

## RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO PRAGAL



Rua da Ermida, 5 (antes e depois das obras)

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 Área de Reabilitação Urbana do Pragal, 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 oito anos do período de vigência da Operação de Reabilitação Urbana do Pragal, cujo documento estratégico foi publicado através do Edital n.º 826/2013 do Diário da República, 2.ª série — N.º 161, de 22 de agosto de 2013.

## **1. Processos de Aprovação – Cronologia.**

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) Até maio de 2010 – Estudo da problemática inerente à constituição de uma Área de Reabilitação Urbana, análises dos aspetos processuais e procedimentais, financeiros e fiscais. Análise de custos e benefícios e comparativa com outros apoios à reabilitação em vigor designadamente os RECRIA e o RECRIPH.
- c) Janeiro de 2013 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU do Pragal para avaliação interna.
- d) 6 de fevereiro de 2013 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU do Pragal em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- e) 1 de abril de 2013 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- f) 7 de maio de 2013 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação do Pragal.
- g) De 15 de maio de 2013 a 17 de junho de 2013 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- h) 17 de junho de 2013 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- i) 19 de junho de 2013 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU do Pragal, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- j) 1 de julho de 2013 – Aprovação da ORU do Pragal pela Assembleia Municipal.
- k) 22 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ORU do Pragal em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

## 2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana do Pragal têm-se revelado, tal como nas outras áreas congéneres do território, uma experiência gratificante, pese embora estarmos perante um tecido social e económico que apresenta evidentes dificuldades e a capacidade de captação de investimentos externos que é praticamente nula, o que faz com que nesta ORU, contrariamente ao que se passa noutras áreas, o volume de candidaturas e os montantes financeiros investidos em reabilitação sejam pouco expressivos.

O Núcleo Histórico do Pragal é um território que possui uma forte identidade e onde as relações de vizinhança adquirem uma especial importância, pelo que, os exemplos gerados pelas obras realizadas podem ser um importante fator de motivação para novos investimentos.

A ARU do Pragal é um pequeno núcleo com construções de pequena dimensão e é composto por um tecido social relativamente pobre. Trata-se de um território com tipologias de pequena dimensão, marginal relativamente aos centros urbanos mais atrativos ao investimento, o que, de algum modo, explica a sua pouca competitividade, não captando investimentos na mesma proporção de outras ARU próximas e melhor localizadas, com outras condições para a captação de investimentos internos e externos.

Reconhecendo as dificuldades atrás referidas, tem havido um esforço no sentido de ser reforçado o contacto direto com os proprietários e a monitorização de eventuais transações de propriedade que, no caso concreto são praticamente inexistentes.

Os resultados obtidos assentam fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial promotor da reabilitação como um parceiro, assumindo o município um papel de facilitador e conselheiro, nos pressupostos de participação mútua, proximidade e transparência, com o propósito último de concretizar as operações.

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.

### **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. No caso concreto estabeleceu-se o “Balcão da Reabilitação” no Centro de Turismo.

- 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, quer através de informação escrita designadamente no Boletim Municipal quer 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.**

