

Dinâmicas no Centro Histórico de Lisboa

Uma estratégia para a sustentabilidade

20 de janeiro de 2018

Estrutura

- Apresentação do Estudo
- Que dinâmicas são estas e porque aconteceram?
- Dinâmicas disruptivas que parecem afirmar uma nova tendência
- Uma visão de compromisso para uma estratégia de sustentabilidade
- Plano de ação



Apresentação do Estudo

Contexto e motivações

- Um conjunto de **transformações no centro histórico de Lisboa** têm alterado a tendência histórica de perda demográfica e de degradação física e funcional.
- Algumas dinâmicas verificáveis **há mais de uma década; outras bastante mais recentes** (3-5 anos). Manifestam-se na intensificação dos processos de reabilitação do edificado, na presença crescente de novos *city users*, na aceleração das alterações funcionais, na subida significativa dos preços do setor imobiliário, etc.
- JF do centro histórico promoveram um **estudo de diagnóstico e prospetiva** sobre estas dinâmicas, tendo em vista conferir sustentação técnica à sua ação.
- Tentativa de **responder a questões urgentes e de impacto muito significativo**, evitando soluções de curto prazo, casuísticas e não fundamentadas.

Objetivos do Estudo

- Aprofundar o **conhecimento sobre as tendências**, compreender as suas causas e antecipar as possíveis **trajetórias futuras**.
- Avaliar os **efeitos destas dinâmicas em termos de qualidade de vida dos residentes e da sustentabilidade** urbana, social e económica do centro histórico.
- Identificar e avaliar **medidas e iniciativas públicas** que permitam mitigar ou compensar os efeitos negativos e acentuar os efeitos positivos destas dinâmicas.

Fontes de informação principais

- **Estatísticas oficiais** e outros **dados quantitativos**
- **Entrevistas e painéis de discussão** com representantes de instituições e de grupos de interesse locais – residentes, atividades económicas e movimentos associativos.
- **Análise documental**: relatórios, planos, estudos, inquéritos, boletins, revistas, legislação, sites internet e outros.
- **Estudos de caso** abrangendo espaços urbanos diferenciados, representativos das dinâmicas e transformações consideradas mais relevantes no centro histórico.

Organização e principais conteúdos

Volume 1. ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

1. Introdução
2. Tendências e dinâmicas de investimento no mercado imobiliário de Lisboa e do seu centro histórico
3. O turismo, setor em crescimento acentuado
4. Transformações no domínio da reabilitação urbana
5. O contexto urbano no centro histórico de Lisboa
6. Estudos de caso: uma ilustração dos efeitos locais das novas dinâmicas no centro histórico
7. Elementos de *benchmarking* internacional

Anexos

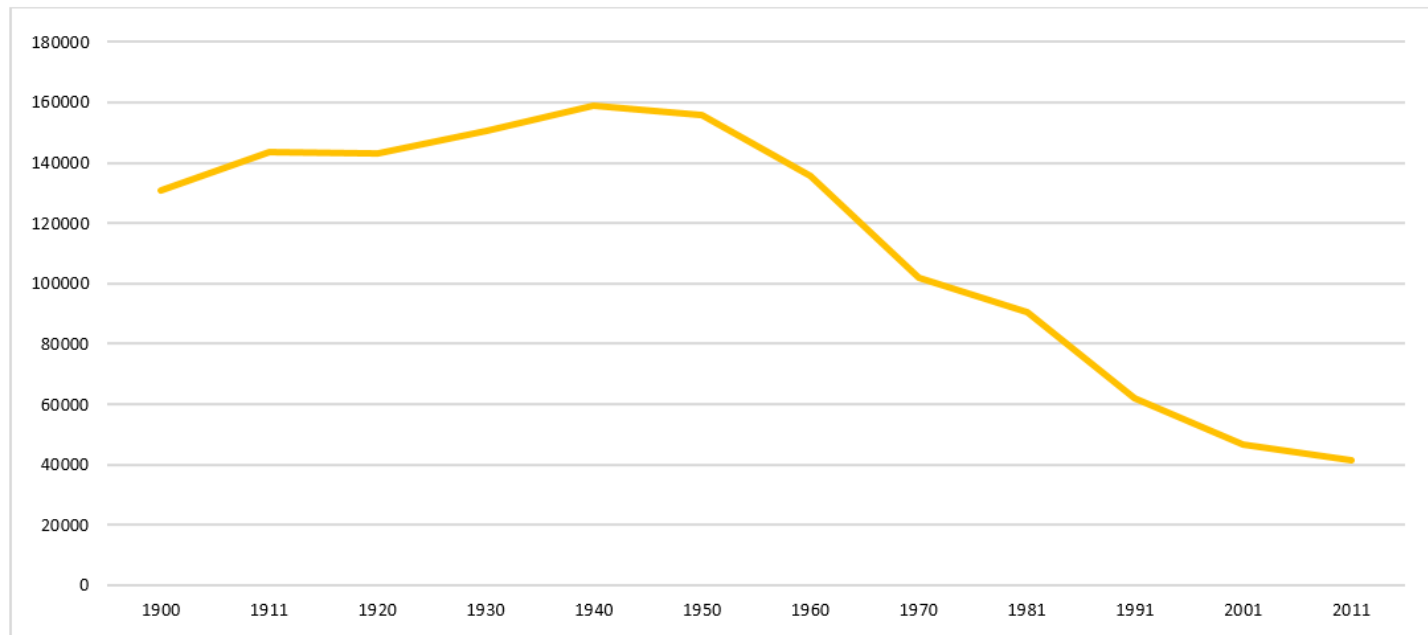
Volume 2. SÍNTESE ESTRATÉGICA E PLANO DE AÇÃO

1. Introdução
2. A construção de um diagnóstico prospetivo
3. Uma evolução complexa e disruptiva
4. Que futuro?
5. Uma estratégia para a sustentabilidade
6. Plano de ação



**Que dinâmicas são estas
e porque aconteceram?**

POPULAÇÃO RESIDENTE NAS FREGUESIAS DE MISERICÓRDIA, SANTA MARIA MAIOR E SÃO VICENTE (1900-2011)



Fonte: INE

ELEMENTOS DE ENQUADRAMENTO

Externos e internos

Estímulos, em múltiplos âmbitos, que potenciam a emergência de novas dinâmicas urbanas

- Conjuntura económica
- Investimento e mercado imobiliário
- Atividade turística
- Mercado de arrendamento
- Reabilitação urbana
- Outros domínios

CONTEXTO LOCAL

Situação específica do centro histórico de Lisboa

Contexto de fragilidade e de disponibilidade, que se traduz em oportunidades para o desenvolvimento de dinâmicas transformadoras

DINÂMICAS LOCAIS RECENTES

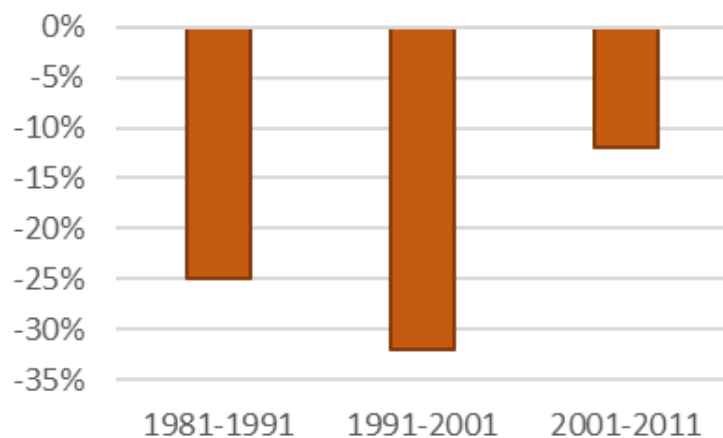
- Reconfiguração sociodemográfica (residência e utilização)
- Incremento da atividade económica e aceleração da transformação funcional
- Dinamização da reabilitação e do mercado imobiliário
- Alterações na qualidade de vida dos residentes e na sustentabilidade urbana

Numa década e meia verificou-se uma inversão das principais tendências, em dois tempos relativamente diferenciáveis:

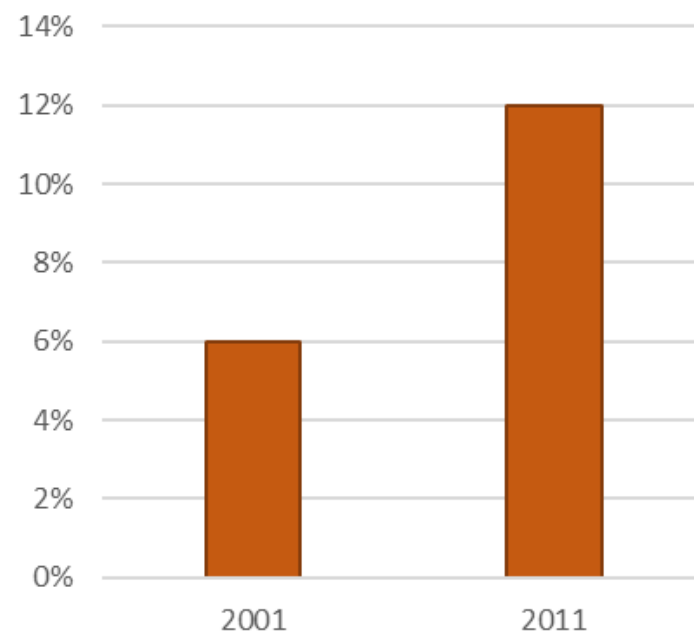
Primeira fase, acompanhando o início do século XXI:

- Confirmação dos sinais de renascimento em algumas áreas no CH, refletindo as tendências e os estímulos para o “regresso ao centro” que marcavam as políticas urbanas da época.
- Mudanças assentes na revalorização simbólica e cultural do CH que se traduziu na atração de novas atividades, novos profissionais, novos utilizadores e novos residentes.
- Processos (documentados em vários trabalhos) que apresentam evidências da dinamização de alguns bairros do centro da cidade, por via de movimentos migratórios e, em particular, de processos de gentrificação ou nobilitação.

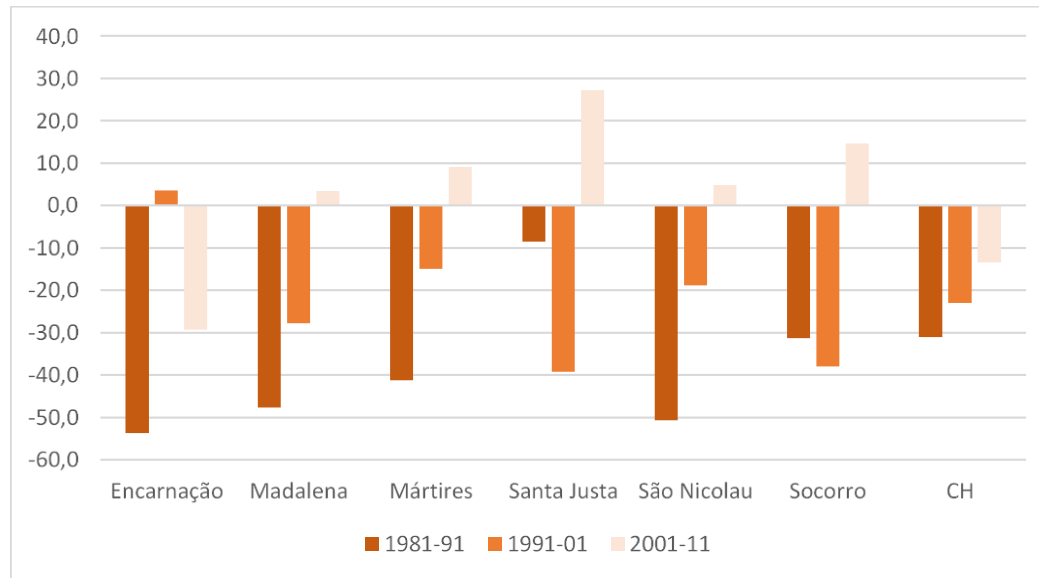
Variação da população residente no CH



Estrangeiros na população residente no CH

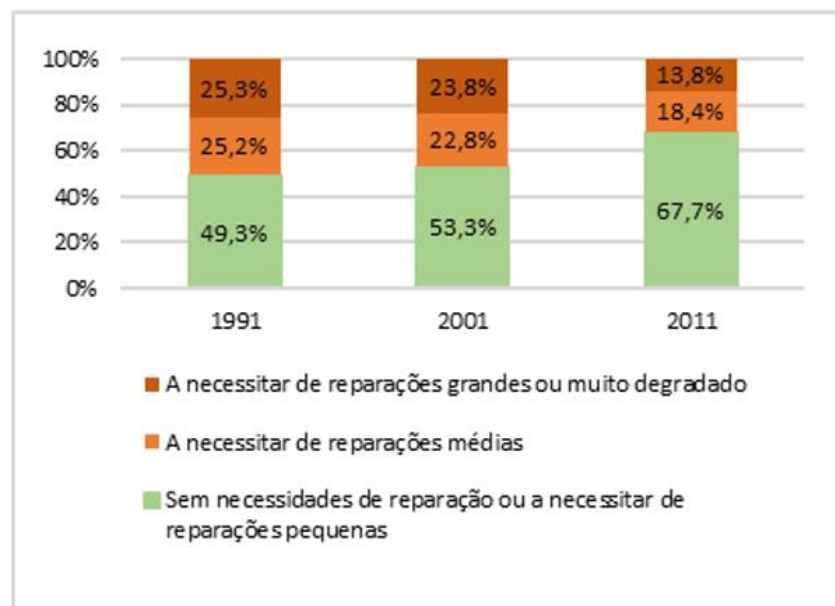


TAXA DE VARIACÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE EM ALGUMAS FREGUESIAS DO CH DE LISBOA 1981-2011



Nota: Divisão administrativa vigente até 2012.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NO CENTRO HISTÓRICO, 1991, 2001 E 2011



Fonte: INE, RGPH, vários anos.

Segunda fase, que se afirmou a partir dos últimos três a cinco anos:

- Precipitou-se uma acentuada transformação que resultou da ocorrência simultânea de vários fenómenos, e cujos contornos e impactos estão ainda em afirmação.
- O processo de recuperação que assinalámos, localizado e lento, mas com tendências aparentemente centrífugas, não teve tempo de se afirmar como uma real inversão do caminho de perda.
- Um forte incremento do investimento imobiliário (que começou sobretudo em 2012 e se acentuou a partir de 2014) sobrepôs-se àquele processo.
- Um conjunto alargado de fatores (externos e internos) precipitaram uma rutura.

2012-2014: foi neste triénio que se originou a grande transformação do paradigma de mercado.

Profunda transformação do mercado imobiliário e de investimento, a dois tempos.

Alteração ao NRAU n.º 1/2006

O NRAU de 2006 (n.º 1/2006) foi um mecanismo eficiente e só a alteração de 2014 trouxe um mecanismo eficiente dos contratos por

Efeito da drástica e profunda crise, sobretudo, nacional.

Esta crise implicou a implementação do Programa de Assistência Económica e Financeira de 2011, entre as

Início do mecanismo de Investimento – os Governos

Segundo dados do Banco de Portugal, a aquisição de bens imóveis significou, até março de 2014, a maior parte da aquisição de bens imóveis da aquisição de bens imóveis chinesa (3050), br

A partir de 2014: este é o período que corresponde à afirmação, evolução e crescimento de uma nova realidade.

Incremento do turismo como resposta económica à crise (setor exportador).

Sobretudo a partir de 2014, este incremento foi potenciado por políticas internas e fatores externos que afetaram mercados concorrentes.

