

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

31 de janeiro de 2022 a 30 de janeiro de 2023



Av. 25 de Abril, 36 a 40 (Obra a decorrer)

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 de gestão da Operação de Reabilitação Simples da Área de Reabilitação Urbana da Trafaria, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, concorrendo para 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 onze anos do período de vigência da ORU da Trafaria, desde a publicação através do Edital n.º 117/2012, 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 da Trafaria para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da 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 da 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 da 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, conseqüentemente, do Documento Estratégico da ORU da Trafaria, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ORU da Trafaria pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ORU da Trafaria em Diário da República, 2.ª série, N.º 22, através de Edital n.º 117/2012 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 da Trafaria, por mais 5 anos.
- l) 07 de junho de 2022 - Publicação da prorrogação do prazo de vigência da ORU da Trafaria por um período de cinco anos, em Diário da República, 2ª série, N° 110, através do Aviso nº 11628/2022.

## 2. Nota Prévia

Existia de início a noção de que a ORU 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 ORU da Trafaria.

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

Contudo, tem-se assistido a um claro incremento da procura, manifestado num número de candidaturas apreciável, continuando a ser a Área de Reabilitação Urbana com mais candidaturas no concelho.

Na Trafaria tem-se verificado que existe atualmente uma evidente capacidade de captação de investimento de novos investidores nacionais e estrangeiros que aproveitam a excelente localização, o fator pitoresco da vila e as novas dinâmicas criadas, como um fator de motivação para os seus investimentos.

Contribui também decisivamente para estes resultados o incremento inquestionável dos fatores de confiança económica e estabelecidos com os serviços.

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.

A implementação da ORU da Trafaria tem proporcionado intervenções particularmente interessantes em pequenos edifícios que têm sido referenciadas em publicações da especialidade com abrangência internacional.



### 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.

Decorrendo da experiência obtida nas restantes ORU, na Trafaria optou-se por manter as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

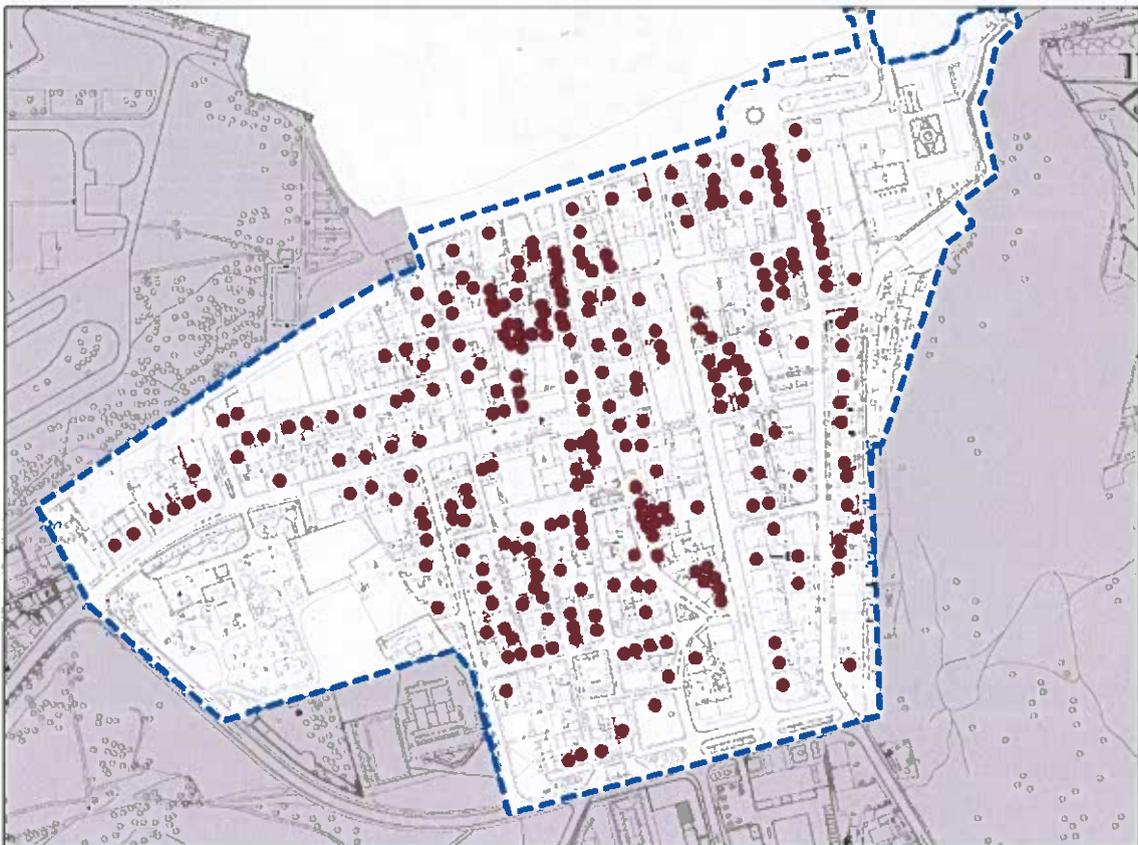
- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Atendimento personalizado com todos os proprietários disponíveis analisando, caso a caso a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como procurando no concreto avaliar do ponto de vista económico a eventual operação de reabilitação.
- c) Elaboração de estudo de recomposição, alinhamento e cêrceas 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 da Trafaria durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

