

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



Rua dos Trabalhadores Rurais 16 a 24 – Vila Rita (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 oito 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 – 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 ARU do Monte de Caparica é 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 a 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.

Continuamos convictos 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 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 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 passou recentemente a ser responsabilidade da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana – DRRU, reduzindo-se tempos de resposta.

4. Procedimentos adotados.

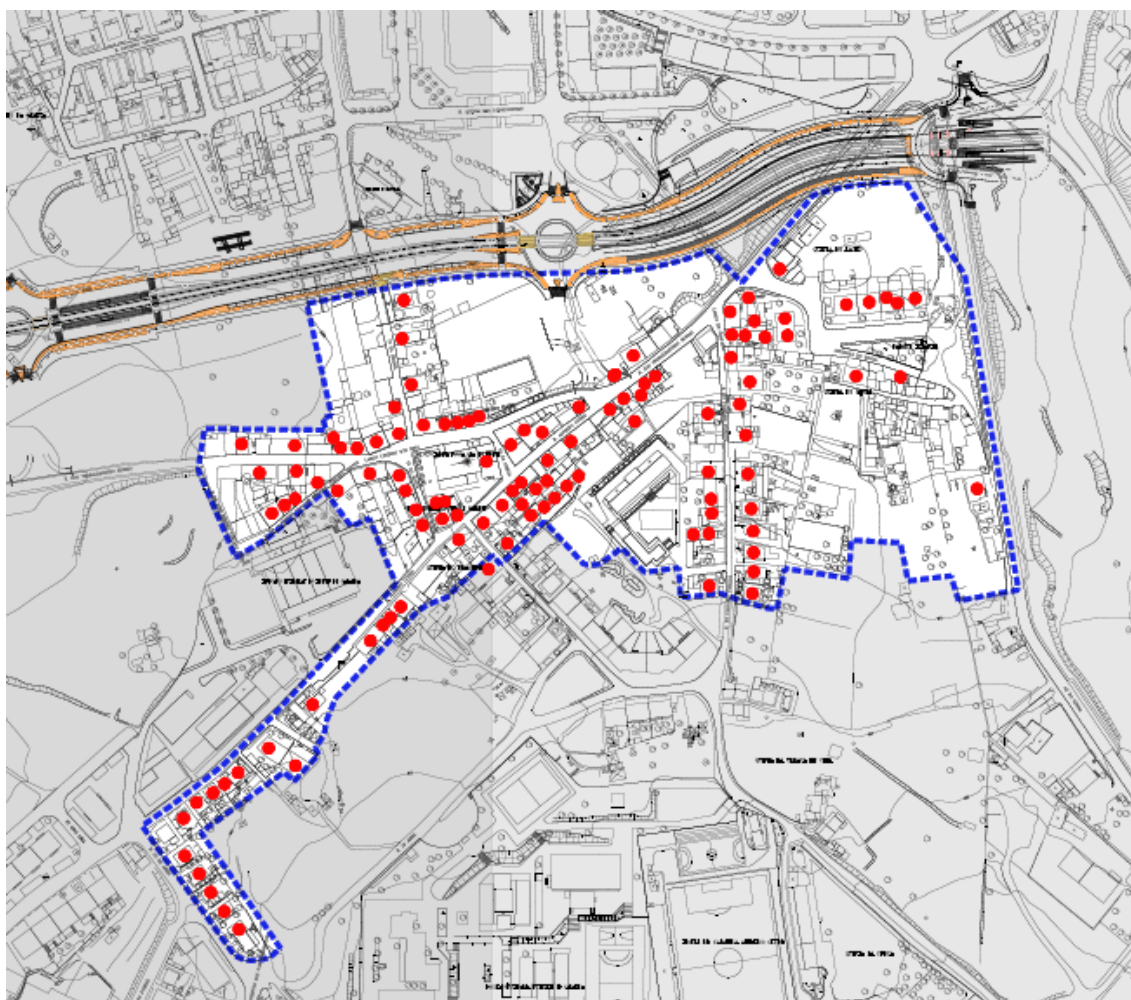
Nas diversas ORU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- 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) 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 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.

