

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE CACILHAS DO 6º ANO DE EXERCÍCIO

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 Cacilhas, 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.

O presente relatório diz respeito à monitorização do período que decorreu desde 16 de maio de 2016 até 16 de maio de 2017.



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) 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 RECRUA e o RECRIPH.
- c) Maio de 2010 – Elaboração do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas para avaliação interna.
- d) 22 de setembro de 2010 – Aprovação do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- e) 6 de outubro de 2010 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- f) 9 de dezembro de 2010 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Cacilhas.
- g) 9 de dezembro de 2010 – Publicação nos jornais (Correio da Manhã e Público) da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Cacilhas.
- h) De 17 de dezembro de 2010 a 17 de janeiro de 2011 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- i) 25 de janeiro de 2011 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- j) 16 de fevereiro de 2011 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- k) 25 de fevereiro de 2011 – Aprovação da ARU de Cacilhas pela Assembleia Municipal.
- l) 16 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.
- m) 25 de maio de 2011 – Publicitação da aprovação da ARU de Cacilhas nos jornais (Correio da Manhã e Público) e página eletrónica do município.
- n) 16 de Junho de 2016 a Maio de 2015 – Aprovação em reunião de câmara do alargamento da ARU de Cacilhas.
- o) 31 de janeiro a 28 de fevereiro – Período de discussão pública da alteração da delimitação da ORU de Cacilhas.
- p) 5 de abril - Aprovação em reunião de câmara do relatório de discussão pública para submissão à aprovação da Assembleia Municipal.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas, no final de seis anos de exercício, tem demonstrado uma dinâmica apreciável, resultando a atual situação numa transformação muito significativa do território, não só no que diz respeito ao parque edificado construído como à dinâmica das atividades económicas que se têm instalado.

Com as abordagens personalizadas, analisando caso a caso, levadas a efeito pelos serviços, tem sido possível que, se obtenham resultados muito significativos, reconhecidos pelas entidades da tutela assim como por outros municípios onde se aprovaram situações congéneres.

Os resultados obtidos assentam fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial investidor na reabilitação como um parceiro, assumindo o município fundamentalmente um papel de facilitador e conselheiro, com o propósito último de concretizar as operações.

O investimento em obra pública que se realizou na área de intervenção, assim como a sua localização geográfica, são também fatores decisivos na atração de investimentos externos, havendo aí a preocupação do município de assegurar a manutenção dos residentes, património imaterial fundamental de qualquer área histórica.

O número de candidaturas aprovadas e em curso e a capacidade de atração de investimento externo que se tem verificado, fazem prever que a operação de reabilitação tal como prevista no Documento Estratégico da ARU de Cacilhas, possa estar concluída, no seu perímetro atual, bem antes do seu prazo máximo de vigência que é de dez anos, prorrogáveis por mais cinco.

A Câmara Municipal atenta a esse facto decidiu na 14ª reunião pública, propor à Assembleia Municipal o alargamento de perímetro de intervenção, cujo processo de aprovação final e respetiva publicação está neste momento em fase de conclusão.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem que tão bons resultados têm dado. 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 ARU 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. Considera-se também importante a execução de faixas informativas a colocar nas obras a realizar, constituindo-se assim como fator mobilizador de outras intervenções.

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.

De forma a simplificar os procedimentos e clarificar os aspetos que se constituem como obrigações dos proprietários, foi elaborado estudo de recomposição, alinhamento e cérceas que é, à priori, apresentado aos proprietários, constituindo-se esse estudo como elemento suficiente para se iniciar a respetiva obra de conservação ou beneficiação sem a necessidade de mais formalismos.

Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, têm-se aprofundado com o Departamento de Administração Urbanística a metodologia de procedimentos que acelera estes processos, quer através do seu tratamento prioritário, quer pelo acompanhamento interno do seu encaminhamento administrativo.

Um dos fatores que se apresenta como a maior dificuldade na instrução das candidaturas às obras de reabilitação é a elaboração correta das medições e orçamentos. É a partir destes dados que se faz o cálculo das participações e dos valores praticados para a atualização dos arrendamentos após a conclusão das obras. De forma a obviar a esta dificuldade, é fornecida a cada candidato uma base de dados com os descritivos dos trabalhos e dos preços unitários de mercado que têm vindo a ser praticados nas diferentes obras, com o objetivo de tabelar valores e tipificar os trabalhos. Esta base de dados serve de referência para todas as intervenções, ao mesmo tempo que funciona como um importante auxiliar para a instrução das candidaturas às obras.

4. Procedimentos adotados.

Nas diversas ARU 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 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 dão-se conta dos aspetos quantitativos da operação a três anos de vigência da ARU de Cacilhas, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

- Dados quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	76
Proprietários contactados	76 equivalente a 100%
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	39 equivalente a 51%
Vistorias técnicas realizadas	35 equivalente a 46%
Candidaturas aprovadas	12 equivalente a 16%
Obras concluídas (inclui 7 obras não candidatadas)	19 equivalente a 25%
Número total de frações intervencionadas	99
Número de frações devolutas intervencionadas	34
Investimento dos proprietários na reabilitação	2.422.399,42 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	164.655,55 €

Almada, 20 de junho de 2017.
O chefe da Divisão de Qualificação Urbana

António Carlos Morgado Janeiro