

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO PRAGAL



De acordo com o número 1 do Artigo 20.º-A, do Decreto-Lei n.º 307/09, 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 submeter 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 de Reabilitação Urbana do Pragal, 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.

A Área de Reabilitação Urbana do Pragal foi aprovada na sequência das experiências adquiridas nas ARU de Cacilhas, Almada e Trafaria, tendo sido mantidas no fundamental as metodologias adotadas nestas áreas do território.

O presente relatório diz respeito à monitorização da ARU do Pragal, que decorreu desde a publicação em Diário da República em 22 de agosto de 2013, até 22 de agosto de 2017.

1. Processos de Aprovação – Cronologia.

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) 25 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas em Diário da República.
- c) 31 de janeiro de 2012 - Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU de Almada e Trafaria em Diário da República.
- d) 22 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ARU do Pragal em Diário da República.
- e) 23 de agosto de 2013 – Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU do Monte de Caparica e Cova da Piedade em Diário da República.
- f) 15 de fevereiro de 2016 – Publicação do Documento Estratégico das ARU de Porto Brandão em Diário da República.
- g) 19 de fevereiro de 2016 – Republicação em Diário da República da ARU da Cova da Piedade com o alargamento do seu limite de incidência.
- h) 21 de agosto de 2017 - Publicação em Diário da República do alargamento da ARU de Cacilhas.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana do Pragal tem-se revelado, tal como nas outras áreas congéneres do território, uma experiência extremamente gratificante, pese embora estarmos perante um tecido social e económico que apresenta evidentes dificuldades e a capacidade de captação de investimentos externos que é incipiente, o que faz com que nesta ARU, contrariamente ao que se passa noutras áreas, o volume de candidaturas e os montantes financeiros investidos em reabilitação não sejam tão expressivos.

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.

Não obstante, a ARU do Pragal, por não ser um território ribeirinho, ser um núcleo pequeno com construções de pequena dimensão e ser composto por um tecido social relativamente pobre, não tem captado investimentos na proporção de outras ARU próximas, mais bem localizadas e com outras condições para captação de investimentos internos e externos.

Continua a ser particularmente gratificante o número de solicitações de outros municípios para conhecer a nossa experiência, referenciando-a como um exemplo a seguir, quer na metodologia quer no tratamento dos processos.

Na abordagem da temática da reabilitação, na atual conjuntura social e económica, torna-se necessário inovar, criando novos paradigmas de relacionamento entre as entidades públicas e os privados; e tem sido esse o maior reconhecimento que quem nos solicita e procura releva.

Os resultados obtidos assentam fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial investidor na reabilitação como um parceiro, assumindo o município um papel de facilitador e conselheiro, com o propósito último de concretizar as operações.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ARU com mais anos de vigência, vastamente relatadas nos respetivos relatórios anteriores, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos e que assentam fundamentalmente em três vetores, a saber:

- Relação de proximidade com todos os interessados.
- Informação e divulgação sobre o programa de forma personalizada, e por iniciativa dos serviços, quer ela se refira aos aspetos relacionados com os apoios financeiros quer com os apoios fiscais.
- Quanto ao processo, tem havido um esforço cada vez maior e eficaz na desburocratização de procedimentos, no apoio à elaboração de orçamentos, na elaboração de estudos para auxílio às intervenções e na celeridade das respostas.
- A redução de tempos de aprovação das candidaturas associados às metodologias de abordagem aos interessados, têm-se mostrado determinantes para a captação de investimentos na reabilitação.

4. Procedimentos adotados.

Nas diversas ARU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa, que passamos a descrever:

- a) Contato direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Entrevista personalizada 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 vistorias prévias.
- e) Elaboração de mapa descritivo dos trabalhos com os respetivos preços unitários médios, facilitando assim a elaboração das medições e orçamentos de cada candidatura.
- f) Acompanhamento personalizado de cada processo com minutas tipificadas, geralmente preenchidas no ato da entrevista auxiliando e aligeirando ao máximo a instrução dos processos.
- g) Desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários.
- h) Constituição nos serviços de prioridade máxima para processos de candidatura em áreas de ARU, quer se constituam como comunicações prévias ou exijam licenciamento municipal.
- i) Estabelecimento de uma relação privilegiada e expedita entre os diversos serviços municipais intervenientes no processo.
- j) Informação e divulgação regular sobre o programa no boletim municipal e na página eletrónica do município.
- k) Acompanhamento técnico periódico das obras em curso.

