



**Reforçar a Identidade da Cidade
Reabilitando os Bairros Históricos**

“O caso de Lisboa”

Outubro 2006

Maria Teresa Craveiro

Foto APL

Identidade



“O património arquitectónico, urbano e paisagístico, assim como os elementos que o compõem, são o resultado de uma identificação com vários momentos associados à história e aos seus contextos socio-culturais.”

in Carta de Cracóvia 2000 (Princípios para a Conservação e Restauro do Património Construído)



TEJO

**Aqui e além em Lisboa – quando vamos
Com pressa ou distraídos pelas ruas
Ao virar da esquina de súbito avistamos
Irisado o Tejo:
Então se tornam
Leve o nosso corpo e a alma alada**

Sofia de Mello Breyner Andresen



Orlando Ribeiro assinalou uma forma portuguesa de estruturar o espaço urbano, orgânica, meridional, mas essencialmente dicotómica: nasceu da “combinação de uma baía ou enseada abrigada e de uma colina fragosa”, constituindo portos de escala, abertos a todas as gentes e mercadorias.

Lisboa, as colinas e o Tejo



Paradigma de cidade de colina, a ver o Tejo e aberta ao oceano

A uma “alta” aristocrática, pontuada de igrejas, conventos, casas senhoriais, corresponde sempre uma “baixa”, ribeirinha, mercantil e popular, função do obrigatório porto de mar.

VISÃO ESTRATÉGICA PARA A CIDADE DE LISBOA

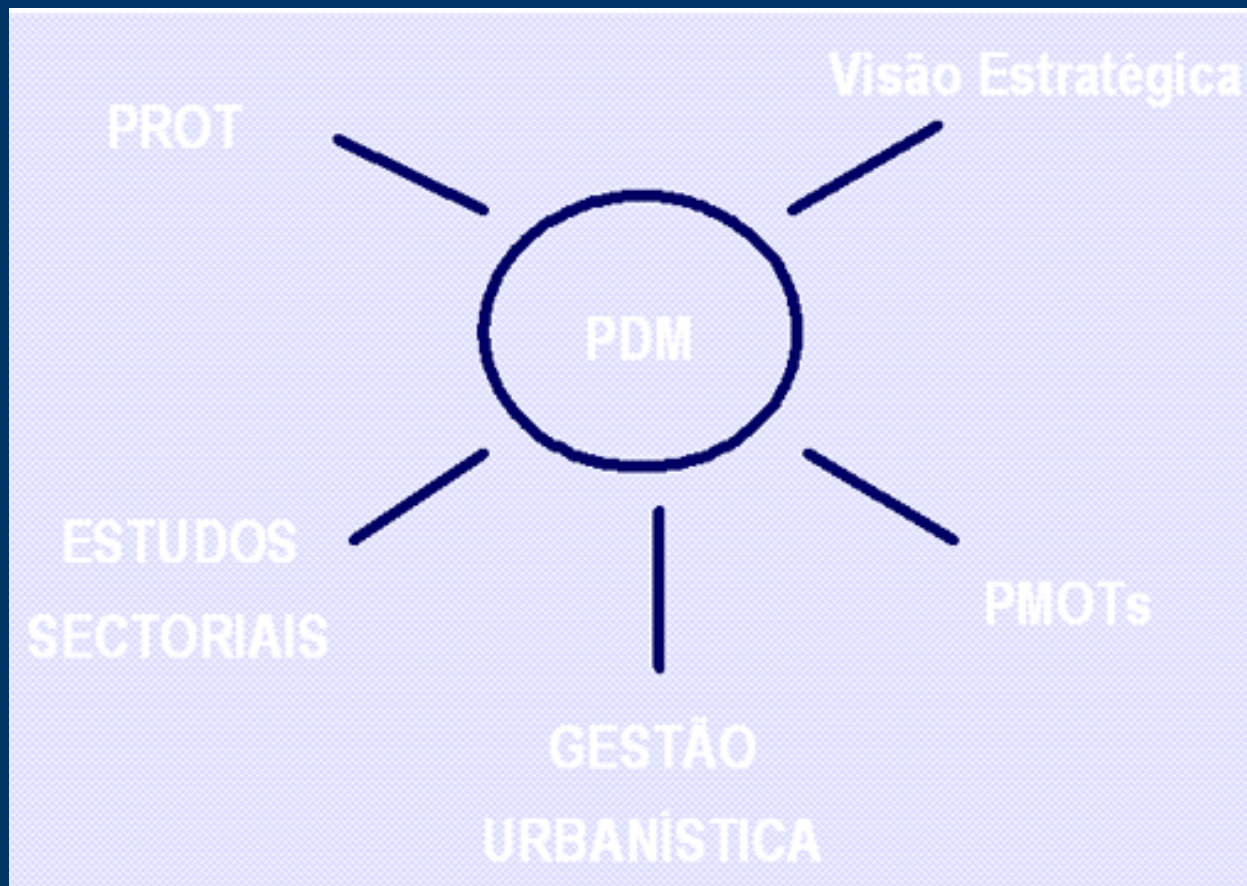


Foto APL

MISSÃO

Reposicionar Lisboa, simultaneamente, como **Capital Atlântica da Europa** e como **Porta Europeia do Mediterrâneo**, retirando partido de um conjunto de factores de inegável valia, nomeadamente, a **posição geoestratégica**, o **património natural, construído e cultural**, o **dinamismo económico** e a **distinção** no contexto europeu.

Articulação com o PDM



Região
Plano Regional de
Ordenamento do
Território

Concelho
Plano Director
Municipal (PDM)

Local
Planos de Urbanização
(PU)
Planos de Pormenor
(PP)



Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa – PROTAML

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002 de 8 de Abril)

Secção II – Opções Estratégicas

Ponto 1 - Visão Estratégica - Objectivo Global





«Afirmar Lisboa como região de excelência para residir, trabalhar e visitar...»

Ponto 4 – Estratégia de Coesão Sócio-territorial

«Revitalização das áreas históricas (...) qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana»

EVOLUÇÃO DO PLANEAMENTO URBANO



 ABORDAGEM TRADICIONAL 	 ABORDAGEM EMERGENTE 
Predomínio do produto	Predomínio do processo
Sectorial	Integrado e coordenado
Normativo	Estratégico
Orientado a objectivos	Orientado a custos/benefícios
Orientado à oferta urbana	Orientado à procura urbana
Sujeição aos limites administrativos	Superação dos limites administrativos
Participação aberta	Participação focalizada

O QUE É O PLANO ESTRATÉGICO



Um processo para a definição dos futuros desejáveis e possíveis para a cidade, das linhas de desenvolvimento económico e social e a determinação de estratégias, meios e acções para atingir esses objectivos.



LISBOA PROCESSO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO Articulação com a Revisão do Plano Director Municipal

Materializar a **VISÃO ESTRATÉGICA** para a Cidade de Lisboa, McKinsey&Company

ESTUDOS SECTORIAIS E OUTROS: Ronenblat *et al* (2003), DATAR, Desenvolvimento Económico e Competitividade Urbana, Mercado da Habitação na Área Metropolitana de Lisboa, Mobilidade e Transportes, Quatro Estudos de Caso (...)

WORK SHOPS CML

SERVIÇOS CML - Articulação interna

PLANEAMENTO ESTRATÉGICO (Método Prospectivo)

MISSÃO

Reposicionar Lisboa, simultaneamente, como Capital Atlântica da Europa e como Porta Europeia do Mediterrâneo, retirando partido de um conjunto de factores de inegável valia, nomeadamente, a posição geoestratégica, o património natural, construído e cultural, o dinamismo económico e a distinção no contexto europeu.

VISÃO ESTRATÉGICA 2002 - 2012

Eixos de Desenvolvimento Urbano

- Lisboa Cidade de Bairros**
Qualificação dos Bairros e espaços públicos
- Lisboa Cidade de Empreendedores**
Empreendedorismo e dinamismo empresarial
- Lisboa, Cidade de Culturas**
Turismo, Animação Cultural, Cosmopolitismo e Multiculturalidade
- Lisboa, Cidade de Modernidade e Inovação**
Modernização da Cidade e eficiência administrativa

Princípios e valores

- Reabilitação Urbana**
- Harmonia**
- Integração e Mistura de Funções**
- Ocupação selectiva dos Vazios Urbanos**
- Democratização**
- Cosmopolitismo**
- Intervenção Diferenciada**

**P
R
O
T
A
M
L**

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL (Revisão)

Modelo de Estrutura Espacial

Planta de Ordenamento

Regulamento

**P
N
P
O
T**

**P
N
D
E
S**

**P
E
R
O
L
V
T**

Revisão do PDM Lisboa



Modelo de Estrutura Espacial - Aspectos Principais

Organizar a cidade, tornando-a mais sustentável, eficiente e policêntrica:

- Consolidar e articular estrutura verde
- Hierarquizar e articular estrutura viária
- Afirmar e articular centralidades

Adicionar valor à diferenciação interna da cidade:

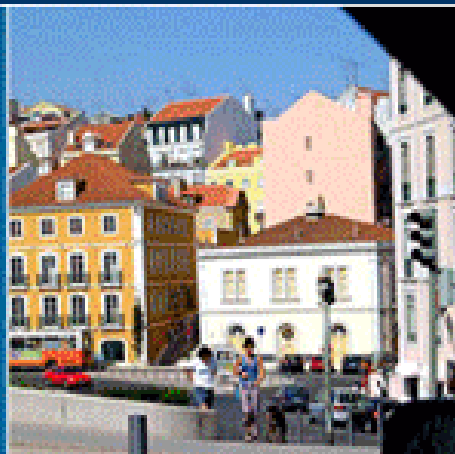
- **Reabilitar e revitalizar áreas históricas**
- **Qualificar as malhas urbanas consolidadas**
- Crescer selectivamente na coroa periférica
- Intensificar a ligação da cidade ao rio
- Consolidar um sistema de vistas e de pontos de vista notáveis

Enriquecer a vivência da cidade:

- Valorizar as lógicas de bairro
- Produzir novas zonas de excelência
- Qualificar os processos de integração metropolitana

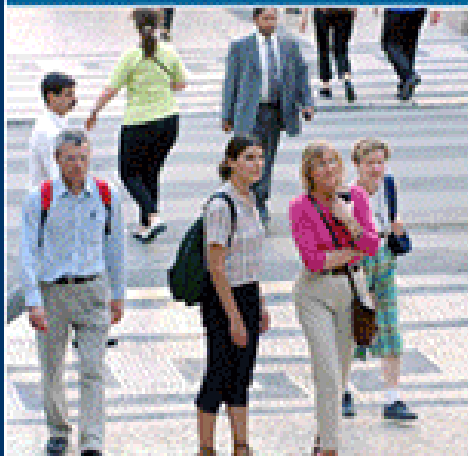
LISBOA - VISÃO ESTRATÉGICA 2002 - 2012

*Eixos de
Desenvolvimento
Urbano*



CIDADE DE BAIROS

✓ *Qualificação dos
Bairros, Criação de
Equipamentos e
Valorização dos
Espaços Públicos*



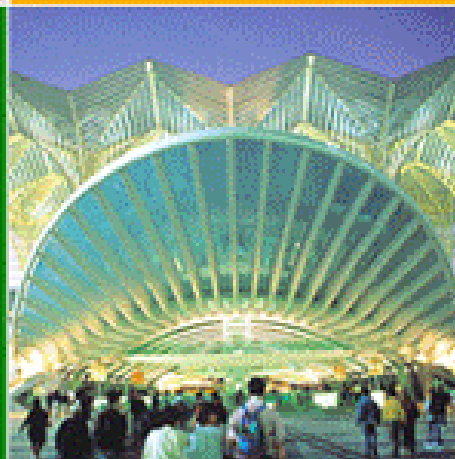
CIDADE DE EMPREENDEDORES

✓ *Empreendedorismo
e Dinamismo
Empresarial na
Economia do
Conhecimento*



CIDADE DE CULTURAS

✓ *Turismo,
Animação Cultural,
Cosmopolitismo e
Multiculturalidade*



CIDADE DE MODERNIDADE E INOVAÇÃO

✓ *Modernização da
Cidade e Eficiência
Administrativa*

VISÃO ESTRATÉGICA - LISBOA 2002 - 2012



DEBILIDADES

Mobilidade e Acessibilidades

Despovoamento dos Núcleos Históricos

Carência de Equipamentos de Proximidade

Áreas Obsoletas do Sistema Industrial

Insuficiente Presença e Actividades
Produtivas

POTENCIALIDADES

Condições Naturais e Património

Recursos Humanos e Científicos

Localização Geoestratégica Atlântico-
Mediterrânica

Funções Centrais de Capital Metrópole Europeia

Conectividade e Inserção em Redes
Supranacionais

PLANO ESTRATÉGICO DE LISBOA 1992

DEBILIDADES

- Mobilidade / Acessibilidade
- Condições de Habitat
- Animação e Equipamentos Culturais
- Decadência do sistema industrial tradicional
- Terciarização desordenada

POTENCIALIDADES

- Condições Naturais e de Património
- Recursos Humanos e Científicos
- Capital - Funções centrais
- Localização Geo Estratégica

PELOURO DO URBANISMO, SERVIÇOS GERAIS, MODERNIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GESTÃO DA INFORMAÇÃO, JUVENTUDE - MISSÃO



- **Reabilitação Urbana**
- **Planos e Projectos (cidade consolidada e zona ribeirinha)**
- **Reconversão e Requalificação da Periferia**

Lisboa 2012 – Visão Estratégica

Lisboa, Cidade de Bairros

Reabilitar património, valorizar identidades

Melhorar condições de habitabilidade e de acesso à habitação

Melhorar o espaço público, garantir qualidade e segurança

Melhorar mobilidade, integrar os bairros na cidade



Apoiar lógicas de proximidade

Impulsionar o planeamento e a requalificação urbana

Lisboa, cidade de empreendedores

Promover actividades económicas de futuro baseadas na tecnologia e no conhecimento e incentivar o empreendedorismo e inovação

Reforço e internacionalizar a base económica

Promover a cidade no exterior e a participação em redes internacionais

Lisboa, cidade de Culturas

Fomentar a coesão social, valorizar a interculturalidade

Criar e recuperar espaços culturais

Promover eventos culturais, animar a cidade

Desenvolver o turismo e requalificar a oferta hoteleira

Lisboa, Cidade de Modernidade e Inovação

Modernizar e reforçar as infraestruturas urbanas

Promover a qualidade da mobilidade e a intermodalidade

Modernizar e reestruturar os serviços internos e agilizar os processos de decisão