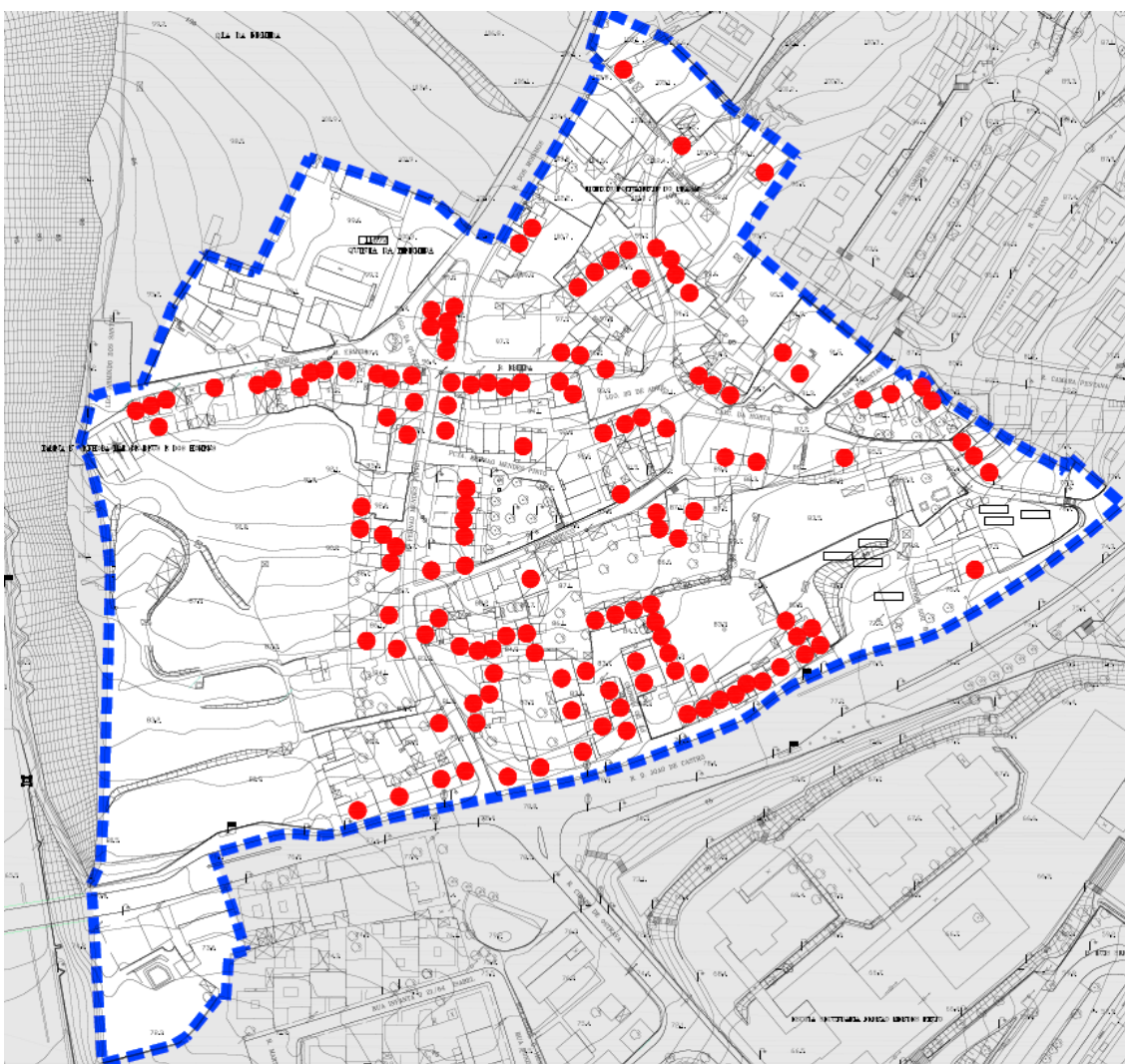
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa, que passamos a descrever:

- a) Contato 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) Sempre que se justifique é elaborado 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 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.

