

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES (ORU) DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO MONTE DE CAPARICA

23 de agosto de 2021 a 22 de agosto de 2022



Rua dos Trabalhadores Rurais, 30 a 38 (obra a decorrer)

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 Monte de Caparica, 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 nove anos do período de vigência da ORU do Monte de Caparica, desde a publicação através do Edital n.º 829/2013, no Diário da República, 2.ª Série – n.º 162, de 23 de agosto de 2013.

1. Processos 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) Dezembro de 2012 – Elaboração do Documento Estratégico da ORU do Monte de Caparica para avaliação interna.
- d) 6 de fevereiro de 2013 – Aprovação do Documento Estratégico da ORU do Monte de Caparica em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- e) 4 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 Operação de Reabilitação do Monte de Caparica.
- g) 14 de maio de 2013 – Publicação nos jornais da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação do Monte de Caparica.
- h) De 15 de maio de 2013 a 17 de junho de 2013 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- i) 17 de junho de 2013 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- j) 19 de junho de 2013 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ORU do Monte de Caparica, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- k) 1 de julho de 2013 – Aprovação da ORU do Monte de Caparica pela Assembleia Municipal.
- l) 23 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ORU do Monte de Caparica em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana do Monte de Caparica é, no conjunto das ARU do concelho, daquelas em que existe maior resistência aos processos de reabilitação.

A conjuntura socioeconómica e a sua localização geográfica, perto da FCT, são fatores decisivos para a resistência à regeneração urbana no enquadramento dos benefícios fiscais previstos para as operações de regeneração urbana.

O facto de existir um número significativo de edifícios que possuem como rendimento fundamental o aluguer informal de quartos para estudantes continua a ser o maior obstáculo à reabilitação.

Contrariamente ao que seria expectável, pela proximidade à Universidade e pela sua localização geográfica central no concelho, a Área de Reabilitação Urbana do Monte de Caparica tem-se revelado um território de difícil penetração, com uma população com claras dificuldades económicas e com uma composição cadastral complexa.

Tem-se reiterado o esforço significativo no contacto personalizado com os potenciais interessados, informando-os das vantagens do programa tendo sido já abordada a maioria dos proprietários.

Acumula-se à precária situação económica da generalidade dos proprietários o facto de existir uma grande percentagem de edifícios irregulares processualmente e em termos de registo de propriedade.

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.

Estamos seguros que o potencial resultante da localização geográfica e da proximidade à FCT coloca esta ORU em franca vantagem com áreas congéneres fazendo-nos acreditar que, com o aparecimento num futuro próximo de novas dinâmicas, poderá ser possível captar investimentos externos à realidade local.

Tal facto começa a verificar-se com as intenções de investimento e com processos já formalizados, mas que ainda não se refletem positivamente nos dados quantitativos atuais da ORU.

Na sua vizinhança a ORU de Porto Brandão que, apesar de ser das mais recentes, tem verificado uma capacidade de captação de investimento interessante, pode concorrer para um outro olhar sobre este território potenciando o interesse na reabilitação.

A revogação do Regime Excecional 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, desde 2020 a agora Divisão de Reabilitação Urbana - DRU passou a ser responsável pela tramitação e pareceres de aprovação dos processos de gestão urbanística nos projetos de arquitetura em ARU's, assegurando-se assim tempos de resposta mais rápidos.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ARU com mais anos de vigência, vastamente relatadas nos relatórios anteriores, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos e que assentam fundamentalmente em três vetores, a saber:

- Relação de proximidade com todos os interessados.
- Informação e divulgação sobre o programa de forma personalizada, e por iniciativa dos serviços, quer ela se refira aos aspetos relacionados com os apoios financeiros quer fiscais.
- Quanto ao processo tem havido um esforço, cada vez maior e eficaz, na desburocratização de procedimentos, no apoio à elaboração de orçamentos, na elaboração de estudos para auxílio às intervenções e na celeridade das respostas. Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, a apreciação dos projetos é da responsabilidade da DRU, reduzindo-se tempos de resposta.