VISÃO ESTRATÉGICA PARA A CIDADE DE LISBOA 2012



LISBOA, CIDADE DE EMPREENDEDORES

Aspiração: atrair empresas criadoras de emprego e fomentar o espírito empreendedor, resultando num aumento da base económica de empresas de serviços avançados de base tecnológica



Projectos-Âncora

LISBOA, CIDADE DE BAIRROS

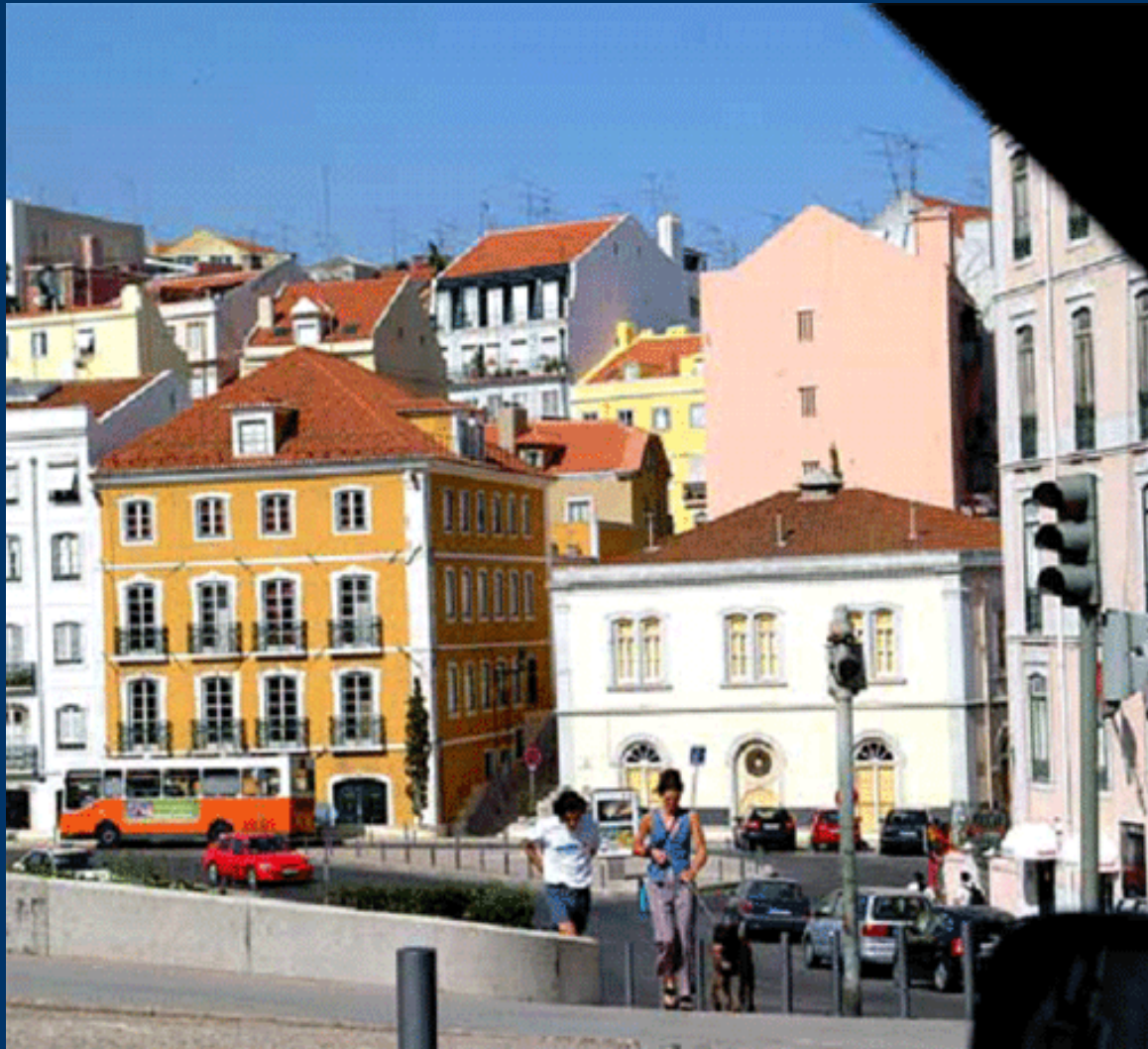


Aspiração: aumentar a população residente para 800.000 habitantes (dos actuais 560.000), melhorando a sua qualidade de vida



LISBOA, CIDADE DE CULTURAS

Aspiração: aumentar o número de dormidas/ano em Lisboa para 6 milhões (+ 50% face a 2000) e integrar as comunidades de imigrantes



LISBOA - VISÃO ESTRATÉGICA

*Eixos de
Desenvolvimento Urbano*

LISBOA

CIDADE DE BAIROS

*✓ Reabilitação
Urbana Integrada e
Qualificação dos
Bairros, criação de
Equipamentos e
Valorização dos
Espaços Públicos*

SITUAÇÃO DE PARTIDA E ASPIRAÇÃO PARA LISBOA CIDADE PARA VIVER



LISBOA 2002

- Despovoamento da cidade e envelhecimento da população residente (nomeadamente devido aos elevados preços da habitação)
- Proliferação de zonas degradadas, vazias, sem equipamentos e desadaptadas das exigências da população contemporânea
- Trânsito intenso e desordenado. Estacionamento caótico.

VISÃO PARA LISBOA 2012

- Cidade requalificada – ambiente urbano, equipamentos de bairro, reabilitação e coesão social
- Cidade acessível e atractiva para a classe média e os jovens residentes
- Cidade de bairros, preservando a sua identidade histórica mas equipadas para o futuro
- Cidade que dá prioridade à qualidade de vida dos residentes e não à circulação automóvel



**LISBOA CIDADE DE
BAIROS**

Objectivos



Cidade requalificada – ambiente urbano, equipamentos de bairro, reabilitação e coesão social

Cidade acessível e atractiva para a classe média e os jovens residentes



Cidade de bairros, preservando a sua identidade histórica mas equipadas para o futuro

Cidade que dá prioridade à melhoria do desempenho energético-ambiental e à qualidade de vida dos residentes e não à circulação automóvel



Cidade que vai integrar o Multiculturalismo - Núcleo histórico e Periferia



Nova Cultura Cidadina – 60% de licenciamento municipal destina-se à reabilitação, (5% em Portugal e 35% na UUEE)

Objectivos



Reduzir/eliminar as desvantagens competitivas face aos concelhos limítrofes;

Proporcionar as condições urbanísticas e de infra-estruturas específicas para fomentar núcleos empresariais nos sectores da Biotecnologia, Tecnologias da Informação e Comunicação, Média e Multimédia.



Fomentar a articulação entre os centros de investigação e as universidades no quadro da promoção do espírito empreendedor e de novas ideias de negócio e de criação de micro empresas (Expansão do Pólo Tecnológico, Novas áreas de negócios)

Apoio à criação de Microempresas – Urbanismo Comercial

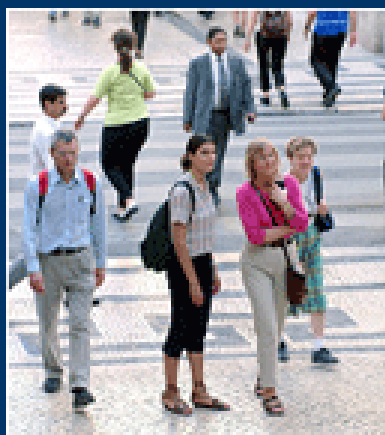
VISÃO PARA LISBOA 2012

Objectivos



- **Modernizar as infraestruturas e equipamentos modais de transportes e as redes de comunicação, promovendo a mobilidade e circulação;**
- **Expandir a rede de metropolitano com novas estações e uma nova linha central, melhorando os interfaces multimodais;**
- **Reordenar e modernizar a logística urbana e disciplinar o estacionamento e as cargas e descargas na via pública.**
- **Promover a utilização de infraestruturas de tecnologia e conhecimento – banda larga**
- **Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental.**

LISBOA, CIDADE DE CULTURAS



Objectivos

Novos espaços culturais reabilitados no Centro Histórico e frente ribeirinha

Promoção turística e eventos culturais e desportivos de dimensão internacional, com reforço da animação urbana da cidade

Qualificação da oferta hoteleira do Centro Histórico em segmentos elevados (5 estrelas e hotéis de charme e tradição

Grande atractividade da cidade nos segmentos dos cruzeiros turísticos, congressos, citybreaks, cultura e negócios

Do Multiculturalismo à Interculturalidade – Inclusão/Coessão Social/Coessão Económica/Criatividade e Competitividade

ENQUADRAMENTO/EVOLUÇÃO



PATRIMÓNIO

➔ Décadas de 20 a 40 do séc. XX é criada legislação fundamental para a definição de regras para a identificação e salvaguarda da “riqueza monumental da Nação”.

Dec-Lei n.º 20985, de 7 de Março de 1932 e o Dec-Lei n.º 28468, de 15 de Fevereiro de 1938.

Hierarquização do património imóvel em Monumentos Nacionais e Imóveis de Interesse Público

O conceito de Monumento surge assim, resultante tanto de recomendações internacionais como da legislação nacional, como objecto singular com todo o seu valor estético, histórico e simbólico, justificando desta forma a necessidade de se controlar as transformações na envolvente urbana, indissociável do próprio monumento

Lei 2032 de 11 de Junho 1949

“...As câmaras municipais devem promover a classificação, como monumentos nacionais ou como imóveis ou móveis de interesse público, de todos os elementos ou conjuntos de valor arqueológico, histórico, artístico ou paisagístico existentes nos seus concelhos.

Se as entidades competentes os não classificarem como tais, poderão as câmaras promover, junto das mesmas entidades, a sua classificação como valores concelhios...”

➔ *Lei n.º 13/85 de 6 de Julho Património Cultural Português* (Revoga toda a legislação anterior que contrarie o disposto no presente diploma)

Contempla o conceito de conjunto e sítio com valor patrimonial, criação de um regime fiscal especial para o património no domínio de privados e criação da figura de Plano de Salvaguarda -, nunca chegou a ser regulamentada, situação que permanece também no novo diploma (Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro).

➔ *Plano Director Municipal – Lisboa 1994*

➔ *Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro*

➔ *Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro* (Revoga a Lei n.º 2032 de 11 de Junho de 1949 e 13/85 de 6 de Junho de 1985)

Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural, como realidade da maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura.

➔ *RPDM 2005*

Lei nº 13/85 de 6 de Julho - Património Cultural Português

ARTIGO 1.º

O património cultural português é constituído por todos os bens materiais e imateriais que, pelo seu reconhecido valor próprio, devam ser considerados como de interesse relevante para a permanência através do tempo.

ARTIGO 7.º

1 - A protecção legal dos bens materiais que integram o património cultural assenta na classificação dos imóveis e dos móveis.

2 - Os bens imóveis podem ser classificados como monumento, conjunto e sítio, eventualmente agrupáveis em categorias, nos termos que forem regulamentos, e os móveis, unitária ou conjuntamente (...)

ARTIGO 8.º

1 - Por monumentos, conjuntos e sítios entende-se, respectivamente:

a) **Monumentos:** obras de arquitectura, composições importantes ou criações mais modestas, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social, incluindo as instalações ou elementos decorativos que fazem parte integrante destas obras, bem como as obras de escultura ou de pintura monumental;

b) **Conjuntos:** agrupamentos arquitectónicos urbanos ou rurais de suficiente coesão, de modo a poderem ser delimitados geograficamente, e notáveis, simultaneamente, pela sua unidade ou integração na paisagem e pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico ou social;

c) **Sítios:** obras do homem ou obras conjuntas do homem e da natureza, espaços suficientemente característicos e homogéneos, de maneira a poderem ser delimitados geograficamente, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico ou social.

2 - Por bens culturais móveis entende-se:

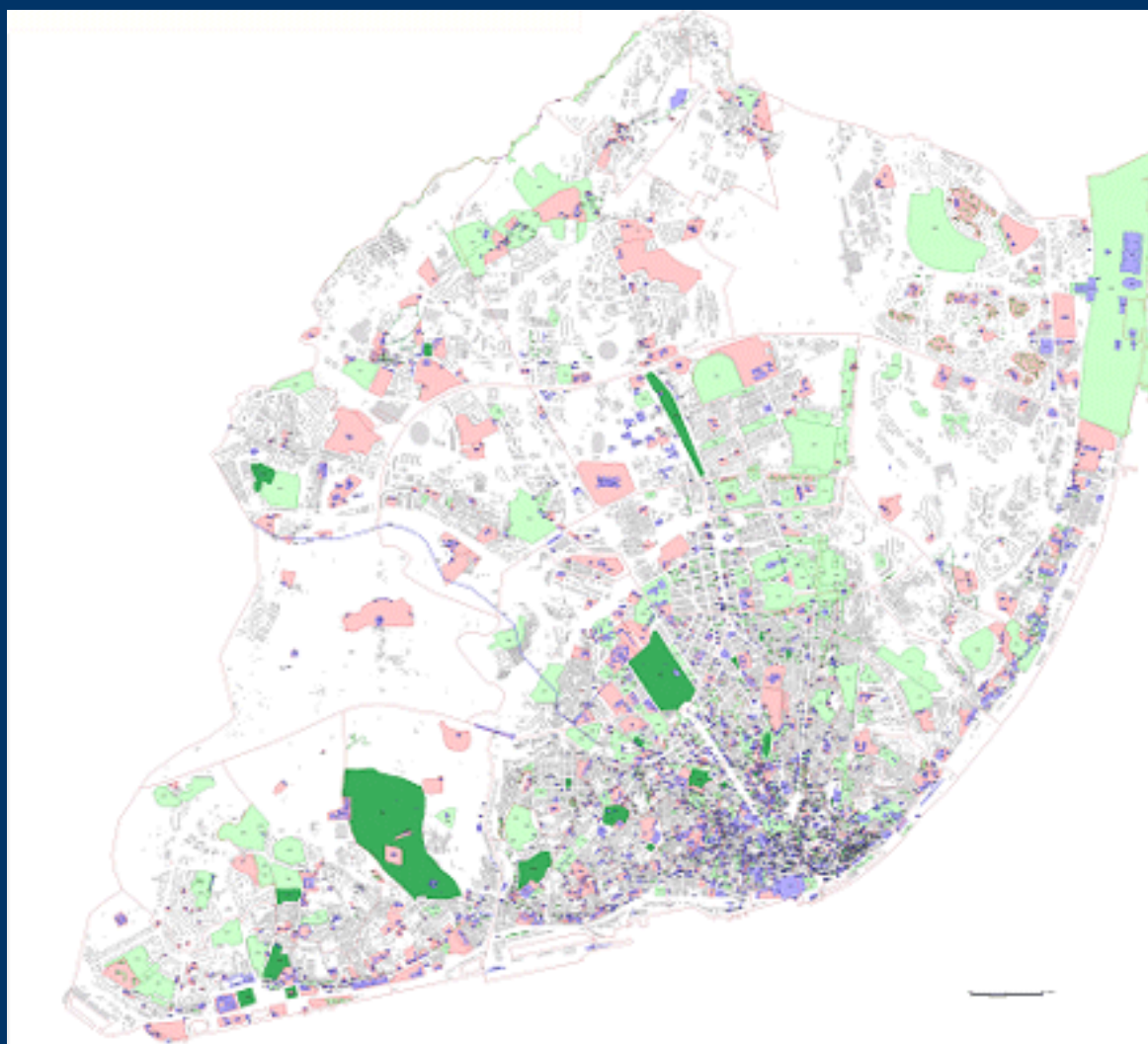
a) Os bens de significado cultural que representem a expressão ou o testemunho da criação humana ou da evolução da natureza ou da evolução da natureza ou da técnica, neles incluindo os que se encontram no interior de imóveis ou que deles tenham sido retirados ou recuperados, bem como os que estão soterrados ou submersos ou forem encontrados ou forem encontrados em lugares de interesse arqueológico, histórico, etnológico ou noutros locais;



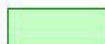


b) As obras de pintura, escultura e desenho, os têxteis, as espécies organológicas, os utensílios ou os objectos de valor artístico, científico ou técnico;

c) Os manuscritos valiosos, os livros raros, particularmente os incunábulos, documentos e publicações de interesse especial nos domínios científico, artístico ou técnico, incluindo as espécies fotográficas cinematográficas, registos sonoros e outros;

d) Todos os bens, do passado ou do presente, de natureza religiosa ou profana que forem considerados de valor nos domínios científico, artístico ou técnico. (...)

