjunto, abarcam onze situações habitacionais diferenciadas, em que é possível encontrar problemas, necessidades e carências graves, que afectam o Direito à Habitação e a Dignidade Humana, e que requerem, por isso, a nossa preocupação e a nossa mobilização, para que sejam tidas em conta na Carta Municipal de Habitação de Lisboa (CMHL). São essas situações:

- Áreas urbanas de génese ilegal (AUGIs);
- Arrendamento municipal;
- Arrendamento público do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana);
- Arrendamento privado;
- Barracas ou habitações abarracadas ou precárias;
- Cooperativas de habitação económica;
- Pessoas a dormir na rua ou sem-abrigo;
- Propriedade privada;
- Ocupações ilegais;
- Situações que ficaram sem enquadramento legal;
- Subaluguer clandestino.

A PIC está preocupada e empenhada na defesa da Dignidade e do Direito à Habitação e ao Habitat (em particular, ao Bairro onde vivem) dos seus Moradores e das suas Moradoras, das suas Famílias e, em geral, de todos os Cidadãos e todas as Cidadãs de Lisboa (como do País) e constata que esse Direito está por cumprir, para muitas Pessoas e Famílias, não só em termos quantitativos, como qualitativos. Reuniu, por duas vezes - em 10 de Abril de 2023, com a presença de 18 Moradores/as (16 na sala e 2 on-line), em representação de 9 GCs, e em 5 de Maio de 2023, com a presença de 16 Moradores/as (10 em sala e 6 on-line), em representação de 12 GCs -, tomou conhecimento das reflexões que têm sido partilhadas em vários GCs e abordou as expressões e as implicações deste

tema no conjunto dos GCs, ouvindo os/as Moradores/as presentes, na sua diversidade de situações e reivindicações.

Tendo tudo isto em consideração, a PIC decidiu, por consenso das Pessoas presentes (em sala e on-line):

- Incentivar que mais GCs dêem contributos para a CMHL, até dia 29 de Maio de 2023 (data em que se realizará a reunião do Conselho Municipal de Habitação - CMH), para aprovar a CMHL, para além dos seis que já o fizeram (“Fonsecas e Calçada”, “Rede L&M”, “Galinheiras-Ameixoeira”, “Padre Cruz”, “4 Crescente” e “Horta Nova”);
- Preparar um documento-síntese, que congregue todos os contributos, provenientes dos vários GCs, bem como os que resultaram das propostas directas, apresentadas pelos/as Moradores/as nas duas reuniões da PIC referidas, designado, a partir de agora, como **Documento da PIC**;
- Anexar a esse Documento todos os documentos próprios de cada Grupo Comunitário, que os tenha realizado e que o autorize;
- Continuar a luta pelo Direito à Habitação, para além desta oportunidade de contribuir para a Carta Municipal de Habitação.

Relativamente ao **Documento da PIC**, está dividido em quatro secções ou capítulos:

- Sobre o Direito à Habitação;
- Sobre o Direito ao Habitat e ao Bairro;
- Sobre a gestão das habitações municipais;
- Sobre os casos difíceis

1. Sobre o Direito à Habitação

Os Grupos Comunitários, que debateram este tema, e os/as Moradores/as presentes nas reuniões da PIC, em representação de 14 GCs, estão bem conscientes e preocupados/as com as imensas carências habitacionais existentes em Lisboa, bem patentes nos territórios abarcados por si, e consideram que a garantia do Direito à Habitação na Cidade de Lisboa deve passar pela conjugação das seguintes medidas de Políticas Públicas nesta área:

- Aumentar muito consideravelmente a oferta do número de fogos municipais, de forma a atingir, a prazo, pelo menos, 10 % da totalidade dos fogos da Cidade, através de mais construção, mas também da recuperação de fogos devolutos ou ocupados ilegalmente (nos termos referidos no ponto 4), aproveitando, neste momento, as verbas do PRR - Plano de Recuperação e Resiliência;
- Acelerar os processos de atribuição dos muitos fogos vazios, que estão por atribuir;

- Alargar e diversificar os Programas Municipais de Apoio ao Arrendamento, de modo a ter em conta o mais possível todas as situações de carências habitacionais, nomeadamente cobrindo os casos a descoberto, entre o Programa de Arrendamento Apoiado e o Programa de Arrendamento Acessível;
- Rever alguns pontos do Regulamento do Programa de Arrendamento Apoiado, no sentido de o tornar mais realista e adequado às situações de carência, actualmente verificadas, sobretudo após os agravamentos sociais, decorrentes da pandemia e dos efeitos da Guerra na Ucrânia, muito sentidos nestes territórios, tendo também em conta as situações de sobrelotação habitacional, cada vez em maior número e com incidências graves, reformulando, se necessário, a abordagem das possibilidades de desdobramentos, à luz de critérios de Justiça Social e Habitacional;
- Facilitar a aquisição de casas municipais, por parte dos/as arrendatários/as, mediante valores compatíveis com os seus níveis de rendimentos, segundo um plano de pagamento em prestações e com acesso a crédito bancário público, em condições mais favoráveis, estudando-se a possibilidade de se considerar, além disso, como prestação, para amortização de parte do valor total, uma percentagem (50 %, por exemplo) das rendas pagas, se sempre pagas dentro dos prazos;
- Incentivar e apoiar a constituição de cooperativas de habitação económica, aprendendo com as lições do passado e com as novas figuras cooperativas existentes, neste domínio, em outros países, como, por exemplo, as chamadas “cooperativas de uso habitacional”, promovendo, a seu favor, medidas de apoio técnico e financeiro, em condições mais favoráveis;
- Acompanhar, intervir, regular e limitar o mercado de arrendamento privado, nomeadamente obrigando e apoiando a recuperação de edifícios e fogos devolutos e a reentrada no mercado de casas sem ocupação, limitando os seus valores praticados, combatendo e impedindo qualquer forma de discriminação social, cultural e étnica e assegurando que a Habitação cumpre os seus objectivos sociais, e não se rege apenas por fins lucrativos e de especulação imobiliária, no que se refere aos grupos e às classes sociais mais desfavorecidas (impondo, por exemplo, níveis máximos de renda, nestes casos, em função dos rendimentos), sem deixar de apoiar os senhorios com menores capacidades económicas.

2. Sobre o Direito ao Bairro

Além do Direito à Habitação, importa também garantir o Direito ao Habitat e, portanto, a um Bairro com todas as condições de Dignidade e de Bem-Estar, pelo que os Grupos Comunitários referidos e a PIC, ouvindo a Voz e as necessidades dos seus/suas Moradores/as, propõem, em primeiro lugar, que as Políticas de Habitação:

- Promovam a diversificação social e cultural, evitando e corrigindo erros graves de criação de guetos habitacionais e de concentração e segregação geográfica, social e étnica, como, por exemplo, se cometeram nos casos da Ameixoeira, do Bairro Alfredo Bensaúde, do designado “PER-10” (no Alto do Lumiar) e da Quinta do Lavrado, dispersando a Habitação Social pela Cidade e constituindo zonas de habitação mista, como, por exemplo, se tentou fazer em certas zonas dos Olivais-Sul (nos anos de 1960) e do Alto do Lumiar;

- Promovam e garantam o Direito ao Lugar, de forma a que, nos processos de realojamento, as Pessoas sejam consultadas e se possam salvaguardar, sempre que possível, as suas redes de proximidade e de socialização, evitando erros graves cometidos, por exemplo, nos processos de realojamento do Bairro da Quinta Grande (na então Freguesia da Charneca) e do Bairro do Vale do Forno (na Freguesia de Carnide), à revelia e contra a opinião dos Grupos Comunitários correspondentes (da Quinta Grande e do Bairro Padre Cruz, respectivamente);
- Definam critérios mínimos de qualidade, no que se refere às condições e aos materiais, usados na construção e na manutenção de fogos de Habitação Social, de modo a evitar que sejam “habitações de 2.ª classe”, sem privacidade sonora, com infiltrações de água e humidade frequentes e com deterioração rápida dos materiais, podendo ser interessante criar seguros de qualidade de construção, para esses fogos;
- Definam um sistema obrigatório de inspecção periódica das habitações, públicas e privadas, com objectivos e contornos semelhantes aos que se referem às viaturas, com as devidas e óbvias diferenças.

Além disso, propõem que a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, no âmbito das suas competências respectivas, e trabalhando com os Grupos Comunitários e com as associações e as organizações de Economia Social e Solidária, presentes nos territórios:

- Tomem as decisões e as medidas apropriadas, para dotar os territórios das infra-estruturas e dos serviços básicos necessários, aos níveis dos apoios à Infância, à Juventude, à Família e à População Sénior;
- Criem condições e incentivos, para atrair lojas e espaços comerciais para todos os territórios, dotando-os das actividades económicas, necessárias à vida quotidiana das suas Famílias;
- Criem condições para garantir e melhorar os transportes, que servem os bairros, em geral;
- Melhorem radicalmente as acessibilidades em todos os bairros, permitindo que qualquer Cidadão e Cidadã, quaisquer que sejam as suas situações, bem como os serviços de segurança e emergência (como os bombeiros, por exemplo), se possam deslocar, pelo menos nas suas principais vias e acessos;
- Estudem e definam melhor as condições de segurança rodoviária, nas principais vias que atravessam os bairros, incluindo com a colocação de um maior número de lombas e faixas de segurança;
- Definam acções e intervenções, se necessário, inclusive nas habitações privadas, para garantir condições mínimas de habitabilidade condigna, nomeadamente quanto à existência de instalações sanitárias com dignidade, combatendo e acabando com situações inacreditáveis, desse ponto de vista, como as que se verificam, por exemplo, nas “vilas” das Galinheiras e no Bairro da Serafina, o mesmo se aplicando às condições de salubridade pública, respondendo de imediato e com eficácia a situações de infestações por pragas, de insectos voadores, roedores e rastejantes (baratas e formigas, por exemplo);

- Promovam as acções necessárias para a qualidade e a eficácia da Higiene Urbana, nomeadamente quanto aos correctos e adequados procedimentos de colocação dos contentores no espaço público, de recolha dos resíduos urbanos, de limpeza e varredura das ruas e de comportamentos e separação dos mesmos, por parte dos/as Moradores/as, incluindo o apoio a acções de Educação Ambiental, com a cooperação dos Grupos Comunitários e outras organizações locais ou presentes nos territórios;
- Tomem as iniciativas adequadas e necessárias, para, pelo menos em alguns bairros, substituir os cabos aéreos de electricidade e de telefones, por cabos subterrâneos, tornando inclusive mais difíceis o recurso a ramais clandestinos;
- Trabalhem conjuntamente com os Grupos Comunitários e as associações e grupos dos vários bairros, para promover e facilitar o diálogo, a paz e a segurança e a Coesão Social entre os diferentes grupos sociais, culturais e étnicos, que habitam os bairros;
- Definam, em cada bairro, pontos de concentração e de segurança, em caso de riscos ou de ocorrências de catástrofes.

