

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE
REABILITAÇÃO SIMPLES (ORU) DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA COVA DA PIEDADE**
19 de fevereiro de 2020 a 19 de fevereiro de 2021



De acordo com o número 1 do artigo 20.ºA, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, 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 Operação de Reabilitação Urbana 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.

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) 2 de junho de 2013 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Cova da Piedade em Assembleia Municipal.
- c) 23 de agosto de 2013 – Publicação em Diário da República da Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ORU da Cova da Piedade.
- d) 2 de setembro de 2015 – Aprovação em Reunião de Câmara da revisão do perímetro da ARU da Cova da Piedade e do respetivo Documento Estratégico.
- e) 28 de dezembro de 2015 – Aprovação em Assembleia Municipal da revisão do perímetro da ARU da Cova da Piedade e do respetivo Documento Estratégico.
- 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 zona do território onde existe uma importante área industrial bastante degradada e onde a componente habitacional é menos expressiva comparativamente a outras ARU do concelho.

Neste território tem-se assistido a ações de reabilitação e refuncionalização de alguns edifícios industriais degradados que optam por realizar intervenções sem recurso a candidaturas. De tal facto resulta que o investimento em reabilitação refletido no presente relatório fica muito aquém do investimento efetivamente realizado.

A Área de Reabilitação Urbana da Cova da Piedade concentra alguns edifícios notáveis, classificados, que lhe dão um carácter identitário singular, resultado do seu passado industrial próspero.

Relevam-se ainda os investimentos municipais realizados designadamente nos espaços públicos do Jardim da Cova da Piedade e no Caramujo Romeira.

Tais medidas contribuirão a curto prazo para uma maior dinâmica de regeneração e consequentemente num maior investimento em reabilitação de edifícios.

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

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.

Não obstante os constrangimentos verificados em razão do surto pandémico que vivemos, salienta-se o facto de, na ORU da Cova da Piedade ter sido possível captar investimento privado em reabilitação no montante de 1.297.759,02€, durante o período temporal alvo deste relatório (1 ano).

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ORU 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 ORU 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 cercas 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 ORU 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.

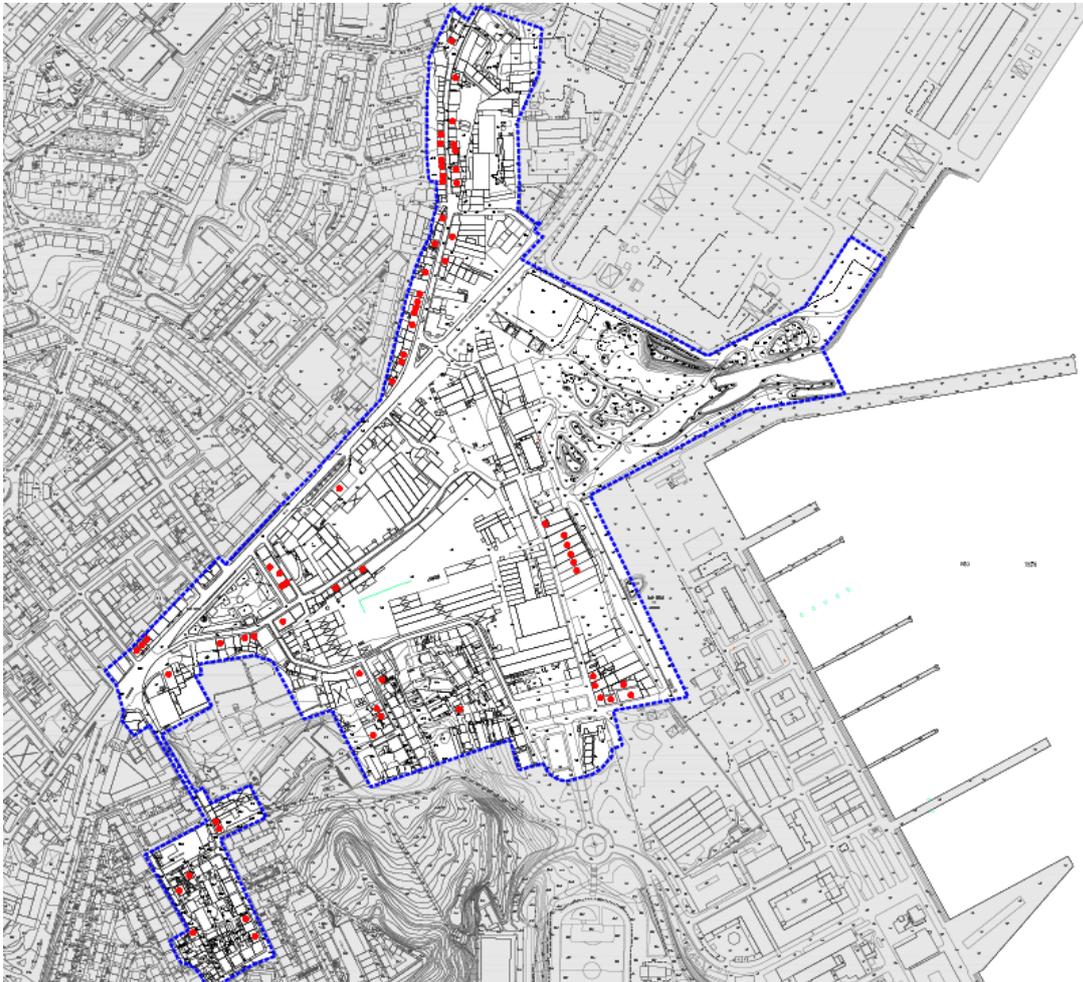
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU que foram objeto de candidatura ao programa de reabilitação, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados.



