

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA SOBREDA



De acordo com o n.º 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 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 Operação de Reabilitação Urbana da Sobreda, 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 quatro anos do período de vigência da Operação de Reabilitação Urbana da Sobreda, cujo documento estratégico foi publicado através do Edital n.º 733/2017 do Diário da República, 2.ª série — N.º 186, de 26 de setembro.

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) 16 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ORU de Cacilhas em Diário da República.
- c) Maio de 2016 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU da Sobreda para avaliação interna.
- d) 15 de junho de 2016 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU da Sobreda em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- e) 14 de dezembro de 2016 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- f) 24 de janeiro de 2017 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Operação de Reabilitação da Sobreda.
- g) 31 de janeiro de 2017 – Abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação da Sobreda.
- h) De 31 de janeiro de 2017 a 28 de fevereiro de 2017 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- i) 22 de março de 2017 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- j) 5 de abril de 2017 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU da Sobreda, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- k) 30 de junho de 2017 – Aprovação da ORU da Sobreda pela Assembleia Municipal.
- l) 26 de setembro de 2017 – Publicação do Documento Estratégico da ORU da Sobreda em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

2. Nota Prévia.

Havia à partida a noção de que a ORU da Sobreda seria aquela que apresentaria maior dificuldade de implementação no terreno considerando os diversos fatores objetivos e subjetivos em causa.

Naquele território os programas anteriores, RECRIA e RECRIPH, ao longo dos seus 22 anos (1988 a 2010) não produziram efeitos, sendo que mesmo com uma subvenção média à data, de 43% a fundo perdido, durante esse período não foi verificada qualquer candidatura.

Das imediações fortemente urbanizadas fluem volumes significativos de tráfego automóvel de atravessamento da frágil estrutura urbano-viária, bem como poucas carreiras de transportes rodoviários urbanos de baixa frequência e fraca utilização.

A pouca atratividade desta área interior do concelho reflete-se na quase inexistência de comércio local.

O facto de estarmos perante um pequeno aglomerado, com uma vivência de aldeia, deslocado das áreas urbanas mais dinâmicas, leva a que muitas das obras de reabilitação ou restauro resultem de iniciativas dos próprios, em autoconstrução, sendo a atratividade ao investimento externo inexistente.

A tradição de ir mantendo as casas pelos próprios e o facto de ser um território com pouco potencial de retorno dos investimentos em reabilitação, por um lado permite a existência de uma manutenção corrente do edificado verificando-se poucas situações de avançada degradação, por outro não é suficientemente atrativo para processos de regeneração sistemáticos ou mais intensos.

A revitalização da Sobreda antiga não poderá ignorar a centralidade do Solar dos Zagallos enquanto equipamento público cujas atividades se alargam cada vez mais à comunidade, tal como terá que passar por uma qualificação dos espaços públicos centrais e um cuidadoso ordenamento das acessibilidades locais e na envolvente.

Durante estes primeiros anos foi feito um importante investimento da equipa no contacto porta a porta, procurando interessados e informando-os do programa. Refira-se que foram feitas tentativas de contacto em todas as propriedades.

Resulta das entrevistas já realizadas, de que existe um fraco interesse dos particulares em avançar com os diversos processos, mas que será necessariamente um caminho que exigirá algum tempo e perseverança.

Comparativamente com as outras ARU, na Sobreda, é evidente uma maior dificuldade económica que, aliada a questões que têm que ver com aspetos de regularização da propriedade, também contribuem para a fraca adesão que se tem verificado.

A revogação do Regime Excepcional 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, a DRRU passou a ser responsável pela tramitação e pareceres de aprovação dos processos de gestão urbanística nos projetos de arquitetura, assegurando-se assim tempos de resposta mais rápidos.

Importa ainda 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 programa, prosseguindo da parte da DRRU todo o empenho com vista à captação de interessados.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas em anos anteriores. 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 suas 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.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas desde o primeiro ano de vigência da ORU encarada em diferentes frentes, resultando estas das experiências anteriores e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos, a saber:

- Relação de proximidade.

Entendeu-se necessário, se não mesmo imprescindível, estabelecer no local um atendimento privilegiado de primeira linha, com o objetivo de atender a todas as pretensões, esclarecer dúvidas, apresentar o programa e fazer o atendimento técnico necessário.

- Informação.

A informação reflete-se em dois níveis que são determinantes para a operação: o conhecimento generalizado do programa e a informação sobre os aspetos específicos do mesmo.

