

Promoção da requalificação dos edifícios industriais para aumentar a oferta de fracções habitacionais com ABU até 60 m²

Nota de imprensa

11 de Abril de 2011

(Fonte: DSSOPT)

Em harmonia com concretização das 6 grandes directrizes políticas da Administração de promoção do desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário, aumentando assim a oferta de fracções habitacionais de médias e pequenas áreas, virá a DSSOPT a partir de amanhã (12 de Abril) implementar uma medida destinada a requalificar os edifícios industriais, de forma a permitir que os edifícios industriais possam ser totalmente demolidos para dar lugar à construção de edifícios habitacionais que devem no mínimo proporcionar 70% de fracções habitacionais do total de fracções habitacionais do empreendimento, com um ABU até 60 m² (aproximadamente 640 pés quadrados), sendo os pedidos que cumpram estes requisitos prioritariamente tratados, podendo o tempo do circuito normal, desde a entrega do projecto até o início da obra, ser reduzido para metade, por forma a coadjuvar para a promoção da agilização da construção destes empreendimentos.

Promoção diversificada de fracções habitacionais para responder às necessidades da sociedade em termos de habitação

Face ao desenvolvimento social de Macau, a alteração estrutural da actividade industrial para o sector da prestação de serviço e devido à existência de alguns dos edifícios industriais em devoluto há bastante tempo, sendo muitos construídos há bastante tempo e com questões higio-sanitárias e de segurança, por isso se procurará através da requalificação dos edifícios industriais, promover a que os promotores ou os proprietários dos edifícios industriais alterarem os edifícios industriais em edifícios habitacionais, por forma a aumentar a oferta das fracções habitacionais do tipo T2 e T1, permitindo assim por fim uma promoção diversificada de fracções habitacionais para os cidadãos que pretendam adquirir casa poderem escolher, mas também melhor aproveitar os terrenos de Macau, melhorar o ambiente comunitário e resolver a questão dos edifícios industriais devolutos e em avançado estado de degradação há bastante tempo.

As medidas de requalificação dos edifícios industriais destinam-se sobretudo aos

edifícios industriais construídos em terrenos concedidos pela Administração em regime de arrendamento, cuja reconstrução deverá dar lugar a um edifício habitacional que proporcione no mínimo 70% de fracções habitacionais de pequenas áreas do total de fracções habitacionais do empreendimento, com um ABU máximo de 60 m². O total da área bruta de construção (ABC) das fracções habitacionais de pequenas áreas deve ser igual ou superior a metade da área total das fracções habitacionais, a fim de evitar que poucas das grandes fracções habitacionais ocupem grande parte da área de construção ou que grande parte das fracções habitacionais de pequenas áreas ocupem somente uma pequena área, não excluindo a hipótese de ser necessário em função das necessidades do plano urbano integrar uma certa área de terreno na área destinada a construção de equipamentos comunitários e de apoio rodoviário.

Criação de acesso prioritário para apreciação de projecto por forma a promover a concretização do empreendimento e por conseguinte aumentar a oferta de fracções habitacionais

Relativamente aos edifícios industriais que cumpram estes requisitos, o processo de demolição e de modificação do aproveitamento poderá ser apreciado através de um “acesso prioritário”, em que os departamentos de planeamento urbanístico, de urbanização e de gestão de solos da DSSOPT irão mobilizar os seus recursos e agilizar respectivamente segundo as suas funções a apreciação dos pedidos para emissão de Planta de Alinhamento Oficial (PAO), de aprovação do anteprojecto de arquitectura e de revisão do contrato de concessão de terreno, passando assim o tempo necessário, desde a entrega do projecto até o início da execução da obra, excluindo no entanto o tempo para a elaboração do projecto, de 255 dias segundo o procedimento normal para 118 dias, o que representa uma agilização da apreciação do processo superior a 50% (vide quadro anexo). A par disso, a análise do processo na Comissão de Terras e a apreciação do projecto de obra poderá respectivamente agilizar na ordem dos 12% e 14%. E os terrenos em regime de propriedade perfeita que cumpram estes requisitos, poderão ser também prioritariamente tratados, contudo esta medida não é coerciva.

Importa ainda frisar que os diferentes aspectos no pedido estão interligados, pelo que o ainda não deferimento em qualquer etapa virá afectar o processo de apreciação. Por exemplo, o projecto de alteração deve obedecer as condicionantes urbanísticas, e somente depois de emissão da PAO é que então poderá dar início à elaboração do anteprojecto e do projecto. Depois da DSSOPT receber os pareceres das entidades consultadas é que irá dar início à apreciação. Depois da aprovação do anteprojecto é

que será dado início aos procedimentos de concessão de terreno. E depois do requerente aceitar as condições do contrato de concessão é que poderá ser emitida a licença de obra.

Rigorosa fiscalização do andamento de modo a garantir o aproveitamento do terreno

A fim de garantir que o concessionário possa dar aproveitamento ao terreno dentro do prazo estipulado, na revisão do contrato de concessão, além de ser definido o prazo global de aproveitamento, será também definido o prazo de cada etapa desde o início da obra até a sua conclusão, por forma a controlar mais rigorosamente o cumprimento por parte do concessionário das suas obrigações. E em caso de ainda não aproveitamento findo este prazo, será agravado a multa até atingir o valor de 15% do montante do prémio de concessão.

Esta medida de requalificação dos edifícios industriais será implementada a título experimental pelo prazo de 1 ano, a partir de 12 de Abril, sendo a data e o horário do pedido contabilizado segundo o carimbo de entrada apostado no pedido pela Secção de Atendimento e Expediente Geral da DSSOPT.

Subunidade competente	Passo	Procedimento normal	Procedimento prioritário	Percentagem de agilização
Departamento de Planeamento Urbanístico (DPU)	1. Pedido de emissão de PAO	30 dias	20 dias	33%
Departamento de Urbanização (DUR)	2. Pedido para aprovação do anteprojecto de arquitectura	105 dias	45 dias	57%
Departamento de Gestão de Solos (DSO)	3a. procedimento respeitante a	120 dias	53 dias	56%
Departamento de Urbanização (DUR)	elaboração do contrato de concessão	75 dias	45 dias	40%
	3b. Projecto de			

	fundação e licença de obra de fundação ※ 3a e 3b realizado em simultâneo			
Tempo total necessário deste a entrega do projecto até o início da obra	255 dias	118 dias	52%	

Quadro anexo: circuito de apreciação dos pedidos para aprovação do projecto para a requalificação dos edifícios industriais

※ Obs.: O período para apreciação será contado quando forem instruídos todos os documentos necessários para sua apreciação.