4. Procedimentos adotados.

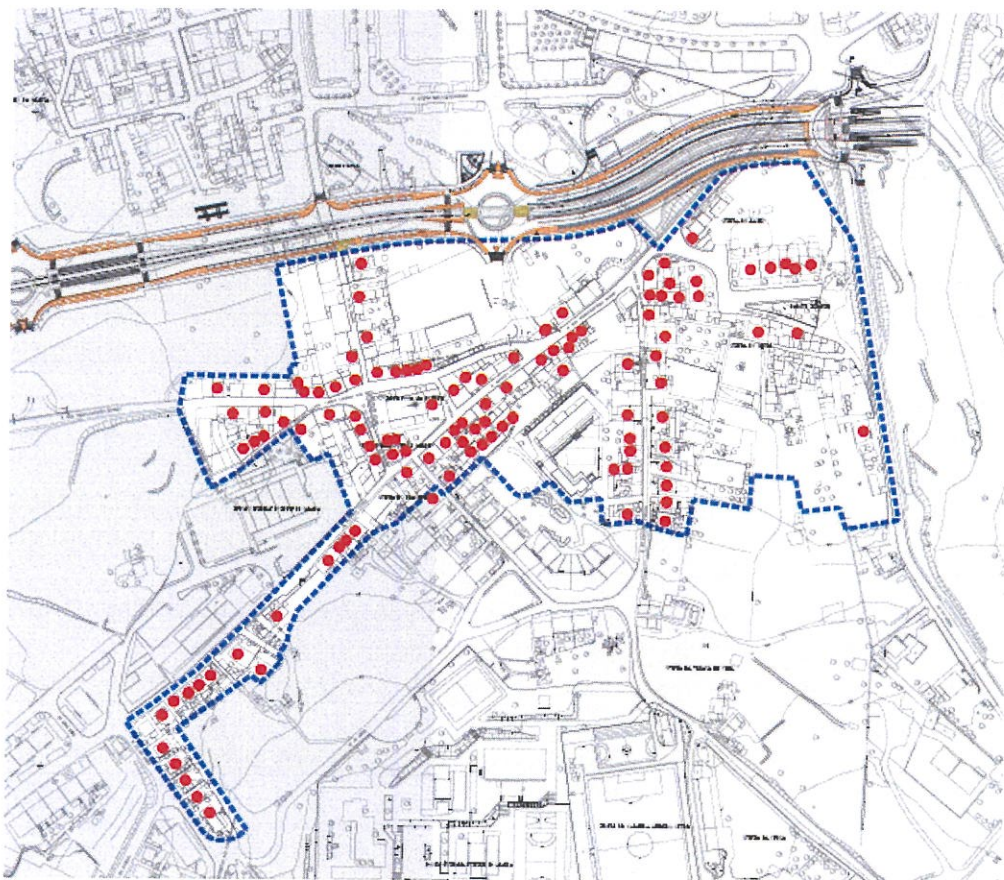
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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) 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 ARU, 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.