3. Sobre a gestão das habitações municipais

Com vista a melhorar, em particular, a gestão dos fogos municipais, que estão a cargo da GEBALIS, ouvidos os/as Moradores/as, os Grupos Comunitários mencionados e a PIC consideram que é fundamental:

- Desburocratizar e tornar mais ágeis e transparentes os procedimentos de gestão, praticados pela GEBALIS;
- Aumentar e reforçar as acções de fiscalização dos bairros e dos fogos e das suas condições de manutenção, com planos de intervenção, reparação e requalificação mais rápidos, frequentes e eficazes e após auscultação dos/as Arrendatários/as;
- Propor à GEBALIS, com o envolvimento dos Grupos Comunitários e das Associações de Moradores, uma estratégia de acção conjunta, acompanhamento e intervenção nos elevadores, de forma a minimizar drasticamente as paragens demoradas e extremamente negativas e prejudiciais para os/as Moradores/as, em particular os de mobilidade mais limitada, não devendo nunca ficarem elevadores sem funcionar mais do que dois dias, sobretudo em edifícios com Famílias com filhos das primeiras idades, Pessoas com idades avançadas e/ou com mobilidade reduzida;
- Criar uma Comissão Consultiva e de Acompanhamento, junto da Administração da GEBALIS, com o envolvimento dos Grupos Comunitários e das Associações de Moradores/as;
- Mobilizar e incentivar a responsabilização mais activa dos/as Moradores/as, nomeadamente quanto à gestão e à limpeza dos espaços comuns dos edifícios, aproveitando as dinâmicas e as lições de projectos e iniciativas como o “Ameixoeira à Maneira”, “Lotes com Vida” e o “PULSAR” (Freguesia de Carnide).

4. Sobre os casos difíceis

Conhecendo e tendo em conta a existência de situações graves e dramáticas, do ponto de vista habitacional, os Grupos Comunitários e referidos e a PIC propõem que:

- Se crie, na Câmara Municipal de Lisboa, uma estrutura de acompanhamento e apoio permanente a todas as situações de transição habitacional (como, por exemplo, nos casos das AUGIs) e despejos (inclusive de arrendamentos privados), para minimizar ou impedir focos sociais dramáticos;
- Nestes casos, a Santa Casa da Misericórdia reforce e inove nos seus apoios sociais excepcionais;
- As situações de ocupações ilegais de fogos municipais sejam analisadas e avaliadas, na sua diversidade de casos, à luz dos seus contextos históricos, sociais e culturais, como uma proposta, produzida por um Grupo de Trabalho dos Grupos Comunitários (GOD - “Grupo de Ocupações e Desocupações”), propunha, com soluções diferenciadas e “à medida” e não como se fossem todos iguais, sugerindo-se que esse documento de trabalho, que foi analisado em vários Grupos Comunitários, seja retomado e considerado, como um contributo para a Carta Municipal de Habitação e para a estratégia municipal, para fazer face a esta questão;
- Se estude uma abordagem justa e equitativa, para enfrentar e resolver as situações dramáticas de sobrelotação, em vários fogos municipais, com implicações graves, em alguns casos, sobretudo do ponto de vista da socialização, do direito à privacidade e da educação das Crianças, não sendo de excluir a necessidade de uma reformulação da estratégia face a desdobramentos de Famílias aumentadas, em situações específicas, a delimitar.

PROPOSTA DEBATIDA E APROVADA, POR CONSENSO, NAS REUNIÕES DA PIC - PLATAFORMA INTERCOMUNITÁRIA, REALIZADAS EM ABRIL E MAIO DE 2023, COM A PRESENÇA DE 24 MORADORES/AS, REPRESENTANTES DE 14 GRUPOS COMUNITÁRIOS:

- **GC 4 Crescente** - Ernesto Serafim;
- **GC Alfredo Bensaúde** - Parisha Meggi;
- **GC Alta de Lisboa** - João Tito Basto;
- **GC Armador** - Débora Pereira;
- **GC Bela Flor** - Andreia Nogueira, Arianne Penela, Iuri Ferreira, Mariana Silva, Patrícia Ferreira e Rute Torrão;
- **GC Condado** - Avelino Ferreira;
- **GC Flamengo** - Áurea Mendes, Nara Miranda e Suzana Salgueiro;
- **GC FONSECAS e CALÇADA** - Júlia Barroso;
- **GC Galinheiras-Ameixoeira** - Ionela Noroceca e Sek Sarr;
- **GC Horta Nova** - Ana Vilela e Sónia Oliveira;

- **GC Liberdade-Serafina** - Carlos Alves e Paula Diogo;
- **GC Marvila Antiga** - Ana Leal;
- **GC Padre Cruz** - Emídio Silva;
- **Rede L&M** - Verónica Monteiro.

CONTRIBUTOS DO GRUPO COMUNITÁRIO DO BAIRRO DAS FONSECAS E CALÇADA PARA A CARTA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DE LISBOA

O Grupo Comunitário do Bairro das FONSECAS e CALÇADA, reunido, em sessão extraordinária, no dia 18 de Maio de 2022, entre as 19 h 30 m e as 21 h 30 m, expressamente para o efeito, debateu o tema da Habitação em Lisboa, procurando contribuir com algumas reflexões para o conteúdo da Carta Municipal de Habitação, actualmente em construção.

Estiveram presentes 9 Moradoras e 5 Moradores, 6 Técnicas de várias entidades públicas e privadas (CML-DHOM, Junta de Freguesia de Alvalade, GEBALIS, SCML e ASTJ-DD) e 2 Voluntários e 1 Voluntária.

As principais conclusões são as seguintes:

1 - É importante defender e garantir o Direito à Habitação, um Direito que só foi regulamentado recentemente (em 2021).

2 - O Estado tem um papel fundamental na defesa e concretização desse Direito, devendo aumentar a componente de Habitação Pública, que é uma das menores percentagens da Europa.

3 - Em particular, na Cidade de Lisboa, deve aumentar consideravelmente o número de Habitações Municipais, no âmbito dos Programas Municipais de Arrendamento Apoiado e de Renda Acessível, para além dos apoios prestados pelo Programa de Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível, mas também para aquelas famílias que estão excluídas desses programas. Essa deve ser uma prioridade importante da Política Municipal de Habitação, atendendo ao número de famílias em carência habitacional e sem possibilidades, por razões económicas, sociais, culturais e/ou políticas, de acederem ao mercado privado.

4 - Em segundo lugar, deve-se estimular os proprietários privados de alojamentos a disponibilizar os que estão vagos, praticando níveis de rendas que sejam compatíveis com as necessidades habitacionais de grupos sociais das chamadas “classes média e média baixa”. Para isso, é fundamental que o Estado (incluindo as autarquias locais) controlem e regulem o mercado privado de arrendamento.

5 - Entende-se também que as cooperativas de Habitação podem desempenhar um papel importante nas respostas habitacionais, devendo ser apoiadas, de vários pontos de vista, pelo Estado Central e pelas autarquias locais. Mas é importante que se aprenda com as lições do passado (nomeadamente nos territórios onde há Grupos Comunitários) e se inove no modelo de cooperativas, por exemplo, assumindo-se como Cooperativas Integrais, cobrindo e acompanhando várias áreas da vida e das necessidades comunitárias.

6 - Considera-se importante rever os critérios de atribuição de fogos municipais, com preocupações de Justiça Social e de Equidade, sempre que necessário, para além da Legalidade, sobretudo naqueles casos em que esta não considera suficientemente aquelas. Essas mesmas preocupações devem estar presentes no compromisso de cuidar das habitações e de pagar e dia as rendas, por parte dos/as Residentes.

7 - A atribuição de fogos deve ser adequada à dimensão e às características específicas de cada família e cada caso deve ser considerado nas suas necessidades próprias, de acordo com a lei.

8 - Considera-se ainda muito importante que a GEBALIS mantenha actualizada a informação sobre os fogos atribuídos e ocupados e sobre o pagamento das rendas.

CONQUISTAR O DIREITO À HABITAÇÃO

(Contributos do Grupo Comunitário do Bairro da Horta Nova, para a Carta Municipal de Habitação de Lisboa)

1. Introdução

O Grupo Comunitário do Bairro da Horta Nova, na sua reunião de 26 de Abril de 2023, das 19 h às 21 h, em que estiveram presentes 21 Pessoas, das quais 10 Moradores/as (47,6 %), considerou importante contribuir para o debate sobre a Carta Municipal de Habitação de Lisboa, dadas as questões e os problemas, relacionados com o Direito à Habitação, que os seus/suas Moradores/as têm levantado, de forma recorrente, ao longo dos anos, nas suas reuniões, em particular quanto aos fogos municipais, maioritariamente existentes no Bairro, mas também contemplando outras situações, sem esquecer a AUGI, existente na sua vizinhança.

Tendo em conta os elementos e testemunhos recolhidos, sobretudo junto dos/as Moradores/as, apresentam-se os seguintes contributos para a Carta Municipal de Habitação, divididos em quatro pontos:

- Direito à Habitação;
- Direito ao Bairro;
- Gestão dos fogos municipais;
- Resolução urgente e prioritária de situações-limite.

2. Direito à Habitação

Para concretizar o Direito à Habitação, considera-se fundamental:

- Mais Habitação Pública (municipal e nacional), nomeadamente aproveitando, neste momento, as verbas do PRR - Plano de Recuperação e Resiliência;
- Facilitação da aquisição de fogos municipais, por parte dos arrendatários;
- Apoios à criação de novas Cooperativas de Habitação Económica, com incentivos técnicos e financeiros, inspirando-se em novos modelos (como as cooperativas de uso habitacional), existentes já em alguns países (como na Catalunha);
- Regulação das condições do mercado de arrendamento privado, de forma a proteger o Direito à Habitação dos grupos sociais com menores rendimentos, que não possam recorrer à Habitação Pública;

- Criação de mais programas diversificados de arrendamento público e de apoio à renda e revisão dos respectivos regulamentos, de forma a ter melhor em conta a diversidade de situações e os seus agravamentos, decorrentes das recentes crises económicas e sociais, sem descurar os princípios da equidade, do respeito e da justiça, na avaliação das candidaturas;
- Valorização, no acesso à Habitação Social, dos/as Jovens, que estejam a trabalhar, com contratos de trabalho e com remunerações equivalentes ao salário mínimo, ou próximas desse nível, de modo a ampliar o alcance da Habitação Social, a diversificar os Bairros de Habitação Social e a apoiar a autonomização dos agregados familiares mais jovens.

