



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

**PROPOSTA N.º 480-B/2024**

**Alteração à Proposta n.º 480/2024**

**Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal a Carta Municipal de Habitação de Lisboa, nos termos da proposta**

Considerando que:

- 1) Na reunião ordinária da Câmara Municipal realizada a 11 de outubro de 2023, foi aprovada a Proposta n.º 583/2023 e submetida a consulta pública a Carta Municipal de Habitação, por um período de 60 dias úteis.
  
- 2) Durante essa reunião, o Bloco de Esquerda apresentou um conjunto de alterações à Proposta n.º 583/2023, organizadas em cinco eixos:
  - i) Reforço do Pilar 100% Público de Habitação Municipal;
  - ii) Fim dos Programas de Arrendamento Acessível em regime de Parceria Público-Privada (PPP);
  - iii) Garantia de Zonamento Inclusivo, assegurando habitação e capturando mais-valias indevidas dos promotores, além de eliminar incentivos urbanísticos à especulação imobiliária;
  - iv) Regulação mais rigorosa do Alojamento Local;
  - v) Regulação da atividade hoteleira.
  
- 3) As propostas do Bloco de Esquerda foram rejeitadas. Apesar disso, a consulta pública mostrou que os lisboetas pedem respostas concretas para a crise habitacional, apresentando sugestões que estão em linha com as propostas do Bloco de Esquerda de 2023.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

- 4) Muitas participações indicaram que a principal preocupação das pessoas é o acesso à habitação municipal, evidenciando o desespero de muitos que utilizam todos os meios ao seu dispor na busca de soluções para a crise.
- 5) No total, foram apresentadas 264 propostas específicas sobre questões de habitação, falta de acesso à mesma, e os impactos da especulação imobiliária e do turismo.
- 6) 25% dos participantes exigiram zonamento inclusivo, defendendo que os promotores privados destinem uma parte das habitações construídas ou reabilitadas aos programas de renda acessível da Câmara Municipal de Lisboa;
- 7) 45 participações pediram o aumento da oferta de habitação municipal, mais habitação para jovens e estudantes, além de críticas à inação da Câmara em iniciativas como o Programa de Renda Acessível Público do Restelo, que foi arquivado pela administração "Novos Tempos";
- 8) Vários participantes solicitaram limites máximos para as rendas, controle dos preços de arrendamento, garantias de rendas justas e maior fiscalização e regulação do mercado de arrendamento;
- 9) 35% das participações pediram uma maior regulação do Alojamento Local, limitando as licenças, reduzindo os rácios e diminuindo o número de AL em Lisboa;
- 10) 35% das propostas referiam-se a empreendimentos turísticos, pedindo a proibição de novos estabelecimentos turísticos e hotéis, além do uso da taxa turística para fomentar o arrendamento acessível.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

- 11) A Câmara Municipal, no entanto, não aceitou nenhuma das sugestões populares relacionadas à limitação do Alojamento Local e de novos empreendimentos turísticos, demonstrando um claro desalinhamento entre a gestão municipal e os anseios dos habitantes de Lisboa.
  
- 12) Tendo em conta esta posição da Vereação da Habitação, o Bloco de Esquerda propõe a inclusão de uma moratória a novos hotéis até que esteja concluído o Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa.
  
- 13) Por fim, o Bloco de Esquerda reafirma a coerência das suas propostas, entendendo que são essenciais para dar resposta às exigências populares de Lisboa, conforme já defendido em 2023.

**Assim, tenho a honra de propor, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 21.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, conjugado com a alínea e) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, ambas na redação em vigor, que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:**

***Alteração ao Relatório Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023-2032***

(...)

1)

[página 101]

**Sistema Municipal de Habitação – Pilar Público**

(...)

**[Novo]**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

A produção de habitação acessível através de concessões da Medida 1.08 é incorporada na Medida 1.02 (construção de novos edifícios em terrenos municipais), incluindo as operações de Alto da Ajuda, Rua Gomes Feire, Benfica, Parque das Nações, Olaias e Rua de São Lázaro, que passam assim para o Pilar Público do Programa de Renda Acessível, para além de outras operações a identificar.

[página 102]

### **Sistema Municipal de Habitação – Pilar Parceria**

#### **Produção de habitação acessível em parceria: Cooperativas e Concessões**

(...)

[Retirar o texto seguinte]

~~A Medida 1.08 pretende dar continuidade as operações do Programa Renda Acessível, reconhecendo o essencial contributo para o desenvolvimento, sem encargos financeiros municipais, de 1299 habitações acessíveis para atribuição através dos programas municipais, em seis operações: Rua de São Lázaro, Rua Gomes Feire, Benfica, Parque das Nações, Olaias e Alto da Ajuda. Destes, encontram-se com contrato de concessão celebrado as operações da Rua de São Lázaro e da Rua Gomes Freire, com expectativa de conclusão das obras até 2026.~~

~~Para os restantes encontra-se em revisão o modelo financeiro e contratual, seguido do lançamento de concursos para as operações de Benfica e Parque das Nações. As operações das Olaias e Alto da Ajuda encontram-se em desenvolvimento de loteamentos e estudos urbanísticos para solução de compromissos e estabilização de solução urbanística. A duração dos necessários procedimentos, projetos e obras impõe a concretização física destas operações no longo prazo (após 2023).~~

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

2)

[página 102]

### **Sistema Municipal de Habitação – Pilar Privado**

#### **Zonamento inclusivo [retirar texto] e incentivos urbanísticos**

~~Os incentivos urbanísticos e fiscais, previstos na medida 1.10, e o~~ O zonamento inclusivo, previsto na medida 1.16, visa ~~m~~ atingir uma oferta de habitação acessível a partir de promoção privada, visando promover a coesão socio-territorial e contrariar a gentrificação.

