

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

19 de fevereiro de 2017 até 19 de fevereiro de 2018



De acordo com o número 1 do Artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 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 de 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.

## **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 pública 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 das ruas 1º de Maio e 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.

Constata-se ainda a quase inexistência de comércio de proximidade, sendo que nesta área a restauração direcionada para o visitante ocasional ainda tem uma expressão significativa.

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 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.

Sendo uma das ORU mais recentes, à semelhança das anteriormente publicadas, Porto Brandão está a ser alvo dos processos de procura de interessados que, no caso vertente e daquilo que é sentido nos serviços, corresponde a um potencial de investimento em reabilitação bastante significativo.

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

Para o Porto Brandão estão neste momento a decorrer vários processos de licenciamento com vista à reabilitação de diversos edifícios.

### **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.**

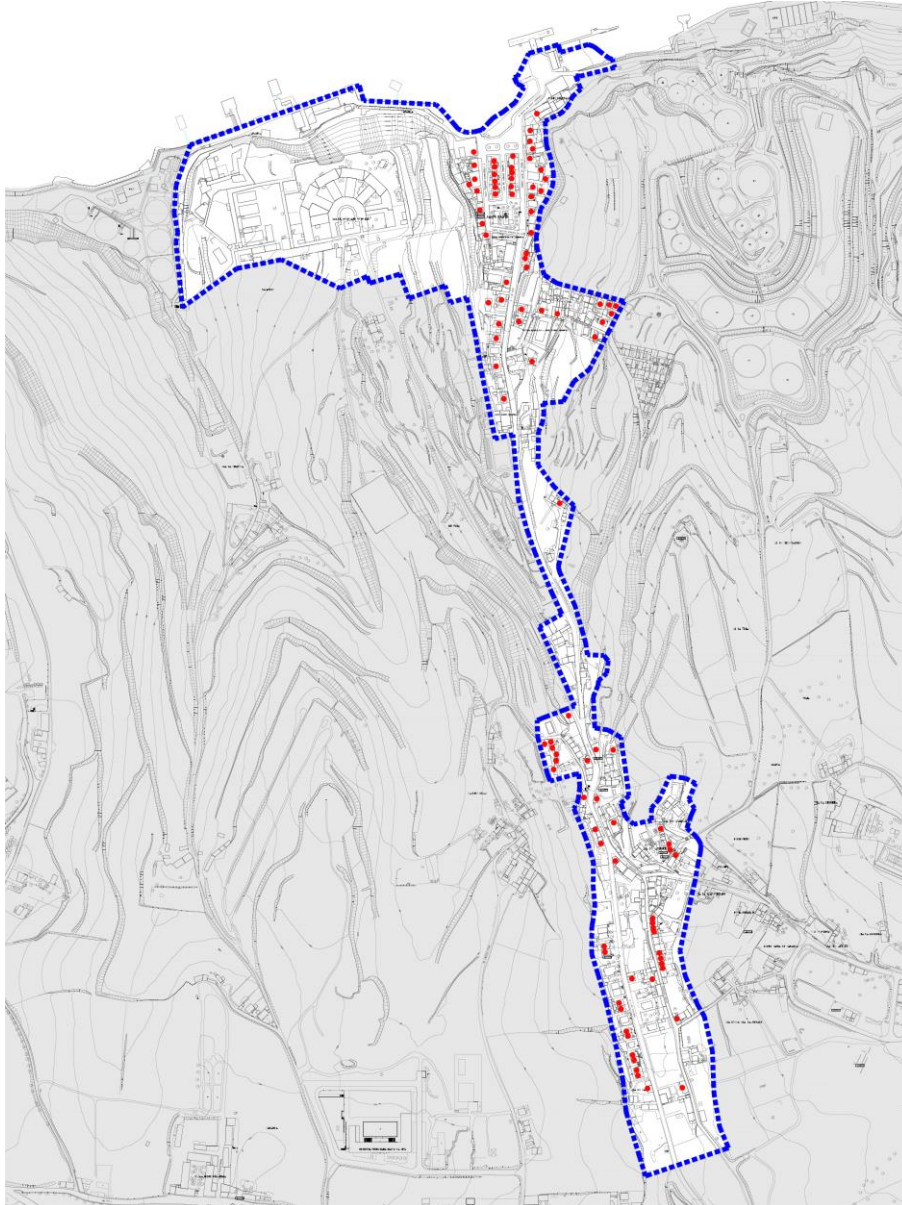
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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.

