CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE GRÂNDOLA

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

Outubro 2020

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Conforme o n.º 2 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), a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, deve a câmara municipal submeter à apreciação da assembleia um relatório de avaliação da execução dessa operação.

O presente relatório faz uma apreciação geral do exercício da Área de Reabilitação da Vila de Grândola e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, nos cinco anos decorridos desde a sua aprovação.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. Introdução

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 reabilitação do parque edificado.

Esse processo teve início em janeiro de 2015 com vários estudos pela equipa dedicada ao mesmo, quer da delimitação da área de reabilitação, quer da estratégia com a definição dos incentivos.

O objetivo principal seria revitalizar o centro tradicional e impulsionar o interesse quer dos residentes, quer de investimento exterior. A partir daí, foram identificadas outras áreas da Vila com os imóveis degradados e que poderiam beneficiar dessa delimitação e benefícios inerentes.

Os incentivos adotados foram a isenção das taxas de licenciamento, quando as obras a executar não sejam isentas de controlo prévio, e as taxas de ocupação da via pública para a realização das obras, além dos previstos na legislação, nomeadamente os benefícios fiscais.

Após todos os procedimentos de aprovação, em 12 de junho de 2015, foi publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 113, através de Aviso n.º 6558/2015, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Grândola e o Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Através de Instrumento Próprio; A sua delimitação foi depois retificada e publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 204, em 19 de outubro de 2015, através de aviso n.º 12000/2015, para inclusão de um imóvel que por lapso ficou fora do limite inicialmente.

2. Operacionalização

Estabelecido o método a adotar para os procedimentos, deu-se início à divulgação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e respetiva Operação, através dos métodos disponíveis no Município. Nomeadamente, a página da internet, a distribuição de folhetos informativos, notícias nos boletins e agenda municipais. Foram ainda feitas ações de divulgação em alguns eventos públicos, nomeadamente a Feira de Agosto e apresentações públicas.

Com tudo isto começaram os atendimentos nos serviços do Setor de Projeto de Planeamento para esclarecimento e enquadramento. Este trabalho é desenvolvido em colaboração com os serviços do Urbanismo, que fazem a divulgação e encaminham os munícipes, quando a operação se enquadra nos parâmetros da ARU/ORU.

Nesse sentido, deram-se início aos primeiros processos com as visitas técnicas iniciais para determinar o estado de conservação antes da obra. Estes processos, embora tímidos nos primeiros anos, foram crescendo ao longo destes cinco anos, totalizando quarenta e nove (49).

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3. Processos

Como mencionado anteriormente, nos primeiros anos de vigência da ARU/ORU o processo foi lento, ainda que os atendimentos tenham sido muitos. Havia muitas questões e esclarecimentos, assim como vários casos que não se enquadravam nos requisitos necessários.

Contudo, ao longo do tempo com a divulgação efetuada pelo Município, os processos começaram a aumentar. O aumento da procura pela atratividade da zona e do turismo, e a disponibilização de oferta, proporcionaram esse incremento.

Assim, nestes cinco anos de vigência da ARU de Grândola foram efetuados quarenta e nove (49) pedidos de visita técnica inicial, distribuídos conforme se pode verificar no gráfico abaixo.

