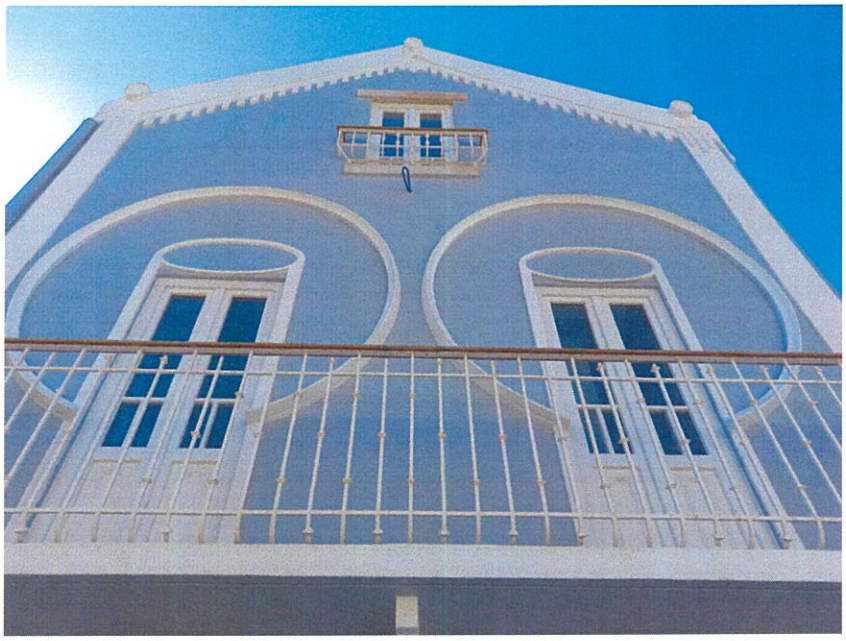
RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES (ORU) DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO BRANDÃO

19 de fevereiro de 2021 a 18 de fevereiro 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 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 Porto Brandão, 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.

Apresentam-se os dados relativos à monitorização dos seis anos do período de vigência da Operação de Reabilitação Urbana do Porto Brandão, cujo documento estratégico foi publicado através do Edital n.º 158/2016 do Diário da República, 2.ª série, N.º 35 de 19 de fevereiro de 2016.

1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
b) Agosto de 2015 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU de Porto Brandão para avaliação interna.
c) 2 de setembro de 2015 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU de Porto Brandão em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
d) 23 de setembro de 2015 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Porto Brandão.
e) 5 de outubro de 2015 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
f) De 30 de setembro de 2015 a 29 de outubro de 2015 – Período de discussão públlca e apresentação pública do documento estratégico.
g) 6 de novembro de 2015 – Elaboração do relatório da discussão pública.
h) 16 de dezembro de 2015 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU de Porto Brandão, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
i) 28 de dezembro de 2015 – Aprovação da ORU de Porto Brandão pela Assembleia Municipal.
j) 19 de fevereiro de 2016 – Publicação do Documento Estratégico da ORU de Porto Brandão em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana de Porto Brandão corresponde à enseada com o mesmo nome e abrange, para além do povoamento à cota mais baixa, toda a extensão da Rua 1.º de Maio e da Rua 5 de Outubro.

Trata-se de um território de características únicas no concelho assumindo um caráter próprio e pitoresco muito do agrado de quem o visita.

Apresenta, no entanto, um grau de risco e degradação apreciável, constatado pelas diversas vistorias efetuadas. O facto de, do ponto de vista morfológico, corresponder a um vale cavado rodeado por declives apreciáveis contribui decisivamente para esta situação.

Na área de intervenção da ORU tem-se verificado uma procura crescente que resultará seguramente num processo de regeneração significativo a curto prazo.

Atualmente, à semelhança do que se passa nas ORU da Trafaria e de Almada, Porto Brandão tem sido, de entre todas as ORU, das que tem registado um interesse maior na procura de oportunidades de investimento em reabilitação.

Os projetos em curso para a área de intervenção, conducentes à reabilitação do espaço público, reordenamento da frente ribeirinha, melhoria das acessibilidades e ordenamento da circulação e estacionamento serão determinantes para o processo de requalificação da área.

À semelhança dos procedimentos adotados nas outras ORU do concelho, estão a ser feitas pelos serviços abordagens personalizadas, analisando caso a caso.

Tem-se constatado que existe uma quantidade considerável de frações devolutas cuja percentagem ainda é difícil de avaliar. Os processos de reabilitação urbana já iniciados irão naturalmente reverter este processo.