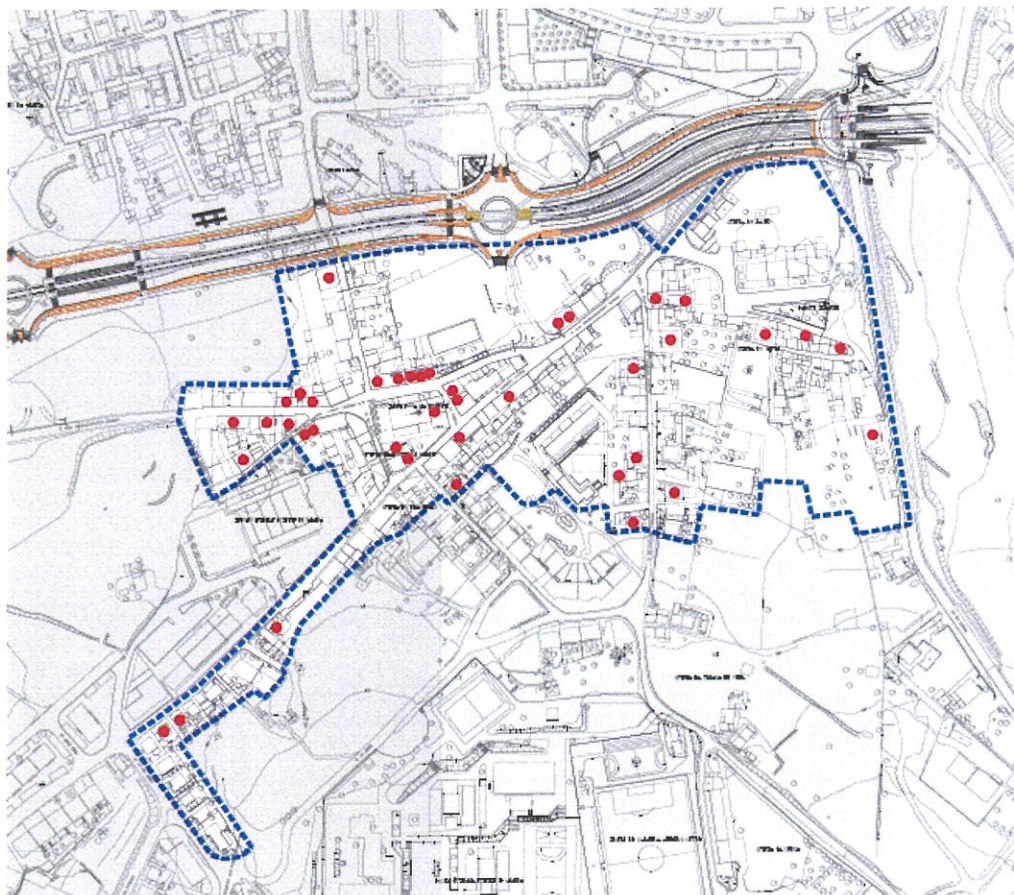
Neste capítulo procura-se dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ORU durante o período de vigência, bem como da sua distribuição geográfica.

a) Proprietários contactados.



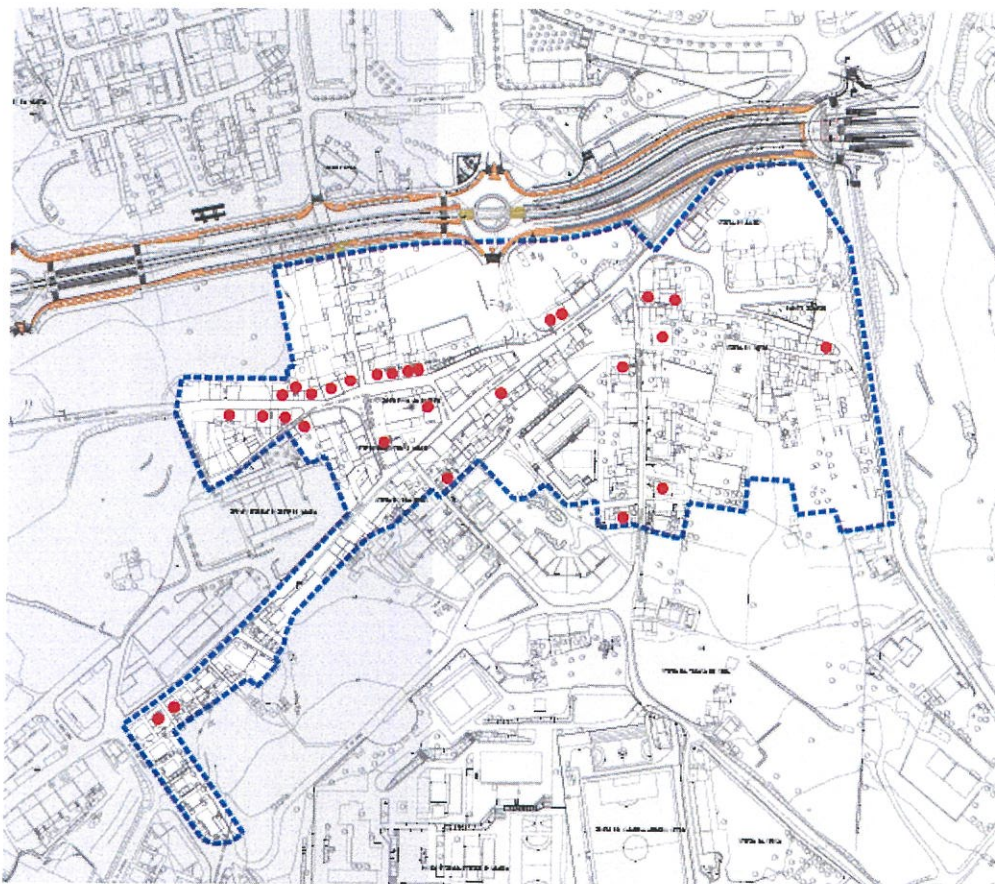
Os 116 contactos com os proprietários foram sempre feitos através de uma técnica municipal destacada no local permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, analisar a situação concreta do seu imóvel.