No primeiro caso, tem sido feito um esforço importante de divulgação, através de contacto pessoal com os proprietários.

Quanto aos aspetos específicos do programa, considerando a complexidade inerente à compreensão dos aspetos ligados às subvenções, financiamentos, benefícios fiscais e procedimentais, tem sido feita uma abordagem personalizada, analisando caso a caso, e explicando a cada interessado as vantagens do programa. Neste caso, a abordagem é feita em entrevista com cada proprietário e explicado no seu caso concreto os benefícios a que poderá recorrer e, sempre que possível, o estudo das vantagens financeiras de que pode usufruir.

- **Processo**

O processo de instrução das candidaturas foi simplificado ao máximo resultando na generalidade dos casos no preenchimento dos respetivos requerimentos no próprio serviço sem mais delongas.

Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, a apreciação dos projetos passou recentemente a ser responsabilidade da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana – DRRU, reduzindo-se tempos de resposta.

4. Procedimentos adotados.

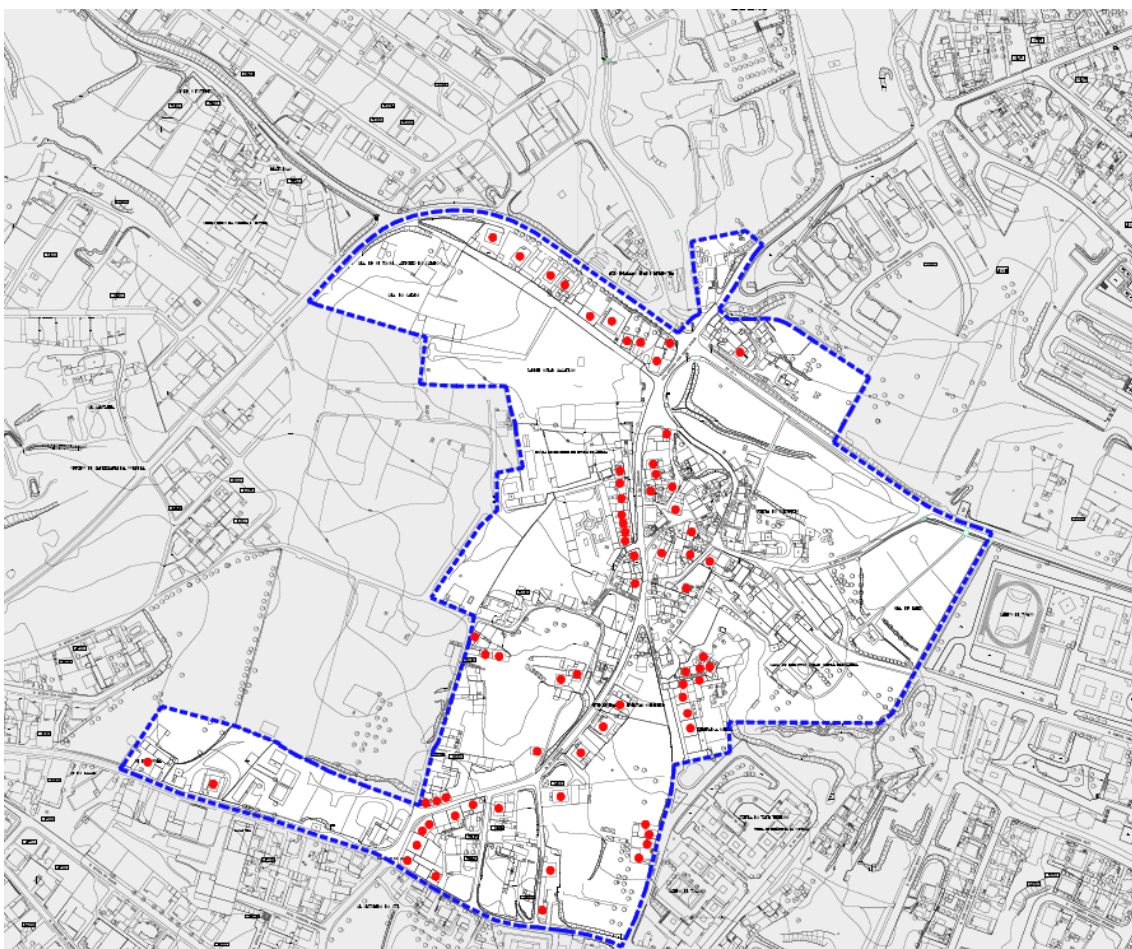
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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 estudos 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 em curso.