CARTA MUNICIPAL DO PATRIMÓNIO 2005



-  Objectos Singulares e Imóveis
-  Áreas Anexas
-  Conjuntos Edificados
-  Espaços Públicos (jardins históricos e azinhagas)
-  Limite de freguesia

Artigo 17º Carta Municipal do Património

1.A Carta Municipal do Património (CMP), a que se refere o Artigo 2º, número 1, alínea b4, assinala objectos singulares, imóveis, conjuntos edificados e espaços públicos com valor histórico, arquitectónico, construtivo, decorativo, urbanístico ou ambiental.

2.Para efeitos de regulamentação, os bens que integram a CMP devem ser considerados nos Planos de Urbanização, de Pormenor e nos Regulamentos Municipais, sendo hierarquizados em **três níveis: valor patrimonial elevado, valor patrimonial relevante e valor patrimonial de referência.(em avaliação)**

3. As definições referidas no ponto anterior são as seguintes:

a) valor patrimonial elevado

São bens de grande valor histórico e arquitectónico, cuja preservação integral se pretende assegurar, e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

- I. Encontram-se oficialmente classificados ou em vias de classificação pelo IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico; encontram-se oficialmente classificados ou em vias de classificação como imóveis de interesse municipal; foram distinguidos com o Prémio Valmor, com o Prémio Municipal de Arquitectura ou com o Prémio Valmor e Municipal de Arquitectura.
- II. São obras de referência na história e arquitectura da cidade, constituindo factos urbanos essenciais para a sua memória colectiva.
- III. São bens de grande raridade tipológica, arquitectónica e / ou decorativa

b) valor patrimonial relevante

Bens de valor arquitectónico e ambiental, cuja preservação se pretende assegurar e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

- I. São elementos de valor reconhecido.
- II. Apresentam qualidade arquitectónica e são representativos da história local.
- III. Constituem conjuntos homogéneos formados por repetição de tipologias.

c) valor patrimonial de referência

São sobretudo bens com valor ambiental, cuja imagem e memória se pretende defender e que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:

- I. Apresentam qualidades de acompanhamento assinalável na caracterização ambiental.
- II. Contribuem para a unidade simbólica da memória e identidade do lugar.

Artigo 18º Princípios orientadores

1. As intervenções em bens constantes da CMP devem garantir a sua identidade arquitectónica, decorativa e construtiva e, no caso dos conjuntos edificados, também a sua homogeneidade e identidade urbanística.
2. Eventuais transformações nestes bens devem ter como objectivo defender e potenciar os seus valores arquitectónicos e urbanísticos.

Artigo 19º Vistorias

1. A informação prévia e o licenciamento de operações urbanísticas que tenham por objecto imóveis e conjuntos edificados identificados na Carta Municipal do Património são precedidas obrigatoriamente de vistoria de valor histórico-patrimonial e estrutural do edifício.
2. A vistoria tem como objectivo avaliar se a intervenção proposta salvaguarda os elementos construtivos, arquitectónicos e decorativos que determinaram a inclusão do bem na CMP.

Artigo 20º Alterações, ampliações e demolições

1. As alterações e ampliações em imóveis e conjuntos edificados que integrem a Carta Municipal do Património são antecedidas de vistoria municipal e admitidas caso se verifique serem compatíveis com as características do bem e constituam um contributo para a respectiva caracterização e valorização arquitectónica e urbanística.
2. As operações urbanísticas referidas no número anterior só são admitidas se a sua execução for acompanhada de obras de beneficiação ou restauro, que garantam a conservação de todos os elementos arquitectónicos, decorativos e construtivos considerados de valor cultural, abrangidas pela intervenção.
3. É admitido o aproveitamento do sótão desde que não seja alterada a configuração geral do telhado, designadamente mantendo a inclinação das suas águas. A alteração da configuração geral do telhado poderá ser permitida quando se verificar que está descaracterizado ou que a sua forma é inadequada à função de cobertura.
4. A demolição de edifícios isolados ou integrados em conjuntos edificados constantes da Carta Municipal do Património só é permitida fazer numa das seguintes circunstâncias:

Quando previsto em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor aprovado;

Quando disponha de parecer favorável da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no número 1 do Artigo 6º.

Artigo 21º Áreas anexas (jardins e logradouros)

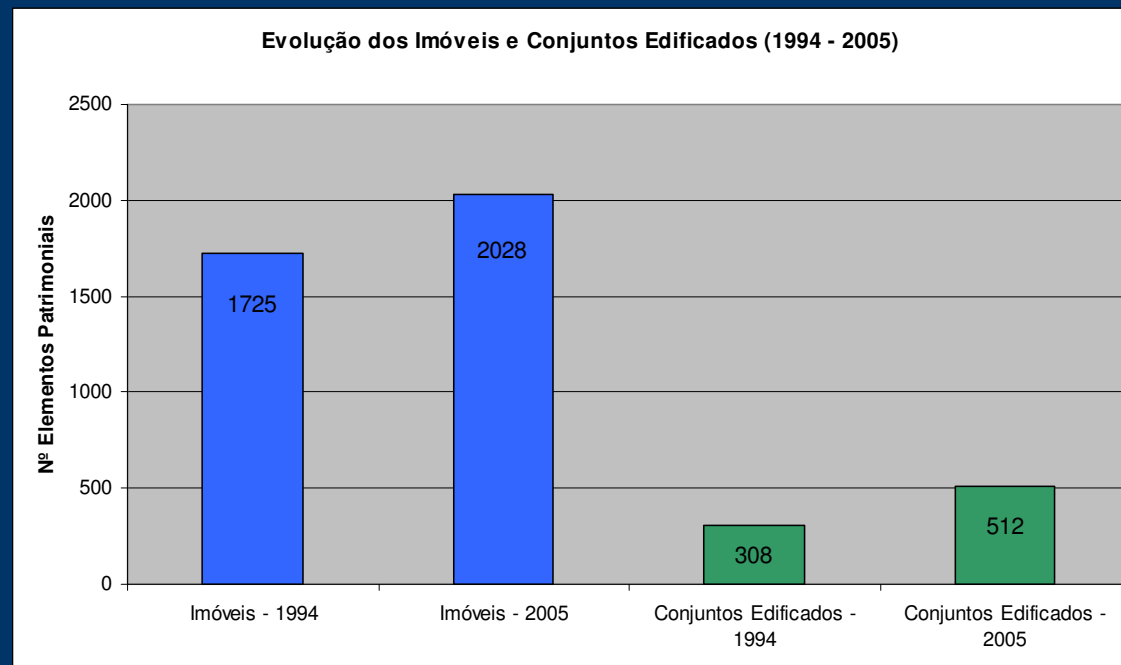
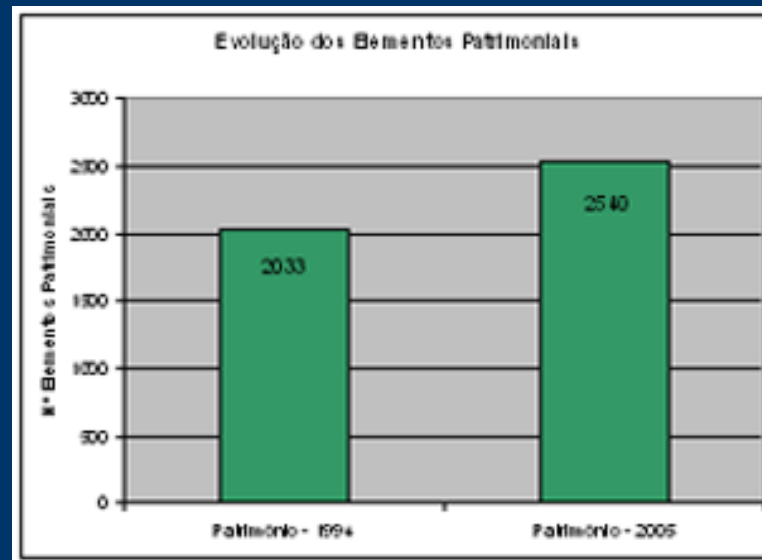
As áreas anexas (jardins e logradouros) dos imóveis e conjuntos que integram a Carta Municipal do Património constituem áreas verdes permeáveis, devendo ser promovida a melhoria das condições ambientais destes espaços e interdita a construção de edificações ou de pavimentos impermeáveis com excepção dos seguintes casos:

Se a sua manutenção puder gerar insalubridade.

Para estacionamento em cave ou à superfície, nos termos do artº 27º, salvaguardando os valores patrimoniais e ambientais existentes.

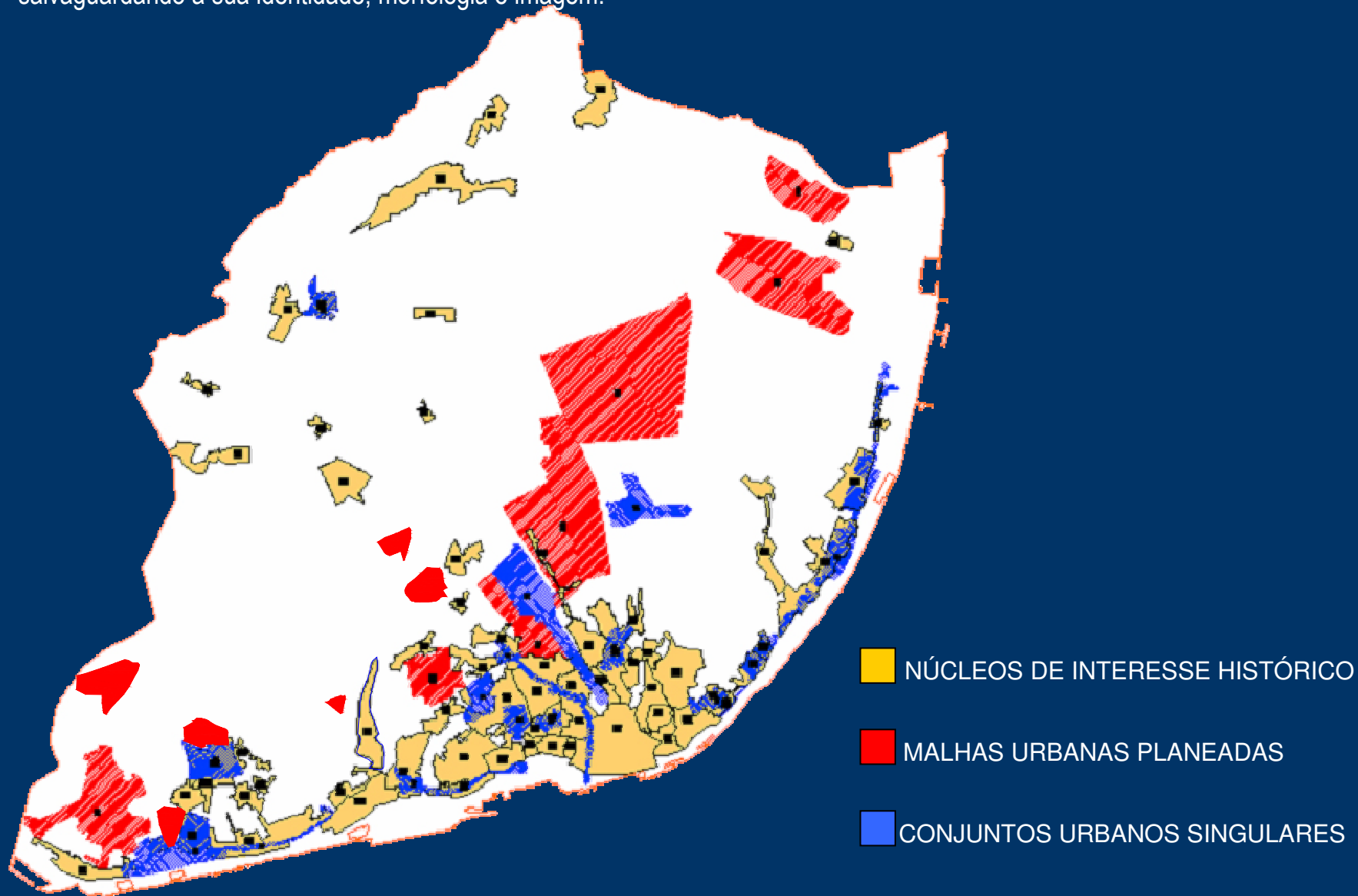
Artigo 22.º Usos

Nos imóveis e conjuntos edificados que integram a **Carta Municipal do Património** é possível a mudança de uso desde que isso não comprometa a manutenção das suas características arquitectónicas, decorativas e construtivas.