Através do zonamento inclusivo, preconiza-se um acréscimo sustentado e permanente de stock habitacional acessível numa perspetiva de longo prazo. Como princípio orientador, pretende-se assegurar a viabilidade económica e financeira de futuras operações urbanísticas que incluam a produção de habitação acessível. ~~Este princípio orientador é traduzido pelo equilíbrio (indiferença económica) entre os encargos com a produção dessa habitação e os incentivos públicos a atribuir para o efeito.~~

~~O atual PDM prevê a criação de fogos com valor máximo de renda ou preço de venda (VMRPV), aplicável a várias situações, nomeadamente, a admissibilidade de alinhamento de altura da fachada ao edifício confinante mais alto, e a concessão de créditos urbanísticos associados ao condicionamento de operações em número ou percentagem de habitações sujeitas a VMRPV.~~

~~A operacionalização do VMRPV para aplicação dos incentivos e obrigações atualmente previstos no PDM afigura-se essencial para a eficácia do zonamento inclusivo, que deverá ser articulado com o regulamento do sistema de incentivos a operações urbanísticas.~~



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

~~A revisão do PDM deverá permitir a operacionalização de mecanismos de zonamento inclusivo de acordo com estes princípios orientadores, articulando a densificação urbana com a oferta de habitação acessível.~~

[Novo]

Garantir a operacionalização de mecanismos de Zonamento Inclusivo, nomeadamente com o objetivo de assegurar 25% de área de superfície ou do total de fogos produzidos nas operações urbanísticas relevantes, para afetar a Programas de Renda Acessível.

3)

[Página 104]

### **Regulação de Alojamento Local**

(...)

Sem prejuízo do processo de revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL), e dos rácios-limite que ali venham ser a definidos, afirma-se na CMH, à escala do concelho [NOVO], mas também da freguesia, do bairro e secção estatística, um rácio máximo de 5%, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos, incluindo a regulação, monitorização e fiscalização e a oposição à renovação dos registos, que a lei confere aos municípios, de modo a permitir, por exemplo, que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, que atualmente atingem rácios, respetivamente de 71% e 47%, possam recuar para o limiar dos rácios de contenção que venham a ser estabelecidos no RMAL.

[NOVO] Para além disso, são necessários mecanismos de recuperação de casas do Alojamento Local para o mercado de habitação de forma a baixar o número de Alojamentos Locais para o rácio permitido pelo RMAL.

(...)

4)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

[Página 108]

**Medida 1.02 - Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal**

**Descrição**

(...)

[Novo]

A produção de habitação acessível através de concessões da Medida 1.08 é incorporada na Medida 1.02 (construção de novos edifícios em terrenos municipais), incluindo as operações de Alto da Ajuda, Rua Gomes Feire, Benfica, Parque das Nações, Olaias e Rua de São Lázaro, que passam assim para o Pilar Público do Programa de Renda Acessível, para além de outras operações a identificar.

5)

[página 119]

**Medida 1.08 - Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria**

[Novo]

O conjunto de operações de promoção de habitação acessível através de concessões revertem para a Medida 1.02 - Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal. O município não recorrerá a Parcerias Público Privadas para a realização de renda acessível, utilizando apenas o Pilar Público do Programa de Renda Acessível.

[Retirado todo o texto]



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

6)

[Página 123]

**Medida 1.11 - Aumentar soluções de alojamento para Pessoas em Situação de Sem Abrigo**

**Metas: [NOVO] Erradicação do fenómeno de pessoas em situação de sem abrigo, com soluções habitacionais**

**[Retirado todo o texto]**

7)

[Página 129]

**[Novo] Medida 1.16 - Zonamento inclusivo, através da criação de habitação acessível nas operações urbanísticas privadas**

**Descrição**

**[Novo] Estabelecimento de uma quota de 25% de área de superfície ou de total de fogos produzidos, num total de pelo menos 8.000 fogos destinados à oferta de habitação acessível em operações urbanísticas relevantes.**

**[Retirado o restante texto].**

8)

[Página 140]

**Medida 2.08 - Regulação da atividade de Alojamento Local**

**Descrição**





CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DA VEREADORA BEATRIZ GOMES DIAS

BLOCO DE ESQUERDA

[Novo]

Regulação da atividade do alojamento local através da delimitação de áreas de contenção absoluta (áreas de contenção com rácio entre Alojamento Local e Alojamentos familiares clássicos superior a 5%) e contenção relativa (áreas de contenção com rácio de Alojamento Local e alojamentos familiares clássicos superior a 2,5%), e definição de medidas de regulação, monitorização, fiscalização e de recuperação de casas do Alojamento Local para o mercado de habitação de forma a baixar o número de Alojamentos Locais para o rácio permitido pelo RMAL, no âmbito da revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL). Articulação destas zonas de contenção com a Declaração de Zonas de Carência Habitacional.

9)

[Página 150]

### 3.07 - Elaboração do Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa

#### Descrição

(...)

[NOVO]

Até à conclusão da revisão dos instrumentos urbanísticos, com base em Estudo de Capacidade de Carga Turística, aprovar medida preventiva de salvaguarda do uso habitacional, quando se pretenda alterá-lo para uso turístico/comercial.