

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

31 de janeiro de 2019 a 31 de janeiro de 2020

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 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.



1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

- a) Junho de 2011 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU de Almada para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU de Almada 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.
- 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.
- 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, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ORU de Almada pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ORU de Almada em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

2. Metodologia de Abordagem.

Análise prévia comparativa das ORU

Em Almada, considerando o facto de se estar há oito anos no terreno, o interesse dos proprietários tem-se mostrado crescente e a captação de investimento na reabilitação apresenta já um volume de investimento considerável, sendo em Almada a área onde o volume de investimento em termos absolutos é o maior de todas as ORU.

Neste território constatam-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 o 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 aspetos 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 ORU de Almada, constata-se um particular potencial de adesão ao programa.

Comparativamente com outras, a dimensão da ORU de Almada, 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 ORU.

Metodologia

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.

3. Procedimentos adotados.

Decorrendo da experiência obtida nas diversas ORU, em Almada optou-se por manter as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

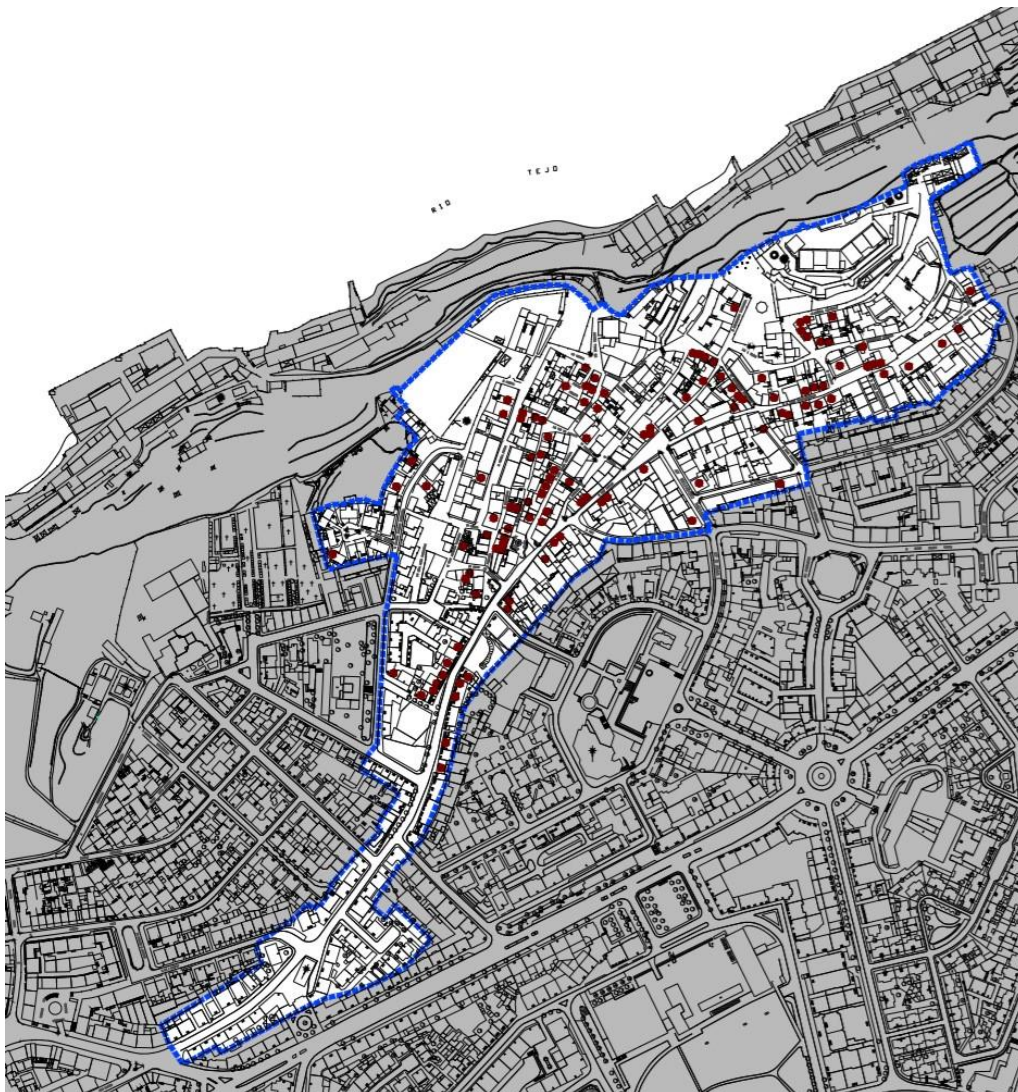
- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Atendimento personalizado com todos os proprietários disponíveis analisando, caso a caso, a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como procurando no concreto avaliar do ponto de vista 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 personalizado de cada processo com minutas tipificadas, geralmente preenchidas no âmbito do atendimento personalizado, 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 em curso.

