



RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES (ORU) DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA COVA DA PIEDADE

19 de fevereiro de 2022 a 18 de fevereiro de 2023



Vila das Meloas, 4-6 (antes e após a obra)

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 Simples da Área 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.

Apresentam-se os dados relativos à monitorização do período de vigência da ORU da Cova da Piedade, desde a publicação através do Edital n.º 830/2013, no Diário da República, 2.ª série, N.º 162, em 23 de agosto de 2013.



1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei nº 307/2009 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) 6 de fevereiro de 2013 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Cova da Piedade em reunião de câmara e posterior remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- c) 28 de março de 2013 – Parecer de aprovação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- d) 19 de junho de 2013 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e, conseqüentemente, do Documento Estratégico da ORU da Cova da Piedade, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- e) 1 de julho de 2013 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Cova da Piedade em Assembleia Municipal.
- f) 23 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ORU da Cova da Piedade em Diário da República, 2ª Série, Nº 162, através de Edital nº 830/2013 da Assembleia Municipal do concelho de Almada correspondendo este ato à aprovação final.
- g) 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.
- h) 5 de outubro de 2015 – Parecer de aprovação do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- i) 30 de setembro de 2015 a 29 de outubro de 2015 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- j) 6 de novembro de 2015 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- k) 16 de dezembro de 2015 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e, conseqüentemente, da revisão do perímetro da ARU da Cova da Piedade e do respetivo Documento Estratégico, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- l) 28 de dezembro de 2015 – Aprovação em Assembleia Municipal da revisão do perímetro da ARU da Cova da Piedade e do respetivo Documento Estratégico.
- m) 19 de fevereiro de 2016 – Republicação da Área de Reabilitação da Cova da Piedade e do respetivo Documento Estratégico em Diário da República, 2ª Série, Nº 35, através de Edital nº 157/2016 da Assembleia Municipal do concelho de Almada.

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's do concelho.

Na Área de Reabilitação Urbana da Cova da Piedade encontram-se edifícios notáveis, classificados, que lhe dão um carácter identitário singular, resultado do seu passado industrial próspero: a Fábrica de Moagem do Caramujo e o Palacete António José Gomes.

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.

Relevam-se ainda importantes 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, conseqüentemente, num maior investimento em reabilitação de edifícios.

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

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.

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

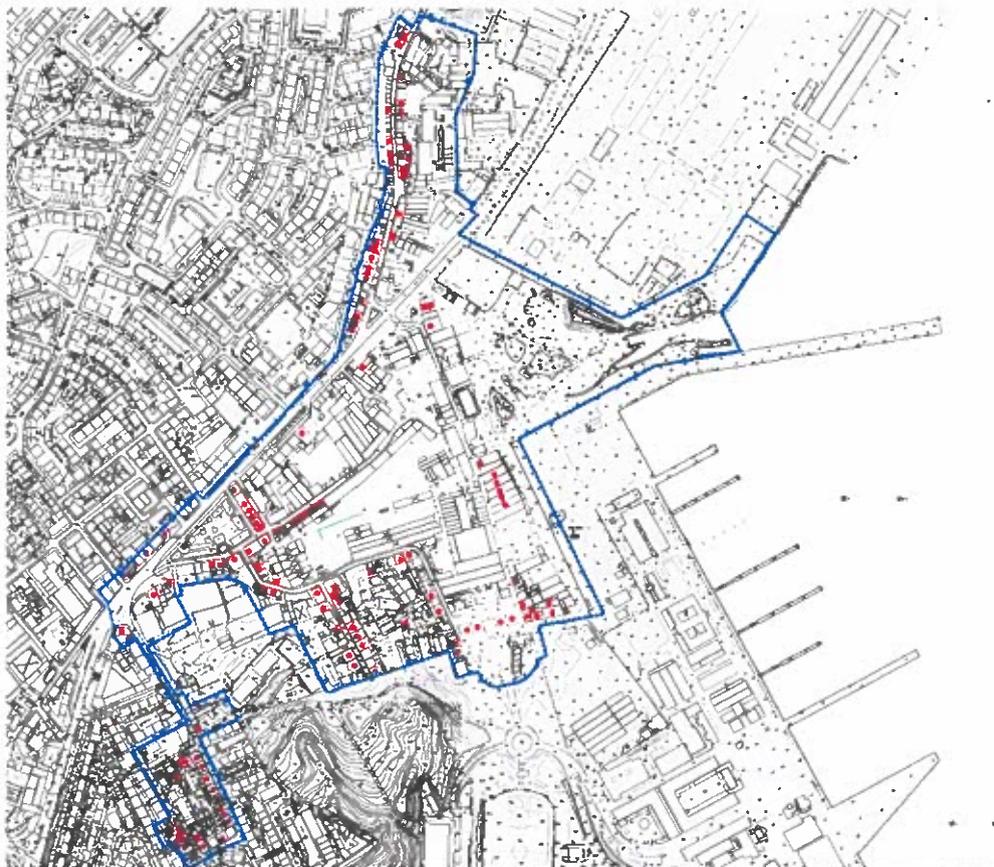
No fundamental, na ORU da Cova da Piedade optou-se por manter as metodologias de abordagem praticadas nas ORU's com mais anos de vigência, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos, e que abaixo se descrevem:

- a) Contacto direto com os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Atendimento personalizado com 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 aos edifícios.
- 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 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.
- g) Desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários.
- h) Constituição, nos serviços, de prioridade máxima para processos de candidatura em áreas de reabilitação urbana, 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.

