

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

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 da Trafaria, 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 Trafaria para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ARU de Trafaria em reunião de câmara e 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 Trafaria.
- 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 Trafaria.
- 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 Trafaria, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ARU de Trafaria pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Trafaria em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.
- k) 31 de janeiro de 2012 – Publicitação da aprovação da ARU de Trafaria 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.

Havia à partida a noção de que a ARU da Trafaria, em face da situação socioeconómica e cadastral, apresentaria um maior grau de dificuldade de implementação considerando também os diversos fatores objetivos e subjetivos em causa.

Considerando os meios disponíveis decidiu-se num primeiro momento fazer uma aposta de abordagem sistemática na área da ARU da Trafaria.

Comparativamente com outras ARU, na Trafaria, é evidente uma maior dificuldade económica que, aliada à incerteza no futuro e a questões que têm que ver com a regularização da propriedade, contribuem para aumentar a resistência em aderir ao programa.

Contudo nesta ARU, nos últimos anos, começa a haver um interesse evidente de investidores externos que adquirem os imóveis para reabilitar. A localização frente a Belém, um maior conhecimento do programa e o carácter pitoresco da vila têm sido as motivações que geram este novo interesse.

Tínhamos a convicção de que na Trafaria seria determinante a concretização das primeiras candidaturas que, ao iniciarem as obras, funcionariam como fator multiplicador de outros contactos com os serviços e, conseqüentemente, de novas candidaturas.

Tal convicção tem-se confirmado e é evidente pelo crescente número de solicitações registadas.

A ARU da Trafaria é atualmente aquela que apresenta o maior número de solicitações e obras de todas as ARU do concelho.

Para isso contribuíram não só os fatores de atratividade intrínsecos da vila, como o vencimento das resistências iniciais e a relação de confiança que se estabeleceu com os munícipes.

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 restantes ARU, na Trafaria optou-se por manter as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

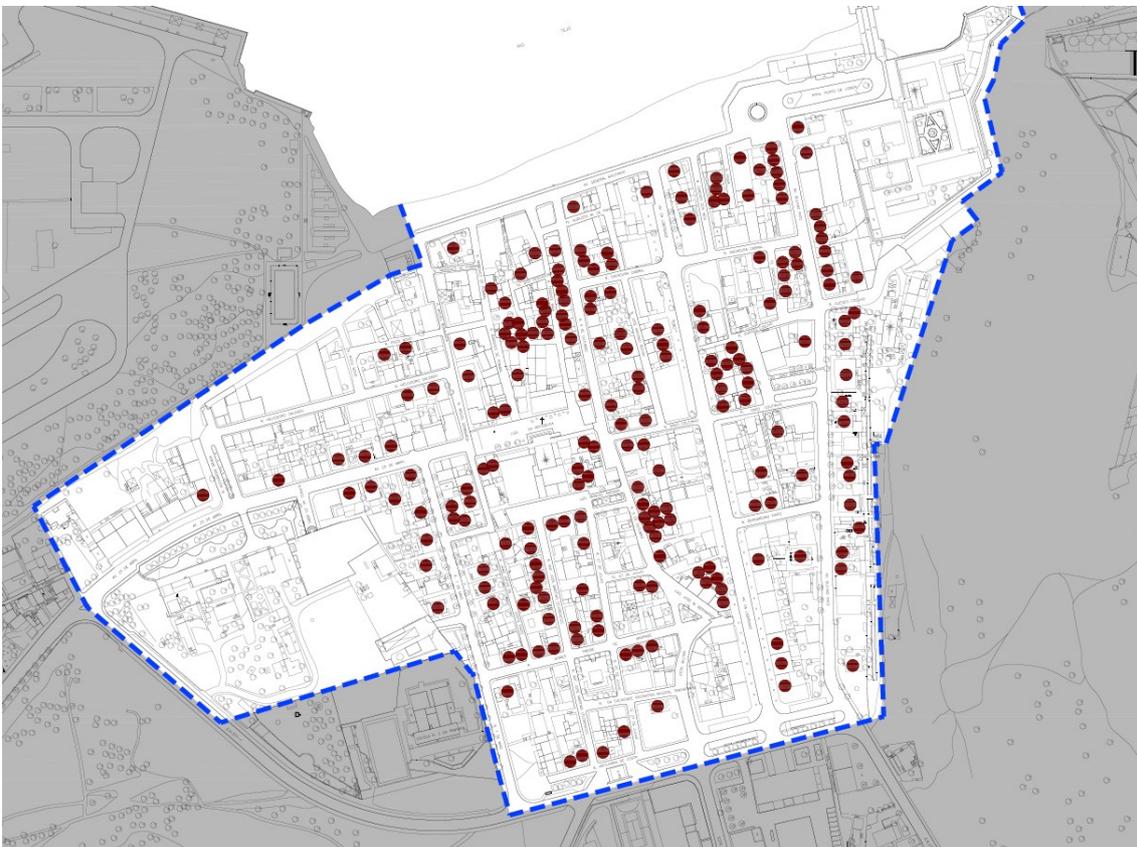
- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Entrevista personalizada com todos os proprietários disponíveis analisando caso a caso a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como procurando no concreto avaliar do ponto de vista económico 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 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 ato da entrevista 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 da Trafaria, bem como da sua distribuição geográfica.

