

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

31 de janeiro de 2022 a 30 de janeiro de 2023



Praça da República, 5-5A (antes e depois da obra)

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º-A, 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 da gestão da Operação de Reabilitação Simples da Área de Reabilitação Urbana de Almada Velha, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, concorrendo para o sentido primordial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

Apresentam-se os dados relativos à monitorização dos onze anos do período de vigência da ORU de Almada Velha, desde a publicação através do Edital n.º 118/2012, no Diário da República, 2.ª série, N.º 22, em 31 de janeiro de 2012.

1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

- a) Junho de 2011 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU de Almada Velha para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU de Almada Velha 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 Velha.
- 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 Velha.
- 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 ORU de Almada Velha, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ORU de Almada Velha pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ORU de Almada Velha em Diário da República, 2.ª série, N.º 22, através de Edital n.º 118/2012 da Assembleia Municipal do concelho de Almada correspondendo este ato à aprovação final.
- k) 21 de fevereiro de 2022 – Aprovação em Reunião de Câmara da prorrogação da vigência da ORU de Almada Velha, por mais 5 anos.
- l) 07 de junho de 2022 - Publicação da prorrogação do prazo de vigência da ORU de Almada Velha por um período de cinco anos, em Diário da República, 2ª série, Nº 110, através do Aviso nº 11628/2022.

2. Nota Prévia

Em Almada, o interesse dos proprietários tem-se mostrado crescente e a captação de investimento na reabilitação apresenta já um volume de investimento considerável, sendo em Almada Velha a área onde o volume de investimento em termos absolutos continua a ser o maior de todas as ORU's do concelho.

Neste território constata-se que as intervenções são mais profundas e necessariamente com maior investimento. Tal facto, resulta não só da maior dimensão comparativa dos edifícios intervencionados, bem como do grau das patologias a sanar, associadas a cada operação.

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 um crescente interesse dos particulares em avançar com diversos processos e, na ARU de Almada, constata-se um particular potencial de adesão ao programa.

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, dispendiosas e mais dispersas no território comparativamente com outras ARU's do concelho.

Desde 2020, a agora Divisão de Reabilitação Urbana - DRU passou a ser responsável pela tramitação e pareceres de aprovação dos processos de gestão urbanística nos projetos de arquitetura em ARU's, assegurando-se assim tempos de resposta mais rápidos.

3. Metodologia de Abordagem

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.

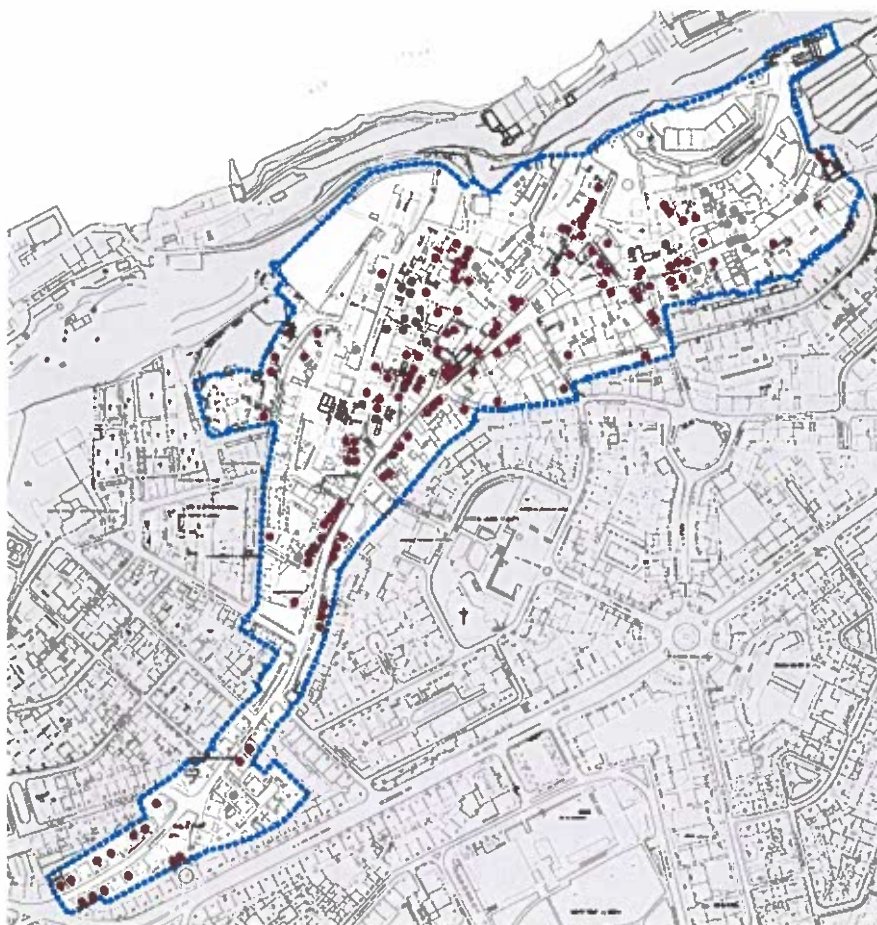
Na ORU de Almada Velha optou-se por manter as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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 cercas 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 de cada processo com minutas tipificadas, de início preenchidas no âmbito do atendimento personalizado e atualmente através do Balcão Virtual, o que auxilia e aligeira 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 ORU 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.

