

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE LEIRIA

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO

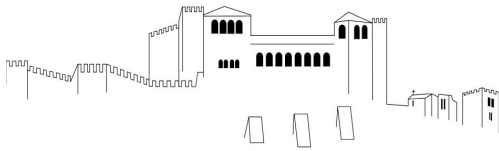
Introdução

Conforme o previsto no número 1 do artigo 20.º - A, do Decreto – Lei 307/09 de 23 de outubro, na redação dada pela lei n.º32/2012 de 14 de agosto, cabe à entidade gestora da área de reabilitação urbana, neste caso a Câmara Municipal de Leiria, elaborar anualmente um relatório de monitorização o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O presente relatório visa apresentar a execução da operação de reabilitação urbana em curso abordando o processo de gestão, os resultados, bem como as ameaças e potencialidades da operação.

1. Delimitação da ARU e Programa Estratégico - Cronologia

- 20 de janeiro de 2009 – Aprovação pela Câmara Municipal do Estudo de Enquadramento Estratégico -“ Leiria Histórica- uma nova urbanidade”, relativo à Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística(ACCRU) posteriormente transformado no Programa Estratégico da ARU do Centro Histórico.
- 17 de dezembro de 2011 – Aprovação pela Assembleia Municipal (da conversão da ACCRU em ARU e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (D.R. Aviso n.º 458/2012 de 11-1)
- 15 de dezembro de 2012 – Aprovação pela Assembleia Municipal da alteração da delimitação da ARU que passou a incluir a zona da Av. Heróis de Angola (D.R. Aviso n.º 2283/13 de 5-2).
- 13 de dezembro de 2013 - Aprovação pela Assembleia Municipal do aditamento do Programa Estratégico (D.R. Aviso n.º1705/2014, de 5/2)
- 30 de Abril de 2015 – Aprovação pela Assembleia Municipal da segunda alteração da delimitação da ARU (D.R. Aviso n.º7088/2015, de 25/6)
- 11 de setembro de 2015 – Aprovação pela Assembleia Municipal da 3ª alteração da delimitação da ARU (D.R. Aviso n.º 12942/15, de 5 /11)



2. Metodologia

O processo de reabilitação do centro histórico de Leiria em curso remonta a 2001 com a publicação da Área Crítica de Recuperação e Reconversão urbanística (ACRRU), que abrangeu, para além do núcleo histórico, a área envolvente correspondente à expansão da cidade dos anos 20 do século passado (zona da Av.º Combatentes da Grande Guerra) e parte do Bairro dos Anjos, na margem direita do rio Lis.

Em 2008 foi elaborado pela Parque Expo um documento de estratégia para a ACRRU, antecipando o que o Decreto-Lei n.º 307/2009 viria a exigir para as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a ACRRU foi convertida em Área de Reabilitação Urbana (ARU), mantendo a delimitação. Simultaneamente ao processo de conversão, foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) com o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) constituído pelo documento de estratégia de 2008 e um aditamento que visou a sua adaptação ao novo enquadramento legal.

A delimitação da ARU foi objeto de uma ampliação em 2012 e de duas alterações pontuais em 2015.

Assim, o processo de reabilitação da ARU tem sido um processo contínuo, iniciado muito antes da constituição desta, que tem tido por base os seguintes princípios:

- Estabelecimento de uma estratégia de intervenção global orientadora das intervenções públicas e privadas

Essa estratégia foi inicialmente estabelecida pelo Plano de Pormenor do Centro Histórico, em 2001, que inspirou e condicionou a elaboração do documento estratégico de 2008-“ Leiria Histórica- uma nova urbanidade”.

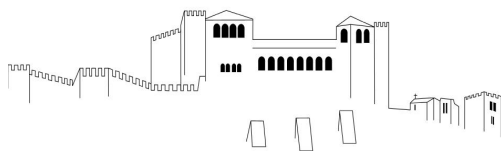
- Definição de regras claras no que diz respeito à intervenção nos edifícios privados

Para o efeito foi publicado em junho de 2014 o Regulamento do Centro Histórico, baseado no Regulamento do Plano de Pormenor do Centro histórico, que apesar de não ter chegado a ser publicado, orientou e condicionou as intervenções na ACRRU, desde 2001.

