

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES (ORU) DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PRAGAL

22 de agosto de 2021 a 21 de agosto de 2022



Rua da Ermida, 1 (antes e após as obras)

De acordo com o n.º 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 do Pragal, 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 dos nove anos do período de vigência da Operação de Reabilitação Urbana do Pragal, cujo documento estratégico foi publicado através do Edital n.º 826/2013 do Diário da República, 2.ª série — N.º 161, de 22 de agosto de 2013.



1. Processos de Aprovação – Cronologia.

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) Até maio de 2010 – Estudo da problemática inerente à constituição de uma Área de Reabilitação Urbana, análises dos aspetos processuais e procedimentais, financeiros e fiscais. Análise de custos e benefícios e comparativa com outros apoios à reabilitação em vigor designadamente os RECRIA e o RECRIPH.
- c) Janeiro de 2013 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU do Pragal para avaliação interna.
- d) 6 de fevereiro de 2013 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU do Pragal em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- e) 1 de abril de 2013 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- f) 7 de maio de 2013 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação do Pragal.
- g) De 15 de maio de 2013 a 17 de junho de 2013 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- h) 17 de junho de 2013 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- i) 19 de junho de 2013 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU do Pragal, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- j) 1 de julho de 2013 – Aprovação da ORU do Pragal pela Assembleia Municipal.
- k) 22 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ORU do Pragal em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.



2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana do Pragal tem-se revelado, tal como nas outras áreas congéneres do território, uma experiência gratificante, pese embora estarmos perante um tecido social e económico que apresenta evidentes dificuldades e de uma capacidade de captação de investimentos externos que é praticamente nula, o que faz com que nesta ORU, contrariamente ao que se passa noutras áreas, o volume de candidaturas e os montantes financeiros investidos em reabilitação sejam pouco expressivos.

O Núcleo Histórico do Pragal é um território que possui uma forte identidade e onde as relações de vizinhança adquirem uma especial importância pelo que os exemplos gerados pelas obras realizadas podem ser um importante fator de motivação para novos investimentos.

A ARU do Pragal é um pequeno núcleo com construções de pequena dimensão e é composto por um tecido social relativamente pobre. Trata-se de um território com tipologias de pequena dimensão, marginal relativamente aos centros urbanos mais atrativos ao investimento, o que, de algum modo, explica a sua pouca competitividade, não captando investimentos na mesma proporção de outras ARU próximas e melhor localizadas, com outras condições para a captação de investimentos internos e externos.

Reconhecendo as dificuldades atrás referidas, tem havido um esforço no sentido de ser reforçado o contacto direto com os proprietários e a monitorização de eventuais transações de propriedade que, no caso concreto, são praticamente inexistentes.

Os resultados obtidos assentam fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial promotor da reabilitação como um parceiro, assumindo o município um papel de facilitador e conselheiro, nos pressupostos de participação mútua, proximidade e transparência, com o propósito último de concretizar as operações.

A revogação do Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – RERU, designadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, nestes territórios com menos atratividade ao investimento, gera como consequência direta o aumento da dificuldade de implementar os processos de reabilitação em face das maiores exigências técnico-administrativas.



Atendendo às dificuldades acima referidas, e considerando como fator determinante os tempos de aprovação dos processos, desde 2020 a agora DRU passou a ser responsável pela tramitação e pareceres de aprovação dos processos de gestão urbanística nos projetos de arquitetura, assegurando-se assim tempos de resposta mais rápidos.

3. Metodologia de Abordagem.

No essencial, mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas em anos anteriores. Os proprietários são encarados como parceiros no processo, cabendo-lhes a iniciativa de reabilitarem os seus edifícios, sendo o município parte integrante do mesmo, parceiro e conselheiro, em suma a entidade de suporte à iniciativa de cada investidor.

O atual enquadramento legal, embora sucessivamente melhorado, acarreta um grau de complexidade apreciável, de difícil entendimento para os cidadãos pouco familiarizados com ele.

Nessa medida tem especial importância o papel do município no acompanhamento das diversas candidaturas, havendo da parte dos serviços uma especial atenção no esclarecimento de todos os aspetos pertinentes, assim como na participação com os munícipes na construção conjunta das suas candidaturas.