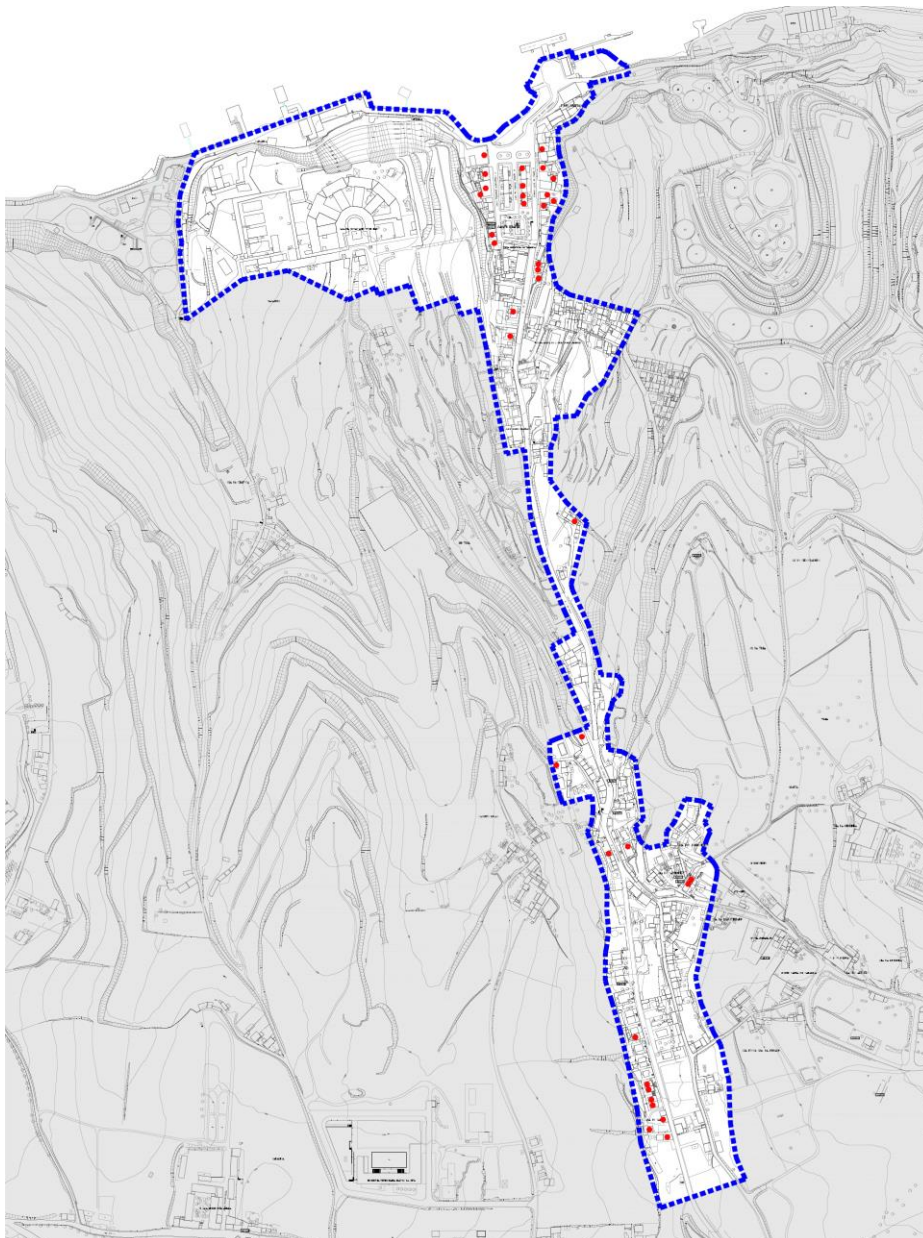
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ORU, bem como da sua distribuição geográfica.