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

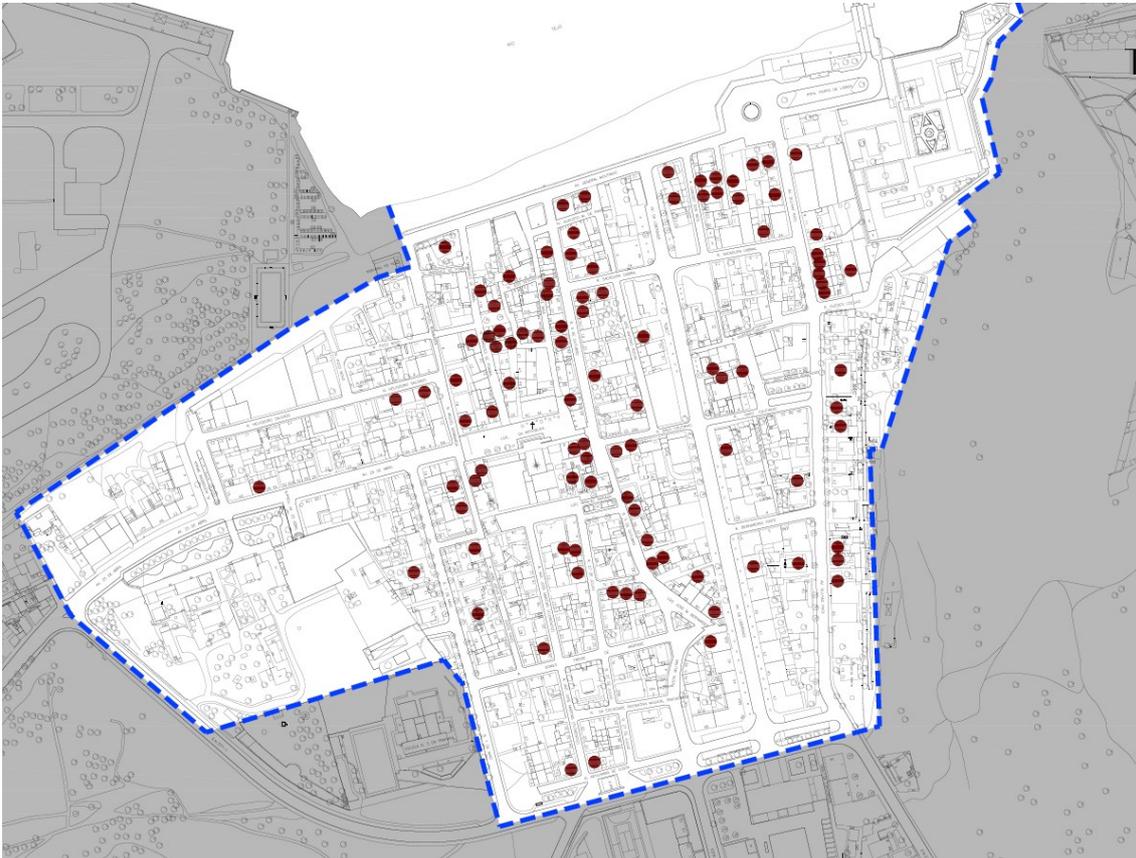
a) Proprietários contactados.



Do total estimado de 407 edifícios foram contactados, pessoalmente, proprietários de 230 imóveis.

