



1  
P

PROPOSTA 99

**Assunto:** Aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, por um período de dois anos, nos termos com o N.º 1 do artigo 20.º do RJRU

**Proposta N.º 2023-375-DPMERU**

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

**Serviço Emissor:** Planeamento Urbanístico

**Processo N.º** \_\_\_\_\_ *Preenchimento manual*

## **Proposta de Prorrogação do Prazo de Vigência da ORU do Pragal**

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 19/06/2013, aprovada em deliberação da Assembleia Municipal, de 01/07/2013, e publicada na 2ª Série do Diário da República n.º 22, através do Edital n.º 826/2013, de 22/08/2013, foi aprovada a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Pragal.

Estando a decorrer o décimo ano de vigência da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Pragal e de acordo com o ponto 2, do Capítulo II, do Documento Estratégico, prevê-se que a ORU do Pragal estaria em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, podendo ser prorrogável por um máximo de 5 anos.

Considerando que:

A ORU do Pragal, a par da ORU da Cova da Piedade e da ORU do Monte de Caparica foram as terceiras a ser publicadas no concelho e, conseqüentemente, a suscitar um procedimento de prorrogação de vigência.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 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.

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

Nos processos de reabilitação candidatados no âmbito da ARU do Pragal, dos 32 fogos intervencionados, 12 estavam devolutos e, neste momento, todos se encontram ocupados maioritariamente no regime de arrendamento. 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.

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.

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

Considera-se assim 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 26 016 996,23€, correspondendo a 628 frações intervencionadas a que corresponderam 313 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 do Pragal esteja em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, podendo ser prorrogável por um máximo de 5 anos.

Atendendo ao atual processo de revisão da legislação sobre esta matéria, ainda em curso, prevê-se, a prazo, a necessidade de alterar a ARU e o respetivo documento estratégico, decidindo-se prorrogar, neste momento, por mais 2 anos.

A reabilitação urbana será sempre um processo a longo prazo dedicado e persistente. Torna-se particularmente importante continuar a dar a resposta adequada e imprescindível no seguimento e alavancagem destes processos.

Atualmente, não existem processos de candidatura em curso na ARU Pragal, tendo sido realizadas 35 vistorias prévias desde 2013.

Conforme se refere no mais recente Relatório Anual de Monitorização da Operação de Reabilitação Simples (ORU) da Área de Reabilitação Urbana do Pragal encontram-se também em curso "contatos com promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação urbana na ORU do Pragal, (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".



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 a 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 subjacentes à área anteriormente delimitada se encontram inalterados.

**Propõe-se que a Câmara delibere:**

1. Aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, na sua atual configuração, e nos termos propostos nos considerandos, por um período de dois 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.
2. 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.

3  
P



**INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º** N.º 33 / DPMERU / 2023

27/07/2023

**DE:** Arq.ª Patrícia Bernardo

**PARA:** Chefe da DPMERU – Arq.ª Inês Pulido

**PROCESSO N.º:**

**ASSUNTO:** Prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, por um período de dois anos, nos termos com o N.º 1, do artigo 20.º do RJRU.

**PARECER(ES):**

**DESPACHO:**

## **A – ENQUADRAMENTO**

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor à data, e de acordo com a proposta deliberada em reunião camarária, de 19/06/2013, aprovada em deliberação da Assembleia Municipal, de 01/07/2013, e publicada na 2ª Série do Diário da República nº 22, através do Edital nº 826/2013, de 22/08/2013, foi aprovada a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Pragal.

Estando a decorrer o décimo ano de vigência da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Pragal e de acordo com o ponto 2, do Capítulo II, do Documento Estratégico, prevê-se que a ORU do Pragal estaria em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, podendo ser prorrogável por um máximo de 5 anos.

## **B – ANÁLISE**

A ORU do Pragal, a par da ORU da Cova da Piedade e da ORU do Monte de Caparica foram as terceiras a ser publicadas no concelho e, conseqüentemente, a suscitar um procedimento de prorrogação de vigência.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 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 caráter inovador das medidas adotadas pelo município têm sido um fator decisivo para o sucesso das operações de reabilitação.

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

Nos processos de reabilitação candidatados no âmbito da ARU do Pragal, dos 32 fogos intervencionados, 12 estavam devolutos e, neste momento, todos se encontram ocupados maioritariamente no regime de arrendamento. 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.

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.

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

Considera-se assim 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 26 016 996,23€, correspondendo a 628 frações intervencionadas a que corresponderam 313 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 do Pragal esteja em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, podendo ser prorrogável por um máximo de 5 anos.

A reabilitação urbana será sempre um processo a longo prazo dedicado e persistente. Torna-se particularmente importante continuar a dar a resposta adequada e imprescindível no seguimento e alavancagem destes processos.

Atualmente, não existem processos de candidatura em curso na ARU Pragal, tendo sido realizadas 35 vistorias prévias desde 2013.

Conforme se refere no mais recente Relatório Anual de Monitorização da Operação de Reabilitação Simples (ORU) da Área de Reabilitação Urbana do Pragal encontram-se também em curso "contatos com promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação urbana na ORU do Pragal, (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”.

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 a 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 subjacentes à área anteriormente delimitada se encontram inalterados.

