

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



De acordo com o número 1 do artigo 20.ºA, 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 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 da Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas, 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.

O presente relatório diz respeito à monitorização do período que decorreu até 21 de agosto de 2020.

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) Até maio de 2010 – Estudo da problemática inerente à constituição de uma Área de Reabilitação Urbana, análise dos aspetos processuais e procedimentais, financeiros e fiscais. Análise de custos e benefícios e comparativa com outros apoios à reabilitação em vigor designadamente os RECRUA e o RECRIPH.
- c) Maio de 2010 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU de Cacilhas para avaliação interna.
- d) 22 de setembro de 2010 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU de Cacilhas em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- e) 6 de outubro de 2010 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- f) 9 de dezembro de 2010 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Cacilhas.
- g) 9 de dezembro de 2010 – Publicação nos jornais (Correio da Manhã e Público) da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Cacilhas.
- h) De 17 de dezembro de 2010 a 17 de janeiro de 2011 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- i) 25 de janeiro de 2011 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- j) 16 de fevereiro de 2011 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU de Cacilhas, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.

- k) 25 de fevereiro de 2011 – Aprovação da ORU de Cacilhas pela Assembleia Municipal.
- l) 16 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ORU de Cacilhas em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.
- m) 25 de maio de 2011 – Publicitação da aprovação da ORU de Cacilhas nos jornais (Correio da Manhã e Público) e página eletrónica do município.
- n) 16 de Junho de 2016 a Maio de 2015 – Aprovação em reunião de câmara do alargamento da ORU de Cacilhas.
- o) 31 de janeiro a 28 de fevereiro de 2017 – Período de discussão pública da alteração da delimitação da ORU de Cacilhas.
- p) 5 de abril de 2017 - Aprovação em reunião de câmara do relatório de discussão pública para submissão à aprovação da Assembleia Municipal.
- q) 21 de agosto de 2017 - Publicação do “Alargamento dos Limites da Operação de Reabilitação de Cacilhas” em Diário da República.

2. Nota Prévia

Decorreram dez anos de vigência da ORU de Cacilhas.

Na Estratégia de Reabilitação Urbana Simples de Cacilhas, é referido no ponto 2, do Capítulo II, que a ORU “estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos”.

Tal prazo sustenta-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que fixa no ponto 1, do seu Artigo 20.º que: “A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação”.

A não se verificar a prorrogação, em mais 5 anos, para a vigência da ORU de Cacilhas, o presente relatório corresponderá ao último a realizar sendo que a ORU de Cacilhas encerrará o seu ciclo de vigência, 10 anos após a data da sua publicação.

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.

Se atentarmos ao que foi o histórico das intervenções na Rua Cândido dos Reis, podemos verificar que, sendo que foram aprovadas nesta rua apenas 10

candidaturas, o número de intervenções de reabilitação correspondeu à quase totalidade dos edifícios existentes.

Tal situação deve-se ao facto de, só por si, a mera integração em ORU permitir 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, que resultam como fatores decisivos na vontade de reabilitar.

Nota relevante, merece a quantificação de fogos reabilitados que se cifra em 111 fogos, sendo que 40 estavam devolutos, o que corresponde a 36%. Nestes valores, exclui-se todas as reabilitações que não foram alvo de candidaturas que, no entanto, são a maioria.

A maior parte dos fogos reabilitados foram integrados no mercado de arrendamento.

Todo o processo tem decorrido sem registo de fenómenos de expulsão da população local.

3. Breve Resenha Histórica do Processo

A Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas revelou-se numa experiência extremamente gratificante, quer no que diz respeito aos resultados obtidos, quer na forma como tem funcionado a interação e corresponsabilidade entre o município e os munícipes.

Com as abordagens personalizadas, levadas a efeito pelos serviços, efetuando análises caso a caso, foi possível obter resultados muito significativos, reconhecidos pelas entidades da tutela bem como por outros municípios onde se aprovaram situações congêneres.

Tem sido 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, foi necessário inovar, criando novos paradigmas de relacionamento entre as entidades públicas e os privados. Tem sido esse o maior reconhecimento relevado por quem nos visita, e também por quem investe.