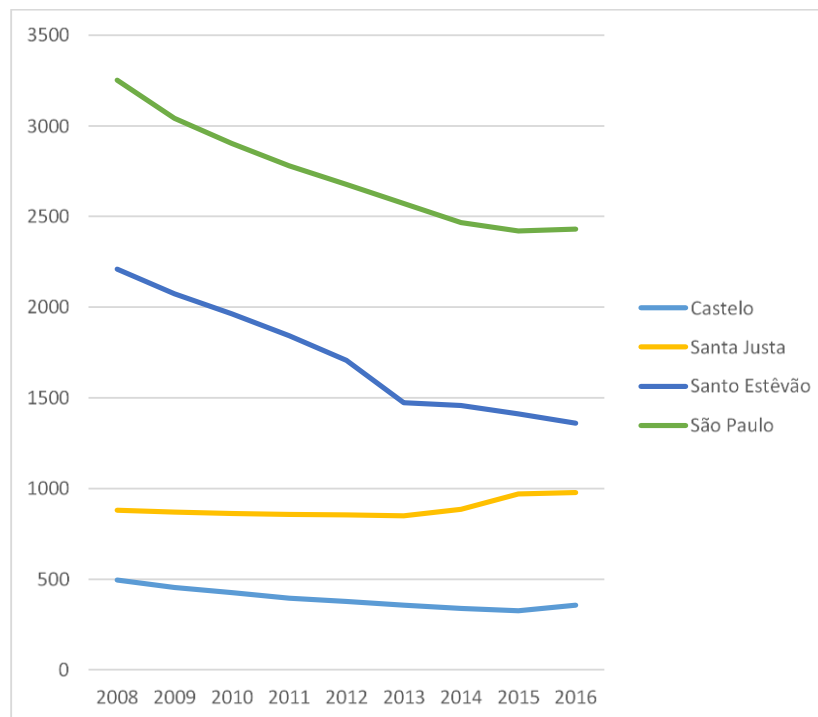
Conclusão o Programa de Assistência Económica e Financeira em 2014 e início da intervenção do BCE (*quantitative easing*).

Este processo originou baixas taxas de juro e o renascimento do mercado de crédito.

Aumento da abrangência do estatuto de residente não habitual.

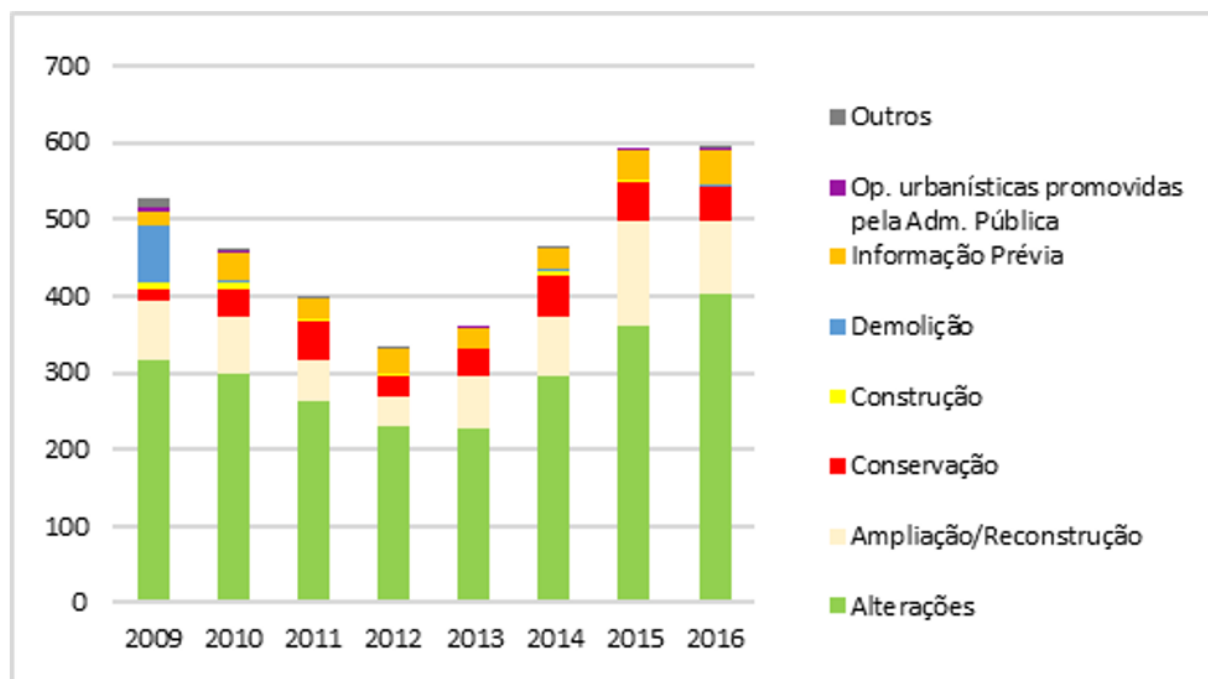
Este estatuto providencia, em determinadas condições, isenção para os rendimentos do trabalho dependente, independente, pensões, capitais, prediais e mais-valias obtidos no estrangeiro.

Nº ELEITORES EM ALGUMAS FREGUESIAS DO CH DE LISBOA, 2008-2016



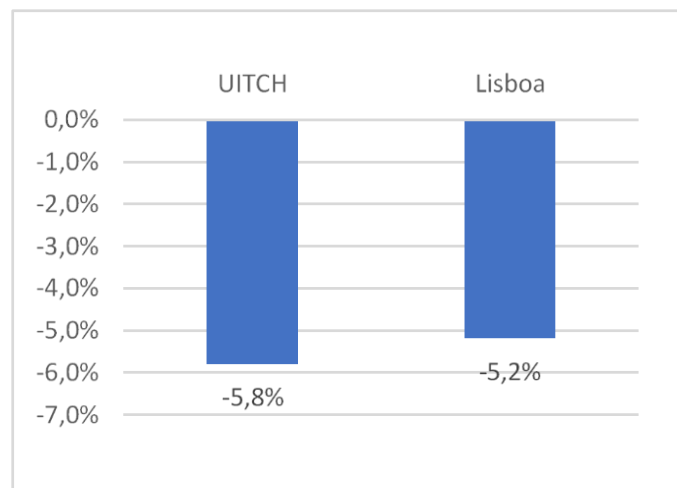
Nota: Divisão administrativa vigente até 2012.

PROCESSOS DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS NO CENTRO HISTÓRICO, POR CATEGORIA, ENTRE 2009 E 2016

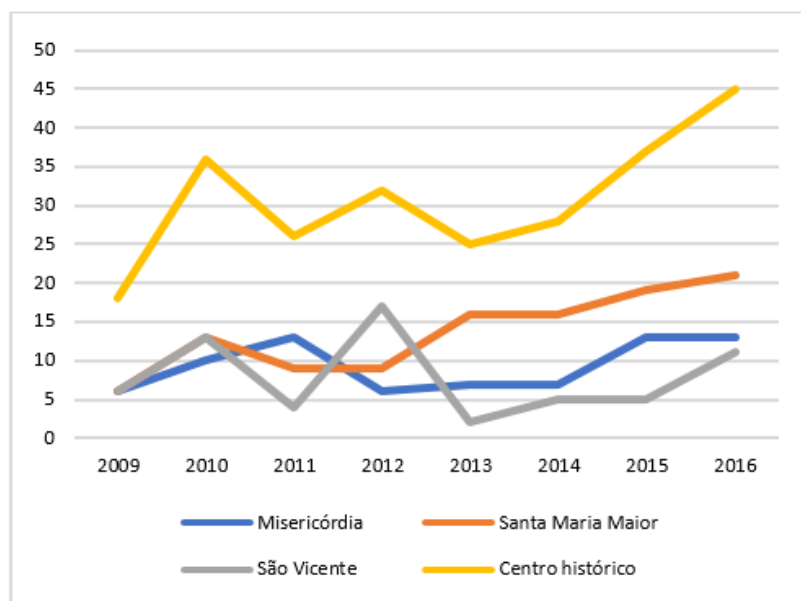


Fonte: CML, Portal de dados abertos.

VARIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM MAU/MUITO MAU/PÉSSIMO ESTADO NA UITCH E EM LISBOA, ENTRE 2012 E 2016

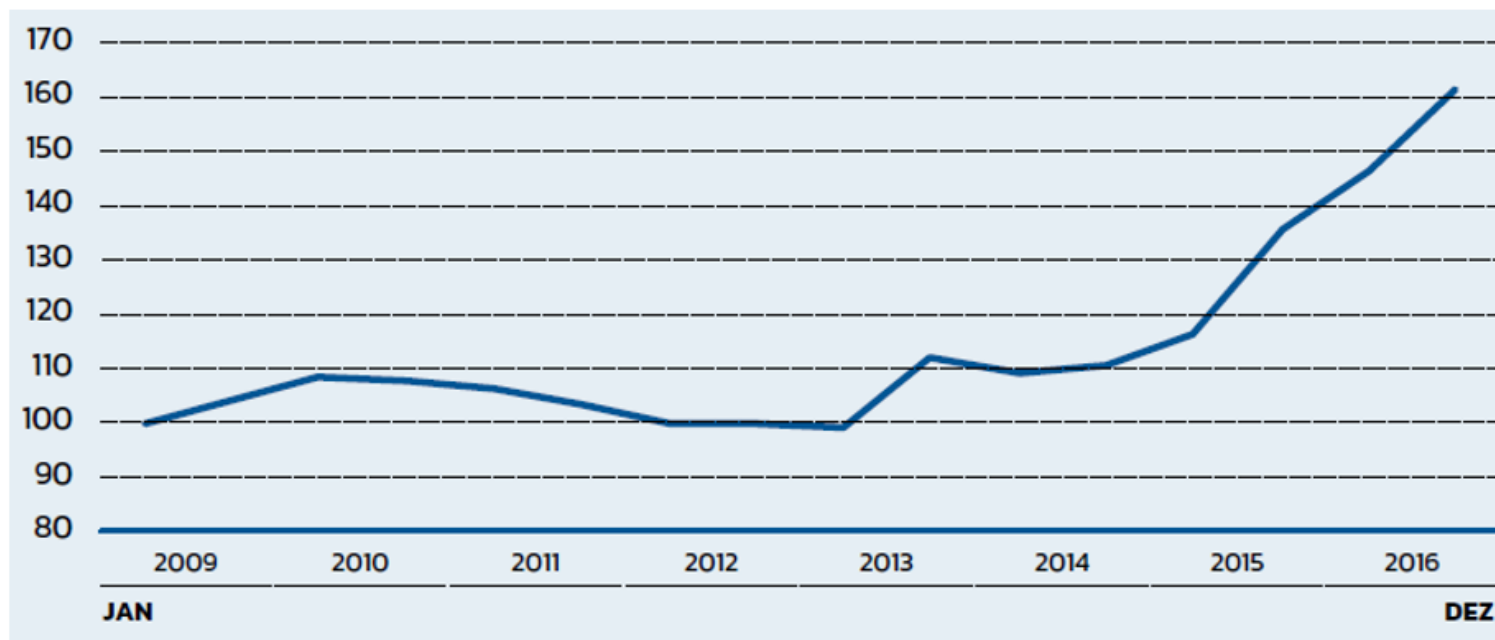


EVOLUÇÃO DOS PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA NAS FREGUESIAS DO CENTRO HISTÓRICO, 2009 A 2016

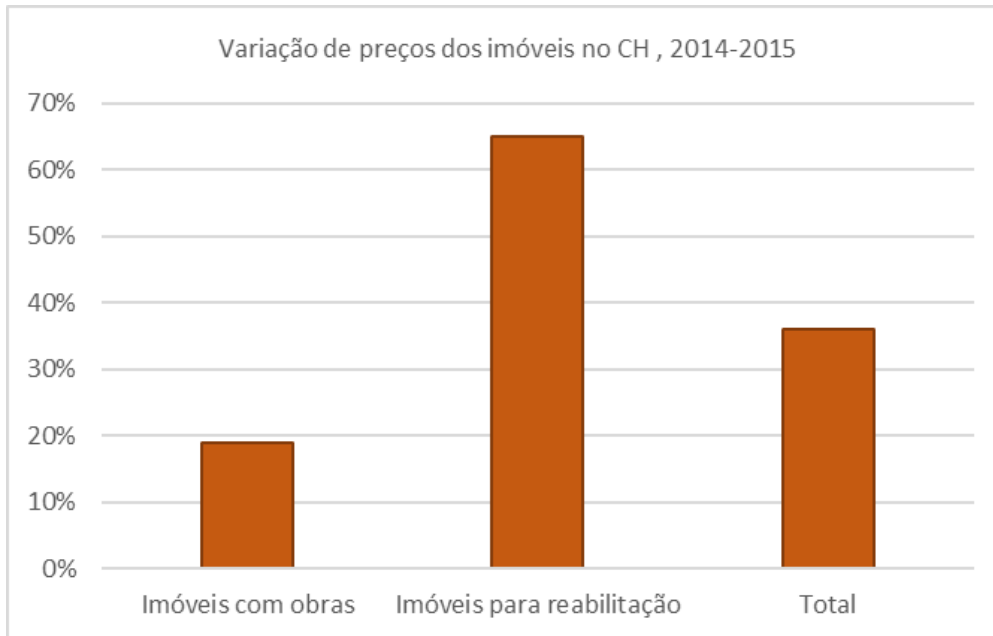


Fonte: CML, Portal de dados abertos.

ÍNDICE DE PREÇOS DO CENTRO HISTÓRICO DE LISBOA (2012=100)



Fonte: extraído de Confidencial Imobiliário SIR-RU (março de 2017)



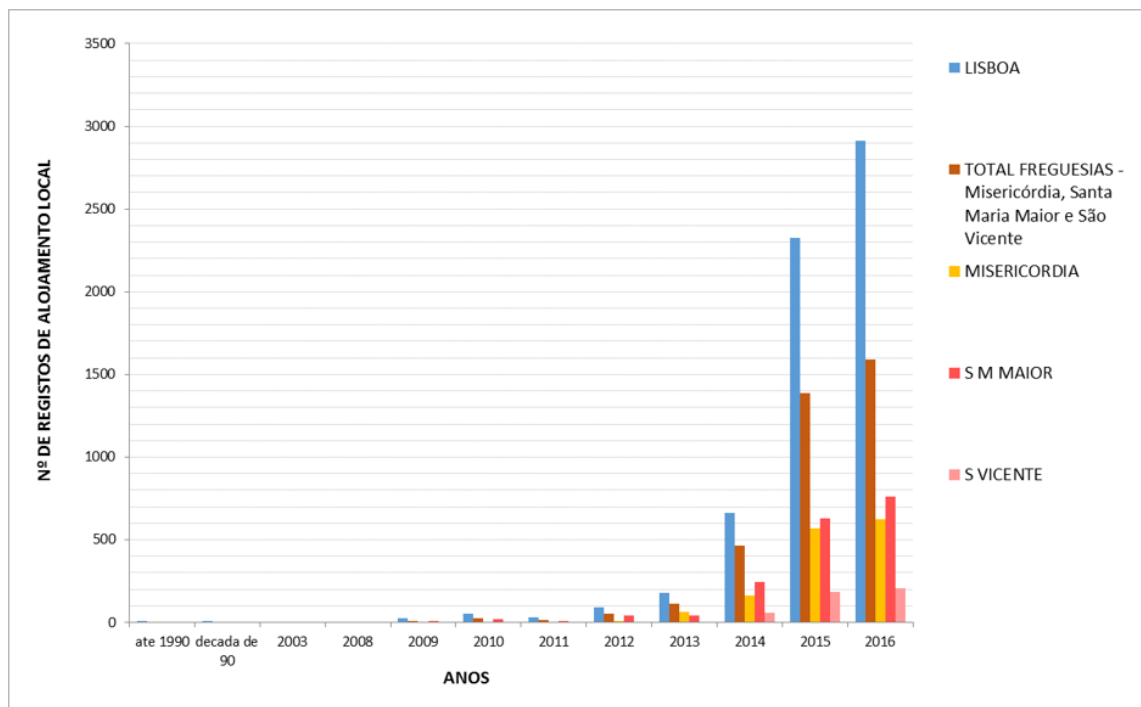
Autorização de Residência para Atividade de Investimento (visto *gold*) por via do requisito da aquisição de bens imóveis

(Out. 2012 a out. 2017 – total nacional)

Número de ARI: 5.105

Valor de investimento: > 3 mil milhões de €

EVOLUÇÃO DOS REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA E NAS FREGUESIAS DE MISERICÓRDIA, SANTA MARIA MAIOR E SÃO VICENTE, POR ANO DE REGISTO (2.11.2016).