Se solicitado, os serviços dão apoio no preenchimento da documentação necessária para a instrução das candidaturas e acompanham os processos internos, para que se abreviem tempos de apreciação sem que para tal o interessado tenha que intervir.

No fundamental, mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas desde o primeiro ano de vigência da ORU encarada em diferentes frentes, resultando estas das experiências anteriores e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos, a saber:

- Relação de proximidade.



Entendeu-se necessário, se não mesmo imprescindível, estabelecer no local um atendimento privilegiado de primeira linha, com o objetivo de atender a todas as pretensões, esclarecer dúvidas, apresentar o programa e fazer o atendimento técnico necessário.

- Informação.

A informação reflete-se em dois níveis que são determinantes para a operação: o conhecimento generalizado do programa e a informação sobre os aspetos específicos do mesmo.

No primeiro caso, foi feito um esforço importante de divulgação, quer através de informação escrita designadamente no Boletim Municipal quer através de contacto pessoal com os proprietários. Atualmente, também está disponível toda a informação na página eletrónica do município.

Quanto aos aspetos específicos do programa, considerando a complexidade inerente à compreensão das subvenções, financiamentos, benefícios fiscais e procedimentais, tem sido feita uma abordagem personalizada em entrevista com os proprietários interessados na qual são explicados, no seu caso concreto, os benefícios a que poderá recorrer e, sempre que possível, o estudo das vantagens financeiras de que pode usufruir.

- Processo

O processo de instrução das candidaturas foi simplificado ao máximo resultando atualmente no preenchimento dos respetivos formulários e na sua entrega por correspondência eletrónica.

Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de projetos de reabilitação, sendo a apreciação dos mesmos da responsabilidade da Divisão de Reabilitação Urbana, reduz-se os tempos de resposta.



4. Procedimentos adotados.

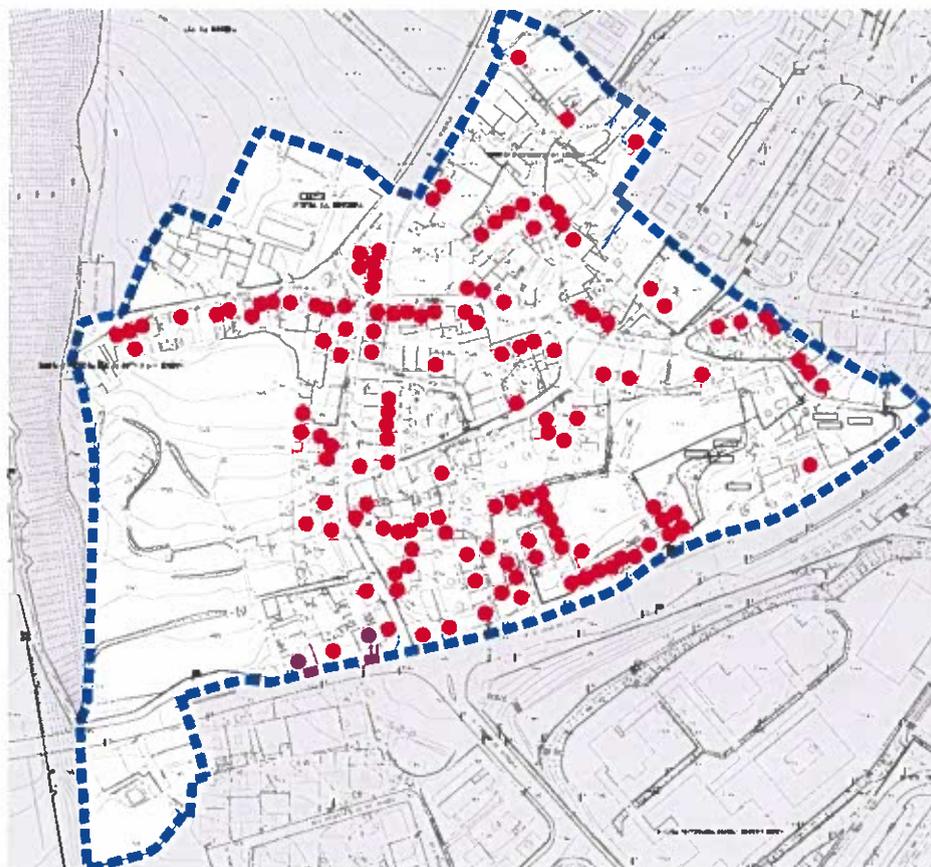
Nas diversas ORU's foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa, que passamos a descrever:

- 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) Sempre que se justifique é elaborado 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-se dar um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU do Pragal, bem como da sua distribuição geográfica.

