

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

26 de setembro de 2022 a 25 de setembro de 2023



Solar dos Zagallos

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 da Sobreda, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação, potencializando o sentido primordial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

Apresentam-se os dados relativos à monitorização dos seis anos do período de vigência da Operação de Reabilitação Urbana da Sobreda, cujo documento estratégico foi publicado através do Edital n.º 733/2017 do Diário da República, 2.ª série — N.º 186, de 26 de setembro de 2017.

1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) Maio de 2016 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU da Sobreda para avaliação interna.
- c) 15 de junho de 2016 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Sobreda em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- d) 14 de dezembro de 2016 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- e) 24 de janeiro de 2017 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Operação de Reabilitação da Sobreda.
- f) 31 de janeiro de 2017 – Abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação da Sobreda.
- g) De 31 de janeiro de 2017 a 28 de fevereiro de 2017 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- h) 22 de março de 2017 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- i) 5 de abril de 2017 – Aprovação final em Reunião de Câmara do relatório da discussão pública e, consequentemente, do Documento Estratégico da ORU da Sobreda, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- j) 30 de junho de 2017 – Aprovação da ORU da Sobreda pela Assembleia Municipal.
- k) 26 de setembro de 2017 – Publicação do Documento Estratégico da ORU da Sobreda em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

2. Nota Prévia

Havia, à partida, a noção de que a ORU da Sobreda seria aquela que apresentaria maior dificuldade de implementação no terreno considerando os diversos fatores objetivos e subjetivos em causa.

Naquele território, os programas anteriores, RECRIA e RECRIPH, ao longo dos seus 22 anos de vigência (1988 a 2010) não produziram efeitos, sendo que mesmo com uma subvenção média à data, de 43% a fundo perdido, durante esse período não foi verificada qualquer candidatura.

Das imediações fortemente urbanizadas fluem volumes significativos de tráfego automóvel de atravessamento da frágil estrutura urbano-viária, bem como poucas carreiras de transportes rodoviários urbanos de baixa frequência e fraca utilização. A pouca atratividade desta área interior do concelho reflete-se na quase inexistência de comércio local.

O facto de estarmos perante um pequeno aglomerado, com uma vivência de aldeia, deslocado das áreas urbanas mais dinâmicas, leva a que muitas das obras de reabilitação ou restauro resultem de iniciativas dos próprios, em autoconstrução, sendo a atratividade ao investimento externo inexistente.

A tradição de ir mantendo as casas pelos próprios e o facto de ser um território com pouco potencial de retorno dos investimentos em reabilitação, por um lado permite a existência de uma manutenção corrente do edificado verificando-se poucas situações de avançada degradação, por outro não é suficientemente atrativo para processos de regeneração sistemáticos ou mais intensos.

A revitalização da Sobreda antiga não poderá ignorar a centralidade do Solar dos Zagallos enquanto equipamento público cujas atividades se alargam cada vez mais à comunidade, tal como terá que passar por uma qualificação dos espaços públicos centrais e um cuidadoso ordenamento das acessibilidades locais e na envolvente.

Durante os primeiros anos da vigência da ORU, foi feito um importante investimento da equipa no contacto porta a porta, procurando interessados e informando-os do programa. Resulta das entrevistas já realizadas, que existe um fraco interesse dos particulares em avançar com os diversos processos.

Comparativamente com as outras ARU, na Sobreda é evidente uma maior dificuldade económica que, aliada a questões que têm que ver com aspetos de regularização da propriedade, também contribuem para a fraca adesão que se tem verificado.

Atendendo às dificuldades acima referidas, e considerando como fator determinante os tempos de aprovação dos processos, 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, assegurando-se assim tempos de resposta mais rápidos.

3. Metodologia de Abordagem

No fundamental, 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 candidaturas.

