



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE GRÂNDOLA**

**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)**

Março 2015



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – CONTEXTO DE CONSTITUIÇÃO DA AREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA VILA DE GRÂNDOLA

1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

1.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

1.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

1.3. ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E ECONÓMICO

2. CARACTERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA

CAPÍTULO II – QUADRO ESTRATÉGICO PARA A ARU DA VILA DE GRÂNDOLA

1. ENQUADRAMENTO PROGRAMÁTICO

2. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE GRÂNDOLA

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA A ARU DA VILA DE GRÂNDOLA

4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE GRÂNDOLA

5. INTERVENÇÕES E PROJETOS PARA A VILA DE GRÂNDOLA

CAPÍTULO III – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE GRÂNDOLA

1. MODELO DE GESTÃO

2. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

2.1. INCENTIVOS DE NATUREZA TÉCNICA

2.2. INCENTIVOS DE NATUREZA FINANCEIRA

2.3. INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

3. CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE

3.1 CONDICIONANTES PARA A ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

3.2 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS

3.3 INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS

3.4 SELEÇÃO

3.5 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PREÂMBULO

Atendendo,

- a) À crescente polarização do povoamento nacional em torno das áreas metropolitanas e o imperativo de assegurar a coesão do território nacional através do reforço de sistemas urbanos mais periféricos;
- b) À afirmação de um novo paradigma de desenvolvendo urbano em busca, entre outros, da regeneração dos centros consolidados e dos seus recursos sociais, económicos e culturais em detrimento da ocupação dispersa;
- c) À alteração substancial do contexto socioeconómico em Portugal e à crescente necessidade de se atingirem patamares cada vez mais elevados de eficiência e sustentabilidade;

O esvaziamento, o abandono e degradação dos centros históricos ou tradicionais dos aglomerados urbanos do país tem sido alvo de políticas e estratégias de desenvolvimento que visam contrariar esta realidade.

As premissas que sustentam estas referências são amplamente reconhecidas no recente quadro comunitário de apoio, o qual é debatido no contexto regional no Plano Estratégico de Desenvolvimento do Alentejo Litoral (PEDAL) 2014 – 2020.

A legislação nacional, por sua vez, acompanhou esta dinâmica e, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), incumbe à autarquia local promover as medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, dependendo a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), da verificação de determinados pressupostos jurídicos, concretamente *da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente, no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade* (cf. artigo 12.º, n.º 1).

As ARU podem abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas (cf. artigo 12.º, n.º 2). O centro tradicional da Vila de Grândola, enquanto conjunto com interesse patrimonial no qual se encontram as referências do património edificado e da estrutura urbana original, carece de intervenções no tecido urbano existente, que reabilitem não só o edificado mas que contribuam, também, para a sua redinamização socioeconómica.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

CAPÍTULO I – CONTEXTO DE CONSTITUIÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA VILA DE GRÂNDOLA

1 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

1.1 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

O concelho de Grândola fica situado no litoral alentejano, ocupando uma superfície de aproximadamente 805Km².

A sua localização na confluência de eixos rodoviários estratégicos como o IC1, o IP8 e a A2, distando a pouco mais de uma hora de Lisboa, favorece-o, facultando uma maior atração, relativamente aos centros urbanos circundantes, proporcionando o seu desenvolvimento pela implantação de empreendimentos turísticos e pela sua procura, principalmente no litoral.

Embora apresente características de concelho litoral, manifesta uma grande identidade de interior alentejano. Esse dualismo caracteriza-se por um grande leque de diferentes relevo, clima, vegetação, ocupação do solo e condições de vida da população. Encontra-se desde o montado de sobro, sistemas extensos de culturas arvenses, passando pelo regadio associado à cultura do arroz da bacia do Sado e terminando nas grandes extensões de pinhal da faixa litoral. As características urbanas da vila andam a par com a ruralidade das aldeias periféricas; a construção em altura de ocupação coletiva "coabita" com a construção tradicional de características alentejanas.

1.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Os primeiros sinais de ocupação humana organizada em Grândola remontam à época Romana, pelos vestígios arqueológicos encontrados na Vila que revelaram um conjunto de termas e a identificação de uma barragem a cerca de 2Km, indiciando um povoado localizado entre as duas cidades mais importantes da zona - Salácia (Alcácer do Sal) e Miróbriga (Santiago do Cacém). Existe depois um hiato temporal sem qualquer menção a Grândola, voltando a encontrar-se referências no século XV a uma pequena aldeia que dependia administrativamente do Concelho de Alcácer.