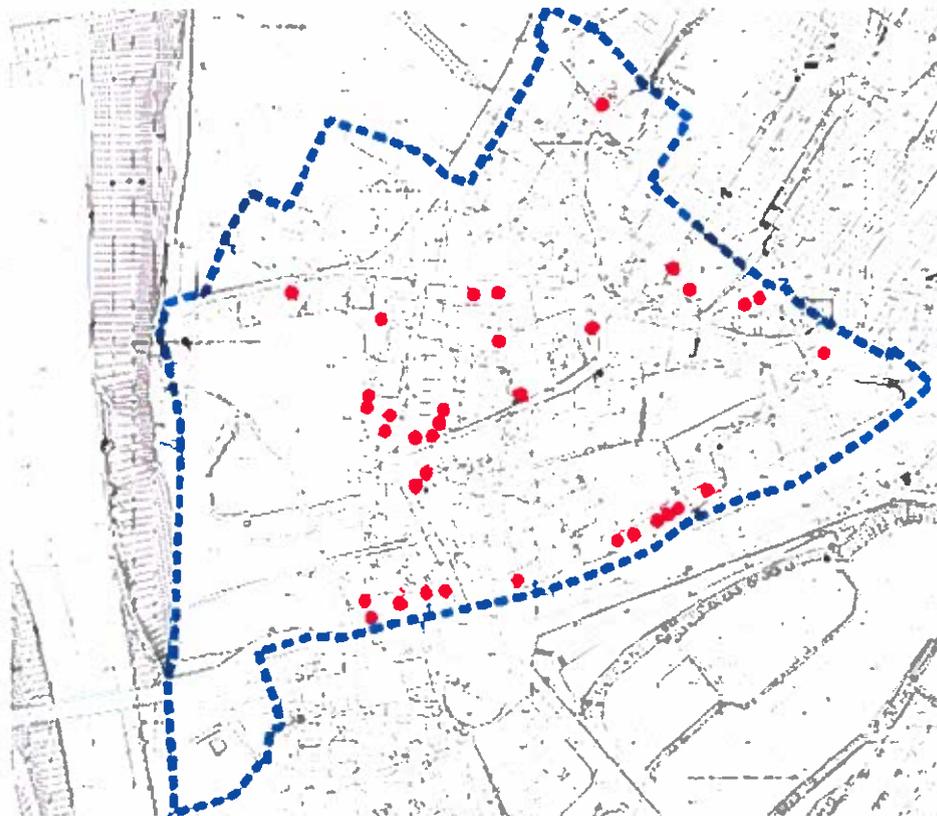
a) Proprietários contactados.



Os 108 contactos com os proprietários foram sempre feitos através de, pelo menos, uma técnica municipal no local permitindo 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.