Com os processos de reabilitação já iniciados prevê-se a curto prazo que se iniciem várias obras de reabilitação do edificado com relevância que se afigurarão como motores determinantes de mais reabilitações.

Estão também a decorrer outros processos de licenciamento com vista à reabilitação de diversos edifícios.

Nesta ORU, o investimento é significativo, em razão da procura crescente verificada e da dimensão dos projetos em curso, pelo que é expectável a curto

prazo um considerável incremento do volume financeiro aplicado na reabilitação urbana.

A revogação do Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – RERU, designadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, nestes territórios com menos atratividade ao investimento, gera como consequência direta o aumento da dificuldade de implementar os processos de reabilitação em face das maiores exigências técnico-administrativas.

Atendendo às dificuldades acima referidas, e considerando como fator determinante os tempos de aprovação dos processos, desde 2020 a agora DRU passou a ser responsável pela tramitação e pareceres de aprovação dos processos de gestão urbanística nos projetos de arquitetura em ARU's, assegurando-se assim tempos de resposta mais rápidos.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem que tão bons resultados têm dado noutras ORU. São 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 tem 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 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.

4. Procedimentos adotados.

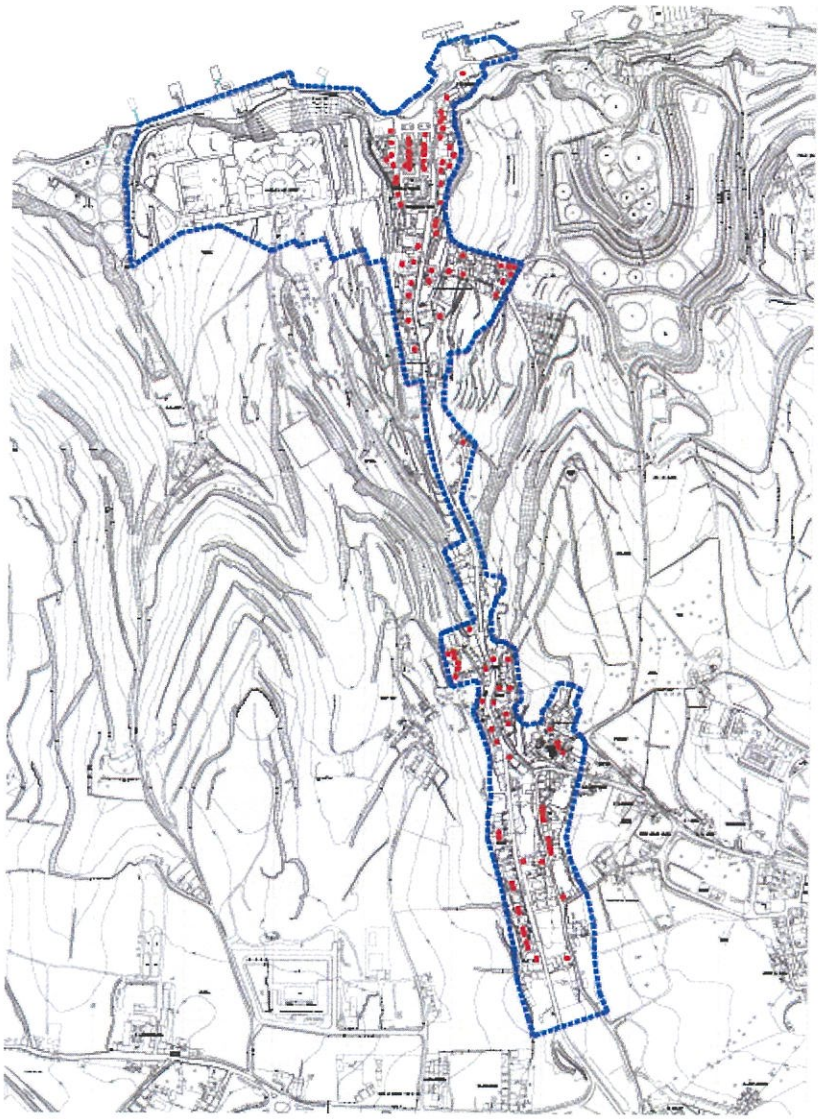
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

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 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.