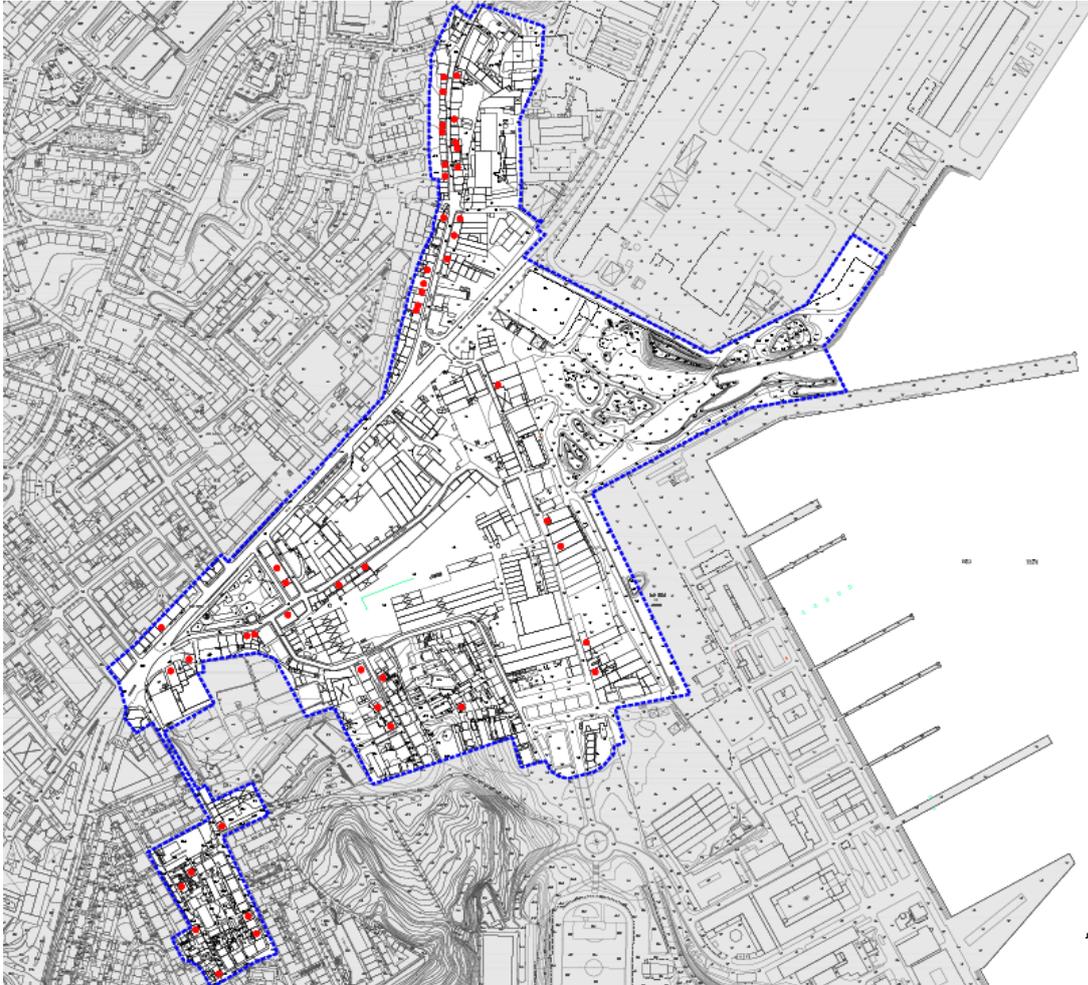
Os 178 contactos com os proprietários foram maioritariamente feitos através de uma técnica municipal destacada no local, o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto. No último ano, devido ao confinamento, os atendimentos foram efetuados maioritariamente através de telefone.