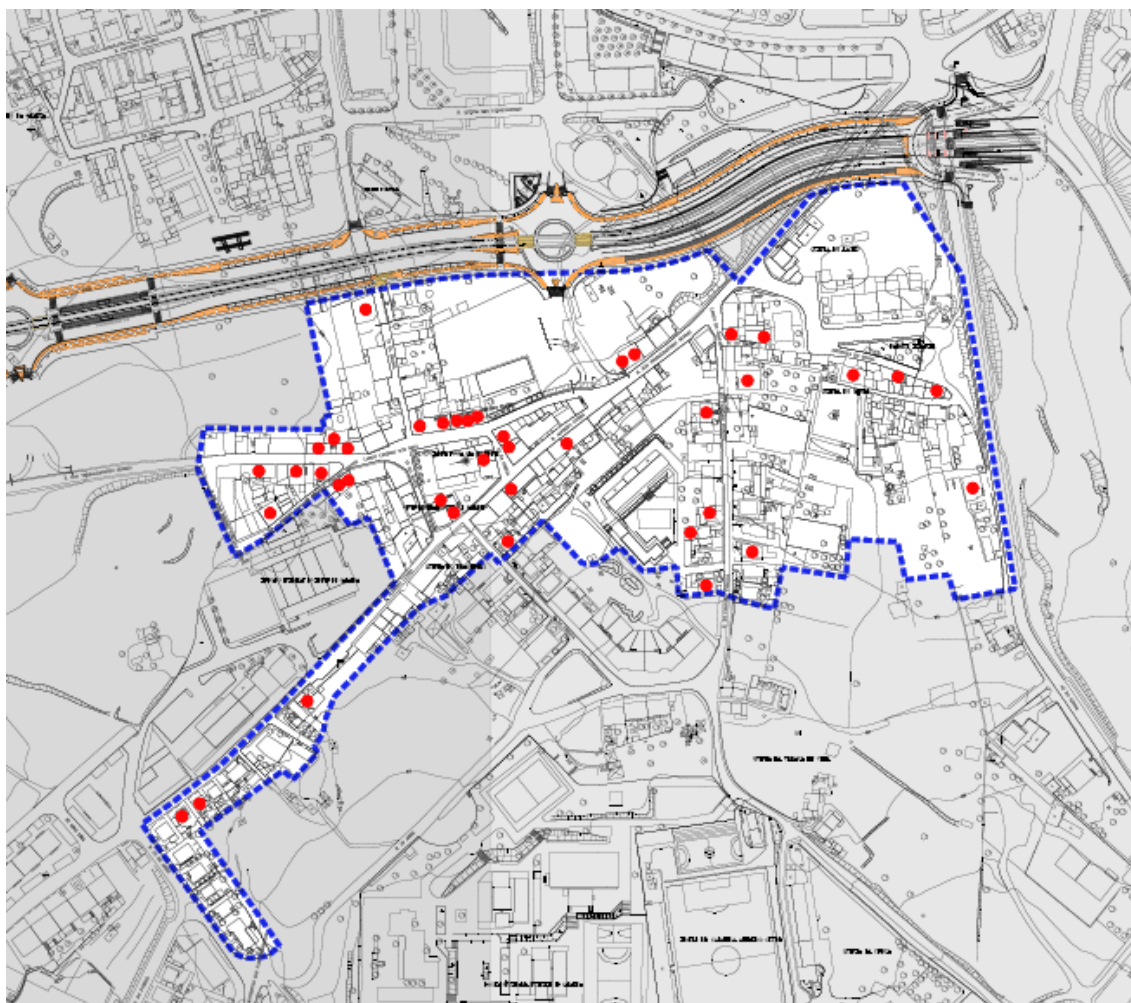
Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das intervenções desenvolvidas na área da ORU que foram objeto de candidatura ao programa de reabilitação, bem como da sua distribuição geográfica. Embora esteja uma candidatura a decorrer, no último ano, certamente devido à pandemia, não se alteraram os valores de investimento.

a) Proprietários contactados.