3. Direito ao Bairro

Considerando que, além do Direito à Habitação, é também importante garantir o Direito ao Habitat e, portanto, a um Bairro com condições de Dignidade e de Bem-Estar, o Grupo Comunitário da Horta Nova, ouvindo os/as seus/suas Moradores/as, propõe que a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia, no âmbito das suas competências respectivas, em parceria com o Grupo Comunitário e com as associações e as organizações das áreas sociais (sem fins lucrativos), presentes no território:

- Providenciem para que, no Bairro, existam as infra-estruturas e os serviços básicos necessários, no que se refere às respostas à Infância, à Juventude, à Família e à População Sénior;
- Criem condições e incentivos, para que existam, no Bairro, lojas e espaços comerciais para responder às necessidades da vida quotidiana dos/as Moradores/as, nomeadamente tendo em conta as que foram manifestadas recentemente, como resposta a um inquérito da CML, sobre os espaços municipais não habitacionais;
- Melhorem as acessibilidades no Bairro, permitindo que todos/as os/as Cidadãos/ãs, quaisquer que sejam as suas situações, se possam deslocar, pelo menos nas suas principais vias e acessos;
- Trabalhem conjuntamente com o Grupo Comunitário e as associações locais, para promover e facilitar o diálogo, a paz e a segurança e a Coesão Social entre os diferentes grupos sociais, culturais e étnicos, nomeadamente através do trabalho com os/as Jovens;
- Estudem e definam melhor as condições de segurança rodoviária, nas principais vias que atravessam ou circundam o Bairro, incluindo com a colocação de um maior número de lombas e faixas de segurança.

4. Gestão dos fogos municipais

Com vista a melhorar, em particular, a gestão dos fogos municipais, que estão a cargo da GEBALIS, ouvidos os/as Moradores/as, o Grupo Comunitário considera que é fundamental:

- Desburocratizar e tornar mais ágeis e transparentes os procedimentos de gestão, praticados pela GEBALIS;
- Aumentar e reforçar as acções de fiscalização do Bairro e dos fogos e das suas condições de manutenção, com planos de intervenção e requalificação mais frequentes e após auscultação dos/as Arrendatários/as e com o apoio do Grupo Comunitário;
- Definir, com o Grupo Comunitário e a Associação de Moradores (APOD), uma estratégia de acção conjunta, acompanhamento e intervenção nos elevadores, de forma a minimizar drasticamente as paragens demoradas e extremamente negativas e prejudiciais para os/as Moradores/as, em particular os de mobilidade mais limitada;
- Criar uma Comissão Consultiva e de Acompanhamento, junto da Administração da GEBALIS, com o envolvimento dos Grupos Comunitários e das Associações de Moradores/as;
- Mobilizar e incentivar a responsabilização mais activa dos/as Moradores/as, nomeadamente na limpeza e nos cuidados dos espaços comuns, aproveitando as dinâmicas e as lições de projectos e iniciativas, como o “PULSAR”, “Lotes com Vida” e o “Ameixoeira à Maneira”.

5. Resolução urgente e prioritária de situações-limite

Conhecendo e tendo em conta a existência de situações graves e dramáticas, do ponto de vista habitacional, o Grupo Comunitário propõe que:

- Se dê a conhecer, de uma forma mais efectiva, junto das Comunidades e das organizações que intervêm no território, quais são as responsabilidades e as respostas da CML, da GEBALIS e da SCML, no que se refere às questões e aos problemas da Habitação, em geral;
- Se crie, na Câmara Municipal de Lisboa, uma estrutura de acompanhamento e apoio permanente a todas as situações de transição habitacional (como, por exemplo, nos casos das AUGIs) e despejos (inclusive de arrendamentos privados), para minimizar ou impedir focos sociais dramáticos;
- Nestes casos, a Santa Casa da Misericórdia reforce e inove nos seus apoios sociais excepcionais;
- As situações de ocupações ilegais de fogos municipais sejam analisadas e avaliadas, na sua diversidade de casos, à luz dos seus contextos históricos, sociais e culturais, sugerindo-se que seja tido em conta o documento de trabalho, produzido por um Grupo de Trabalho dos Grupos Comunitários (GOD), que definia sete tipos diferentes de situações e propunha soluções diferenciadas e “à medida” e não como se fossem todas iguais.

EM PROL DO DIREITO À HABITAÇÃO

(Contributos do Grupo Comunitário das Galinheiras-Ameixoeira, para a Carta Municipal de Habitação de Lisboa)

1. Introdução

O Grupo Comunitário das Galinheiras-Ameixoeira, empenhado na defesa do Direito à Habitação e ao Habitat (em particular, ao Bairro onde vivem) dos seus Moradores e das suas Moradoras, das suas Famílias e, em geral, de todos os Cidadãos e todas as Cidadãs de Lisboa (como do País), constatando que esse Direito está por cumprir, para muitas Pessoas e Famílias, não só em termos quantitativos, como qualitativos, reuniu, em sessão extraordinária, no dia 27 de Abril de 2023, entre as 18 h e as 21 h, para auscultar as problemáticas da Habitação, a partir das vivências de 16 Moradores/as, que são exemplos de cinco situações diferentes nas três zonas cobertas pelo Grupo Comunitário: Ameixoeira - Zonas PER, Galinheiras e Quinta da Torrinha: Arrendamento Municipal, Arrendamento Privado, AUGI, Ocupação Ilegal e Propriedade Privada (adquirida à CML).

Em face dos elementos e testemunhos recolhidos, é possível sintetizar os seguintes contributos para a Carta Municipal de Habitação, divididos em quatro pontos:

- Garantir o Direito à Habitação;
- Garantir o Direito ao Bairro;
- Melhorar a gestão dos fogos municipais;
- Resolver as situações-limite e os casos graves.

2. Garantir o Direito à Habitação

Os/as Moradores/as presentes, com o apoio do Grupo Comunitário, conscientes das imensas carências habitacionais existentes em Lisboa, bem patentes nos territórios abarcados por este Grupo Comunitário, consideram que a garantia do Direito à Habitação na Cidade de Lisboa deve passar pela conjugação das seguintes medidas de Políticas Públicas nesta área:

- Aumentar muito consideravelmente o número de fogos municipais, de forma a atingir, a prazo, pelo menos, 10 % da totalidade dos fogos da Cidade (o que será menos de metade do peso da Habitação Pública em Paris, por exemplo), aproveitando, neste momento, as verbas do PRR - Plano de Recuperação e Resiliência;
- Alargar e diversificar os Programas Municipais de Apoio ao Arrendamento, de modo a ter em conta o mais possível todas as situações de carências habitacionais, nomeadamente cobrindo as “zonas cinzentas” entre o Programa de Arrendamento Apoiado e o Programa de Arrendamento Acessível;

- Rever alguns pontos do Regulamento do Programa de Arrendamento Apoiado, no sentido de o tornar mais realista e adequado às situações de carência, actualmente verificadas, sobretudo após os agravamentos sociais, decorrentes da pandemia e dos efeitos da Guerra na Ucrânia, muito sentidos nestes territórios, tendo também em conta as situações de sobrelotação habitacional, cada vez em maior número e com incidências graves;
- Facilitar a aquisição de casas municipais, por parte dos/as arrendatários/as, mediante valores compatíveis com os seus níveis de rendimentos, segundo um plano de pagamento em prestações e com acesso a crédito bancário público, em condições mais favoráveis, considerando-se, além disso, como prestação, para amortização de parte do valor total, uma percentagem (50 %, por exemplo) das rendas pagas, se sempre pagas dentro dos prazos;
- Incentivar e apoiar a constituição de cooperativas de habitação económica, aprendendo com as lições do passado e com as novas figuras cooperativas existentes, neste domínio, em outros países, como, por exemplo, as chamadas “cooperativas de uso habitacional”, promovendo, a seu favor, medidas de apoio técnico e financeiro, em condições mais favoráveis;
- Acompanhar, regular e limitar o arrendamento do mercado privado e os seus valores praticados, combatendo e impedindo qualquer forma de discriminação social, cultural e étnica e assegurando que a Habitação cumpre os seus objectivos sociais, e não se rege apenas por fins lucrativos, no que se refere aos grupos e às classes sociais mais desfavorecidas (impondo, por exemplo, níveis máximos de renda, nestes casos, em função dos rendimentos).

3. Garantir o Direito ao Bairro

Além do Direito à Habitação, importa também garantir o Direito ao Habitat e, portanto, a um Bairro com todas as condições de Dignidade e de Bem-Estar, pelo que o Grupo Comunitário, ouvindo a Voz e as necessidades dos seus/suas Moradores/as, propõe que a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia, no âmbito das suas competências respectivas, e trabalhando com o Grupo Comunitário e com as associações e as organizações de Economia Social e Solidária, presentes nos três territórios referidos

- Tomem as decisões e as medidas necessárias, para dotar os três territórios das infra-estruturas e dos serviços básicos necessários, aos níveis dos apoios à Infância, à Juventude, à Família e à População Sénior;
- Criem condições e incentivos, para atrair lojas e espaços comerciais para os três territórios, nomeadamente na zona PER, como, por exemplo, nas áreas do comércio alimentar de bairro, da padaria, da papelaria, de cafés e pastelaria e de farmácia;
- Criem condições para melhorar os transportes e mudar os percursos, nomeadamente dentro da zona PER, facilitando o acesso aos/às seus/suas Moradores/as;
- Melhorem radicalmente as acessibilidades em todas as zonas, permitindo que qualquer Cidadão e Cidadã, quaisquer que sejam as suas situações, se possam deslocar, pelo menos nas suas principais vias e acessos;

- Trabalhem conjuntamente com o Grupo Comunitário e as associações e grupos das três zonas, para promover e facilitar o diálogo, a paz e a segurança e a Coesão Social entre os diferentes grupos culturais e étnicos, no interior e entre os territórios referidos, nomeadamente através da criação e reforço de Grupos de Homens e Mulheres de Paz, como o Grupo Comunitário já constituiu;
- Estudem e definam melhor as condições de segurança rodoviária, nas principais vias que atravessam os territórios referidos, incluindo com a colocação de um maior número de lombas e faixas de segurança.

4. Melhorar a gestão dos fogos municipais

Com vista a melhorar, em particular, a gestão dos fogos municipais, que estão a cargo da GEBALIS, ouvidos os/as Moradores/as, o Grupo Comunitário considera que é fundamental:

- Desburocratizar e tornar mais ágeis e transparentes os procedimentos de gestão, praticados pela GEBALIS;
- Aumentar e reforçar as acções de fiscalização dos bairros e dos fogos e das suas condições de manutenção, com planos de intervenção e requalificação mais frequentes e após auscultação dos/as Arrendatários/as;
- Definir, com os Grupos Comunitários e as Associações de Moradores uma estratégia de acção conjunta, acompanhamento e intervenção nos elevadores, de forma a minimizar drasticamente as paragens demoradas e extremamente negativas e prejudiciais para os/as Moradores/as, em particular os de mobilidade mais limitada;
- Criar uma Comissão Consultiva e de Acompanhamento, junto da Administração da GEBALIS, com o envolvimento dos Grupos Comunitários e das Associações de Moradores/as;
- Mobilizar e incentivar a responsabilização mais activa dos/as Moradores/as, aproveitando as dinâmicas e as lições de projectos e iniciativas como o “Ameixoeira à Maneira”, “Lotes com Vida” e o “PULSAR” (Freguesia de Carnide).

