

projectos  
transformar  
experiências  
parcerias  
novo ciclo



HABITAÇÃO  
E DESENVOLVIMENTO  
LOCAL Câmara Municipal Lisboa

# Programa Parcerias Locais

## BIP/ZIP

Programa BIP/ZIP 2014  
Dimensão: Dimensão Ignição  
**FICHA DE CANDIDATURA**

Refª: 146

Operação Skyline



BAIRROS e ZONAS  
de Intervenção  
Prioritária de Lisboa

**Grupo de Trabalho dos Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP)**

Rua Nova do Almada, nº 2 - 3º Andar 1100-060 Lisboa | Telefone: 21 322 73 60 | Email - [bip.zip@cm-lisboa.pt](mailto:bip.zip@cm-lisboa.pt)

**ENTIDADES PROMOTORAS**

Designação ARTÉRIA - Associação de Arquitectura e Reabilitação Urbana

**ENTIDADES PARCEIRAS**

Designação GEOTA - Grupo de Est. OT e Ambiente

**IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO**

Dimensão Dimensão Ignição  
 Designação Operação Skyline  
 BIP/ZIP em que pretende intervir 36. Pena  
 64. Anjos  
 ODS 2030 -----  
 Síntese do Projeto  
 Fase de execução -----  
 Fase de sustentabilidade -----

**DESCRIÇÃO DO PROJETO**

**Objetivo Geral de Projeto**

**Diagnóstico** A degradação do edificado no centro de Lisboa é evidente. Os prédios habitados e a necessitar de obras de conservação são uma imagem quotidiana difícil de combater. Em Lisboa, o parque edificado é antigo: 90% dos edifícios existentes são anteriores a 1983 e 42% a 1951 [Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024]. O objecto desta proposta são os prédios de rendimento a precisar de obras, com condomínio- a forma mais simples de organização social da cidade- para gerir 'áreas comuns': fachadas, coberturas, zonas de circulação. Os recursos financeiros da maioria dos condomínios são escassos para fazer face à necessidade de obras de conservação.



A 'Operação Skyline' aproveita um recurso latente de Lisboa - a paisagem de coberturas desabitadas - aferindo potencialidades escondidas nas áreas comuns dos últimos pisos. As coberturas dos prédios de rendimento apresentam vários problemas: a maioria tem qualidade inferior às restantes frações, maus isolamentos, fraca iluminação e salubridade e são, em muitos casos, sótãos e casas de porteira desabitadas. Considerámos os BIPs Anjos e Pena, por concentrarem prédios de rendimento antigos, com idade média de 76 e 84 anos respectivamente [Censos 2011]. Do diagnóstico BIPZIP, temos na tipologia histórico o tema que mais preocupa os moradores: casas vazias/degradadas. Pretendemos ensaiar uma ferramenta para uma regeneração consolidada da cidade, procurando melhorar a vida dos moradores e trazer mais habitantes para o centro.

Destinatários preferenciais      Adultos (população em idade ativa) Condomínios e Cidadãos

Temática preferencial              Espaço Comunitário

Objectivo geral

A proposta 'Operação Skyline' quer reabilitar edifícios habitados a necessitar de obras e para tal pretende construir um modelo operativo que contribua para a reabilitação do tecido urbano degradado. Visa criar uma cultura de cooperação e de reforço da cidadania, através da figura jurídica dos condomínios, dando enfoque específico aos prédios de rendimento, a precisar de obras de reabilitação. A partir da união de interesses entre moradores, proprietários, condomínios, técnicos, investidores e autoridades municipais, será possível construir uma estratégia partilhada capaz de inverter o processo de degradação da cidade consolidada. Esta abordagem que fundar novas possibilidades de optimização dos últimos pisos, pela posição geo-estratégica e geográfica, sustentando-se nas premissas do actual Plano Director Municipal de Lisboa [PDML] que privilegia intervenções de manutenção da cidade existente, defendendo o aproveitamento de sótãos, a alteração da configuração geral das coberturas para utilização útil e equacionando a aplicação ponderada do regime das vistas a obras de ampliação, com impacto semelhante às obras de construção nova.

A 'Operação Skyline' entende as coberturas como um recurso físico capaz de contribuir para a reabilitação da cidade e concebe uma estratégia que poderá desencadear um processo viral com a capacidade de ir desenhando um novo skyline habitado e sustentável. Graças à topografia acidentada de Lisboa, as coberturas têm uma presença única na sua imagem urbana. Por outro lado, os interiores dessas coberturas, oferecem panorâmicas privilegiadas da cidade que podem valorizar intervenções nesses espaços. Ao contrário das mega-operações de reparcelamento para investimentos imobiliários de grande escala, este projecto descortina soluções para usar e transformar a cidade, acreditando na competência dos seus moradores e na força colectiva de acções, casa a casa, cobertura a cobertura.