### a) Proprietários contactados.



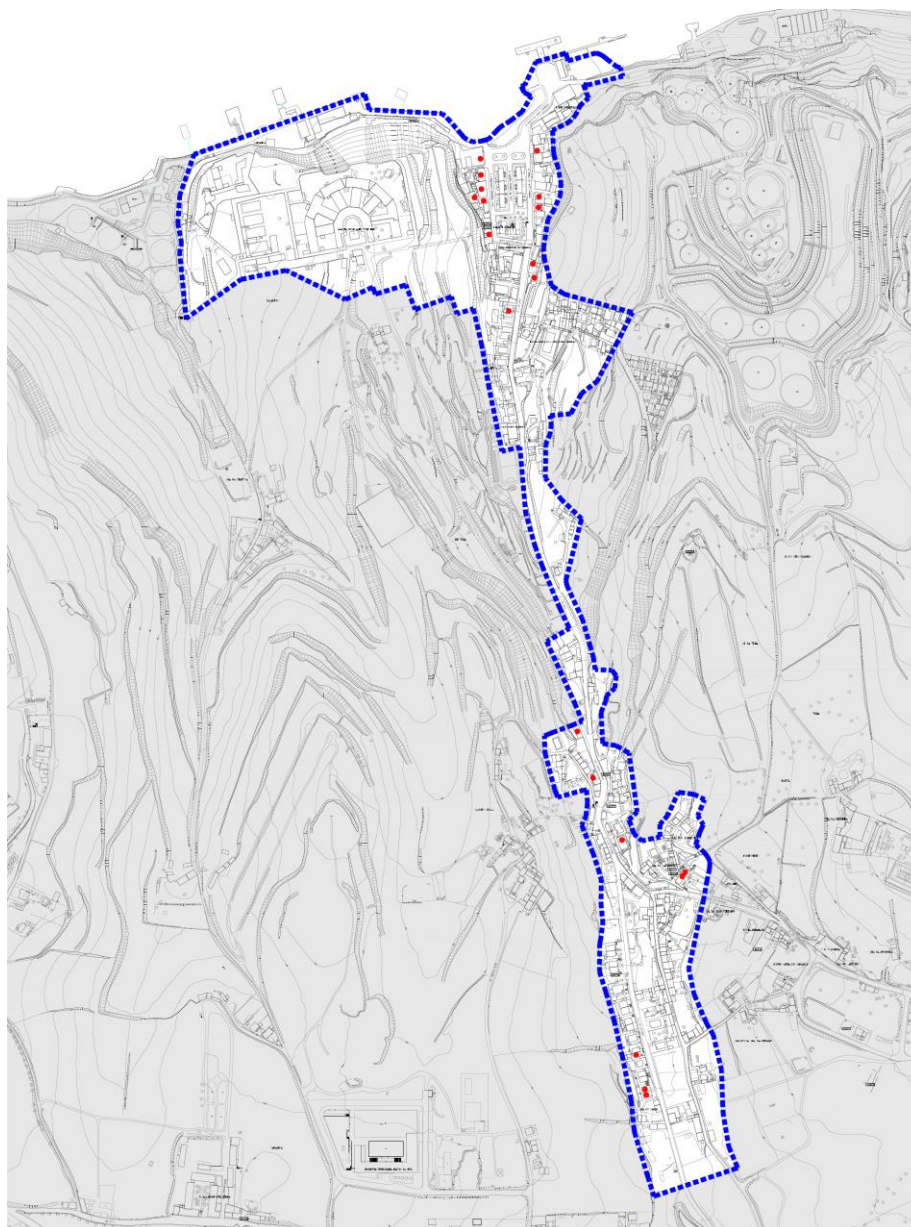
Os 92 contactos com os proprietários foram sempre feitos através de uma técnica municipal destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto.

**b) Entrevistas realizadas.**



Dos proprietários inicialmente contactados compareceram nos serviços proprietários de 38 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.