5. Resolver as situações-limite e os casos graves

Conhecendo e tendo em conta a existência de situações graves e dramáticas, do ponto de vista habitacional, o Grupo Comunitário propõe que:

- Se crie, na Câmara Municipal de Lisboa, uma estrutura de acompanhamento e apoio permanente a todas as situações de transição habitacional (como, por exemplo, nos casos das AUGIs) e despejos (inclusive de arrendamentos privados), para minimizar ou impedir focos sociais dramáticos;

- Nestes casos, a Santa Casa da Misericórdia reforce e inove nos seus apoios sociais excepcionais;
- As situações de ocupações ilegais de fogos municipais sejam analisadas e avaliadas, na sua diversidade de casos, à luz dos seus contextos históricos, sociais e culturais, como um documento de trabalho, produzido por um Grupo de Trabalho dos Grupos Comunitários, propunha, com soluções diferenciadas e “à medida” e não como se fossem todos iguais.

(PROPOSTA DEBATIDA E APROVADA, POR CONSENSO, NA REUNIÃO DO GRUPO COMUNITÁRIO DAS GALINHEIRAS-AMEIXOEIRA DE 4 DE MAIO DE 2023, REALIZADA NAS INSTALAÇÕES DO CDCA - CENTRO DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO DA AMEIXOEIRA, DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE LISBOA, ENTRE AS 18 H E AS 20 H, COM A PRESENÇA DE 29 PESSOAS/ENTIDADES, DAS QUAIS 16 MORADORES/AS, OU SEJA, 55 %)

CONQUISTAR O DIREITO À HABITAÇÃO

(Contributos do Grupo Comunitário do Bairro Padre Cruz, para a Carta Municipal de Habitação de Lisboa)

1. Introdução

O Grupo Comunitário do Bairro Padre Cruz, na sua reunião de 10 de Maio de 2023, das 21 h às 23 h 30 m, em que estiveram presentes 19 Pessoas, das quais 10 Moradores/as (52,6 %), considerou importante contribuir para o debate sobre a Carta Municipal de Habitação de Lisboa, dadas as questões e os problemas, relacionados com o Direito à Habitação, que os seus/suas Moradores/as têm levantado, de forma recorrente, ao longo dos anos, nas suas reuniões, em particular quanto aos fogos municipais, maioritariamente existentes no Bairro, mas também contemplando outras situações, como as ocupações ilegais.

Tendo em conta os elementos e testemunhos recolhidos, sobretudo junto dos/as Moradores/as, o Grupo Comunitário entendeu adotar, no essencial, os contributos que constam do Documento aprovado pelo Grupo Comunitário do Bairro da Horta Nova, com as adaptações necessárias, considerando os seguintes quatro pontos:

- Direito à Habitação;
- Direito ao Bairro;
- Gestão dos fogos municipais;
- Resolução urgente e prioritária de situações-limite.

2. Direito à Habitação

Para concretizar o Direito à Habitação, considera-se fundamental:

- Mais Habitação Pública (municipal e nacional), nomeadamente aproveitando, neste momento, as verbas do PRR - Plano de Recuperação e Resiliência;
- Construção de fogos de Tipologia Evolutiva, para que possam albergar Famílias em crescimento;
- Facilitação da aquisição de fogos municipais, por parte dos/as arrendatários/as;
- Apoios à criação de novas Cooperativas de Habitação Económica, com incentivos técnicos e financeiros, inspirando-se em novos modelos (como as cooperativas de uso habitacional), existentes já em alguns países (como na Catalunha);

- Regulação das condições do mercado de arrendamento privado, de forma a proteger o Direito à Habitação dos grupos sociais com menores rendimentos, que não possam recorrer à Habitação Pública;
- Criação de mais programas diversificados de arrendamento público e de apoio à renda e revisão dos respetivos regulamentos, de forma a ter melhor em conta a diversidade de situações e os seus agravamentos, decorrentes das recentes crises económicas e sociais;

3. Direito ao Bairro

Considerando que, além do Direito à Habitação, é também importante garantir o Direito ao Habitat e, portanto, a um Bairro com condições de Dignidade e de Bem-Estar, o Grupo Comunitário do Bairro Padre Cruz, ouvindo os/as seus/suas Moradores/as, propõe que a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia, no âmbito das suas competências respetivas, em parceria com o Grupo Comunitário e com as associações e as organizações das áreas sociais (sem fins lucrativos), presentes no território:

- Providenciem para que, no Bairro, existam as infra-estruturas e os serviços básicos necessários, no que se refere às respostas à Infância (sobretudo berçário e creche), à Juventude, à Família e à População Sénior;
- Criem condições e incentivos, para que existam, no Bairro, lojas e espaços comerciais para responder às necessidades da vida quotidiana dos/as Moradores/as, nomeadamente tendo em conta as que foram manifestadas recentemente, como resposta a um inquérito da CML, sobre os espaços municipais não habitacionais;
- Melhorem as acessibilidades no Bairro, permitindo que todos/as os/as Cidadãos/ãs, quaisquer que sejam as suas situações, se possam deslocar, pelo menos nas suas principais vias e acessos;
- Trabalhem conjuntamente com o Grupo Comunitário e as associações locais, para promover e facilitar o diálogo, a paz e a segurança e a Coesão Social entre os diferentes grupos sociais, culturais e étnicos, nomeadamente através do trabalho com os/as Jovens;
- Estudem e definam melhor as condições de segurança rodoviária, nas principais vias que atravessam o Bairro, incluindo com a colocação de um maior número de lombas e faixas de segurança;
- Constituição de uma Bolsa-Âncora de Dinamizadores/as Comunitários/as, ligados/as aos Grupos Comunitários/as, mas financiados/as pela CML-DDL/Departamento de Desenvolvimento Local (à semelhança dos Espaços-Âncora, atribuídos aos Grupos Comunitários), para acompanharem e dinamizarem todas estas questões, de forma permanente, em ligação com os/as Técnicos/as da CML-DDL, que acompanham os GCs.

4. Gestão dos fogos municipais

Com vista a melhorar, em particular, a gestão dos fogos municipais, que estão a cargo da GEBALIS, ouvidos os/as Moradores/as, o Grupo Comunitário considera que é fundamental:

- Desburocratizar e tornar mais ágeis e transparentes os procedimentos de gestão, praticados pela GEBALIS;
- Aumentar e reforçar as acções de fiscalização do Bairro e dos fogos e das suas condições de manutenção, com planos de intervenção e requalificação mais frequentes e após auscultação dos/as Arrendatários/as e com o apoio do Grupo Comunitário (podendo articular-se com a Bolsa-Âncora, referida no ponto anterior);
- Definir, com o Grupo Comunitário e a Associação de Moradores, uma estratégia de acção conjunta, acompanhamento e intervenção nos elevadores, de forma a minimizar drasticamente as paragens demoradas e extremamente negativas e prejudiciais para os/as Moradores/as, em particular os de mobilidade mais limitada;
- Criar uma Comissão Consultiva e de Acompanhamento, junto da Administração da GEBALIS, com o envolvimento dos Grupos Comunitários e das Associações de Moradores/as;
- Mobilizar e incentivar a responsabilização mais activa dos/as Moradores/as, nomeadamente na limpeza e nos cuidados dos espaços comuns, aproveitando as dinâmicas e as lições de projectos e iniciativas, como o “PULSAR”, “Lotes com Vida” e o “Ameixoeira à Maneira”.

5. Resolução urgente e prioritária de situações-limite

Conhecendo e tendo em conta a existência de situações graves e dramáticas, do ponto de vista habitacional, o Grupo Comunitário propõe que:

- Se crie, na Câmara Municipal de Lisboa, uma estrutura de acompanhamento e apoio permanente a todas as situações de transição habitacional e despejos (inclusive de arrendamentos privados), para minimizar ou impedir focos sociais dramáticos;
- Nestes casos, a Santa Casa da Misericórdia reforce e inove nos seus apoios sociais excepcionais;
- As situações de ocupações ilegais de fogos municipais sejam analisadas e avaliadas, na sua diversidade de casos, à luz dos seus contextos históricos, sociais e culturais, sugerindo-se que seja tido em conta o documento de trabalho, produzido por um Grupo de Trabalho dos Grupos Comunitários (GOD), que definia sete tipos diferentes de situações e propunha soluções diferenciadas e “à medida” e não como se fossem todas iguais.

GRUPO COMUNITÁRIO 4CRESCENTE

DIREITO À HABITAÇÃO E AO HABITAT

A Plataforma Intercomunitária, que integra representantes dos Grupos Comunitários de Lisboa, realizou duas reuniões tendo em vista o diagnóstico, o debate e a apresentação de propostas e de medidas à autarquia e ao governo relativas não só à habitação mas também a matérias relativas à qualidade do espaço público, das acessibilidades, da mobilidade, dos serviços e da vida nos bairros

O Grupo Comunitário 4Crescente, de Marvila - bairros dos Alfinetes, Marquês de Abrantes, Salgadas e Quinta do Chale - dedicou a reunião mensal do GC de 11 de maio, exclusivamente a este tema. Tiveram presentes moradores de todos os bairros num total de 32 pessoas, nas quais se incluem os representantes das entidades com presença neste território e que fazem parte do GC.