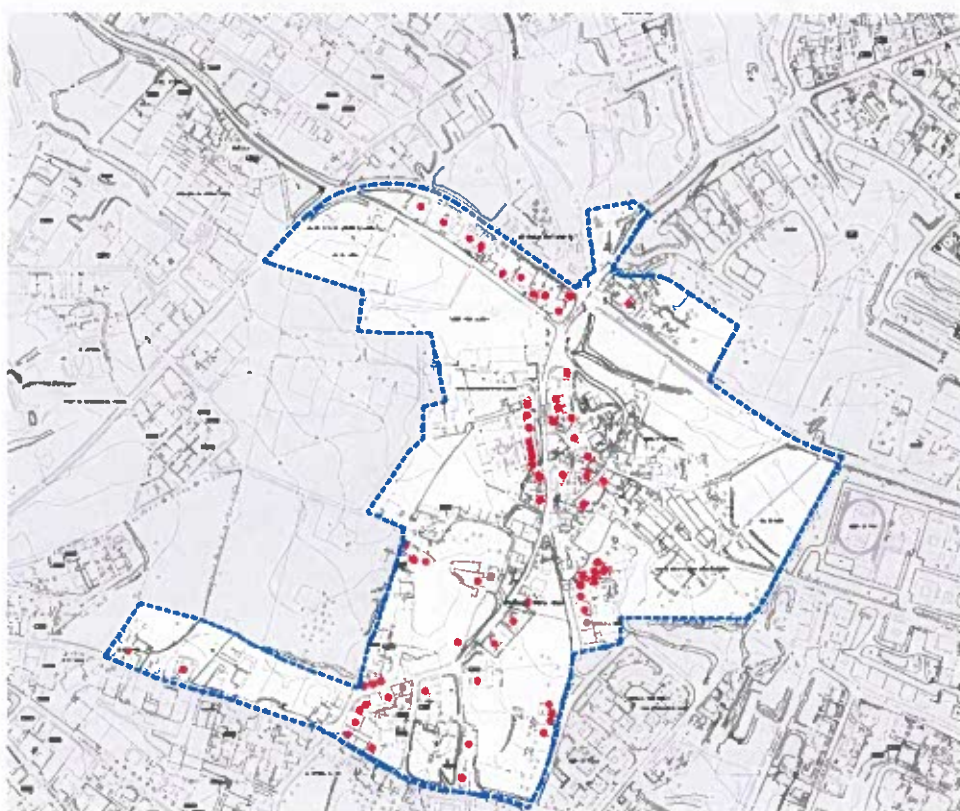
Foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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 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 personalizado de cada processo com minutas tipificadas, auxiliando e aligeirando 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.

4. Dados da Intervenção

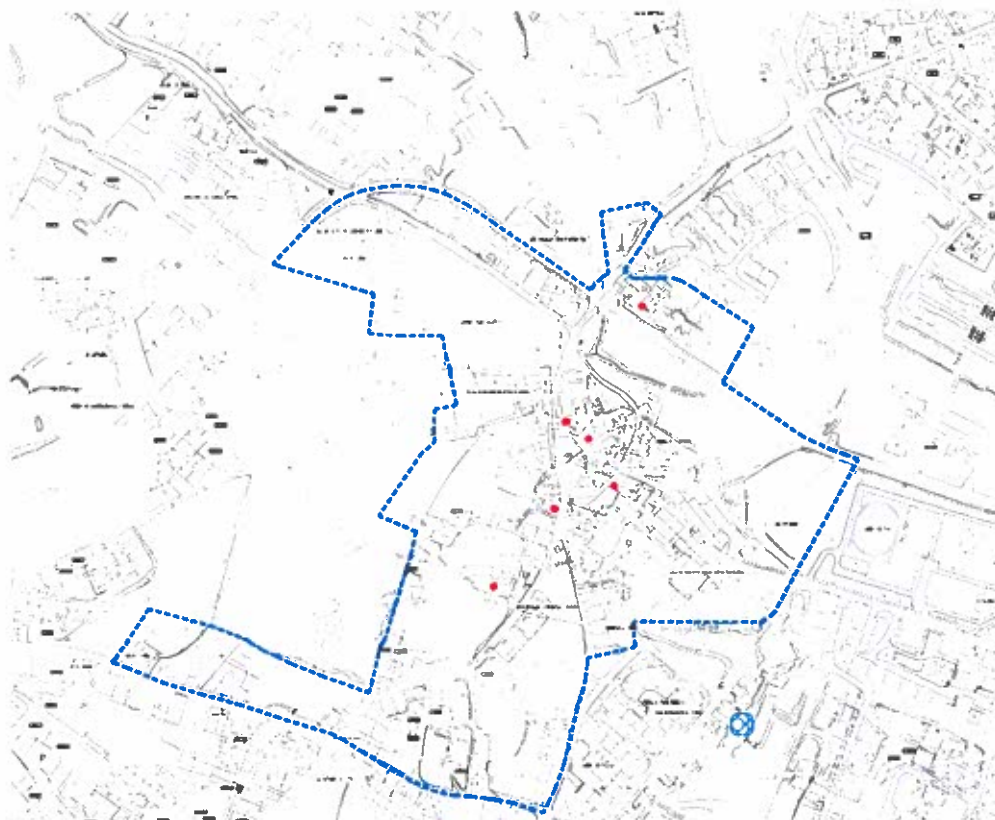
Neste capítulo procura-se dar um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU da Sobreda durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados



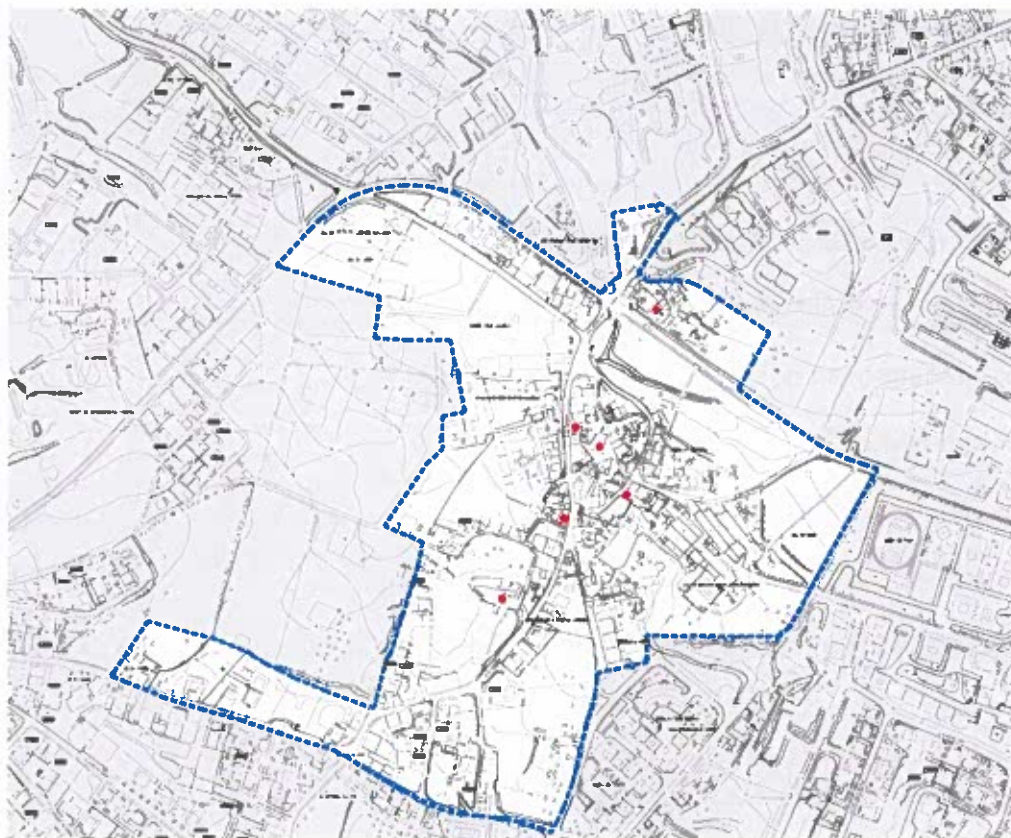
Os 67 contactos com os proprietários foram sempre feitos através de uma técnica municipal no local, permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisar a situação concreta do seu imóvel.

b) Entrevistas realizadas



Foram atendidos presencialmente nos serviços os proprietários de 6 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, os 6 proprietários voluntariamente 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 de conservação do imóvel.

