

ASSEMBLEIA MUNICIPAL  
 Presente à sessão de  
24/ Jun 16  
 DELIBERAÇÃO

Aprovado  P/ maioria   
 Reprovado  P/ unanimidade

O Presidente

DATA: 09/06/2016



Câmara Municipal de Grândola  
 DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO  
**PROPOSTA**

CÂMARA MUNICIPAL  
 Presente à reunião de  
16, 6, 16  
 DELIBERAÇÃO

Aprovado  P/ maioria  
 Reprovado  P/ unanimidade

O Presidente

Despacho – Presidente da Câmara

*Alcunha de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 13.6.16*

Parecer – Chefe Divisão

*CONCORDO. Proposta aos a Câmara Municipal para remeter a prova a reunião da presente proposta e relatório a Assembleia Municipal para apreciação e deliberação, nos termos da presente proposta.*

*2016.06.09*

**Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides - 2016**

Cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana elaborar um relatório anual de monitorização da operação que deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

O relatório expõe o exercício de gestão da Área de Reabilitação da Aldeia de Melides, evidenciando os processos e resultados, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação, não perdendo de vista o seu sentido original que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

Face ao exposto propõe-se que a Câmara Municipal delibere aprovar a remissão à Assembleia Municipal para apreciação e eventual aprovação do referido relatório, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 20º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 32/2012 de 12 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

À consideração superior,

A técnica

*N. Maria*

Nídia Maria

Anexos: Relatório de Monitorização

*Submete-se à apreciação da Assembleia Municipal 16.6.16*



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE  
REABILITAÇÃO URBANA DÁ ALDEIA DE MELIDES**

**Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a alteração introduzida  
pela Lei n.º 32/2012, de 12 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação  
urbana (RJRU)**

**Junho 2016**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Conforme o n.º1 do art.º 20º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 32/2012 de 12 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana elaborar um relatório anual de monitorização da operação que deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

O presente relatório expõe o exercício de gestão da Área de Reabilitação da Aldeia de Melides, evidenciando os processos e resultados, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação, não perdendo de vista o seu sentido original que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. Processo de Aprovação – Ações

- a. Janeiro e fevereiro de 2015 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides e elaboração do Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Através de Instrumento Próprio, para avaliação interna;
- b. 12 de março de 2015 – Aprovação em reunião de câmara da abertura de um período de discussão pública da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides e do Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Através de Instrumento Próprio e remissão ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana para emissão de parecer;
- c. 13 de março de 2015 – Publicação em Diário da República, 2ª série, n.º 51, da abertura do período de discussão pública da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides e do Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Através de Instrumento Próprio;
- d. De 20 de março a 13 de abril – Período de discussão Pública por 22 dias, nos termos do Aviso n.º 2788-A/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 51 de 13 de março, divulgado nos meios de comunicação social e afixado nos locais de estilo, de acordo com o disposto no n.º 3 do art.º 77º do RJIGT;
- e. 27 de março de 2015 – Emissão de parecer favorável do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana;
- f. 17 de abril – Elaboração do relatório de ponderação dos resultados da discussão pública;
- g. 23 de abril de 2015 – Aprovação final em reunião de Câmara, do relatório de ponderação dos resultados da discussão pública e da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides e do Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Através de Instrumento Próprio e remissão à Assembleia Municipal;
- h. 29 de abril de 2015 – Aprovação em Assembleia Municipal da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides e do Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Através de Instrumento Próprio;
- i. 12 de junho de 2015 – Publicação em Diário da República, 2ª série, n.º 113, da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides e do Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana Através de Instrumento Próprio e publicitação nos meios de comunicação social e divulgação na página eletrónica do município;



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

## 2. Estratégia inicial

A reabilitação cada vez mais está na “moda”! No entanto, levar a cabo qualquer tipo de obra na atual conjuntura não é fácil, por questões económicas, pelos encargos que acarretam e pela dificuldade na obtenção de empréstimos. Principalmente quando se está fora dos grandes centros urbanos onde a reabilitação é rentável porque se tornou num negócio aliado ao aumento do turismo, o que ainda não é realidade no concelho. E mesmo as manutenções periódicas previstas na legislação não são cumpridas.

A decisão da Câmara de Grândola de delimitar as Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola e da Aldeia de Melides, sustentadas nas políticas previstas no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 32/2012 de 12 de Agosto, adicionando outros contributos de iniciativa municipal, abriu caminho para facilitar a execução dessas obras.

Contudo, não havendo ainda no Município de Grândola experiência nesta área da reabilitação urbana, optou-se para o arranque da Operação por uma estratégia de divulgação generalizada.

Assim, além da publicação exigida legalmente na página eletrónica da Câmara, na Feira de Agosto, edição de 2015, na exposição do Município, foram exibidos painéis e distribuídos panfletos onde se deu a conhecer a delimitação das ARU de Grândola e Melides, assim como os benefícios aprovados nos respetivos documentos estratégicos. A mesma informação foi ainda publicitada no Boletim Municipal.