5. Dados da Intervenção.

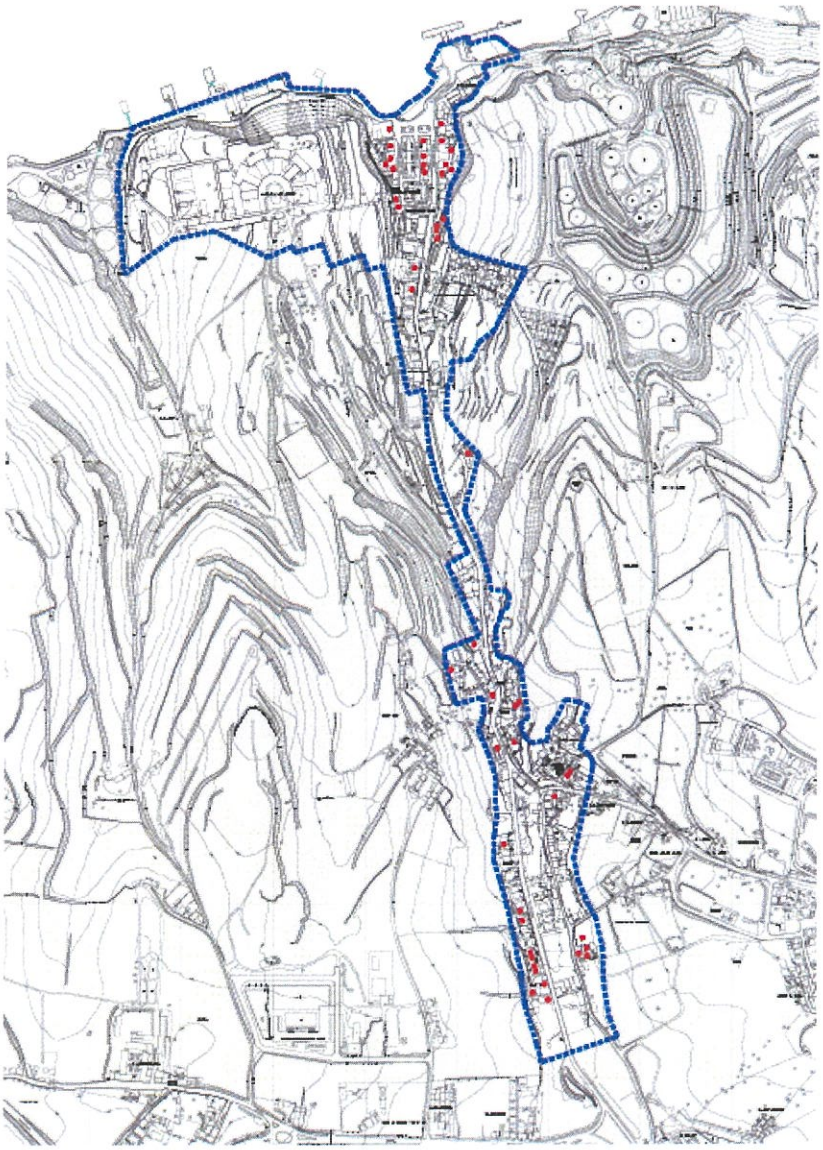
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ORU, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados.



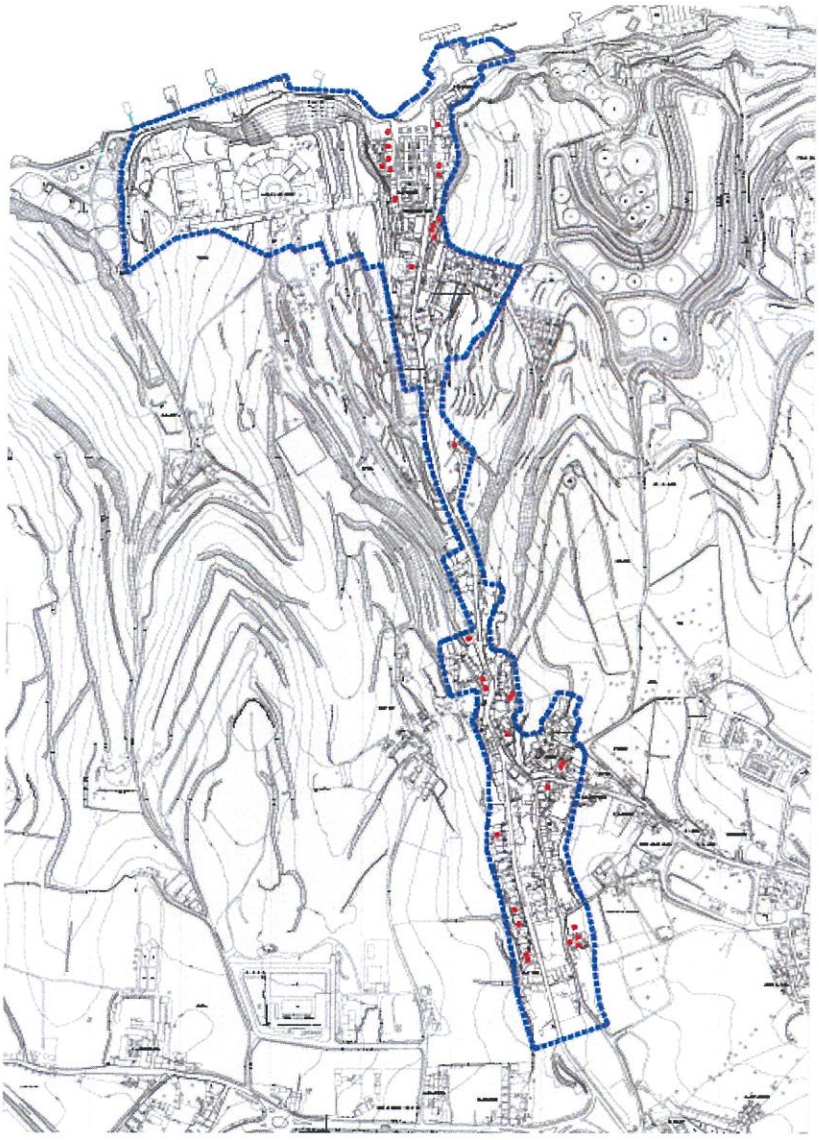
Os 127 contactos com os proprietários foram sempre feitos através de uma técnica municipal destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto.

