

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) SIMPLES DE ALMADA

De acordo com o número 1, do Artigo 20º-A, da Lei 32/12, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana elaborar 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 Urbana de Almada, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, potencializando o sentido primacial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.



1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

- a) Junho de 2011 – Elaboração do Documento Estratégico da ARU de Almada para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ARU de Almada em reunião de câmara e posterior remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- c) 27 de julho de 2011 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- d) 19 de outubro de 2011 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Almada.
- e) 20 de outubro de 2011 – Publicação nos jornais da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Almada.
- f) De 25 de outubro de 2011 a 28 de novembro de 2011 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- g) 29 de novembro de 2011 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- h) 07 de dezembro de 2011 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ARU de Almada, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ARU de Almada pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Almada em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.
- k) 31 de janeiro de 2012 – Publicitação da aprovação da ARU de Almada nos jornais e página eletrónica do município.

2. Metodologia de Abordagem.

Análise prévia comparativa das ARU

Decorreram cerca de quatro anos e meio desde a publicação da primeira ARU em Cacilhas.

Em Almada, considerando o facto de se estar há quatro anos no terreno, o interesse dos proprietários tem-se mostrado crescente e a captação de investimento na reabilitação apresenta já um volume de investimento considerável.

Por outro lado, em Almada o facto de ter o seu território estar condicionado numa área considerável por uma zona especial de proteção a edifícios classificados, gera alguma resistência burocrática desfavorável à iniciativa de reabilitação por parte dos particulares.

Pela experiência adquirida, muitas vezes mais do que os incentivos financeiros ou fiscais que se disponibilizam, são os tempos de aprovação da obra, a desburocratização dos processos e a celeridade das respostas às solicitações dos requerentes os aspetos mobilizadores determinantes para anuência dos proprietários aos processos de reabilitação.

As dinâmicas criadas, as abordagens sistemáticas feitas, o conhecimento mais generalizado do programa e os exemplos que representam as obras em curso explicam no fundamental os resultados obtidos.

Resulta dos atendimentos realizados que existe interesse dos particulares em avançar com diversos processos e que na ARU de Almada existe um particular potencial de adesão ao programa.

A ARU de Almada, pela tradição de adesão a programas de reabilitação e pelos investimentos públicos efetuados na área, apresenta um potencial significativo de atração demonstrados nos já quase 3.000.000€ de investimento privado efetivo.

Comparativamente com outras a dimensão da ARU de Almada não deixa perceber de forma tão clara o impacto do programa. Nesta área verificam-se investimentos em obras mais profundas e dispendiosas e mais dispersas no território comparativamente com a generalidade das outras ARU.

Metodologia

Do ponto de vista metodológico mantiveram-se os procedimentos já referenciados em relatórios anteriores, quer no que respeita ao relacionamento personalizado com todos os interessados, quer pela forma como são assegurados os acompanhamentos dos processos de candidatura e urbanísticos.

3. Procedimentos adotados.

Decorrendo da experiência obtida nas diversas ARU, em Almada optou-se por manter as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