b) Entrevistas realizadas.



Dos proprietários inicialmente contactados compareceram nos serviços proprietários de 54 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.

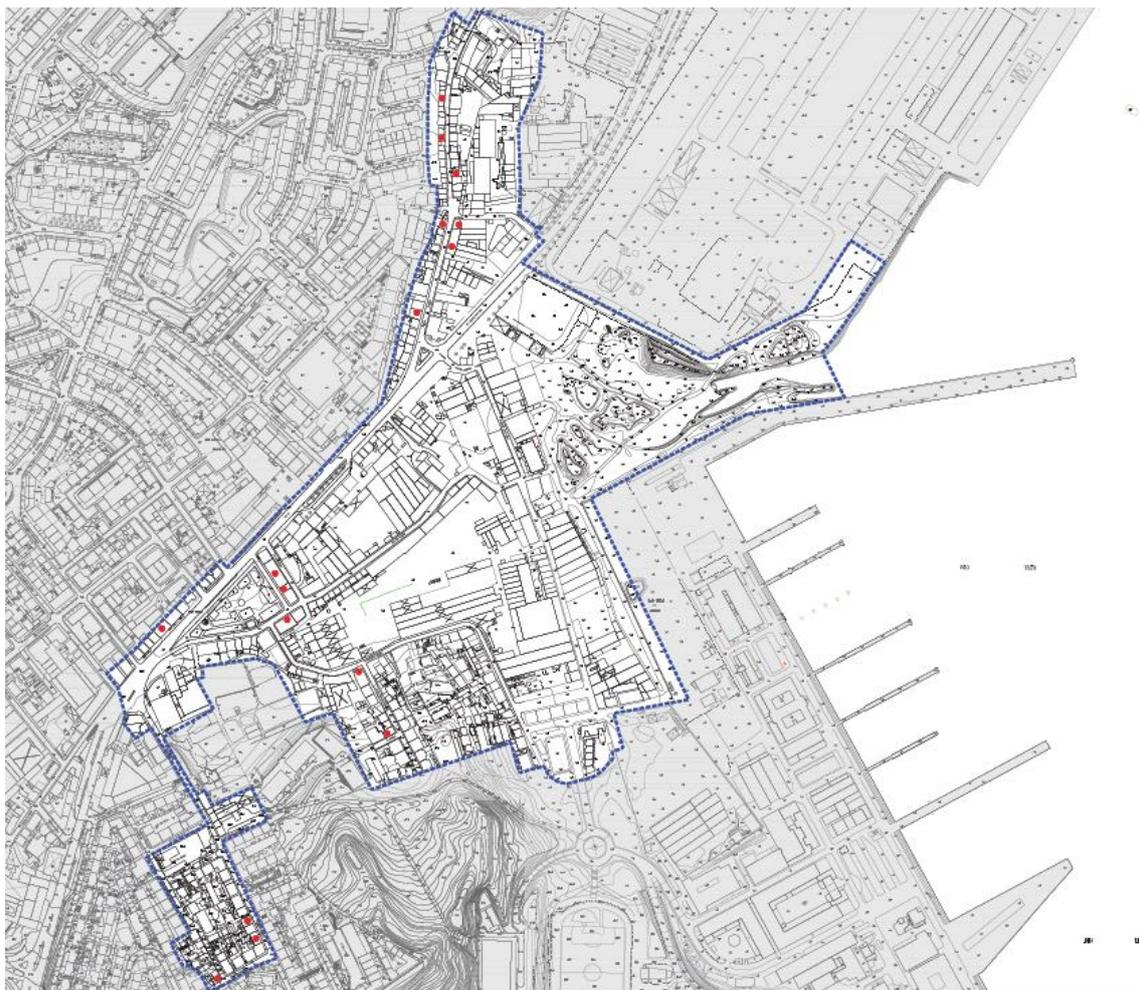
c) Vistorias prévias realizadas.



