



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

31 de janeiro de 2017 a 31 de janeiro de 2018

De acordo com o número 1, do Artigo 20º-A, da Lei 32/12, 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 da Área de Reabilitação Urbana da Trafaria, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, 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) Junho de 2011 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU de Trafaria para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU de Trafaria em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- c) 27 de julho de 2011 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- d) 19 de outubro de 2011 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Trafaria.
- e) 20 de outubro de 2011 – Publicação nos jornais da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Trafaria.
- f) De 25 de outubro de 2011 a 28 de novembro de 2011 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- g) 29 de novembro de 2011 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- h) 07 de dezembro de 2011 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU de Trafaria, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ORU de Trafaria pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ORU de Trafaria em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.



2. Metodologia de Abordagem.

Análise prévia comparativa das ORU

Decorreram cerca de seis anos e meio desde a publicação da primeira ORU em Cacilhas.

Havia à partida a noção de que a ORU da Trafaria, em face da situação socioeconómica e cadastral, apresentaria um maior grau de dificuldade de implementação considerando também os diversos fatores objetivos e subjetivos em causa.

Considerando os meios disponíveis decidiu-se, num primeiro momento, fazer uma aposta de abordagem sistemática na área da ORU da Trafaria.

Comparativamente com outras ORU, na Trafaria, era evidente uma maior dificuldade económica que, aliada à incerteza no futuro e a questões que têm que ver com a regularização da propriedade contribuíam para aumentar a resistência em aderir ao programa.

Contudo nesta ORU, nos últimos anos, tem-se assistido a um claro incremento da procura, manifestado num número de candidaturas apreciável.

A ORU da Trafaria é neste momento a área com mais candidaturas no concelho. Tal facto resultada do incremento inquestionável dos fatores de confiança económica e estabelecidos com os serviços.

Contribui também decisivamente para estes resultados o crescente interesse de investidores externos.

A ORU da Trafaria apresenta neste momento um evidente potencial de crescimento e interesse dos diversos investidores no contexto da reabilitação.

Tem proporcionado intervenções particularmente interessantes em pequenos edifícios que têm sido referenciadas em publicações da especialidade com abrangência internacional

Na Trafaria têm-se verificado que existe atualmente uma evidente capacidade de captação de investimento de novos investidores, alguns estrangeiros, que aproveitam a excelente localização, o fator pitoresco da vila e as novas dinâmicas criadas, como um fator de motivação para os seus investimentos.

A recente alteração do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, por via do Orçamento de Estado de 2018, embora acrescentando os benefícios fiscais anteriormente previstos ao aumentar significativamente o grau de exigência



dos requisitos, poderá resultar numa maior dificuldade à concretização de candidaturas para obras de pequena dimensão.

Metodologia

Do ponto de vista metodológico mantiveram-se os procedimentos já referenciados em relatórios anteriores, quer no que respeita ao relacionamento personalizado com todos os interessados, quer pela forma como são assegurados os acompanhamentos dos processos de candidatura e urbanísticos.

3. Procedimentos Adotados.

Decorrendo da experiência obtida nas restantes ORU, na Trafaria optou-se por manter 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 cercas dos edifícios de forma a esclarecer à partida quais as obras pertinentes em cada intervenção.
- d) Elaboração de mapa descritivo dos trabalhos com os respetivos preços unitários médios, facilitando assim a elaboração das medições e orçamentos de cada candidatura.
- e) Acompanhamento personalizado de cada processo com minutas tipificadas, geralmente preenchidas no ato da entrevista auxiliando e aligeirando ao máximo a instrução dos processos.
- f) Desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários.
- g) Constituição nos serviços de prioridade máxima para processos de candidatura em áreas de ORU quer se constituam como comunicações prévias ou exijam licenciamento municipal.
- h) Informação e divulgação regular sobre o programa no boletim municipal e na página eletrónica do município.
- i) Acompanhamento técnico periódico das obras em curso.



4. Dados da Intervenção.

Neste capítulo procuramos dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na ORU da Trafaria, bem como da sua distribuição geográfica.

Do mesmo modo dá-se conta dos aspetos quantitativos da operação em seis anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

a) Proprietários contactados.