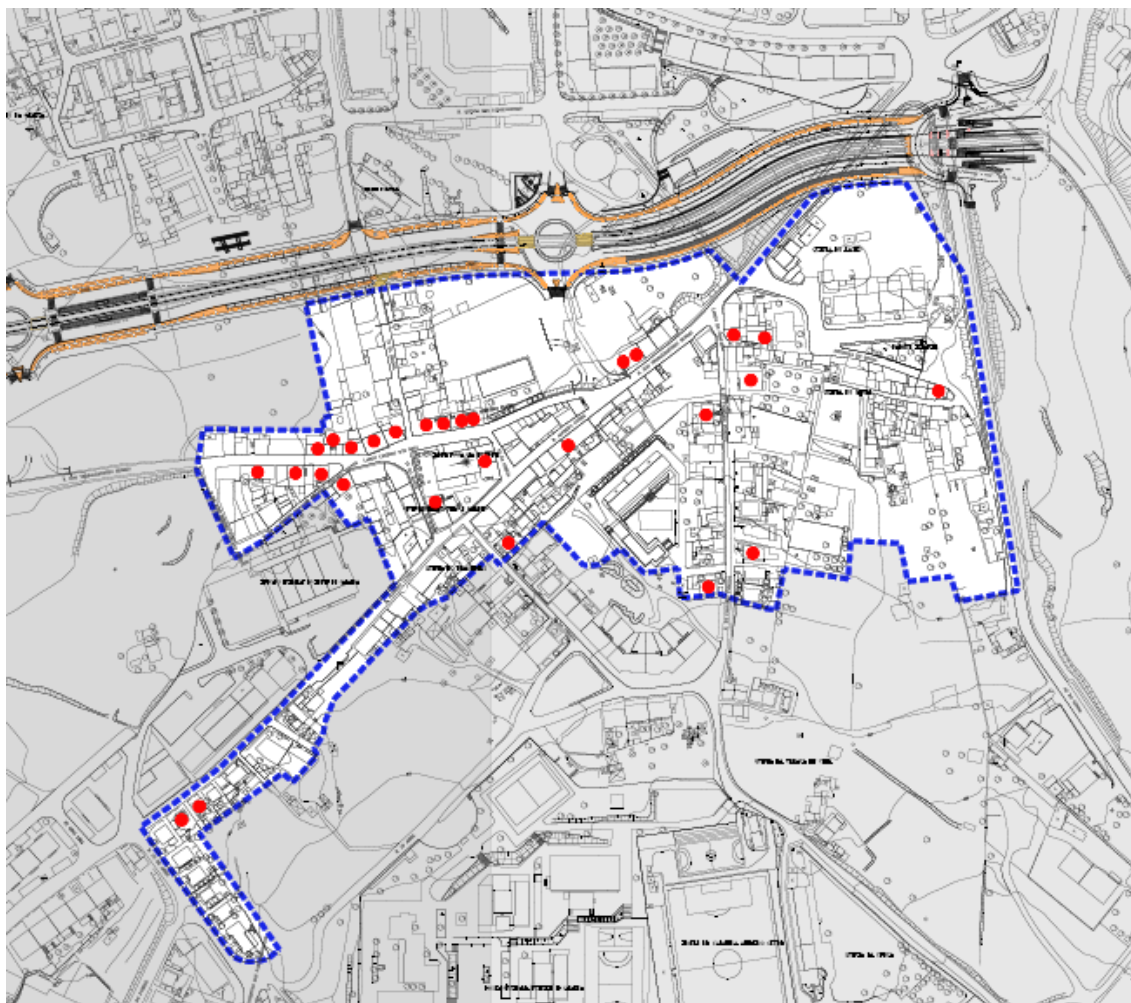
Os contactos com os proprietários foram sempre feitos através de uma técnica municipal destacada no local permitindo uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente numa entrevista com os serviços que permitisse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

b) Entrevistas realizadas.



Dos proprietários inicialmente contactados 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.