Desenvolvendo-se em torno de dois polos principais, a Igreja Matriz - centro religioso - e a Praça D. Jorge - centro cívico - Grândola era, no século XVI, um pequeno aglomerado. Pouca da construção dessa época chegou aos nossos dias.

A Igreja Matriz era inicialmente um pequeno edifício que foi alvo de obras de ampliação em meados desse século, embora ainda não apresentando a configuração atual. A Praça D. Jorge originalmente denominada por Praça, já teria a configuração atual, contudo da moldura construída daquela época restou apenas um edifício a sudoeste que pertenceu à



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Ordem de Santiago, onde se instalou o Celeiro da Comenda¹, sendo atualmente um edifício de habitação.

No Século XVIII a Vila expandiu-se, surgindo um terceiro núcleo, designado Terreiro do Poço Novo, que constituía um local de trocas e comércio diário, e onde existiu um dos poços de abastecimento de água da Vila. No século XX foi o local óbvio para a implantação do edifício do Mercado Municipal.

Pela implantação no sopé da Serra de Grândola, a expansão possível da Vila era para as áreas norte e nascente. Foi o que se verificou a partir do início do século XX com o aparecimento de novos quarteirões e a edificação de construções. Com a implantação do Jardim 1º de Maio na década de 40, e a construção dos quarteirões adjacentes a sudeste do mesmo, consolidou-se o Centro Tradicional de Grândola atual.

1.3 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E ECONÓMICO

Grândola foi uma Comenda, integrada na Ordem Militar de Santiago², com uma população reduzida distribuída por vários núcleos dispersos por uma grande extensão de território. Sabe-se que a aldeia de Grândola em 1492 teria cerca de 135 pessoas e a Comenda, no seu conjunto, 810 habitantes. Número que subiu para 1103 habitantes em 1527 de acordo com o Cadastro da População do Reino. Esse crescimento da população e a pretensão de independência levou ao pedido de Carta de Vila, a D. João III, que a concedeu em 22 de Outubro de 1544, passando Grândola a Concelho, separando-se de Alcácer.

A população dedicava-se à agricultura e à pecuária, salientando-se como atividades económicas principais, a moagem, a produção de vinho, a olaria, a tecelagem e a caça.

O Séc. XIX, em Grândola, é uma época de franco progresso. Em 1890 foi-lhe concedida uma série de benefícios tendo-se tornado comarca.

A agricultura continua a ser a atividade predominante, no entanto, começam a surgir pequenas unidades transformadoras de cortiça. Paralelamente inicia-se a exploração mineira na zona de Canal Caveira (1863) e Lousal (1900), dando início a um desenvolvimento do concelho que atingiu o seu auge em meados da década de 60 do século XX.

Na primeira década desse século, com a construção de novas vias de comunicação e a chegada do comboio em 1926, ficando assegurada uma melhor distribuição e circulação de pessoas e bens, o crescimento da Vila é notório.

¹ Criado em 1679, o Celeiro da Comenda destinava-se a fazer empréstimos de trigo a lavradores pobres; passou a celeiro municipal aquando da implantação da República.

² Ordem religiosa-militar de origem castelhana-leonesa instituída por Afonso VIII de Castela e aprovada pelo Papa Alexandre III em 5 de Julho de 1175, que tem como símbolo uma espada em forma crucífera - daí os Cavaleiros serem apelidados de *Santiaguistas* ou *Espatários*. Em Portugal, a Ordem adquiriu visibilidade a partir do reinado de Afonso II, detendo sedes como o Castelo de Palmela e o de Alcácer do Sal, tornado sede da província espataria portuguesa. A Ordem foi importante para a reconquista de Portugal aos Mouros, sendo por isso sido agraciada com várias terras do Alentejo e do Algarve, tendo como missão povoá-las e defendê-las.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Nos anos 30, com a política agrícola do Estado Novo, e sendo o Alentejo considerado o melhor local para a produção de cereais, deu-se início à campanha do trigo. Consequentemente houve um novo impulso, tanto demográfico como económico, que teve o seu auge nos anos 50.

Com a depressão da agricultura, o encerramento das minas e das indústrias transformadoras de cortiça deu-se uma estagnação económica conjuntamente com o decréscimo da população, que partiu sobretudo para Setúbal e Lisboa.