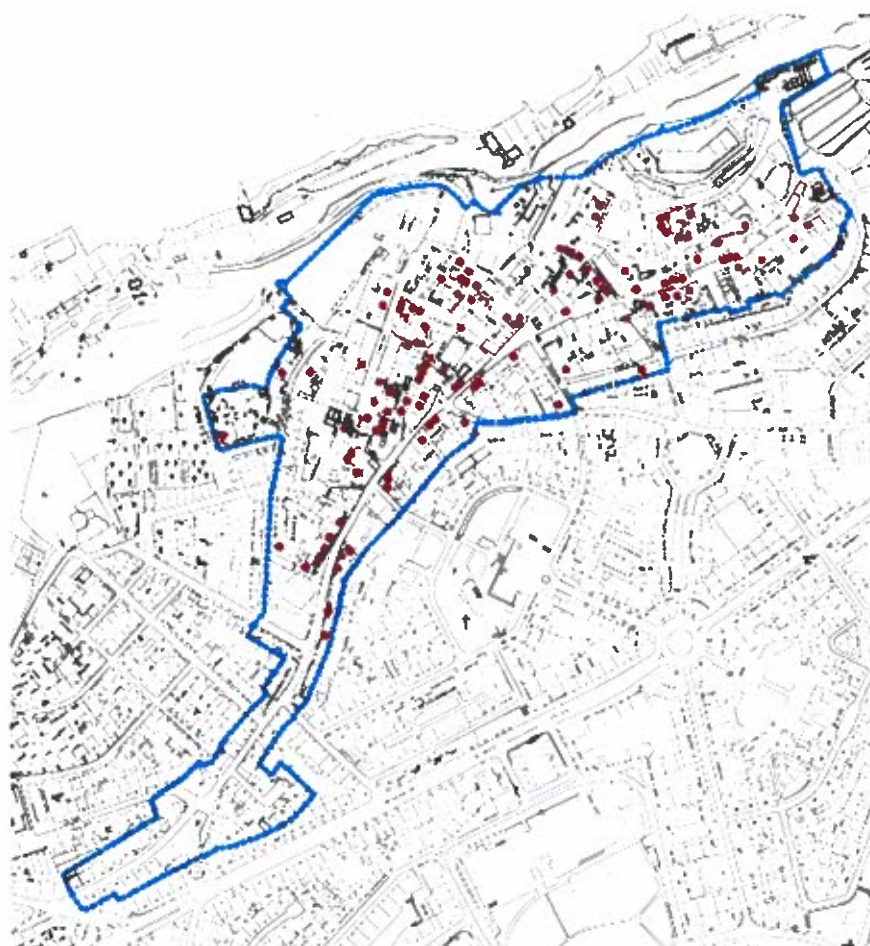
Neste capítulo procura-se dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ORU de Almada durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados



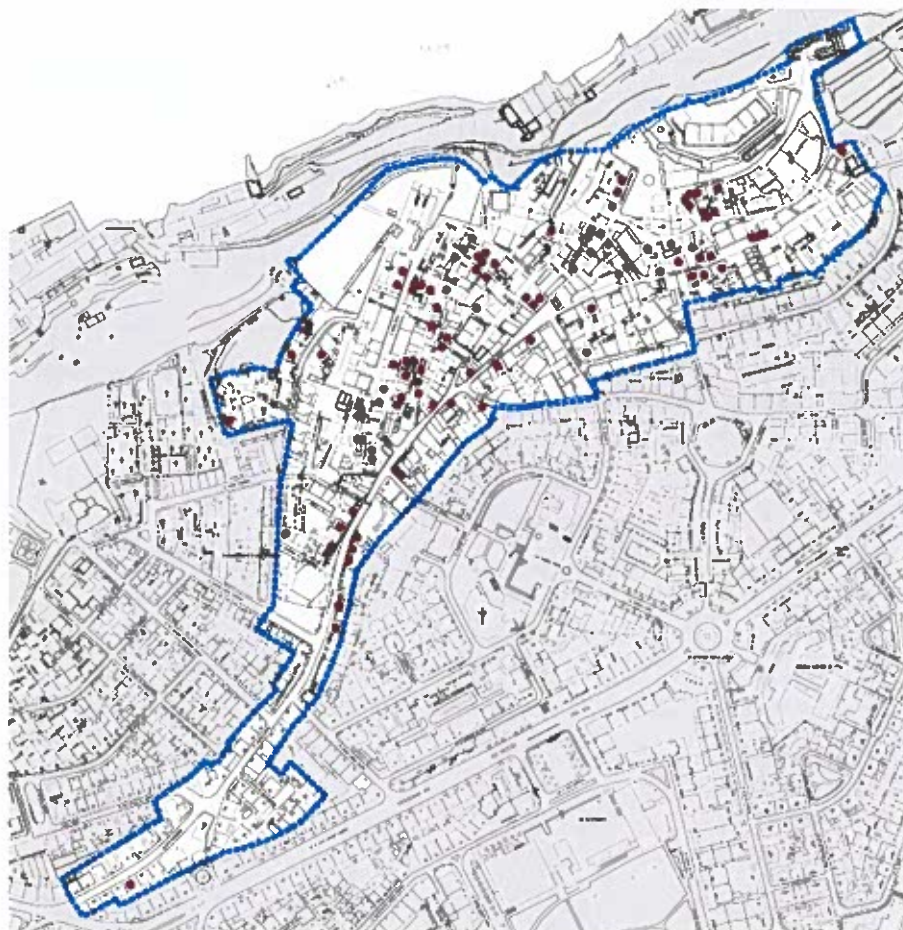
Do total estimado de 505 edifícios, foram contactados pessoalmente os proprietários de 224 imóveis.

O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no local, o que permitia uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre 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) Entrevistas realizadas

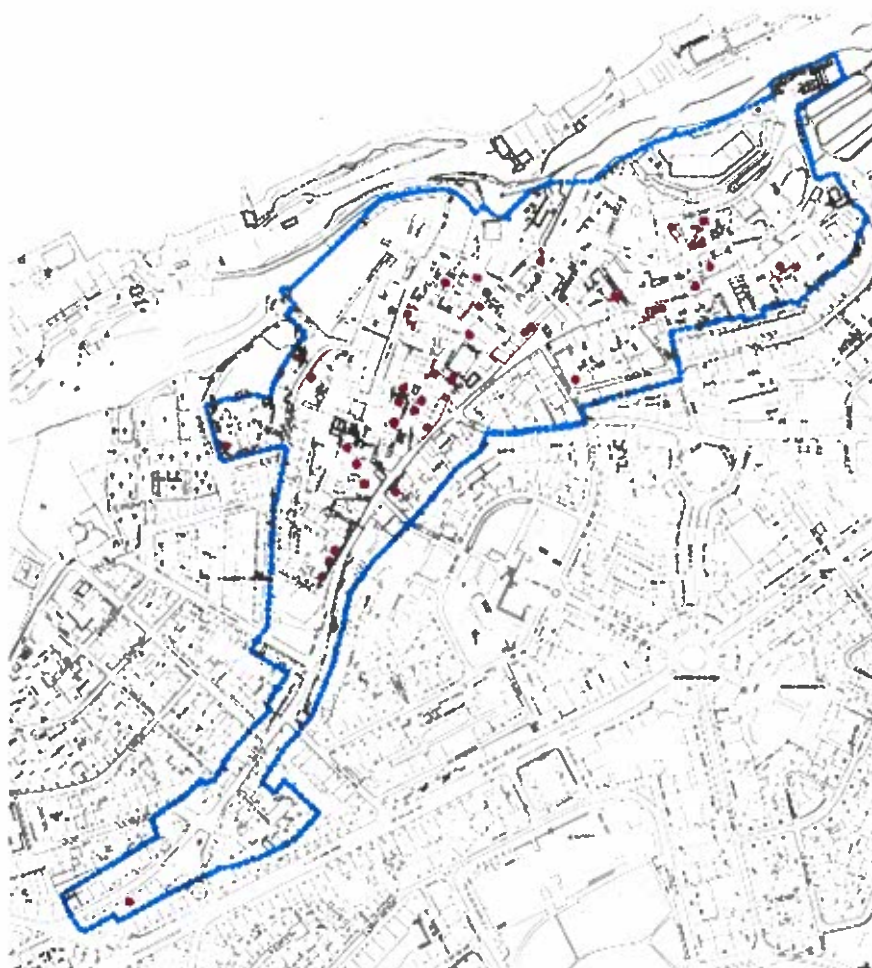
As entrevistas realizadas correspondem a um atendimento personalizado nos serviços, onde é exhaustivamente explicado todo o programa e, sempre que possível, o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

Foram efetuadas 151 destas entrevistas, que são normalmente antecedidas do primeiro contacto e correspondem a proprietários que manifestaram interesse em aprofundar a aplicação do programa ao caso concreto do imóvel 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, 120 proprietários voluntariamente solicitaram as respetivas vistorias prévias aos edifícios, primeiro elemento de instrução de candidatura.