Os resultados obtidos assentaram fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial investidor na reabilitação como um parceiro, assumindo o município

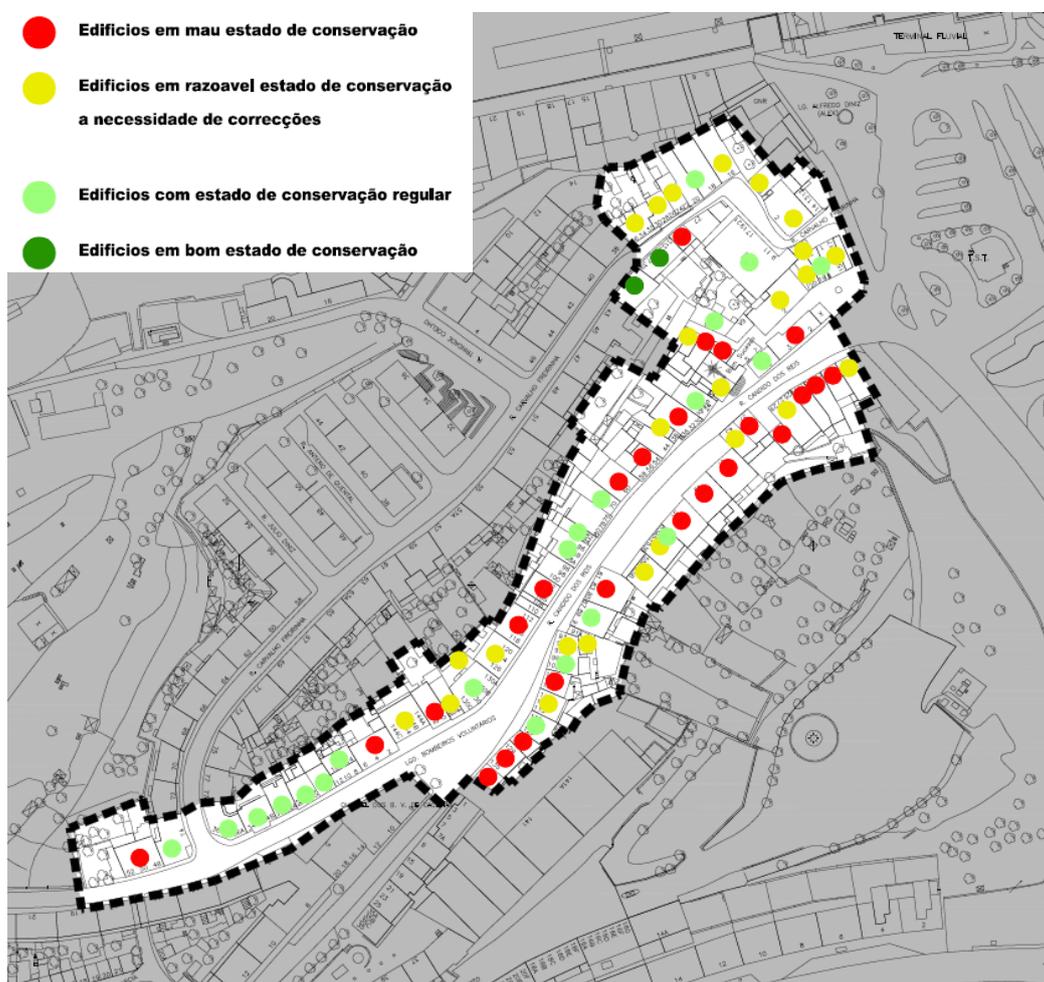
fundamentalmente um papel de facilitador e conselheiro, com o propósito último de concretizar as operações.

O investimento em obra pública que se realizou e está a realizar na área de intervenção, assim como a sua localização geográfica, são também fatores decisivos na atração de investimentos externos, havendo aí a preocupação do município em assegurar a manutenção dos residentes, património imaterial fundamental de qualquer centro histórico.

