

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

**22 de agosto de 2022 a 21 de agosto de 2023**



Rua Direita, n.ºs 40-42-44 (Obra a decorrer)

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 Área 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 dez anos do período de vigência da ORU 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 – 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) 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.
- l) 07 de agosto de 2023 – Aprovação em Reunião de Câmara da prorrogação da vigência da ORU do Pragal, por mais 2 anos.

## **2. Nota Prévia**

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 Área de Reabilitação Urbana 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.

### 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 munícipes na construção conjunta das candidaturas.

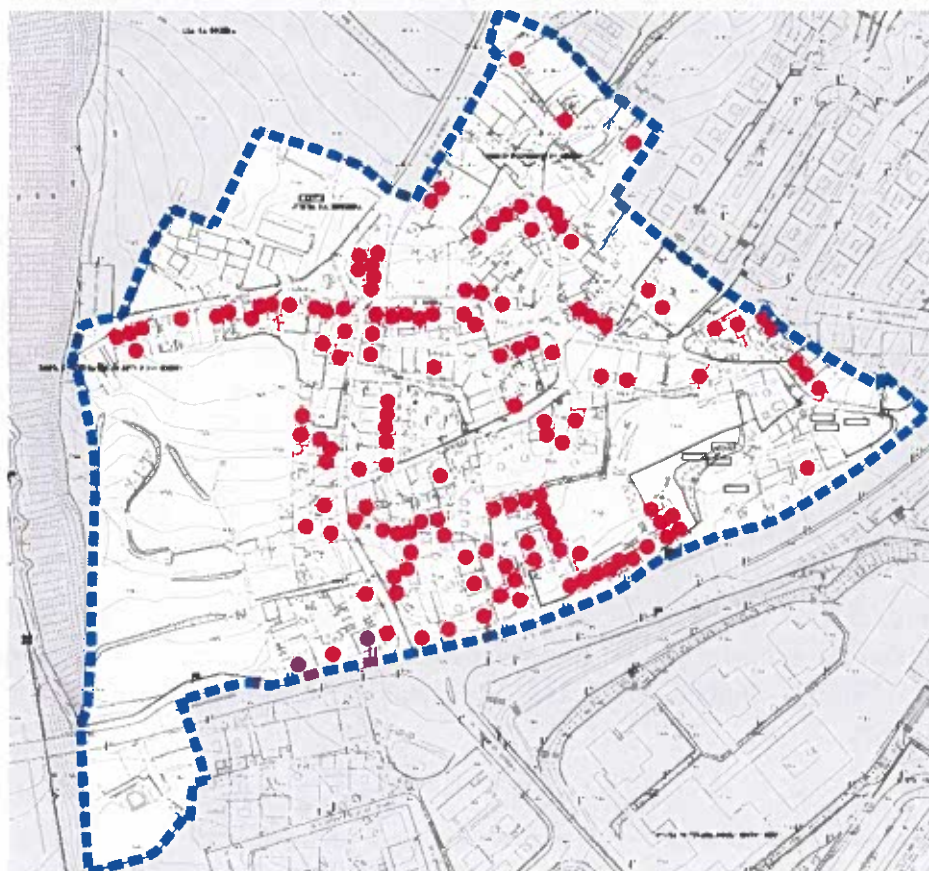
Foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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 eventual operação de reabilitação.
- c) Elaboração 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 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 ações e atividades desenvolvidas na área da ORU do Pragal durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

##### a) Proprietários contactados



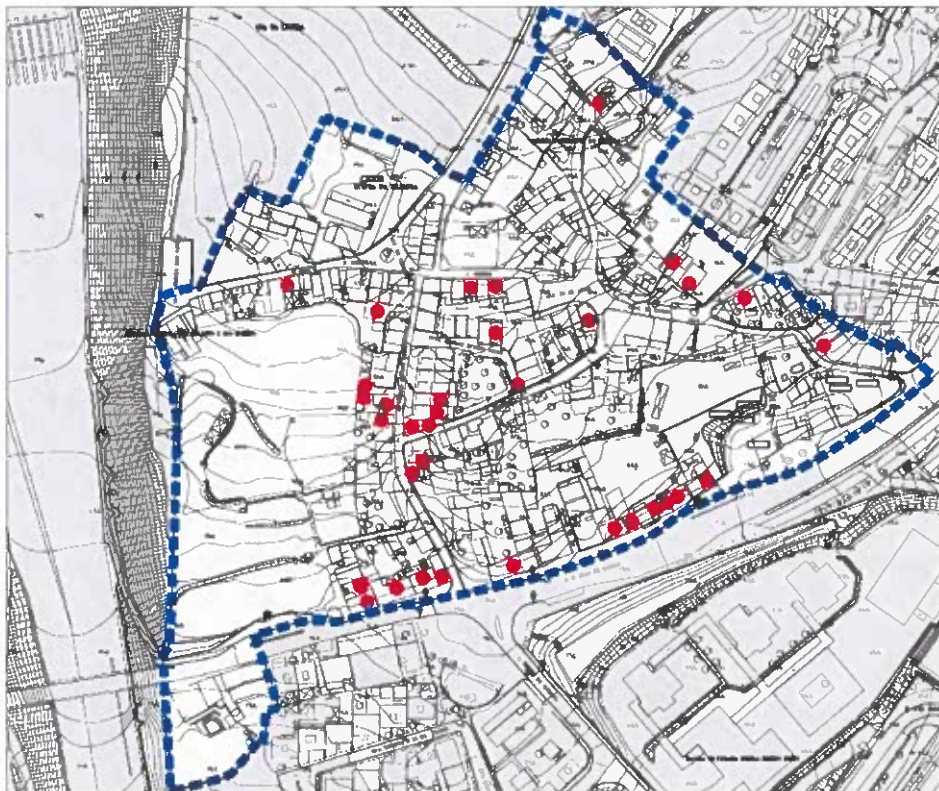
Os 108 contactos com os proprietários foram sempre feitos através de uma técnica municipal destacada no local permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, analisar a situação concreta do seu imóvel.