Artigo 22º Núcleos de Interesse Histórico, Malhas Urbanas Planeadas e Conjuntos Urbanos Singulares

As zonas urbanas homogêneas das áreas históricas - núcleos de interesse histórico -, as malhas urbanas planeadas (finais séc. XIX – séc. XX) e os conjuntos urbanos singulares, identificados na Carta a que se refere o artigo 2º, número 1, alínea b4), são considerados de interesse patrimonial pelo que não deverá ser posta em causa a sua estrutura urbanística, salvaguardando a sua identidade, morfologia e imagem.



Artigo 24º Áreas de valor arqueológico – Em Avaliação

1. As áreas de valor arqueológico dividem-se em:

- a) **Áreas de intervenção de nível 1**- áreas de valência patrimonial arqueológica consolidada em que é promovido o uso patrimonial e científico-arqueológico;
- b) **Áreas de intervenção de nível 2** – áreas de potencial valor arqueológico elevado;
- c) **Áreas de intervenção de nível 3**- áreas condicionadas de potencial valor arqueológico;
- d) **Áreas de intervenção de nível 4** – restante área urbana, condicionada à lei geral de protecção e valorização do património cultural em vigor.

2. As áreas de valor arqueológico encontram-se delimitadas na Carta dos Níveis Arqueológicos estando as áreas de nível 1 e 2

3. Nas áreas de nível 1 deverá promover-se a consolidação e valorização do uso patrimonial e científico arqueológico, estando os projectos e operações urbanísticas sujeitos a parecer prévio dos órgãos competentes da administração central e do município.

4. Nas áreas de nível 2 e 3 o projecto de licenciamento e/ou de autorização de operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo deve ser acompanhado, obrigatoriamente, de estudo prévio (a realizar por arqueólogo),(...)

5. Nas áreas de nível 2 e 3 a execução dos projectos e/ou operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo é condicionada à realização dos trabalhos arqueológicos preconizados no estudo prévio, que devem privilegiar:

- a) nas áreas de nível 2 uma estratégia de intervenção arqueológica prévia;
- b) nas áreas de nível 3 uma estratégia de intervenção arqueológica de acompanhamento presencial de obra.

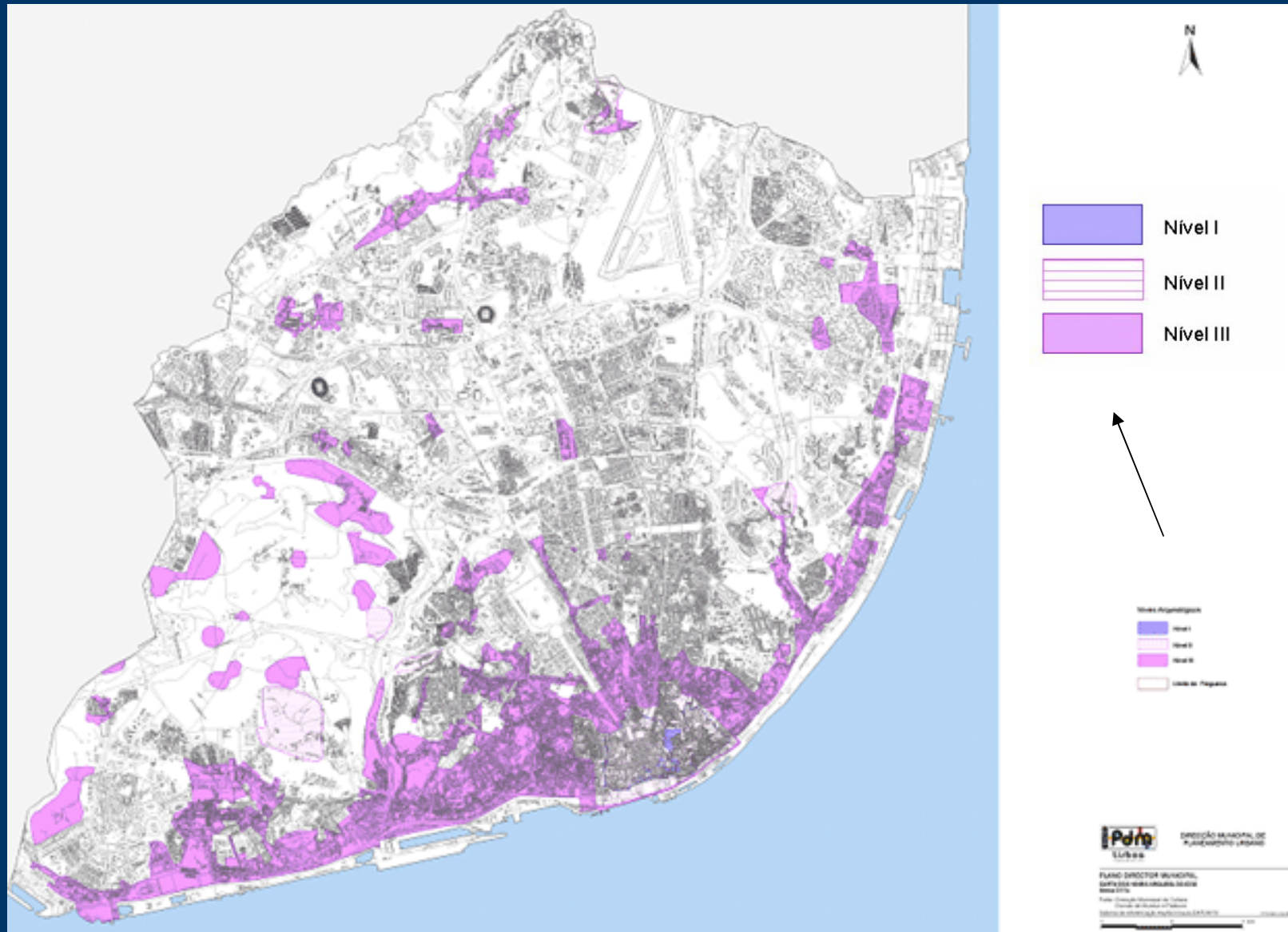
6. De igual modo, nas áreas de nível 2, o projecto de licenciamento e/ou de autorização de operações urbanísticas que implique a picagem e/ou desmontagem de paredes no edificado antigo deverá ser acompanhado, obrigatoriamente, de estudo prévio (a realizar por arqueológico), já sujeito à apreciação do órgão competente da administração municipal e aprovado pelo organismo de tutela, no qual constará a caracterização do valor patrimonial do edificado, descrevendo e fundamentando as acções e medidas a adoptar para assegurar a identificação, preservação e/ou registo de valores arqueológicos.

7. O serviço municipal licenciador deverá dar imediato conhecimento do licenciamento ou autorização aos órgãos da administração municipal com competência arqueológica.

8. Para além das disposições do presente regulamento, deverão ser estabelecidos procedimentos específicos de salvaguarda arqueológica no âmbito dos instrumentos de gestão territorial (Planos de Pormenor e Planos de Urbanização), independentemente da área de valor arqueológico em que se integram.

9. Os achados arqueológicos fortuitos serão comunicados às entidades municipais e estaduais responsáveis pelo património cultural ou à autoridade policial, nos termos legais.

Áreas de valor arqueológico



REVISÃO DO PDM COMPONENTES PATRIMONIAIS URBANAS

PDM 1994

- Inventário Municipal do Património -

Inventário Municipal do Património



Legenda:

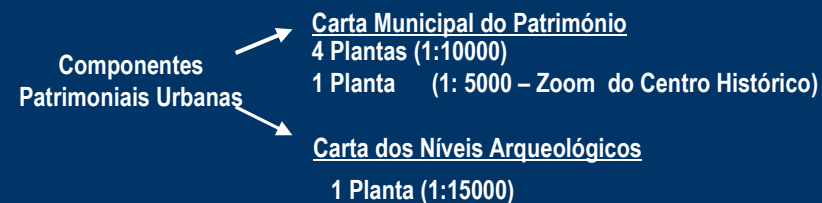
- IMÓVEL
- IMÓVEL (com área anexa)
- CONJUNTO EDIFICADO

ÁREAS DE POTENCIAL VALOR ARQUEOLÓGICO

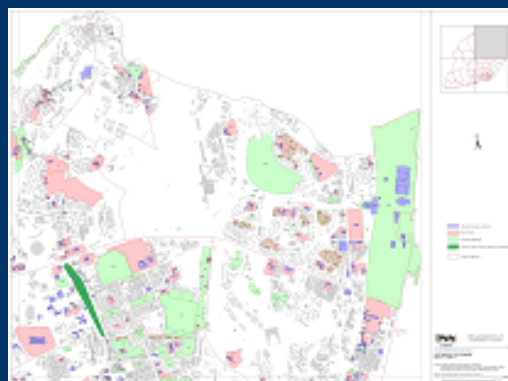
- NÍVEL DE INTERVENÇÃO 1
- NÍVEL DE INTERVENÇÃO 2

RPDM 2005

- Componentes Patrimoniais Urbanas -



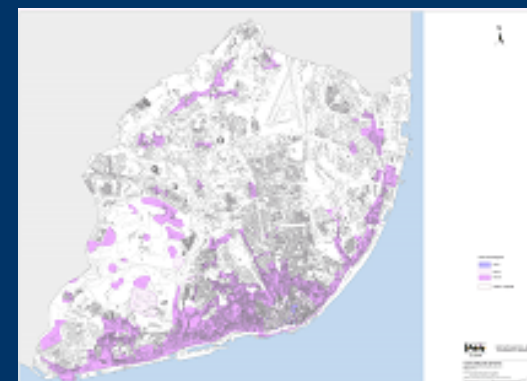
Carta Municipal do Património



Legenda:

- Objectos Singulares e Imóveis
- Áreas Anexas
- Conjuntos Edificados
- Espaços Públicos (jardins históricos e azinhagas)
- Limite de freguesia

Carta dos Níveis Arqueológicos



Legenda:

- Nível I
- Nível II
- Nível III

Sistema eficaz de gestão urbanística



- ❖ Melhorar a qualidade de serviço prestado à Cidade
- ❖ Reduzir o número de processos pendentes
- ❖ Reduzir os tempos totais dos diferentes processos
- ❖ Assegurar a transparência do processo de licenciamento através de mecanismos que garantam acesso à informação pelos interessados

Cidade de Bairros – Repovoamento da Cidade

RELATÓRIO DO SISTEMA DE MONITORIZAÇÃO URBANÍSTICA



2º TRIMESTRE DE 2006

A apreciação breve dos dados do trimestre permite dizer que, face ao trimestre anterior, neste período a iniciativa privada entregou mais processos para apreciação, a CML emitiu mais licenças de obras, iniciaram-se mais obras particulares na Cidade, as licenças pagas (obras e utilização) geraram menos receitas e a Câmara emitiu menos licenças de utilização.

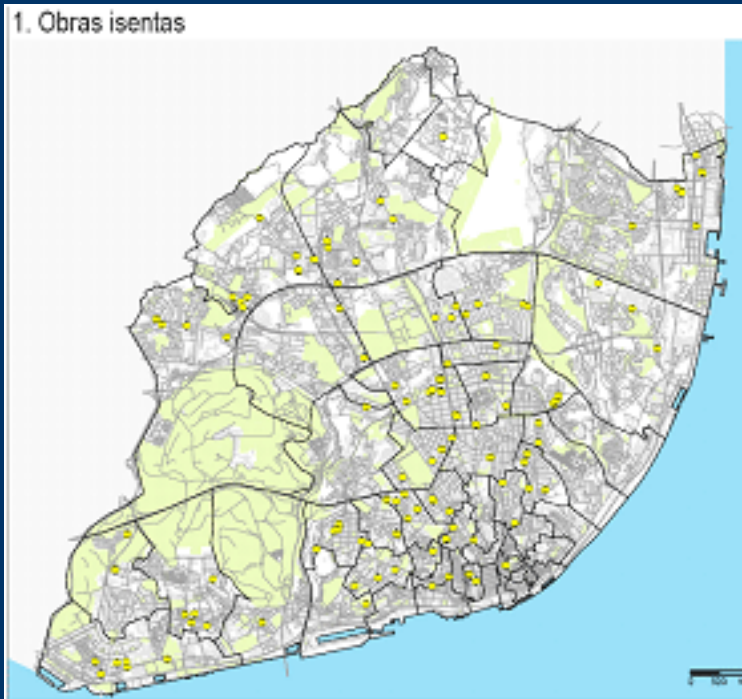
Foram entregues 729 processos para apreciação e emitidas 336 licenças para obra. A iniciativa privada elevou em 10% a sua intenção de intervir no edificado relativamente ao período anterior, mantendo-se idêntica ao valor do período homólogo (-0,4%); Por seu lado, a CML emitiu mais licenças tanto relativamente ao período anterior (+8%) como ao homólogo (+6%).

O tipo de obra que sofreu maior alteração positiva foi a Construção Nova e Reconstrução (+29%), e a Alteração e Ampliação (+29%), que ficam agora muito próximos do valor absoluto da Demolição.

Este maior dinamismo da Construção Nova e Reconstrução é particularmente evidente nas Zonas Oriental e Norte. Curiosamente a evolução positiva das Licenças Emitidas deve-se apenas à Alteração e Ampliação (+18%), já que é o único tipo de obra que sofre evolução positiva.