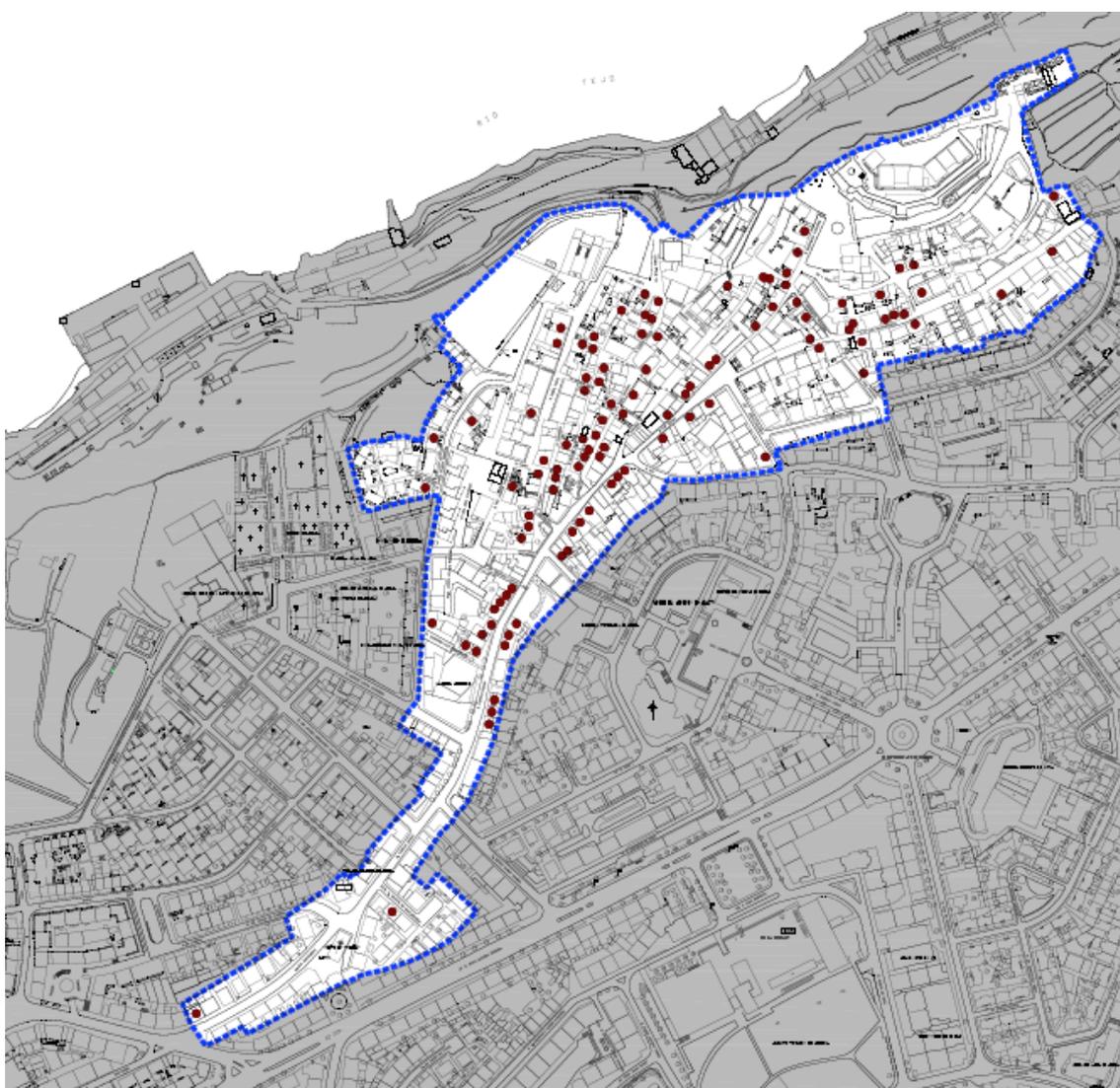
- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Atendimento personalizado com todos os proprietários disponíveis analisando, caso a caso, a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como procurando no concreto avaliar do ponto de vista 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 mapa descritivo dos trabalhos com os respetivos preços unitários médios, facilitando assim a elaboração das medições e orçamentos de cada candidatura.
- e) Acompanhamento personalizado de cada processo com minutas tipificadas, geralmente preenchidas no âmbito do atendimento personalizado, auxiliando e aligeirando ao máximo a instrução dos processos.
- f) Desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários.
- g) Constituição, nos serviços, de prioridade máxima para processos de candidatura em áreas de ARU quer se constituam como comunicações prévias ou exijam licenciamento municipal.
- h) Informação e divulgação regular sobre o programa no boletim municipal e na página eletrónica do município.
- i) Acompanhamento técnico periódico das obras em curso.

4. Dados da Intervenção.

Neste capítulo procuramos dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na ARU de Almada, bem como da sua distribuição geográfica.