4. Dados da Intervenção

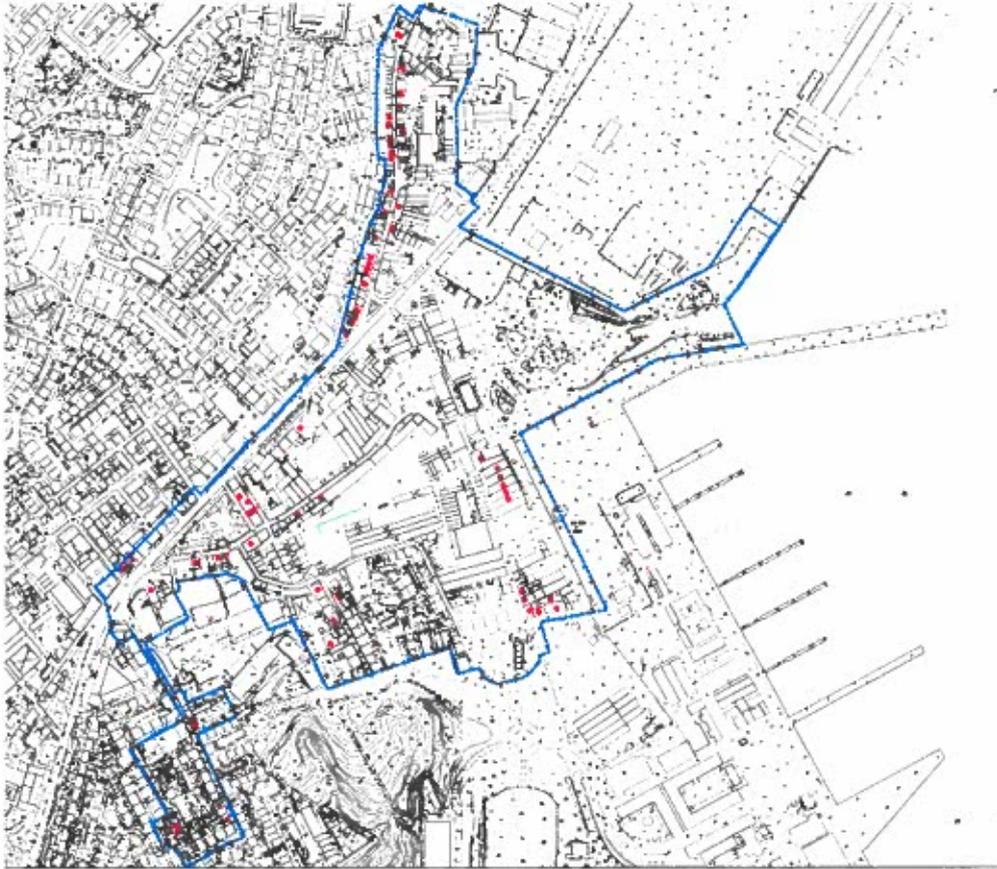
Neste capítulo procura-se dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ORU da Cova da Piedade durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados



Do total estimado de 360 edifícios, foram contactados pessoalmente os proprietários de 193 imóveis.

O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada para o 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) 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.