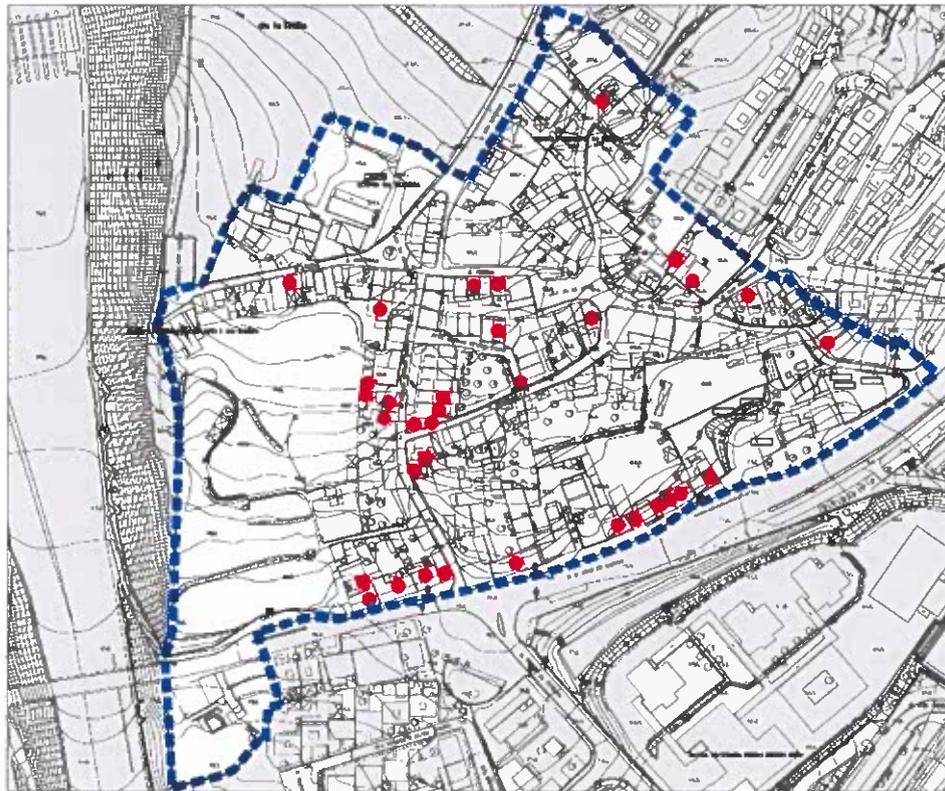


b) Entrevistas realizadas.



Dos proprietários inicialmente contactados, compareceram nos serviços proprietários de 35 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.

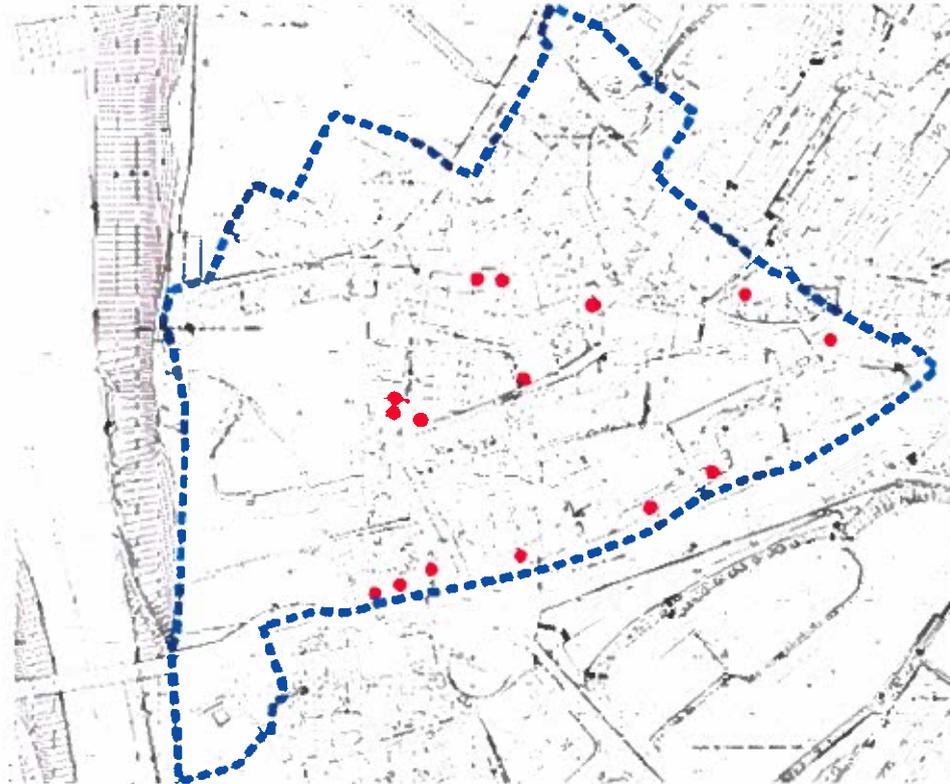


Após as entrevistas onde se analisam os casos concretos de cada potencial candidatura, 34 proprietários voluntariamente solicitaram as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

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 de conservação do imóvel.



d) Candidaturas aprovadas.