Nos últimos anos do século XX houve alguma movimentação, principalmente no desenvolvimento de atividades económicas do sector terciário, sem contudo se notar um aumento da população.

O envelhecimento dos residentes, assim como a degradação do parque habitacional aliado à especulação imobiliária que dificulta a sua renovação não atraindo mais gente, também contribui para esse fraco crescimento.

2 CARACTERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA

Na generalidade a imagem construída da Vila de Grândola é consistente. Com uma maior densidade no núcleo mais antigo, sendo menor na zona de expansão do século XX, mas apresentando ambas uma forte consolidação, à exceção de um ou outro vazio urbano.

Arquitetonicamente existe uma grande heterogeneidade de linguagem, cores e materiais, consequência das diferentes épocas de construção e de intervenções que por vezes descaracterizam edifícios com a introdução de materiais novos indiscriminadamente e sem qualquer regra. A introdução de elementos dissonantes, como aparelhos de ar condicionado, antenas de televisão, estendais, todos objetos essenciais à adaptação dos edifícios às condições de vida atuais, contribui para a desqualificação e incoerência da imagem visual existente.

No núcleo tradicional existem alguns edifícios pontuais que já foram alvo de recuperação, passando esta, no caso de construções antigas que não respondiam às necessidades de habitabilidade mínima, pela construção de um piso superior, pela substituição de portas e janelas e/ou pintura das fachadas.

Porém, ainda se encontram alguns imóveis em avançado estado de degradação ou mesmo em ruínas. São construções que por vários fatores foram negligenciadas pelos proprietários acabando por atingir um ponto em que a sua recuperação é impossível. Estas edificações conferem à envolvente em que se enquadram uma imagem de abandono e desolação.

Nesse sentido, é necessária uma intervenção de reabilitação do edificado existente que promova a melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade, que restitua e valorize a imagem arquitetónica da Vila e fomente a sua redinamização socioeconómica.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

CAPÍTULO II – QUADRO ESTRATÉGICO PARA A ARU DA VILA DE GRÂNDOLA

1. ENQUADRAMENTO PROGRAMÁTICO

Os Instrumentos de Gestão Territorial, vigentes no concelho de Grândola, apontam fortemente para a promoção da qualidade de vida das populações, nomeadamente, por via da revitalização dos aglomerados urbanos. Constituem objetivos do Plano Diretor Municipal (PDM) de Grândola: *g) Apoiar a diversificação e melhorar a oferta comercial e de serviços; e h) Reforçar a identidade sociocultural do concelho.* O PDM encontra-se em revisão, sendo que o modelo territorial para o concelho deverá vir a refletir uma nova leitura relativamente ao sistema urbano, ou seja, ao conjunto de aglomerados que efetivamente polarizam e estruturam o território, tanto na perspetiva do apoio social aos residentes, como enquanto centros de fornecimento de serviços, equipamentos e infraestruturas de suporte ao desenvolvimento económico.

Neste quadro, parece fundamental vir a conferir um maior protagonismo à Vila de Grândola cuja dinâmica das últimas décadas confirma a sua atratividade relativamente ao território rural envolvente. Complementarmente admite-se que o posicionamento geográfico de Grândola, em particular no que se refere à sua relação com a Área Metropolitana de Lisboa (AML) e com o Pólo Industrial de Sines, pode vir a revelar-se um argumento para o reforço e consolidação da Vila enquanto centro polarizador de uma envolvente mais alargada.

Esta dinâmica implica uma atuação concertada em vários domínios mas passa seguramente pela valorização da imagem da Vila e da sua identidade urbana através, nomeadamente, da afirmação de um centro estruturado, da qualificação e animação do espaço público, da reabilitação do seu edificado, da salvaguarda e valorização do seu património e da revitalização do seu comércio tradicional. Estas linhas de atuação inscrevem-se diretamente numa estratégia de reabilitação urbana que urge desencadear.

A nível regional, também o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, refere a importância das intervenções de regeneração, incorporando projetos de requalificação do espaço público e da imagem urbana e a salvaguarda dos centros tradicionais, na suas vertentes cultural, patrimonial e identitária, com o sentido de contribuir ainda para o reforço da coesão territorial, bem como para a consolidação do concelho como destino turístico.

