

Povo u.



Câmara Municipal de Grândola  
Divisão de Planeamento e Urbanismo

**PROPOSTA**

**CÂMARA MUNICIPAL**  
Presente à reunião de  
07/06/18  
**DELIBERAÇÃO**

Aprovado       P/ maioria  
 P/ unanimidade

Reprovado

O Presidente

**ASSEMBLEIA MUNICIPAL**  
Presente à sessão de  
29 Junho 18  
**DELIBERAÇÃO**

Aprovado       P/ maioria  
 P/ unanimidade

Reprovado

O Presidente

DATA: 2018-05-28

*Submetido à apreciação da Assembleia Municipal 7.6.18*

Despacho – Presidente da Câmara

*A/Reunião de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 30.05.18*

Despacho – Vereador/a do Pelouro

Parecer – Chefe de Divisão

*Proporho que se remeta à CM para deliberação sobre remissão à Assembleia Municipal, para aprovação do Relatório. 2018/5/30*

**Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides - 2018**

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

Nídia Maria

**Anexos:** Relatório de Monitorização





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

**3º RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE  
REABILITAÇÃO URBANA DA 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)**

**Maio 2018**



**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 do terceiro ano 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, nas edições entre 2015 e 2017, 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, e mais recentemente através de um folheto exclusivamente dedicado ao assunto onde é explicado o procedimento e que foi distribuído por vários locais públicos.

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 dos respetivos relatórios técnicos inicial e final para determinação do grau de conservação e consequente atribuição dos benefícios inerentes, assim como o acompanhamento da instrução do processo no que diz respeito aos procedimentos das ARU.



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

Sempre que as obras a executar não estejam isentas 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, na sua atual redação, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação. Embora sejam prestados esclarecimentos relativos aos parâmetros urbanísticos em vigor para a área em que o imóvel se insere, quando o munícipe pretende uma informação mais precisa é encaminhado, igualmente, para os serviços do Urbanismo para efetuar um pedido de informação prévia sobre a viabilidade de realização de determinada operação urbanística. Nesse sentido, a articulação com esses serviços é crucial, sendo esse encaminhamento 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**

Conforme explanado nos relatórios anteriores, relativos ao primeiro e segundo ano de vigência da ARU, inicialmente houve pouca adesão dos munícipes. Embora em Grândola, nos últimos dois anos, a adesão tenha crescido, em Melides esta realidade não se verificou, tendo entrado, pelo segundo ano consecutivo apenas dois (2) requerimentos que geraram obra.

Como a equipa afeta às ARU tem a seu cargo não só o trabalho inerente às mesmas, e como se optou por iniciar em Grândola o levantamento físico do estado de conservação do edificado, que demorou mais do que o previsto, a ARU de Melides ficou-se apenas pela divulgação nos meios até então utilizados.

O início desse trabalho de levantamento e identificação de edifícios com características relevantes para contacto com os proprietários, que se previa ter iniciado durante o presente ano de vigência, tem sido até ao momento adiado, devido ao enorme volume de trabalho relacionado com outras funções que a equipa também desempenha.

Não obstante, a divulgação nos meios principais disponíveis no Município, nomeadamente a página eletrónica e o boletim municipal, mantem-se, aguardando a solicitação de visitas técnicas.

#### **5. Considerações finais**

Como referido anteriormente, e considerando que o foco da equipa se centrou mais em Grândola deixando em autogestão Melides, a avaliação deste ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides continua pouco satisfatória.

Contudo, há que levar em conta a tenra idade destas ARU e o facto de o serviço ter também a seu cargo outras tarefas. No entanto, não deixamos de salientar que há fatores importantes que constituem entraves à melhoria dos resultados, como as dificuldades





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

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. E para a maioria dos munícipes os benefícios fiscais não são incentivo suficiente para a reabilitação, havendo muita procura por qualquer outro tipo de comparticipação.

Recentemente, foi divulgado e apresentado em sessão pública, realizada no Cineteatro Grandolense no dia 23 de março, o novo instrumento de financiamento IFRRU2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas) que reúne Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do Portugal 2020, mais especificamente FEDER e Fundo de Coesão, e outros como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Concelho da Europa (CEB), destinado a apoiar a reabilitação integral de edifícios situados em áreas de reabilitação urbana com o objetivo de promover a fixação de pessoas e de atividades económicas. O IFRRU2020 é um empréstimo a longo prazo com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado e financia a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado através da ficha de avaliação da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

No entanto, este instrumento pelas suas características e requisitos não se adequa a algumas das pretensões dos munícipes que se dirigem ao atendimento e que procuram apoios mais para a conservação do que para uma reabilitação integral.

Contudo, e pela localização geográfica da Aldeia de Melides, acessibilidades e proximidade quer da capital quer do litoral, 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.

Com este novo instrumento de financiamento, esta procura pode aumentar. Nesse sentido, há que manter a divulgação e o esclarecimento dos incentivos e benefícios, apostando em ações futuras mais dinâmicas, ciente que os resultados nesta Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides, poderão eventualmente ser mais relevantes.

Grândola, maio de 2018

Nídia Maria, arq.<sup>a</sup>