



Assunto: Prorrogação do prazo de vigência da ORU de Almada Velha, por um período de cinco anos, nos termos com o N. 1, do artigo 20, do RJRU. Aprovação

Proposta Nº 2021-954-DRRU

Pelouro: ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS, AUTORIDADE VETERINÁRIA, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, INOVAÇÃO, CLIMA E ENERGIA e CULTURA

Serviço Emissor: Planeamento Urbanístico

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor à data e de acordo com a proposta deliberada em reunião camarária, de 07/12/2011, aprovada em deliberação da Assembleia Municipal, em 19/12/2011 e publicada na 2ª série do Diário da República, nº 22, através do Edital nº 118/2012, de 31/01/2012, foi aprovada a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Almada Velha.

Estando a decorrer o décimo ano de vigência da ORU de Almada Velha e de acordo com o ponto 2, do Capítulo II, do Documento Estratégico, prevê-se que a ORU de Almada Velha estaria em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

Considerando que:

A ORU de Almada Velha a par da ORU da Trafaria foram as segundas a ser publicadas no concelho e, consequentemente, a suscitar um procedimento de prorrogação de vigência.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei 307/2009, a Câmara Municipal de Almada desenvolveu trabalho no sentido de relevar todas as oportunidades que o novo enquadramento legislativo oferecia.

Foi, entretanto, elaborado todo um trabalho de recolha de informação e preparação logística e instrumental para adequar o novo quadro legislativo à realidade existente e à experiência adquirida em Almada.

O modelo organizacional seguido, a imagem cooperativa e proactiva dos serviços para com os requerentes e o carácter inovador das medidas adotadas pelo município têm sido um fator decisivo para o sucesso das operações de reabilitação.

No caso concreto da ARU de Almada Velha vivenciámos um processo de regeneração significativo que, em dez anos, modificou de forma expressiva toda a área de intervenção.

Muito trabalho continua ainda por fazer, atentos ao facto de na origem estarmos perante um tecido construído muito degradado e ao número de intervenções necessárias.

Em Almada Velha, outrora antigo centro funcional e simbólico da cidade, o tradicional eixo comercial (Rua Direita / Rua Capitão Leitão) perdeu a capacidade de competir com os novos eixos emergentes, mas foi capaz de resistir melhor ao declínio físico e funcional e manter mais ou menos incólume a sua homogeneidade morfológica, precisamente por causa do ambiente urbano de qualidade apreciável, pelo forte carácter identitário e de resistência sócio cultural, e pela manutenção de alguns serviços e atividades que continuaram a funcionar como âncoras de atratividade.



Em finais dos anos 90, surgiu nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente às áreas socioeconómicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à estratégia prosseguida.

O PRU representou uma importante oportunidade de avançar com novos investimentos na zona, mas sobretudo permitiu alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente no arranjo dos espaços exteriores, na promoção do emprego, na formação e dinamização local, estendendo a participação a entidades extramunicipais.

Da outrora realidade de Almada Velha e atendendo às obras entretanto candidatas, verificou-se que, em média, cerca de 57% dos seus fogos encontravam-se devolutos.

Nos processos de reabilitação candidatados no âmbito da ARU, dos 161 fogos intervencionados, 91 estavam devolutos e neste momento todos se encontram ocupados na sua esmagadora maioria no regime de arrendamento e para habitação própria e permanente. Tal constitui, do nosso ponto de vista, uma medida importante de sucesso no sentido da regeneração urbana de uma zona em declínio, confirmando o potencial que se reconhecia no texto fundador das ARU.

Relativamente aos processos de reabilitação da responsabilidade dos proprietários, tem-se verificado um número expressivo de intervenções alavancadas pelos programas de apoio disponíveis via ORU, que se constituíram como determinantes e exemplo para a dinamização dos processos de regeneração de iniciativa própria.

É nessa medida que podemos afirmar que, com recurso e apoio do programa, foram intervencionados 161 fogos, dos quais 91 (57%) se encontravam devolutos.

A reabilitação do edificado do Concelho continua a representar um esforço muito significativo em meios financeiros, mas também em meios humanos e de agilização de procedimentos para que seja realizável.

Que, decorridos os dez anos de experiência de aplicação da ORU, os seus termos de referência relativos às condições globais de adesão e implementação se têm alterado, designadamente com uma profunda transformação do mercado da reabilitação.

Se considera já não ser determinante para os processos de reabilitação a prestação de subvenção municipal nos moldes praticados, devendo as respetivas disponibilidades financeiras ser canalizadas para outras áreas mais determinantes para a prossecução dos processos de reabilitação, designadamente aos apoios ao arrendamento a valores justos.

No Documento Estratégico da ORU, no Capítulo III - Prioridades e Objetivos, no seu ponto 3, prevê-se o caso da necessidade de seleção das candidaturas a apoios a incentivos e, atendendo à experiência entretanto acumulada, considera-se necessário assegurar para os efeitos da subvenção municipal exclusivamente os casos enquadráveis na alínea a) do referido ponto.

No contexto global das ORU do Concelho e reportando-nos exclusivamente a candidaturas efetivamente aprovadas que resultaram na possibilidade de usufruir de benefícios fiscais e apoio municipal, registou-se um investimento do total privado nas candidaturas de 23 152 187,65€, correspondendo a 588 frações intervencionadas a que corresponderam 283 devolutas, cerca de 48% em áreas urbanas centrais de Concelho.



Outras intervenções que decorreram por iniciativa própria, (extra candidatura formal), cujos montantes de investimento e números de fogos intervencionados não é possível determinar, constituirão um investimento seguramente maior.

No Documento Estratégico da operação, no ponto 2, do Capítulo II, (Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana), prevê-se que a ORU de Almada Velha estaria em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

A reabilitação urbana será sempre um processo a longo prazo dedicado e persistente. Foram gerações que seguiram caminhos diversos. Reverter processos é sempre mais exigente que construí-los de novo.

Torna-se particularmente importante continuar a dar a resposta adequada e imprescindível no seguimento e alavancagem destes processos.

Atualmente existem vistorias realizadas desde 2019 para 24 edifícios, a que corresponderão outras tantas potenciais candidaturas a processos de reabilitação no âmbito da ORU de Almada Velha.

Os procedimentos relativos à prorrogação de ORU encontram-se consagrados no artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, cujo n.º 2 estatui que a prorrogação do prazo de vigência de ORU aprovada através de instrumento próprio é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo que decisão de prorrogação deve ser objeto de publicação em Diário da República.

Não há outros procedimentos atinentes à prorrogação, sublinhando apenas que o limite máximo de vigência (prorrogação incluída) é de 15 anos, sendo que a decisão de prorrogação deve ser objeto de cabal fundamentação, demonstrando-se que os pressupostos estratégicos e operacionais que se encontram subjacentes à área anteriormente delimitada encontram-se inalterados.

Propõe-se que a Câmara delibere:

- Aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU de Almada Velha, na sua atual configuração, e nos termos propostos nos considerandos, por um período de cinco anos, nos termos com o n.º 1, do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aditado ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

- Submeter à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do n.º 2, do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aditado ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a referida prorrogação para posterior publicação em Diário da República e publicitação.