Dos seis edifícios com vistorias efetuadas, os proprietários de dois apresentaram projeto de reabilitação que foram aprovados e os restantes quatro edifícios já tiveram obras de conservação da iniciativa exclusiva dos particulares.

d) Dados quantitativosNo período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*).....	150
Proprietários contactados.....	67
Entrevistas realizadas com proprietários.....	6
Vistorias técnicas realizadas.....	6
Candidaturas aprovadas.....	1
Candidaturas anuladas.....	1
Número total de frações intervencionadas	0
Investimento dos proprietários na reabilitação.....	0,00 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	0,00 €

No período entre 26/09/2022 e 25/09/2023:

Apesar de, desde o início da ORU da Sobreda, já terem sido contactados 44,7% dos proprietários, a DRU não recebeu qualquer solicitação de atendimento personalizado para esclarecimento do programa de incentivos nem pedidos para realização de vistorias prévias a imóveis.

Não se verificaram formalizações de candidaturas no âmbito da ORU da Sobreda.

(*) – 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.

5. Nota Conclusiva

Estes marcadores de desempenho para a ORU simples da Sobreda devem-se, sobretudo, à conjuntura socioeconómica e a sua localização geográfica, marcada por um tecido urbano de cariz rural, estruturado ao longo da rua da Liberdade, entre a EN 10 e o cruzamento com a rua Petrónio Amor de Barros, composto por munícipes e proprietários de fracos recursos financeiros e envelhecido, os quais são fatores decisivos para a resistência à regeneração urbana no enquadramento dos benefícios fiscais previstos para as operações de reabilitação urbana.

Acumula-se à precária situação económica da generalidade dos proprietários o facto de existir uma percentagem significativa de edifícios irregulares processualmente e, em termos de registo de propriedade, caracterizado pela deficiente qualidade quer estética, quer quanto às condições de habitabilidade, face à existência de construções clandestinas na composição do edificado, bem como da existência de parcelas de terrenos devolutos expetantes, os quais poderiam ser aproveitados para consolidar, estruturar e definir novas centralidades no tecido urbano da ORU simples da Sobreda.

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.

Até 25 de setembro de 2023, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU's, intervieram-se 628 frações das quais 316 (50,3%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas quer para venda quer para o mercado de arrendamento. No conjunto das ORU's em vigor, até à data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 26 114 348,63€, estando muitas outras perspetivadas.

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 da Sobreda, verificou-se que, no período entre 26/09/2022 e 25/09/2023, não houve nenhuma candidatura de empreitada de obras de reabilitação, pelo que chegamos à conclusão que estes números ficam aquém das expectativas consignadas no respetivo documento estratégico, em termos de eficiência. Existem, porém, contatos com promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação urbana na ORU da Sobreda (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).

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.

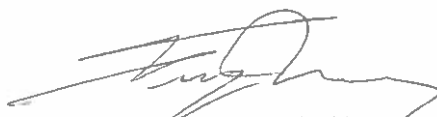
Nesta ARU é importante continuar a efetuar vistorias de verificação do estado de conservação dos imóveis, nos termos do Art.º 89.º, conjugado com o n.º 1 do Art.º 90.º do RJUE, no âmbito de processos de agravamento de IMI (Edifícios Devolutos e/ou Degradados), cuja iniciativa decorre no Núcleo de Controlo 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 da Sobreda até 25/09/2023 foram efetuadas 6 vistorias de verificação do estado de conservação tendo-se procedido ao agravamento de IMI referente a 3 imóveis.

Deve-se também continuar a priorizar e calendarizar 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 nos edifícios particulares, no processo de reabilitação urbana da ORU simples da Sobreda.

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

Almada, 11 de julho de 2025

Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Filipe José S. J. Varela Nunes