1. Obras isentas



Intenções apresentadas (total)

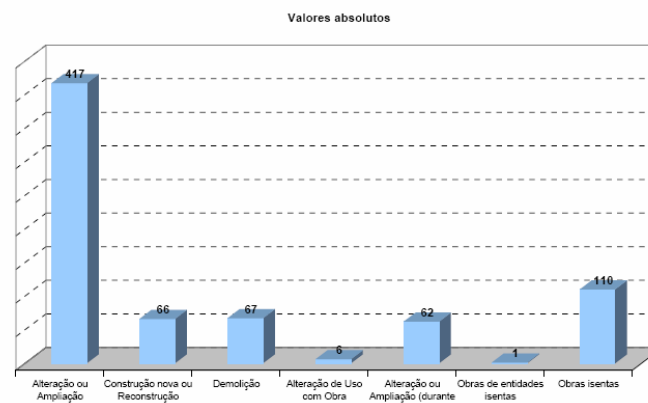
Processos entrados 729

Taxa de variação:

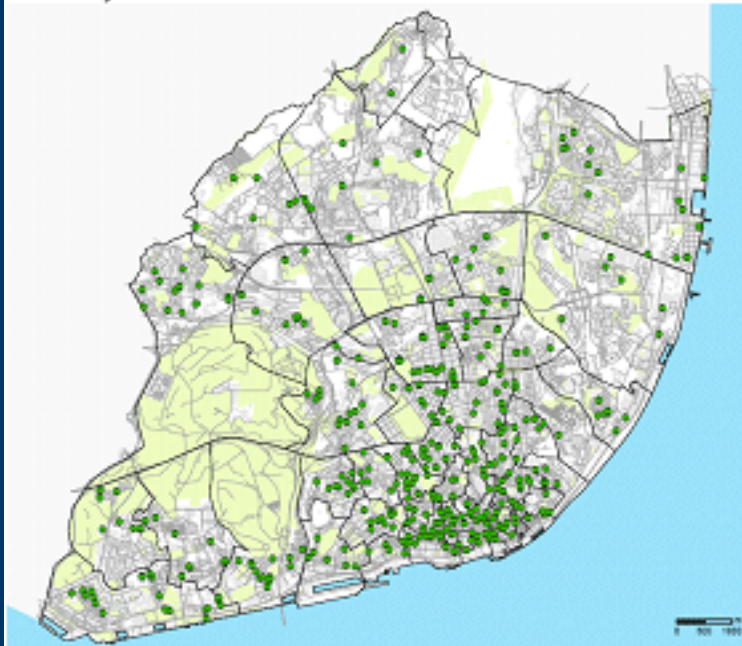
Trimestre anterior +10,4%

Período homólogo -0,4%

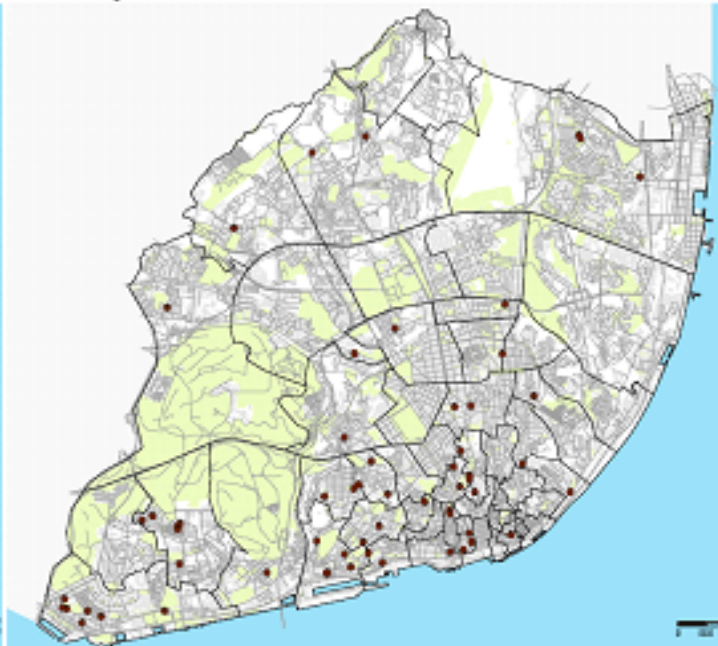
Intenções apresentadas por assunto



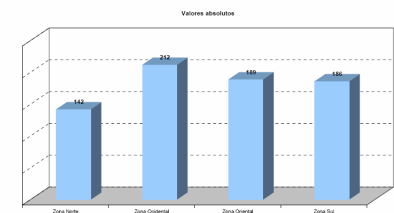
3. Alterações



2. Demolições



Intenções Apresentadas por Zona



REABILITAÇÃO URBANA – Cidade de Bairros



Prioridade total à Reabilitação dos núcleos históricos da cidade e revitalização demográfica e comercial das áreas centrais

Programas Específicos para os Bairros Históricos / EPUL



3 programas em colaboração com a EPUL:

ALFAMA – QUEM CUIDA AMA

Em curso a recuperação de 140 fachadas (numa área superior a 29.000 m²) num investimento estimado em 2,5 milhões de Euros;

REPOVOAR LISBOA

Em curso a recuperação integral de 13 edifícios (140 apartamentos), com um investimento de 25 milhões de Euros

LISBOA A CORES

Recuperação integral de 80 edifícios, 400 fogos, para um investimento global de cerca de 42 milhões de Euros.

“Lisboa a Cores”



Av. D. Carlos I, 94/96 - Parceria: Câmara Municipal de Lisboa - EPUL

“Alfama Quem Cuida Ama”



Edifício da Alfândega de Lisboa



Rua do Limoeiro, 1/5



Rua das Escolas Gerais, 88

Parceria: Câmara Municipal de Lisboa - EPUL, CIN, BRISA e PERI

“Chiado com Cor”



Parceria: Câmara Municipal de Lisboa - FRRC



Trav. Convento Jesus, 29/35

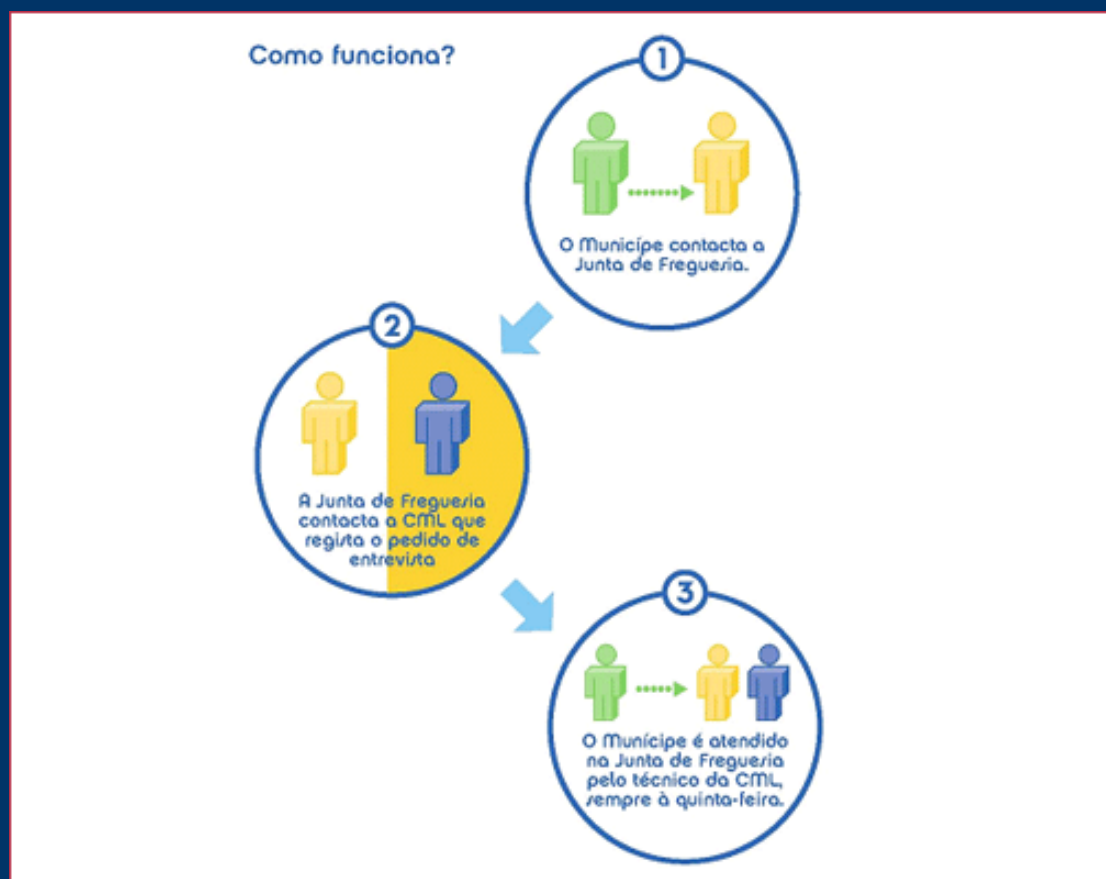
Requalificação do Alto de Sta Catarina



Licenciamento Urbanístico

Atendimento Técnico

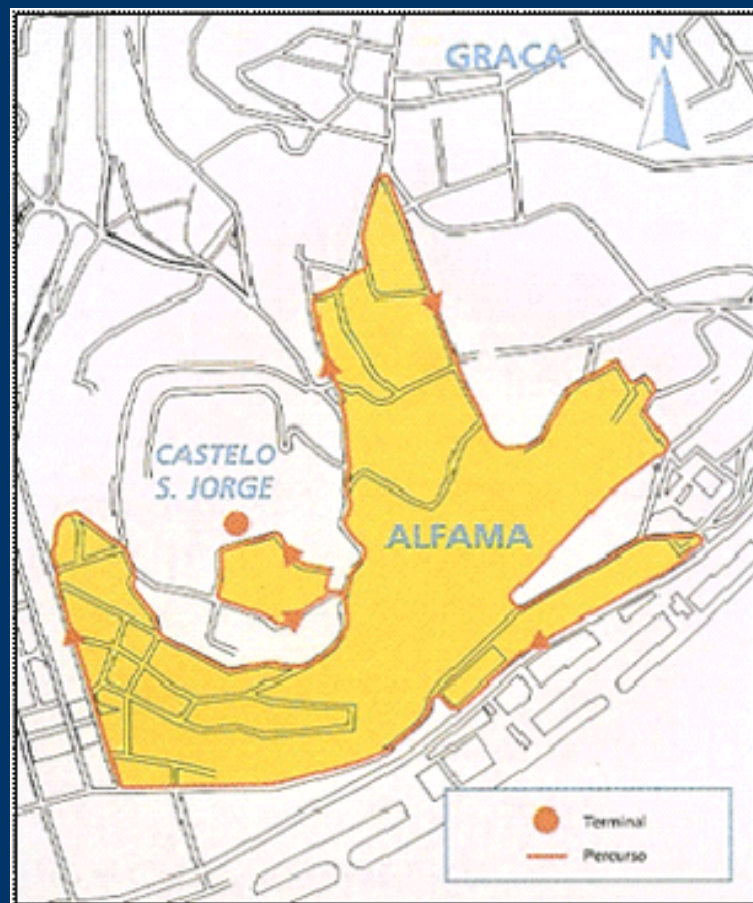
nas Juntas de Freguesia



LISBOA PORTA A PORTA



ALFAMA



CONDICIONAMENTO DO TRÁFEGO



The logo for 'Lisboa Alerta' is centered within a white circle on a blue background. It features a large grey 'L' on the left, followed by five colorful icons: a blue flower, an orange megaphone, a yellow building, a green comb, and a blue hand. Below the icons, the word 'Alerta' is written in bold black text, and the phone number '808 20 3232' is displayed in white text on a blue rectangular background.

Alerta
808 20 3232

SERVIÇO LX ALERTA.

**Você dá o alerta,
nós damos o serviço.**

2002 / 2005



450 processos aprovados

240 edifícios c/ obra concluída

Prioridade à Reabilitação Urbana do Centro Histórico e ao Repovoamento das Áreas Centrais da Cidade



BAIRROS HISTÓRICOS

2002 - 2006

PROCEDIMENTOS DE INTIMAÇÃO

	2004	2005	2006	TOTAL
INTIMAÇÕES	536	399	212	1147
POSSES ADMINISTRATIVA	85	41	16	142

RECRIA/REHABITA/RECRIPH

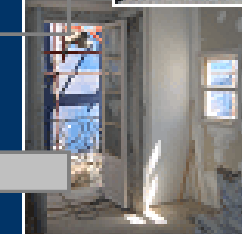
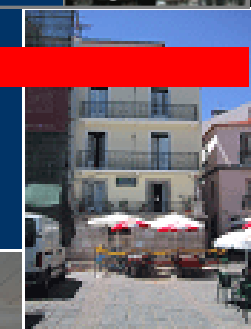
	2004	2005	2006	TOTAL
PROCESSOS APROVADOS	112	73	38	223
EDIFÍCIOS COM OBRA CO	71	60	33	164

MEGA-EMPREITADAS

	MUNICIPAIS	ARTICULARE	TOTAL
EDIFÍCIOS	81	23	104
INVESTIMENTO TOTAL	€ 29 milhões de euros		

OUTRAS EMPREITADAS

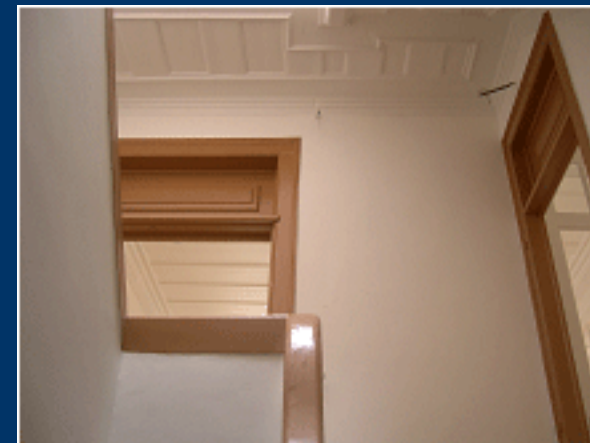
	MUNICIPAIS	ARTICULARE	TOTAL
EDIFÍCIOS	64	135	199
ESPAÇO PÚBLICO	3		
INVESTIMENTO TOTAL	33,1 milhões de euros		



Aspectos da Reabilitação em Edifícios Municipais



41 fogos e duas lojas, em regime de arrendamento



LX - ReHabitatar o Centro

Património arquitectónico



Palácio Pombal



Património Monumental Religioso



Igreja dos Paulistas – Sta Catarina



Eixos Prioritários



- o Eixo do Beato
- o Rua das Janelas Verdes
- o Rua Presidente Arriaga
- o Rua Alexandre Herculano
- o Rua de Belém
- o Praça do Campo Pequeno
- o Av^a 24 de Julho
- o Av da Liberdade
- o Rua de S. Paulo
- o Rua da Boavista
- o Rua da Misericórdia
- o Rua do Alecrim
- o Pç Luís de Camões
- o Rua Possidónio da Silva