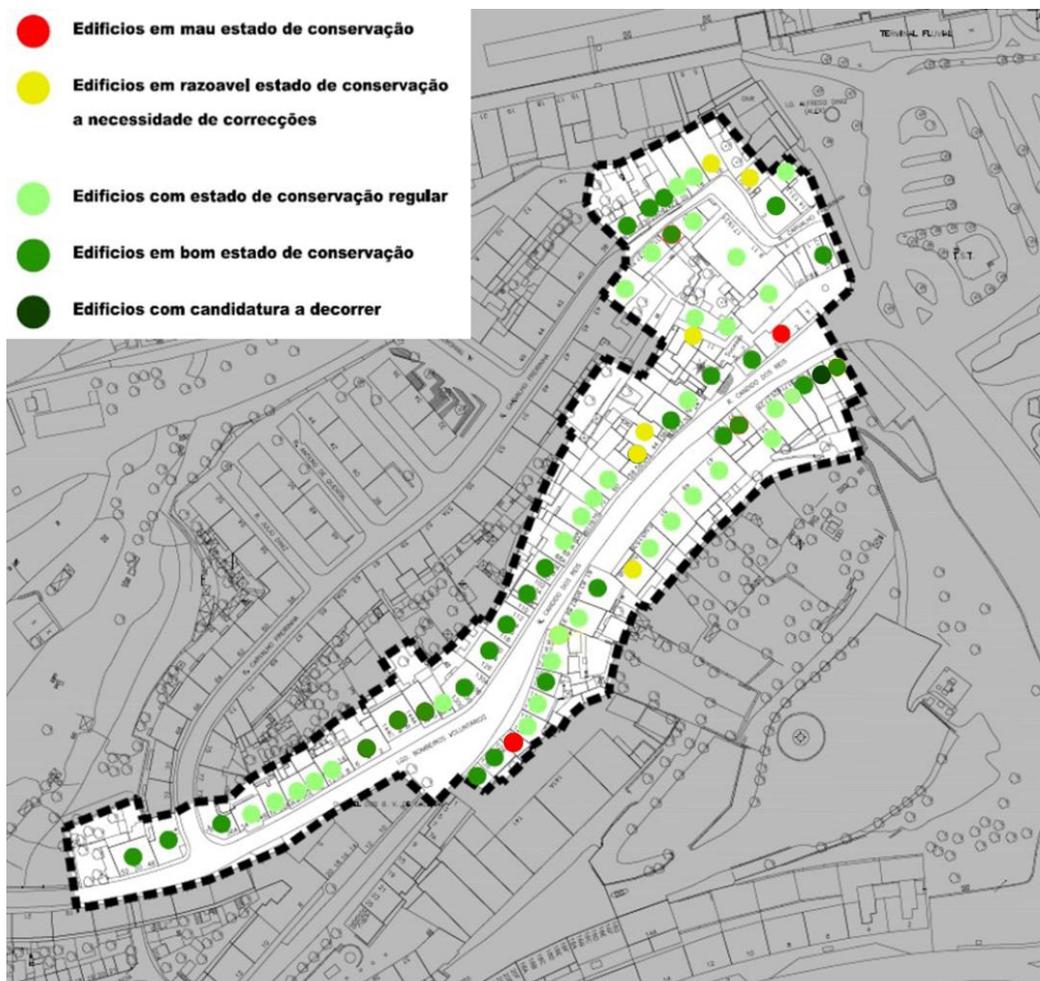
O número de processos de reabilitação concretizados e a capacidade de atração de investimento externo que se verificou, resultaram numa profunda transformação do território num prazo relativamente curto.

Com 10 anos de exercício, e no que diz exclusivamente respeito à reabilitação do edificado na Rua Cândido dos Reis, poder-se-á dizer que a esmagadora maioria dos edifícios apresenta um estado de conservação regular ou mesmo bom, alvo das inúmeras intervenções que se têm registado.

Situação do edificado antes do início dos processos de reabilitação:



Situação do edificado 10 anos após a aprovação da ORU:



Face ao êxito que a Operação de Reabilitação registou em Cacilhas e pelo facto de no seu perímetro primitivo a esmagadora maioria dos prédios já terem sido intervencionados ou estarem com processos em curso, entendeu a Câmara levar a cabo o alargamento da área de intervenção, que foi efetivada através de publicação em Diário da república, 2ª série – Nº 160, a 21 de agosto de 2017.

A área correspondente ao alargamento, configura maioritariamente edifícios em regime de condomínio o que dificulta a possibilidade de encetar processos de reabilitação no contexto exigido para a formalização das candidaturas nos termos do RJRU.

