

## RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE PORTO BRANDÃO DO 1º ANO DE EXERCÍCIO



De acordo com o número 1 do Artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

O presente relatório procura dar conta do exercício de gestão da Área de Reabilitação de Porto Brandão, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação, potencializando o sentido primacial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

O presente relatório diz respeito à monitorização do período que decorreu desde 19 de fevereiro de 2016 até 19 de fevereiro de 2017.

## **1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.**

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) Agosto de 2015 – Elaboração do Documento Estratégico da ARU de Porto Brandão para avaliação interna.
- c) 2 de setembro de 2015 – Aprovação do Documento Estratégico da ARU de Porto Brandão em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- d) 23 de setembro de 2015 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Porto Brandão.
- e) 5 de outubro de 2015 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- f) De 30 de setembro de 2015 a 29 de outubro de 2015 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- g) 6 de novembro de 2015 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- h) 16 de dezembro de 2015 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ARU de Porto Brandão, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 28 de dezembro de 2015 – Aprovação da ARU de Porto Brandão pela Assembleia Municipal.
- j) 19 de fevereiro de 2016 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Porto Brandão em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

## 2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana de Porto Brandão corresponde à enseada com o mesmo nome e abrange, para além do povoamento à cota mais baixa, toda a extensão das ruas 1º de Maio e 5 de Outubro.

Trata-se de um território de características únicas no concelho assumindo um carácter próprio e pitoresco muito do agrado de quem o visita.

Apresenta no entanto um grau de risco e degradação apreciável, constatado pelas diversas vistorias efetuadas. O facto de, do ponto de vista morfológico, corresponder a um vale cavado rodeado por declives apreciáveis contribui decisivamente para esta situação.

Constata-se ainda a quase inexistência de comércio de proximidade, sendo que nesta área a restauração direcionada para o visitante ocasional ainda tem uma expressão significativa.

Os projetos em curso para a área de intervenção, conducentes à reabilitação do espaço público; reordenamento da frente ribeirinha; melhoria das acessibilidades e ordenamento da circulação e estacionamento serão determinantes para o processo de requalificação da área.

À semelhança dos procedimentos adotados nas ARU do concelho, estão a ser feitas pelos serviços abordagens personalizadas, analisando caso a caso.

Tem-se constatado que existe uma quantidade considerável de frações devolutas cuja percentagem ainda é difícil de avaliar. Os processos de reabilitação urbana já iniciados irão naturalmente reverter este processo.

Neste primeiro ano de exercício tem-se verificado uma notória procura de investidores externos, atraídos pelo encanto do local e pela expectativa de regeneração do território.

Prevê-se a curto prazo que se iniciem vários processos de reabilitação do edificado dada a procura que se tem verificado junto dos serviços.

À semelhança do que já aconteceu noutras ARU o primeiro ano de exercício corresponde a uma fase exploratória e de procura de informação dos potenciais interessados. Assim sendo, e em face da experiência vivida noutras ARU, prevê-se que no segundo ano hajam já resultados efetivos concretizados em obras.

### **3. Metodologia de Abordagem.**

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem que tão bons resultados têm dado noutras ARU. São encarados os proprietários como parceiros no processo, cabendo-lhes a iniciativa de reabilitarem os seus edifícios, sendo o município parte integrante do mesmo, parceiro e conselheiro, em suma a entidade de suporte à iniciativa de cada investidor.

O atual enquadramento legal, embora sucessivamente melhorado, acarreta um grau de complexidade apreciável, de difícil entendimento para os cidadãos pouco familiarizados com ele.

Nessa medida tem especial importância o papel do município no acompanhamento das diversas candidaturas, havendo da parte dos serviços uma especial atenção no esclarecimento de todos os aspetos pertinentes, assim como na participação com os munícipes na construção conjunta das candidaturas.

Na generalidade dos casos a documentação necessária para a instrução das candidaturas é preenchida nos serviços, sendo estes que dão entrada dos documentos e acompanham os processos internos, para que se abreviem tempos de apreciação sem que para tal o interessado tenha que intervir.