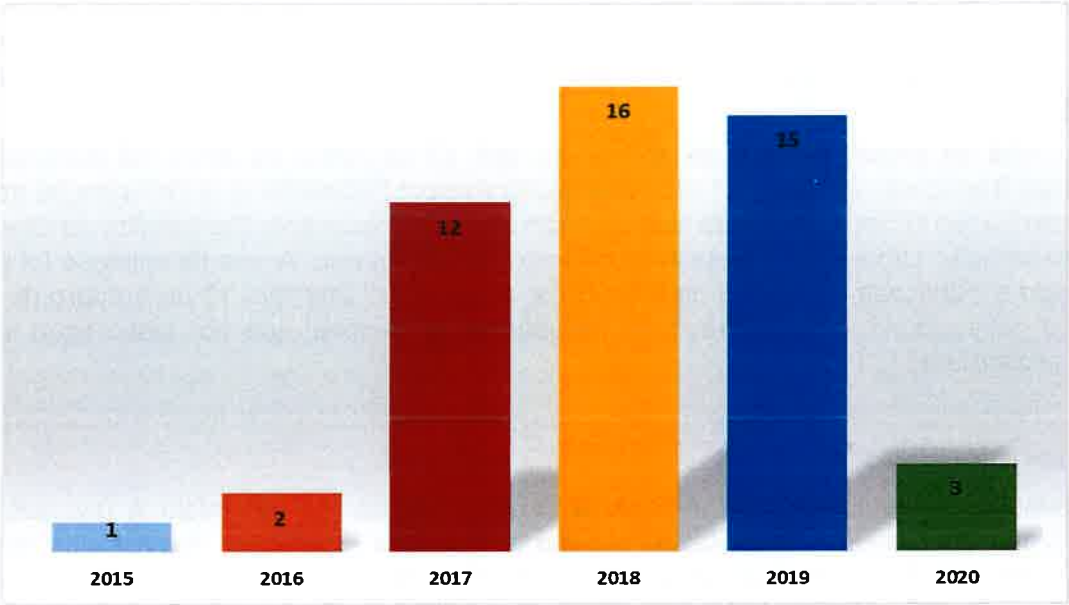

Gráfico 1 – Processos distribuídos por ano

Desses, três (3) pedidos não se enquadraram nos requisitos necessários para o prosseguimento do processo; um deles porque o requerente pretendia demolir integralmente o imóvel existente e executar uma construção nova de raiz; e a estratégia da ORU especifica que não são atribuídos quaisquer dos incentivos previstos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante da demolição integral das preexistências. Os outros dois pedidos não

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

se enquadraram porque os requerentes apenas pretendiam realizar obras na instalação sanitária ou pequenas manutenções.

Houve ainda um (1) dos pedidos que foi anulado pelo próprio requerente, que após ter solicitado a realização da visita técnica, não quis que a mesma se efetuasse.

Houve um (1) outro pedido onde foi efetuada a visita técnica e avaliado o estado de conservação do imóvel, mas cujo processo não avançou porque o proprietário não conseguia suportar o investimento e pensou que houvesse algum tipo de subvenção por parte do município; não sendo esse o caso, o processo ficou sem efeito.

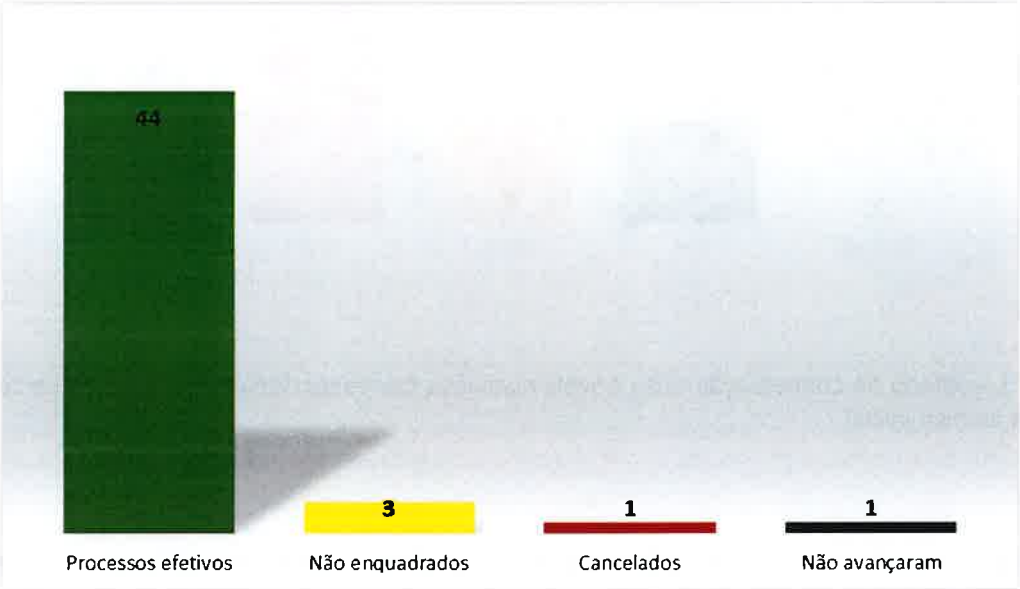

Gráfico 2 – Processos válidos

Assim, foram avaliados quarenta e cinco (45) imóveis, sendo o seu estado de conservação antes da obra o seguinte:

- 4 imóveis com um estado de conservação bom
- 16 imóvel com um estado de conservação médio;
- 21 imóveis com um estado de conservação mau;
- 4 imóveis com um estado de conservação péssimo;