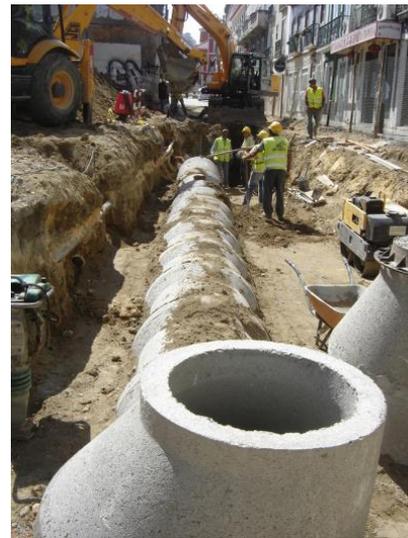
Este contexto, leva naturalmente à necessidade de redobrar esforços no sentido de mobilizar os potenciais interessados.

O facto de existir a possibilidade de enquadramento no RJRU, como acima explicitámos, é por si só um fator incentivador para os processos de reabilitação.

A obra de pedonalização da Rua Cândido dos Reis (com financiamento QREN) teve início com a sua adjudicação a 5 de abril de 2011.

A referida obra envolveu não só a repavimentação da rua, mas também a renovação das infraestruturas de adução de água e drenagem residual e pluvial e ainda a intervenção mais pontual em infraestruturas de redes elétricas, telecomunicações e gás.

As aberturas de frentes de obra, atendendo à especificidade da rua, foram sendo graduais de montante para jusante, procurando-se assim perturbar ao mínimo o normal funcionamento da rua, não só ao nível dos estabelecimentos existentes, como também dos próprios residentes.



Considerando que existia na cota mais baixa da rua um vestígio arqueológico importante, a Fábrica Romana de Salga de Cacilhas, classificada como Imóvel de Interesse Público, foi integrada no âmbito da fiscalização da obra o acompanhamento especializado de um arqueólogo.



Para além da obra de pedonalização propriamente dita, houve lugar à adjudicação da montagem de uma réplica do antigo chafariz de Cacilhas, obra em cantaria muito ambicionada pelos residentes da freguesia, e que foi levada a cabo por processo autónomo.

O chafariz que tinha sido destruído, supostamente em finais dos anos 40 do séc. XX, foi reproduzido a partir de fotografias e gravuras existentes e montado sensivelmente no seu local de origem.

A peça foi realizada em cantaria maciça de pedra de calcário, tal como se verificava no chafariz original.

No decurso da obra, durante as escavações foi encontrada uma laje de grandes dimensões que, ao ser removida deixou a descoberto um poço com parede em pedra aparelhada, ainda com o suporte em ferro da antiga nora, precisamente no antigo Largo do Poço.

Para além do anterior topónimo que pressupunha a existência da infraestrutura, havia a memória dos mais antigos residentes e algumas gravuras que dão nota da sua existência para abastecimento de água à população com o auxílio de uma nora. Não haviam, no entanto, indícios concretos quanto à localização exata.

Foi então decidido deixar visível esta infraestrutura tendo-se para tal elaborado um projeto de reabilitação e adjudicada a respetiva obra pelo valor de 17.990,32€.

O poço de Cacilhas pode ser visitado no atual Largo do Bombeiros Voluntários ao cimo da Rua Cândido dos Reis.



A intervenção em espaço público com a pedonalização da Rua Cândido dos Reis, e a valorização destas memórias locais, constituiu-se como mais um fator decisivo para o sucesso da operação.

A vocação original da Rua Cândido dos Reis, centrada no comércio ligado à restauração, fazia antever que um processo regenerativo iria gerar pressões relativas à solicitação de instalação de esplanadas, até então vedadas aos estabelecimentos atendendo ao perfil primitivo da rua.

Foi nessa medida que previamente se estruturou um normativo para o mobiliário a utilizar, assim como se estabeleceram as áreas a ocupar por cada esplanada, independentemente do ramo de comércio que se viesse a instalar.

Na produção do normativo houve a preocupação de o configurar em forma gráfica para que fosse claro e facilmente perceptível.

É por demais evidente o atual sucesso do comércio local, num primeiro momento ligado à restauração e bebidas e posteriormente com o surgimento de outro tipo de estabelecimentos e atividades impulsionados pela crescente atratividade da área.