b) Entrevistas realizadas.



Dos contactos inicialmente havidos, compareceram nos serviços proprietários de 42 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.

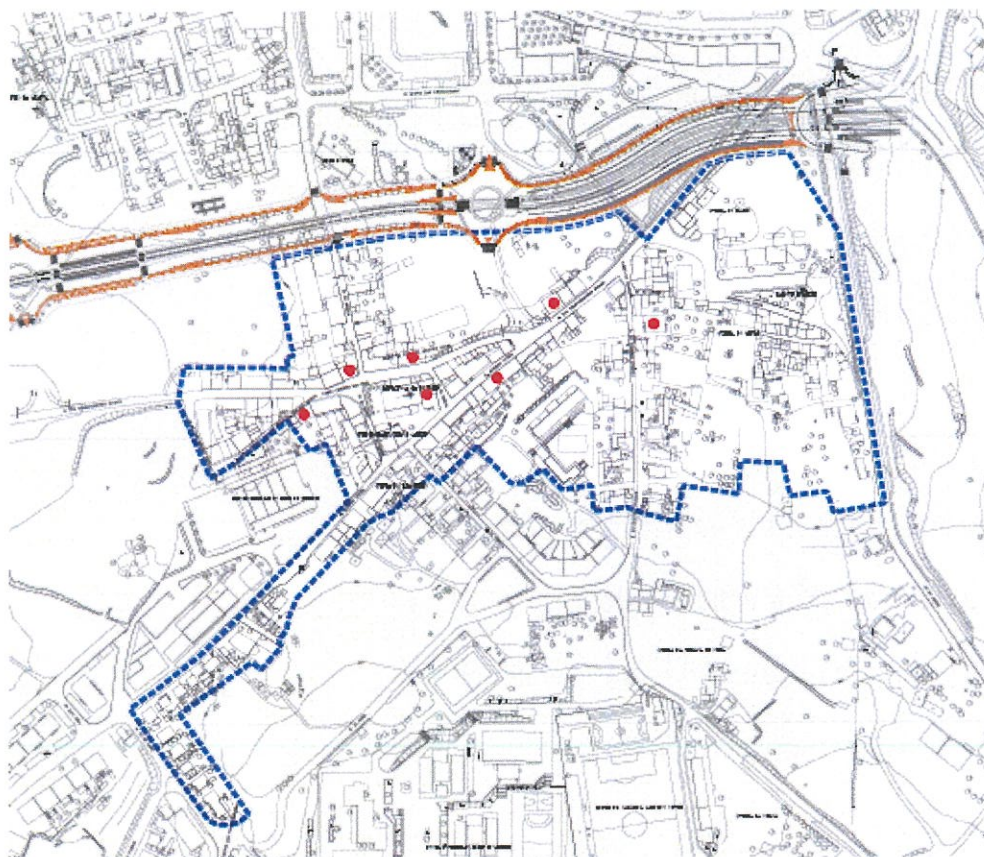
c) Vistorias prévias realizadas.



Após as entrevistas, onde se analisaram os casos concretos de cada potencial candidatura, 29 proprietários voluntariamente solicitaram as respetivas vistorias prévias aos edifícios, primeiro elemento de instrução de candidatura.

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

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 após a deliberação camarária.

Foram aprovadas 7 candidaturas ao programa, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que poderão ser objeto de futuras candidaturas.

Das candidaturas aprovadas, 3 obras de reabilitação encontram-se concluídas e 2 obras estão a decorrer. Duas aprovações de candidatura foram revogadas por incumprimento dos proprietários.

e) Dados quantitativos.