**Descrição**

Dimensão Social: Envolver e capacitar os condomínios - enquanto unidades mínimas de organização social e de gestão da cidade - para serem intervenientes activos na reabilitação do parque urbano degradado e nos processos de regeneração urbana.

Na tipologia histórico e nos BIPs Anjos e Pena em particular, vive muita população envelhecida ou com condições financeiras exíguas, sem soluções concretas para os seus problemas habitacionais. Tem-se verificado que os programas e mecanismos existentes de apoio à reabilitação urbana, por diversas razões, continuam a ser raramente utilizados, apenas por uma pequena minoria de investidores e beneficiários.

Através da elaboração de um diagnóstico extensivo com a colaboração de moradores e condomínios dos territórios BIPs escolhidos, pretende-se construir um modelo operativo específico para estes casos, que permita financiar de forma não onerosa os condomínios de edifícios degradados, a necessitar de obras nas suas partes comuns. O funcionamento deste modelo operativo para o segmento específico da reabilitação urbana integra-se numa estratégia concertada entre os vários actores, no sentido de: dinamizar, renovar e requalificar os edifícios existentes através da obtenção e canalização de uma receita extraordinária para um investimento nas áreas comuns (e infraestruturas) dos edifícios promovendo a reabilitação urbana, a qualidade habitacional e garantindo uma racional alocação de recursos.

**Sustentabilidade**

A 'Operação Skyline' é um projecto que fará parte da Representação Portuguesa na Bienal de Arquitectura de Veneza de 2014 o que trará grande visibilidade ao projecto, no seu arranque. A presente candidatura destina-se a concretizar a fase inicial desta proposta, com enfoque na dimensão social da reabilitação urbana e no seu enraizamento nos bairros que elegemos como representativos desta problemática na cidade de Lisboa.

Com a 'Operação Skyline', a ARTÉRIA quer alavancar uma ferramenta de apoio à criação de uma cultura de cidadania activa para a reabilitação urbana, tendo como peça chave os condomínios. A activação destas estruturas nos territórios BIPs dos Anjos e da Pena será um garante da fixação dos seus moradores e um motor para a captação de novos habitantes. Esta ferramenta operativa dirige-se ainda a outros actores que contribuem para a sustentabilidade da operação - os cidadãos que querem investir em reabilitação urbana. Através do acesso a oportunidades de investimento nos últimos pisos/condomínios estes cidadãos, para além do seu retorno individual, darão um contributo importante para a reabilitação da cidade. Mais à frente poderá equacionar-se a constituição de um Fundo Social de Reabilitação Urbana (FSRU) que, através de regras e instruções específicas, assegure e exponencie procedimentos de replicabilidade da ferramenta para agilizar o licenciamento e a implementação de novas tipologias de coberturas que valorizem os prédios de rendimento e o skyline lisboeta.

Objetivo Específico de Projeto 2

DMHDL | DDL | DAIL

**BIP/ZIP - Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária**



**FORMULÁRIO DE CANDIDATURA**

**Descrição** Dimensões Urbanística e Legal: Revelar as coberturas de Lisboa enquanto recurso físico potenciador da reabilitação do parque habitacional degradado da cidade consolidada. Entendendo as coberturas de Lisboa como um território ainda por explorar, a proposta - 'Operação Skyline' - apresenta uma solução arquitectónica, legal e económica para gerar uma resposta concertada ao problema do parque habitacional degradado.

A maioria do edificado na tipologia histórico, onde se inserem os BIPs dos Anjos e da Pena, são prédios de rendimento organizados em propriedade horizontal, sendo que muitas coberturas são áreas comuns. A natureza jurídica de uma parte tão importante da cidade está na base desta operação que se pretende tenha repercussões regeneradoras no construído. Utilizando a figura do direito de superfície, consegue-se rentabilizar sem alienar essas áreas comuns e fazer reverter as mais-valias para o condomínio e com elas fazer as obras de reabilitação. Em síntese: trata-se de encontrar uma forma de sustentabilidade para cidade histórica a partir das suas coberturas.

