

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE
REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
SIMPLES DA COVA DA PIEDADE**
23 de agosto de 2015 a 19 de fevereiro de 2017



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 da Cova da Piedade, 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.

A Área de Reabilitação da Cova da Piedade foi aprovada na sequência das experiências adquiridas nas ARU de Cacilhas, Almada e Trafaria, tendo sido mantidas no fundamental as metodologias adotadas nestas áreas do território.

A Área de Reabilitação da Cova da Piedade e o respetivo documento estratégico foram revistos e republicados a 19 de fevereiro de 2016, pelo que o presente relatório diz respeito ao período que decorre entre 23 de agosto de 2015 e 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) 25 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas em Diário da República.
- c) 31 de janeiro de 2012 - Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU de Almada e Trafaria em Diário da República.
- d) 22 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ARU do Pragal em Diário da República.
- e) 23 de agosto de 2013 – Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU do Monte de Caparica e Cova da Piedade em Diário da República.
- f) 19 de fevereiro de 2016 – Republicação da Área de Reabilitação da Cova da Piedade e do respetivo documento estratégico.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana da Cova da Piedade apresenta características próprias decorrentes da morfologia urbana que a caracteriza, assumindo-se como uma área onde existe uma importante área industrial bastante degradada e onde a componente habitacional é menos expressiva comparativamente a outras ARU do concelho.

Concentra no entanto alguns edifícios notáveis, classificados, que lhe dão um caráter identitário singular, resultado do seu passado industrial próspero.

Atento a esta realidade, o município entendeu ampliar o perímetro da ARU da Cova da Piedade, abarcando uma maior área das antigas instalações industriais obsoletas, visando criar outras dinâmicas de procura, e conseqüentemente, alargando a oferta de espaços no contexto dos benefícios decorrentes do documento estratégico do programa.

Em face das experiências anteriores, os primeiros anos de implementação de uma ARU, revelam-se sempre como anos exploratórios de contactos, em que os potenciais interessados se inteiram das vantagens do programa, sendo necessariamente um período de arranque.

Com as abordagens personalizadas, analisando caso a caso, levadas a efeito pelos serviços, tem sido possível que, em evidente contraciclo, se obtenham resultados significativos, reconhecidos pelas entidades da tutela assim como por outros municípios onde se aprovaram situações congêneres.

Continua a ser particularmente gratificante o número de solicitações de outros municípios para conhecer a nossa experiência, referenciando-a como um exemplo a seguir, quer na metodologia quer no tratamento dos processos.

Os resultados obtidos assentam fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial investidor na reabilitação como um parceiro, assumindo o município fundamentalmente um papel de facilitador e conselheiro, com o propósito último de concretizar as operações.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ARU com mais anos de vigência, vastamente relatadas nos relatórios anteriores, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos e que assentam fundamentalmente em três vetores, a saber:

- Relação de proximidade com todos os interessados.
- Informação e divulgação sobre o programa de forma personalizada, e por iniciativa dos serviços, quer ela se refira aos aspetos relacionados com os apoios financeiros quer fiscais.
- Quanto ao processo tem havido um esforço cada vez maior e eficaz na desburocratização de procedimentos, no apoio à elaboração de orçamentos, na elaboração de estudos para auxílio às intervenções e na celeridade das respostas.

4. Procedimentos adotados.

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

- a) Contato 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 em curso.