b) Entrevistas realizadas.



Dos contactos inicialmente havidos, compareceram nos serviços os proprietários de 59 edifícios, onde lhes foi exaustivamente 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.

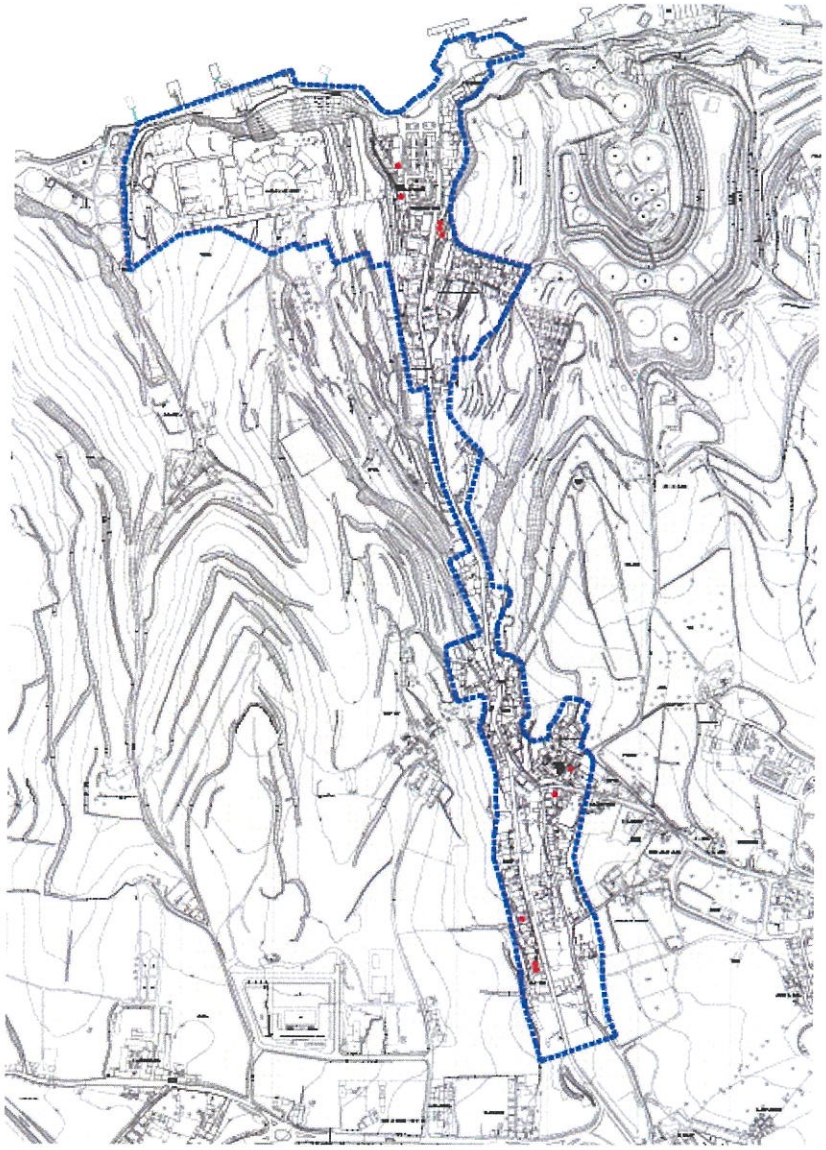


Após as entrevistas, onde se analisaram os casos concretos de cada potencial candidatura, 40 proprietários voluntariamente solicitaram as respetivas vistorias prévias aos edifícios, primeiro elemento de instrução de candidatura.

