

Programa Local de Habitação de Lisboa

Proposta preliminar

8 de Outubro de 2008

60ª reunião da Câmara Municipal de Lisboa

Vereadora Helena Roseta

com o apoio de

Drª Teresa Craveiro

Directora do DPE –

Departamento de Planeamento Estratégico

Programa Local de Habitação de Lisboa

1. O que é

Os Programas Locais de Habitação (PLH), previstos no Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 (PEH 2008/2013), da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, são instrumentos que definem localmente (a nível municipal ou intermunicipal) uma visão estratégica das intervenções nas áreas da habitação, cruzando diversas políticas com realce para a reabilitação e reconversão urbana, e que fixam os objectivos da política de habitação local para 4-5 anos.

A existência destes instrumentos condicionará a apresentação de candidaturas a financiamentos públicos nesta área.

2. Âmbito geográfico

Área de intervenção do PLH de Lisboa: Município de Lisboa

Área de articulação estratégica: Área Metropolitana de Lisboa, no quadro da revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território da mesma (PROTAML) até 2009.

3. Contexto

- Falta de articulação entre as políticas públicas de habitação, reabilitação urbana e transportes, com graves reflexos no quotidiano da população que vive ou trabalha em Lisboa
- Declínio demográfico e forte envelhecimento da população residente
- Elevado número de fogos vazios
- Rigidez e declínio do mercado de arrendamento
- Desregulação do mercado habitacional, com grandes desfasamentos entre o preço da habitação e os rendimentos médios, sobretudo para as camadas jovens
- Riscos de guetização, nomeadamente em bairros de promoção pública
- Persistência de más condições de habitabilidade em vários bairros e zonas da cidade, com realce para os núcleos históricos da cidade
- Fim dos grandes programas de promoção pública de habitação em Lisboa
- Dificuldades na gestão do património habitacional construído
- Insuficiência de equipamentos de proximidade em vários bairros da cidade.
- Pouco ou nenhum acesso dos cidadãos a informação sistemática e fidedigna sobre as dinâmicas do mercado habitacional e sobre a intervenção das políticas públicas.

4. Objectivos gerais e específicos

4.1 O PLH são instrumentos que deverão permitir às autarquias, em articulação com a Administração Central, desempenhar o seu papel regulador no mercado da habitação, suprimindo falhas e disfunções, por forma a contribuir para o efectivo cumprimento do direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa.

4.2 Para o efeito, a elaboração do PLH de Lisboa visará, em termos gerais:

- 4.2.1 Conhecer melhor as necessidades quantitativas e qualitativas de habitação
- 4.2.2 Conhecer o mercado habitacional local e as suas dinâmicas
- 4.2.3 Hierarquizar prioridades
- 4.2.4 Identificar os recursos e parceiros mobilizáveis
- 4.2.5 Enquadrar as intervenções de regeneração urbana
- 4.2.6 Contratualizar intervenções
- 4.2.7 Divulgar “boas práticas” na gestão do parque público.

4.3 Em termos específicos, o PLH de Lisboa deverá:

- 4.3.1 Proceder ao levantamento da informação e saber disponível sobre a situação da habitação em Lisboa
- 4.3.2 Identificar, em colaboração com as freguesias e com os parceiros sociais, a dimensão das carências quantitativas e qualitativas de habitação, seleccionando áreas críticas ou estratégicas de intervenção prioritária
- 4.3.3 Aprofundar o conhecimento e a informação sobre o mercado, identificando potencialidades, bloqueios e falhas, numa óptica metropolitana e municipal, que inclua a habitação, o transporte e o acesso aos equipamentos urbanos
- 4.3.4 Identificar as principais dinâmicas da evolução da oferta e da procura de habitação em Lisboa e respectivas tendências de evolução
- 4.3.5 Articular a intervenção directa e indirecta no mercado da habitação com as outras políticas municipais, nomeadamente a política urbanística, a política fiscal, a política de acção social e a gestão do património municipal
- 4.3.6 Integrar na estratégia municipal de habitação os vários programas e projectos desenvolvidos ou a desenvolver no âmbito dos pelouros municipais envolvidos, como por exemplo o PRDIM – Programa de reabilitação e desenvolvimento integrado de Marvila
- 4.3.7 Desenvolver um processo participativo, envolvendo todos os parceiros e aberto aos cidadãos, para definir os objectivos estratégicos, as prioridades e as medidas a implementar
- 4.3.8 Acompanhar a aplicação do novo regime de arrendamento urbano e o seu impacto na habitação em Lisboa
- 4.3.9 Identificar os recursos financeiros, técnicos, sociais e de informação disponíveis e mobilizáveis para a estratégia local de habitação
- 4.3.10 Identificar práticas, técnicas ou metodologias inovadoras, nomeadamente nas áreas da mobilidade, eficiência energética, conservação de edifícios e gestão do parque habitacional
- 4.3.11 Acompanhar e divulgar as experiências de inovação e boas práticas nacionais e internacionais
- 4.3.12 Preparar ou acompanhar as candidaturas e parcerias necessárias à mobilização de recursos, quer através do PEH 2008/2013, quer de outros programas, iniciativas ou financiamentos nacionais ou