#### **4. Procedimentos adotados.**

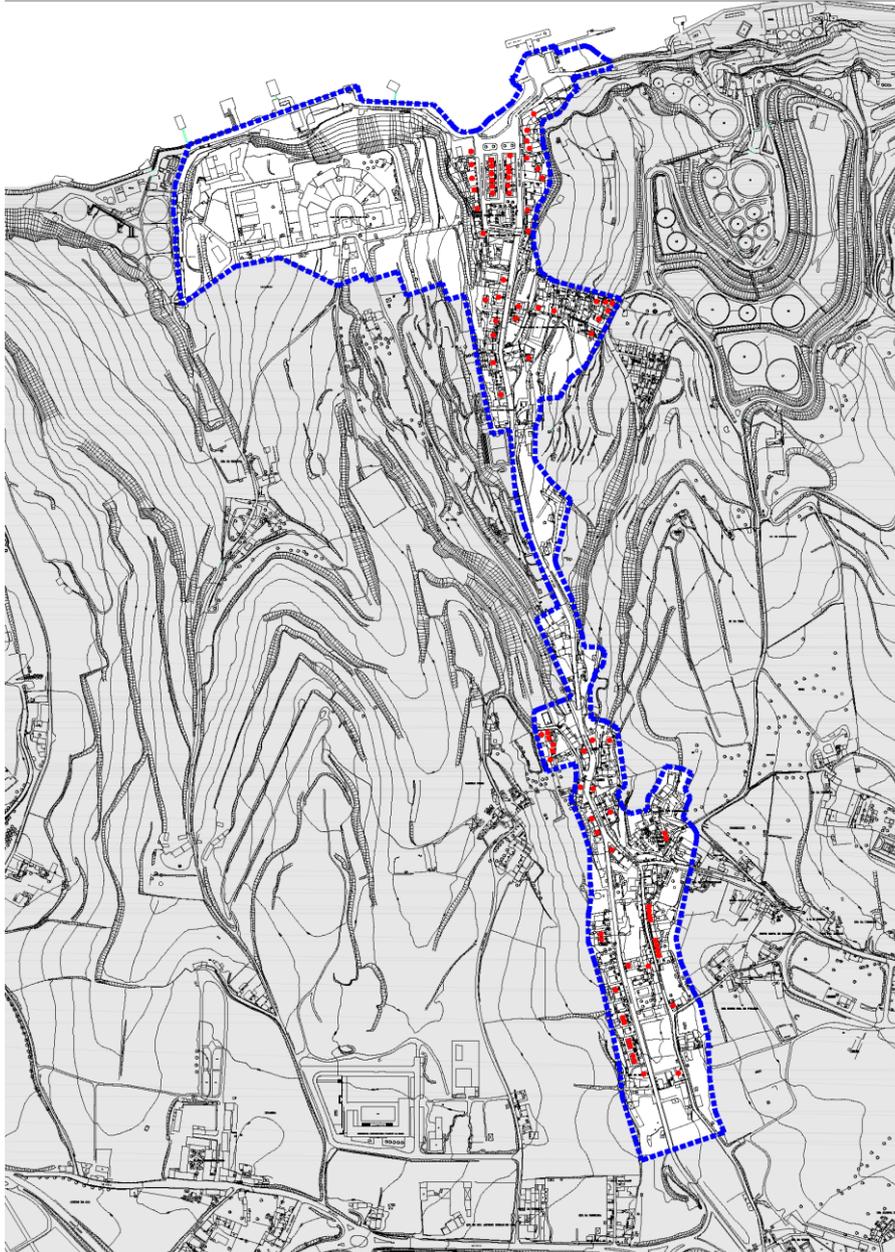
Nas diversas ARU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Entrevista personalizada com todos os proprietários disponíveis analisando caso a caso a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como procurando no concreto avaliar do ponto de vista económico a eventual operação de reabilitação.
- c) Elaboração de estudo de recomposição, alinhamento e cérceas dos edifícios de forma a esclarecer à partida quais as obras pertinentes em cada intervenção.
- d) Elaboração de vistorias prévias.
- e) Elaboração de mapa descritivo dos trabalhos com os respetivos preços unitários médios, facilitando assim a elaboração das medições e orçamentos de cada candidatura.
- f) Acompanhamento personalizado de cada processo com minutas tipificadas, geralmente preenchidas no ato da entrevista auxiliando e aligeirando ao máximo a instrução dos processos.
- g) Desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários.
- h) Constituição nos serviços de prioridade máxima para processos de candidatura em áreas de ARU quer se constituam como comunicações prévias ou exijam licenciamento municipal.
- i) Estabelecimento de uma relação privilegiada e expedita entre os diversos serviços municipais intervenientes no processo.
- j) Informação e divulgação regular sobre o programa no boletim municipal e na página eletrónica do município.
- k) Acompanhamento técnico periódico das obras.