5. Ameaças e Potencialidades.

Abordar uma área de reabilitação nos pressupostos da Lei consubstanciada no Documento Estratégico que a informa, constituiu-se desde logo num desafio determinante para o êxito ou inêxito da operação.

A ARU do Pragal é maioritariamente constituída por edifícios de pequeno porte, onde se verifica uma significativa percentagem de proprietários residentes com recursos limitados e onde a atividade comercial é incipiente.

Por outro lado existe uma vivência de bairro onde as relações de vizinhança têm ainda muita expressão, com uma percentagem significativa de população idosa, não sendo ainda atrativa para investimentos externos.

À data da publicação da ARU do Pragal, com a experiência já adquirida nas restantes ARU, foi-nos possível encarar com outra solidez e conhecimento esta área do território, que aliás não nos era estranho, uma vez que já tinha sido alvo de diversas intervenções no âmbito dos programas RECRUA e RECRIPH.

Por outro lado, afigura-se determinante a manutenção do atual quadro de incentivos fiscais de âmbito nacional aplicável às Áreas de Reabilitação Urbana, consagrados em Orçamento de Estado, sem os quais este tipo de operações perderá toda a viabilidade pondo-se assim em causa todo o processo.

A desaceleração generalizada do mercado da construção civil em áreas de expansão potencia o redirecionamento desse mercado para a reabilitação urbana.

É especialmente relevante que o tipo de investimentos que a ARU propicia, leva a que os proprietários encarem a reabilitação de uma forma mais abrangente encarando as obras a realizar de uma forma mais profunda saneando os edifícios globalmente e, conseqüentemente, melhorando significativamente as condições do edificado, contrariamente ao que muitas vezes se verificava nos programas anteriores onde na maioria dos casos se acudiam fundamentalmente às questões essenciais.

Por sua vez, as Áreas de Reabilitação Urbana potenciam-se num conjunto de benefícios de natureza fiscal que, em Almada, se colecionam com incentivos de natureza financeira e procedimental de iniciativa municipal e que, comparativamente a outras áreas do Concelho, se constituem como fatores concorrenciais bastante favoráveis ao investimento dos particulares nestas áreas.

Quadro síntese de investimentos correspondentes a candidaturas ARU

ARU Data de publicação e republicação	Cacilhas (16/05/2011) (21/08/2017)	Almada (31/01/2012)	Trafaria (31/01/2012)	Cova da Piedade (23/08/2013) (19/02/2016)	Pragal (22/08/2013)	Monte de Caparica (23/08/2013)	Porto Brandão (15/02/2016)	TOTAL
Contatos	108	116	287	145	83	101	78	918
Atendimentos	43	107	130	38	29	33	30	409
Vistorias Prévias	37	81	100	45	27	24	11	323
Candidaturas aprovadas	13	26	38	7	9	3	-	96
Obras concluídas	12	15	26	3	9	2	-	67
Candidaturas anuladas	5	3	2	1	-	2	-	13
Investimento privado	2.422.399,42 €	3.798.961,21 €	1.998.424,57 €	1.557.519,52 €	315.394,97 €	311.947,70 €	-	10.404.647,39 €
Subvenção camarária	164.655,55 €	181.906,12 €	151.632,30 €	105.815,35 €	40.920,61 €	16.000,00 €	-	660.929,93 €
Nº de Fogos Total	99	112	101	74	24	7	-	417
Nº de Fogos devolutos	34	50	38	32	7	6	-	167

Para além das candidaturas formalizadas e apoiadas acima referidas, foram executadas outras obras de reabilitação de iniciativa exclusiva de particulares que não constam do presente quadro.