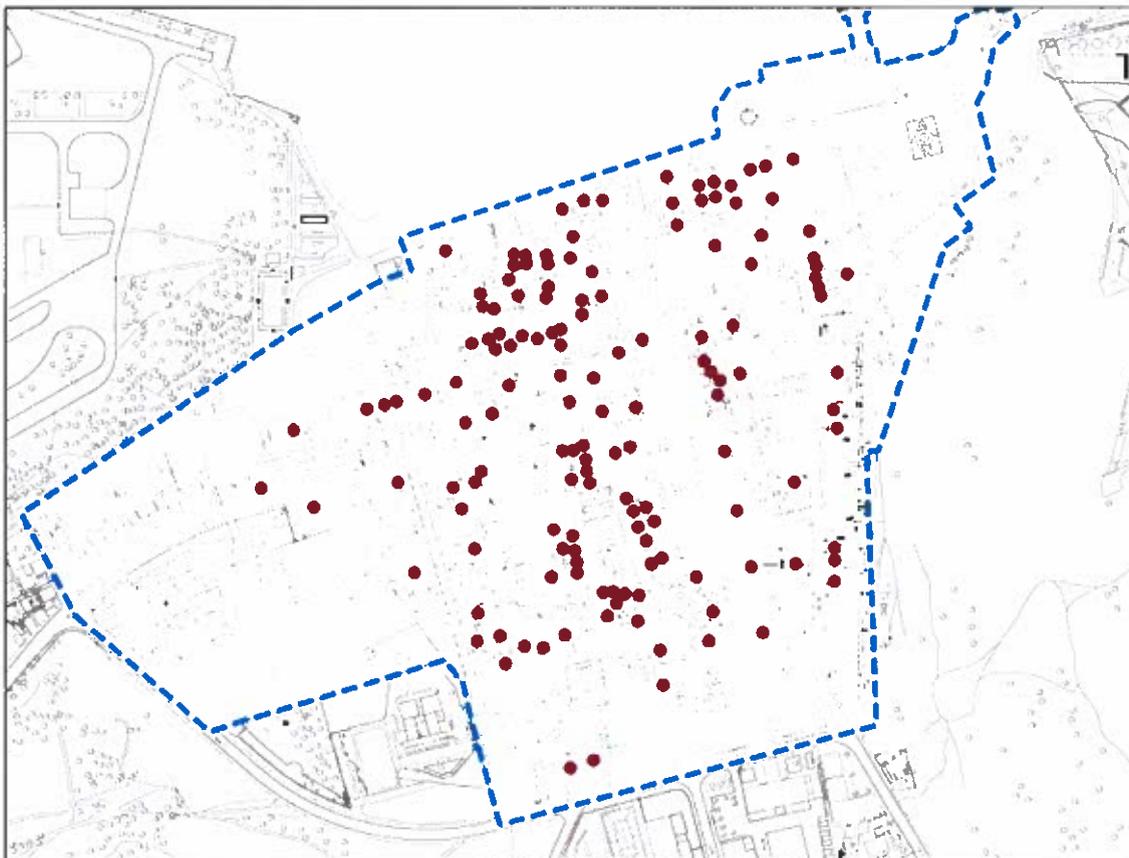
##### a) Proprietários contactados



Do total estimado de 407 edifícios foram contactados, pessoalmente, proprietários de 388 imóveis.

O contacto foi sempre feito através de uma técnica, no local o que permitia 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.