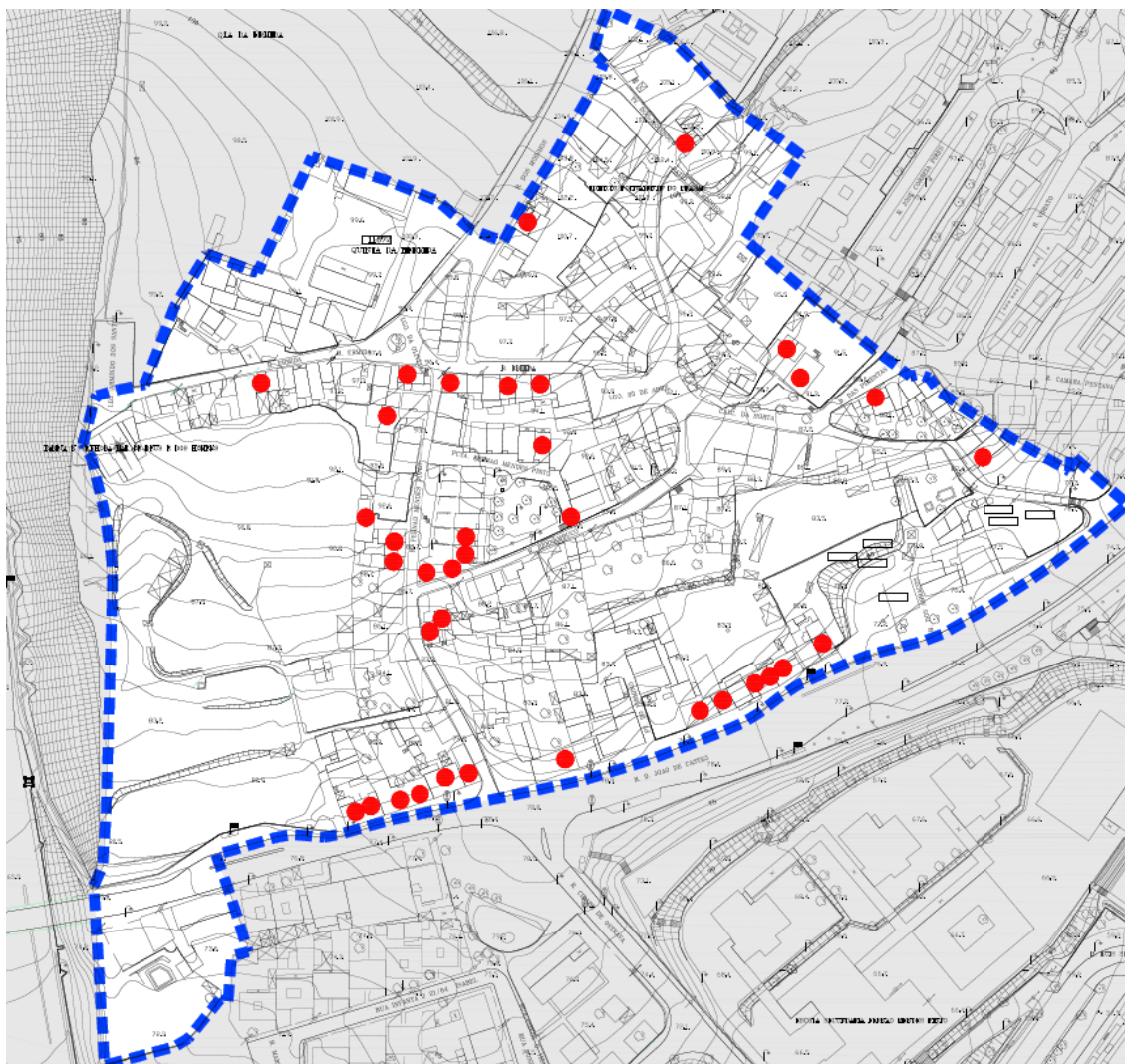
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU que foram objeto de candidatura ao programa de reabilitação, bem como da sua distribuição geográfica.