Contribuem decisivamente para estes resultados fatores externos e internos, a saber:

- Fatores internos – Atitude proactiva dos serviços na procura personalizada de potenciais interessados; isenção de taxas e licenças municipais; desburocratização dos processos; celeridade na resposta; encarar os requerentes como parceiros do processo e não meramente como os motores do mesmo; acompanhamento técnico ativo e sistemático na procura das melhores soluções e a atribuição de apoio financeiro a fundo perdido que situa o município na plataforma de parceiro interessado e não como mera entidade fiscalizadora e sancionadora do processo.
- Fatores externos – Programa de incentivos fiscais constantes no Estatuto dos Benefícios Fiscais; legislação publicada que permite uma maior desburocratização e conseqüente maior celeridade no processo e necessariamente a diminuição do mercado de construção em áreas de expansão.

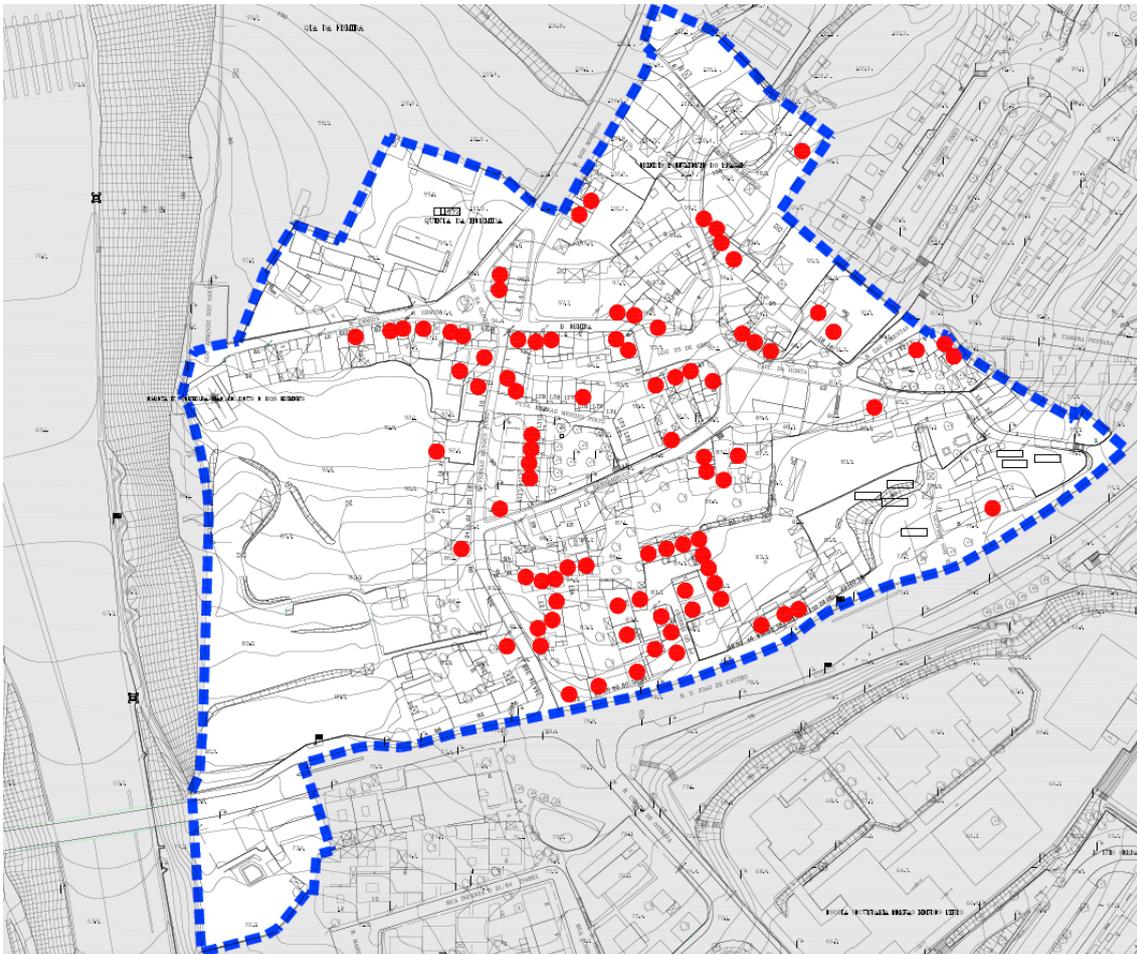
6. Dados da Intervenção.

Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na ARU do Pragal, bem como da sua distribuição geográfica.

Do mesmo modo, dá-se conta dos aspetos quantitativos da operação a quatro anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

a) Proprietários contactados.