Das intervenções e debate, foi realizado o seguinte diagnóstico dos bairros:

Aspetos gerais

- Higiene Urbana:
 - Caixotes do lixo desadequado e em número insuficiente
 - Acumulação de lixo
 - Falta de papeleiras nos bairros
 - Falta de dispensador de sacos para recolha de dejetos caninos
 - Expositores de informação partidos
- Falta de fiscalização nos bairros, acompanhadas das devidas consequências para os infratores
- Falta de sossego noturno
- Necessidade de que o patrulhamento da PSP / Polícia Municipal, seja reforçado (atualmente é inexistente)
- No bairro da Quinta do Chale é importante referir a questão de insalubridade que resulta da existência de currais com diversos animais (cabras, ovelhas, porcos, vacas), que para além do cheiro e falta de higiene reportadas pelos moradores, também existem relatos de que este local funciona como uma espécie de matadouro. Foram ainda relatados evidentes maus tratos aos animais.
- No bairro da quinta do Chale o campo de futebol está inutilizado
- Existência de algumas pragas (Ratazanas, Baratas, Formigas)
- Falta de manutenção do espaço público (ex: falta de limpeza das ruas e das canas e matos sobretudo junto aos lotes A do Bairro dos Alfinetes e nas traseiras da Quinta do Chale)

- Falta de manutenção das árvores e jardins
- Falta de civismo de alguns moradores

Edificado / Urbanismo:

- Falhas evidentes no desenho urbanístico da Cidade
- Número insuficiente de casas que origina um decréscimo cada vez mais acentuado no número de habitantes
- Problemas estruturais do edificado, falta de qualidade dos edifícios o que origina maior degradação
- Prédios da Rua Carlos Gil, ainda com coberturas de amianto
- Infiltrações originadas nas coberturas
- Humidade nas casas
- Degradação por falta de manutenção incluindo nas zonas comuns e de acesso aos prédios
- Elevadores com problemas graves que impedem o seu funcionamento por períodos prolongados
- Existência de rachas nos exteriores dos edifícios
- Falta de limpeza nos algerozes e telhados
- Falta de higiene nos espaços comuns
- Falta de manutenção dos esgotos
- Falta de arrecadações (algo que deve ser revisto nas construções futuras)
- Constatação de que o critério dos concursos com pressão para os preços mais baixos, acarretam problemas precoces para além de não terem a qualidade exigível
- Necessidade de reforçar e materializar a urgência na construção das casas, mas também de investimento na envolvente:
 - Bairros totalmente integrados numa ideia de cidade viva e ativa para todos
 - Melhor gestão e qualidade na construção e manutenção do espaço público e dos transportes públicos
- Recuperação dos edifícios dos bairros geridos pela Gebalis
 - A recuperação dos edifícios trará uma melhoria acentuada na qualidade de vida das populações
 - Informação aos moradores dos planos e datas de intervenção também para que possam acompanhar o andamento das obras de recuperação

Presente a ideia de que é urgente exigir mais casa e Mais Bairro

Questões Sociais:

- impacto na qualidade de vida das pessoas e dos bairros, impacto na coesão social, agravamento da situação de pobreza e exclusão social
- Sob lotação das casas
- Falta de desdobramentos
- Tipologia das casas pouco adequado às características das famílias
- Resolução de casos urgentes designadamente ocupações ilegais : abordar e tratar de forma diferenciada
- Melhoria no funcionamento da Gebalis : Por ex. a constituição de um "conselho de fiscalização" com a participação de moradores

O Grupo Comunitário deliberou ainda que pretende ser informado de quais as intervenções previstas, bem como do cronograma destas intervenções, relativamente à proposta da CML na Carta Municipal da Habitação de vir a investir na recuperação de edificado nos bairros municipais, e qual o planeamento para a freguesia de Marvila.

Ainda, se esse investimento contempla o espaço público e se vai ser integrado em termos de planeamento com os pelouros do urbanismo e da mobilidade.

Por último, o Grupo Comunitário subscreve o documento *Contributos da Plataforma Intercomunitária para a Carta Municipal de Habitação*, realizado por esta plataforma intercomunitária.

Marvila, 23 de maio de 2023

Anexo CMHL

Metodologia de delimitação de Zona de Prioridade Habitação

O mapa de Zonas de Prioridade Habitação (ZPH) a integrar a Carta Municipal de Habitação de Lisboa é um instrumento de planeamento que adota uma abordagem estratégica e personalizada para cada zona, permitindo uma aplicação diferenciada de medidas regulatórias e incentivos para a concretização os objetivos da política municipal de habitação, nomeadamente reequilibrar assimetrias territoriais no acesso à habitação.

A delimitação das ZPH é baseada em indicadores criteriosos que revelam a intensidade de vários fatores-chave, como gentrificação, perda de habitação, abandono ou degradação de edifícios e pressão urbanística, definida como o nível de acesso ao mercado de arrendamento de habitação adequada ao rendimento das famílias de lisboa. Esses critérios nos ajudam a identificar as áreas que mais precisam de atenção e intervenção imediata.

O mapa de ZPH de Lisboa reconhece as realidades contrastantes relativamente ao estado, uso, preço e dinâmica do parque habitacional, permitindo assim uma intervenção no mercado da habitação ajustada às características de cada zona, potenciando a sua utilização para: localizar prioridades de investimento ou incentivo para a promoção de habitação acessível pública e privada, regulação da atividade do Alojamento Local, intensidade de apoios ou incentivos à reabilitação de edifícios habitacionais e intensidade de apoios ao arrendamento acessível.

O mapa de ZPH, enquadrado no âmbito das medidas da Carta Municipal da Habitação ou outras a serem elaboradas no futuro permitiram priorizando a equidade e a sustentabilidade na cidade.

Espacialização de carências habitacionais

1. Abordagem exploratória

A lei de Bases da habitação obriga, no artigo 22º, que a Carta Municipal de Habitação identifique as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e de gentrificação (nº. 4, al. d), carências de meios para acesso à habitação (nº.4, al. c), e degradação de habitações e habitats (nº. 4, al. D).

Por forma a territorializar tais fenómenos, definem-se as seguintes plantas conceptuais da Carta Municipal de Habitação que caracterizam:

- I. Territórios sujeitos a processos de gentrificação
- II. Territórios sujeitos a perda populacional e perda de habitações disponíveis e adequadas
- III. Territorialização do nível de acesso ao mercado de habitação
- IV. Territorialização da qualidade de vida urbana dos Habitats¹

Entende-se gentrificação com um processo que envolve a alteração do perfil da população residente para uma com mais qualificações e rendimentos, em localizações sob intenso processo de reabilitação urbana e investimento imobiliário, e com consequências no aumento de custo das habitações, na expulsão de residentes com menores recursos económicos (Clark, 2005).

Verifica-se que este processo pode assumir várias formas de acordo com as geografias em que ocorre. Na cidade de Lisboa argumenta-se a prevalência de duas formas de gentrificação, uma que decorre do fenómeno de turistificação e transformação do ambiente construído em função das necessidades da procura turística, que substitui a residência permanente (Mendes, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021) e uma forma de gentrificação que resulta da migração internacional e fixação temporária ou permanente de população com maiores rendimentos (Mendes, 2019).

O processo de gentrificação sucede a um processo de abandono e degradação física e social dos centros urbanos, nos quais se verifica um elevado potencial de geração de mais-valias através e aumento do valor imobiliário que justifica a aplicação de capital de investimento na revitalização do território, baseado na renda de uma potencial procura que é significativamente diferente da procura corrente.

Os processos descritos abrangem áreas inicialmente deprimidas e com maior acessibilidade económica a habitação permanente, obrigando os arrendatários com flexibilidade contratual a uma elevada pressão económica para manterem a sua habitação e com elevado risco de expulsão para outras geografias com prejuízo na sua qualidade de vida.

¹ A desenvolver no âmbito da Carta Municipal do Desenvolvimento Local.

2. Zonas de gentrificação

A espacialização do processo de gentrificação resulta da construção de um indicador composto para avaliação comparativa do nível de gentrificação de cada uma das freguesias de Lisboa com base num conjunto de critérios associados ao processo de gentrificação, nomeadamente:

- Migração
- Atividade no mercado de arrendamento
- Diferencial entre renda média e renda de mercado (*rent-gap*)
- Habitações em Alojamento Local
- Variação do preço da habitação
- Proporção de proprietários residentes
- Variação do número de residentes jovens com qualificação superior

Por se tratar de um processo de natureza multidimensional que se evidencia pela ocorrência simultânea de vários fenómenos, aplica-se um modelo de agregação a partir da média geométrica ponderada entre os vários indicadores, que tira partido da propriedade do modelo ao não compensar valores baixos em determinados indicadores com valores elevados noutros, penalizando assim o desequilíbrio entre atributos de vários indicadores. O modelo utilizado segue a seguinte formulação matemática:

$$S_i = \prod_{j=1}^n (x_{ij})^{w_j}$$

onde:

S_i corresponde ao valor do indicador composto (nível de gentrificação) da freguesia i

x_{ij} corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i

w_j corresponde ao peso normalizado do indicador j

n corresponde ao número de indicadores

Com base na informação estatística disponível, escolheram-se os seguintes indicadores para avaliar cada critério. Consideraram-se todos os critérios com o mesmo peso, decomposto entre indicadores nos critérios com dois indicadores.

Critérios	Indicadores	Fonte da informação	Peso W_j	Peso normalizado w_j
Atividade migratória dos residentes	G1 % de residentes com alteração da freguesia de residência entre 2019 e 2021	Censos 2021, INE	0,5	0,0833
	G2 % de residentes em 2021 que não residiam em território nacional até 2010	Censos 2021, INE	0,5	0,0833
Diferencial entre renda média e renda de mercado	G3 Rácio entre a renda média de mercado em 2022 e a renda média das habitações arrendadas em 2021	Censos 2021, INE SIR, CI	1	0,1667
Variação do preço da habitação	G4 Variação média anualizada da renda média de mercado entre 2011 e 2022	SIR, CI	0,5	0,0833
	G5 Variação média anualizada do valor de venda de mercado entre 2011 e 2022	SIR, CI	0,5	0,0833
Proporção de proprietários residentes	G6 % de alojamentos familiares clássicos do próprio	Censos 2021, INE	1	0,1667
Aumento do número de jovens adultos com ensino superior	G7 Variação da % residentes entre 20 e 35 anos de idade com ensino superior	Censos 2021, INE	1	0,1667

Estabelecimentos de Alojamento Local	G8 Rácio entre n.º de estabelecimentos de AL e n.º de Alojamentos Familiares Clássicos	RNAL Censos 2021, INE	1	0,1667
--------------------------------------	--	-----------------------	---	--------

Define-se uma escala de valores interpretativa do indicador composto e que permita a sua normalização.