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.

Foi ainda realizada 1 Vistoria (antes das obras) a requerimento do proprietário de uma fração em edifício em propriedade horizontal, para efeitos de candidatura aos benefícios para obras de reabilitação estipulados no art.º 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

d) Candidaturas aprovadas.



As candidaturas aprovadas correspondem à aprovação em reunião de câmara dos processos e respetivos orçamentos e geram o compromisso de início das obras após a deliberação de aprovação.

Foram aprovadas 10 candidaturas ao programa, encontrando-se em fase de apreciação outras 3 candidaturas, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que poderão ser objeto de futuras candidaturas.

e) Dados quantitativos.

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	371
Proprietários contactados	127
Entrevistas realizadas com proprietários	59
Vistorias prévias realizadas	40
Candidaturas aprovadas	10
Obras concluídas	7
Total de fogos intervencionados	19
Fogos intervencionados devolutos	11
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	1 156 099,85 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	32 500,00 €

No período entre 19/02/2021 a 18/02/2022:

Proprietários contactados	4
Entrevistas realizadas com proprietários	4
Vistorias prévias realizadas	4
Obras concluídas	2

(*) – 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.

6. Nota Conclusiva.

A ORU de Porto Brandão afigura-se como uma das áreas com maior potencial de procura de investimento demonstrado numa demanda significativa junto dos serviços. Este potencial é evidente em face do número de solicitações de informações, maioritariamente de investidores externos, demonstrando interesse em iniciar processos de reabilitação. Algumas destas solicitações já se materializaram em aquisições e, neste momento, em processos de licenciamento ou informações prévias que estão a decorrer nos serviços.

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.

Importa realçar os constrangimentos aliados ao período de pandemia que se tem vivido, que não têm facilitado na promoção dos contactos e propiciam alguma inibição no investimento, no entanto, mantemos as expectativas relativamente à continuidade do êxito no programa, prosseguindo da parte da DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Até 18 de fevereiro de 2022, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU intervencionaram-se 602 frações das quais 295 (49,0%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento. No conjunto das ORU em vigor, até á data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 24.130.011,25 €, estando muitas outras perspetivadas.

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, verificando-se que no período entre 19/02/2021 a 18/02/2022, foram contactados 4 proprietários, foram realizadas 4 entrevistas aos mesmos, foram realizadas 4 vistorias prévias e concluídas 2 obras de reabilitação urbana, encontrando-se também em curso contatos com promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação urbana na ORU do Porto Brandão, (algumas com procedimentos de controlo prévio em curso e outras em fase de análise prévia em reuniões tidas com os técnicos autores dos projetos de

arquitetura), as quais face à sua dimensão e importância num contexto e perímetro urbano respetivamente envelhecido/degradado e contido, poderão alavancar o respetivo processo de reabilitação urbana.

Nestes termos sou a propor as seguintes medidas de acompanhamento no âmbito da revisão da estratégia de reabilitação urbana da ORU simples do Porto Brandão:

1. Priorização e calendarização de intervenções/obras de urbanização de requalificação do espaço publico, ao nível de praças, arruamentos, zonas verdes de estadia e lazer, bem como de equipamentos de apoio à população, como forma de acompanhar e incentivar o investimento privado realizado nos edifícios particulares, no processo de reabilitação urbana da ORU simples do Monte de Caparica.

2. Adoção de campanhas de procedimentos de vistorias de verificação do estado de conservação, nos termos do Art.º 89.º, conjugado com o n.º 1 do Art.º 90.º do RJUE, no âmbito de processos de agravamento de IMI (Edifícios Devolutos e/ou Degradados), cuja iniciativa decorre no Núcleo de Controlo das Áreas de Pressão Urbanística (NCAPU), desta divisão, como forma de incentivar os proprietários dos imoveis na conservação do seu património imobiliário privado.

Almada, 09 de outubro de 2022

O Chefe da DRU

Pedro Jorge Gonçalves Santos