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 ORU (*)	360
Proprietários contactados	178
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	54
Vistorias técnicas realizadas	60
Candidaturas aprovadas	15
Obras concluídas	10
Número total de frações intervencionadas (**)	111
Número de frações devolutas intervencionadas (**)	49
Investimento dos proprietários na reabilitação	3.619.915,72€
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	157.095,74€
Investimento privado/comparticipação municipal direta	23.04

(*) – 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 ORU.

6. Nota Conclusiva.

A ORU 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 passarão pela reutilização e refuncionalização de grandes espaços disponíveis no centro da cidade.

O património significativo na posse do município no Caramujo/Romeira e a perspetiva da sua refuncionalização, com a adição de equipamentos e atividades económicas agregadas, será seguramente um fator determinante para a regeneração daquele território.

O município, no enquadramento dos instrumentos de gestão territorial de que dispõe, está a encarar a ORU da Cova da Piedade como área de intervenção prioritária. 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.

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

A revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que simplificava os procedimentos de licenciamento na reabilitação e a entrada em vigor a 16 de novembro de 2019, do Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas, trarão certamente novos desafios ao processo de reabilitação, cujos resultados ainda não são bem visíveis.

Apesar de estarmos a viver em pandemia, e, teoricamente haver motivos para a hesitação no investimento na reabilitação, mantemos as expectativas relativamente à continuidade do êxito no programa, continuando da parte da DRRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Naturalmente que é determinante a continuidade da 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 ORU da Cova da Piedade, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada

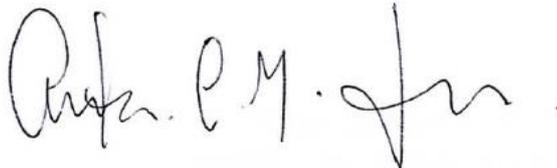
em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 23.04 no investimento privado na reabilitação.

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

À data de 19/02/2021, no conjunto das ORU em vigor tinham sido aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 20.298.323,54€, estando muitas outras perspetivadas. Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU intervencionaram-se 577 frações das quais 273 (cerca de 47%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento.

Em conclusão poder-se-á afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ORU parecem dar uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado.

Almada, 19 de agosto de 2021
O Chefe da DRRU



António Carlos Morgado Janeiro