4. Dados da Intervenção.

Neste capítulo procuramos dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na ORU de Almada, bem como da sua distribuição geográfica.

Do mesmo modo dão-se conta dos aspetos quantitativos da operação em oito anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

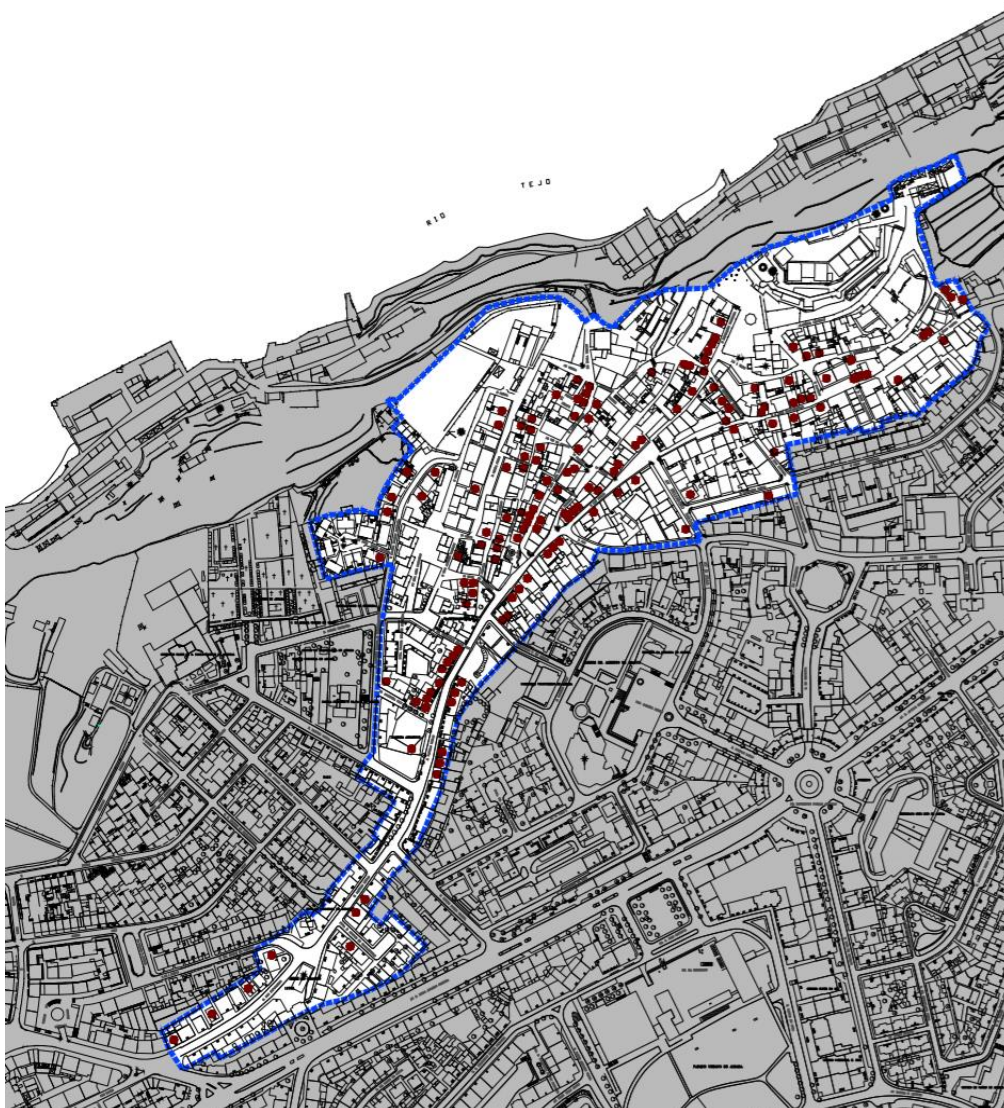
a) Proprietários contactados.



Do total estimado de 505 edifícios, foram contactados pessoalmente os proprietários de 169 imóveis.

O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no 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 concreta do seu imóvel.