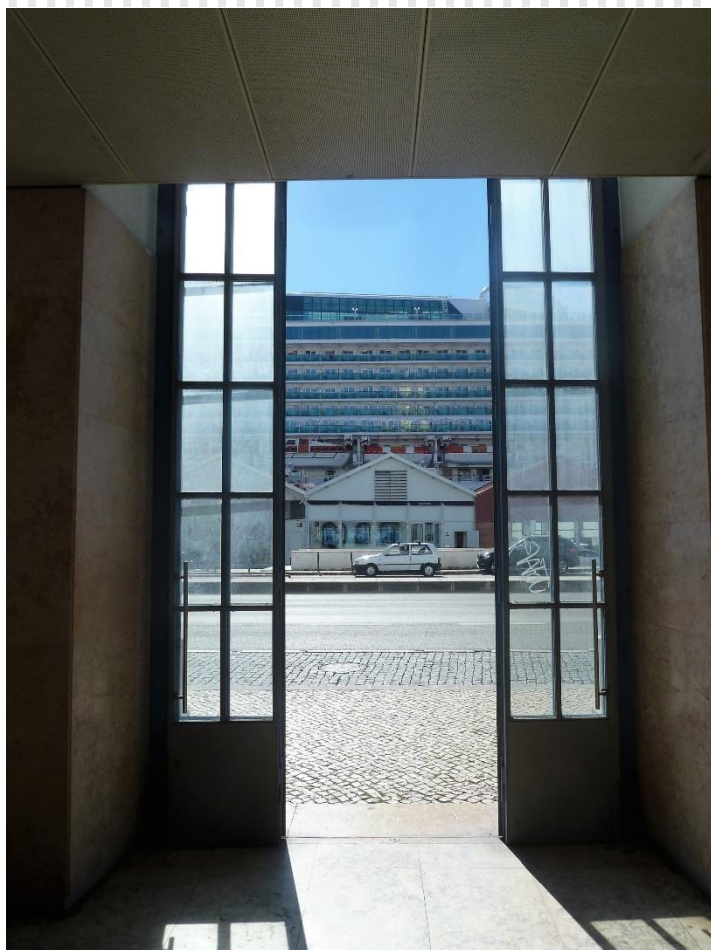
Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local, Turismo de Portugal, I.P. (tratamento QP)



**Dinâmicas disruptivas
que parecem afirmar
uma nova tendência**

Elementos de tendência futura

- **Turismo em contínuo crescimento.**
- **Incremento da atividade imobiliária e de reabilitação urbana** correspondeu a uma resposta racional dos agentes sociais e económicos que **tenderá a perdurar.**
- Reconhecimento da **atratividade externa** do CH contribui para a sua **valorização interna** (o “regresso ao centro” como uma “moda”).



Riscos do aprofundamento de um cenário tendencial (1/2)

- Descaracterização e perda de identidade, de cultura, de património
- Perda de valor, o que pode conduzir a uma futura situação de recessão (económica, social e urbana) no centro histórico
- Agravamento de fenómenos de exclusão social, com perda de mix socioeconómico e quebra demográfica estrutural



Riscos do aprofundamento de um cenário tendencial (2/2)

- Perda de qualidade de vida dos residentes (ruído, insegurança, degradação do espaço público, sobrecarga dos sistemas/serviços e do ambiente e funcionalidade urbanos)
- Aumento da vulnerabilidade em situações de acidente/catástrofe (intensificação das dinâmicas, sobrecarga de utilizadores, redução da qualidade da construção)



**Uma visão de compromisso
para uma estratégia
de sustentabilidade**

A visão de sustentabilidade e equilíbrio incorpora, no mínimo, os seguintes eixos (1/2):

1. Manter a singularidade e o carácter distintivo do centro histórico de Lisboa, preservando a memória e o património (tanto imaterial como físico), que são nacionais e mundiais, e não apenas locais.
2. Fixar um contingente diversificado e rejuvenescido de residentes permanentes, garantindo um mosaico social, económico e cultural coerente com o posicionamento do centro histórico de Lisboa como um espaço urbano universal, tolerante e multicultural, mas sem perder a sua singularidade e oferecendo um padrão de qualidade de vida elevado.

A visão de sustentabilidade e equilíbrio incorpora, no mínimo, os seguintes eixos (2/2):

3. Assegurar uma gestão urbana que responda às necessidades dos residentes permanentes e de outros *city users*, incluindo os turistas, os visitantes, os trabalhadores e os residentes de curta duração.
4. Estimular um *mix* funcional (residência, emprego, comércio, serviços e outras atividades urbanas) coerente com o papel que o centro histórico desempenha na estratégia de afirmação de Lisboa como cidade de nível global.

Pilares da estratégia

- Complementaridade entre a abordagem de contexto / *top-down* (alterações nas políticas e medidas gerais, nacionais, municipais...) e a abordagem local / *bottom-up* (**criação de condições locais de resiliência**).
- Convergência de ação política, económica e social, envolvendo agentes das diversas esferas.
- Valorização da energia das atuais dinâmicas em proveito da visão sustentável.

Uma estratégia de potenciação das dinâmicas atuais

- Assume a **tendência atual como condicionadora da ação**, evitando introduzir alterações drásticas e generalizadas no quadro legal/regulamentar.
- Assenta parcialmente em **aspetos positivos do atual processo** de crescimento do turismo e do mercado de reabilitação urbana e imobiliário, assumindo-os como **motores de outras dinâmicas** mais desejadas (diversificação, qualidade, etc.).
- Procura **compensar e atenuar os impactos negativos** das atuais tendências dominantes.
- Incorpora a **monitorização da evolução das dinâmicas urbanas e dos seus efeitos** e a consideração de princípios de sustentabilidade e equilíbrio nos instrumentos de planeamento a nível local.
- É uma estratégia **operacional, concreta, viável** e que responsabiliza entidades ou setores bem definidos.

Objetivos estratégicos

- Exercer um **maior controlo** sobre os fatores que despoletaram e favorecem as atuais dinâmicas ao nível do investimento imobiliário e do turismo.
- Atenuar ou anular os **impactos sociais, urbanos e ambientais** negativos das atividades relacionadas com o investimento imobiliário, a reabilitação urbana e o turismo.
- Equilibrar e manter um **mosaico funcional e social diversificado**, estimulando usos, funções, atividades e segmentos de procura alternativos aos dominantes e regulando o seu peso relativo.
- Preservar os **valores patrimoniais e culturais**, promovendo a convivência multicultural.
- Gerar, no âmbito do próprio processo de transformação em curso, **capacidade de gestão e financiamento** das atividades de monitorização, regulação, reequilíbrio e compensação de impactes das atividades turísticas e imobiliárias.



Linhas de intervenção e plano de ação

1. Planeamento e monitorização
2. Promoção de uma cidade diversa e multifuncional
3. Reforço e qualificação dos serviços públicos e coletivos
4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana
5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências
6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do AL

1. Planeamento e monitorização

- 1.1. Monitorizar as dinâmicas urbanas
- 1.2. Definir e incorporar nos instrumentos de política municipal o conceito de carga turística
- 1.3. Promover a multifuncionalidade/equilíbrio funcional do CH através dos instrumentos de política urbana

2. Promoção de uma cidade diversa e multifuncional

- 2.1. Promover a vizinhança entre residentes antigos e novos e a cultura e valores locais junto dos visitantes
- 2.2. Desenvolver um programa de urbanismo comercial

3. Reforço e qualificação dos serviços públicos

- 3.1. Melhorar a oferta de transporte coletivo
- 3.2. Reforçar os serviços de gestão urbana
- 3.3. Reforçar a rede de equipamentos e serviços de apoio às famílias

4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana

- 4.1. Rever os programas municipais de habitação e reabilitação urbana
- 4.2. Elaborar ORU específicas para determinadas áreas do CH de Lisboa
- 4.3. Reforçar a proteção do arrendamento de inquilinos em situação de fragilidade

5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências

- 5.1. Afetar parte das receitas da taxa turística à gestão das externalidades desta atividade ao nível da qualidade de vida local
- 5.2. Reequilibrar as receitas das JF tendo em vista compensar as externalidades das dinâmicas recentes
- 5.3. Criar um Fundo Municipal de Reabilitação Urbana