Do mesmo modo dão-se conta dos aspetos quantitativos da operação em quatro anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

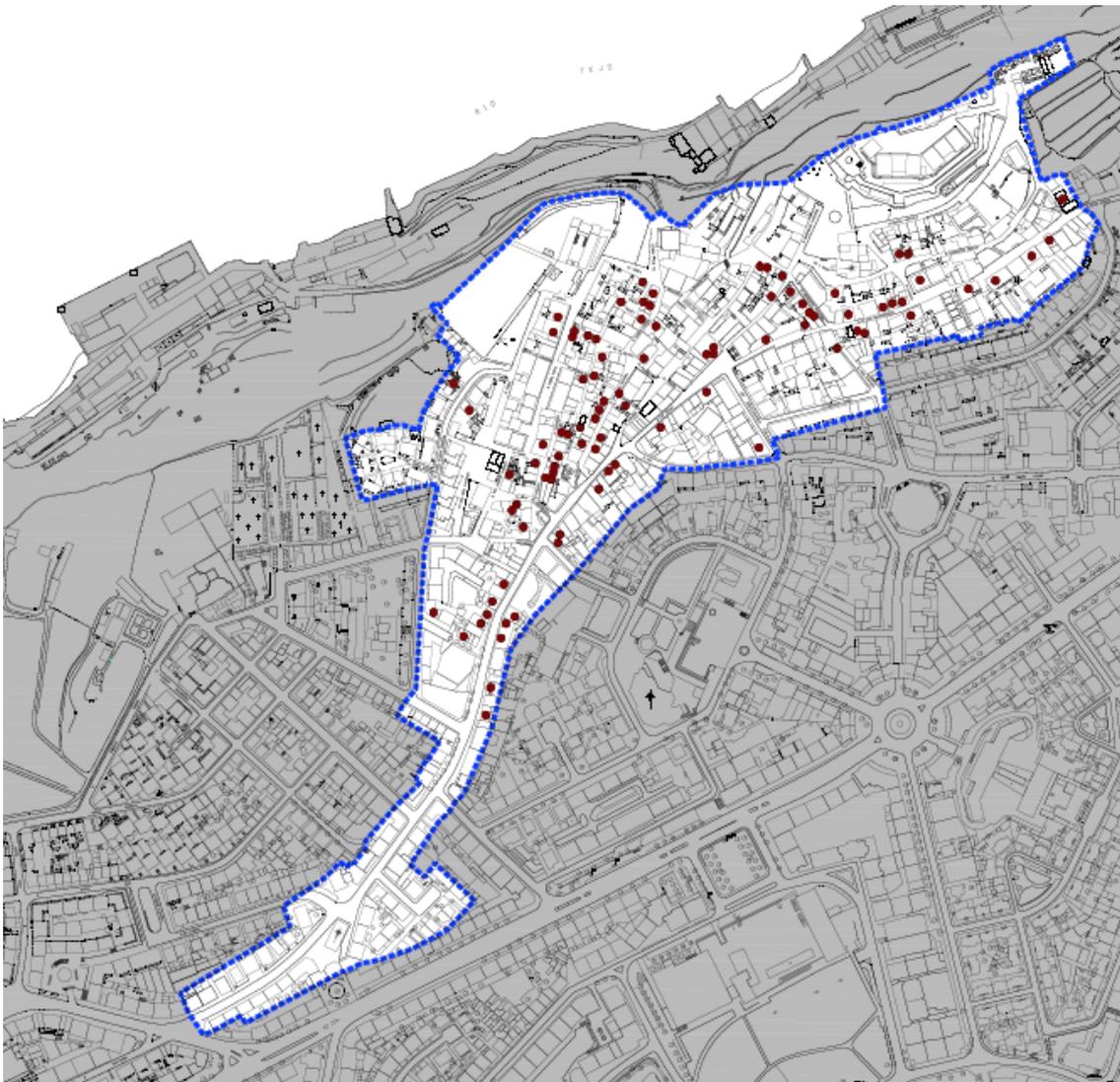
a) Proprietários contactados.



Do total estimado de 505 edifícios, foram contactados pessoalmente os proprietários de 105 imóveis.