## 5. Dados da Intervenção.

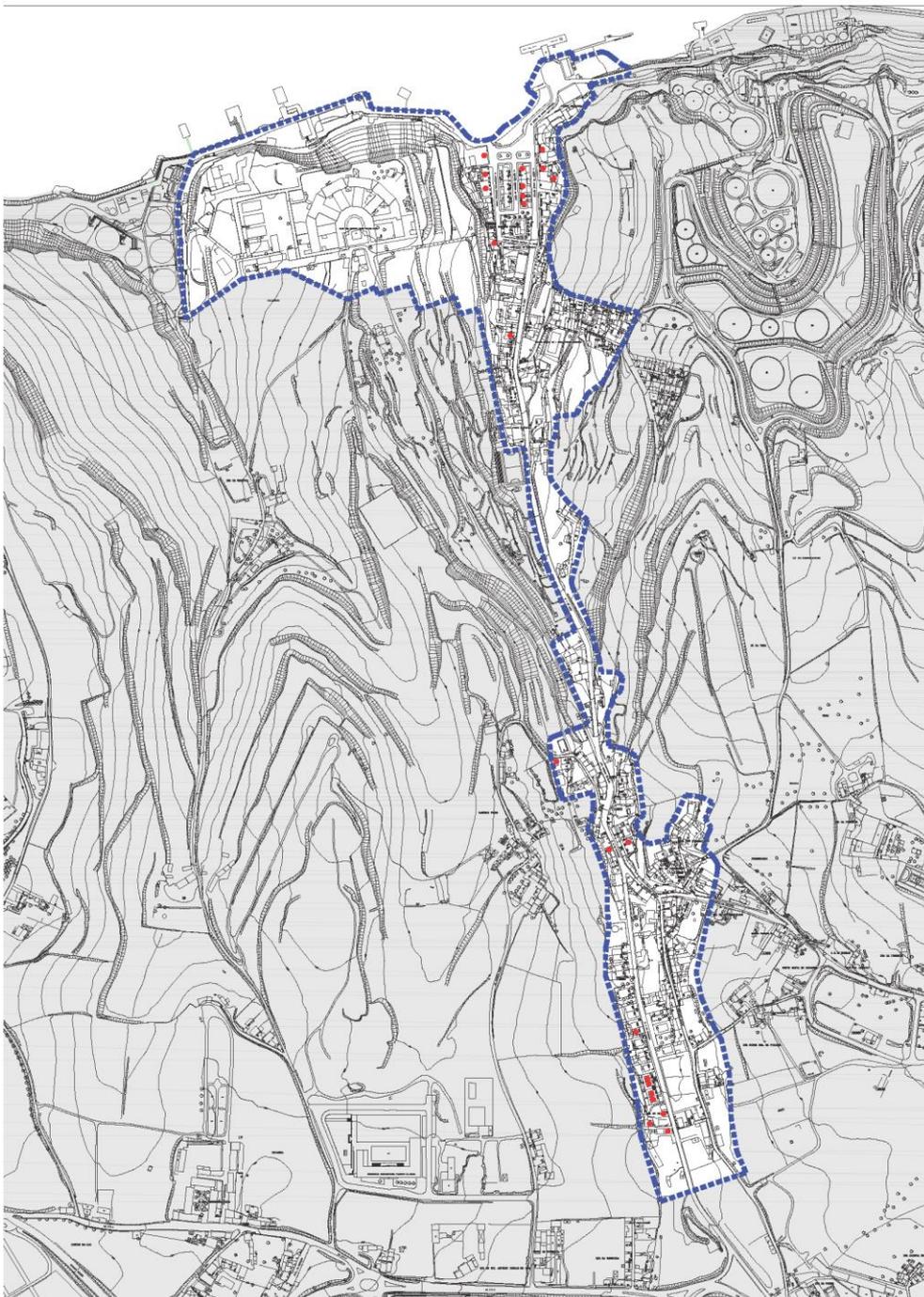
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ARU, bem como da sua distribuição geográfica.