6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do alojamento local

- 6.1. Proceder a uma avaliação comparativa dos regimes fiscais associados ao arrendamento urbano
- 6.2. Conferir aos municípios a capacidade de intervenção no registo de unidades de AL
- 6.3. Introduzir no regime legal do AL a distinção entre iniciativas de natureza individual e de complemento de rendimento familiar e as que correspondem a um uso mais intensivo e de natureza empresarial





Medidas do plano de ação

Linha de intervenção 1. Planeamento e monitorização
Medida 1.1. Monitorizar as dinâmicas urbanas

Objetivos estratégicos	5
Descrição	Criação um mecanismo de monitorização e avaliação regular das dinâmicas de uso e transformação do edificado no centro histórico de Lisboa, disponibilizando dados de forma mais atempada aos técnicos e decisores, bem como à comunidade em geral (através do Portal de Dados Abertos e dos REOT).
Objetivos específicos e resultados esperados	Disponer de informação georreferenciada e permanentemente atualizada sobre as dinâmicas urbanas que possa ser utilizada no apoio à decisão, designadamente no âmbito da elaboração, monitorização e avaliação de instrumentos de gestão territorial, regulamentos urbanísticos e outros. Estes dados poderão também informar as decisões de outros agentes, públicos e privados.
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	Universidades/centros de investigação e peritos Entidades representativas dos moradores e das atividades económicas (designadamente associadas ao turismo) Movimentos de cidadãos
Responsabilidade das JF	Apresentação da proposta à CML e participação na definição do conceito.
Prioridade/Precedências	Deve preceder a generalidade das medidas, designadamente M 1.2 e M 1.3

Linha de intervenção 1. Planeamento e monitorização

Medida 1.2. Definir e incorporar nos instrumentos de política municipal o conceito de carga turística

Objetivos estratégicos	1, 2 e 3
Descrição	<p>Definição do conceito de carga turística referente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à capacidade dos serviços e infraestruturas manterem padrões de qualidade; ▪ ao ponto de saturação a partir do qual os turistas procuram destinos alternativos; ▪ à tolerância da população local ao turismo sem gerar tensões relevantes e para que no território também se possam desenvolver outras atividades.
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Esse conceito, ao ser incorporado nos IGT e em outros instrumentos de política municipal, permitirá que a atividade turística se desenvolva de forma sustentável, em equilíbrio com as características locais e com as demais funções urbanas, designadamente, gerando sinergias positivas com os residentes e as atividades locais.</p> <p>A aplicação deste conceito deverá contribuir para a "descentralização" das dinâmicas turísticas, já prevista nos planos estratégicos da Associação de Turismo de Lisboa e no PENT, de forma a encaminhar fluxos para outras áreas da cidade, da AML e do país.</p>
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	<p>Universidades/centros de investigação e peritos</p> <p>Entidades representativas dos moradores e das atividades económicas (designadamente associadas ao turismo, como a ATL)</p> <p>Turismo de Portugal</p>
Responsabilidade das JF	Apresentação da proposta à CML e participação na definição do conceito.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 1.1 e preceder ou ser simultânea com a M 1.3.

Linha de intervenção 1. Planeamento e monitorização

Medida 1.3. Promover a multifuncionalidade/equilíbrio funcional do centro histórico através dos instrumentos de política urbana

Objetivos estratégicos	3
Descrição	<p>Introdução nos instrumentos municipais de política urbana (IGT, ORU, programas setoriais) de uma modulação espacial, designadamente, em termos de zonamento, que traduza as especificidades do centro histórico de Lisboa e dos diversos subespaços.</p> <p>Na elaboração desses instrumentos devem ser decisivos parâmetros e normas relacionados com:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a promoção da diversidade sociocultural, funcional, de usos e atividades; ▪ a preservação do património e cultura local, numa perspetiva de sustentabilidade; ▪ a manutenção/criação de condições urbanas e de vida que favoreçam a residencialidade (habitação permanente) e a cultura de vizinhança.
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Condicionar as dinâmicas funcionais do centro histórico de Lisboa no sentido de garantir a presença e convivência de diversas funções urbanas (residência permanente e temporária, comércio e serviços de proximidade e ocasional, restauração e animação noturna, alojamento e outras atividades associadas ao turismo e serviços da administração pública) reduzindo os conflitos, o que se traduz, por exemplo, na melhoria da qualidade de vida local e das condições de desenvolvimento da atividade turística.</p>
Ambito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	
Responsabilidade das JF	Proposta à CML para a elaboração/revisão de instrumentos de política urbana e participação ativa nos respetivos processos (p. ex. nos PPRU em elaboração).
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 1.1 e ser precedida ou simultânea com a M 1.2.

Linha de intervenção 2. Promoção de uma cidade diversa e multifuncional

Medida 2.1. Definir e Promover a vizinhança entre residentes antigos e novos e a cultura e valores locais junto dos visitantes

Objetivos estratégicos	2 e 4
Descrição	<p>Implementação de ações tendentes a favorecer a convivialidade entre residentes, famílias e gerações, através de atividades imateriais (comunicação, eventos, incentivos, etc.), em detrimento de projetos orientados para a atração de visitantes e turistas e, simultaneamente, ações de promoção da cultura e dos valores locais junto das comunidades de novos residentes e visitantes. As atividades a desenvolver junto dos “novos utilizadores” poderão ser, entre outras:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilização dos turistas e dos agentes que interagem com eles (alojamento, restaurantes, bares, espaços para atividades de jovens, etc.) para o conceito de <i>living like a local</i> respeitando os <i>locals</i>; ▪ Inclusão, nos programas do agrupamento de escolas (ensino básico) ou em atividades para as famílias desenvolvidas a partir das escolas, de matérias relacionadas com a promoção da língua portuguesa e com a história e cultura locais, incidindo sobre o carácter multicultural do centro histórico de Lisboa; ▪ Incentivo aos novos residentes - nacionais e estrangeiros, de todos os estratos sociais - para a participação nos eventos e manifestações locais (marchas, etc.).
Objetivos específicos e resultados esperados	<p>Contribuir para a diversidade funcional da cidade e do seu centro histórico, promovendo os valores sociais e culturais próprios e transmitindo-os aos novos residentes e outros <i>city users</i>.</p> <p>Melhorar a integração dos novos residentes, fomentando um relacionamento próximo e cordial com os restantes residentes.</p> <p>Assegurar que a atividade turística é respeitadora dos valores locais, minimizando a perturbações dos vizinhos, residentes e trabalhadores.</p>
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	JF
Parceiros	CML Entidades representativas dos moradores e atividades económicas, associações/coletividades locais.
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	-

Linha de intervenção 2. Promoção de uma cidade diversa e multifuncional

Medida 2.2. Desenvolver um programa de urbanismo comercial

Objetivos estratégicos	3
Descrição	Lançamento de um Programa de Urbanismo Comercial do CH de Lisboa tendo em vista a revitalização do comércio de proximidade (incluindo os estabelecimentos classificados como “lojas históricas”) através da implementação de um programa de apoio ao desenvolvimento de modelos de negócio orientados para os residentes permanentes, incluindo a introdução de novas condições logísticas, novos formatos de venda/entrega e de ações coletivas para promoção, animação e coesão social e territorial.
Objetivos específicos e resultados esperados	Aumentar a oferta (ou impedir a redução) e a qualidade de estabelecimentos comerciais dirigidos para uma procura de proximidade, que garanta a resposta às necessidades dos residentes.
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	CML JF
Parceiros	Entidades representativas dos comerciantes.
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 1.3

Linha de intervenção 3. Reforço e qualificação dos serviços públicos

Medida 3.1. Melhorar a oferta de transporte coletivo

Objetivos estratégicos	2
Descrição	Aumento e diversificação da oferta de transporte coletivo, incluindo de modos flexíveis e de matriz social, no sentido de garantir aos residentes e aos visitantes um nível de serviço com qualidade e frequência satisfatórios.
Objetivos específicos e resultados esperados	Responder às pressões sobre os transportes no CH e favorecer o processo de reequilíbrio funcional e social através da garantia de condições de mobilidade favoráveis às funções residencial, de comércio e serviços de proximidade e de atividades profissionais.
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	Câmara Municipal de Lisboa Juntas de Freguesia Empresas de transportes coletivos
Parceiros	
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