Nível de Gentrificação	Valor do indicador
Muito elevado	$\geq 0,8$
Elevado	0,6 a 0,8
Moderado	0,4 a 0,6
Reduzido	0,2 a 0,4
Muito reduzido	$\leq 0,2$

O valor de cada indicador é normalizado numa escala de 0,1 a 0,9, considerando para cada um dos indicadores função de valor linear entre limiares mínimo e máximo de referência que representam relações muito fracas ou muito fortes com processos de gentrificação. Desta forma determina-se o valor normalizado do indicador a partir da seguinte formulação:

$$x_{ij} = 0,9 + 0,8 \frac{X_{ij} - L_j}{L_j - l_j}$$

Onde:

x_{ij} corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i

L_j corresponde ao limiar máximo do indicador j

l_j corresponde ao limiar mínimo do indicador j

Aplicando os seguintes limiares:

Indicadores		Limiar mínimo	Limiar máximo
G1	% de residentes com alteração da freguesia de residência entre 2019 e 2021	0%	30%
G2	% de residentes em 2021 que não residiam em território nacional até 2010	0%	30%
G3	Rácio entre a renda média de mercado em 2022 e a renda média das habitações arrendadas em 2021	100%	300%
G4	Variação média anualizada da renda média de mercado entre 2011 e 2022	0%	10%
G5	Variação média anualizada do valor de venda de mercado entre 2011 e 2022	0%	10%
G6	% de alojamentos familiares clássicos do próprio	70%	20%
G7	Variação da % residentes entre 20 e 35 anos de idade com ensino superior	0%	10%
G8	Rácio entre n.º de estabelecimentos de AL e n.º de Alojamentos Familiares Clássicos	0%	40%

O que resulta nos seguintes intervalos interpretativos:

Níveis de referência para cada variável	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
Limiar máximo - Muito elevado	30%	30%	300%	10%	10%	20%	10%	40%
Elevado	23%	23%	250%	8%	8%	33%	8%	30%
Moderado	15%	15%	200%	5%	5%	45%	5%	20%
Reduzido	8%	8%	150%	3%	3%	58%	3%	10%
Limiar mínimo - Muito Reduzido	0%	0%	100%	0%	0%	70%	0%	0%

Em cada freguesia, os valores dos atributos de cada um dos indicadores são os seguintes:

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
AJUDA	17,3%	9,5%	327,1%	6,5%	7,3%	45,2%	6,4%	2,8%
ALCÂNTARA	19,0%	15,0%	289,2%	7,5%	8,8%	41,2%	8,6%	4,9%
BEATO	16,9%	11,7%	257,2%	3,7%	7,7%	39,5%	5,5%	1,4%
BENFICA	12,6%	7,9%	239,8%	4,5%	7,5%	57,3%	6,9%	0,4%
CAMPOLIDE	17,4%	11,9%	299,2%	5,0%	8,7%	45,2%	8,5%	2,4%
CARNIDE	13,7%	7,2%	408,2%	3,0%	5,4%	57,9%	3,4%	0,4%
LUMIAR	11,8%	8,5%	242,2%	4,3%	6,5%	67,6%	5,7%	0,5%
MARVILA	10,4%	6,2%	569,7%	3,5%	8,2%	45,0%	3,0%	0,5%
OLIVAIS	12,9%	7,9%	293,3%	4,0%	6,9%	70,0%	4,9%	1,0%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	13,8%	9,8%	225,0%	4,6%	7,3%	61,1%	8,4%	0,8%
ALVALADE	14,7%	8,9%	214,0%	3,5%	7,8%	51,7%	9,3%	1,5%
AREEIRO	16,3%	11,4%	221,1%	4,4%	8,6%	49,8%	8,5%	2,7%
ARROIOS	20,5%	24,5%	226,0%	5,5%	9,7%	40,8%	12,4%	14,6%
AVENIDAS NOVAS	18,2%	14,7%	242,8%	4,0%	8,7%	48,0%	9,5%	6,7%
BELÉM	16,2%	11,3%	247,6%	4,8%	8,7%	59,9%	7,1%	4,6%
CAMPO DE OURIQUE	16,8%	14,5%	241,6%	5,5%	8,1%	40,0%	7,5%	3,8%
ESTRELA	18,7%	19,8%	251,7%	7,0%	10,5%	41,3%	8,4%	11,1%
MISERICÓRDIA	23,6%	20,5%	274,2%	7,5%	8,2%	33,5%	5,3%	46,6%
PARQUE DAS NAÇÕES	15,0%	13,8%	293,1%	4,4%	5,9%	63,2%	7,0%	4,1%
PENHA DE FRANÇA	16,7%	16,0%	227,8%	4,8%	8,6%	43,3%	8,9%	3,8%
SANTA CLARA	13,1%	9,6%	437,1%	4,2%	1,5%	41,8%	2,3%	0,2%
SANTA MARIA MAIOR	24,1%	33,0%	327,8%	4,9%	8,7%	24,2%	4,7%	71,7%
SANTO ANTÓNIO	22,4%	20,4%	287,8%	9,1%	9,6%	41,1%	9,1%	26,8%
SÃO VICENTE	22,3%	20,6%	246,4%	6,2%	9,4%	34,8%	9,2%	17,3%

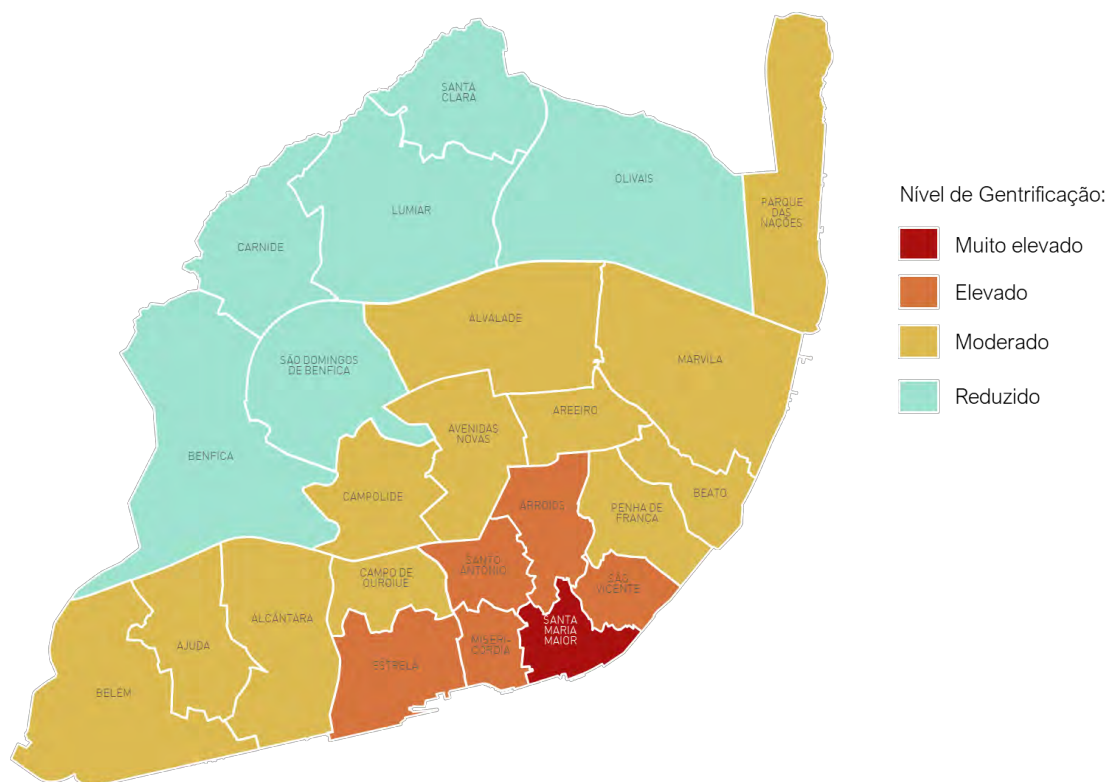
Aplicando a transformação de normalização, resultam os seguintes valores:

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
AJUDA	0,561	0,352	1,008	0,620	0,681	0,497	0,612	0,157
ALCÂNTARA	0,606	0,499	0,857	0,701	0,803	0,561	0,789	0,197
BEATO	0,551	0,411	0,729	0,398	0,719	0,588	0,539	0,127
BENFICA	0,436	0,312	0,659	0,460	0,699	0,303	0,656	0,109
CAMPOLIDE	0,563	0,418	0,897	0,498	0,798	0,497	0,778	0,149
CARNIDE	0,466	0,291	1,333	0,340	0,530	0,294	0,370	0,109
LUMIAR	0,415	0,327	0,669	0,441	0,618	0,138	0,559	0,110
MARVILA	0,379	0,266	1,979	0,377	0,756	0,500	0,336	0,109
OLIVAIS	0,444	0,312	0,873	0,418	0,654	0,100	0,495	0,119
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,469	0,361	0,600	0,466	0,686	0,242	0,771	0,115
ALVALADE	0,493	0,337	0,556	0,381	0,722	0,393	0,841	0,131
AREEIRO	0,536	0,404	0,585	0,449	0,790	0,423	0,782	0,153
ARROIOS	0,647	0,753	0,604	0,539	0,873	0,567	1,095	0,392
AVENIDAS NOVAS	0,585	0,493	0,671	0,420	0,798	0,452	0,863	0,233
BELÉM	0,532	0,402	0,690	0,487	0,800	0,262	0,664	0,192
CAMPO DE OURIQUE	0,549	0,487	0,667	0,539	0,744	0,580	0,700	0,175
ESTRELA	0,599	0,628	0,707	0,662	0,941	0,559	0,772	0,323
MISERICÓRDIA	0,730	0,647	0,797	0,702	0,756	0,684	0,527	1,033
PARQUE DAS NAÇÕES	0,500	0,468	0,872	0,449	0,573	0,209	0,659	0,181
PENHA DE FRANÇA	0,545	0,527	0,611	0,480	0,788	0,527	0,809	0,175
SANTA CLARA	0,450	0,356	1,448	0,435	0,220	0,551	0,285	0,104
SANTA MARIA MAIOR	0,744	0,979	1,011	0,495	0,794	0,833	0,476	1,533
SANTO ANTÓNIO	0,697	0,643	0,851	0,826	0,868	0,562	0,824	0,636
SÃO VICENTE	0,694	0,650	0,685	0,593	0,854	0,663	0,837	0,446

Aplicado o modelo de agregação, apresentam-se os valores do indicador composto que avalia o nível de gentrificação para cada freguesia e a respetiva classificação categorizada:

	Valor do Indicador	Nível de gentrificação
AJUDA	0,49	Moderado
ALCÂNTARA	0,56	Moderado
BEATO	0,44	Moderado
BENFICA	0,38	Reduzido
CAMPOLIDE	0,50	Moderado
CARNIDE	0,37	Reduzido
LUMIAR	0,32	Reduzido
MARVILA	0,43	Moderado
OLIVAIS	0,32	Reduzido
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,38	Reduzido
ALVALADE	0,42	Moderado
AREEIRO	0,45	Moderado
ARROIOS	0,64	Elevado
AVENIDAS NOVAS	0,52	Moderado
BELÉM	0,43	Moderado
CAMPO DE OURIQUE	0,50	Moderado
ESTRELA	0,60	Elevado
MISERICÓRDIA	0,73	Elevado
PARQUE DAS NAÇÕES	0,42	Moderado
PENHA DE FRANÇA	0,50	Moderado
SANTA CLARA	0,38	Reduzido
SANTA MARIA MAIOR	0,83	Muito elevado
SANTO ANTÓNIO	0,72	Elevado
SÃO VICENTE	0,66	Elevado

O mapeamento das categorias referentes aos níveis de gentrificação permitem observar uma disposição radial concêntrica.



