Assinado por: PAULA ALEXANDRA PINHEIRO FATELA MAGALHÃES PINTO
Num. de Identificação: 10098271
Data: 2023.08.01 10:41:06+01'00'

PROPOSTA 100

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

Proposta Nº 2023-376-DPMERU

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

Serviço Emissor: Planeamento Urbanístico

Processo Nº _____ *Preenchimento manual*

Proposta de Prorrogação do Prazo de Vigência da ORU do Monte de Caparica

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 1 de julho de 2013, aprovada em deliberação da Assembleia Municipal, de 19/06/2013, e publicada na 2.ª Série do Diário da República n.º 162, através do Edital n.º 829/2013, de 23 de agosto de 2013, foi aprovada a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Monte de Caparica.

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

Considerando que:

A ORU do Monte de Caparica, em conjunto com a ORU da Cova da Piedade e a ORU do Pragal foram as terceiras a ser publicadas no concelho e, consequentemente, a suscitar

um procedimento de prorrogação de vigência (exceto a Cova da Piedade porque foi alvo de uma alteração posterior).

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 Monte de Caparica, as 7 candidaturas aprovadas, correspondem a 3 obras concluídas, sendo 16 frações, em que 13 estavam devolutas e, neste momento, todas se encontram ocupadas maioritariamente no regime de arrendamento. Tal constitui, do nosso ponto de vista, uma demonstração importante 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.

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 Monte de Caparica esteja em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por um máximo de 5 anos.

No entanto, 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 do Monte de Caparica, tendo sido realizadas 29 vistorias prévias desde 2013.

No caso concreto da ARU do Monte de Caparica, a proximidade às universidades, aliada à escassez de oferta formal de alojamento estudantil, propiciou ao longo dos anos a proliferação de arrendamentos clandestinos muitas vezes em construções também clandestinas, em anexos e ampliações pouco condignas, reduzindo a adesão dos proprietários à reabilitação. Face a esta constatação, no último relatório de monitorização da ARU do Monte de Caparica, de 15.11.2022, são propostas as seguintes medidas de acompanhamento:

1- Há que incentivar os investimentos conducentes à viabilização da construção e/ou reabilitação destinada a residências de estudantes, concorrencial com o atual estado, em condições de alojamento formal e mais condigno. Estamos convictos que só com o aumento desta oferta formal se poderá inverter este ciclo e encarar os futuros processos de reabilitação em contexto diverso.

2 – Priorização e calendarização de intervenções/obras de urbanização de requalificação do espaço público, 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.

3 – Adoção de campanhas de procedimentos de fiscalização prioritária e sucessiva ao edificado clandestino que esteja a ser utilizado de uma forma informal na oferta de alojamento e/ou mercado de arrendamento.

Recentemente, através do Aviso n.º 4695/2023, do Diário da República, 2.ª série, de 6 de março, foi publicada a aprovação da alteração à delimitação da área de reabilitação urbana do Monte de Caparica, expandindo os seus limites. Após este alargamento, a Divisão de Reabilitação Urbana já foi contactada por diversos promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação. Constituem-se desta forma, novas oportunidades de reabilitação do edificado.

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 Monte de Caparica, 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.

INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º 34 DPMERU / 2023 28/07/2023

DE: Eunice Marques, arq

PARA: Chefe da DPMERU – Arq. Inês Pulido

PROCESSO N.º:

ASSUNTO: Prorrogação do prazo de vigência da ORU do Monte de Caparica, 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 1 de julho de 2013, aprovada em deliberação da Assembleia Municipal, de 19/06/2013, e publicada na 2ª Série do Diário da República n.º 162, através do Edital n.º 829/2013, de 23 de agosto de 2013, foi aprovada a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Monte de Caparica.

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

B – ANÁLISE

A ORU do Monte de Caparica, em conjunto com a ORU da Cova da Piedade e a ORU do Pragal foram as terceiras a ser publicadas no concelho e, consequentemente, a suscitar um procedimento de prorrogação de vigência (exceto a Cova da Piedade porque foi alvo de uma alteração posterior).

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 Monte de Caparica, as 7 candidaturas aprovadas, correspondem a 3 obras concluídas, sendo 16 frações, em que 13 estavam devolutas e, neste momento, todas se encontram ocupadas maioritariamente no regime de arrendamento. Tal constitui, do nosso ponto de vista, uma demonstração importante 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.

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 Monte de Caparica esteja 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. 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 do Monte de Caparica, tendo sido realizadas 29 vistorias prévias desde 2013.

