

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES (ORU) DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA COSTA DA CAPARICA

25 de maio de 2022 a 24 de maio de 2023



Praceta Bairro Novo dos Pescadores

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 do terceiro ano de vigência da Operação de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica, cujo documento estratégico foi publicado através do Aviso n.º 8099/2020 do Diário da República, 2.ª série, de 25 de maio de 2020, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação e, potencializando o sentido primacial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

8

1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei n.º 307/09, que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) 27 de março 2019 – Projeto de criação da Operação de Reabilitação Urbana Simples da Costa da Caparica.
- c) 7 de outubro de 2019 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Costa da Caparica em Reunião de Câmara e posterior remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- d) 31 de outubro de 2019 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- e) 28 de novembro de 2019 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Simples da Costa da Caparica.
- f) De 5 de dezembro de 2019 a 06 de janeiro de 2019 – Período de Discussão Pública e apresentação pública do documento estratégico.
- g) 7 de janeiro de 2020 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- h) 17 de fevereiro de 2020 – Aprovação final em Reunião de Câmara do relatório da discussão pública e, consequentemente, do Documento Estratégico da ORU da Costa da Caparica, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 9 de março de 2020 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Costa da Caparica em Assembleia Municipal.
- j) 25 de maio de 2020 – Publicação em Diário da República da Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ORU da Costa da Caparica correspondendo este ato à aprovação final.

2. Nota Prévia

A Área de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica apresenta características próprias decorrentes da proximidade ao mar e à frente de praias existente, assumindo por isso uma forte componente habitacional, ainda que com uma forte incidência de residências secundárias ou sazonais, comparativamente com outras ARU do concelho.

Na ARU da Costa da Caparica predominam os edifícios unifamiliares de um e dois pisos e outros de alguma dimensão em regime de propriedade horizontal. Este território apresenta a maior disponibilidade do concelho relativamente à oferta de Alojamento Local.

Nos primeiros anos de vigência, em todas as ARU, verificou-se uma natural inércia decorrente do desconhecimento do programa que neste caso foi fortemente agravada pela impossibilidade de produzir um trabalho no local de abordagem a potenciais interessados.

O facto de, na Costa da Caparica, estarmos perante uma considerável percentagem de edifícios em propriedade horizontal, complexifica fortemente o processo de adesão ao programa.

As restrições decorrentes do Programa da Orla Costeira – Alcobaça Cabo Espichel (POC-AC) são também um forte condicionante para o desenvolvimento de processos de reabilitação.

Nas diversas ARU do concelho, com as abordagens personalizadas, analisando caso a caso, levadas a efeito pelos serviços, tem sido possível obter 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.

Haverá naturalmente a necessidade, logo que tal seja possível, de realizar o trabalho de proximidade que foi praticado noutras ARU e que se demonstrou determinante no número de adesões ao programa.

Naturalmente, a ORU da Costa da Caparica distingue-se dos padrões canónicos das restantes ORU do concelho, sendo que neste caso, estamos perante um tecido urbano bem mais recente, onde as mais-valias produzidas por qualquer intervenção, em princípio, correspondem a retornos mais expressivos e, conseqüentemente, com menos apetência para a formalização dos processos de candidatura.



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 Costa de Caparica 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 cérceas 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 durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados



Os 23 contactos com os proprietários foram maioritariamente feitos através de uma técnica municipal, o que permitiu 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, analisar a situação concreta do seu imóvel.

Durante os anos da pandemia, devido ao confinamento, não houve oportunidade de realizar o trabalho sistemático de contacto de proximidade localmente.



b) Entrevistas realizadas



Foram atendidos, quer presencialmente nos serviços quer por via telefónica, os proprietários de 18 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 analisaram os casos concretos de cada potencial candidatura, 4 proprietários voluntariamente solicitaram as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução da candidatura.