comunitários (PROHABITA, Porta 65, empréstimo ao BEI para reabilitação urbana, etc.)

4.3.13 Definir e calendarizar as medidas propostas, quantificando-as quando possível ou pelo menos identificando as condições da sua exequibilidade e garantindo a sua integração nos instrumentos de gestão municipal

4.3.14 Implementar um processo de monitorização e avaliação sistemático, que inclua a acessibilidade on-line aos documentos e informações gerados no processo do PLH e a publicação periódica de indicadores actualizados

Nota: Há estudos que estão a ser desenvolvidos no âmbito dos pelouros do Urbanismo ou da Habitação e que deverão dar um importante contributo para o melhor conhecimento da procura e da oferta de habitação em Lisboa. É o caso dos seguintes trabalhos:

Dinâmicas Residenciais em Lisboa - Estudo em elaboração pelo CESUR/IST e DPE/CML.

Objectivo: Avaliação da mudança sócio-demográfica em Lisboa e captação de Novos Residentes, monitorizando mudanças sociais e económicas de forma espacializada.

Áreas seleccionadas: Alvalade; Alcântara; Pena; Mercês e Santa Catarina; São João; Santa Maria dos Olivais e São Domingos de Benfica.

Fluxo Migratório das Famílias e evolução da oferta de habitação no concelho de Lisboa - Análise dos dados da Confidencial Imobiliário/Imométrica (Protocolo de colaboração com a CML) e base de dados sobre o licenciamento municipal de novas construções e de obras, obtidos através da aplicação GESTURBE (DMPU/CML)

5. Destinatários

Do lado da procura: munícipes actuais e futuros

Do lado da oferta: sector imobiliário, sector cooperativo e social e entidades públicas promotoras de habitação em Lisboa

6. Entidades intervenientes

Entidade coordenadora: Câmara Municipal de Lisboa,

Intervenientes da administração local: EPUL, GEBALIS; quanto às SRU's, a informação existente e os trabalhos em curso deverão ser integrados na estratégia municipal de habitação

Intervenientes da administração central: IHRU, CCDRLVT, INE

7. Parceiros locais

Juntas de Freguesia, cooperativas de habitação, IPSS, Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, associações de inquilinos e de proprietários, associações de moradores, fundações e outras ONG, associações empresariais e empresas de construção, promoção e mediação imobiliária, instituições financeiras, universidades, centros de investigação e especialistas. As Câmaras Municipais da Área Metropolitana de Lisboa poderão, no quadro de uma estratégia regional de habitação, a definir no PROTAML, integrar parcerias com a CML para o PLH.

8. Enquadramento normativo

- Constituição da República Portuguesa
- legislação nacional vigente na área da habitação
- legislação nacional vigente nas áreas do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do Regime Excepcional para a Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGIs);
- legislação comparada
- Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 (IHRU)
- Planos de Actividades e Orçamentos da CML para o período de vigência do PLH
- programa SIMPLIS
- regulamentos municipais

9. Cronograma

Pretende-se que o PLH seja elaborado e apreciado até Junho de 2009. Deverá ser desenvolvido segundo três fases, cujas balizas temporais, indicativas, são as seguintes:

1ª fase – Conhecer – entre Outubro e Dezembro de 2008

Esta é uma fase de diagnóstico, que implica a recolha de informação disponível através de diferentes suportes e fontes (serviços e empresas municipais, freguesias, organizações da sociedade civil, empresas e entidades promotoras de habitação, etc.).

Pretende-se identificar, de forma expedita mas consistente:

- necessidades, problemas e disfunções do mercado, com localização geo-referenciada (ao nível de freguesia sempre que possível)
- políticas e instrumentos disponíveis, lacunas e contradições
- conhecimento e proposta inovadoras
- oportunidades e potencialidades de mudança

Esta fase implica um conjunto de debates, um estudo de opinião para conhecer a percepção dos cidadãos sobre esta temática e um site dedicado ao PLH.