### a) Proprietários contactados.



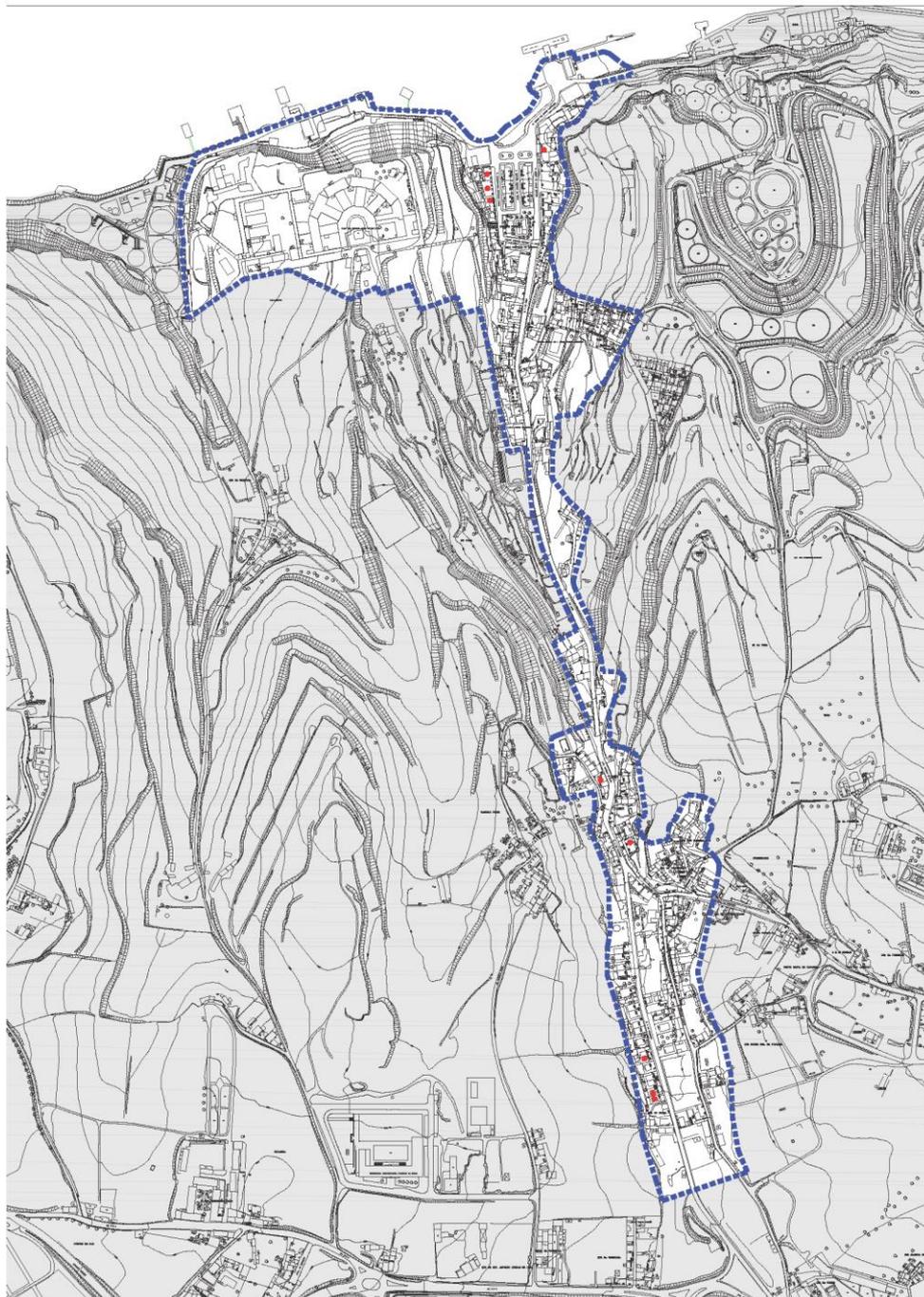
O contacto foi sempre feito através de uma técnica municipal destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto.

**b) Entrevistas realizadas.**



Dos proprietários inicialmente contactados compareceram nos serviços proprietários de 25 edifícios, onde lhes foi exhaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

**c) Relatórios técnicos realizados.**



Dos 25 proprietários entrevistados, 9 requereram o respetivo relatório técnico para instrução da candidatura.

**d) Dados quantitativos.**

Neste ponto dão-se conta dos aspetos quantitativos da operação no primeiro ano de vigência da ARU de Porto Brandão.

- Dados quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	371
Proprietários contactados	76 equivalente a 20%
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	25 equivalente a 7%
Vistorias técnicas realizadas	9 equivalente a 2,5%

(\*) Valor estimado.

Almada, 17 de julho de 2017.  
O chefe da Divisão de Qualificação Urbana

António Carlos Morgado Janeiro