Eixos Prioritários



PRAÇA DO CAMPO PEQUENO

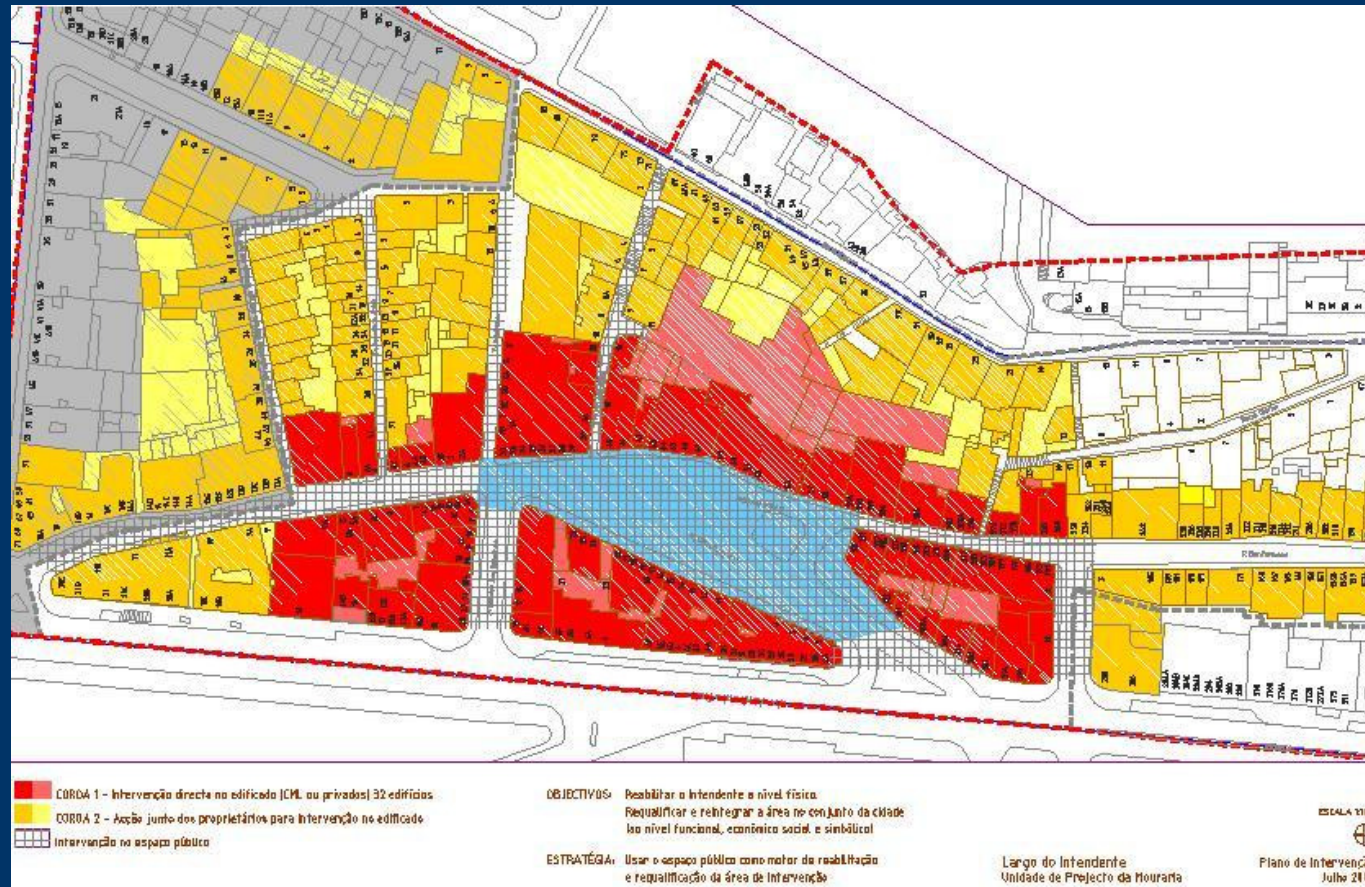


Eixos Prioritários

AV. DA LIBERDADE



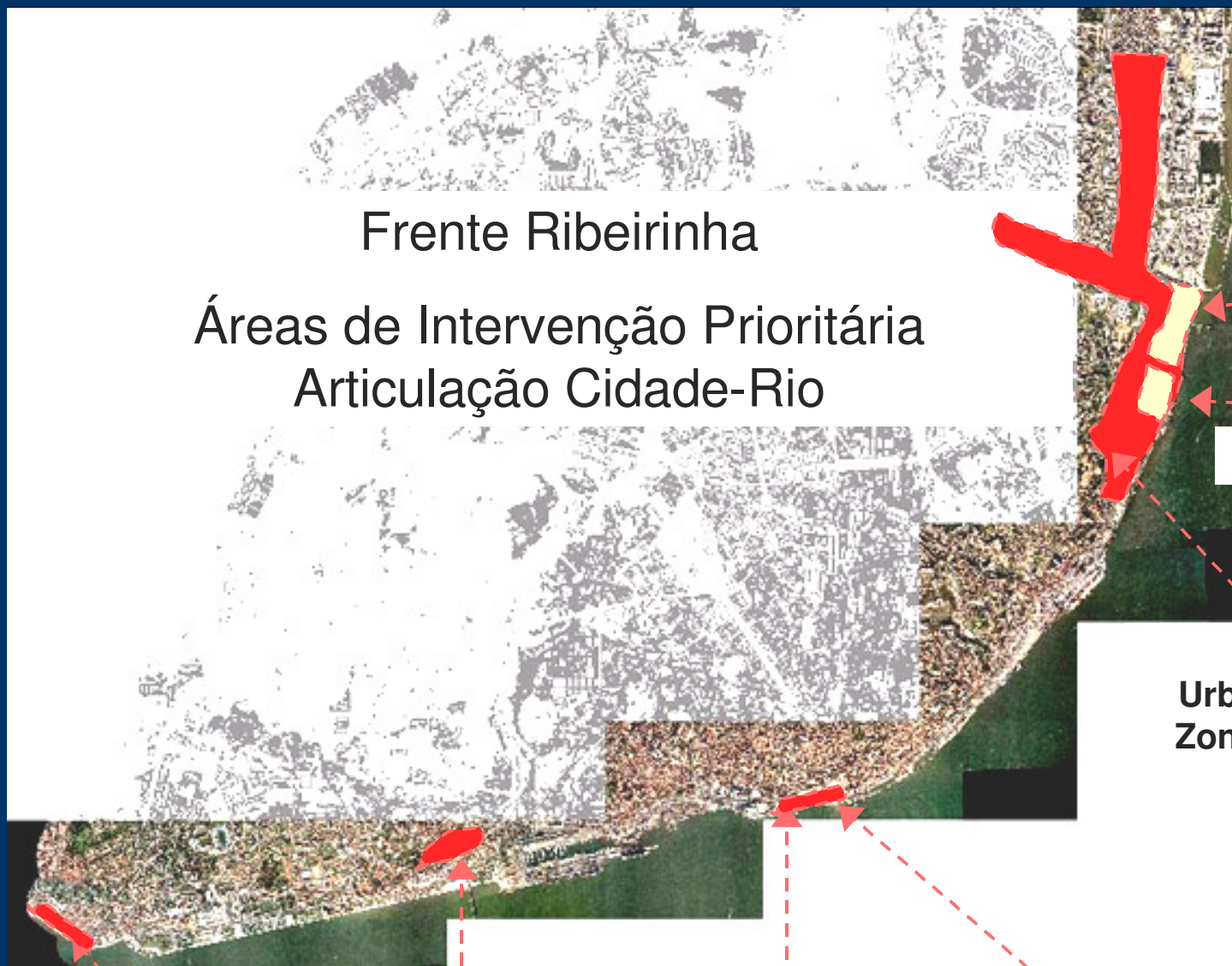
Largo do Intendente





Frente Ribeirinha

Áreas de Intervenção Prioritária Articulação Cidade-Rio



Matinha

Braço de Prata

Plano de
Urbanização da
Zona Ribeirinha
Oriental

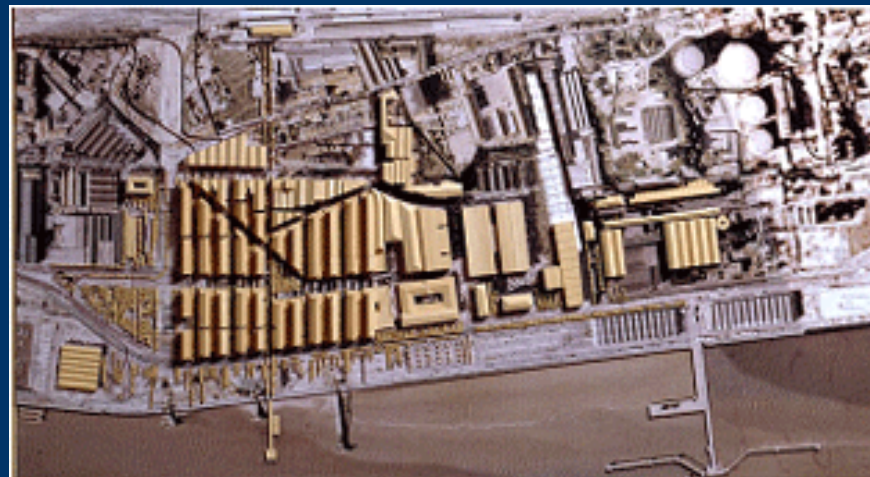
Álgés – Pedrouços
(Docapesca)

Alcântara-Rio

Cais do Sodré

Terreiro do Paço

RENOVAÇÃO DAS ZONAS INDUSTRIAIS OBSOLETAS



Renovação e revitalização urbana de áreas industriais obsoletas, sobretudo em áreas urbanas portuárias ao longo da frente ribeirinha, através da fixação de novas actividades produtivas de base tecnológica, de maior valor acrescentado e intensivas em Conhecimento.



ZONA RIBEIRINHA OCIDENTAL

PEDROUÇOS Marina

Propostas:

Área declarada de interesse público para a reconversão e requalificação urbanística (America' Cup 2007 candidatura)

Candidatura a UNESCO- Fórum Universal das Culturas 2011- Turismo de Lisboa

Área com elevado potencial para a renovação urbana com projectos de qualidade e habitação de construção sustentável com a instalação de actividades económicas e científicas relacionadas com o Mar e os Oceanos (Recreio e I&D)

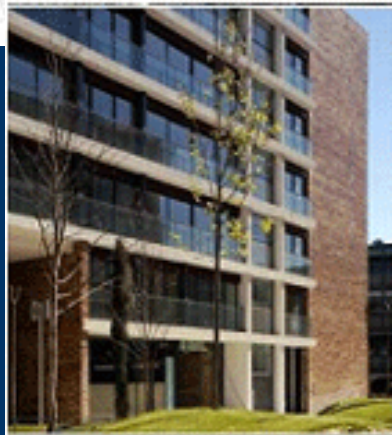
Urgência de forte articulação APL-Intermunicipal (Lisboa e Oeiras)



Alcântara- Rio

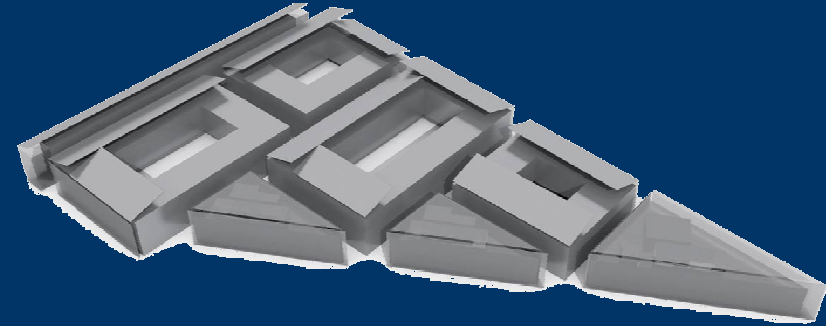


- Resolver os acessos à zona Portuária – integração urbanística das infraestruturas de transportes - nó de Alcântara
- Renovação urbana com usos mistos - integração da habitação com comércio, serviços e novos sectores produtivos
- Integrar o património industrial e articular as malhas urbanas envolventes
- Reforçar os equipamentos e estrutura verde








Renascer Alcântara

Alcântara está a renascer. Na memória deste espaço encontramos pequenas oficinas de artífices e indústrias onde produções tão diversas como as dos curtumes, cordoaria, estamparia, vidros e louças colocavam Alcântara na charneira do desenvolvimento industrial do século XIX. Projecto de **Jean Nouvel**, pretende virar Alcântara para o Tejo e para o mar.



Intervenção e reconversão

Com o **desenvolvimento** de Alcântara-mar pretende-se:

-  Fomentar uma **escala e vivência de bairro**, com **habitação, comércio e escritórios**
-  Valorizar os **espaços públicos**
-  Proporcionar **animação e vida própria**
-  Preservar a **identidade e memória** da zona
-  Promover edifícios de **arquitectura marcante**



Uma nova modernidade – Parceria Público/Privada

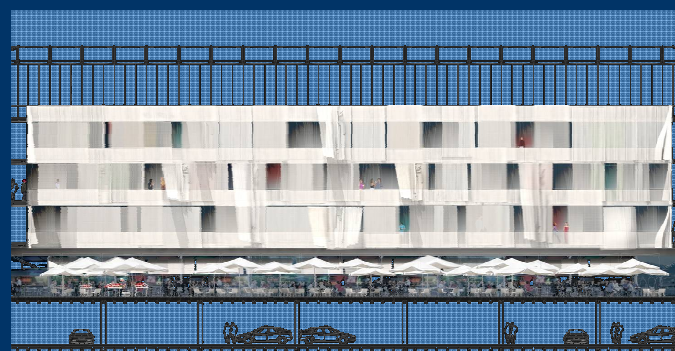
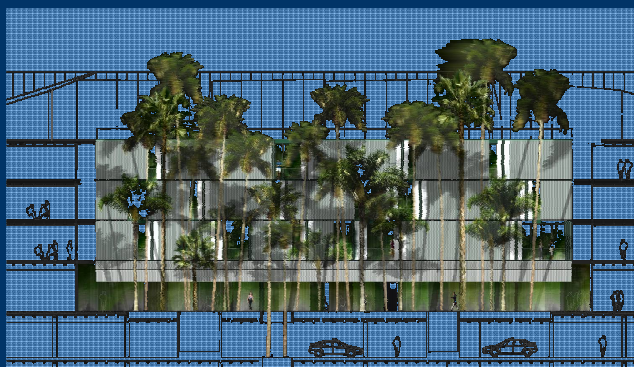


Área bruta de construção acima do solo	39.947 m ²
Área bruta de construção abaixo do solo	34.485 m ²
Área de habitação	24.575 m ²
Área de escritórios	8.045 m ²
Área de comércio	6.659 m ²
Área de Equipamentos	668 m ²
Total de fogos	159
Total de Estacionamentos	949

Valores estimados

Tipologia	Área m ²
T1	70
T2	100
T3	135
T4	170
T5	200

Valores estimados



Agência Europeia de Segurança Marítima e Observatório Europeu da Droga e da Toxicodependência