3. Zonas habitacionais com perda de habitantes e de habitações

A espacialização de fenómenos de esvaziamento ou abandono do parque habitacional da cidade são, de forma semelhante à gentrificação, compreendidos pela associação de estatísticas sobre a dinâmica do número de habitações e a utilização do parque habitacional que exigem um indicador composto para avaliação comparativa de cada uma das freguesias de Lisboa. Para avaliar este processo, foi definido o seguinte conjunto de indicadores:

- Perda de habitações
- Habitações Vagas ou devolutas
- Habitações degradadas

Por também se tratar de um processo de natureza multidimensional que se evidencia pela ocorrência simultânea de vários fenómenos, aplica-se o mesmo modelo de agregação utilizado para a definição das zonas de gentrificação.

Com base na informação estatística disponível, escolheram-se os seguintes indicadores para avaliar cada critério. Consideraram-se todos os critérios com o mesmo peso, decomposto entre indicadores nos critérios com dois indicadores.

Critérios	Indicadores	Fonte da informação	Peso W_j	Peso normalizado w_j
Dinâmica do parque habitacional	G1 Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos	Censos 2021, INE	1	0,25
Habitações Vagas ou devolutas	G2 % de alojamentos familiares clássicos vagos	Censos 2021, INE	0,5	0,125
	G3 Rácio entre o número de frações classificadas devolutas e o número de alojamentos familiares clássicos	UCT/CML Censos 2021, INE	0,5	0,125
Habitações em mau e péssimo estado de conservação	G4 % de edifícios clássicos com mau e péssimo estado de conservação	UCT/CML	1	0,25

Define-se uma escala de valores interpretativa do indicador composto e que permita a sua normalização.

Dinâmica populacional e habitacional	Valor do indicador
Perda forte	$\geq 0,8$
Perda fraca	0,6 a 0,8
Dinâmica reduzida	0,4 a 0,6
Crescimento fraco	0,2 a 0,4
Crescimento elevado	$\leq 0,2$

À semelhança da metodologia seguida para espacializar os processos de gentrificação, o valor de cada indicador é normalizado numa escala de 0,1 a 0,9, considerando para cada um dos indicadores função de valor linear entre limiares mínimo e máximo de referência que representam valores associados a perdas de habitação ou concentrações de degradação ou abandono muito reduzidos e muito elevadas, respetivamente. Desta forma determina-se o valor normalizado do indicador a partir da seguinte formulação:

$$x_{ij} = 0,9 + 0,8 \frac{X_{ij} - L_j}{L_j - l_j}$$

Onde:

x_{ij} corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i

L_j corresponde ao limiar máximo do indicador j

l_j corresponde ao limiar mínimo do indicador j

Aplicando os seguintes limiares:

Indicadores		Limiar mínimo	Limiar máximo
G1	Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos	10%	-10%
G2	% de alojamentos familiares clássicos vagos	0%	20%
G3	Rácio entre o número de frações classificadas devolutas e o número de alojamentos familiares clássicos	0%	5%
G4	% de edifícios clássicos com mau e péssimo estado de conservação	0%	20%

O que resulta nos seguintes intervalos interpretativos:

Níveis de referência para cada variável	G1	G2	G3	G4
Limiar máximo = Perda elevada	-10%	20%	5%	20%
Perda moderada	-5%	15%	4%	15%
Dinâmica reduzida	0%	10%	3%	10%
Crescimento moderado	5%	5%	1%	5%
Limiar mínimo =Crescimento elevado	10%	0%	0%	0%

Em cada freguesia, os valores dos atributos de cada um dos indicadores são os seguintes:

	G1	G2	G3	G4
AJUDA	-0,8%	14,9%	3,5%	10,7%
ALCÂNTARA	-0,3%	17,0%	2,9%	12,4%
BEATO	-3,4%	17,3%	3,9%	18,0%
BENFICA	-1,9%	11,7%	0,6%	14,4%
CAMPOLIDE	-1,3%	17,4%	2,9%	24,2%
CARNIDE	-3,2%	9,2%	0,8%	20,6%
LUMIAR	3,1%	8,4%	0,3%	7,4%
MARVILA	1,7%	8,9%	1,4%	21,0%
OLIVAIS	0,0%	10,4%	0,3%	5,3%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	2,4%	10,3%	0,2%	4,4%
ALVALADE	0,6%	13,0%	0,6%	11,9%
AREEIRO	0,0%	14,0%	0,7%	25,8%
ARROIOS	-0,8%	18,7%	2,9%	17,1%
AVENIDAS NOVAS	2,4%	15,3%	2,0%	12,8%
BELÉM	-0,7%	15,2%	2,1%	6,3%
CAMPO DE OURIQUE	-1,1%	16,6%	2,5%	10,0%
ESTRELA	-3,4%	20,3%	3,8%	7,0%
MISERICÓRDIA	-17,5%	33,1%	4,7%	4,8%
PARQUE DAS NAÇÕES	-1,7%	10,2%	0,2%	5,4%
PENHA DE FRANÇA	-0,5%	16,2%	1,4%	5,4%
SANTA CLARA	-0,1%	9,1%	0,9%	21,0%
SANTA MARIA MAIOR	-27,8%	31,4%	7,7%	9,1%
SANTO ANTÓNIO	-2,6%	25,3%	3,9%	12,8%
SÃO VICENTE	-6,2%	24,0%	3,2%	8,8%

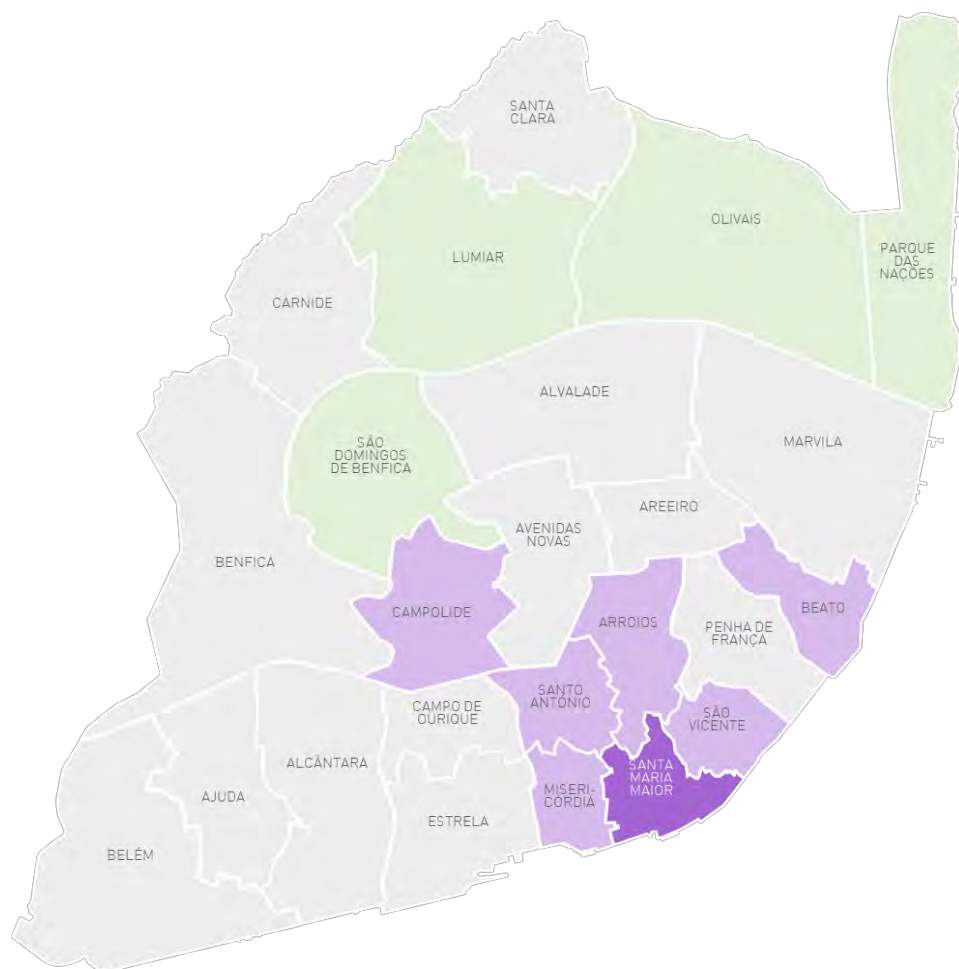
Aplicando a transformação de normalização, obtêm-se os seguintes valores:

	G1	G2	G3	G4
AJUDA	0,532	0,696	0,652	0,530
ALCÂNTARA	0,513	0,781	0,570	0,598
BEATO	0,636	0,791	0,719	0,818
BENFICA	0,577	0,566	0,190	0,675
CAMPOLIDE	0,552	0,796	0,559	1,068
CARNIDE	0,628	0,469	0,228	0,923
LUMIAR	0,374	0,437	0,145	0,396
MARVILA	0,433	0,455	0,318	0,939
OLIVAIS	0,499	0,514	0,144	0,314
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,404	0,511	0,134	0,277
ALVALADE	0,476	0,619	0,193	0,577
AREEIRO	0,500	0,661	0,211	1,130
ARROIOS	0,531	0,846	0,566	0,784
AVENIDAS NOVAS	0,403	0,711	0,419	0,612
BELÉM	0,528	0,710	0,443	0,350
CAMPO DE OURIQUE	0,544	0,762	0,499	0,498
ESTRELA	0,634	0,910	0,706	0,381
MISERICÓRDIA	1,199	1,426	0,856	0,293
PARQUE DAS NAÇÕES	0,567	0,507	0,138	0,316
PENHA DE FRANÇA	0,521	0,748	0,318	0,316
SANTA CLARA	0,506	0,464	0,244	0,938
SANTA MARIA MAIOR	1,612	1,356	1,327	0,465
SANTO ANTÓNIO	0,602	1,111	0,717	0,614
SÃO VICENTE	0,747	1,059	0,610	0,451

Aplicado o modelo de agregação, apresentam-se os valores do indicador composto que avalia o nível para cada freguesia e a respetiva classificação categorizada:

	Valor do Indicador	Nível de perda, abandono ou degradação de habitação
AJUDA	0,57	Dinâmica reduzida
ALCÂNTARA	0,59	Dinâmica reduzida
BEATO	0,73	Perda fraca
BENFICA	0,50	Dinâmica reduzida
CAMPOLIDE	0,73	Perda fraca
CARNIDE	0,57	Dinâmica reduzida
LUMIAR	0,33	Crescimento fraco
MARVILA	0,54	Dinâmica reduzida
OLIVAIS	0,35	Crescimento fraco
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,31	Crescimento fraco
ALVALADE	0,46	Dinâmica reduzida
AREEIRO	0,60	Dinâmica reduzida
ARROIOS	0,66	Perda fraca
AVENIDAS NOVAS	0,51	Dinâmica reduzida
BELÉM	0,47	Dinâmica reduzida
CAMPO DE OURIQUE	0,55	Dinâmica reduzida
ESTRELA	0,58	Dinâmica reduzida
MISERICÓRDIA	0,73	Perda fraca
PARQUE DAS NAÇÕES	0,36	Crescimento fraco
PENHA DE FRANÇA	0,43	Dinâmica reduzida
SANTA CLARA	0,54	Dinâmica reduzida
SANTA MARIA MAIOR	1,00	Perda forte
SANTO ANTÓNIO	0,69	Perda fraca
SÃO VICENTE	0,65	Perda fraca

A partir dos valores dos indicadores é assim possível obter a espacialização, ao nível da freguesia, das várias categorias consideradas.