No Plano de Urbanização de Grândola, está prevista a concretização da UOPG 1 - Núcleo Tradicional, por via de um plano de pormenor, cujo principal objetivo é a salvaguarda, a valorização, a requalificação e o desenvolvimento do Núcleo Tradicional de Grândola, devendo as intervenções assegurar a preservação das características arquitetónicas e urbanísticas em presença, bem como eventuais valores naturais, além de potenciar a necessária redinamização socioeconómica.

A presença de património arquitetónico e arqueológico classificado reforça a necessidade de ações de reabilitação conjuntas nestas áreas tão significativas. O património cultural, arquitetónico, arqueológico e natural constituem-se como testemunhos essenciais sobre as



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

diversas atividades humanas do passado, sendo fundamental a sua proteção e uma gestão correta que garanta o seu usufruto pelas gerações futuras.

Clarificado o quadro estratégico e regulatório vigente suportado pelos Instrumentos de Gestão Territorial, cabe agora igualmente apontar as linhas de política pública inscrita no âmbito dos documentos de estruturação do período de programação comunitária 2014 – 2020. Conforme já referido, o PEDAL 2014 – 2020 sistematiza um Plano de Ação e clarifica os Princípios e Orientações Metodológicas do Planeamento Estratégico de Base Territorial, antevendo-se que as intervenções de reabilitação urbana poderão vir a ser cofinanciadas, mediante regras próprias ainda não publicadas, no quadro desta programação, disponibilizando recursos financeiros que urge otimizar e cuja gestão, de acordo com o RJRU, pode ser acometida aos municípios

2. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE GRÂNDOLA

Em face do exposto, o Município de Grândola estruturou um Programa de Reabilitação Urbana do concelho – RECENTRA 25, no seio do qual:

- a) Se definem as áreas prioritárias a incluir como áreas de reabilitação urbana (ARU), sem prejuízo de outras que futuramente se identifiquem como elegíveis para efeitos da estratégia concelhia;
- b) Se apontam os Objetivos Estratégicos para as ARU a desenvolver no curto prazo (Grândola e Melides);
- c) Se estruturam as Operações de Reabilitação Urbana (ORU);
- d) Se estabelecer o Quadro de Incentivos e Apoios a prosseguir.

É no contexto deste Programa que se fundamenta a oportunidade e os princípios orientadores da estratégia de reabilitação para o concelho que se apresenta nos números seguintes para a Vila de Grândola e Aldeia de Melides. Através da delimitação da ARU e respetiva operação de reabilitação, pretende-se potenciar a sua regeneração, assumindo como **Objetivos Estratégicos** do Programa os seguintes:

- Conservar e valorizar os recursos patrimoniais em presença, mas também revitalizar económica, social e culturalmente a Vila de Grândola e a Aldeia de Melides, sempre em articulação com outras políticas urbanas do município;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de vida urbana das populações residentes e, simultaneamente, criar condições de atração de novos residentes e visitantes, dirigindo a oferta para procura e necessidades específicas em articulação com as diferentes políticas municipais, com particular destaque para o domínio do turismo;
- Recentrar a vida urbana dos aglomerados envolvidos favorecendo a instalação de equipamentos, serviços e atividades de prestígio que se configurem como âncoras



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

e/ou polos de atratividade destas áreas, reforçando a sua centralidade e o seu carácter simbólico;

- Intervencionar os elementos patrimoniais assim considerados pela sua traça e relevância na identidade cultural, histórica e etnográfica dos centros tradicionais, maioritariamente por via de operações de beneficiação, manutenção, reconstrução e restauro, minimizando dissonâncias existentes e preservando as características originais, quer do ponto de vista volumétrico, quer do ponto de vista estético e arquitetónico.

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA A ARU DA VILA DE GRÂNDOLA

Como Objetivos Específicos a prosseguir para esta área, consideram-se os seguintes:

- Fomentar a reabilitação e eventual reconversão do edificado e dos espaços de uso coletivo;
- (Re)povoar/(re)urbanizar o centro tradicional;
- Garantir a qualidade urbana do centro tradicional e promover a sociabilidade e a centralidade urbanas;
- Reforçar a qualidade de vida da população;
- Preservar as características culturais/arquitetónicas com reconhecido valor e interesse patrimonial existentes, eliminando dissonâncias, salvaguardando volumetrias/proporções do edificado, materiais e técnicas construtivas existentes;
- Qualificar o conjunto habitacional, comercial e de serviços, equipamentos e espaços de utilização coletiva;
- Modernizar e revitalizar os espaços verdes;
- Promover a revitalização do comércio tradicional e a implementação e diversificação de atividades económicas;
- Incentivar a fixação da população e a captação de nova população produtiva residente, nomeadamente jovens, para os centros tradicionais;
- Valorizar o espaço público e da qualidade urbana e ambiental, proporcionando ações integradas e inovadoras para o desenvolvimento urbano sustentável;
- Garantir a eficiência energética e promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano;
- Promover a mobilidade urbana sustentável e a inclusão social, apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas;
- Promover junto dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, a responsabilidade de reabilitação, incentivando-os e apoiando-os à



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

recuperação do parque edificado, a fim de lhe restituir condições dignas de salubridade, segurança, conforto, eficiência energética e redução de custos associados, potenciando a sua rentabilidade;

- Promover a melhoria das condições de acessibilidade, mobilidade e ambiente urbano;
- Promover a criação de âncoras funcionais.

4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE GRÂNDOLA

O processo de delimitação da ARU da Vila de Grândola teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para a ARU da Vila de Grândola.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da Vila e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico da Vila;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, abrangendo nomeadamente espaços classificados no Plano de Urbanização de Grândola;
- Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
- Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da Vila;
- Respeito pela estrutura de cadastro e pelos conjuntos urbanísticos existentes.
- Integração de eixos e zonas comerciais que revelam um potencial com capacidade de dinamização das zonas tradicionais da Vila.

A aplicação destes critérios teve também em consideração os estudos de caracterização realizados no âmbito do Plano de Urbanização de Grândola, que se consideram ser especialmente relevantes para a compreensão das particularidades da estrutura urbana da Vila de Grândola, e que atestam a coerência da configuração adotada para a delimitação da ARU.

A delimitação da ARU da Vila de Grândola teve como base a área prevista para a concretização da UOPG1, contudo, após uma análise da envolvente próxima, verificou-se que o edificado, também já antigo, apresenta um estado de degradação avançado, por vezes mascarado com intervenções superficiais.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Nesse sentido na área delimitada na planta em anexo, são integrados um conjunto mais alargado de edifícios, equipamentos, arruamentos e espaços públicos/verdes dado o seu estado de conservação e a necessidade de reabilitação, assim como as funções estruturantes que desempenham na Vila.

Sinteticamente, a ARU da Vila de Grândola representa uma área de aproximadamente 441.916,00m² e abrange o centro religioso contendo o imóvel classificado como monumento de interesse público da Igreja de Nossa Senhora da Assunção – igreja matriz – e respetiva zona especial de proteção, assim como o centro cívico do século XVII, a Praça D. Jorge, onde se localiza o edifício dos Antigos Paços do Concelho. Abrange, ainda, na zona nascente de expansão da Vila no século XX, a área do Jardim 1º de Maio, assim como a Avenida Jorge Nunes, enquanto âncora funcional de acesso ferroviário ao centro da Vila.

5. INTERVENÇÕES E PROJETOS PARA A VILA DE GRÂNDOLA

Considerando a estratégia definida para o centro tradicional de Grândola, e no âmbito dos anteriores quadros comunitários foram executadas já algumas intervenções que visaram, nomeadamente, a reabilitação das infraestruturas da maioria das ruas do centro e alguns edifícios públicos.

A nível do espaço público, além da remodelação das infraestruturas, teve particular importância a questão da mobilidade e acessibilidade. Foram eliminados passeios em ruas de perfil estreito, e utilizados materiais que facilitem a circulação pedonal e reduzam a velocidade automóvel.

Foi reabilitado o Cineteatro Grandolense, trazendo para o centro uma sala polivalente para a realização de vários eventos de menor escala³, e dotando a SMFOG – Sociedade Musical Fraternidade Operária Grandolense – a mais antiga coletividade de Grândola, de instalações melhoradas para as atividades culturais e de educação musical que praticam.

O Mercado Municipal foi, igualmente, alvo de obras de reabilitação com fundos comunitários, que permitiram a melhoria das instalações com a modernização de equipamentos e criação de áreas de armazenamento inexistentes, assim como a dinamização da zona com a instalação de um restaurante e a realização de eventos fora do horário de funcionamento.