Linha de intervenção 3. Reforço e qualificação dos serviços públicos

Medida 3.2. Reforçar os serviços de gestão urbana

Objetivos estratégicos	2 e 3
Descrição	<p>Reforço dos serviços gestão urbana, com incremento dos níveis de prestação nos seguintes domínios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ manutenção e funcionalidade dos espaços públicos; ▪ gestão do tráfego e do estacionamento; ▪ higiene e limpeza urbana; ▪ fiscalização da ocupação do espaço público e dos horários de funcionamento das atividades comerciais, de cafetaria, restauração e similares (incluindo a animação noturna) e outros aspetos que perturbem o ambiente urbano e a segurança.
Objetivos específicos e resultados esperados	Responder às pressões em termos de gestão urbana no CH e favorecer o processo de reequilíbrio funcional e social através da garantia de condições em termos de espaços públicos, circulação e estacionamento e higiene urbana favoráveis às funções residencial, de comércio e serviços de proximidade e de atividades profissionais.
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	Câmara Municipal de Lisboa Juntas de Freguesia
Parceiros	EMEL Empresas de transportes coletivos
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

Linha de intervenção 3. Reforço e qualificação dos serviços públicos

Medida 3.3. Reforçar a rede de equipamentos e serviços de apoio às famílias

Objetivos estratégicos	3
Descrição	Reforço da rede de equipamentos e serviços de apoio às famílias (infância, terceira idade), incluindo intervenções no espaço público, nos pequenos equipamentos locais (sanitários, balneários, etc.), jardins e equipamentos coletivos de ensino e infância.
Objetivos específicos e resultados esperados	Favorecer o processo de reequilíbrio funcional e social através da garantia de condições em termos de equipamentos e serviços favoráveis às funções residencial, de comércio e serviços de proximidade e de atividades profissionais.
Âmbito territorial	Centro histórico
Entidade responsável/promotora	Câmara Municipal de Lisboa Juntas de Freguesia
Parceiros	Serviços da Administração central (Educação, apoio social, saúde, etc.)
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

Linha de intervenção 4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana

Medida 4.1. Rever os programas municipais de habitação e reabilitação urbana

Objetivos estratégicos	1 e 3
Descrição	<p>Revisão dos programas municipais de habitação no sentido de privilegiar os projetos destinados ao mercado residencial (permanente) no CH de Lisboa nos segmentos (p. ex. preço e tipologia) a que o mercado não responde, como por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ privilegiar a afetação do património municipal (disperso) a arrendamento para habitação permanente, designadamente no âmbito de programas de renda convencionada; ▪ rever o programa Reabilita Primeiro, Paga Depois, no sentido de favorecer a ocupação como residência permanente (determinado um nível mínimo de área afeta a esta ocupação) e a oferta para arrendamento de fogos com renda acessível (como previsto no programa do governo da cidade de Lisboa 2013-2017).
Objetivos específicos e resultados esperados	Estimular a oferta de habitação para residência permanente, designadamente a preços regulados e apoiar os atuais residentes/inquilinos em situações de maior suscetibilidade para a manutenção da residência o CH.
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	JF
Responsabilidade das JF	Apresentação das propostas à CML e participação nos processos de revisão.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

Linha de intervenção 4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana
Medida 4.2. **Elaborar ORU específicas para determinadas áreas do CH de Lisboa**

Objetivos estratégicos	1, 2 e 3
Descrição	<p>Elaboração de ORU específicas para as áreas do CH de Lisboa mais pressionadas pelas dinâmicas turísticas e em risco social. Nessas ORU, incluir regras que pressionem o aumento da oferta de imóveis reabilitados e mecanismos de discriminação positiva (benefícios e incentivos fiscais, financeiros e administrativos) para operações de reabilitação urbana destinadas ao mercado de residência permanente e de criação de unidades de alojamento para estudantes, residências assistidas, espaços de <i>co-living</i> e de <i>co-working</i>, incubadoras, associações locais, etc.</p> <p>Por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ elevar, anualmente, ao triplo as taxas do IMI previstas para prédios urbanos que se encontrem devolutos ou em ruínas; ▪ manter a majoração em 30% da taxa do IMI a aplicar a prédios urbanos degradados; ▪ manter a redução de 20% do IMI a aplicar aos prédios (ou frações) urbanos arrendados.
Objetivos específicos e resultados esperados	Aumento da oferta de imóveis reabilitados destinados ao mercado de residência permanente.
Ambito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	JF
Responsabilidade das JF	Apresentação das propostas à CML e participação nos processos de elaboração das ORU.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

Linha de intervenção 4. Revisão da política municipal de habitação e reabilitação urbana
Medida 4.3. **Reforçar a proteção do arrendamento de inquilinos em situação de fragilidade**

Objetivos estratégicos	2 e 3
Descrição	<p>Reforço da proteção do arrendamento de inquilinos em situação de fragilidade (idosos, de baixos rendimentos, com capacidades físicas diminuídas), através de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ identificação e manutenção de base de informação das situações existentes; ▪ ações de informação aos cidadãos sobre os potenciais mecanismos de apoio em situações críticas; ▪ apoio na obtenção de subsídios de renda (designadamente o Subsídio Municipal de Arrendamento e o previsto no Decreto-Lei n.º 156/2015); ▪ acompanhamento e apoio ao realojamento (temporário ou definitivo) no âmbito de operações de reabilitação de edifícios.
Objetivos específicos e resultados esperados	Evitar a saída compulsiva dos inquilinos com situações socioeconómicas de maior fragilidade.
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML JF
Parceiros	SCML, IPSS e outras entidades com intervenção junto da população (escolas, centros de saúde, associações/ /coletividades locais
Responsabilidade das JF	-
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida das M 1.3, M 5.1 e M 5.2

Linha de intervenção 5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências
Medida 5.1. Afetar parte das receitas da taxa turística à gestão das externalidades desta atividade ao nível da qualidade de vida local

Objetivos estratégicos	2 e 5
Descrição	<p>Revisão dos princípios de gestão do Fundo de Desenvolvimento Turístico de modo a que parte das receitas da taxa turística possam ser afetadas a projetos de compensação dos efeitos do turismo na qualidade de vida local.</p> <p>Os referidos projetos, mais do que decorrentes da realização despesas pontuais (à semelhança do que recentemente se verificou com a compra de equipamento de limpeza urbana), deverão ser desenvolvidos na sequência de uma candidatura e negociação com o FDT de um contrato-programa plurianual, que defina objetivos e prioridades, necessidades de intervenção, custos associados, etc.</p> <p>A candidatura deve ser apresentada por um conjunto de parceiros com competências de intervenção em áreas afetadas pela “pegada” do turismo, designadamente, juntas de freguesia, CML e empresas municipais.</p> <p>Os contratos-programa podem prever intervenções de reforço da higiene urbana, da manutenção do espaço público e outras atividades previstas neste programa de ação ou que concorram para os mesmos objetivos, incluindo a realização de estudos.</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	Reforçar a capacidade financeira e de intervenção da CML, das juntas de freguesia e de outros atores locais para fazer face aos encargos acrescidos em termos de gestão urbana local, resultantes da atividade turística, tendo em vista melhorar a qualidade de vida dos locais (residentes, trabalhadores, etc.), mas também dos visitantes (turistas ou outros), contribuindo assim para “manter Lisboa como um destino turístico competitivo e de qualidade” (um dos objetivos da taxa municipal turística).
Âmbito territorial	Município
Entidade responsável/promotora	CML e outras entidades do Comité de Investimentos do FDT (AHT, AHRESP, ATL)
Parceiros	JF Empresas municipais (tais como a EMEL e a EGEAC)
Responsabilidade das JF	Proposta à CML e parceiros dos contratos-programa
Prioridade/Precedências	Deve preceder ou ser simultânea das M 3.1, M 3.2, M 3.3, M 4.1, M 4.2 e M 4.3

Linha de intervenção 5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências
Medida 5.2. **Reequilibrar as receitas das JF tendo em vista compensar as externalidades das dinâmicas recentes**