2ª fase – Escolher – entre Janeiro e Março de 2009

Esta é uma fase de definição de prioridades e objectivos estratégicos, em que são elencados os instrumentos de intervenção e os projectos e medidas a desenvolver. Nesta fase deverão articular-se as prioridades escolhidas com as restantes políticas municipais. Esta fase conclui-se com a elaboração da matriz de objectivos estratégicos e a identificação das áreas-piloto ou medidas prioritárias.

Nesta fase, em princípio, os debates serão sobretudo sectoriais ou descentralizados, de forma a aprofundar a intervenção dos vários actores, sectoriais ou de zona e bairro, garantindo o seu envolvimento e a explicitação concreta das suas aspirações. O PLH deverá procurar compatibilizar as diferentes “visões” dos actores, quer do lado da oferta, quer do lado da procura, num quadro coerente que aponte horizontes e metas de médio prazo, sem ignorar as intervenções prioritárias e em curso.

3ª fase – Concretizar – entre Abril e Junho de 2009

Esta é uma fase decisiva em que deverá ser possível lançar algumas medidas ou acções-piloto, de carácter demonstrativo e que permitam testar propostas contidas no PLH, e submeter a debate público a estratégia municipal de habitação para os próximos 4-5 anos em Lisboa. Será também nesta fase que se estabelecerão parcerias e mecanismos de acompanhamento e avaliação da implementação do PLH.

Este faseamento será afinado de acordo com os calendários e metodolgoia definidos pelo IHRU ou pela CCDRLVT para as políticas nacional e regional de habitação.

No final das fases 1 e 2 serão apresentados relatórios de progresso. A fase 3 conclui-se com a apresentação do relatório final para apreciação da Câmara e da Assembleia Municipal, o qual deverá incluir uma agenda colaborativa com a indicação dos principais compromissos e responsabilidades dos poderes públicos e dos restantes parceiros no processo.

10. Metodologia e escrutínio

O PLH deverá ser desenvolvido segundo uma metodologia participativa e iterativa, privilegiando o papel das freguesias e da sociedade civil. A participação dos cidadãos será assegurada quer nos diferentes fóruns de discussão, quer através de um “site” na net, articulado com os “sites” do Município.

Paralelamente será incentivada a divulgação do saber e conhecimento existente nas universidades e centros de investigação, nomeadamente sob a forma de trabalhos de licenciatura, mestrado, doutoramento ou estágio académico, a divulgar através do site e de uma pequena exposição itinerante (“mostra do saber”)

O PLH deverá poder contar com o apoio de individualidades ou entidades especialmente empenhadas na questão da habitação em Lisboa, através de um conselho consultivo, a criar por deliberação municipal.

Os relatórios de progresso, no fim das fases 1 e 2, e o relatório final serão submetidos à apreciação do executivo e da Assembleia Municipal.

11. Comunicação e imagem

O PLH deverá ter um espaço próprio na net com acesso livre e universal, podendo algumas áreas exigir registo gratuito.

Deverá ser estabelecida uma articulação com os serviços de atendimento ao Município, quer presenciais, quer por linha telefónica, segundo os princípios da administração aberta e no quadro do programa SIMPLIS.

O PLH deverá poder recorrer a estudos de opinião, devidamente validados metodologicamente, para afinar, sem ter de recorrer a trabalhos de campo exaustivos, o diagnóstico das carências e a sua percepção pelos cidadãos.

12. Recursos Humanos e Técnicos

O PLH será elaborado por uma Unidade de Projecto, a criar, nos termos legais, no âmbito do Departamento de Planeamento Estratégico e a prover, de preferência, com técnicos municipais, com missão e composição a definir.

O PLH poderá recorrer a estudos e pareceres externos, quando necessário, devendo o respectivo custo estar previsto nos custos totais do programa.

13. Coordenação e responsabilidade política

A elaboração do PLH é coordenada tecnicamente pela chefia da Unidade de Projecto a criar, sendo até lá assegurada pela senhora Directora Municipal do Planeamento Estratégico.

A responsabilidade política pelo PLH de Lisboa caberá à vereadora Helena Roseta, de acordo com o despacho de delegação de competências de 30 de Setembro de 2008 do Senhor Presidente da Câmara, que se anexa.

14. Custos e receitas estimados

Para a primeira fase, com incidência no exercício orçamental de 2008, os custos estimados são de 100.000 euros, repartidos como detalhado no quadro anexo.

Poderão solicitar-se patrocínios para cobrir parte das despesas da conferência, da “mostra do saber” ou do “site”.

O custo do “site” pode ser repartido em dois exercícios orçamentais.