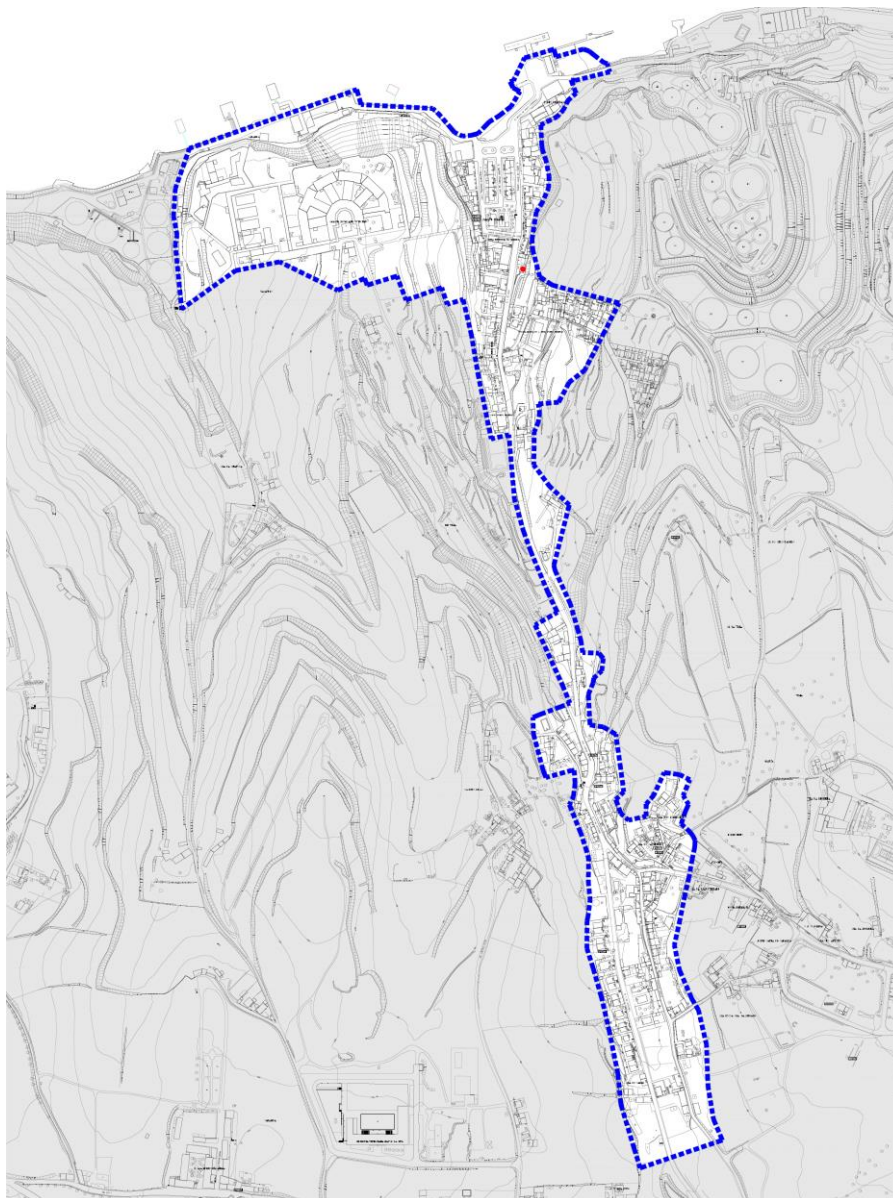
**c) Vistorias prévias realizadas.**



Dos 38 proprietários entrevistados, 20 requereram o respetivo relatório técnico para instrução da candidatura.



**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 noventa dias após a deliberação de aprovação.

Para o Porto Brandão estão neste momento a decorrer cinco pedidos de licenciamento em simultâneo com vista à reabilitação de edifícios, dos quais resultarão outras tantas candidaturas a muito curto prazo.

**e) Dados quantitativos.**

Neste ponto dão-se conta dos aspetos quantitativos da operação no segundo ano de vigência da ORU de Porto Brandão.

- Dados quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	371
Proprietários contactados por iniciativa dos serviços	93
Entrevistas realizadas com proprietários	38
Vistorias prévias realizadas	20
Candidaturas aprovadas	1
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	51.934,91€
Subvenção camarária a fundo perdido	2.500,00€
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA)	21
Total de fogos intervencionados	1
Fogos intervencionados devolutos	1

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

## 1. 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 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 do caso concreto de cada situação com os próprios proprietários sem a qual seguramente não se conseguiriam atingir os resultados obtidos.

Embora a amostra ainda não seja significativa, na ORU de Porto Brandão, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 2.100% 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.

No conjunto das ORU em vigor estão atualmente aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 10.869,560,60€, estando muitas outras perspetivadas.

Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU intervieram-se 453 frações das quais 178 (39%) 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.

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.

Almada, 29 de março de 2018.  
O chefe da Divisão de Qualificação Urbana

António Carlos Morgado Janeiro