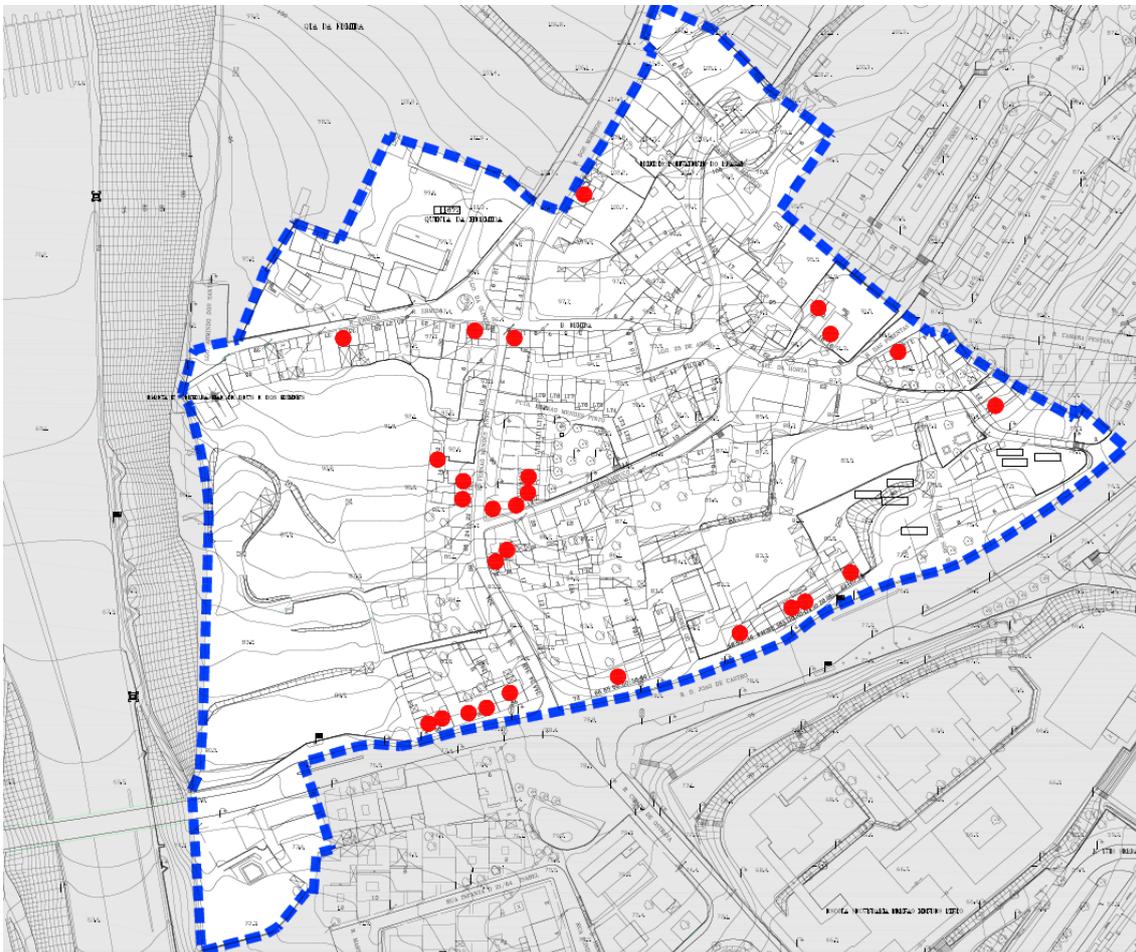
Os contatos foram sempre feitos através de uma técnica destacada para o local, o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a uma entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto.



b) Entrevistas realizadas.

As entrevistas realizadas correspondem a um atendimento personalizado nos serviços onde é exaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

Estas entrevistas são normalmente antecedidas pelo primeiro contacto e correspondem a proprietários que manifestaram interesse em aprofundar o seu caso concreto e necessariamente revelaram interesse em aderir ao programa.