Objetivos estratégicos	2 e 5
Descrição	Reavaliação dos critérios de transferências financeiras definidos no quadro da Lei 56/2012 tendo em conta as exigências associadas às novas dinâmicas e pressões registadas em algumas freguesias da cidade. O novo modelo de definição das verbas transferidas deverá ter uma natureza mais dinâmica, adaptando-se às próprias dinâmicas urbanas que se traduzem em cargas não constantes. Pode ser complementado com aumento da percentagem de IMI transferida para as JF (atualmente 1% da receita de IMI sobre prédios urbanos).
Objetivos específicos e resultados esperados	Reforçar os recursos financeiros das JF destinados a dar resposta às exigências associadas às novas dinâmicas e pressões urbanas registadas em algumas freguesias.
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	CML Governo Parlamento
Parceiros	JF
Responsabilidade das JF	Proposta à CML e participação na definição dos novos valores/critérios.
Prioridade/Precedências	Deve preceder ou ser simultânea das M 3.1, M 3.2, M 3.3, M 4.1, M 4.2 e M 4.3

Linha de intervenção 5. Reforço financeiro das autoridades locais para responder às novas exigências

Medida 5.3. Criar um Fundo Municipal de Reabilitação Urbana

Objetivos estratégicos	3 e 5
Descrição	Criação de um mecanismo técnico e financeiro para financiamento de algumas das medidas propostas, designadamente, na Linha de ação 4. O FMRU pode prever entradas em capital (designadamente provenientes do orçamento municipal e da taxa turística) ou imóveis de proprietários privados ou institucionais, incluindo a CML.
Objetivos específicos e resultados esperados	Reforçar a capacidade de atuação da CML ao nível da política de habitação e reabilitação urbana, designadamente, para estimular a oferta de habitação para residência permanente e reduzir os fogos vagos.
Âmbito territorial	Municipal
Entidade responsável/promotora	CML
Parceiros	Privados
Responsabilidade das JF	Proposta à CML.
Prioridade/Precedências	Deve preceder ou ser simultânea das M 4.1, M 4.2 e M 4.3

Linha de intervenção 6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do AL
Medida 6.1. **Proceder a uma avaliação comparativa dos regimes fiscais associados ao arrendamento urbano**

Objetivos estratégicos	1
Descrição	Avaliação comparativa dos regimes fiscais (IRS e IRC) associados ao arrendamento urbano para residência habitual e para alojamento local, procedendo, se necessário, a correções no sentido de privilegiar o primeiro e reduzir a pressão do segundo.
Objetivos específicos e resultados esperados	Aumentar a oferta de habitação para arrendamento (e residência) permanente e introduzir maior justiça fiscal neste sector.
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	Governo. Parlamento.
Parceiros	
Responsabilidade das JF	Assumir posições e preparar propostas a apresentar no âmbito da revisão do regime legal do AL.
Prioridade/Precedências	Deve preceder a M 6.3

Linha de intervenção 6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do AL
Medida 6.2. **Conferir aos municípios a capacidade de intervenção no registo de unidades de AL**

Objetivos estratégicos	1 e 2
Descrição	Conferir aos municípios a capacidade de colocar condições para autorização de registo de unidades de AL, mediante prévia e pública definição das condições para o registo – em regulamento ou plano municipal.
Objetivos específicos e resultados esperados	Regular a oferta de alojamento local, permitindo que a sua expansão se faça em equilíbrio com as demais funções urbanas e dentro dos limites da capacidade de carga turística (cf. Medida 1.2).
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	Governo. Parlamento.
Parceiros	
Responsabilidade das JF	Assumir posições e preparar propostas a apresentar no âmbito da revisão do regime legal do AL.
Prioridade/Precedências	Deve ser simultânea com a M 6.3

Linha de intervenção 6. Participação ativa no processo de revisão do enquadramento jurídico do AL
Medida 6.3. Introduzir no regime legal do AL a distinção entre iniciativas de natureza individual e de complemento de rendimento familiar e as que correspondem a um uso mais intensivo e de natureza empresarial

Objetivos estratégicos	1
Descrição	<p>Reforçar as normas que distinguem as iniciativas de natureza individual e de complemento de rendimento familiar das que correspondem a um uso mais intensivo e de natureza empresarial (cf. propostas da AHT). Por exemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ colocando limitações ao número de dias por ano e para cada estadia em que um determinado alojamento pode ser alugado em regime de AL; ▪ nos casos de exploração mais intensiva ou empresarial do AL, aproximando algumas exigências (segurança, serviço de tratamento de resíduos, prevenção de ruído, transportes, estacionamento, informação aos clientes e condições laborais) daquelas que vigoram para os empreendimentos turísticos. <p>Esta distinção pode passar pela alteração do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto) ou pelo adiamento de uma norma ao Código Comercial.</p> <p>Esta medida deverá ser complementada pelo reforço dos mecanismos de fiscalização.</p>
Objetivos específicos e resultados esperados	Melhorar a qualidade do AL e assegurar a igualdade de condições de concorrência face aos estabelecimentos hoteleiros, garantindo, simultaneamente, a possibilidade de o AL continuar a constituir-se como parte da “economia da partilha” e como negócio “familiar”.
Âmbito territorial	Nacional
Entidade responsável/promotora	Governo Parlamento
Parceiros	Associações do setor
Responsabilidade das JF	Assumir posições e preparar propostas a apresentar no âmbito da revisão do regime legal do AL.
Prioridade/Precedências	Deve ser precedida da M 6.1 e ser simultânea com a M 6.2

MISERICÓRDIA
JUNTA DE FREGUESIA

JUNTA DE FREGUESIA
STA. MARIA MAIOR 



Junta de Freguesia de
São Vicente

Matosinhos

R. Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa

Av. 5 de Outubro, nº77 – 6º Esq
1050-049 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201



geral@quatenaire.pt
www.quatenaire.pt

www.facebook.com/QuatenairePortugal

- João Tremoceiro – Portal dados abertos/CML
- Paulo Pais – DMU/DP/CML
- Nuno Caleia – DMEI/CML
- Helena Lopes e Rui Matos – UIT Centro Histórico/CML
- Vanessa Fonseca e Manuel Severino – DMHU/DHU/NEP/CML
- Maria João Correia (Higiene Urbana - JF SMM)
- Carlos Fernandes e Jorge Soares (Encaminhamento jurídico – JF SMM)
- Vítor Costa - Associação Turismo de Lisboa
- João Leonardo (Diretor Agrupamento do Escolas da Baixa-Chiado AEBC)
- Padre Pedro Boto Machado (Pároco de Santa Catarina)
- Vítor Silva (Presidente Lisboa Clube Rio de Janeiro)
- Rana Taslim Uddin (Presidente da Comunidade do Bangladesh)
- Filomena Lobo (moradora SMM)
- Bárbara Coutinho (moradora SMM)
- Rui Lagartinho (Morador SV)
- Isabel Sá da Bandeira (Aqui Mora Gente)
- Luís Paisana e Carlos Pinho (Associação de Moradores do Bairro Alto)
- Filipa Bolotinha (Renovar a Mouraria)
- Alexandre Ribeiro e Rodrigo Gonçalo Duarte (Grupo Desportivo do Castelo)
- Vasco Cruz (Grupo Desportivo da Graça)
- Leonor Duarte (Academia Cidadã)
- Gonçalo Riscado (Associação de Comerciantes do Cais do Sodré)
- Manuel Lopes (Associação de Dinamização da Baixa Pombalina)
- Vítor Silva, Paula Moura, Egídio Heitor (Associação de Valorização do Chiado)
- Hilário Castro (Associação de Comerciantes do Bairro Alto)
- Cristina Correia (A Parreirinha da Mouraria)



- Estudo de caso A. **Eixo Rua do Paraíso - Rua dos Remédios**: espaço urbano de matriz tradicional com forte incidência de alojamento local.
- Estudo de caso B. **Praça de São Paulo**: espaço urbano afetado pela utilização de lazer noturno (restaurantes, bares, discotecas, mercado, etc.), bem como pelo investimento estrangeiro na aquisição de imobiliário e pela instalação de unidades de alojamento local de grande dimensão.
- Estudo de caso C. **Quarteirões das Olarias**: espaço urbano onde um conjunto significativo de edifícios foi adquirido por um fundo de investimento para a criação de empreendimentos do tipo condomínio fechado ou de alojamento turístico.