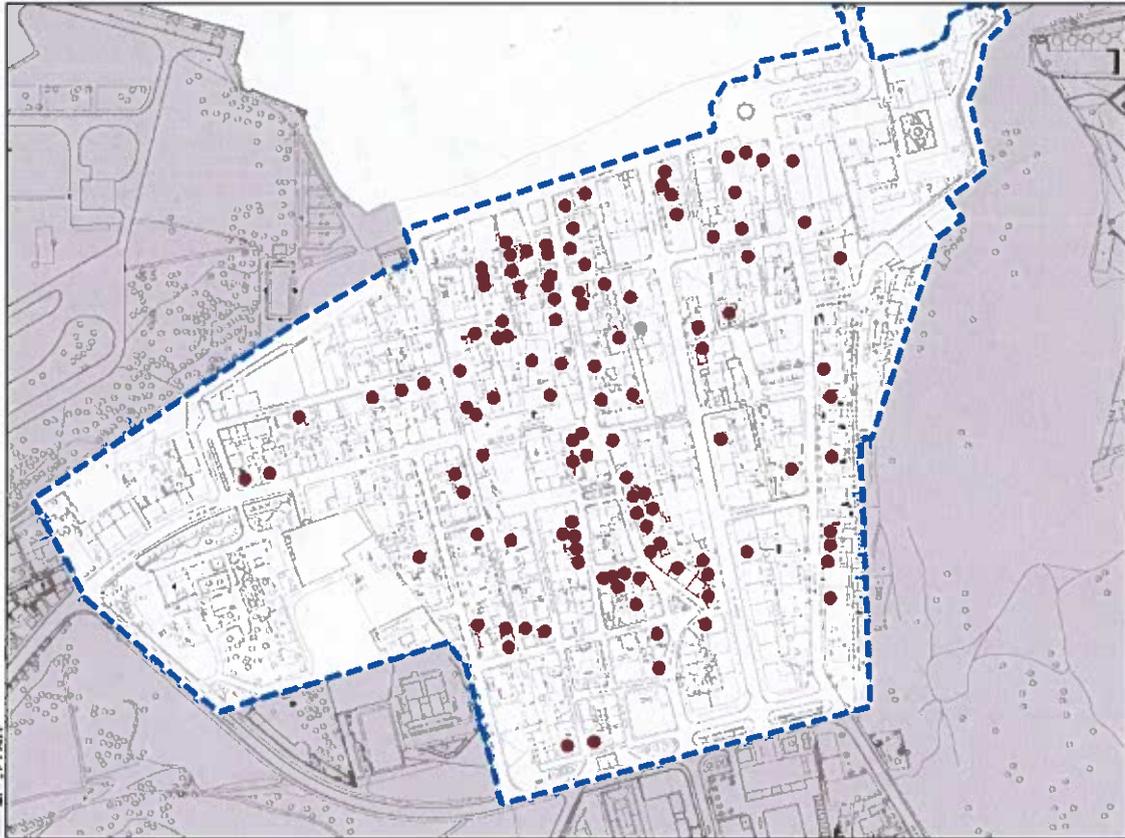
**b) Entrevistas realizadas**



Dos proprietários inicialmente contactados e de outros que compareceram nos serviços por iniciativa própria, foram realizados atendimentos personalizados a proprietários de 179 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.