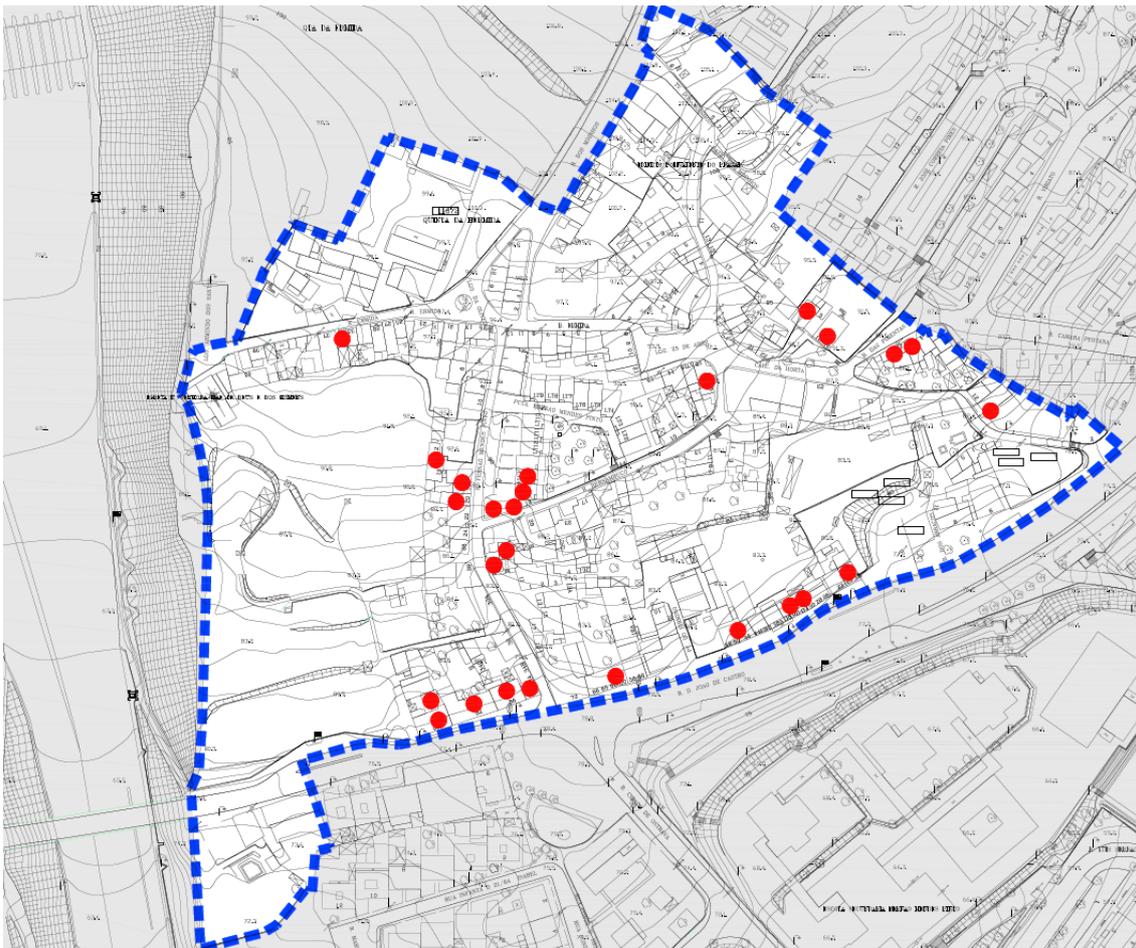


c) Vistorias prévias realizadas.

Após as entrevistas onde se analisam os casos concretos de cada potencial candidatura, os proprietários voluntariamente solicitam as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