5. Dados da Intervenção.

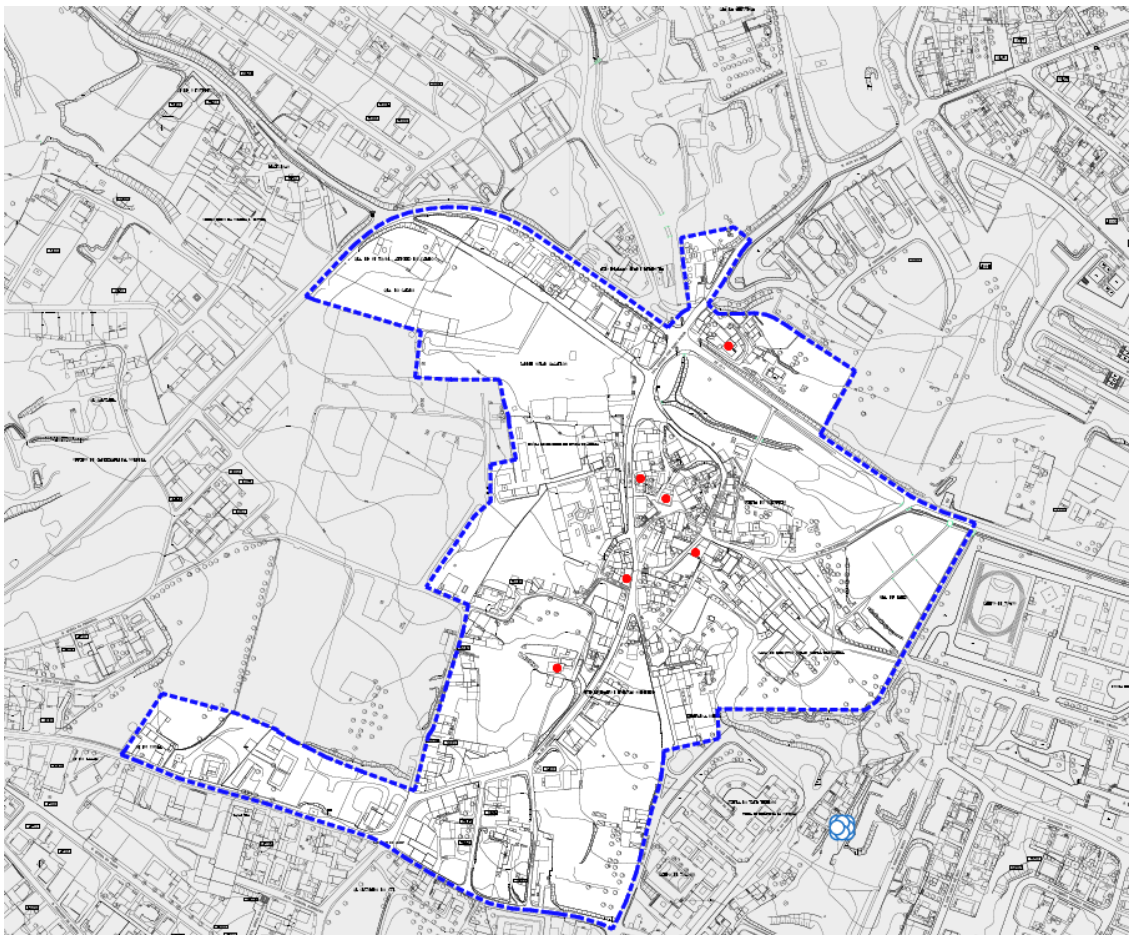
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU que foram objeto de candidatura ao programa de reabilitação, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados.