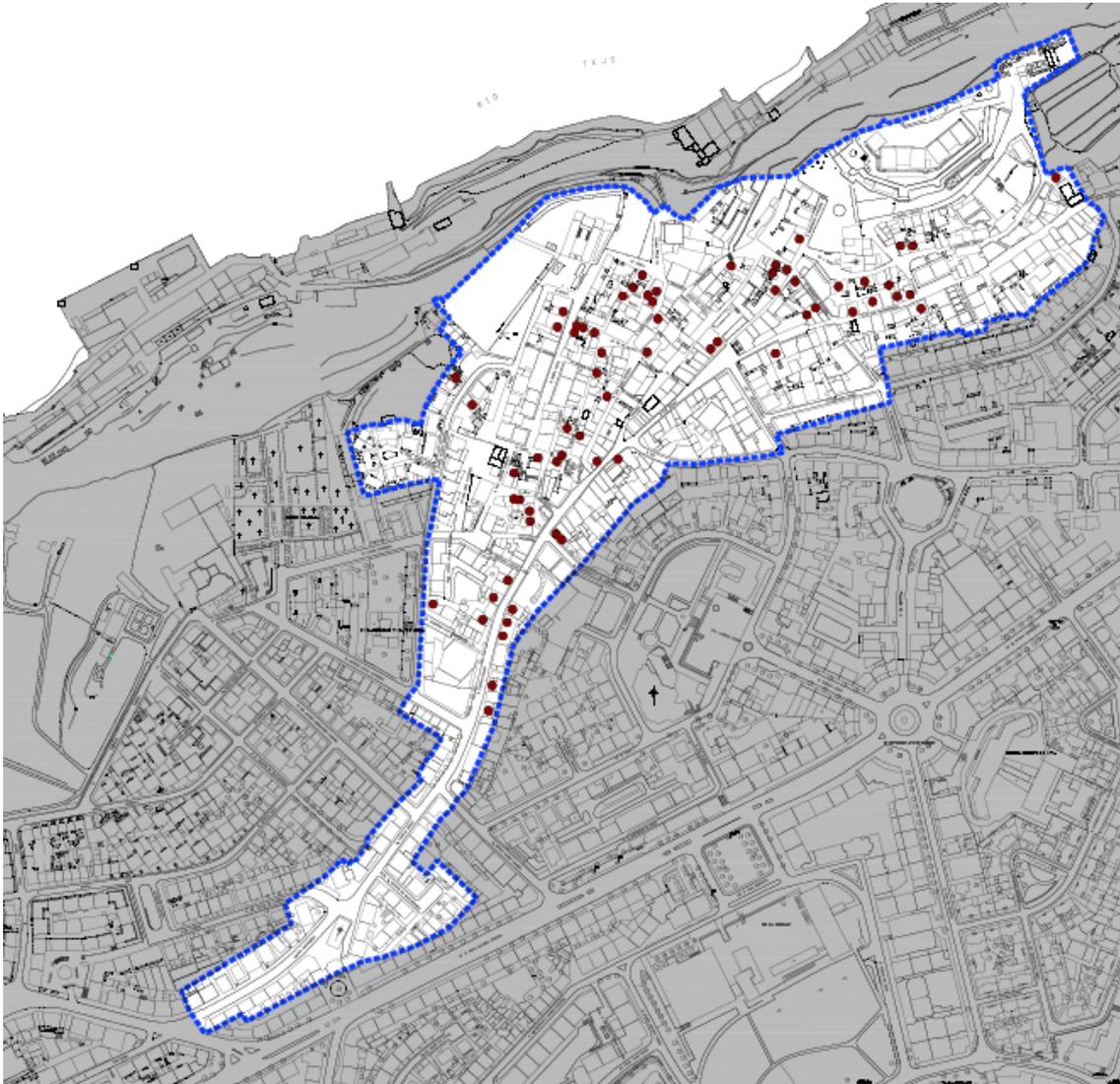
O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no local, o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a uma entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente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

b) Atendimentos personalizados a proprietários.



Dos proprietários inicialmente contactados e de outros que compareceram nos serviços por iniciativa própria, foram realizados atendimentos personalizados a proprietários de 90 edifícios, onde lhes foi exaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

c) Vistorias prévias realizadas.