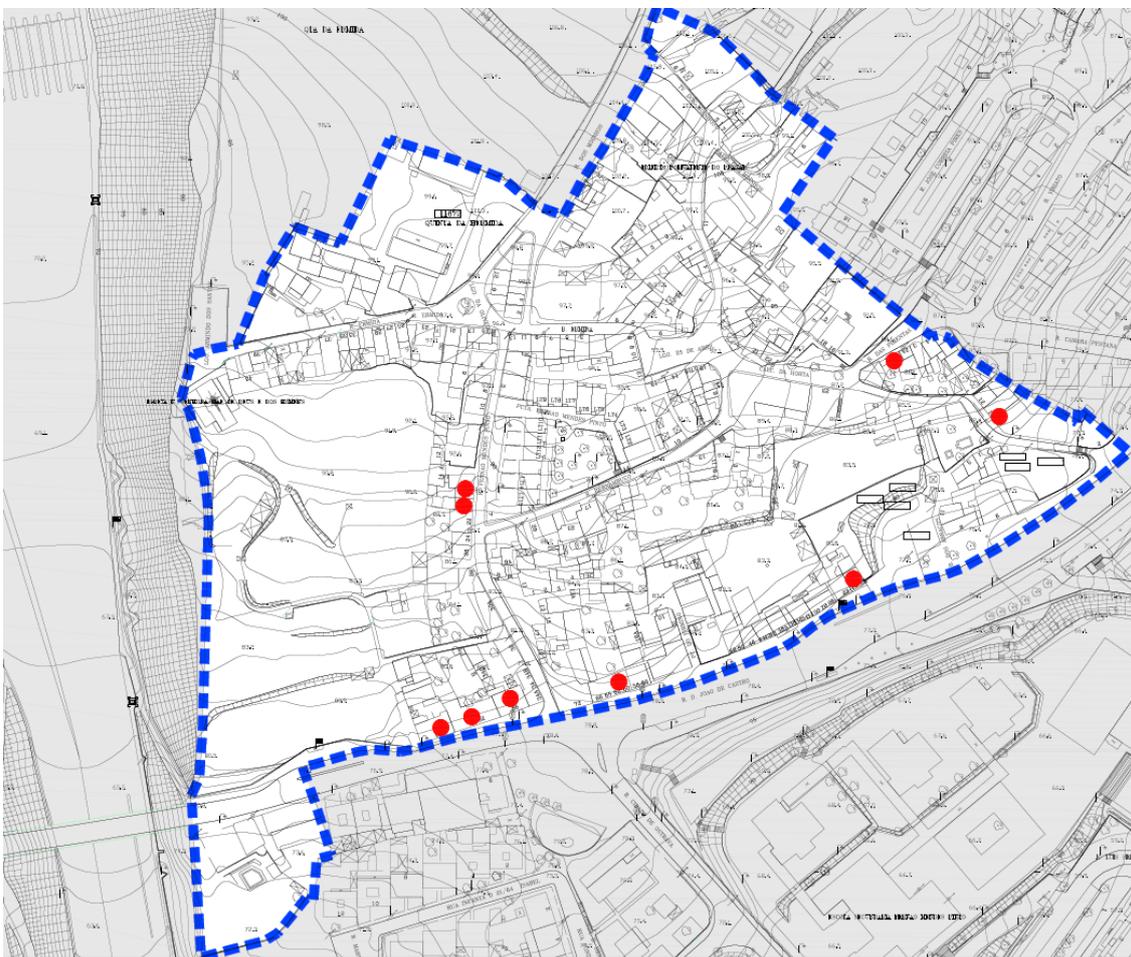
As vistorias prévias são efetuados através da deslocação de três técnicos ao local da possível candidatura, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado de conservação do imóvel.

A realização das vistorias prévias é já um indicador importante das potenciais candidaturas atendendo que, em face dos dados existentes e no contexto das oito ARU, 29% das vistorias têm resultado em candidaturas aprovadas e, conseqüentemente, em obras de reabilitação.



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 noventa dias após a deliberação de aprovação.



e) Dados quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	257
Proprietários contactados	83
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	29
Vistorias técnicas realizadas	27
Candidaturas aprovadas	9
Obras concluídas	9
Número total de frações intervencionadas (**)	24
Número de frações devolutas intervencionadas (**)	7
Investimento dos proprietários na reabilitação	315.394,97 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	40.920,61 €
Percentagem de subvenção camarária/investimento global (***)	12,98%
Investimento privado/comparticipação municipal direta	7,70

(*) – 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.

(**) – Apenas foram contabilizados os edifícios alvo de candidatura à ARU.

(***) – Foi apenas contabilizada a subvenção camarária direta a fundo perdido. Não é possível avaliar o montante do apoio municipal indireto resultante das isenções sobretudo de IMI e IMT, componentes significativas dos apoios globais, e componente decisiva para a adesão dos proprietários.

Almada, 30 de outubro de 2017.

O Chefe da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana e Espaço Público

António Carlos Morgado Janeiro