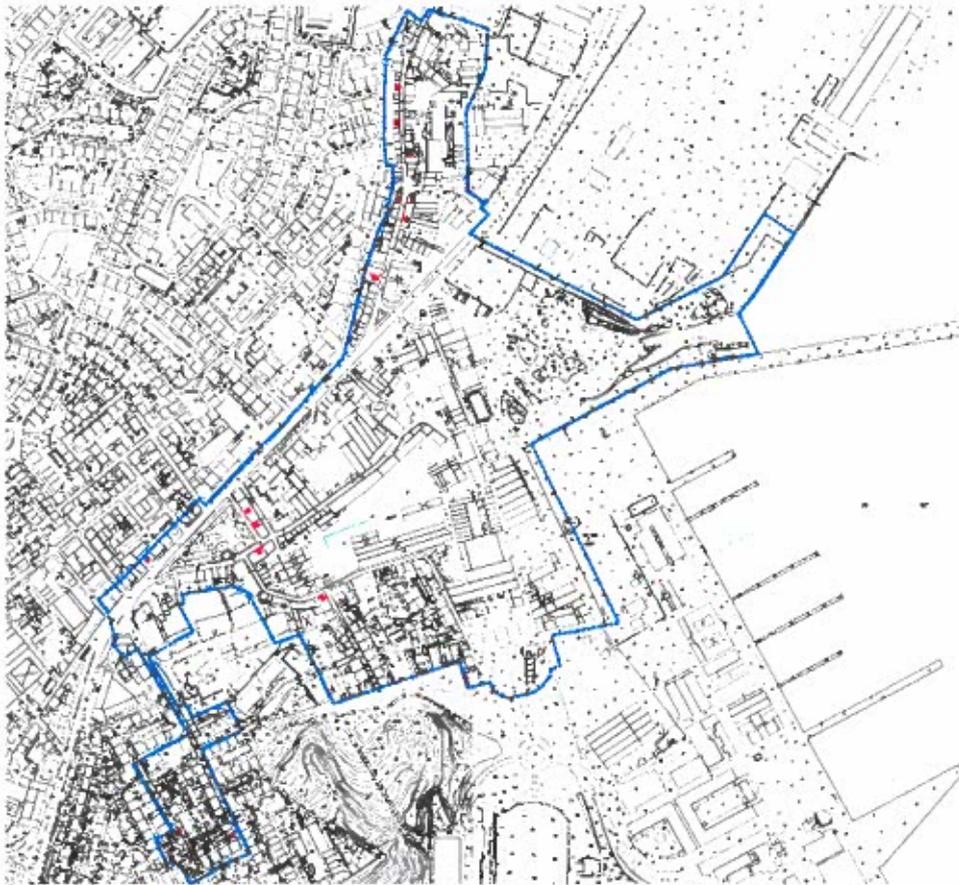
Foram efetuadas 63 destas entrevistas, que são normalmente antecedidas do primeiro contacto e correspondem a proprietários que manifestaram interesse em aprofundar o seu caso concreto e, necessariamente, revelaram interesse em aderir ao programa.

c) Vistorias prévias realizadas



Voluntariamente, 68 proprietários solicitaram as respetivas vistorias prévias aos edifícios, 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 dos processos de candidatura e respetivos orçamentos para as obras de reabilitação e geram o compromisso de início das obras após a deliberação camarária.

Foram aprovadas 17 candidaturas ao programa, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que poderão ser objeto de futuras candidaturas.

Das candidaturas aprovadas, 14 obras de reabilitação encontravam-se concluídas e 3 obras estavam a decorrer.



e) Dados quantitativos

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*).....	360
Proprietários contactados	193
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários.....	63
Vistorias técnicas realizadas	68
Candidaturas aprovadas.....	17
Obras concluídas.....	14
Número total de frações intervencionadas	120
Número de frações devolutas intervencionadas	58
Investimento dos proprietários na reabilitação	4.283.775,70€
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	179.595,74€
Investimento privado/comparticipação municipal direta.....	23.85

No período entre 19/02/2022 a 18/02/2023:

Proprietários contactados	6
Entrevistas realizadas com proprietários	6
Vistorias técnicas realizadas	6
Candidatura aprovada	1
Obras concluídas.....	2
Obras a decorrer.....	3
Número total de frações intervencionadas	2
Número de frações devolutas intervencionadas	2
Investimento dos proprietários na reabilitação	198.102,34€
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	5.000€

(*) – 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, conseqüentemente, não estão contabilizadas no presente quadro.

5. 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, encara a ORU da Cova da Piedade como área de intervenção prioritária. Tal facto, gera 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, alterado pela publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, trarão certamente novos desafios ao processo de reabilitação, cujos resultados ainda não são bem visíveis, nomeadamente quanto ao cumprimento dos requisitos acústicos, acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada, requisitos técnicos sobre instalação de tubagens e equipamentos, incluindo a futura previsão de publicação de portarias, cujos conteúdos definirão, entre outros, os novos requisitos funcionais da habitação e da edificação aplicáveis às operações de reabilitação urbana, bem como quais as obras de ampliação, alteração ou reconstrução, a que estão sujeitos à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica.

Mantêm-se, portanto, as expectativas relativamente à continuidade do êxito do programa, dando continuidade à atitude proactiva dos serviços na procura de potenciais interessados, prosseguindo da parte da DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

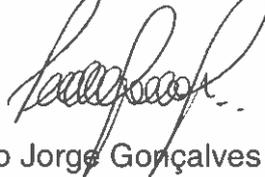
Na ORU da Cova da Piedade, se abordarmos a componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 23.85 no investimento privado na reabilitação. Se falarmos na perspetiva económica, com o que isso significa ao nível da regeneração do parque habitacional, fomentando a dinamização do comércio local e aumentando as receitas públicas, estaremos seguramente a falar de uma relação de investimento público vs. investimento privado bem mais significativa.

À data de 18/02/2023, no conjunto das ORU's em vigor tinham sido aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 25.566.353,98€, estando muitas outras perspetivadas. Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU's intervencionaram-se 621 frações das quais 311 (cerca de 50,1%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas quer para aquisição quer para o mercado de arrendamento.

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

Almada, 21 de maio de 2024

Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Pedro Jorge Gonçalves Santos