4. Metodologia de Abordagem

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas em anos anteriores. Foram 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 sempre teve 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 suas candidaturas.

Na generalidade dos casos a documentação necessária para a instrução das candidaturas é preenchida nos serviços, sendo estes que dão entrada dos documentos e acompanham os processos internos, para que se abreviem tempos de apreciação sem que para tal o interessado tenha que intervir.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas desde o primeiro ano de vigência da ORU encarada em diferentes frentes, resultando estas das experiências anteriores e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos, a saber:

- Relação de proximidade

Entendeu-se necessário, se não mesmo imprescindível, estabelecer no local um atendimento privilegiado de primeira linha, com o objetivo de atender a todas as pretensões, esclarecer dúvidas, apresentar o programa e fazer o atendimento técnico necessário. No caso concreto e numa primeira fase, estabeleceu-se o “Balcão da Reabilitação” no Centro de Turismo.

- Informação

A informação reflete-se em dois níveis que são determinantes para a operação: o conhecimento generalizado do programa e a informação sobre os aspetos específicos do mesmo.

No primeiro caso, foi feito um esforço importante de divulgação, quer através de informação escrita designadamente no Boletim Municipal quer através de contacto pessoal com os proprietários.

Quanto aos aspetos específicos do programa, considerando a complexidade inerente à compreensão dos aspetos ligados às subvenções, financiamentos, benefícios fiscais e procedimentais, foi feita uma abordagem personalizada, analisando caso a caso, e explicando a cada interessado as vantagens do programa. Neste caso, a abordagem foi feita em entrevista com cada proprietário e explicado no seu caso concreto os benefícios a que poderia recorrer e, sempre que possível, o estudo das vantagens financeiras de que podia usufruir.

- Processo

O processo de instrução das candidaturas foi simplificado ao máximo resultando na generalidade dos casos no preenchimento dos respetivos requerimentos no próprio serviço sem mais delongas.

Alteraram-se recentemente os procedimentos internos e para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, o licenciamento faz-se através da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana, abreviando-se percursos e procedimentos.

5. Procedimentos adotados.

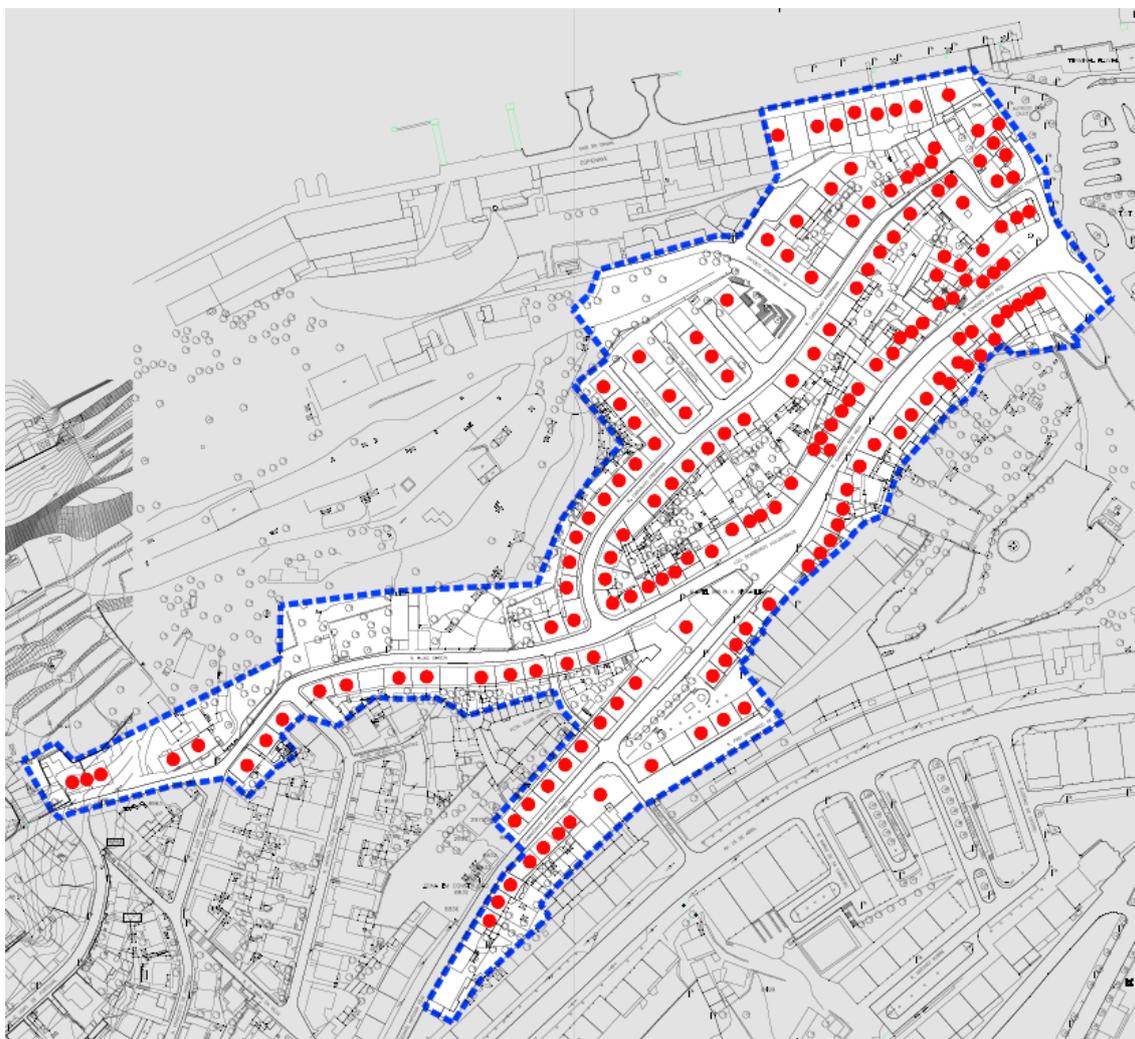
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) 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 estudos 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 ORU 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.