Estão previstas, ainda, intervenções em vários edifícios municipais, para a instalação quer de serviços, quer de equipamentos culturais, que permitam a renovação da imagem construída levando a uma dinamização do centro.

Fazem parte dessas propostas a instalação de um núcleo museológico de arqueologia e etnografia na antiga Igreja de S. Pedro e a instalação de um Centro de Interpretação do Concelho de Grândola no edifício dos antigos Paços do Concelho, que já alberga no

³ A única sala de espetáculos que havia até então era o Cine Granadeiro, que tem uma dimensão mais adequada para eventos maiores.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

primeiro piso uma sala de exposições temporárias e o Observatório da Canção de Protesto, e numa parte do piso térreo o Posto de Turismo.

A melhoria das condições dos serviços municipais do património, assim como a instalação de outro dos polos do Museu Municipal no Edifício Frayões Metelo faz parte das propostas de reabilitação de edifícios municipais. Assim como a instalação de novos serviços em edifícios devolutos.

Pretende-se, ainda, alargar o parque de habitação municipal com a reabilitação de edifícios propriedade do município e eventualmente aquisição de novos, destinados a arrendamento social.

A Avenida Jorge Nunes, enquanto eixo estruturante, tem um projeto de requalificação que inclui, a reestruturação e organização do estacionamento e passeios, com a criação de uma ciclovia inserida numa rede global da Vila.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

CAPÍTULO III – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE GRÂNDOLA

1. MODELO DE GESTÃO

O Município de Grândola opta por uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A entidade gestora da ORU é o Município de Grândola, sendo responsável pela coordenação e gestão das intervenções de regeneração urbana.

Adota-se o modelo de execução por iniciativa dos particulares, ou por notificações para reabilitar a enviar pelo Município, que decorrerá no prazo de vigência da ARU, que será de 10 anos a partir da data da sua publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

Deste modo, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.

2. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

O Programa RECENTRA 25 prevê um conjunto de apoios e incentivos pautados pela resposta aos seus Objetivos Estratégicos, atuando em quatro vertentes fundamentais: técnica e regulamentar, financeira, fiscal. Genericamente, os incentivos de natureza técnica e regulamentar correspondem a medidas de apoio aos proprietários ao nível da conceção dos projetos e da sua concretização e no sentido do mais célere encaminhamento dos processos. Complementarmente, criam as condições de controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções. Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de participações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e os regulamentares.

2.1 INCENTIVOS DE NATUREZA TÉCNICA

- Elaboração de estudo de fachadas, alinhamentos e alturas médias, que define orientações e prioridades para as operações de reabilitação a executar;
- Criação do “Balcão RECENTRA 25” com as seguintes funções:
 - a) Aconselhamento técnico;
 - b) Disponibilização de uma base de dados de projetistas e empresas construtoras locais em função das necessidades de cada projeto;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- c) Fornecimentos de minutas para a elaboração do caderno de encargos e orçamento de obra;
- d) Encaminhamento e apoio a candidaturas
- Criação de um canal privilegiado para a apreciação dos processos incidentes na ARU que garante um atendimento prioritário aos projetos e candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também a posteriori durante a vigência do programa.
- Criação de um Sistema de Monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da receção;

2.2 INCENTIVOS DE NATUREZA FINANCEIRA

- Isenção da taxa de licença de ocupação de espaço público a pessoas singulares ou coletivas para execução de obras de manutenção e restauro;
- Isenção das taxas previstas referentes ao licenciamento de projetos a pessoas singulares ou coletivas que promovam obras de reabilitação e/ou ampliação;
- Comparticipação de subsídio de renda de realojamento temporário no valor de €100,00, pelo prazo máximo de 6 meses e por fração, que comprovadamente necessite pela natureza das obras a realizar no prédio;
- Dinamização do programa "Porta 65 – Arrendamento Jovem", incentivando o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens, ou outro que se venha a criar, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada em Área de Reabilitação Urbana;
- Formalização de protocolos com instituições bancárias locais no sentido de criação de uma linha de crédito e/ou outros mecanismos financeiros para apoio à reabilitação do edificado.