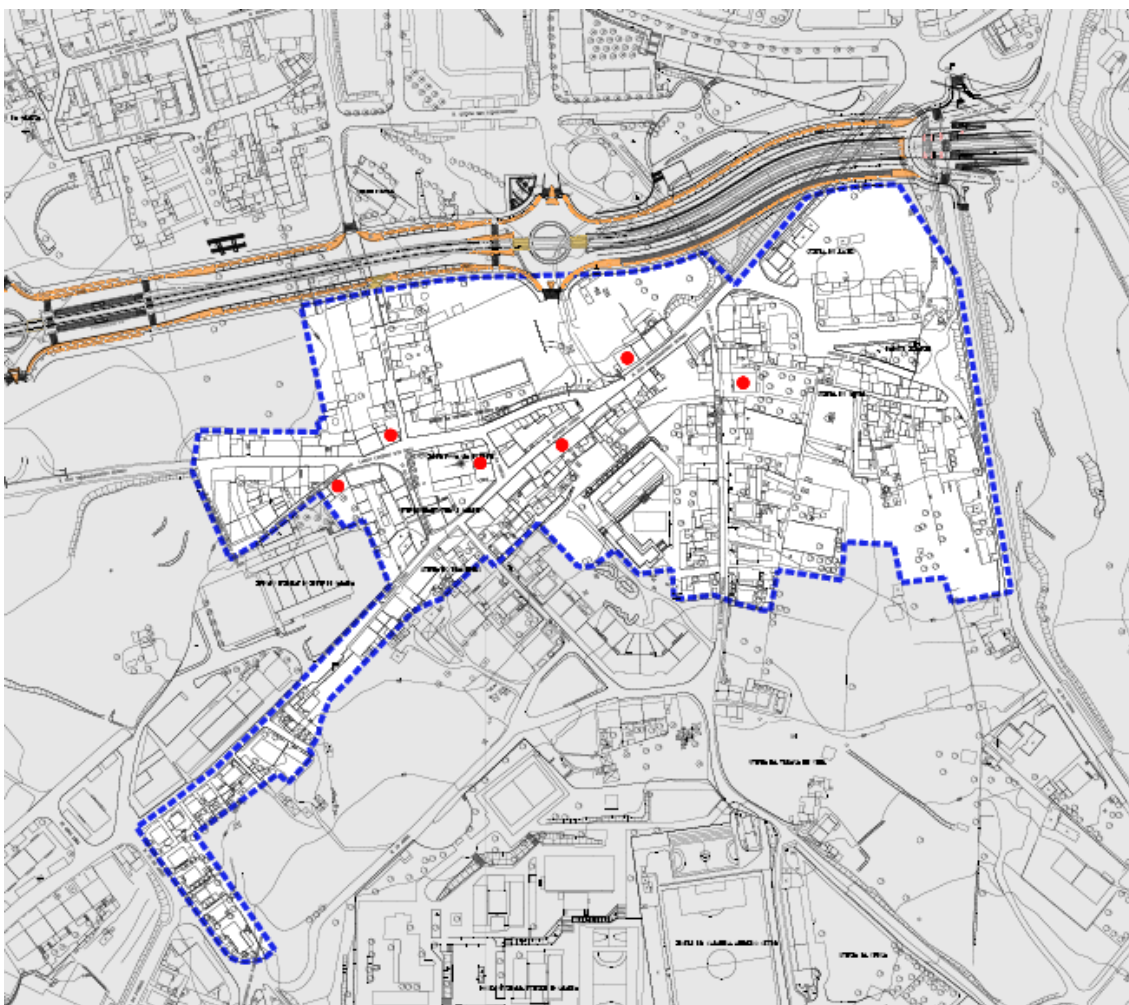
c) Vistorias prévias realizadas.



Após as entrevistas onde se 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 (*)	195
Proprietários contactados	116
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	42
Vistorias técnicas realizadas	29
Candidaturas aprovadas	6
Candidaturas anuladas	4
Obras concluídas	3
Número total de frações intervencionadas	9
Número de frações devolutas intervencionadas	7
Investimento dos proprietários na reabilitação	1.434.300,80 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	21.000,00 €

(*) – 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 consequentemente 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.

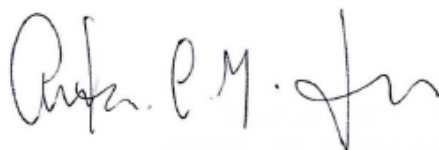
A revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que simplificava os procedimentos de licenciamento na reabilitação e a entrada em vigor a 16 de novembro de 2019, do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas, trarão 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, 20 de outubro de 2021.

O Chefe da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana



Arq. António Carlos Morgado Janeiro