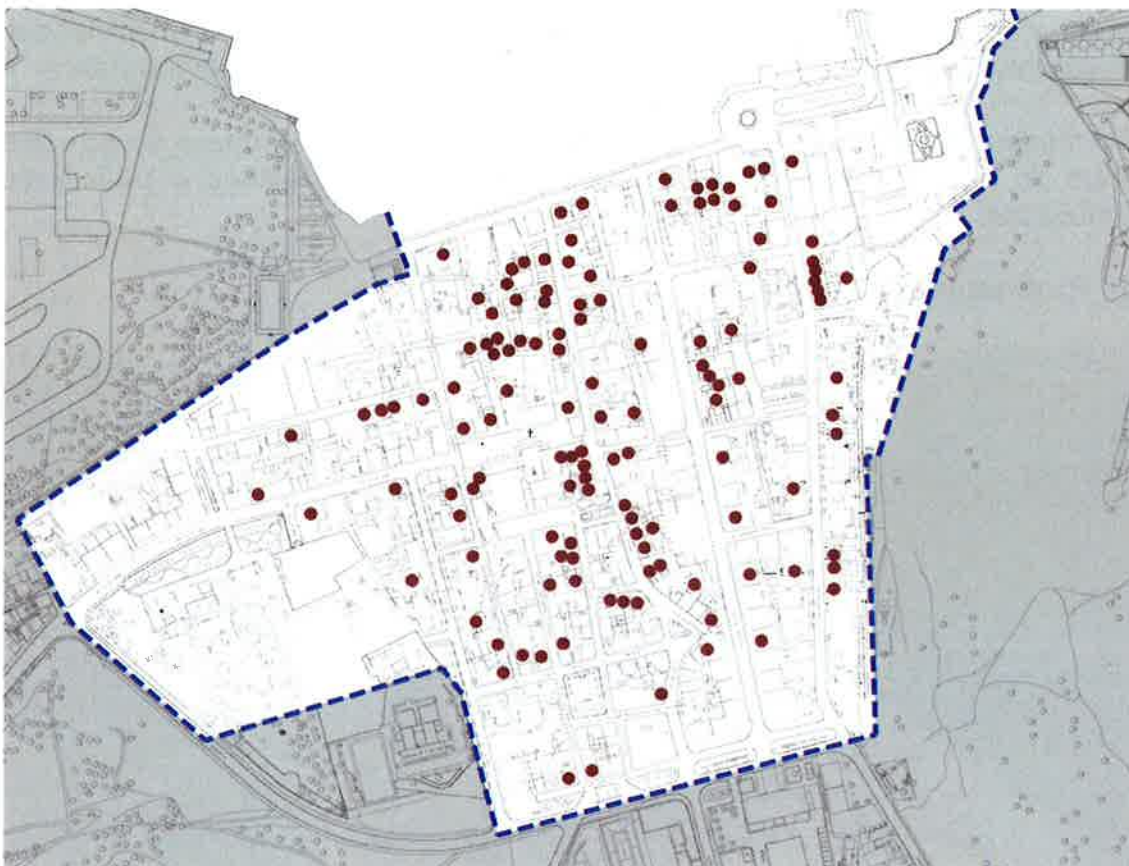


Do total estimado de 407 edifícios foram contactados, pessoalmente, proprietários de 298 imóveis.

O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a um atendimento personalizado com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, sempre que possível, se analisasse a situação do seu imóvel.



b) Atendimentos personalizados a proprietários.



Dos proprietários inicialmente contactados e de outros que compareceram nos serviços por iniciativa própria, foram realizados atendimentos personalizados a proprietários de 138 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.



Dos 138 proprietários atendidos, 106 requereram a respetiva vistoria para instrução da candidatura. Este pedido corresponde já a um potencial interesse do proprietário na prossecução da candidatura após a informação prestada na entrevista onde o seu caso concreto foi analisado.



d) Candidaturas aprovadas.



Foram aprovadas 39 candidaturas até à data, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que vão ser objeto de novas candidaturas.



e) Aspetos quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	407
Proprietários contactados por iniciativa dos serviços	296
Entrevistas realizadas com proprietários	138
Vistorias prévias realizadas	106
Candidaturas aprovadas	39
Obras concluídas	32
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	2.018.791,78€
Subvenção camarária a fundo perdido	154.132,30€
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA)	13
Total de fogos intervencionados	102
Fogos intervencionados devolutos	39

(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse.

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.



5. Nota Conclusiva.

Na ORU da Trafaria tem-se verificado uma evidente capacidade de captação de investimento externo e interno que é demonstrado quer nas candidaturas aprovadas quer no número crescente interessados que contacta os serviços.

Não obstante as dificuldades de adesão verificadas na sua fase inicial, na ORU da Trafaria tem-se verificado uma anuência ao programa que não seria expectável atendendo a todos os fatores internos e externos.

A ORU da Trafaria é neste momento aquela que evidencia o maior número de adesões e solicitações.

Registe-se que o investimento de 2.018.791,78€ e o número crescente de solicitações corresponde a uma resposta muito positiva, diríamos mesmo inesperada, quando atentarmos à conjuntura socioeconómica e cadastral existente.

O volume financeiro do investimento em reabilitação, embora inferior a outros verificados em ORU no concelho, quando refletido no universo cadastral existente de pequenos edifícios, evidencia já de forma expressiva a intervenção do programa de reabilitação no território da vila.

Os aspetos ligados aos incentivos financeiros e fiscais aliados a uma efetiva desburocratização dos processos têm permitido em muitos casos ultrapassar as dificuldades e são muitas vezes suficientes para motivar os proprietários.

A desburocratização dos processos que permite a aprovação de uma obra muito rapidamente tem-se demonstrado, em muitos casos, o fator determinante para a captação de investimentos.

A entrada em vigor de nova legislação específica para a reabilitação, Decreto-Lei n.º 53/2014, e o novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação constituem-se seguramente como fatores importantes para a motivação dos proprietários.

Naturalmente que é determinante a atitude proactiva dos serviços na procura de potenciais interessados e na análise concreta de cada situação com os próprios proprietários sem a qual seguramente não se conseguiriam atingir os resultados obtidos.

Na ORU da Trafaria, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 1.300% no investimento privado na reabilitação.



Se falarmos na perspetiva económica com o que isso significa na criação de emprego local e arrecadação de receitas públicas estaremos seguramente a falar de uma relação de investimento público vs investimento privado bem mais significativa.

Na ORU da Trafaria tem-se registado uma notória procura de novos investidores externos, nacionais e estrangeiros, que muito tem contribuído para o sucesso da operação.

No conjunto das ORU em vigor estão atualmente aprovadas candidaturas num montante de investimento por parte dos proprietários de 10.869.560,60€ estando muitas outras perspetivadas.

Do total acumulado das candidaturas concluídas e aprovadas em condições de seguir para obra nas diversas ORU, intervieram-se 391 frações das quais 152 (39%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento.

No caso específico da Trafaria intervieram-se 102 frações das quais 39 (38%) se encontravam devolutas

Em conclusão poder-se-á afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ORU/s parecem dar uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado.

Almada, 12 de março de 2018.
O chefe da DRUEP

António Carlos Morgado Janeiro