### a) Proprietários contactados.



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

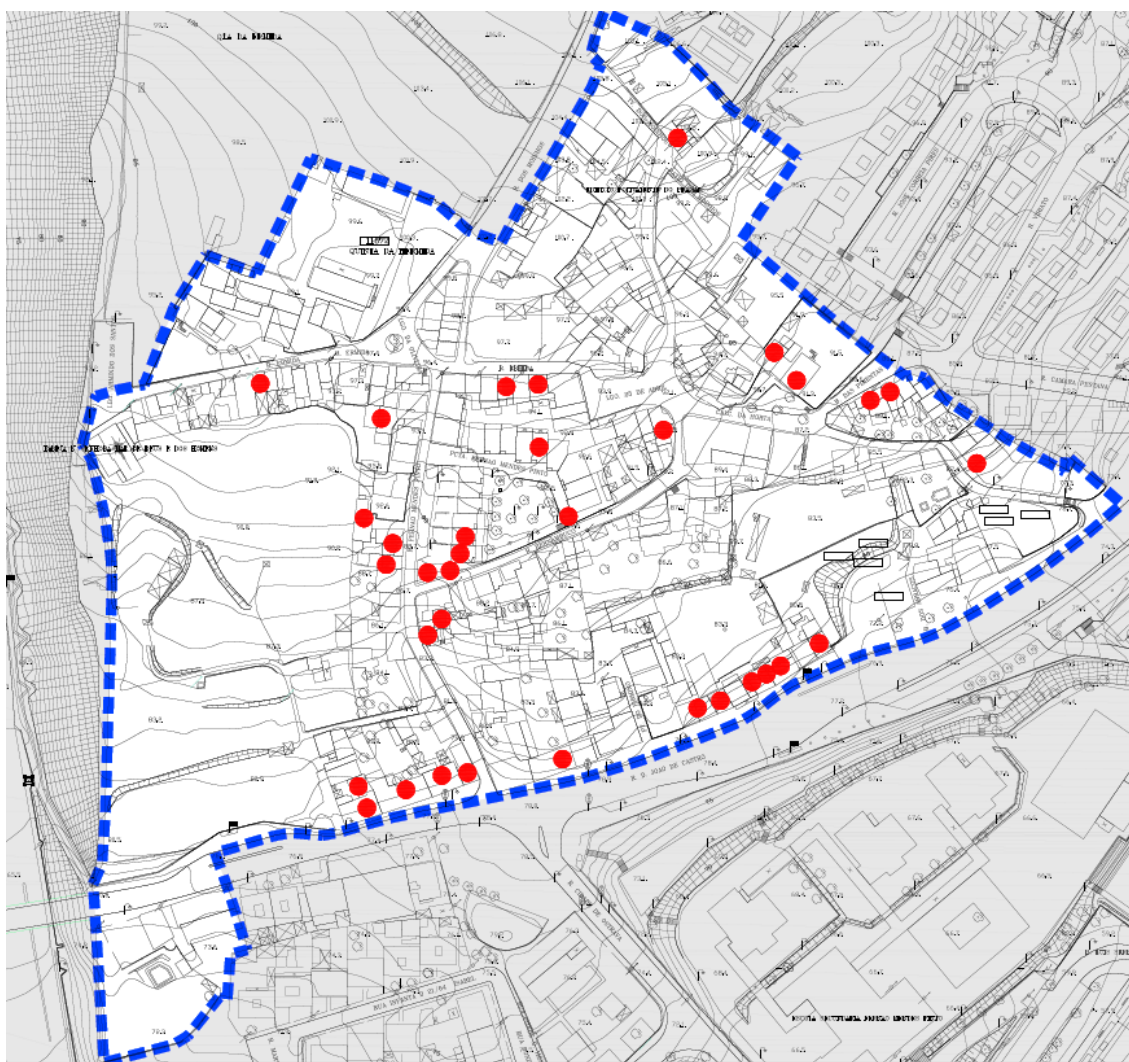
**b) Entrevistas realizadas.**



Dos proprietários inicialmente contactados compareceram nos serviços proprietários de 33 edifícios, onde lhes foi exaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.