Reestruturação funcional e requalificação da frente ribeirinha de Lisboa

Retoma do valor patrimonial deste antigo Cais, com a instalação simbólica, da Fragata D. Fernando e dos navios Creoula e Sagres



BAIXA POMBALINA
SRU
SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, E.M.
LISBOA

Baixa Pombalina, SRU

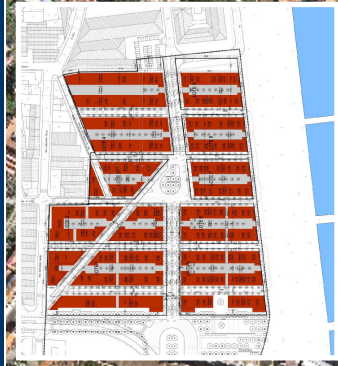
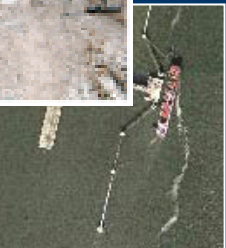


Património Mundial da UNESCO



Braço de Prata

Proposta Arq.to Renzo Piano – 9 ha
 Construção de novo tecido urbano ribeirinho, coeso e de qualidade, com forte ligação ao rio Tejo
 Habitação, actividades económicas e comércio de rua – R/c
 Reforço de espaço público e estrutura verde – abertura ao rio
 Reordenamento viário



Área total de Terreno (m2)	93297
Índice de Ocupação	1,5
Percentagem de Uso Habitacional	69,80%
Percentagem de uso Actividades Económicas	18,00%
Percentagem de Usos de Serviços	12,20%
Nº Total de Estacionamento	3398
Nº Total de Estacionamento Públicos	1400

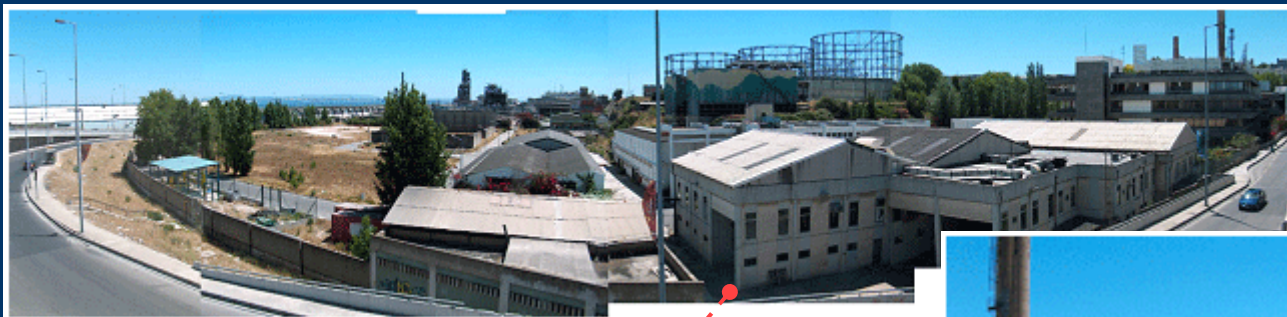
Desafogo da Envolvente Articulação Cidade-Porto



Braço de Prata



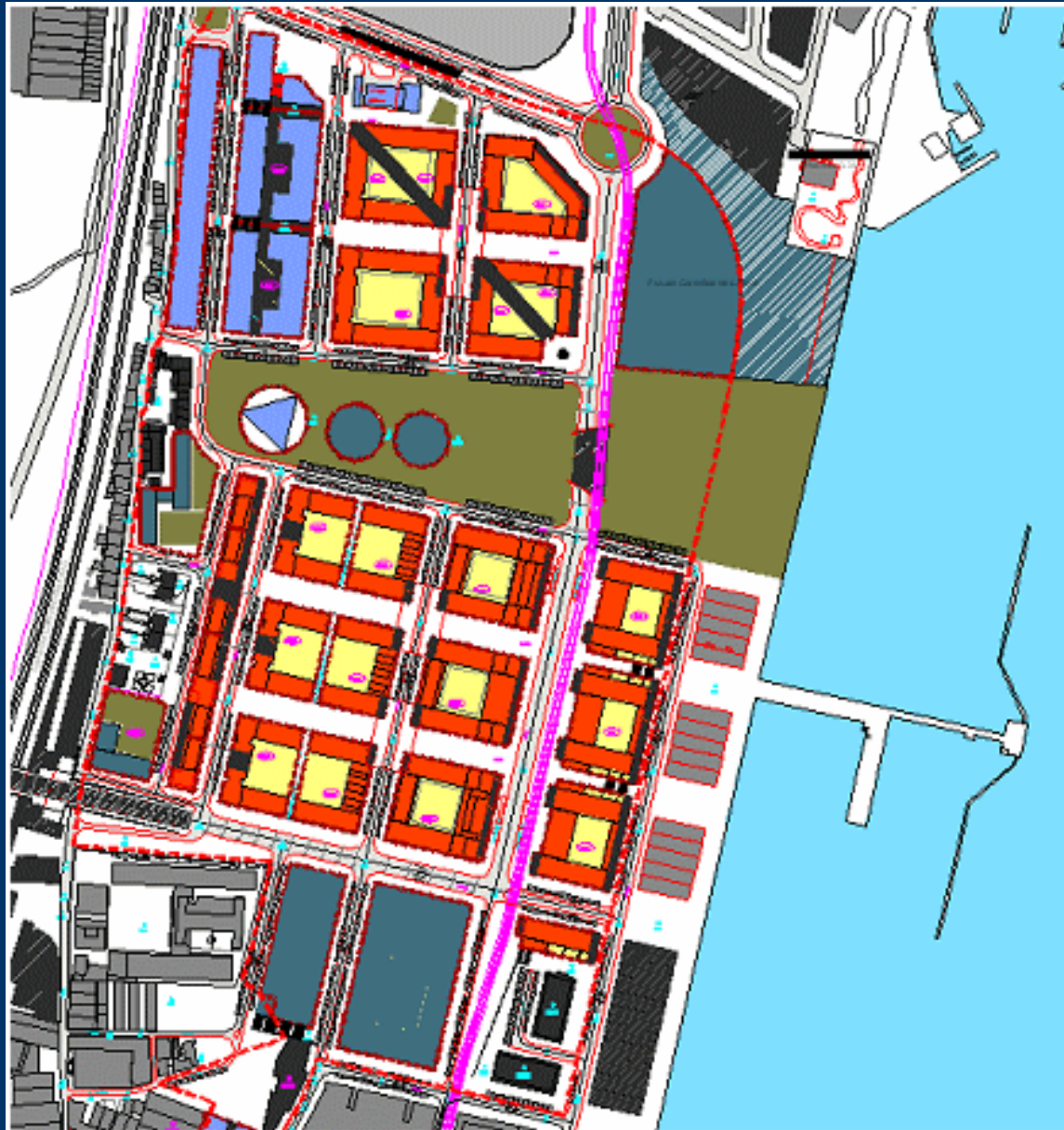
Matinha – Lisboa Gás





- Descontaminação de solos
- Habitação, actividades económicas e comércio
- Preservação de edifícios com valor patrimonial industrial
- Reutilização dos Gasómetros (arqueologia industrial) Reforço de espaço público e estrutura verde – abertura ao rio
- Criação de Equipamentos de Proximidade

Plano de Pormenor da Matinha

Extracto da Planta de Implantação



-  LIMITE DO PLANO DE PORMENOR
-  LIMITE DE PARCELA

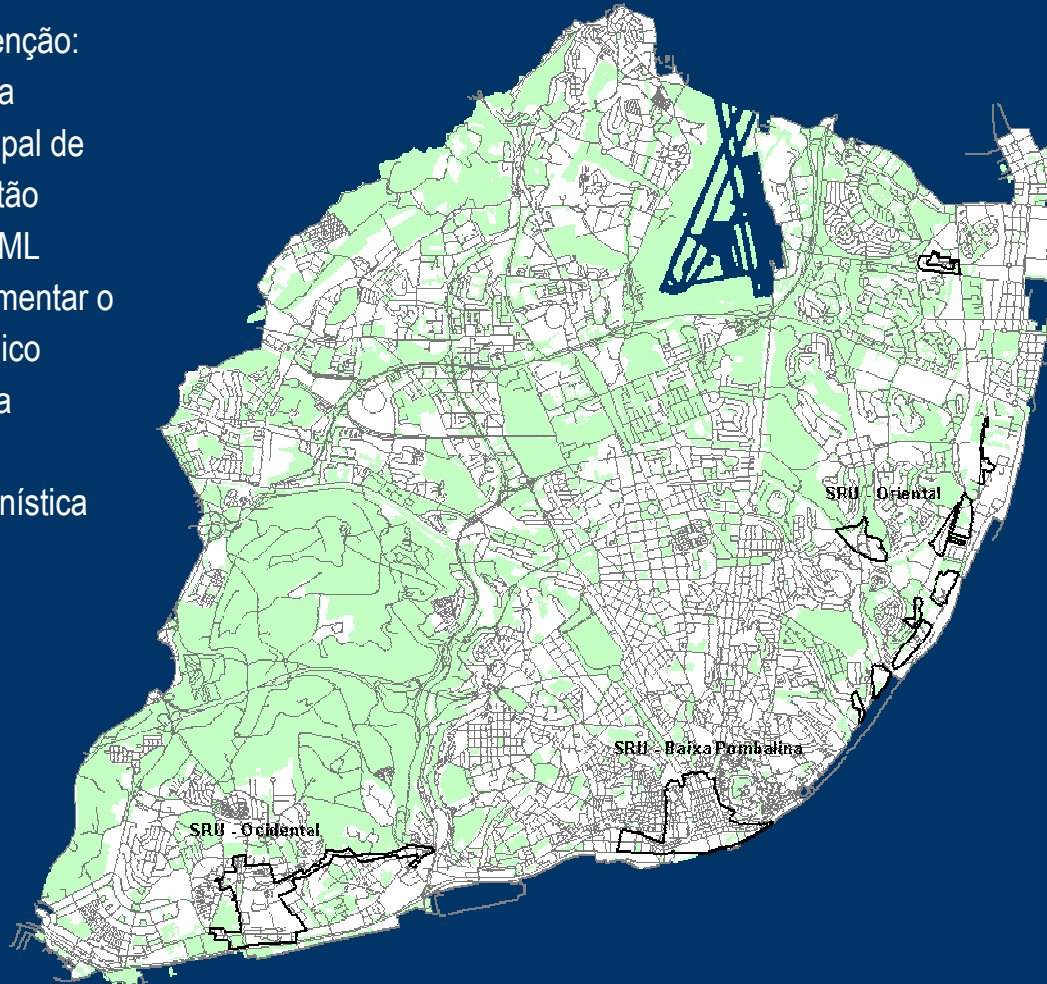
-  ZONA DE TERCIÁRIO
-  ZONA MISTA
-  ZONA DE EQUIPAMENTOS
-  ZONAS VERDES
-  VIA PÚBLICA

Exemplos de Operacionalização de Boas Práticas: Sociedades de Reabilitação Urbana



SRU Ocidental

Áreas de intervenção:
Alcântara e Ajuda
Empresa Municipal de Lisboa, com gestão nomeada pela CML
Objectivo: Implementar o projecto estratégico Alcântara XXI, na componente da reabilitação urbanística



SRU Oriental

Áreas de intervenção:
Freguesias de St^a Maria dos Olivais, Beato, Marvila e São João
Empresa Municipal de Lisboa, com gestão nomeada pela CML
Objectivo: Reconversão das zonas industriais obsoletas

SRU Baixa Pombalina

Áreas de intervenção: Alfama, Campo das Cebolas, Rua de São Paulo, Largo do Chafariz de Dentro
Empresa Municipal de Lisboa, com gestão a cargo da EPUL
Objectivo: Reabilitar nesta área 600 fogos para arrendamento jovem

Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio – “Regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”

• **Sociedades de reabilitação urbana (SRU)** – empresas municipais de reabilitação urbana, criadas pelos municípios, para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (artigo 2º)

➤ **Competências** (artigo 6º):

- Licenciar e autorizar operações urbanísticas;
- Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;
- Proceder a operações de realojamento;
- Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do Cap. III do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro...
- Exercer as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42º, no n.º 2 do artigo 44º e no artigo 46, todos da Lei dos Solos.

➤ Procedimento de reabilitação urbana a cargo das SRU (artigo 13º)

▪ Princípios gerais:

- ...deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar;
- As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação;
- As SRU deverão informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respectivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder

- As **SRU** definem unidades de intervenção, onde serão realizadas as operações de reabilitação urbana, para as quais são elaborados documentos estratégicos, de acordo com os requisitos constantes do presente diploma (artigo 15º, n.º 2 e 3).

➤ Documento Estratégico (artigo 15º)

- Compete à SRU a elaboração do documento estratégico (para a unidade em questão)
- Constam deste documento:
 - Definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções previstas;
 - Indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários;
 - Um projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação...explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
 - A planificação e estimativa orçamental;
 - Indicações dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis;
- Fará ainda parte o auto de vistoria de cada uma das edificações;
- Cumprido o disposto da decisão da elaboração de planos de pormenor, poderá abrir concurso para a apresentação de propostas do documento estratégico;
- Os proprietários podem apresentar à SRU propostas de documentos estratégicos, cabendo àquela pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias, sob pena de se considerar a mesma rejeitada;
- No caso anterior, a aprovação do documento estratégico não dispensa a celebração entre particulares ou promotores e a SRU do contrato previsto no procedimento por via de acordo;
- Este documento deve ter em conta os direitos adquiridos (licenças ou autorizações eficazes)
- Depois de aprovado, o documento poderá vir a ser alterado por motivo de interesse público superveniente, devendo esta alteração respeitar a participação dos interessados e a notificação aos proprietários e sujeição ao registo
- A vistoria referida anteriormente deverá ser realizada pela SRU ou outra entidade por esta aceite.

Nota: De acordo com o artigo 17º, ponto 5, o documento supracitado fica sujeito a registo, competindo à SRU a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos.