Os custos e as receitas estimados para o exercício orçamental de 2009 serão apresentados após conhecimento das linhas mestras dos instrumentos de gestão da CML para 2009 e da eventual apresentação de candidatura aos programas Capacitação Institucional e Regeneração Urbana, do QREN - PO de Lisboa, cujos concursos deverão abrir até final do ano de 2008.

15. Financiamento do PLH

15.1 Candidatura a programas existentes ou a criar a nível nacional e comunitário, nomeadamente os programas Capacitação Institucional e Regeneração Urbana acima referidos- *montante a definir*

15.2 Plano de Actividades e Orçamento Municipal de 2008 – 100.000 euros, a incluir do lado da despesa em sede de alteração orçamental. Em sede de alteração do plano de actividades de 2008, poderá ser colocada, do lado da receita, uma dotação de 20.000€, a definir (apoios públicos do IHRU ao PLH, parceria com a Fundação de Ciência e Tecnologia e eventuais patrocínios).

15.3 Plano de Actividades e Orçamento Municipal de 2009 – *montante a definir*.

O PLH deverá ser incluído como programa autónomo, com rubrica própria, no Plano e Orçamento Municipal de 2009, no âmbito do Planeamento Estratégico.

15.4 Plano Plurianual de Investimentos – em articulação com 15.2 e 15.3 e tendo em conta as previsões do PLH para os próximos 4-5 anos.

15.4 Patrocínios de entidades públicas ou privadas (ver 15.2) com vista a financiar acções concretas do PLH (ex: realização de conferências e exposições ou convites a individualidades estrangeiras) – *montante a definir*

Anexos:

- despacho de delegação de competências
- lista das acções a realizar na fase1, por conta do exercício orçamental de 2008
- estimativa de custos das acções a realizar na fase 1

PLH - Anexos



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

DESPACHO N.º ___/P/2008

(Delegação de competências)

Considerando que:

O Presidente pode incumbir os Vereadores no cumprimento de tarefas específicas, como seja a condução de projectos relevantes para o Município;

Para esse efeito, e nos termos do nº1 do artigo 69º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, o Presidente pode incumbir os vereadores de tarefas específicas, podendo, nos termos e limites do n.º 2 do mesmo artigo, delegar o exercício das suas competências nos Vereadores;

No âmbito do acordo de cooperação celebrado entre o Presidente e os Vereadores Cidadãos por Lisboa, a 9 de Setembro de 2008, a Vereadora Helena Roseta aceitou a incumbência de coordenar o projecto “Programa Local de Habitação”;

A concretização do mencionado projecto deve ser feita em articulação e colaboração com os pelouros da Habitação, do Urbanismo e do Património;

A delegação de poderes feita pelo presente Despacho constitui um instrumento para a coordenação eficaz e eficiente do “Programa Local de Habitação” a ser levada a cabo pela Vereadora Helena Roseta;

Nestes termos, e ao abrigo do estatuído no n.º 2 do artigo 69.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e ainda do artigo 35.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, determino o seguinte:

1 – Delegar na Vereadora Helena Roseta a competência para coordenar a elaboração do Programa local de habitação (PLH) de Lisboa, instrumento participativo que deverá enquadrar a política municipal de habitação de Lisboa e proporcionar a candidatura da



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

CML a fundos públicos, no âmbito do Plano Estratégico da Habitação 2008/2013, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana;

2 – Os poderes ora delegados devem ser exercidos em colaboração com os pelouros da Habitação, do Urbanismo e do Património, com respeito pelas competências delegadas nos respectivos Vereadores;

3 – O Programa local de habitação será elaborado, sob orientação da vereadora Helena Roseta, pelo Departamento de Planeamento Estratégico, que para o efeito lhe deverá prestar toda a colaboração, incluindo a definição da missão e composição da necessária equipa técnica, nos termos legais e dentro do quadro orgânico da câmara.

4 – O presente despacho produz efeitos a partir da data da sua assinatura.

Paços do Concelho de Lisboa, em 30/09/2008.