No caso concreto da ARU do Monte de Caparica, a proximidade às universidades, aliada à escassez de oferta formal de alojamento estudantil, propiciou ao longo dos anos a proliferação de arrendamentos clandestinos muitas vezes em construções também clandestinas, em anexos e ampliações pouco condignas, reduzindo a adesão dos proprietários à reabilitação. Face a esta constatação, no último relatório de monitorização da ARU do Monte de Caparica, de 15.11.2022, são propostas as seguintes medidas de acompanhamento:

1- Há que incentivar os investimentos conducentes à viabilização da construção e/ou reabilitação destinada a residências de estudantes, concorrencial com o atual estado, em condições de alojamento formal e mais condigno. Estamos convictos que só com o aumento desta oferta formal se poderá inverter este ciclo e encarar os futuros processos de reabilitação em contexto diverso.

2 – Priorização e calendarização de intervenções/obras de urbanização de requalificação do espaço público, 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.

3 – Adoção de campanhas de procedimentos de fiscalização prioritária e sucessiva ao edificado clandestino que esteja a ser utilizado de uma forma informal na oferta de alojamento e/ou mercado de arrendamento.

Recentemente, através do Aviso n.º 4695/2023, do Diário da República, 2.ª série, de 6 de março, foi publicada a aprovação da alteração à delimitação da área de reabilitação urbana do Monte de Caparica, expandindo os seus limites. Após este alargamento, a Divisão de Reabilitação Urbana já foi contactada por diversos promotores privados sobre a admissibilidade de obras de reabilitação. Constituem-se desta forma, novas oportunidades de reabilitação do edificado.

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.

Considerando a necessidade de um horizonte temporal mais dilatado para permitir a reabilitação do tecido urbano do Monte de Caparica, bem como de Porto Brandão, numa expectativa de uma maior dinâmica de reabilitação e coesão do território, prevê-se a futura constituição de uma única ARU que resulte da fusão das duas anteriores, permitindo simultaneamente a atualização da respetiva estratégia de reabilitação urbana no sentido de incorporar as propostas constantes no último relatório de monitorização da ARU do Monte de Caparica, acima referidas. 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.

Em face do exposto, propõe-se a prorrogação do Documento Estratégico da ARU do Monte de Caparica por mais dois anos.

C – PROPOSTA

Propõe-se aprovar a prorrogação do prazo de vigência da ORU do Monte de Caparica, 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.

[redacted]

I/6466/DPMERU/2023 : Prorrogação do prazo de vigência da ORU do Monte de Caparica, por um período de cinco anos, n...

[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 20 37 56	LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO	INES MARIA MARQUES COSTA PULIDO PEREIRA	Sr.ª C DPMERU arq. Inês Pulido, para procedimento nos termos do despacho do Sr. I

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	Co
	28-07-2023 20 37 56	LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO		INES MARIA MARQUES COSTA PULIDO PEREIRA	Sr.ª C DPMERU arq. Inês Pulido, para procedimento nos termos do despacho do Sr. D DMDU	MA ME FL
	28-07-2023 20 33 51	Paulo Manuel Costa Amaral Prazeres Pais		LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO	Caro DDPU Arq. Luís Bernardo, concordo	MA ME FL
	28-07-2023 16 11 10	LUIS FILIPE AZENHA BERNARDO		Paulo Manuel Costa Amaral Prazeres Pais	Sr. D DMDU arq. Paulo Pais, na sequência do despacho da Sr.ª presidente de 26.07.2023, procedeu-se ao competente andamento da proposta de prorrogação do prazo de vigência da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Monte de Caparica por mais 2 anos, a qual merece a minha concordância. Neste sentido, proponho que se submeta à Reunião de Câmara a proposta de prorrogação do prazo de vigência da ORU do Monte de Caparica por dois anos, nos termos da IS 34.DPMERU/2023 e respetiva minuta em anexo (Proposta_RC_Prorrogacao_2anos_ARU MCaparica docx), após a aprovação superior e a competente validação jurídica.	MIE MA CO PE

[redacted]

MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO À PROPOSTA – INFORMAÇÃO FINANCEIRA

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

Proposta Nº 2023-376-DPMERU

Código Orçamental	_ _ _ _ / _ _ _ _ _ _ _ _
Plano	_ _ _ _ / _ / _ _ _
Código Fornecedor	_ _ _ _ _ _ _
Nº Cabimento	_ _ _ _ / _ _ _ _
Data	01/08/2023
N.º Compromisso	_ _ _ _ / _ _ _ _

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 10:30:26 +01'00'

Documento assinado digitalmente

MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO À PROPOSTA – VALIDAÇÃO JURÍDICA

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

Proposta Nº 2023-376-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 10:37:26+01'00'

X

Documento assinado digitalmente