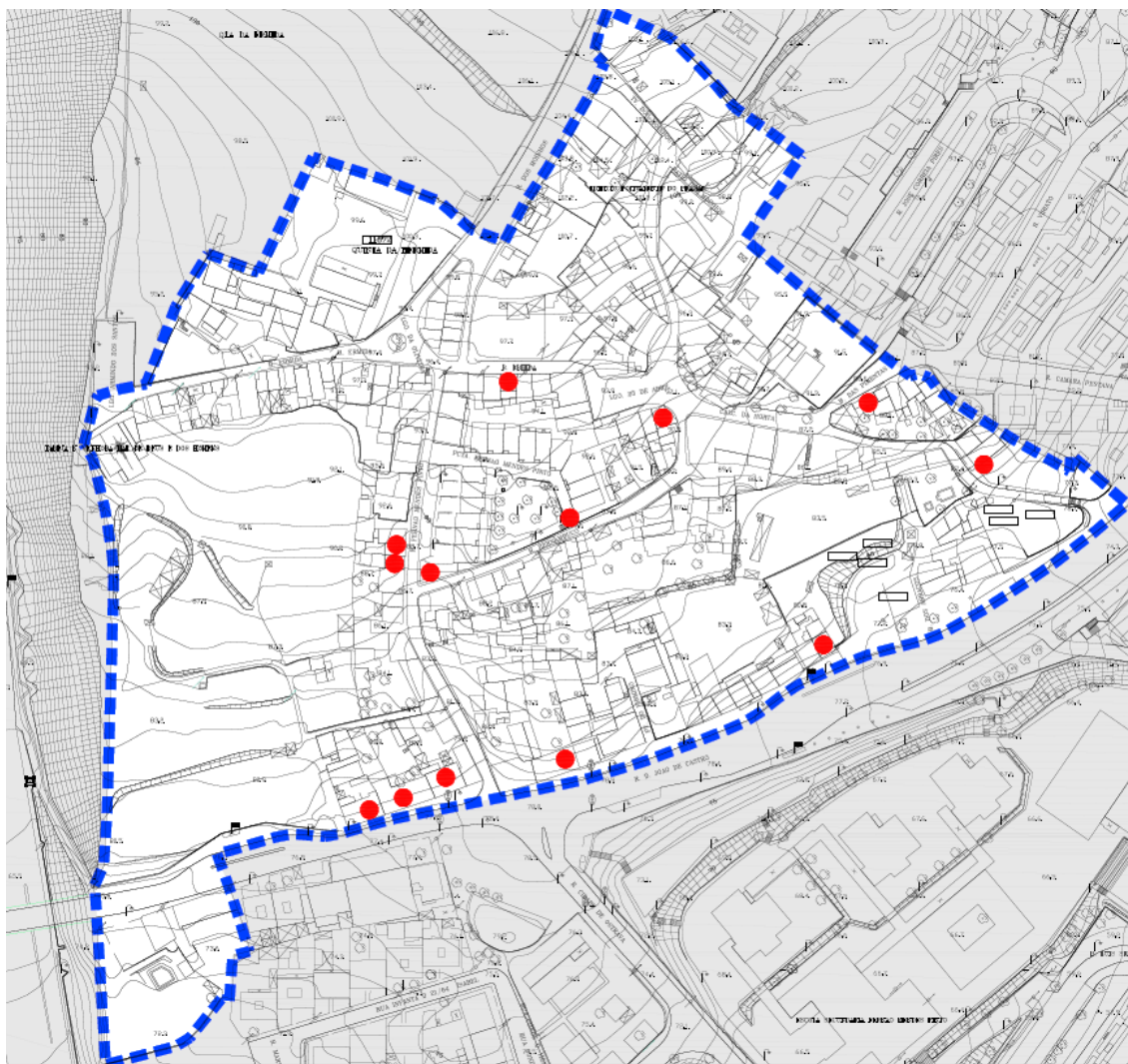
**c) Vistorias prévias realizadas.**



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 conservação do imóvel.

**d) Candidaturas aprovadas.**



As candidaturas aprovadas correspondem à aprovação em reunião de câmara das candidaturas e respetivos orçamentos e geram o compromisso de início das obras noventa dias após a deliberação de aprovação.

**e) Dados quantitativos.**

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	257
Proprietários contactados	103
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	33
Vistorias técnicas realizadas	31
Candidaturas aprovadas	13
Obras concluídas	12
Número total de frações intervencionadas	29
Número de frações devolutas intervencionadas	10
Investimento dos proprietários na reabilitação	495.223,01 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	49.467,07 €

(\*) – 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 aos dos incentivos fiscais e financeiros e que não estão contabilizadas no presente quadro.

## 6. Nota Conclusiva.

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.

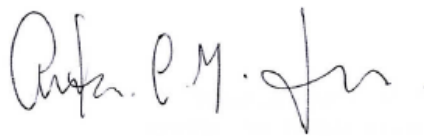
A revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que simplificava os procedimentos de licenciamento na reabilitação e a entrada em vigor a 16 de novembro de 2019, do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas, trarão certamente novos desafios ao processo de reabilitação.

Importa 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 êxito no programa, prosseguindo da parte da DRRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Em conclusão, no geral, 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.

Almada, 21 outubro de 2021.

O Chefe da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana



Arq. António Carlos Morgado Janeiro