As vistorias prévias são efetuadas através da deslocação de três técnicos ao local, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado de 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 após a deliberação de aprovação.

Foram aprovadas 42 candidaturas ao programa, encontrando-se em fase de apreciação outras 10 candidaturas, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que poderão ser objeto de futuras candidaturas.

Das candidaturas aprovadas, 31 obras de reabilitação encontram-se concluídas e 11 obras estão a decorrer.

e) Dados quantitativos

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	505
Proprietários contactados	224
Entrevistas realizadas com proprietários	151
Vistorias prévias realizadas	120
Candidaturas aprovadas	42
Obras concluídas	31
Número total de frações intervencionadas	167
Número de frações devolutas intervencionadas	95
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	6 490 833,35 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	308 782,35 €
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA)	21.02

No período entre 31/01/2022 a 30/01/2023:

Entrevistas realizadas com proprietários	1
Candidaturas aprovadas	3
Obras concluídas	3
Número total de frações intervencionadas	6
Número de frações devolutas intervencionadas	4
Investimento dos proprietários na reabilitação	415 639,70 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	15 000,00 €

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

Nota: para além dos dados apresentados existem outras obras de reabilitação da iniciativa exclusiva dos particulares, que não foram alvo de candidatura, e consequentemente não estão contabilizadas no presente quadro.

5. Nota Conclusiva

Os aspetos ligados aos incentivos financeiros e fiscais aliados a uma efetiva desburocratização dos processos foram permitindo 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, assume novos desafios no processo de reabilitação.

Apesar da pandemia vivida e da atual conjuntura socioeconómica instável, 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 DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Na ORU 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 21.02 relativamente ao 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.

Até 30 de janeiro de 2023, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU, intervencionaram-se 628 frações das quais 316 (50,3%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento. No conjunto das ORU em vigor, até à data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 26 114 348,63€, estando muitas outras perspetivadas.

Em conclusão, no geral, sem prejuízo de se poder afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ORU poderão dar uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado, verificou-se que no âmbito da ORU de Almada Velha, no período entre 31/01/2022 a 30/01/2023, houve somente 3 candidaturas de empreitada de reabilitação aprovadas, com um total de 6 frações intervencionadas, das quais 4 encontravam-se devolutas, com um investimento dos proprietários na reabilitação de 415 639,70 € e participação municipal direta a fundo perdido de 15 000,00€.

Após a publicação da prorrogação do prazo de vigência da ORU de Almada Velha por um período de cinco anos, em Diário da República, 2ª série, N.º 110, através do Aviso n.º 11628/2022, a 07 de junho de 2022, até à presente data, só foi submetida uma candidatura para apreciação, o que poderá estar ligado ao facto de já não ser atribuída

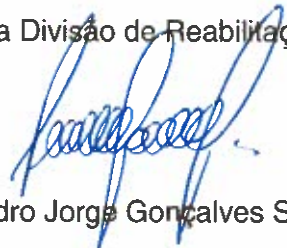
a comparticipação municipal para as obras de reabilitação. No entanto, foram estabelecidos contactos com interessados, através de pedidos de atendimentos presenciais ou por telefone, para efeitos de apresentação de candidaturas sobre obras de reabilitação urbana, dos quais destaco as intenções de reabilitar os edifícios na Rua Capitão Leitão, n.º 11 e n.º 13, identificados pelos serviços técnicos da DRU/NCAPU, como estando em muito mau estado de conservação, podendo as respetivas obras serem realizadas como IVA à taxa reduzida, e restantes isenções e benefícios fiscais do IMI e do IMT, nos termos da legislação aplicável em vigor, bem como nas previstas no respetivo documento estratégico, em termos de isenções de taxas urbanísticas associadas à respetiva operações de reabilitação.

Ou seja, as intervenções de reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana estão longe de se esgotarem nas candidaturas efetivamente concretizadas, oferecendo uma panóplia de outros incentivos que, só por si, são muitas vezes o motor dos processos de reabilitação.

A mera integração em ARU permite um enquadramento de incentivos de natureza fiscal, de procedimentos, de enquadramento das taxas e licenças, e até na possibilidade de recorrer a empréstimo através do IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas, que resultam como fatores decisivos na vontade de reabilitar.

Almada, 31 de outubro de 2023

Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Pedro Jorge Gonçalves Santos