4. Nível de acesso ao mercado de arrendamento de habitação

A espacialização do nível de acesso ao mercado de habitação utiliza como parâmetros a relação entre o perfil de rendimentos em Lisboa e a distribuição dos valores de rendas de habitação no mercado de arrendamento em 2022.

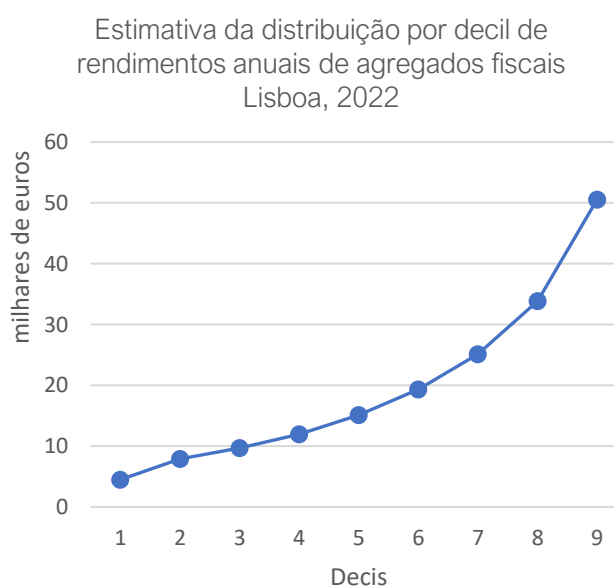
Em 2019, no âmbito da declaração de carência habitacional e de delimitação de Zona de Pressão Urbanística para a cidade de Lisboa, a fundamentação utilizada resultou de uma análise que cruzou os rendimentos de cada tipo de família, considerando as estimativas de distribuição de rendimentos por tipo de família com base no rendimento por adulto equivalente na AML, com base nas Estatísticas de Rendimento e Condições de Vida de 2017, cruzadas com as rendas por tipologia de habitação das habitações arrendadas em 2019, a partir da mediana das rendas por m², com base nas estatísticas da Autoridade Tributária e aplicando posteriormente uma área de referência por tipologia de habitação. Da análise realizada resultou que toda a cidade se encontra com graves carências no acesso a habitação, tal que todas as freguesias apresentaram percentagens de acesso a habitação adequada e acessível a menos de 20% das famílias.

Dada a indisponibilidade de acesso a dados de rendimentos por tipo de família às Estatísticas de Condições de Vida e Rendimento à escala da cidade de Lisboa ou da AML, utilizam-se as Estatísticas de Rendimentos ao Nível Local com base nas declarações de IRS da Autoridade Tributária, considerando os decis do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado nos agregados fiscais de Lisboa.

Para aferir as rendas de mercado da habitação, utilizam-se os quantis de rendimentos de apartamentos ou moradias usadas ou novas, arrendadas em 2022, de acordo com o Sistema de Informação Residencial da Confidencial Imobiliário.

A metodologia seguida pretende avaliar a percentagem dos agregados fiscais de Lisboa que conseguem aceder com determinado nível de acessibilidade, traduzido por uma taxa de esforço limite, a um limiar de referência mínimo de habitações disponíveis.

Percentis do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado	2020	2022*
10	4310	4484
20	7597	7904
25	8729	9082
30	9322	9699
40	11500	11965
50	14531	15118
60	18595	19346
70	24157	25133
75	27845	28970
80	32549	33864
90	48599	50562



*Estimativa com base no crescimento médio anualizado de rendimentos de 2011 a 2022 (~2% por ano)

Para avaliação expedita do nível de acessibilidade ao mercado de arrendamento, considera-se um valor de referência para a taxa de esforço do agregado familiar. O Regulamento Municipal do Direito à Habitação de Lisboa estabelece este valor de referência em 30%, assumindo uma renda acessível igual ou inferior a 30% do rendimento disponível do agregado familiar em duodécimos. Para escalões de rendimentos reduzidos este nível de taxa de esforço poderá não ser mais adequado para avaliar do acesso à habitação quando avaliado o rendimento disponível após despesas com habitação. No entanto, para uma avaliação transversal do acesso a habitação, considera-se o limiar de referência igual a uma taxa de esforço de 30%.

Desta forma é possível criar matrizes de relação entre a distribuição de renda e rendimento em cada freguesia, definindo para cada decil de rendimento dos agregados fiscais, qual os quantis das habitações arrendadas no mercado acessíveis a esse estrato da população.

No exemplo ilustrado na tabela seguinte, apresenta-se a matriz de acessibilidade para a Freguesia de Arroios que mostra que a acessibilidade a habitação com taxa de esforço de 30% do rendimento líquido só é possível para 10% a 20% dos agregados fiscais com maiores rendimentos, a 25% das habitações mais baratas.

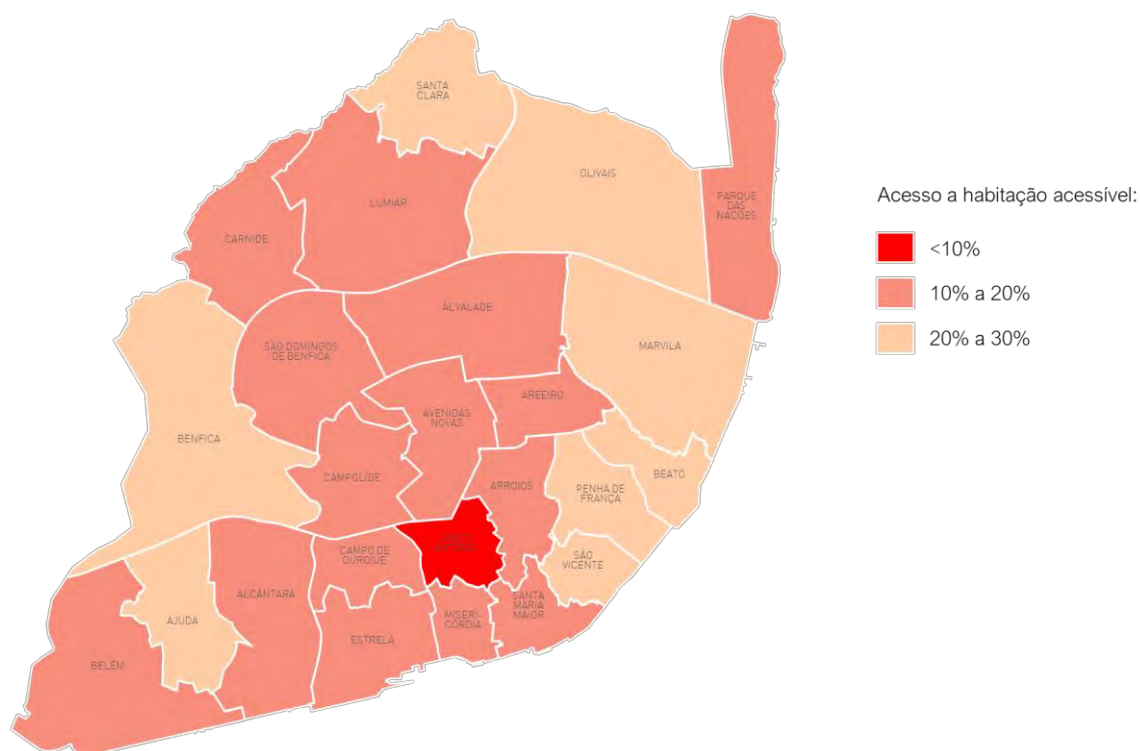
Percentis de Renda	Percentis de Rendimento								
	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90
Percentil 5									
Quartil 1									
Média									
Quartil 3									
Percentil 95									

Para avaliação de um mercado acessível torna-se necessário definir uma proporção de referência do número de habitações no mercado às quais uma família com determinados rendimentos consegue aceder com uma taxa de esforço inferior a 30%. Isto significa, como exemplo, para uma família com rendimentos disponíveis de 3000€/mês, a proporção de habitações a que consegue aceder, tendo em conta que a sua renda acessível é 900€/mês. Não é razoável que o limiar enquadre gamas altas ou muito altas de renda, ou uma média que as incorpore. Desta forma, a avaliação de acessibilidade considera o 1º Quartil de rendas de mercado, para cada freguesia, admitindo assim, que a freguesia é acessível para um determinado nível de rendimento das famílias, estas concedem encontrar no mercado rendas acessíveis em pelo menos 25% das habitações.

Através de interpolação linear entre quantis, é possível determinar a percentagem dos agregados fiscais com acesso a pelo menos 25% das habitações de mercado em cada freguesia, obtendo-se o seguinte resultado.

	Rendas de mercado 2022 P25	Estimativa da % de agregados fiscais com acesso a habitação
AJUDA	800	22%
ALCÂNTARA	950	18%
BEATO	680	28%
BENFICA	800	22%
CAMPOLIDE	938	18%
CARNIDE	900	19%
LUMIAR	950	18%
MARVILA	800	22%
OLIVAIS	845	20%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	900	19%
ALVALADE	950	18%
AREIRO	1000	16%
ARROIOS	900	19%
AVENIDAS NOVAS	1000	16%
BELÉM	975	17%
CAMPO DE OURIQUE	900	19%
ESTRELA	950	18%
MISERICÓRDIA	888	19%
PARQUE DAS NAÇÕES	1200	12%
PENHA DE FRANÇA	750	24%
SANTA CLARA	785	23%
SANTA MARIA MAIOR	850	20%
SANTO ANTÓNIO	1300	<10%
SÃO VICENTE	772	23%

Resultando no seguinte mapeamento:



Referências

Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. In R. Atkinson, & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 261-269). Routledge.

Mendes L (2018) Tourism gentrification in Lisbon: Neoliberal turn and financialisation of real state in a scenario of austerity urbanism. In: David I (ed.), *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplining Neoliberalism is Changing Portugal*, London: Lexington.