**Sustentabilidade** A 'Operação Skyline' como dissemos atrás, integrará a Bienal de Arquitectura de Veneza de 2014 sendo uma oportunidade para debater de forma alargada o tema da reabilitação da cidade de Lisboa. Esta participação conta com a parceria informal dos Pelouros do Urbanismo/ Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Lisboa. Este projecto corporiza a visão preconizada no actual PDML, que defende o aproveitamento de sótãos, a alteração da configuração geral das coberturas para utilização útil e equaciona a aplicação ponderada do regime das vistas a obras de ampliação, com impacto semelhante às obras de construção nova. Através da compreensão da morfologia dos telhados e canalizando a tecnologia de construção do século XXI, pretendemos actualizar e requalificar edifícios da cidade histórica como estratégia eficaz para a regeneração da cidade. Neste âmbito está em estudo uma prova de conceito num edifício/condomínio identificado, para a qual serão estabelecidas parcerias com marcas de materiais de construção específicos e plataformas tecnológicas. Pretende-se dar forma a um modelo de cobertura sustentável - uma cobertura lisboeta para o século XXI - considerando dimensões como a biodiversidade e a produção energética. Para dar seguimento ao levantamento das coberturas de Lisboa, será estabelecida uma parceria com a Faculdade de Arquitectura da Universidade de Lisboa que dará continuidade à fase piloto de mapeamento e de diagnóstico.

**Objetivo Específico de Projeto 3**

**Descrição** Dimensões Ambiental e Energética: Sensibilizar e consciencializar os cidadãos para um papel activo nas questões urbanísticas e ambientais, no que diz respeito à



reabilitação e manutenção da cidade de Lisboa. A 'Operação Skyline' visa a utilização das coberturas - a quinta fachada dos edifícios - enquanto potenciador da melhoria do ambiente urbano e factor chave da reabilitação do edificado degradado da cidade de Lisboa, pretendendo integrar neste processo dimensões como a biodiversidade e a eficiência energética. Promovendo uma postura de entendimento e cooperação na sociedade civil, intersectando as áreas do Ambiente com a da Reabilitação Urbana, pretende-se contribuir para a melhoria da qualidade de vida urbana e para a coesão territorial.

**Sustentabilidade**

A integração da problemática do Ambiente neste projecto nasce através da parceria com o Grupo de Estudos de Ordenamento do Território e Ambiente (GEOTA), garante da sustentabilidade a médio prazo deste objectivo, pois de acordo com o Artigo 2º, da Lei nº11/87, de 7 de Abril, que define as bases da política de ambiente, 'todos os cidadãos têm direito a um ambiente humano e ecologicamente equilibrado e o dever de o defender, incumbindo ao Estado, por meio de organismos próprios e por apelo a iniciativas populares e comunitárias, promover a melhoria da qualidade de vida, quer individual, quer colectiva'. Como metodologia para este processo colaborativo teremos como premissa a cooperação interdisciplinar, durante o qual procuraremos outras fontes de financiamento nas áreas do Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável.

Parcerias informais de cooperação com a Lisboa E-Nova - Agência Municipal de Energia e Ambiente (Carta do Potencial Solar), a Agência Portuguesa do Ambiente e o Centro de Estudos de Geografia da Universidade de Lisboa e o fórum Cidadania e Ambiente, contactados no âmbito desta candidatura permitirão garantir o apoio técnico continuado nas áreas do ambiente, da energia e do ordenamento do território.

Pretende-se ainda estabelecer uma rede de parcerias com entidades de outros países da UE no sentido de partilhar boas práticas e co-produção de conhecimentos para contextos específicos, para amplificar a eficácia e o raio de acção do projecto.

#### CALENDARIZAÇÃO DO PROJETO

Actividade 1	Mapeamento
Recursos humanos	1 Arquiteto(a) coordenador(a) - Interno 1 Arquiteto(a) de terreno - Interno 1 Historiador de Arte - Interno
Local: entidade(s)	-
Valor	15000 EUR



Cronograma	Mês 1, Mês 2, Mês 3, Mês 4, Mês 5, Mês 6, Mês 7
Periodicidade	Diário
Nº de destinatários	1021
Objectivos específicos para que concorre	1, 2
Actividade 2	Plataforma digital
Recursos humanos	1 Arquiteto(a) coordenador(a) - Interno 1 Arquiteto(a) de terreno - Interno 1 Jurista - Externo 1 RH Consultoria (Ambiente/Ordenamento do Território) - Externo 1 RH Consultoria (Gestão) - Externo 1 Designer Gráfico - Externo 1 Programador - Externo
Local: entidade(s)	-
Valor	16500 EUR
Cronograma	Mês 6, Mês 7, Mês 8, Mês 9, Mês 10, Mês 11, Mês 12
Periodicidade	Semanal
Nº de destinatários	5000
Objectivos específicos para que concorre	1, 2, 3
Actividade 3	Manual Skyline Lisboa
Recursos humanos	1 Arquiteto(a) coordenador(a) - Interno 1 Arquiteto(a) de investigação no terreno - Interno 1 Jurista - Externo 1 RH Consultoria (Ambiente/Ordenamento do Território) - Externo 1 Designer Gráfico - Externo 1 Programador - Externo
Local: entidade(s)	-
Valor	12900 EUR
Cronograma	Mês 8, Mês 9, Mês 10, Mês 11
Periodicidade	Diário
Nº de destinatários	5000





Objectivos específicos para que concorre 1, 2, 3

Actividade 4 Serviço Educativo

Recursos humanos 1 Arquiteto(a) coordenador(a) - Interno  
1 Arquiteto(a) mediador(a) - Interno  
1 Mediador(a) convidado (Engenharia Ambiente) - Externo  
Em articulação com o(a) professor(a) e o programa escolar.