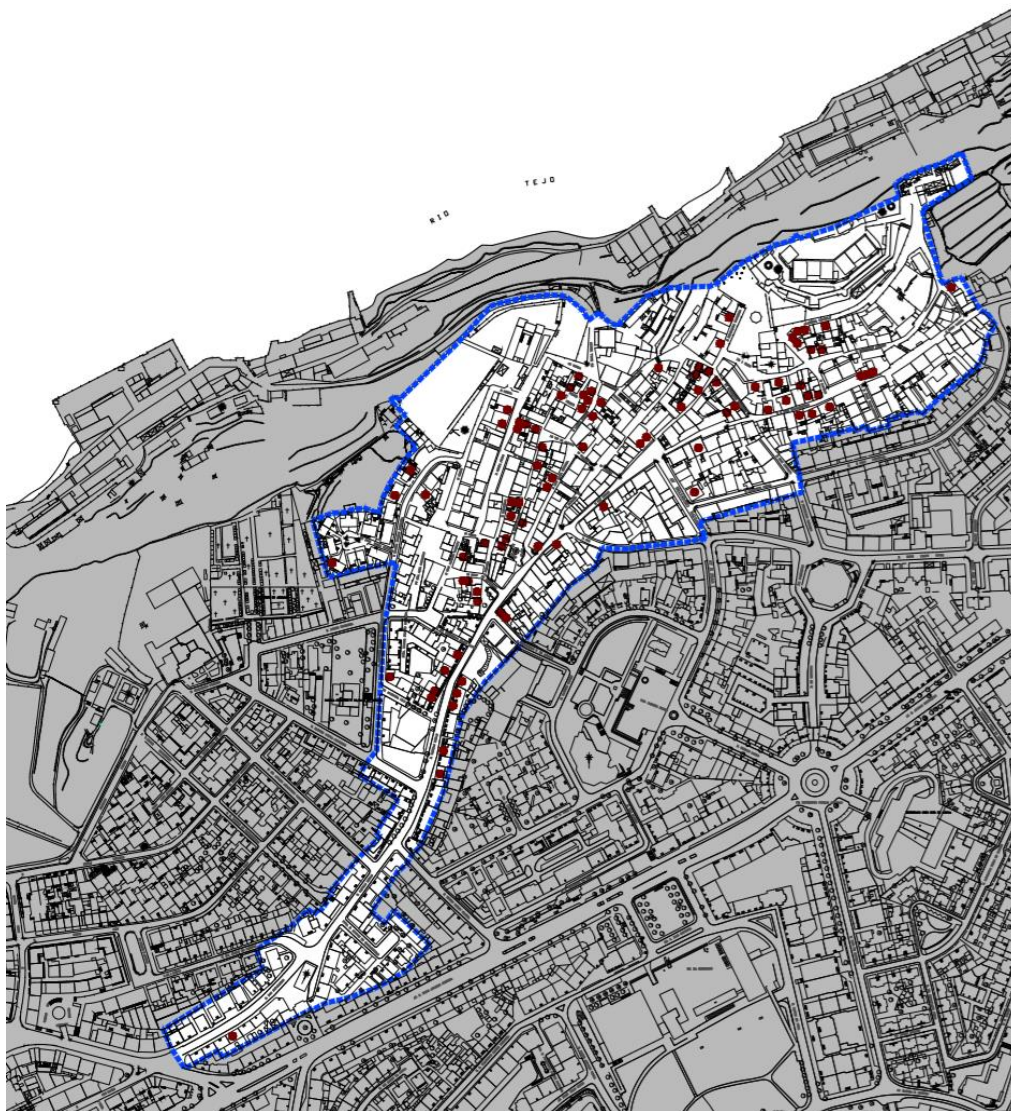
b) Entrevistas realizadas.



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 do primeiro contacto e correspondem a proprietários que manifestaram interesse em aprofundar o seu caso concreto e necessariamente revelaram interesse em aderir ao programa.