No período de vigência da ORU:

Número de edifícios no perímetro da ARU (*).....	195
Proprietários contactados.....	116
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários.....	42
Vistorias técnicas realizadas.....	29
Candidaturas aprovadas.....	7
Obras concluídas.....	3
Número total de frações intervencionadas.....	16
Número de frações devolutas intervencionadas.....	13
Investimento dos proprietários na reabilitação.....	1 983 523,35 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido.....	38 500,00 €

No período entre 23/08/2021 a 22/08/2022:

Candidaturas aprovadas.....	1
Número total de frações intervencionadas.....	7
Número de frações devolutas intervencionadas.....	6
Investimento dos proprietários na reabilitação.....	549 222,55 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido.....	17 500,00 €

(*) – 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.

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, trouxeram novos desafios ao processo de reabilitação.

Importa realçar os constrangimentos aliados ao período de pandemia que se viveu, que não facilitou na promoção dos contactos e propiciou alguma inibição no investimento. No entanto, mantemos as expectativas relativamente à continuidade do êxito no programa, prosseguindo da parte da DRU todo o apoio aos promotores, técnicos e obras.

Até 22 de agosto de 2022, do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ORU, intervencionaram-se 623 frações das quais 310 (49,8%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento. No conjunto das ORU em vigor, até á data referida, foram aprovadas candidaturas com montante global de investimento por parte dos proprietários de 25 549 590,21€, estando muitas outras perspetivadas.

Em conclusão, no geral, sem prejuízo de se poder afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ORU poderão dar uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado, verificando-se que no período entre 23/08/2021 a 22/08/2022, houve somente uma candidatura de empreitada de reabilitação aprovada, com um total de 7 frações intervencionadas, das quais 6 encontravam-se devolutas, com um investimento dos proprietários na reabilitação de 549 222,55€ e participação municipal direta a fundo perdido de 17 500,00€, chegamos à conclusão que estes números ficam aquém da estratégia de reabilitação urbana da ORU do Monte de Caparica, em termos de eficiência.

Estes marcadores de desempenho devem-se, sobretudo, à conjuntura socioeconómica e a sua localização geográfica, perto da FCT, os quais são fatores decisivos para a resistência à regeneração urbana no enquadramento dos benefícios fiscais previstos para as operações de regeneração urbana.

O facto de existir um número significativo de edifícios que possuem como rendimento fundamental o aluguer informal de quartos para estudantes continua a ser o maior obstáculo à reabilitação.

Contrariamente ao que seria expectável, pela proximidade à Universidade e pela sua localização geográfica central no concelho, a Área de Reabilitação Urbana do Monte de Caparica tem-se revelado um território de difícil penetração, com uma população com claras dificuldades económicas e com uma composição cadastral complexa.

Tem-se reiterado o esforço significativo no contacto personalizado com os potenciais interessados, informando-os das vantagens do programa tendo sido já abordada a maioria dos proprietários.

Acumula-se à precária situação económica da generalidade dos proprietários com o facto de existir uma grande percentagem de edifícios irregulares processualmente e em termos de registo de propriedade, contribuindo assim para a oferta informal e paralela ao regular mercado de arrendamento, de alojamento sobretudo para estudantes, caracterizado pela deficiente qualidade quer estética, quer quanto às condições de habitabilidade, face à existência generalizada de construções clandestinas na composição do edificado.

Nestes termos sou a propor as seguintes medidas de acompanhamento no âmbito da revisão da estratégia de reabilitação urbana da ORU simples do Monte de Caparica, a qual encontra-se em processo de alargamento do seu perímetro de intervenção, junto do DPU:

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.

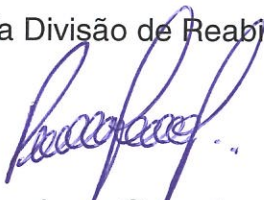
Estamos convictos que só com o aumento desta oferta formal se poderá inverter este ciclo e encarar os futuros processos de reabilitação em contexto diverso.

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.

Almada, 15 de novembro de 2022

O Chefe da Divisão de Reabilitação Urbana



Pedro Jorge Gonçalves Santos