

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

31 de janeiro de 2023 a 30 de janeiro de 2024



Rua Augusto Maria da Silveira, 40 e 42 (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 da Área de Reabilitação Urbana de Almada, 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 doze anos do período de vigência da Operação de Reabilitação Urbana de Almada Velha, cujo documento estratégico foi publicado através do Edital nº 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

Na Área de Reabilitação Urbana de Almada Velha encontram-se edifícios notáveis, como sejam, a Casa da Cerca e a Igreja da Misericórdia classificadas como Imóvel de Interesse Público, assim como o Sítio Arqueológico da Quinta do Almaraz classificado como Sítio de Interesse Público (SIP). Salientam-se outros edifícios de valor patrimonial como a Ermida de São Sebastião, a Igreja de Santiago, os Paços do Concelho e o Edifício do Cinema da Sociedade Filarmónica Incrível Almadense.

O interesse dos proprietários por esta Área de Reabilitação Urbana 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 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 aspectos 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 Velha, constata-se um particular potencial de adesão ao programa.

Comparativamente com outras, a dimensão da ARU de Almada Velha, 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

No fundamental, mantiveram-se as metodologias de abordagem que tão bons resultados têm dado noutras ORU's. São encarados os proprietários 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 municípios na construção conjunta das candidaturas.

Foram estabelecidas 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 céreas 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

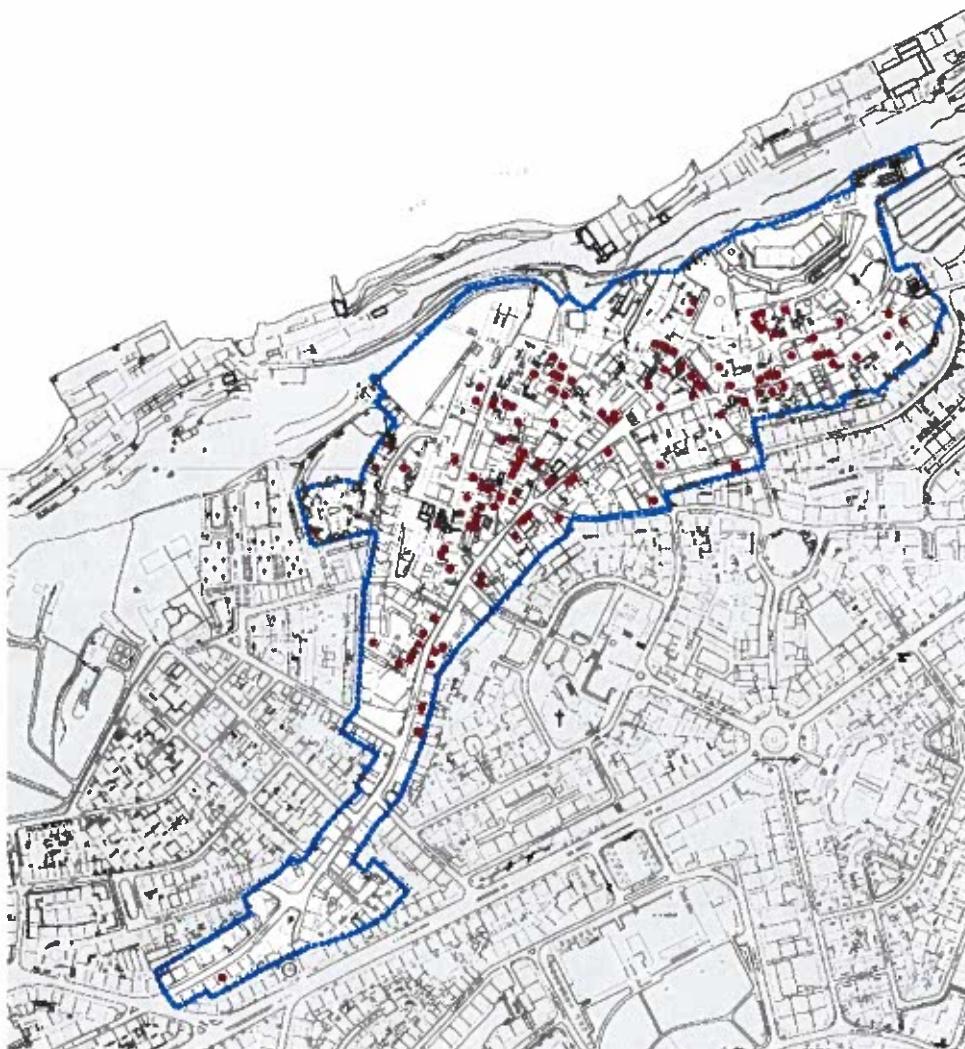
Neste capítulo procura-se dar um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU de Almada Velha durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados

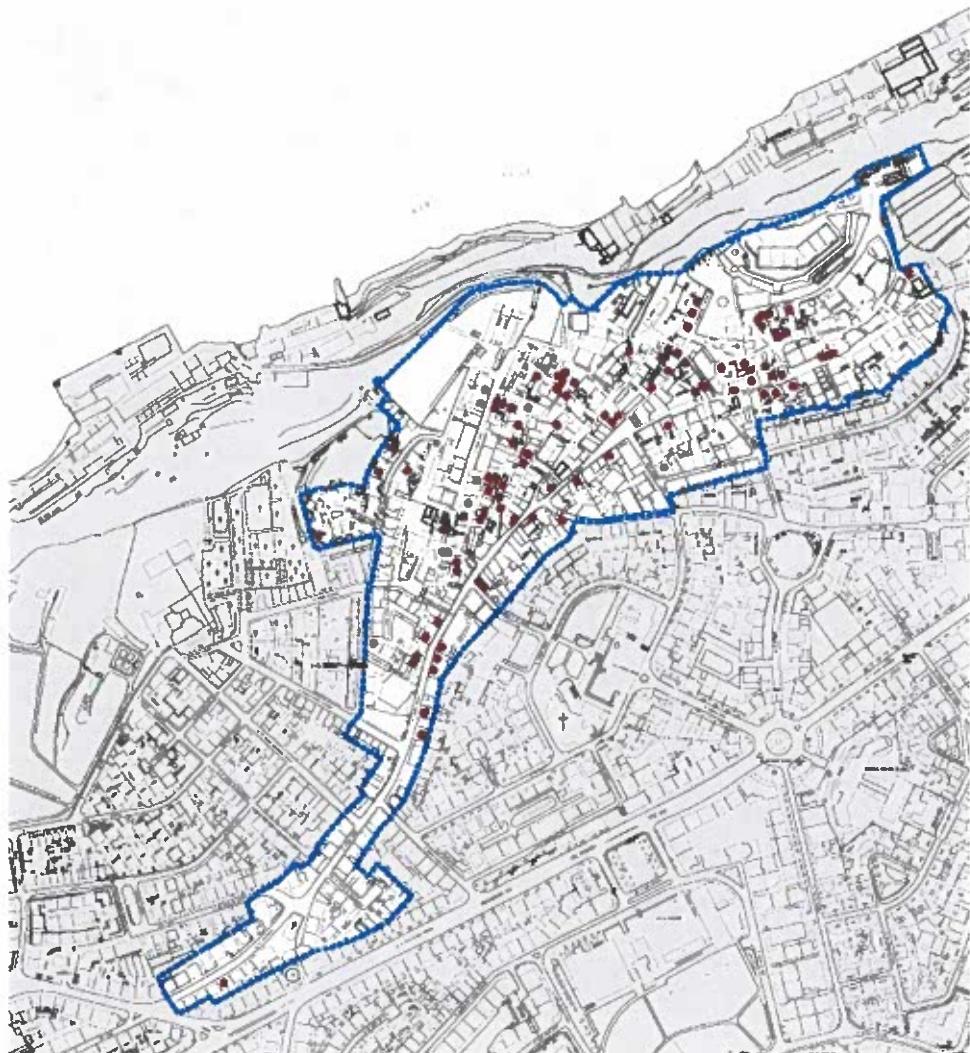


Do total estimado de 505 edifícios, foram contactados 226 proprietários.

O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no local, permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa procurando, sempre que possível, que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços na qual seria explicado detalhadamente o programa e, se possível, analisada a situação concreta do seu imóvel.

b) Entrevistas realizadas

Foram atendidos, quer presencialmente nos serviços quer por via telefónica, 153 proprietários de edifícios, onde lhes foi 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, 122 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 11 candidaturas, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que poderão ser objeto de futuras candidaturas.

Das candidaturas aprovadas, 35 obras de reabilitação encontravam-se concluídas e 5 obras estavam a decorrer. Duas candidaturas foram anuladas por desistência dos proprietários.

e) Dados quantitativos

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	505
Proprietários contactados	226
Entrevistas realizadas com proprietários	153
Vistorias prévias realizadas	122
Candidaturas aprovadas	42
Obras concluídas	35
Número total de frações intervençionadas	161
Número de frações devolutas intervençionadas	91
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	6 165 711,00 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	302 782,35 €

No período entre 31/01/2023 a 30/01/2024:

Proprietários contactados	2
Entrevistas realizadas com proprietários	2
Vistorias prévias realizadas	2
Candidaturas a decorrer	11
Candidaturas anuladas	1
Obras a decorrer	5
Obras concluídas	4

(*) – 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.

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

Na Área de Reabilitação Urbana de Almada Velha, ao longo do período de vigência, tem-se verificado uma evidente capacidade de captação de investimento externo e interno, o que é demonstrado quer pelas candidaturas aprovadas quer pelo número de interessados que contatam os serviços.

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, 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.

Importa também realçar os constrangimentos aliados ao período de pandemia que se viveu, que não facilitou a promoção dos contactos e propiciou alguma inibição no investimento.

Na ORU de Almada, no que se refere à componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 20.16 relativamente ao investimento privado na reabilitação.

No que concerne à 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 2024, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU, intervencionaram-se 622 frações das quais 312 (50,2%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas quer para o mercado de arrendamento quer para habitação própria. No conjunto das ORU em vigor, até á data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento de 25 789 226,28€ por parte dos proprietários, 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 período entre 31/01/2023 a 30/01/2024, não houve nenhuma candidatura de empreitada de obras de reabilitação aprovada mas encontravam-se para análise dos serviços 11 novas candidaturas.

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, Nº 110, através do Aviso nº 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 participação municipal para as obras de reabilitação.

A mera integração de um edifício em ARU permite um enquadramento de incentivos de natureza fiscal, de procedimentos, de enquadramento das taxas e licenças. 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, como seja IVA à taxa reduzida, e restantes isenções e benefícios fiscais do IMI e do IMT, nos termos da legislação aplicável em vigor.

Encontram-se também em curso, contatos com promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação urbana no âmbito da ORU de Almada Velha, (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.

Na ARU de Almada Velha é importante continuar a efetuar 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. No período de vigência da ORU de Almada Velha até 30/01/2024 foram efetuadas 17 vistorias de verificação do estado de conservação do imóvel tendo-se procedido ao respetivo agravamento de IMI.

Deve-se continuar a priorizar e calendarizar as 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 da urbana da ORU de Almada Velha.

Mantêm-se, portanto, as expectativas relativamente à continuidade do programa, até porque se constata um aumento da procura de informações por parte dos proprietários dos imóveis, prosseguindo da parte da DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Almada, 30 de junho de 2025

Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Filipe José S. J. Varela Nunes