Não obstante a prorrogação de prazo proposta e considerando que a reabilitação urbana do concelho de Almada não se poderá limitar somente aos núcleos históricos do concelho, prevê-se alargar o conceito de reabilitação a novos territórios, numa estratégia global de reabilitação para a maior parte do tecido edificado da cidade de Almada, numa expectativa de uma maior dinâmica de reabilitação e coesão deste território, assegurando e potenciando a mobilização de investimentos privados. Antecipa-se a junção de quatro áreas delimitadas como reabilitação urbana, nomeadamente ORU de Almada, ORU Pragal, ORU Cova da Piedade e ORU Cacilhas englobando-as na delimitação de uma nova ORU mais extensa e fundamentada. No entanto, e atendendo ao atual processo de revisão da legislação sobre esta matéria, considera-se prudente aguardar a publicação da mesma para início desta proposta pelo que se decidiu prorrogar a atual ARU do Pragal por mais dois anos.

## C – PROPOSTA

---

Propõe-se aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, na sua atual configuração, e nos termos propostos nos considerandos, por um período de dois 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 e submeter à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do n.º 2, do artigo 20.º do mesmo regime, a referida prorrogação para posterior publicação em Diário da República e publicitação.

*Patricia Bernardo*

Patricia Bernardo, arquiteta

1/6460/DPMERU/2023 : Prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, por um período de cinco anos, nos termos c...

[Estado atual]: SERVIÇO

Mudar estado para: DECISÃO

- Concluir
- Enviar para Aprovação Superior
- Enviar para Serviço

Histórico do workflow

Este documento contém anexos!

Último Movimento

Data	Utilizador	Destinatário	Informação
28-07-2023 23:38:30	LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO	INÉS MARIA MARQUES COSTA PULIDO PEREIRA	Sr.º C DPMERU arg. Inês Pulido, para procedimento nos termos do despacho do Sr.º

Documento | Movimentos | Docs relacionados | Processos | Anexos | Entidades responsáveis | Mensagens | Conhecimento interno | Localizações

VISUALIZAR MOVIMENTOS SELECIONADOS | VISUALIZAR MOVIMENTOS DOCUMENTOS RELACIONADOS | VISUALIZAR TODOS

	Data	Utilizador	Departamento	Destinatário	Informação	
<input type="checkbox"/>	28-07-2023 23:38:30	LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO		INÉS MARIA MARQUES COSTA PULIDO PEREIRA	Sr.º C DPMERU arg. Inês Pulido, para procedimento nos termos do despacho do Sr.º D DMDU	MA ME FL
<input type="checkbox"/>	28-07-2023 20:33:23	Paulo Manuel Costa Amara Prazeres Pais		LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO	Care DCDU Arg. Luis Bernardo concordar	MA ME FL
<input type="checkbox"/>	28-07-2023 16:03:54	LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO		Paulo Manuel Costa Amara Prazeres Pais	Sr.º D DMDU arg. Paulo Pais na sequência do despacho da Sr.ª presidente de 26/07/2023 procedeu-se a) competente aditamento da proposta de prorrogação do prazo de vigência da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Pragal por mais 2 anos a qual merece a minha concordância. Neste sentido proponho que se submeta a Reunião de Câmara a proposta de prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal por 05 anos nos termos da IS 33/DPMERU/2023 e respetiva minuta em anexo (Proposta_RC_Prorrogação_ARU Pragal.docx) após a aprovação superior e a competente validação jurídica.	ME MA CO PE





6  
F

ANEXO À PROPOSTA – INFORMAÇÃO FINANCEIRA

**Assunto:** Aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, por um período de dois anos, nos termos com o N.º 1, do artigo 20.º do RJRU

**Proposta N.º 2023-375-DPMERU**

<b>Código Orçamental</b>	___ / _____
<b>Plano</b>	___ / ___ / ___
<b>Código Fornecedor</b>	_____
<b>N.º Cabimento</b>	___ / ___
<b>Data</b>	<u>01/08/2023</u>
<b>N.º Compromisso</b>	___ / ___

Não carece de informação financeira

**Valores:**

Ano	_____	Valor	_____ €
Ano (n+1)	_____	Valor	_____ €
Ano (n+2)	_____	Valor	_____ €
Anos seguintes	_____	Valor	_____ €

- O valor da presente proposta não ultrapassa os valores gastos no ano anterior.
- O valor da presente proposta ultrapassa os valores gastos no ano anterior.
- Para os efeitos do artigo 113.º, n.º do CCP, declara-se que... (Inserir texto se selecionado)

X

SANDRA SOFIA  
PIRES ESTEVAM

Assinado de forma digital  
por SANDRA SOFIA PIRES  
ESTEVAM  
Dados: 2023.08.01 10:24:47  
+01'00'

*Documento assinado digitalmente*





7  
P

ANEXO À PROPOSTA – VALIDAÇÃO JURÍDICA

**Assunto:** Aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU do Pragal, por um período de dois anos, nos termos com o N.º 1, do artigo 20.º do RJRU

Proposta N.º 2023-375-DPMERU

**NADA A OPOR** à emissão da presente declaração relativa ao texto da proposta em apreço e aos anexos da mesma, na versão que consta anexa à presente, devidamente rubricada e datada, e que desta faz parte integrante, por a mesma ter merecido parecer favorável emitido pelo(a) signatário(a) neste portal executivo, por observar todos os preceitos legais aplicáveis.

**PUBLICAÇÃO (ao abrigo do artigo 56º do Anexo I à Lei nº 75/2013, 12 set.)**

- Edital
- Sítio municipal
- Boletim municipal
- Jornal regional

**PUBLICAÇÃO (ao abrigo de legislação especial)**

- Diário da Republica
- Outra

Assinado por: **PAULA ALEXANDRA PINHEIRO**  
**FATELA MAGALHÃES PINTO**  
Num. de Identificação: 10098271  
Data: 2023.08.01 10:32:54+01'00'

X

*Documento assinado digitalmente*