6. Dados da Intervenção.

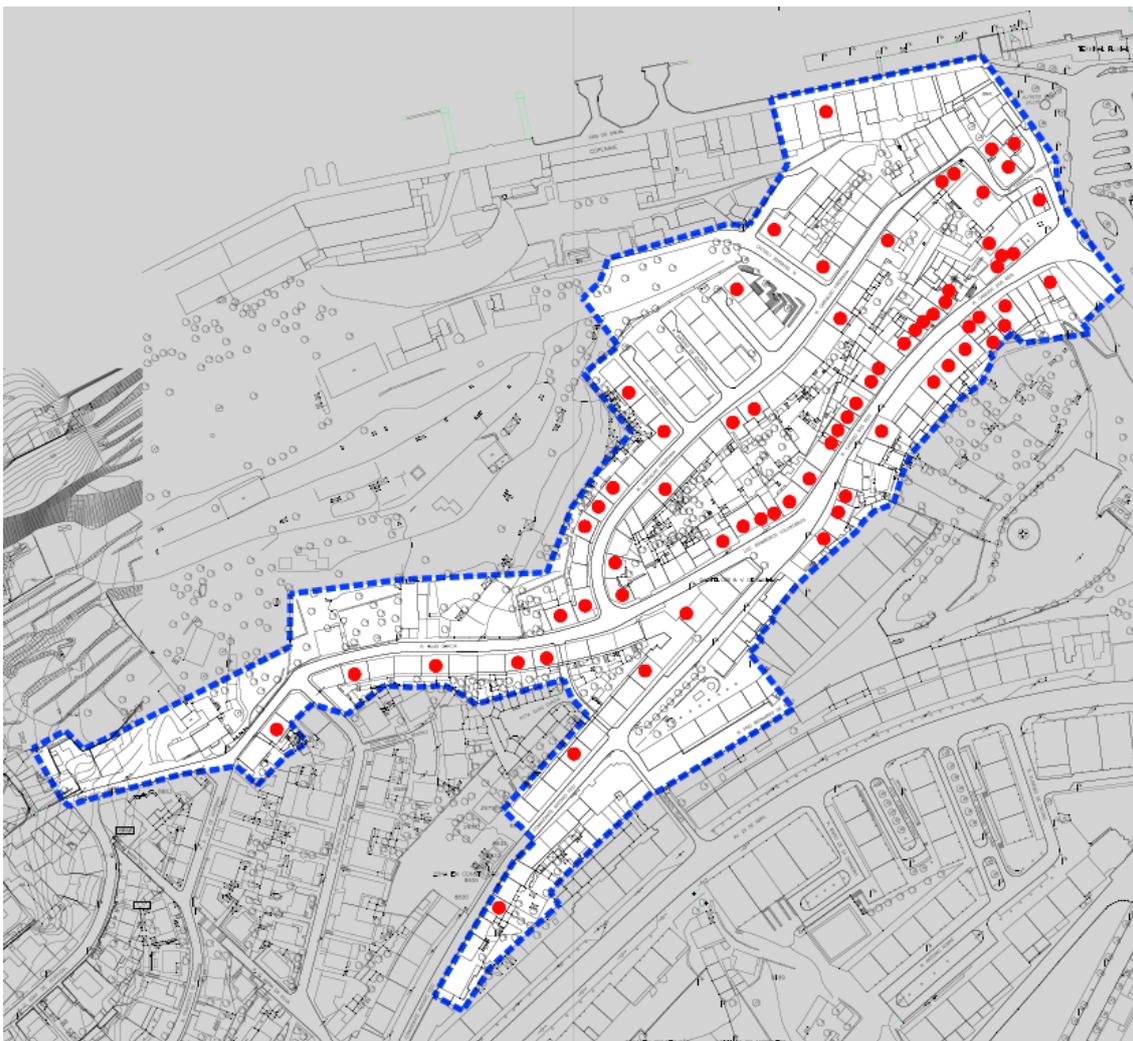
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU que foram objeto de candidatura ao programa de reabilitação, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados



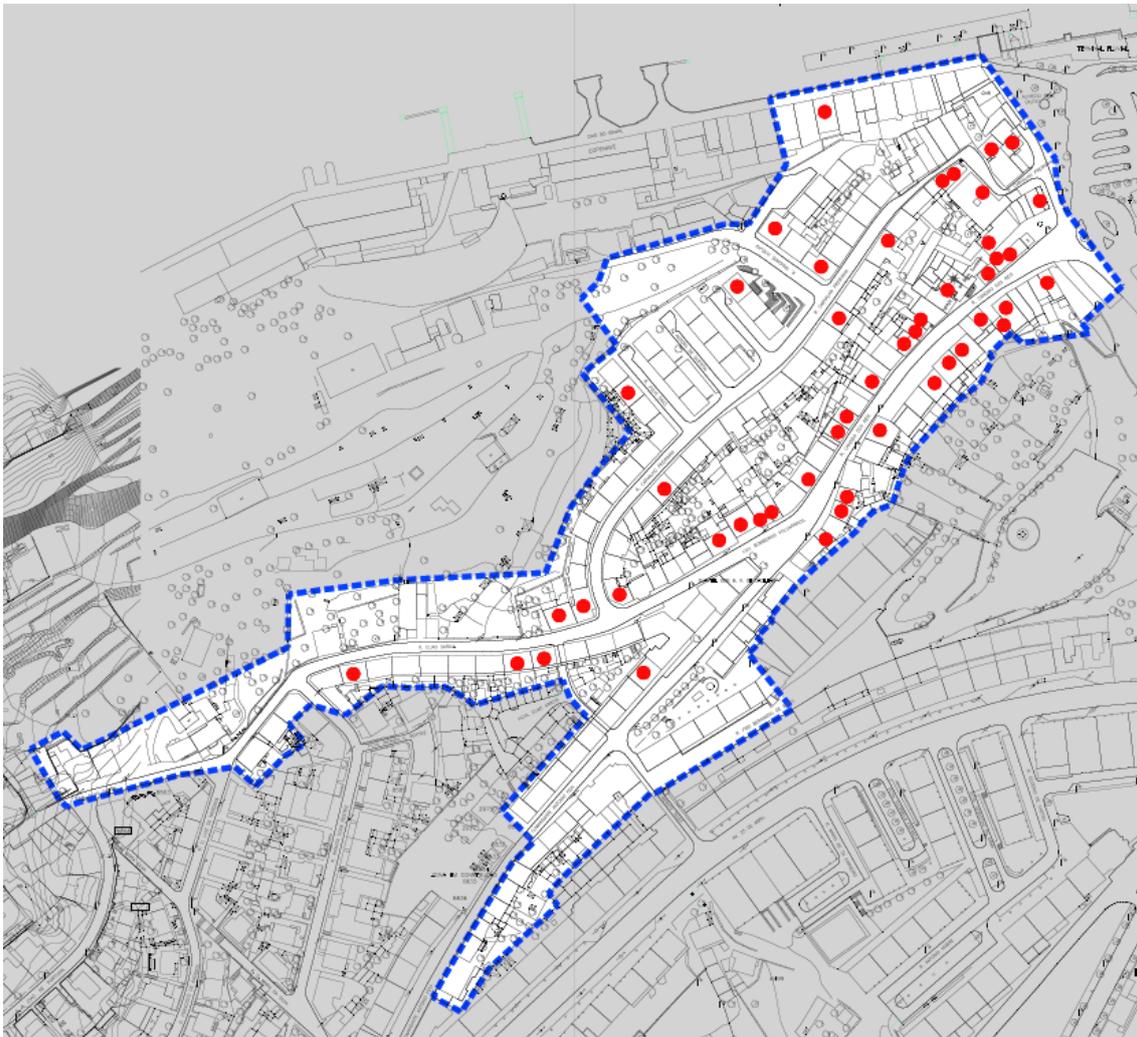
Os 254 contactos com os proprietários, foram sempre feitos através de uma técnica municipal destacada no local permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto. Ultimamente, devido ao confinamento, os atendimentos foram efetuados maioritariamente através de telefone.