A decisão de proceder à realização de obras de reabilitação urbana é comunicada aos proprietários e arrendatários dos imóveis abrangidos (artigo 17º, n.º 1) - **Notificação aos proprietários e sujeição a registo** - que podem assumir a realização dessas obras conforme o artigo 18º, n.º 1, a) ou no prazo de 60 dias a acordar com a SRU os termos para a sua realização, conforme o artigo 18, n.º 1, b) e 19, n.º1 - **Procedimento por via de acordo**

Na falta de acordo, a SRU assume a realização das obras, adquirindo ou expropriando, para o efeito, imóveis e ou fracções em causa (artigo 20º, n.º 1 e n.º 3) - **Intervenção forçada**

As expropriações efectuadas nos termos do presente diploma são consideradas expropriações de utilidade pública (artigo 11º, n.º3) – **Expropriação por utilidade pública**

➤ **Direito de preferência dos antigos proprietários** (artigo 25º)

Os proprietários beneficiarão de direito de preferência, na hipótese de não exercerem o direito a realizarem obras directamente e por sua própria conta e de os seus prédios virem a ser reabilitados, caso o imóvel de que eram proprietários, depois de reabilitado, seja colocado à venda

➤ **Direito dos arrendatários habitacionais** (artigo 26º)

Reforçam-se os seus direitos no caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de recuperação do imóvel, bem como de direito de preferência em caso de novo arrendamento

➤ **Incentivo económico à intervenção dos promotores privados** (artigos 31º e 34º)

Contrato de Reabilitação Urbana – a celebrar entre o município ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados (através de concurso público), nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

➤ **Isenção**

Atendendo à urgência das intervenções a levar a cabo pelas SRU, estas ficam isentas da aplicação do regime comunitário de coordenação de processos de adjudicação de obras públicas (artigo 32º, nº 2)

➤ **Celeridade procedimental**

Face ao regime geral do CPA, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos e a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos

Sociedades de Reabilitação Urbana (SRUs)

DL n.º 104/2004 de 7 de Maio

articulação

Sucesso deste tipo de intervenção

- Nova Lei do arrendamento
- Novos incentivos concedidos pelo Governo
- Possibilidade do Estado realizar contratos-programa com os municípios
- Possibilidade de constituir-se Fundos de Investimento Imobiliário

RANKING EUROPEU – Melhores Cidades para Investir



1990		2001		2005
1. Londres		1. Londres		1. Londres
2. Paris		2. Paris		2. Paris
3. Frankfurt		3. Frankfurt		3. Frankfurt
4. Bruxelas		4. Bruxelas		4. Bruxelas
5. Amsterdão		5. Amsterdão		5. Barcelona
6. Dusseldorf	→	6. Barcelona	→	6. Amsterdão
7. Zurique		7. Zurique	→	7. Madrid
8. Genebra	→	8. Madrid	→	8. Berlim
9. Milão		9. Berlim		9. Munique
10. Glasgow		10. Munique		10. Zurique
11. Barcelona	→	11. Milão		11. Milão
12. Munique		12. Genebra		12. Dublin
13. Manchester		13. Dublin		13. Praga
14. Hamburgo		14. Manchester	→	14. Lisboa
15. Berlim		15. Estocolmo		15. Manchester
16. Lisboa		16. Lisboa	→	16. Dusseldorf
17. Madrid	→	17. Dusseldorf		17. Estocolmo

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO



•Tipologia de Participação	•Passiva	•Indirecta •Inquérito, sondagens de opinião
		•Directa •Reuniões, exposições com registo de opinião, debate
	•Activa	•Reivindicativa •Movimentos de protesto, reivindicativos e sociais
		•Propositiva •Participação com propostas consubstanciadas em desenho, programas, obras ou comparticipação financeira

Agentes envolvidos no Planejamento Estratégico de uma Cidade



**ABORDAGEM
CENTRADA
NOS VALORES**

Criar novas
alternativas

Identificar
oportunidades
de
decisão

Orientar
o
pensamento
estratégico

Articular
decisões

Orientar a
recolha de
informação

Facilitar o
envolvimento
dos actores

Promover a
comunicação

Avaliar
alternativas

Fazer
emergir
objectivos



“Renascer Lisboa”

www.cm-lisboa.pt

Lisboa 2012 – Uma Visão
Estratégica

<http://ulisses.cm-lisboa.pt/data/002/009>



CÂMARA MUNICIPAL

Muito Obrigada...

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis:

RECRIA

O RECRIA

Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos Municípios.

Quem tem acesso ao RECRIA

Os senhorios e proprietários de fogos cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, assim como os inquilinos e os municípios que se substituam aos senhorios na realização das obras em fogos com rendas susceptíveis daquela correcção, para procederem a: obras de conservação ordinária ou extraordinária ou obras de beneficiação.

Regime da Participação

A participação total que for concedida é suportada em :

- 60% pela Administração Central, através do IGAPHE;
- 40% pela Administração Local, através do respectivo município;
- ou 80% pelo IGAPHE e 20% pelo município nas obras de recuperação parcial, na reparação ou renovação de telhados ou terraços de cobertura.

O valor da participação pode aumentar em 10%, desde que as obras visem a adequação dos prédios às Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio nos Centros Urbanos antigos.

Benefícios Fiscais

Aplicação da taxa do IVA de 5% à totalidade do custo da obra em prédios recuperados com o apoio do Estado.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis: REHABITA

O REHABITA

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas visa apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana e concretiza-se mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre o IGAPHE e o município respectivo, sendo ainda subscrito pelo INH.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis: RECRIPH

O RECRIPH

O Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) visa o acesso das administrações de condomínio de edifícios habitacionais construídos até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, ou após essa data, cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970. O RECRIPH visa permitir que o processo de reabilitação urbana seja enriquecido com vista à existência de uma melhor qualidade de vida nos centros urbanos antigos, contribuindo para a conservação do seu património edificado.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis: SOLARH

○ SOLARH

○ programa de apoio financeiro especial, designado por SOLARH, destina-se a financiar sob a forma de empréstimo, sem juros, a conceder pelo Instituto Nacional de Habitação a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação nos seguintes casos:

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que preencham as condições previstas no Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistências, e as cooperativas de habitação e construção;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

Quem tem acesso ao SOLARH

○ apoio financeiro referido pode igualmente ser concedido às pessoas e entidades referidas para a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis:

Programa FAT Habitação

O Programa FAT Habitação

Linha de crédito especial, incluída como nova modalidade de financiamento no programa Carta de Crédito FAT Habitação – Individual e visa financiar a aquisição de material de construção.

Quem tem acesso ao Programa FAT Habitação

Pessoas físicas com renda individual bruta até R\$ 4.500,00, prioritariamente de baixa renda que não se enquadrem nas condições do produto similar oferecido pela Caixa.

Como funciona

O cliente é submetido à avaliação de risco de crédito, incluindo-se a verificação da idoneidade cadastral e apuração da capacidade de pagamento.

Para apoio ao cliente na formalização do processo de financiamento é utilizado o aplicativo disponibilizado pela engenharia da Caixa, na Internet, página da DIDUP – Informações/Material de construção

O produto do financiamento pode ser aplicado em imóvel de terceiros

Modalidades

O material adquirido é utilizado para a construção, reforma e/ou ampliação de imóvel residencial urbano

Características

Financiamento para aquisição de material de construção com recurso do FAT, alocados à Caixa por meio de depósitos especiais, com retorno em parcelas semestrais, remunerados à TJLP.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis: Programa FAT Revitalização – Unidade Isolada

O Programa FAT Reabilitação

Linha de crédito imobiliário com recursos do FAT – Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), vinculada ao Programa de geração de Emprego e Renda da construção civil e ao SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário para aquisição, construção ou reforma do imóvel residencial, comercial ou misto para unidades isoladas ou para empreendimentos localizados nos sítios históricos ou nos centros urbanos degradados.

Centros Urbanos degradados: áreas identificadas pela prefeitura municipal como objecto de programas, projectos ou acções articuladas visando a recuperação de uso e o desenvolvimento que integre a dimensão social, económica, urbana, ambiental e cultural. Configuram-se em área consolidadas, inseridas e articuladas em torno do núcleo tradicional da cidade, dotado de infraestruturas, serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários, transportes colectivos e oportunidades de trabalho e acervo edificado de uso residencial, comercial e de serviços, mas que encontram em processo de desuso ou subutilização, em geral constituídos por imóveis antigos, em estado de conservação precário ou degradadas.

Sítios Históricos Urbanos: áreas inseridas na malha urbana tombada por meio de legislação federal, estadual ou municipal

Quem tem acesso ao Programa FAT Habitação

Pessoas físicas e jurídicas de direito privado, sem limitação de renda.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis: (Continuação)

Como funciona

Obedecidos todos os requisitos de enquadramento no Programa, será analisada a capacidade de pagamento do proponente, bem como providenciada a análise documental e dentro da disponibilidade orçamental definida para o programa é concedido o financiamento.

Modalidades

- Aquisição de imóvel novo ou usado, comercial, residencial ou misto;
- Aquisição de terreno e construção;
- Construção em terreno próprio;
- Aquisição com reforma de imóvel comercial, residencial ou misto;
- Reforma de imóvel comercial, residencial ou misto.

Características

- Suprir a demanda habitacional e incrementar a construção civil, gerando emprego e renda;
- Revitalizar áreas urbanas centrais e sítios históricos;
- Financiamento para imóveis residenciais, comerciais e mistos.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis: Carta de Crédito FGTS – Individual – Operações Colectivas

A Carta de Crédito FGTS

Linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição de moradia a beneficiários pessoas físicas, organizados sob a forma colectiva, em parceria com o Poder Público e/ou Entidade Organizadora/Agente Promotor.

Quem tem acesso ao Programa FAT Habitação

Pessoas físicas com renda familiar bruta não exceda a R\$ 1.500,00, na data da emissão da Carta de Crédito.

É considerada renda familiar bruta: renda mensal do proponente e respectivo cônjuge/companheiro, dos dependentes e dos demais participantes da operação, deduzida dos créditos provisórios.

Como funciona

A entidade Organizadora:

Comparece no EN, na GIDUR ou na Agência da Caixa; recebe orientação sobre o produto; recebe relação de documentos e formulários; providencia documentação; providencia análise de risco da pessoa jurídica; apresentação do trabalho de projecto técnico social, apresentação da proposta para análise da GIDUR; se aprovada a entidade organizadora, apresenta o grupo de beneficiário.

Modalidades

Aquisição de material de construção (imóvel residencial urbano ou rural); aquisição de imóvel residencial urbano novo ou usado, aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano; construção de imóvel residencial urbano em terreno próprio, aquisição de lote urbanizado.

Características

Imóvel rural – aquisição de material de construção e com garantia caução

Construção de imóvel urbano – o terreno deve estar localizado em malha urbana e dotado de vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia eléctrica e esgoto pluvial e sanitário

Em área rural o projecto deve estar dotado de infraestruturas mínimas como água, energia

eléctrica e soluções para o esgoto sanitário.

Carta de Crédito Caixa – Individual

Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

A Carta de Crédito FGTS

Linha de crédito imobiliário, com recurso à Caixa, vinculada ao SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, destinada à aquisição, construção e reforma e/ou ampliação de imóvel urbano comercial ou residencial e aquisição de Lote Urbanizado, Comercial ou Residencial.

Quem tem acesso ao Programa FAT Habitação
Pessoas físicas, independentemente da faixa de renda.

Como funciona

- Obedecidos todos os pré-requisitos, tais como pesquisa cadastral, análise da capacidade de pagamento, avaliação de risco da operação, o cliente recebe a carta de Crédito válida por 30 dias;
- Da posse da Carta de Crédito, o cliente providencia todos os documentos exigidos para a formalização do processo;
- O cliente comparece à Agência para a assinatura do contrato e recolhimento das taxas.

Modalidades

- Aquisição de imóvel novo ou usado, residencial ou comercial;
- Construção de imóvel residencial ou comercial (construção em terreno próprio e aquisição de terreno e construção);
- Aquisição de Lote Urbanizado residencial ou comercial;
- Reforma e/ou ampliação residencial e comercial.

Características

Ampliar o portfólio da Caixa e suprir a demanda habitacional da população não atendida pelos recursos do FGTS e FAT.

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis:

Carta de Crédito FGTS – Individual – Aquisição de Material de Construção Construcard

A Carta de Crédito FGTS

Linha de financiamento para a aquisição de material de construção para destinado à construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de imóvel residencial urbano.

Quem tem acesso ao Programa FAT Habitação

Pessoas físicas com renda familiar bruta até R\$ 1.500,00, na data da emissão da Carta de Crédito.

Como funciona

O proponente: Comparece na Agência da Caixa; recebe orientação sobre o produto; preenche guia de pesquisa cadastral e ficha de Cadastro Pessoa Física, recebe relação de documentos e formulários; providencia documentação; recebe as taxas devidas e assina contrato de financiamento; KIT Projecto para a elaboração dos orçamentos pelos clientes.

Modalidades

Aquisição de material de construção para aplicação em imóvel residencial urbano com as seguintes finalidades: construção, término de construção; conclusão; ampliação e/ou melhoria.

Características

O financiamento pode ser concedido directamente à pessoa física ou aos beneficiários pessoas físicas ou aos beneficiários pessoas físicas, organizados sob a forma colectiva em parceria com a Entidade Organizadora.

Não é exigida a comprovação da propriedade do imóvel no qual é aplicado o material de construção, excepto quando houver utilização dos recursos do FGTS – conta vinculada

O apoio ao cliente na formalização do processo de financiamento é feito pela Caixa com a utilização de aplicativo disponibilizado pela engenharia da Caixa, na Internet, página da SUDUP – Informações/material de construção

Programas de Apoio à Recuperação de Imóveis:

Construcard

O Construcard

Linha de crédito imobiliário para a compra de materiais de construção e/ou armários destinados exclusivamente ao imóvel residencial urbano, definido em contrato, onde as compras são efectuadas por meio de cartão específico junto aos estabelecimentos comerciais credenciais pela Caixa.

Quem tem acesso ao Construcard

Cliente Pessoa Física

Como funciona

O Cliente comparece na Agência; recebe orientação sobre o produto; entrega a documentação exigida e preenche a Ficha de Cadastro Pessoa Física; apresenta garantia solicita, abre conta corrente, se não tiver; assina contrato específico; disponibiliza saldo para débito da Taxa de Abertura do Crédito, recebe cartão magnético, efectua compra nas lojas de material de construção convencionadas.

Modalidades

Não se aplica

Características

Financiamento de material de construção, cujas compras são efectuadas por meio de cartão magnético de débito em lojas convencionadas.

Para construção/reforma/ampliação do imóvel, onde houver previsão de piscina, elevador, aquecimento solar e armários (devem ser fixos e sob medida), devem fazer parte do projecto de construção/reforma/ampliação e, portanto, deve ser precedida de apresentação de projecto/croquis assinado por empresa ou profissional especializado. Exclusivamente nas situações de e/ou para as lojas que não possuem terminais on-line da Mastercard Maestro, as vendas podem ser efectuadas por meio de Sistema de Resposta Audível.