- Interação com os proprietários , investidores e projetistas

São promovidas reuniões com os vários intervenientes no processo de reabilitação, tendo em consideração que o contacto pessoal e personalizado é muito importante para incentivar os proprietários a intervir na reabilitação e preservação do património. Nestes contactos informa-se sobre as regras de intervenção no edificado e disponibiliza-se a informação sobre os incentivos disponíveis.

- Acompanhamento técnico de projetos e obras



É prestado apoio técnico na elaboração dos projetos, acompanhado o processo de licenciamento de forma a torna-lo mais célere, em articulação com as entidades que tutelam o Património. É também prestado apoio no acompanhamento das obras de modo a evitar erros correntes e a transmitir os conhecimentos adquiridos com a nossa experiência, nesse âmbito ao longo destes anos.

- Interligação com as Entidades que tutelam o património

Os projetos de reabilitação são articulados com a entidade que tutela o Património, atualmente a Direção Regional de Cultura do Centro, muitas vezes ainda na fase de elaboração do projeto de modo a facilitar e tornar mais célere o processo de licenciamento.

- Informação

Foram disponibilizados endereços eletrónicos e número telefónico direto do Serviço de Reabilitação Urbana com o intuito de aproximar os interessados (proprietários, moradores, técnicos e investidores).

Foi criado um espaço próprio no site municipal onde é disponibilizada a informação referente à ARU e ao Centro Histórico.

3. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

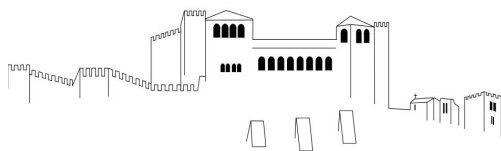
Indica-se neste ponto, a execução do programa respeitante ao período de 2011/2015, nas seguintes áreas:

- Incentivos fiscais e financeiros
- Apoio técnico
- Comunicação com os munícipes
- Execução das ações/ obras

3.1. Incentivos Fiscais e Financeiros

Foi minorada a taxa de IMI para todos os edifícios da ARU com o objetivo de atrair novos habitantes.

Na parte da ARU mais antiga, identificada como **Área 1**, sendo uma zona mais deprimida e com problemas maiores a nível da degradação do edificado e do ambiente urbano, a taxa do IMI foi minorada entre 20% e 23%, respetivamente para prédios avaliados ou não nos termos do CIMI, abrangendo 717 prédios. Na parte da ARU mais recente, identificada como **Área 2** a taxa do IMI foi minorada em 10%.



Foi agravada a taxa de IMI, (inicialmente para o dobro, e a partir de 2012 para o triplo), para os edifícios devolutos. Para os prédios degradados, a taxa foi majorada em 30%. Os números de edifícios abrangidos por esta medida estão discriminados no quadro 1.

Quadro 1

ANO	NÚMERO EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	N.º EDIFÍCIOS DEGRADADOS PARA EFEITOS FISCAIS
2011	91	8
2012	110	9
2013	106	7
2014	108	8
2015	131	8

Nota: A variação do número de edifícios identificados como devolutos não corresponde a um efetivo aumento do número de edifício devolutos, mas a uma maior capacidade dos serviços em comprovarem a situação dos mesmos.

Esta medida tem provocado reações positivas por parte de alguns dos proprietários envolvidos, no sentido da criação de condições para a intervenção no edificado que se encontra devoluto e muito degradado. A medida levou, em alguns casos, a que os edifícios fossem vendidos a pessoas interessadas em reabilitá-los, ou levou os proprietários a desenvolverem projetos de reabilitação.

Foi concedida isenção do IMI durante 5 anos aos edifícios reabilitados, aplicando o previsto no artigo 71º do Código dos benefícios Fiscais (EBF), bem como a Isenção de IMT nos termos previstos no mesmo artigo.

O valor da despesa fiscal líquida estimada suportada pelo Município relativamente às isenções de IMI e IMT, ao abrigo dos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, é de € **11.143,92**.

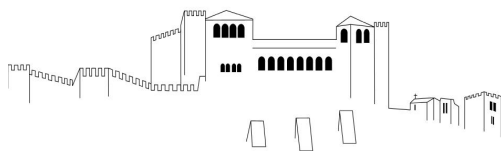
Todas as obras na ARU foram dispensadas de taxas de operações urbanísticas.

