

Novo PDM de Lisboa

Uma cidade para o futuro, uma cidade para as pessoas

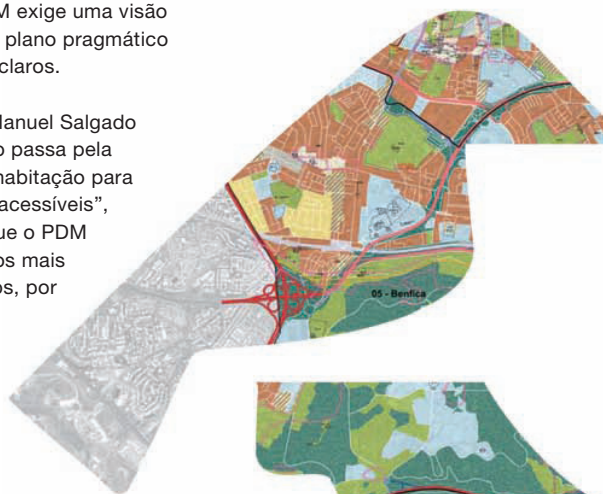
Victória Fernandes | Jornalista, Sóciologa

O projecto final para a revisão do Plano Director Municipal (PDM) de Lisboa foi aprovado, em reunião da Câmara, no dia 21 de Setembro. O presidente da CML, António Costa, saudou o resultado, embora ciente de que “falta agora o espinhoso caminho de votação e discussão na Assembleia Municipal”. O Plano assenta na premissa “uma cidade para o futuro, uma cidade para as pessoas”.

Trata-se de inverter um ciclo iniciado há quatro décadas, no qual Lisboa perdeu 400 mil habitantes, 100 mil habitantes por década, salientou o autarca de Lisboa (SIL, Outubro de 2010). Neste contexto, torna-se imperativo um novo PDM, capaz de suplantar os problemas que hoje assolam a cidade, como a estagnação da receita fiscal, a diminuição da capacidade de investimento, a degradação do edificado, o aumento da entrada de veículos na cidade, a saída de empresas e o despovoamento. O PDM actualmente em vigor, que remonta a 1994, “tem objectivos que já não se colocam à cidade”, ressaltou António Costa. O novo Plano é mais operacional e estratégico, imprimindo maior flexibilidade, clareza (nas regras) e capacidade de adaptação, além de uma maior autonomia municipal. A simplicidade, transparência e interactividade são outras qualidades apontadas pelo autarca. De facto, o novo Plano investe no sistema georreferenciado, desenhado à escala do quarteirão, da rua e do edifício. Assim, “pode-se saber exactamente o que se poderá fazer num edifício ou numa área, em termos de usos e edificabilidade”, o que permite poupar muito tempo no processo de

licenciamento, referiu o vice-presidente da Câmara de Lisboa e vereador do Urbanismo, Manuel Salgado, numa das sessões de esclarecimento do Plano. Para o vereador, “o novo PDM exige uma visão de futuro”, assente num plano pragmático e com objectivos muito claros.

Para atrair residentes, Manuel Salgado assegura que “a solução passa pela existência de oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis”, rejeitando a crítica de que o PDM irá servir para expulsar os mais pobres para os subúrbios, por via do licenciamento de obras de reabilitação, que aumentarão o valor das rendas. A estratégia de desenvolvimento territorial do PDM articula-se em torno de três grandes prioridades: afirmar Lisboa nas redes globais e nacionais; revitalizar a cidade consolidada (reabilitando o edificado e o património, preenchendo os espaços desocupados e reconvertendo os usos de equipamento e infra-estruturas); e promover a



sustentabilidade, a qualificação urbana e a participação dos cidadãos. O novo modelo de PDM assenta em dois sistemas vitais – o Ecológico e o da Mobilidade –, transversais a quatro áreas tidas como estruturantes do Plano: a Zona Ribeirinha (em que se prevê um acesso mais fácil à margem, diluindo o efeito de barreira da ferrovia e da rodovia); a revitalização da Baixa e dos eixos históricos; afirmação do anel de polaridades urbanas (como pólos de concentração de actividades e novos espaços de modernidade); e a reconversão da Segunda Circular em Alameda Urbana.

Novidades do novo PDM

“O aspecto mais inovador deste Plano é introduzir objectivos de política urbanística”, destacou Manuel Salgado, explicando que há certos objectivos que podem gerar prémios/benefícios. De facto, a acompanhar o PDM estão diversos regulamentos, nomeadamente o que prevê a atribuição de créditos de construção. Esta novidade suscitou, no entanto, preocupações por parte da oposição e da vereadora responsável pela Habitação, Helena Roseta, que realçou o perigo de este instrumento poder funcionar como “emissão de moeda” e, eventualmente, possibilitar a venda dos créditos, criando um mercado transaccionável. “É importante perceber que não é a mesma coisa ter créditos para aplicar no Chiado ou na Ameixoeira”, advertiu. Realçou ainda a necessidade de calcular bem, em valor, os metros quadrados de construção correspondentes ao crédito [de edificabilidade] emitido. Isto, porque, segundo a vereadora, “podemos estar a gerar um mercado que vai depois gerar especulação imobiliária”. “É um sistema que, à primeira vista, parece complexo, mas já não é novo” em Portugal, defendeu o vereador do Urbanismo. Os créditos de edificabilidade, transferíveis e alienáveis, são atribuídos consoante o tipo de operação (correspondendo a uma pontuação equivalente aos créditos de construção), que pode ir da reabilitação urbana, passando pela criação de mais lugares de estacionamento para os residentes e libertação de construção nos logradouros, até à melhoria da eficiência

energética no edificado. Este caso é premiado através de redução no IMI e de bónus de edificabilidade, no qual o PDM prevê um índice médio de 1.2 de bónus – podendo atingir um índice 2, caso a zona se situe junto aos grandes nós de transportes colectivos.

À estratégia da bonificação, juntam-se as rendas controladas, para atrair ou fixar residentes. Manuel Salgado refere que deverá ser possível garantir um arrendamento de uma habitação T2 em zona urbana entre 500 e 600 euros por mês, mediante o mecanismo das compensações urbanísticas previsto em regulamento. Esta regra permitirá ao construtor edificar 25% a mais, desde que, em troca, garanta uma reserva de 20% a 25 % dos fogos, com um valor de arrendamento fixo, pelo prazo de dez anos, e que se situará entre aqueles valores. Outras novidades da proposta são a inclusão do programa de bairros de intervenção prioritária e uma carta de risco sísmico.

Reabilitação urbana é prioridade

Segundo a autarquia, cerca de 12 mil edifícios em Lisboa precisam de ser reabilitados. Apesar de existirem áreas onde a concentração de edifícios degradados é maior, há edifícios em mau estado de conservação e devolutos dispersos um pouco por toda a cidade. Neste âmbito, o vereador do Urbanismo considera que “todo o município deverá ser classificado como área de requalificação urbana”, para que os benefícios sejam estendidos a toda a cidade consolidada. “Cerca de quatro mil prédios são maioritariamente devolutos e, embora grande parte tenha projectos aprovados, não há capacidade de investimento para os requalificar”, salientou. Neste sentido, o novo PDM propõe, além dos já referidos créditos de construção, um conjunto de estímulos para os investidores privados, como a redução das taxas urbanísticas para a reabilitação, a canalização de investimentos para áreas de reabilitação sistemática e a não obrigatoriedade de licença para a reabilitação urbana (desde que a fachada, o número de pisos e a geometria da cobertura sejam mantidos), além da eliminação do princípio das cedências obrigatórias para a reabilitação ■