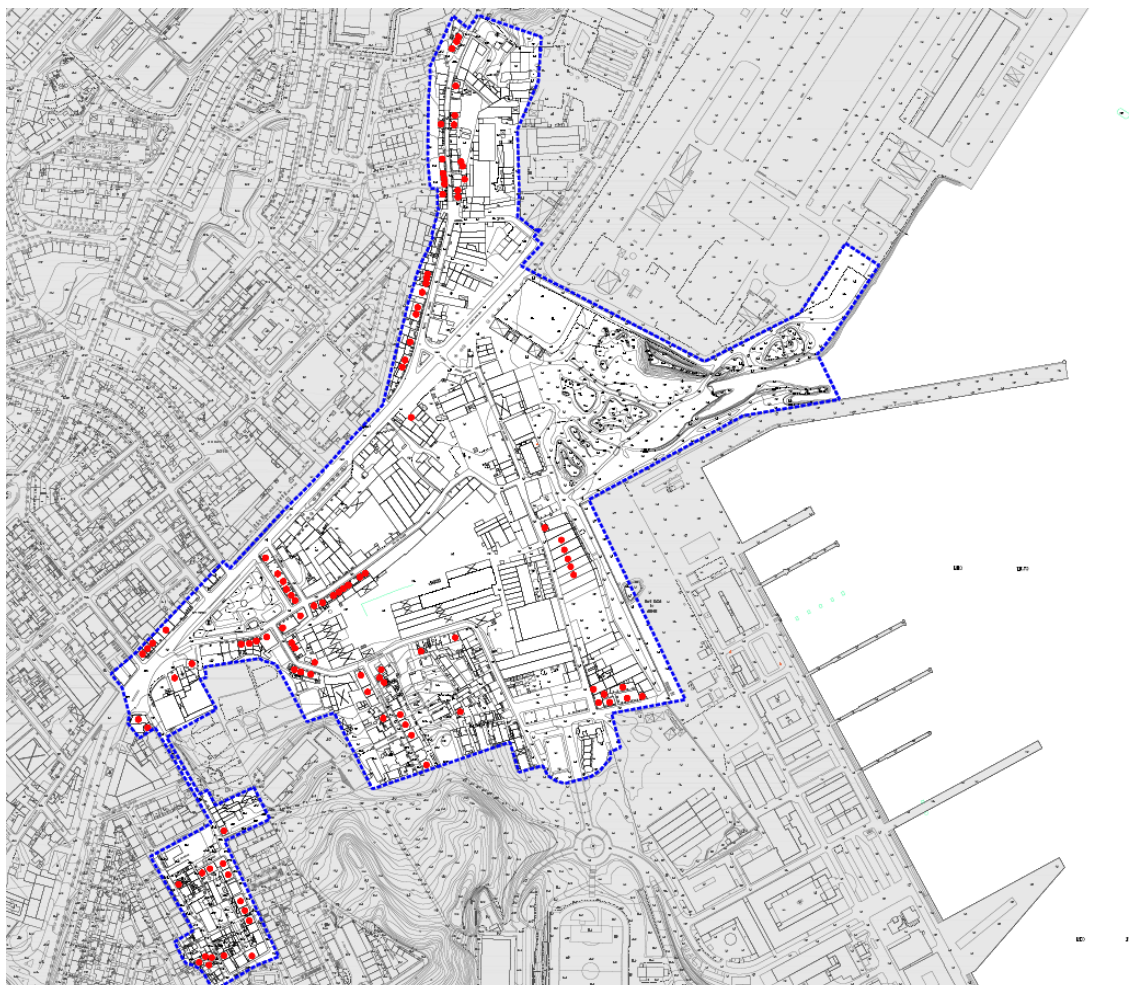
5. Dados da Intervenção.

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

Do mesmo modo dá-se conta dos aspetos quantitativos da operação a dois anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

a) Proprietários contactados.

Os contactos foram sempre feitos através de uma técnica destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a uma 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.

As entrevistas realizadas correspondem a um atendimento personalizado nos serviços onde é exaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

Estas entrevistas são normalmente antecedidas do primeiro contacto e correspondem a proprietários que manifestaram interesse em aprofundar o seu caso concreto e necessariamente revelaram interesse em aderir ao programa.



c) Vistorias prévias realizadas.

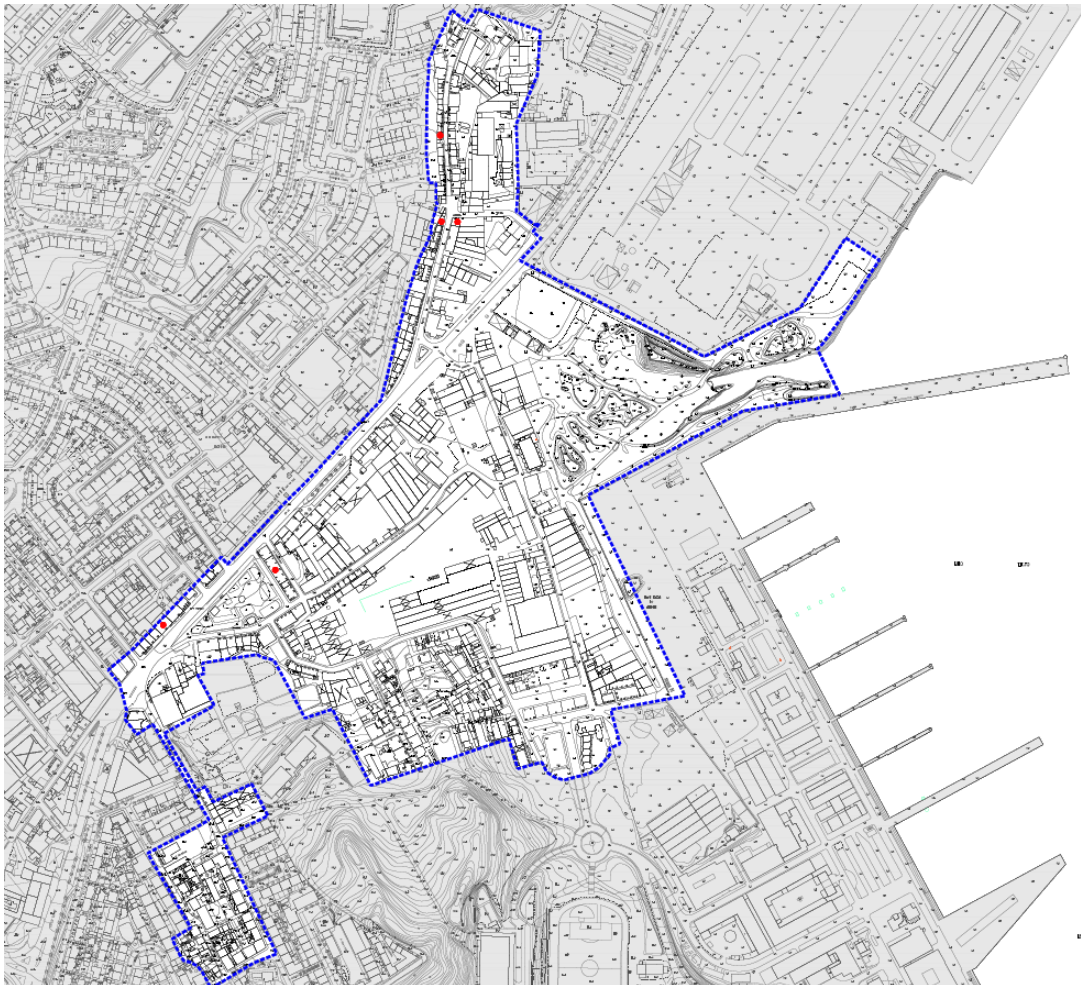
Após as entrevistas onde se analisam os casos concretos de cada potencial candidatura, os proprietários voluntariamente solicitam as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