3.2. Apoio técnico

Conforme o previsto no programa Estratégico da ARU, como incentivo aos privados, foi prestado apoio técnico na elaboração e aprovação de projetos, o que representou para a Câmara uma despesa estimada de € **2.024,00**.

Foi ainda dado apoio técnico na execução de obras, tendo sido elaborado um manual de boas práticas, disponibilizado na página eletrónica do Município. Foi também prestado apoio técnico no acompanhamento de obras de reabilitação, representando este apoio uma despesa estimada de € **6.463,00**.

Foi ainda prestado apoio aos privados no âmbito da arqueologia, tanto em obra, como na contratualização dos trabalhos, tendo para esse fim sido elaborado um caderno de encargos.



3.3. Comunicação com os Municípes

Foi criado no SITE Municipal, um espaço dedicado ao centro Histórico e à ARU, onde podem ser consultados vários documentos relacionados com este tema.

É prestado um atendimento permanente, tanto presencial, como por via telefónica, de modo a facilitar a ligação da Câmara com o Municípe, criando as condições para promover a reabilitação do centro histórico.

3.4. Execução das ações programadas na Operação de Reabilitação Urbana

A **Operação de Reabilitação Urbana - ORU** em curso contempla 63 ações distribuídas segundo 5 objetivos estratégicos:

Objetivo 1 – Promoção das relações Espaciais e Melhoria das Condições de Mobilidade

Objetivo 2 – Criação e Valorização de Espaços Públicos

Objetivo 3 – Reabilitação do Parque Edificado com Valorização dos Elementos Notáveis

Objetivo 4- Criação de Âncoras Funcionais

Objetivo 5- Promoção do Centro da Cidade de Leiria e do seu Núcleo Histórico

Das 63 ações, 15 são de investimento privado.

Desde o início da Operação de Reabilitação Urbana, foram executadas 17 ações, encontrando-se 2 em execução. Conforme o quadro geral de execução em anexo.

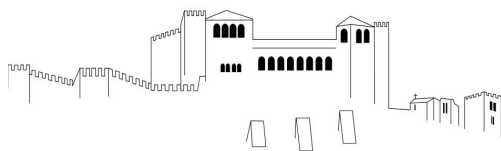
Investimento público

No período de 2011, ano da aprovação do Programa Estratégico e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, até 2015, foram executadas obras de requalificação do espaço público e reabilitação de edifícios públicos no valor de : € 7.706.652 a que acresce um investimento de € 421.163 em outras ações (cultura e turismo) perfazendo um total de investimento público de **€8.127.815**.

Anteriormente a 2011, já tinham sido executadas ações que estavam contempladas no programa estratégico de 2008 “Leiria Histórica- uma nova urbanidade”, a que corresponde um investimento de €290.614.00.

Investimento privado

No período de 2011/2015, foram reabilitados 10 edifícios e construídos 2 edifícios de raiz, estimando-se que tenham sido investidos **€ 10.101,200** correspondendo € 6.135.200,00 a obras de reabilitação e 3.966.000,00 a obra nova.



Para o cálculo do valor do investimento privado na reabilitação do edificado foi considerado o valor indicado no Programa Estratégico de 2008 para a intervenção em edifícios em mau estado de conservação ou em ruína, que corresponde a 800€/m². No entanto o valor, na realidade, será mais elevado e poderá chegar aos 1400€/m², se considerarmos também as instalações de climatização e outras, de acordo com dados fornecidos pelos investidores com obras executadas na ARU.

O quadro 2 indica os montantes do investimento estimado e o investimento realizado face às ações consideradas prioritárias na Operação de Reabilitação Urbana.