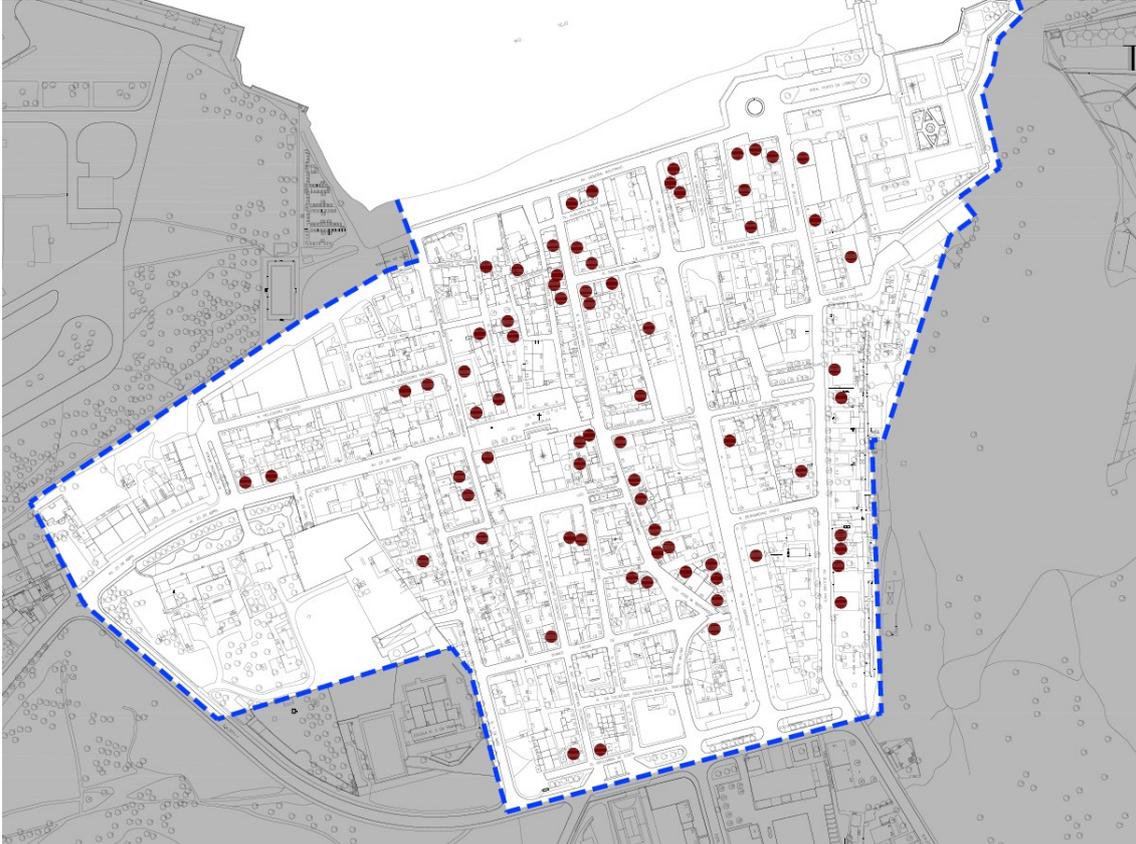
O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a um atendimento personalizado com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, sempre que possível, se analisasse a situação 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 102 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) Vistorias prévias realizadas.



Dos 102 proprietários atendidos 68, requereram a respetiva vistoria 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 concreto foi analisado.

d) Candidaturas aprovadas.



Foram aprovadas 23 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 (*)	407
Proprietários contactados por iniciativa dos serviços	203
Entrevistas realizadas com proprietários	102
Vistorias prévias realizadas	68
Candidaturas aprovadas	23
Candidaturas anuladas por desistência dos proprietários (**)	2
Obras acompanhadas	13
Obras concluídas	10
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	1.277.202,41€
Subvenção camarária a fundo perdido	92.498,14€
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA)	14
Total de fogos intervencionados	66
Fogos intervencionados devolutos	23

(*) – 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.

Na ARU da Trafaria tem-se verificado uma evidente capacidade de captação de investimento externo e interno que é demonstrado quer nas candidaturas aprovadas quer no número crescente interessados que contacta os serviços.

Dos fatores que mais relevância têm na dificuldade da adesão dos proprietários 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.

Não obstante estas dificuldades, na ARU da Trafaria tem-se verificado uma adesão ao programa que não seria expectável atendendo a todos os fatores internos e externos.

Registe-se que o investimento de 1.277.202,41€ e o número crescente de solicitações corresponde a uma resposta muito positiva, diríamos mesmo inesperada, quando atentarmos à conjuntura socioeconómica e cadastral existente.

Os aspetos ligados aos incentivos financeiros e fiscais aliados a uma efetiva desburocratização dos processos têm permitido em muitos casos ultrapassar as dificuldades e são muitas vezes suficientes para motivar 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 concreta de cada situação com os próprios proprietários sem a qual seguramente não se conseguiriam atingir os resultados obtidos.

Na ARU da Trafaria, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em

subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 1.400% 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 estão atualmente 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/s 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