As candidaturas aprovadas correspondem à aprovação em reunião de câmara dos processos e respetivos orçamentos e geram o compromisso de início das obras após a deliberação camarária.

Foram aprovadas 15 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, 13 obras de reabilitação encontram-se concluídas e 2 obras estão a decorrer.

**e) Dados quantitativos.**No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ARU (*).....	257
Proprietários contactados.....	108
Entrevistas realizadas com os proprietários.....	35
Vistorias técnicas realizadas.....	34
Candidaturas aprovadas.....	15
Obras concluídas.....	13
Número total de frações intervencionadas.....	32
Número de frações devolutas intervencionadas.....	12
Investimento dos proprietários na reabilitação.....	703 815,04€
Comparticipação municipal direta a fundo perdido.....	56 967,07€

No período entre 22/08/2021 e 21/08/2022:

Proprietários contactados.....	5
Entrevistas realizadas com os proprietários.....	2
Vistorias técnicas realizadas.....	1
Candidaturas aprovadas.....	2
Obras concluídas.....	1
Número total de frações intervencionadas.....	3
Número de frações devolutas intervencionadas.....	2
Investimento dos proprietários na reabilitação.....	208 592,03€
Comparticipação municipal direta a fundo perdido.....	7 500,00€

(*) – 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, que não estão contabilizadas.



6. Nota Conclusiva.

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.

Importa realçar os constrangimentos aliados ao período de pandemia que se viveu, que não facilitou na promoção dos contactos e propiciam alguma inibição no investimento. No entanto, mantemos as expectativas relativamente à continuidade do êxito no programa no conjunto das ORU's, prosseguindo da parte da DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Até 21 de agosto de 2022, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU's, intervencionam-se 628 frações das quais 313 (49,8%) 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 á data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 25 895 318,63€, estando muitas outras perspeticadas.

Em conclusão, no geral, 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. Contudo, no âmbito da ORU do Pragal, verificou-se que, no período entre 22/08/2021 e 21/08/2022, houve somente 2 candidaturas de empreitada de obras de reabilitação aprovadas, com um total de 3 frações intervencionadas, das quais 2 encontravam-se devolutas, com um investimento dos proprietários na reabilitação de 208 592,03€ e participação municipal direta a fundo perdido de 7 500,00€, pelo chegamos à conclusão que estes números ficam aquém das expectativas consignadas no respetivo documento estratégico, em termos de eficiência, encontrando-se porém também em curso, contatos com promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação urbana

na ORU do Pragal, (algumas com procedimentos de controlo prévio em curso e outras em fase de análise prévia em reuniões tidas com os técnicos autores dos projetos de arquitetura), as quais face à sua dimensão e importância num contexto e perímetro urbano respetivamente envelhecido/degradado e contido poderão alavancar o respetivo processo de reabilitação urbana.

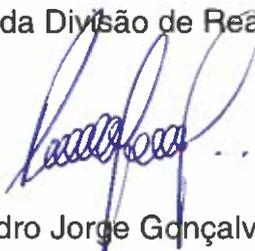
Nestes termos, sou a propor as seguintes medidas de acompanhamento no âmbito da revisão da estratégia de reabilitação urbana da ORU simples do Pragal:

1 – Priorização e calendarização de intervenções/obras de urbanização de requalificação do espaço público, ao nível de praças, arruamentos, zonas verdes de estadia e lazer, bem como de equipamentos de apoio à população, como forma de acompanhar e incentivar o investimento privado realizado nos edifícios particulares, no processo de reabilitação urbana da ORU simples do Pragal.

2 – Adoção de campanhas de procedimentos de vistorias de verificação do estado de conservação, nos termos do Art.º 89.º, conjugado com o n.º 1 do Art.º 90.º do RJUE, no âmbito de processos de agravamento de IMI (Edifícios Devolutos e/ou Degradados), cuja iniciativa decorre no Núcleo de Controlo das Áreas de Pressão Urbanística (NCAPU), desta divisão, como forma de incentivar os proprietários dos imóveis na conservação do seu património imobiliário privado.

Almada, 2 de maio de 2023

O Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Pedro Jorge Gonçalves Santos