As vistorias prévias são efetuadas através da deslocação de três técnicos ao local da possível candidatura, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado conservação do imóvel.



d) Candidaturas aprovadas.

As candidaturas aprovadas correspondem à aprovação em reunião de câmara das candidaturas e respetivos orçamentos e geram o compromisso de início das obras noventa dias após a deliberação de aprovação.



e) Dados quantitativos

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	360
Proprietários contactados	120
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	33
Vistorias técnicas realizadas	42
Candidaturas aprovadas	6
Obras concluídas	1
Número total de frações intervencionadas (**)	64
Número de frações devolutas intervencionadas (**)	22
Investimento dos proprietários na reabilitação (***)	1.388.043,32€
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	85.815,35€
Investimento privado/comparticipação municipal direta	16,18

(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse. Engloba todos os edifícios inclusive os que estão em bom estado de conservação.

(**) – Apenas foram contabilizados os edifícios alvo de candidatura à ARU.

(***) – Valor inferior ao do relatório do ano anterior justificado pelo facto de terem sido reduzidos em alguns casos os valores de investimento de algumas obras candidatas.

(****) – Foi apenas contabilizada a subvenção camarária direta a fundo perdido. Não é possível avaliar o montante do apoio municipal indireto resultante das isenções sobretudo de IMI e IMT, componentes significativas dos apoios globais, e componente decisiva para a adesão dos proprietários.

6. Nota Conclusiva.

A ARU da Cova da Piedade, embora abranja um território com características muito específicas em face das áreas industriais obsoletas que integra, apresenta no entanto uma série de possibilidades particulares de regeneração que passará pela reutilização e refuncionalização de grandes espaços disponíveis no centro da cidade.

O município, no enquadramento dos instrumentos de gestão territorial de que dispõe, está a encarar como área de intervenção prioritária a ARU da Cova da Piedade. Tal facto gerará necessariamente dinâmicas de regeneração urbana que funcionarão como fatores decisivos para o interesse de mais proprietários e, conseqüentemente, mais obras de reabilitação.

Torna-se por demais evidente que o surgimento das ARU em Almada são um contributo significativo para os resultados do estudo referido, sendo que as taxas de rentabilidade acima referidas só são possíveis com a aplicação do programa de incentivos vigente que contribui cumulativamente, de forma decisiva, para um ajustamento correto a valores de mercado.

A manutenção do atual enquadramento fiscal, sustentado no Estatuto dos Benefício Fiscais, anualmente confirmado na Lei do Orçamento de Estado, é fundamental para a prossecução e implementação do programa. Qualquer alteração reduzindo ou anulando os benefícios fiscais em vigor, revelar-se-á como uma condenação do programa e porá em causa todo o esforço realizado.

No conjunto das ARU em vigor estão atualmente aprovadas candidaturas num montante de investimento por parte dos proprietários de 9.767.864,96€ estando muitas outras perspetivadas.

Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ARU intervencionaram-se 391 frações das quais 152 (39%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento.

Da experiência adquirida podemos verificar que o programa por si próprio tem condições para criar dinâmicas e investimentos que potenciem a reabilitação.

Almada, 28 de março de 2017.
O Chefe da DRUEP

António Carlos Morgado Janeiro