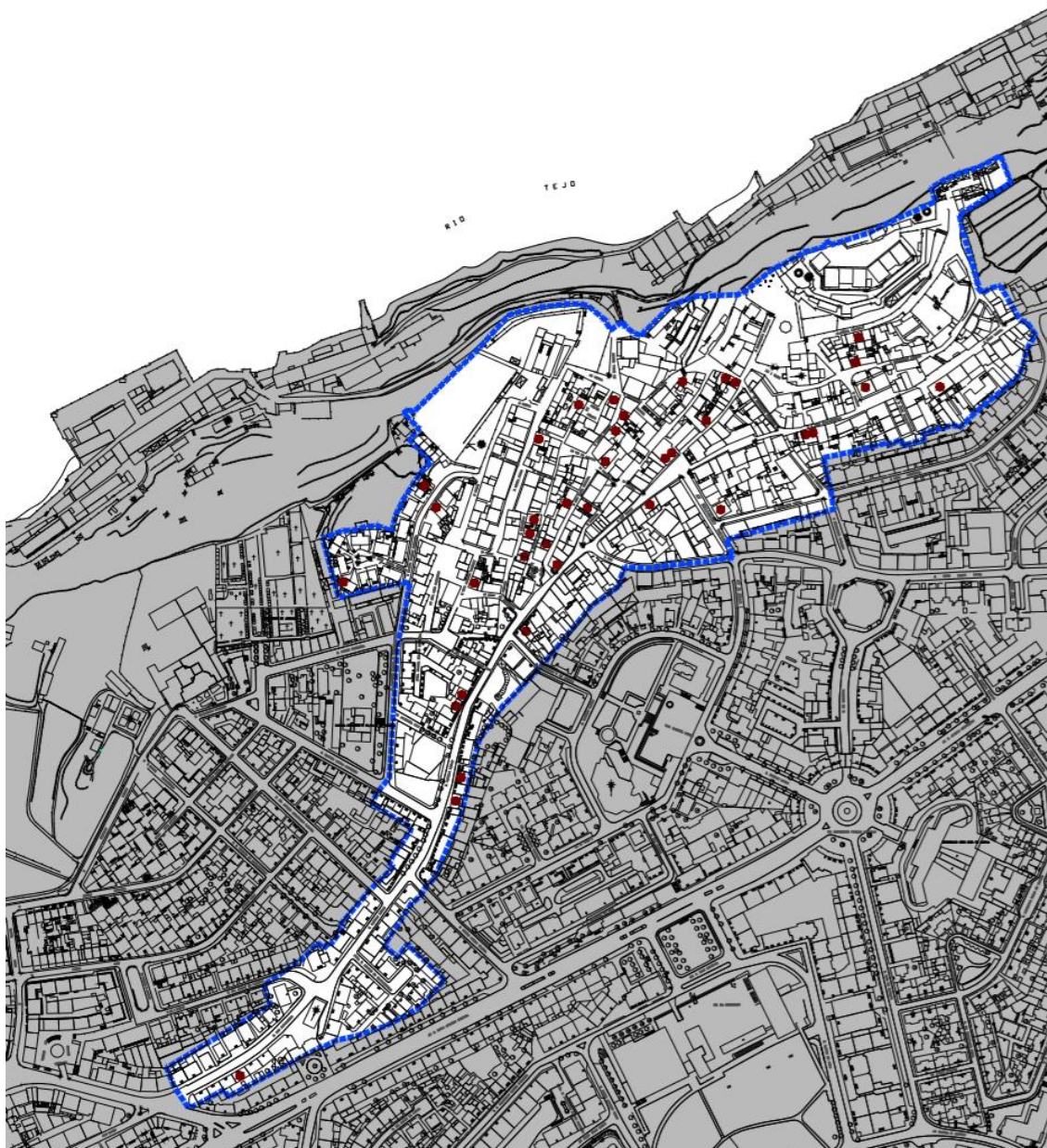
c) Vistorias prévias realizadas.



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 efetuadas através da deslocação de três técnicos ao local, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado 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 noventa dias após a deliberação de aprovação.

e) Dados quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	505
Proprietários contactados por iniciativa dos serviços	169
Entrevistas realizadas com proprietários	138
Vistorias prévias realizadas	108
Candidaturas aprovadas	35
Obras concluídas	26
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	5.217.722,62€
Subvenção camarária a fundo perdido	248.782,35€
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA)	21
Total de fogos intervencionados	143
Fogos intervencionados devolutos	74

(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse.

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.

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, trarão certamente novos desafios ao processo de reabilitação.

Naturalmente que é determinante a continuidade da atitude proactiva dos serviços na procura de potenciais interessados e na análise do caso concreto de cada situação com os próprios proprietários sem a qual seguramente não se conseguiriam atingir os resultados obtidos.

Na ORU de Almada, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 2.100% relativamente ao investimento privado na reabilitação.

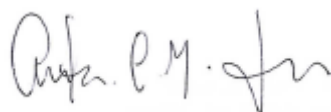
Se falarmos na perspetiva económica com o que isso significa na criação de emprego local e arrecadação de receitas públicas estaremos seguramente a falar de uma relação de investimento público vs investimento privado bem mais significativa.

No conjunto das ORU em vigor estão atualmente aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 16.370.862.05€, estando muitas outras perspetivadas.

Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU intervencionaram-se 558 frações das quais 256 (46%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento.

Em conclusão 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.

Almada, 21 de abril de 2020
O chefe da DRRU



António Carlos Morgado Janeiro