Quadro 2

Objetivo	Investimento estimado	Investimento realizado
1 PROMOÇÃO DAS RELAÇÕES ESPACIAIS	6 837 185,47 €	579 045 €
2. CRIAÇÃO E VALORIZAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS	3 867 901 €	2 883 552 €
3. REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO	19 745 591 €	6 135 200 €
4. CRIAÇÃO DE ÂNCORAS FUNCIONAIS	13 603 638 €	4 535 559 €
5. PROMOÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO		129 659 €

3.5. Outras Ações

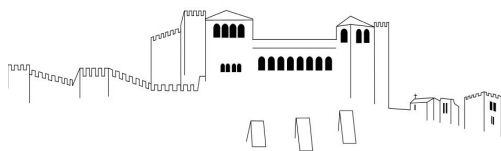
Foram lançados três concursos no âmbito da Regeneração urbana, de iniciativa da CIP – Confederação Empresarial de Portugal, em que foram parceiros da Câmara Municipal de Leiria, para além da CIP, a Associação Empresarial da Região de Leiria (NERLEI), e o Instituto Politécnico de Leiria (IPL). O objetivo foi promover a discussão de ideias para a regeneração urbana do centro da cidade, através de um concurso para auscultação da população, outro dirigido aos estudantes do IPL e um concurso de ideias para arquitetos.

4. Ameaças e potencialidades

Da experiência acumulada no processo de reabilitação, importa tomar consciência das fragilidades, mas também das potencialidades existentes.

Ameaças

- Na ARU do Centro Histórico, não tem havido condições para aplicar os programas de financiamento como o Recria ou SOLARH dado que se trata de programas pouco adequados às condições específicas do edificado do centro histórico de Leiria;
- Dificuldade de recurso ao crédito
- Falta implementar uma solução para condicionar o acesso automóvel e estacionamento no núcleo histórico
- O grande número de edifícios degradados e devolutos e o valor elevado de venda
- O excesso da atividade noturna provocando ruído e vandalismo



Potencialidades

- O interesse dos investidores para intervir na reabilitação
- As possibilidades de financiamento no novo quadro comunitário *Portugal 2020*
- O aparecimento de novos programas de financiamento como o “Arrendar para habitar- habitação acessível”
- O interesse em voltar a habitar o centro
- O gosto pelo Centro Histórico

5. Conclusões

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) em curso apresenta uma razoável percentagem de execução se considerarmos o investimento realizado desde 2011 face às ações consideradas prioritárias pelo Programa Estratégico. No entanto, se considerarmos o investimento previsto na ação 3.5.1 referente à reabilitação do edificado em geral, que incide, sobretudo, no edificado do núcleo histórico, que está estimada no valor de € 363.207.548, então a percentagem de execução ainda é muito reduzida.

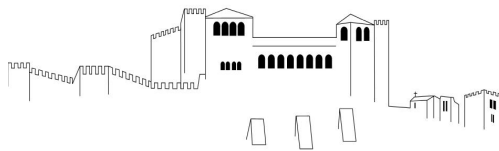
Temos assim a reabilitação do parque edificado como a maior fragilidade da ORU.

Este problema resulta em grande parte da falta de programas de financiamento aos privados, situação, agravado pela crise económica e financeira dos últimos quatro anos.

Esta situação poderá vir a ser invertida através do Programa Portugal 2020, a que o Município de Leiria se candidatou, podendo os proprietários e investidores virem a aceder ao **IFRRU - Instrumento financeiro reabilitação e revitalização urbana podendo** ainda aceder, em caso da reabilitação de edifícios destinados a habitações de rendas condicionadas, ao programa **Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível**.

Apesar das dificuldades em termos de financiamento, o conjunto de incentivos financeiros e fiscais disponibilizados pelo Município e o acompanhamento personalizado dado pelo Serviço de Reabilitação Urbana aos projetos de obras particulares na ARU e na procura de potenciais interessados na reabilitação tem tido efeitos positivos. A este facto junta-se o interesse que a reabilitação urbana tem despertado nos investidores após a crise que afetou o sector da construção. Estes fatores têm permitido ultrapassar as dificuldades e motivar os proprietários que investiram no período de vigência da ORU um valor estimado em **10.101,200** . O Investimento público no edificado, para o mesmo período, corresponde a **€ 4.244.055** , sendo o investimento na requalificação do espaço público de **€3.462.597**.

Em conclusão pode-se afirmar que o programa estratégico que sustenta a operação de reabilitação urbana em curso na ARU tem contribuído para a reabilitação da zona histórica da cidade e da sua área envolvente.



Município de Leiria

Câmara Municipal

Serviço de Reabilitação Urbana

22 de janeiro de 2016