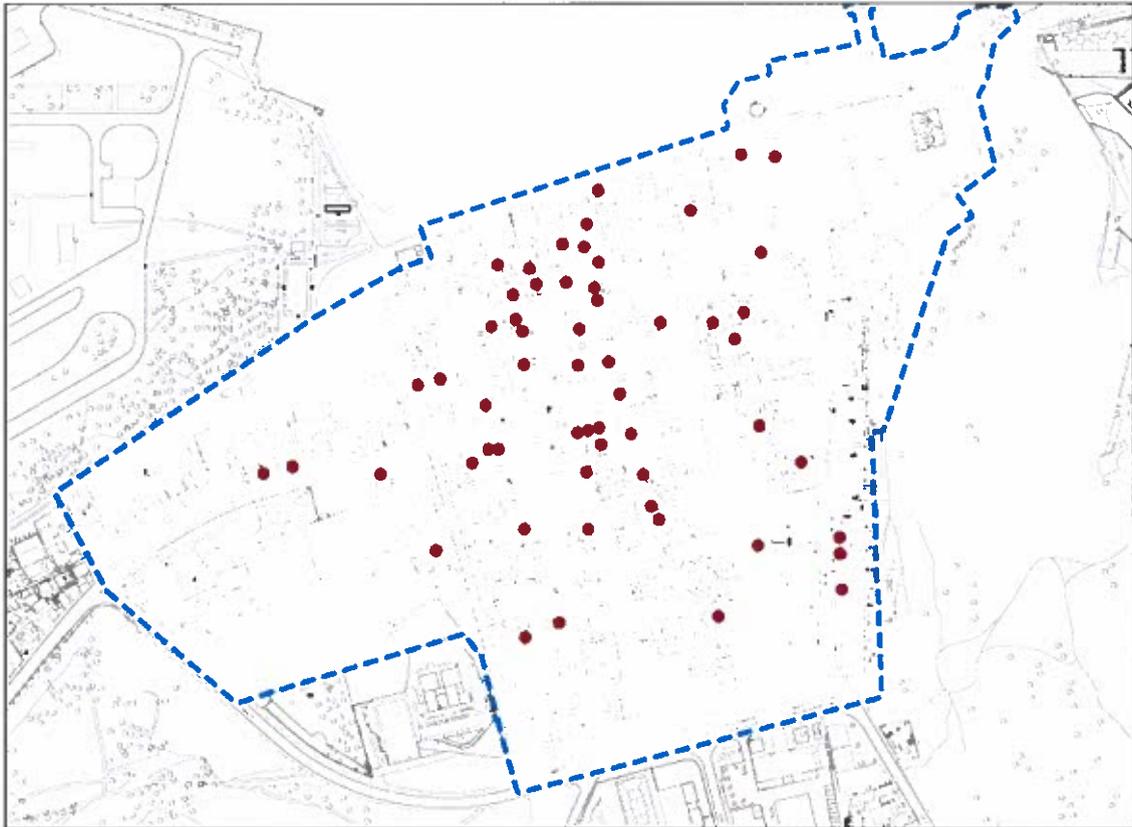


**c) Vistorias prévias realizadas**



Dos proprietários atendidos, 145 requereram voluntariamente as respetivas vistorias prévias aos edifícios, primeiro elemento de instrução da 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 58 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, 48 obras de reabilitação encontram-se concluídas e 8 obras estão a decorrer.



**e) Dados quantitativos**

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*).....	407
Proprietários contactados.....	388
Entrevistas realizadas com proprietários.....	179
Vistorias prévias realizadas.....	145
Candidaturas aprovadas.....	58
Obras concluídas.....	48
Número total de frações intervencionadas.....	154
Número de frações devolutas intervencionadas.....	79
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios.....	8 126 109,13 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido.....	276 814,73 €
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA).....	29,4

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

Proprietários contactados.....	1
Entrevistas realizadas com proprietários.....	1
Vistorias prévias realizadas.....	1
Candidatura a decorrer.....	1
Candidaturas aprovadas.....	4
Obras a decorrer.....	8
Número total de frações intervencionadas.....	8
Número de frações devolutas intervencionadas.....	6
Investimento dos proprietários na reabilitação.....	602 342,79 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido.....	20 000,00 €

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



## 5. Nota Conclusiva

Na ORU da Trafaria, ao longo do período de vigência, tem-se verificado uma evidente capacidade de captação de investimento externo e interno, o que é demonstrado quer nas candidaturas aprovadas quer no número crescente de interessados que contacta os serviços.

Não obstante as dificuldades de adesão verificadas na sua fase inicial, na ORU da Trafaria tem-se verificado uma anuência ao programa que não seria expectável atendendo a todos os fatores internos e externos sendo, até à presente data, aquela que evidencia o maior número de adesões e solicitações no concelho.

Registe-se que o valor do investimento e o número crescente de solicitações corresponde a uma resposta muito positiva, diríamos mesmo inesperada, mas que se tem consolidado, quando atentamos à conjuntura socioeconómica e cadastral existente.

O volume financeiro do investimento em reabilitação, embora inferior a outros verificados em ORU's no concelho, quando refletido no universo cadastral existente de pequenos edifícios, evidencia já de forma expressiva a intervenção do programa de reabilitação no território da vila.

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 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.

Naturalmente que é determinante a continuidade da 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.

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 á data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 26 114 348,63€, estando muitas outras perspetivadas.

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 da Trafaria, no período entre 31/01/2022 a 30/01/2023, houve 4 candidaturas de empreitada de reabilitação aprovadas, com um total de 8 frações intervencionadas, das quais 6 encontravam-se devolutas, com um investimento dos proprietários na reabilitação de 602 342,79€ e comparticipação municipal direta a fundo perdido de 20 000,00€.

Após a aprovação do período de prorrogação da vigência da ORU de Trafaria por mais cinco anos, até à presente data, não foi submetida nenhuma 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, podem as respetivas obras serem realizadas com IVA à taxa reduzida, e usufruir das isenções e benefícios fiscais referentes ao IMI e ao IMT, nos termos da legislação aplicável em vigor, bem como usufruir dos benefícios previstos no respetivo documento estratégico, em termos de isenções de taxas urbanísticas associadas á respetiva operação de reabilitação.

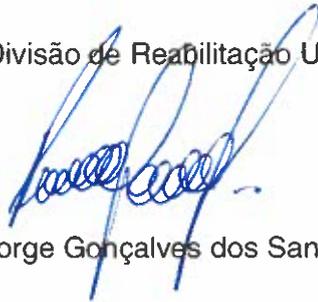
A mera integração em ORU permite um enquadramento de incentivos de natureza fiscal, de procedimentos, de enquadramento das taxas e licenças, e até na possibilidade de recorrer a empréstimo através do IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas, que resultam como fatores decisivos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

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.

E, em conclusão, poder-se-á afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ORU, foram dando, até ao momento, uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado, que se espera continuar a dar frutos, no enquadramento futuro.

Almada, 29 de novembro de 2023

Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Pedro Jorge Gonçalves dos Santos