Dos 90 proprietários atendidos 65 requereram a respetiva vistoria prévia para instrução da candidatura. Este pedido corresponde já a um potencial interesse do proprietário na prossecução da candidatura após a informação prestada na entrevista onde o seu caso foi analisado.

d) Candidaturas aprovadas.



Foram aprovadas 18 candidaturas até à data de 31 de janeiro de 2016, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que vão ser objeto de novas candidaturas.

e) Aspetos quantitativos.

| | |
|--|---------------|
| Número de edifícios no perímetro da ARU (*) | 505 |
| Proprietários contactados por iniciativa dos serviços | 105 |
| Entrevistas realizadas com proprietários | 90 |
| Vistorias prévias realizadas | 65 |
| Candidaturas aprovadas | 18 |
| Candidaturas anuladas por desistência dos proprietários (**) | 3 |
| Obras acompanhadas | 15 |
| Obras concluídas | 10 |
| Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios | 2.878.717,19€ |
| Subvenção camarária a fundo perdido | 117.281,85€ |
| Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA) | 24 |
| Total de fogos intervencionados | 67 |
| Fogos intervencionados devolutos | 30 |

(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse.

(**) – As candidaturas anuladas resultam exclusivamente da incapacidade dos proprietários obterem crédito bancário.

5. Nota Conclusiva.

A atual conjuntura afigura-se particularmente difícil quer para o setor público quer para o privado e dificilmente se poderiam ambicionar melhores resultados, atentos às dificuldades económicas, financeiras e conjunturais que vivemos.

Dos fatores que mais relevância têm na dificuldade dos proprietários em aderir ao programa, destacaria três: a quase impossibilidade de recurso ao crédito que quando é viabilizado comporta juros e spreads incomportáveis; a conjuntura económica que se vive no país a que se junta uma menor capacidade de investimento por parte dos proprietários e a incerteza no futuro que gera uma natural retração ao investimento face à expectativa de retorno.

Os aspetos ligados aos incentivos financeiros e fiscais aliados a uma efetiva desburocratização dos processos têm permitido em muitos casos ultrapassar estas dificuldades e são muitas vezes suficientes para interessar os proprietários.

A desburocratização dos processos que permite a aprovação de uma obra muito rapidamente tem-se demonstrado, em muitos casos, o fator determinante para a captação de investimentos.

A entrada em vigor de nova legislação específica para a reabilitação, Decreto-Lei n.º 53/2014, e o novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação constituem-se seguramente como fatores importantes para a motivação dos proprietários.

Naturalmente que é determinante a atitude proactiva dos serviços na procura de potenciais interessados e na análise do caso concreto de cada situação com os próprios proprietários sem a qual seguramente não se conseguiriam atingir os resultados obtidos.

Na ARU de Almada, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 2.400% no investimento privado na reabilitação.

Se falarmos na perspetiva económica com o que isso significa na criação de emprego local e arrecadação de receitas públicas estaremos seguramente a falar de uma relação de investimento público vs investimento privado bem mais significativa.

No conjunto das ARU em vigor, até 31 de janeiro de 2016 foram aprovadas candidaturas num montante de investimento por parte dos proprietários de 7.971.804,45€ estando muitas outras perspetivadas.

Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ARU estão-se a intervencionar 309 frações das quais 111 (36%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento.

Nas diversas ARU/s, para o programa destinado ao arrendamento jovem “Porta 65” foram-nos solicitadas 20 declarações para instruir as respetivas candidaturas, o que se revela num fator positivo e interessante, indiciador de um potencial de procura de gente jovem para fogos em áreas históricas.

Em conclusão poder-se-á afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ARU parecem dar uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado. Sendo um fator de alavancagem significativo, está no entanto a ser dificultado por razões conjunturais que, sendo mitigadas, permitirão necessariamente um maior número de adesões e consequentemente um incremento significativo da reabilitação dos núcleos antigos.

Almada, 05 de março de 2016.
O chefe da DRUEP

António Carlos Morgado Janeiro