

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

25 de maio de 2021 a 25 de maio de 2022



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 de gestão do segundo ano de vigência da Operação de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica, cujo documento estratégico foi publicado através do Aviso n.º 8099/2020 do Diário da República, 2.ª série, de 25 de maio de 2020, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação e, potencializando 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) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei n.º 307/09, que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) 27 de março 2019 – Projeto de criação da Operação de Reabilitação Urbana Simples da Costa da Caparica.
- c) 7 de outubro de 2019 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Costa da Caparica em Reunião de Câmara e posterior remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- d) 31 de outubro de 2019 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- e) 28 de novembro de 2019 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Simples da Costa da Caparica.
- f) De 5 de dezembro de 2019 a 06 de janeiro de 2019 – Período de Discussão Pública e apresentação pública do documento estratégico.
- g) 7 de janeiro de 2020 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- h) 17 de fevereiro de 2020 – Aprovação final em Reunião de Câmara do relatório da discussão pública e, conseqüentemente, do Documento Estratégico da ORU da Costa da Caparica, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 9 de março de 2020 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Costa da Caparica em Assembleia Municipal.
- j) 25 de maio de 2020 – Publicação em Diário da República da Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ORU da Costa da Caparica correspondendo este ato à aprovação final.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica apresenta características próprias decorrentes da proximidade ao mar e à frente de praias existente, assumindo por isso uma forte componente habitacional, ainda que com uma forte incidência de residências secundárias ou sazonais, comparativamente com outras ARU do concelho.

Na ARU da Costa da Caparica predominam os edifícios unifamiliares de um e dois pisos e outros de alguma dimensão em regime de propriedade horizontal. Este território apresenta a maior disponibilidade do concelho relativamente à oferta de Alojamento Local.

Nos primeiros anos de vigência, em todas as ARU, verificou-se uma natural inércia decorrente do desconhecimento do programa que neste caso foi fortemente agravada pela impossibilidade de produzir um trabalho no local de abordagem a potenciais interessados.

O facto de, na Costa da Caparica, estarmos perante uma considerável percentagem de edifícios em propriedade horizontal, complexifica fortemente o processo de adesão ao programa.

As restrições decorrentes do Programa da Orla Costeira – Alcobaça Cabo Espichel (POC-AC) são também um forte condicionante para o desenvolvimento de processos de reabilitação.

Nas diversas ARU do concelho, com as abordagens personalizadas, analisando caso a caso, levadas a efeito pelos serviços, tem sido possível obter resultados significativos, reconhecidos pelas entidades da tutela assim como por outros municípios onde se aprovaram situações congêneres.

Os resultados obtidos assentam 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.

Haverá naturalmente a necessidade, logo que tal seja possível, de realizar o trabalho de proximidade que foi praticado noutras ARU e que se demonstrou determinante no número de adesões ao programa.

Naturalmente a ORU da Costa da Caparica distingue-se dos padrões canónicos das restantes ORU do concelho, sendo que neste caso, estamos perante um tecido urbano bem mais recente, onde as mais-valias produzidas por qualquer intervenção, em princípio, correspondem a retornos mais expressivos e, conseqüentemente, com menos apetência para a formalização dos processos de candidatura.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ORU com mais anos de vigência, vastamente relatadas nos diversos relatórios de monitorização, 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 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.

4. Procedimentos adotados.

Nas diversas ORU 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 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.

5. 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, nas várias fases, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados.



Os 21 contactos com os proprietários foram maioritariamente feitos através de uma técnica municipal, o que permitiu 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.

No último ano, devido ao confinamento, não houve oportunidade de realizar o trabalho sistemático de contacto de proximidade localmente.

b) Entrevistas realizadas.



Foram atendidos, quer presencialmente nos serviços quer por via telefónica (ainda devido à situação pandémica), proprietários de 16 edifícios, 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 analisaram os casos concretos de cada potencial candidatura, 3 proprietários voluntariamente solicitaram as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

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

Foram ainda realizadas 3 Vistorias (antes das obras) a requerimento dos proprietários para efeitos de candidatura aos benefícios para obras de reabilitação estipulados no art.º 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Outros proprietários optaram por requerer certidões para efeitos de IVA à taxa reduzida que se aplica a obras de empreitada de reabilitação realizadas em ARU.

As opções referidas nos dois parágrafos anteriores referem-se a frações em edifícios em propriedade horizontal.

d) Candidaturas aprovadas.



Foi aprovada 1 candidatura até à data, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que poderão ser objeto de novas candidaturas.

e) Dados quantitativos

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	1201
Proprietários contactados	21
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	16
Vistorias técnicas realizadas	3
Candidatura aprovada	1
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	101.194,70 €
Total de fogos intervencionados	1
Fogos intervencionados devolutos	1

(*) – 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 no presente quadro.

6. Nota Conclusiva.

A ORU da Costa da Caparica, embora abranja um território com características muito específicas em face da sazonalidade da procura, apresenta uma série de possibilidades particulares de reabilitação.

Importa realçar os constrangimentos aliados ao período de pandemia que se tem vivido, que não têm facilitado a promoção dos contactos e propiciam alguma inibição no investimento.

Por parte dos particulares quanto à iniciativa de promover a reabilitação dos seus edifícios, porventura têm-se adiado decisões, pelo facto de se terem passado quase dois verões sem garantias de retorno face aos investimentos praticados ou a praticar.

O Programa da Orla Costeira – Alcobaça Cabo Espichel (POC-AC) constitui-se como um forte condicionante para o desenvolvimento de processos de reabilitação.

Da experiência nas outras ORU, 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, trazem certamente novos desafios e constrangimentos aos processos de reabilitação, cujos resultados ainda não são bem visíveis.

Apesar de ainda estarmos a viver em pandemia, e teoricamente haver motivos para a hesitação no investimento na reabilitação, mantemos as expectativas relativamente à continuidade do programa, prosseguindo da parte da DRRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Naturalmente que é determinante a persistência 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.

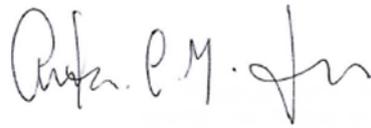
No conjunto das ORU em vigor estão aprovadas, até à data, candidaturas com o montante global de investimento por parte dos proprietários de 25.289.817,44€, estando muitas outras perspetivadas. Do total das

candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU intervieram-se 618 frações das quais 308 (cerca de 49,8%) 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, 11 de julho de 2022

O Chefe da DRRU



António Carlos Morgado Janeiro