b) Entrevistas realizadas



Dos proprietários inicialmente contactados compareceram nos serviços 68 proprietários, onde lhes foi exhaustivamente 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 proprietários voluntariamente solicitam as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

Foram efetuadas 52 vistorias prévias através da deslocação de três técnicos ao local da possível candidatura, onde se 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 geraram o compromisso de início das obras noventa dias após a deliberação de aprovação.

- Dados quantitativos

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	213
Proprietários contactados	254
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	68
Vistorias técnicas realizadas	52
Candidaturas aprovadas	15
Candidatura a decorrer	1
Obras concluídas	15
Número total de frações intervencionadas	111
Número de frações devolutas intervencionadas	40
Investimento dos proprietários na reabilitação	2.660.749,12 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	182.655,55 €

(*) – 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.

Exemplos de fotos “antes e depois” das obras
(em espaço público e em edifícios privados)







Rua Cândido dos Reis - Antigo quartel dos Bombeiros Voluntários de Cacilhas atual Centro de Turismo



Rua Cândido dos Reis 102 a 106 - Edifício particular que foi alvo de construção de uma segunda fachada sobre a original, que se supõe nos anos 50, e que se encontrava em risco de colapso. A fachada primitiva mantinha-se sob a que tinha sido montada e foi, entretanto, revelada.



Rua Cândido dos Reis 81 a 85



Rua Cândido dos Reis 140 e 142





Rua Cândido dos Reis 98



Rua Cândido dos Reis 49





Rua Cândido dos Reis 105 a 109



Rua Cândido dos Reis 111 a 115





Rua Elias Garcia 48 a 52



Rua Cândido dos Reis 137 e 139





Rua Cândido dos Reis 47



Rua Cândido dos Reis 51





Rua Cândido dos Reis 30 a 36



Rua Cândido dos Reis 112 a 118





Rua Cândido dos Reis 5 a 9 e 11 a 15



Rua Cândido dos Reis – Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso





Rua Elias Garcia 8 a 12



Rua Cândido dos Reis 43





Largo Alfredo Diniz (Alex) 9 a14



Largo Alfredo Diniz (Alex) 15 a 20



Rua Elias Garcia 36





Rua Cândido dos Reis 120 a 126



Rua Cândido dos Reis 25 a 29





Rua Trindade Coelho 46



Rua Elias Garcia 2 a 6



Rua Cândido dos Reis 35 a 39



7. Nota Conclusiva

Nunca é demais salientar que a ORU de Cacilhas foi a primeira a ser constituída no país, e o êxito alcançado, sobretudo na Rua Cândido dos Reis, necessita de um trabalho continuado conducente à reabilitação do maior número de edifícios possível, complementando da melhor forma a reabilitação que está a ser levada a cabo no Largo de Cacilhas.



Almada, 29 de setembro de 2021.

O chefe da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana

Arq. António Carlos Morgado Janeiro