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

Fora do âmbito da ORU, mas na Área de Reabilitação Urbana, foram realizadas 2 vistorias (antes das obras) e 1 vistoria (após as obras) a requerimento dos proprietários para efeitos de candidatura aos benefícios fiscais para obras de reabilitação estipulados no art.º 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Foram requeridas por proprietários 10 certidões para efeitos de IVA à taxa reduzida que se aplica a obras de empreitada de reabilitação realizadas em Áreas de Reabilitação Urbana.

d) Candidaturas aprovadas

A candidatura assinalada para obras de reabilitação aprovada em 06/09/2021 foi anulada a requerimento do interessado por motivo de ter apresentado uma operação urbanística para construção nova para o local.

No período em análise, deram entrada para análise nos serviços, licenciamentos e comunicações prévias que poderão ser objeto de candidatura ao programa.

e) Dados quantitativos

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*).....	1201
Proprietários contactados.....	23
Entrevistas realizadas com os proprietários.....	18
Vistorias prévias realizadas.....	4
Candidatura aprovada.....	1

No período entre 25/05/2022 a 24/05/2023:

Proprietários contactados.....	2
Entrevistas realizadas com proprietários.....	2
Vistorias prévias realizadas.....	1
Candidatura anulada.....	1

(*) – 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

A ORU da Costa da Caparica, embora abranja um território com características muito específicas em face da sazonalidade da procura, apresenta uma série de possibilidades particulares de reabilitação.

O Programa da Orla Costeira – Alcobaça Cabo Espichel (POC-AC) constitui-se como um forte condicionante para o desenvolvimento de processos de reabilitação.

Da experiência nas outras ORU, 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.

À data de 24/05/2023, no conjunto das ORU's em vigor tinham sido aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 26.114.348,63€, estando muitas outras perspetivadas. Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU's intervencionaram-se 628 frações das quais 316 (cerca de 50,3%) 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, no geral, sem prejuízo de se poder afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ORU dão uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado, verificando-se que no período entre 25/05/2022 a 24/05/2023 não foi

submetida nenhuma candidatura para apreciação, constata-se que a ORU da Costa de Caparica fica aquém das expectativas em termos de eficiência.

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

Por parte dos particulares quanto à iniciativa de promover a reabilitação dos seus edifícios, porventura adiaram-se decisões, pelo facto de se terem passado quase dois verões sem garantias de retorno face aos investimentos praticados ou a praticar.

Outro fator para a estratégia não ter tanto sucesso como noutras ARU's poderá prender-se com o facto de as mesmas abrangerem também Núcleos Históricos, o que não acontece com a ARU da Costa de Caparica, que apresentam edificado mais degradado e, nalguns casos como a Trafaria, Porto Brandão, Almada e Cacilhas, com localizações mais apetecíveis e que permitem retorno do investimento privado a curto prazo.

O facto de não ser atribuída a comparticipação municipal no âmbito de uma candidatura relativa a empreitada de reabilitação urbana não explica a pouca adesão ao programa. As obras de reabilitação podem ser 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 à respetiva operação de reabilitação, sendo que o interesse do documento estratégico em vigor, em termos de efetiva reabilitação urbana, não se esgota com a adesão de candidaturas à ORU da Costa de Caparica.

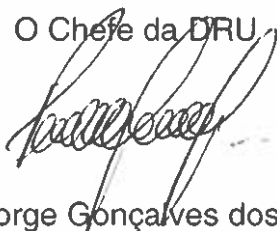
A mera integração de um edifício em ARU permite, portanto, um enquadramento de incentivos de natureza fiscal, de procedimentos, de enquadramento das taxas e licenças, e até na possibilidade de recorrer a empréstimo através do IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas. Ou 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.

Mantemos, portanto, as expectativas relativamente à continuidade do programa, até porque existem alguns bairros “pitorescos” com imóveis a necessitar de reabilitação e constata-se um aumento da procura de informações por parte dos proprietários.

Naturalmente que é determinante a persistência da atitude proactiva dos serviços na procura de potenciais interessados e na análise do caso concreto de cada situação com os próprios proprietários, prosseguindo da parte da DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Almada, 31 de julho de 2024

O Chefe da DRU



Pedro Jorge Gonçalves dos Santos