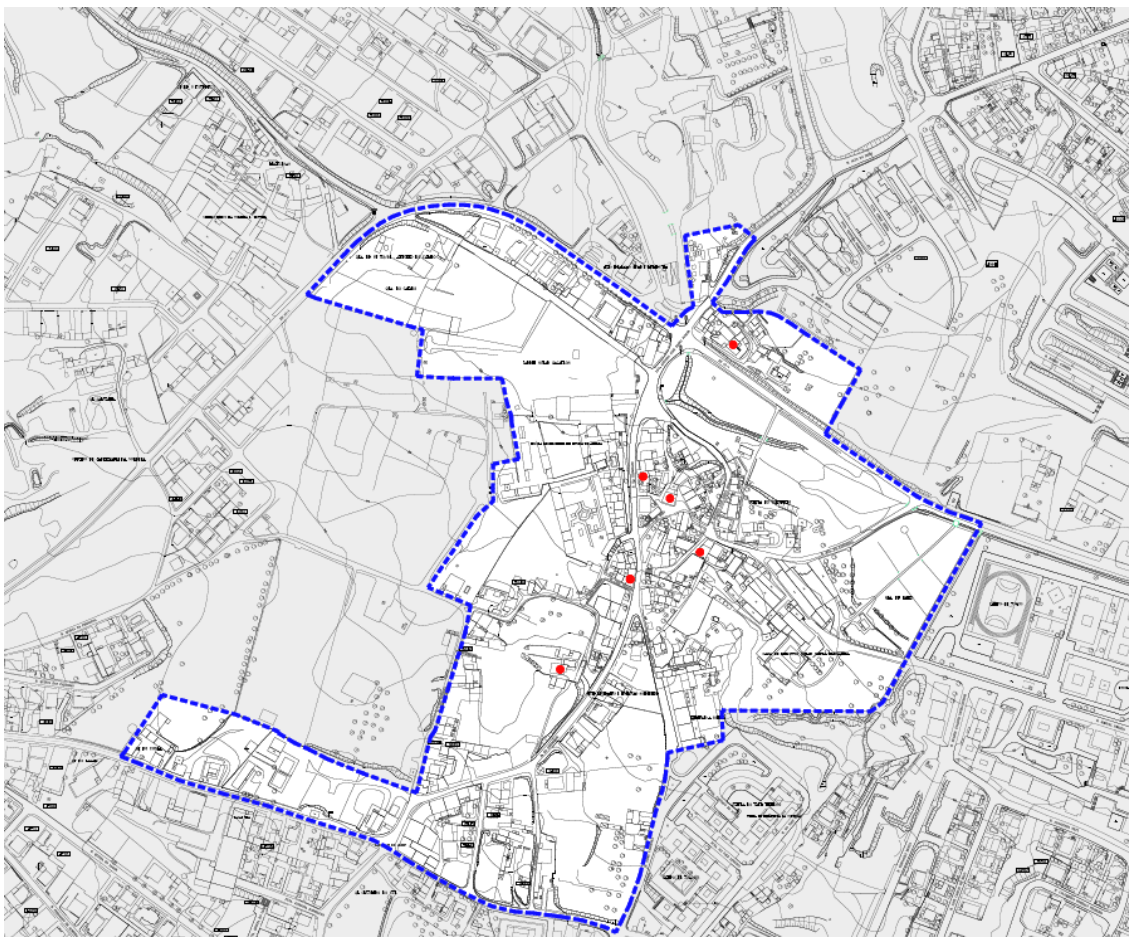
Os contactos com os proprietários foram sempre feitos através de pelo menos uma técnica municipal no local permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse 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 apenas os proprietários de 6 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.



Após as entrevistas onde se analisam os casos concretos de cada potencial candidatura, os proprietários voluntariamente solicitam as respetivas vistorias prévias, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

As vistorias prévias são efetuadas através da deslocação de três técnicos ao local da possível candidatura, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado de conservação do imóvel.

- **Dados quantitativos.**

Número de edifícios no perímetro da ORU (*)	150
Proprietários contactados	60
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	6
Vistorias técnicas realizadas	6
Candidaturas aprovadas	1
Candidaturas anuladas	1
Número total de frações intervencionadas	0
Investimento dos proprietários na reabilitação	0,00 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	0,00 €

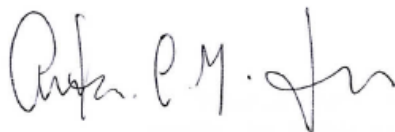
(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse.

Nota: para além dos dados apresentados existem outras obras de reabilitação da iniciativa exclusiva dos particulares, que não foram alvo de candidatura, e conseqüentemente não estão contabilizadas no presente quadro.

Pese embora não se terem verificado formalizações de candidaturas na ORU, das seis vistorias efetuadas, duas têm projeto de reabilitação aprovado e as restantes quatro já tiveram obras de reabilitação ou encontram-se as obras a decorrer.

Almada, 25 de outubro de 2021

O Chefe da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana



Arq. António Carlos Morgado Janeiro