Local: entidade(s) -

Valor 5000 EUR

Cronograma Mês 2, Mês 3, Mês 4, Mês 5, Mês 6, Mês 7, Mês 8

Periodicidade Semanal

Nº de destinatários 50

Objectivos específicos para que concorre 1, 2, 3

Actividade 5 Divulgação local

Recursos humanos 1 Coordenador(a) - Interno  
1 Designer Gráfico(a) - Externo  
Voluntários(as) - Externo

Local: entidade(s) -

Valor 600 EUR

Cronograma Mês 10, Mês 11

Periodicidade PontualUma

Nº de destinatários 8000

Objectivos específicos para que concorre 1

**MONITORIZAÇÃO DE PROJETO**

Rede (resultados)

Nº de parceiros mobilizados -----

Constituição da equipa de projeto

Criação de emprego (Impacto)





Nº de novos postos de trabalho criados com a constituição da equipa de projeto (com uma afetação  $\geq 75\%$ ) -----

Nº de novos postos de trabalho criados como resultado da intervenção do projeto -----

**Destinatários (Resultados)**

Nº de moradores no bairro BIP/ZIP destinatários de atividades em que é possível a identificação dos participantes (formativas, pedagógicas, lúdicas) -----

Nº total acumulado de destinatários de atividades onde não é possível a identificação clara dos participantes -----

Nº de atividades onde não é possível a identificação clara dos participantes -----

**Equidade**

Nº de destinatários com deficiência / doença mental -----

Nº de destinatários mulheres -----

Nº de destinatários desempregados -----

Nº de destinatários jovens (- de 30 anos) -----

Nº de destinatários idosos (+ de 65 anos) -----

Nº de destinatários imigrantes -----

**Produtos/Elementos tangíveis da intervenção**

Nº de produtos concebidos para venda / demonstração -----

Nº de intervenções em edificado para criação de serviços ou atividades dirigidas à Comunidade -----

Nº de intervenções no espaço público -----

Nº de publicações criadas -----

Nº de páginas de Internet criadas -----

Nº de páginas de facebook criadas -----



Nº de vídeos criados -----  
 Nº de artigos publicados em jornais /  
 revistas -----  
 Nº de novas organizações criadas  
 (associações / empresas, outros) -----

**ORÇAMENTO TOTAL DO PROJETO**

Financiamento BIP/ZIP solicitado

Encargos com pessoal interno 29600 EUR  
 Encargos com pessoal externo 18300 EUR  
 Deslocações e estadias 0 EUR  
 Encargos com informação e publicidade 500 EUR  
 Encargos gerais de funcionamento 1600 EUR  
 Equipamentos 0 EUR  
 Obras 0 EUR  
 Total 50000 EUR

Montante de apoio financeiro por entidade promotora

Entidade ARTÉRIA - Associação de Arquitectura e Reabilitação Urbana  
 Valor 50000 EUR

Outras fontes de financiamento e respectivos montantes

Entidade Trienal de Arquitectura de Lisboa  
 Tipo de apoio Financeiro  
 Valor 2214 EUR

Descrição A Trienal de Arquitectura de Lisboa encontra-se a organizar e produzir, em conjunto com a Direção Geral das Artes, a representação portuguesa na 14ª Exposição Internacional de Arquitectura - La Biennale di Venezia. O projecto da Representação Oficial Portuguesa em Veneza é composto por uma publicação em formato de jornal designado por Homeland - News from Portugal, a ser distribuída durante o evento. Foram definidos seis temas para discussão/desenvolvimento/investigação nesse jornal, designadamente: Colectivo, Informal, Reabilitação, Rural,



Temporário e Unifamiliar, afectos respectivamente a seis cidades portuguesas: Loures, Matosinhos, Lisboa, Évora, Porto e Setúbal, resultando em encomendas de projectos originais sobre as temáticas descritas a seis ateliers portugueses.  
A Artéria foi convidada a desenvolver o tema Reabilitação para a cidade de Lisboa.

---

	TOTAIS
Total das Actividades	50000 EUR
Total de Outras Fontes de Financiamento	2214 EUR
Total do Projeto	52214 EUR
Total dos Destinatários	19071