2.3 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, suscetível de ser prorrogado por um período adicional de cinco anos ou isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, nos casos em que os prédios urbanos sejam objeto de reabilitação urbanística nos termos previstos na lei e tenham uma classificação energética igual ou superior a A (quando exigível), ou quando, na sequência da reabilitação lhe seja atribuída a classe energética superior à anterior em pelo menos dois níveis (com exceção de situações de dispensa legalmente previstas).
- Isenção do IMT das aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado ou isenção das aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbana nos termos definidos na lei, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, se iniciem as respetivas obras e o prédio tenha uma classificação energética igual ou superior a A (quando exigível) ou quando, na sequência da reabilitação lhe seja atribuída classe energética superior à anterior em pelo menos dois níveis (com exceção de situações de dispensa legalmente previstas).
- Agravamento da taxa de IMI para imóveis ou frações autónomas devolutos e imóveis em ruínas, com obrigação da sua identificação e consequente comunicação à Autoridade Tributária Aduaneira, pelo Município.
- Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, sendo determinado pelo Município como terreno para construção.
- Isenção do IRC dos rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na ARU.
- Aplicação da taxa reduzida de 6% prevista na Lista I "Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida" do CIVA de IVA às empreitadas de reabilitação urbana localizadas na ARU.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3. CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE

3.1. CONDICIONANTES PARA A ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

Os incentivos de natureza financeira e fiscal para a reabilitação do edificado serão atribuídos após a boa conclusão da obra, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Grândola.

Os mesmos incentivos cessarão sempre que se verifique a não execução de todos os trabalhos candidatados ou a demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza fiscal ou financeira a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.

3.2. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS

Podem concorrer aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação todos os proprietários de prédios ou frações inseridos no perímetro da ARU da Vila de Grândola.

Para a concessão dos apoios e incentivos é condição que as obras a realizar assegurem a reposição ou recomposição da envolvente exterior do edifício, minimizando dissonâncias e apropriações ou alterações descaracterizadoras, de forma a garantir a sua coerência intrínseca, assim como a da frente urbana edificada em que se insere.

Deverá igualmente ser assegurada a correção de patologias existentes no que diz respeito às questões de salubridade bem como às de natureza estrutural.

3.3. INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS

Os processos de candidatura dos proprietários devem ser instruídos com os seguintes documentos:

- Fotocópia do documento de identificação do proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
- Caderneta Predial atualizada ou Registo Predial atualizado do imóvel;
- Comprovativo de emissão do título de utilização;
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício;
- Declaração de compromisso de início de obra a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução;
- Memória descritiva contendo a descrição dos trabalhos a executar, duração e respetivos orçamentos discriminados.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Os processos de candidatura de **proprietários em regime de arrendamento** devem ser instruídos com os seguintes documentos:

- Fotocópia do documento de identificação do proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
- Fotocópia dos 5 últimos recibos de renda;
- Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior;
- Caderneta Predial atualizada ou Registo Predial atualizado do imóvel;
- Comprovativo de emissão do título de utilização;
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício;
- Declaração de compromisso de início de obra a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução;
- Memória descritiva contendo a descrição dos trabalhos a executar, duração e respetivos orçamentos discriminados.

Os processos de candidatura de **proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal** devem ser instruídos com os seguintes documentos:

- Fotocópia do documento de identificação do proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
- Fotocópia autenticada do Título Constitutivo de Propriedade Horizontal;
- Certidão da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras;
- Caderneta Predial atualizada ou Registo Predial atualizado do imóvel;
- Comprovativo de emissão do título de utilização;
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício;
- Declaração de compromisso de início de obra a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução;
- Memória descritiva contendo a descrição dos trabalhos a executar, duração e respetivos orçamentos discriminados.

As obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, são obrigadas à apresentação de projeto para as devidas aprovações nas entidades competentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Os modelos das minutas e declarações a apresentar para a candidatura, constam dos anexos a este documento estratégico.

3.4. SELEÇÃO

Caso exista a necessidade de proceder à seleção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para a atribuição de apoios e incentivos à reabilitação do edificado, estas serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:

- Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;
- Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951;
- Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951;
- Edifícios com usos não habitacionais.

Caso existam candidaturas para edifícios com grau de prioridade igual, privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

3.5. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Para os efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data de publicação do Decreto-Lei n. 38 382, de 7 de agosto de 1951, comumente designado por REGEU.

Serão considerados posteriores a 1951, por maioria de razão, os edifícios construídos após 7 de agosto de 1951.

Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Quadro de apoios e incentivos.

A falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Grândola, gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas.

Será posto em prática um sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.

Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou em estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre imóveis.

A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo III - Quadro de apoios e incentivos, será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.