Com esta primeira divulgação, os serviços foram contactados por alguns munícipes, quer de Grândola quer de Melides, no sentido de obterem mais esclarecimentos sobre os incentivos e benefícios que podem usufruir, assim como os procedimentos a adotar.

## 3. Procedimentos de operacionalização

Aparte a estratégia delineada para as ARU, foram estabelecidos métodos de trabalho e de confluência com os restantes serviços.

A equipa afeta às Áreas de Reabilitação Urbana, tem a seu cargo as tarefas de divulgação dos incentivos e benefícios, atendimento aos munícipes cujos imóveis estão dentro dos limites das ARU para esclarecimento de dúvidas relativas aos incentivos e benefícios, levantamento físico do estado de conservação do edificado, visitas e elaboração do respetivo relatório técnico.

É acompanhada a instrução do processo no que diz respeito aos procedimentos das ARU, tendo sido elaboradas minutas específicas para os requerimentos inerentes, que incluem o pedido de visita inicial, a comunicação de início de obra, com a apresentação do orçamento e prazo de execução e o pedido de visita final para a certificação da atribuição dos benefícios.



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Está previsto o acompanhamento da obra para confirmação da execução dos trabalhos enunciados no relatório, indispensáveis e condição para a atribuição dos benefícios.

Sempre que alguma das obras a executar não esteja isenta de controlo prévio, o munícipe é encaminhado para os serviços do Urbanismo para a instrução do processo de obras de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação. O mesmo acontece quando o munícipe pretende um pedido de informação prévia sobre a viabilidade de realização de determinada operação urbanística.

Contudo, esse encaminhamento é efetuado com o “selo” das ARU para permitir ao munícipe um atendimento e apreciação prioritários, de forma a estimular e dar prevalência à reabilitação urbana.

#### 4. Estratégia futura

Na primeira fase de divulgação, considerando os meios utilizados, como referido a adesão foi razoável. No entanto, de Melides, apenas um munícipe solicitou a vistoria inicial para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do relatório técnico que enumera as obras mínimas necessárias para a atribuição dos benefícios previstos. Está atualmente na fase de elaboração de projeto de reabilitação e ampliação do imóvel.

Nesse sentido, há que adotar uma estratégia para que as ARU atinjam o sucesso pretendido, pelo que, se optou por manter a divulgação nos meios principais disponíveis no Município, nomeadamente a página eletrónica e o boletim municipal.

Optou-se, igualmente por uma abordagem mais direta e efetuar um levantamento físico do estado de conservação do edificado localizado no limite da ARU.

No entanto, dada a extensão das duas ARU e a equipa técnica reduzida com funções igualmente canalizadas para outras tarefas, esse levantamento iniciou-se pela ARU de Grândola.

Assim que o trabalho a executar em Grândola esteja terminado, a equipa deslocar-se-á para Melides para efetuar o mesmo levantamento e identificação de edifícios com características relevantes para contacto com os proprietários.

Até lá, manter-se-á a divulgação nos meios até então utilizados.

Não obstante, e apenas com essa divulgação, mais um munícipe nos contactou para mais um procedimento de certificação e atribuição de benefícios.



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5. Considerações finais

Considerando o número de processos, a avaliação deste ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides ainda é pouco satisfatória.

Contudo, há que levar em conta a inexperiência do Município neste tipo de procedimentos e o trabalho de pesquisa para estruturar um serviço que tem também a seu cargo outras tarefas. A colaboração e exemplos de outros municípios foram fundamentais.

No entanto, não deixamos de salientar que há fatores importantes que constituem entraves à melhoria dos resultados, como as dificuldades económicas, financeiras e conjunturais que vivemos, com a impossibilidade de recurso ao crédito, menor capacidade de investimento e retração no mesmo pela pouca expectativa de retorno.

A inexistência de outro tipo de incentivos ou a demora no arranque de alguns programas de financiamento publicitados pelo governo também é desencorajador.

À semelhança da Vila de Grândola, a Aldeia de Melides tem uma boa localização geográfica face a acessibilidades e proximidade quer da capital quer do litoral, mas ao contrário da Vila de Grândola, o seu centro começa a ser uma atração para o investimento na reabilitação.

Talvez pela proximidade maior à praia, ou pela atratividade de comunidades estrangeiras, tem-se vindo a assistir a um, ainda tímido, processo de aquisição de casas para reabilitar para segunda habitação ou posterior venda.

Nesse sentido, estaremos atentos a esta tendência, mantendo a divulgação e o esclarecimento dos incentivos e benefícios, ciente que de futuro os resultados, nesta Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides, poderão eventualmente ser mais relevantes.

Grândola, junho de 2016

Nídia Maria, arq.<sup>a</sup>