**b) Entrevistas realizadas**



Foram atendidos, quer presencialmente nos serviços quer por via telefónica, 35 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.

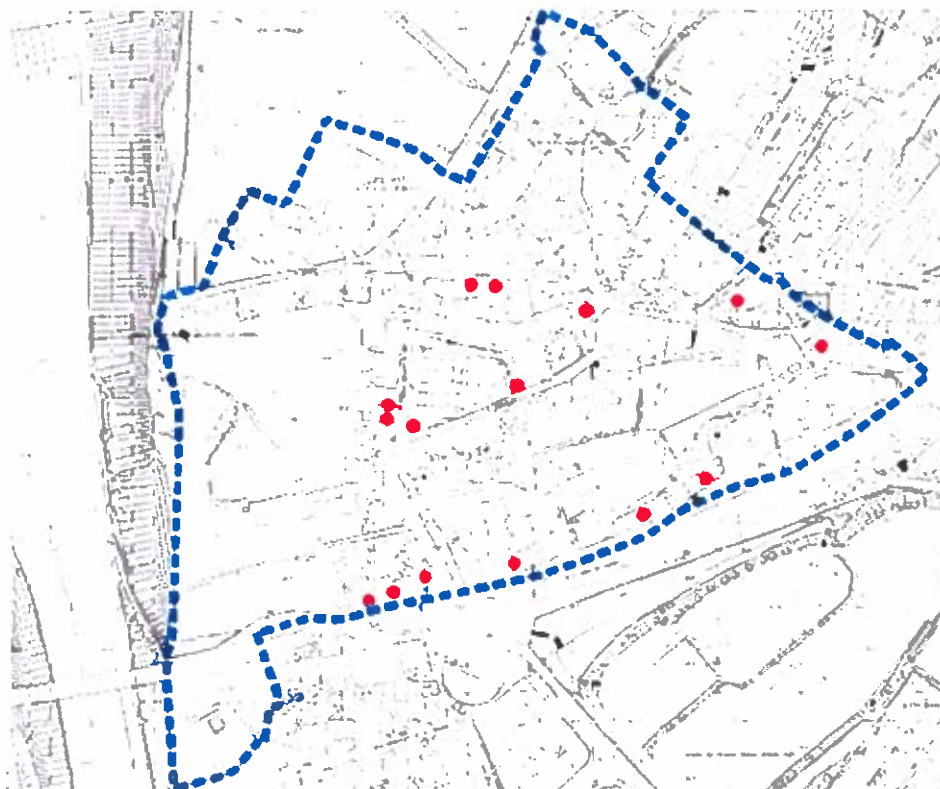
**c) Vistorias prévias realizadas**



Após as entrevistas onde se analisam os casos concretos de cada potencial candidatura, 34 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, 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 encontravam-se concluídas e 2 obras estavam 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 22/08/2022 e 21/08/2023:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Obras a decorrer..... | 2 |
|-----------------------|---|

(\*) – 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

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, pelo que, contrariamente ao que se passa noutras áreas, o volume de candidaturas e os montantes financeiros investidos em reabilitação sejam pouco expressivos.

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 21 de agosto de 2023, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU's, 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's 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.

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 22/08/2022 e 21/08/2023, não houve nenhuma candidatura de empreitada de obras de reabilitação aprovada, pelo que 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.

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 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.

Deve-se também 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 realizado nos edifícios particulares, no processo de reabilitação urbana da ORU simples do Pragal.

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, 20 de janeiro de 2025

Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Filipe José S. J. Varela Nunes