O Presidente,

António Costa

Programa Local de Habitação de Lisboa

Acções a desenvolver na fase 1

Fórum das Freguesias – entre 31 de Outubro e 7 de Novembro

Local: instalações municipais ou cedidas a título gratuito com auditório para 180 pessoas

Duração: 1 dia, com almoço volante

Destinatários: autarcas eleitos para as freguesias (até 3 por freguesia, podendo ser membros da JF ou da AF)

Convidados: Presidente da Comissão de Habitação, Reabilitação Urbana e Bairros Municipais da Assembleia Municipal
Vereadores

Grupos Políticos representados na CM e na AM

Representante do IHRU e da CCDRLVT

Objectivo: Apresentação dos objectivos do PLH e diagnóstico das carências habitacionais na freguesia

Custos estimados: 2.500 €

Resultados esperados: sensibilização dos autarcas de freguesia; identificação de áreas críticas; relatório síntese do diagnóstico local

Fórum dos Trabalhadores municipais na área da Habitação –entre 3 e 10 de Novembro

Local: instalações municipais ou cedidas a título gratuito com auditório para 180 pessoas

Duração: 1 dia, com almoço volante

Destinatários: trabalhadores da CM ou empresas municipais, envolvidos na área da habitação e áreas conexas (urbanismo e património)

Convidados: Presidente da Comissão de Habitação, Reabilitação Urbana e Bairros Municipais da Assembleia Municipal

Vereadores

Grupos Políticos representados na CM e na AM

Representante do IHRU e da CCDRLVT

Objectivo: Apresentação dos objectivos do PLH e da futura Unidade de Projecto, identificação das principais fontes de informação e estudos realizados sobre o tema na CM ou empresas municipais, pedido de apoio a todos os serviços envolvidos

Custo estimado: 2.500 €

Resultado esperado: sensibilização dos trabalhadores municipais envolvidos na política de habitação de Lisboa; oferta de colaboração para a Unidade de Projecto; definição de pontos de contacto; relatório síntese

Conferência “Habitação em Lisboa – O que sabemos e não sabemos” – 21/22 de Novembro ou 24/25 de Novembro

Local: a definir

Duração: tarde e noite do primeiro dia, manhã do segundo dia

Destinatários: cidadãos, organizações da sociedade civil e entidades promotoras de habitação

Convidados: Especialistas nacionais
Especialistas estrangeiros (num máximo de 3)
Autarcas eleitos de Lisboa
Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades
Representante da Equipa Técnica que elaborou o Plano
Estratégico da Habitação 2008/2013

Programa: Dois painéis de debate (A habitação em Lisboa como um direito e A habitação em Lisboa como mercado) e conclusões

Objectivo: Divulgar os objectivos do PLH e do PEH 2008/2013; identificar as principais carências e bloqueios, quer do lado da procura, quer do lado da oferta de habitação em Lisboa; confrontar com experiências inovadoras de política de habitação noutras cidades

Custo estimado: 25.000 €

Resultado esperado: sensibilização de agentes e media; recolha de conclusões e sugestões para incorporação no PLH

Workshop de Avaliação – entre 7 e 14 de Dezembro

Local – instalações municipais para 30 pessoas

Duração – 1 dia, com almoço

Convidados – Especialistas nacionais
Presidentes da Comissão de Habitação e Reabilitação Urbana e Bairros Municipais da AM
Vereadores dos pelouros da Habitação, do Urbanismo e do Património
Representante do IHRU e da CCDRLVT
Pontos de contacto

Objectivo: Apresentação do diagnóstico; avaliação crítica do trabalho realizado

Custo estimado: 10.000 € (inclui pagamento de pareceres especializados)

Resultado esperado: preparação qualificada do relatório de progresso da fase1; detecção de erros e lacunas; constituição do Conselho Consultivo do PLH

Mostra do Saber – a partir da Conferência de Novembro até ao final do PLH

Formato: site do PLH e pequena exposição itinerante

Destinatários: cidadãos, organizações da sociedade civil e entidades promotoras de habitação

Convidados: serão convidados a contribuir para a Mostra do Saber universidades, centros de investigação e especialistas com trabalhos realizados sobre a Habitação em Lisboa

Parceiros: Universidades, Centros de Estudo e Investigação e Fundação para a Ciência e Tecnologia

Objectivo: apresentação da recolha de estudos e investigações realizadas no meio académico sobre a habitação em Lisboa

Custo estimado: 5.000€; poderá haver apoio financeiro da FCT

Resultado esperado: Identificação de fontes de informação especializada e sua disponibilização pública, com autorização dos autores; sensibilização do meio académico; reforço do Conselho Consultivo

Estudo de opinião – a apresentar na Conferência de Novembro

Objectivo: afinar o diagnóstico das carências e aspirações e identificar a percepção dos cidadãos residentes ou que trabalham em Lisboa sobre a problemática da habitação

Metodologia: recolha de opinião por amostragem

Custo estimado: 10.000€

Resultado esperado: Complementar a abordagem técnica e teórica em função da percepção do ponto de vista dos cidadãos; sensibilização do público e dos media