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

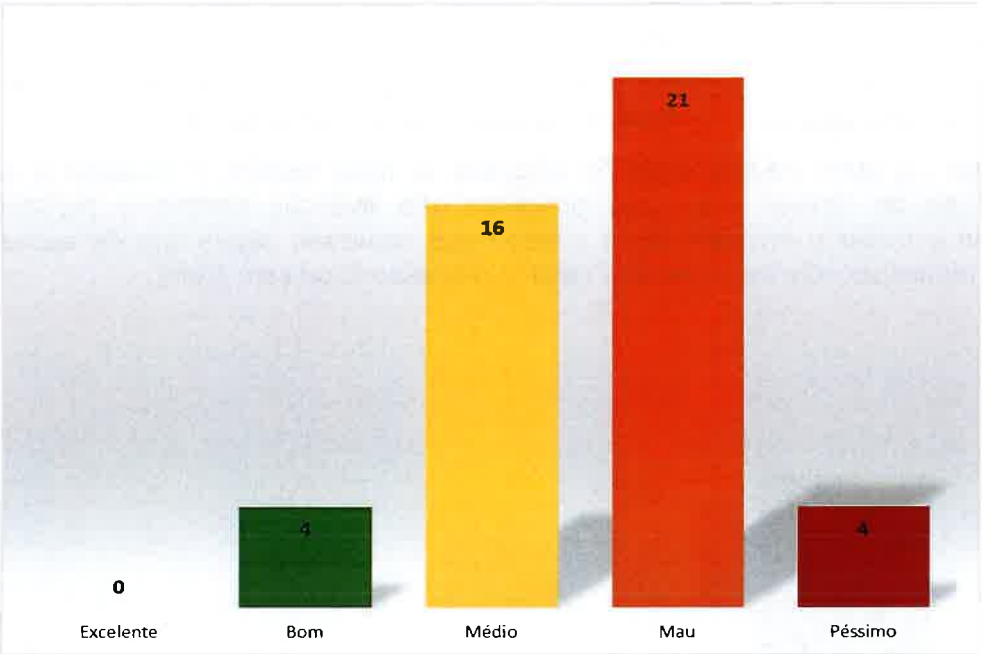

Gráfico 3 – estado de conservação dos imóveis avaliados correspondentes aos pedidos de realização de visita técnica inicial

Contudo, como já mencionado, de todas as avaliações efetuadas houve um processo que não avançou.

Assim, efetivamente o total dos processos ARU são quarenta e quatro (44). Desses, trinta e sete (37) ainda estão ativos e sete (7) estão concluídos.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

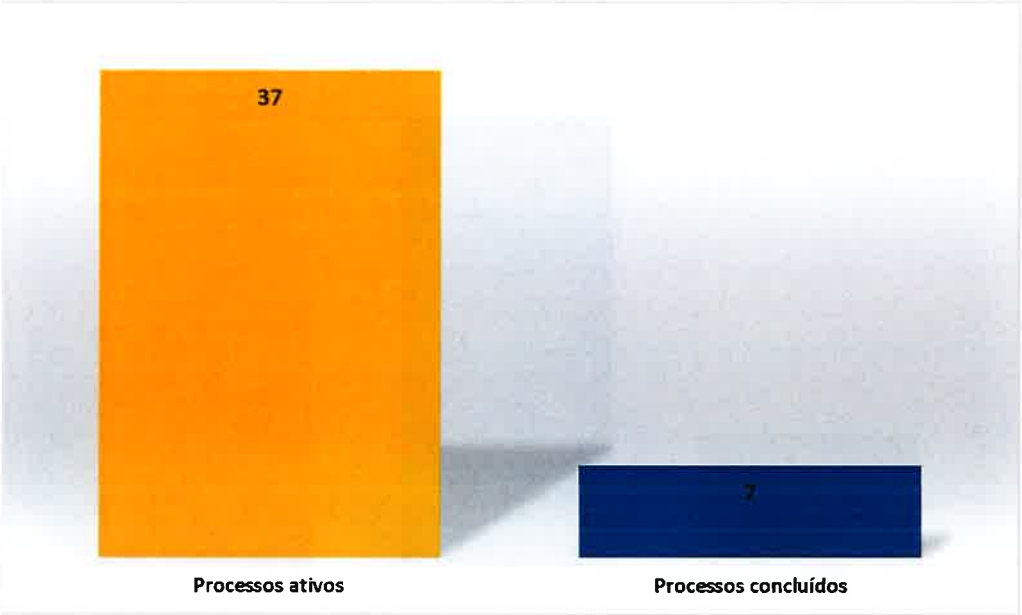

Gráfico 4 – Processos válidos

Os sete processos concluídos foram alvo de visita técnica final após a conclusão da obra, tendo-se verificado o cumprimento de todos os requisitos e sendo, dessa forma, atribuídos os benefícios inerentes. Todas as obras obtiveram o estado de conservação excelente na classificação final, com a melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética.

Dos processos ainda ativos:

- 24 estão em fase de projeto ou apreciação nos serviços municipais;
- 13 estão em fase de execução da obra;

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

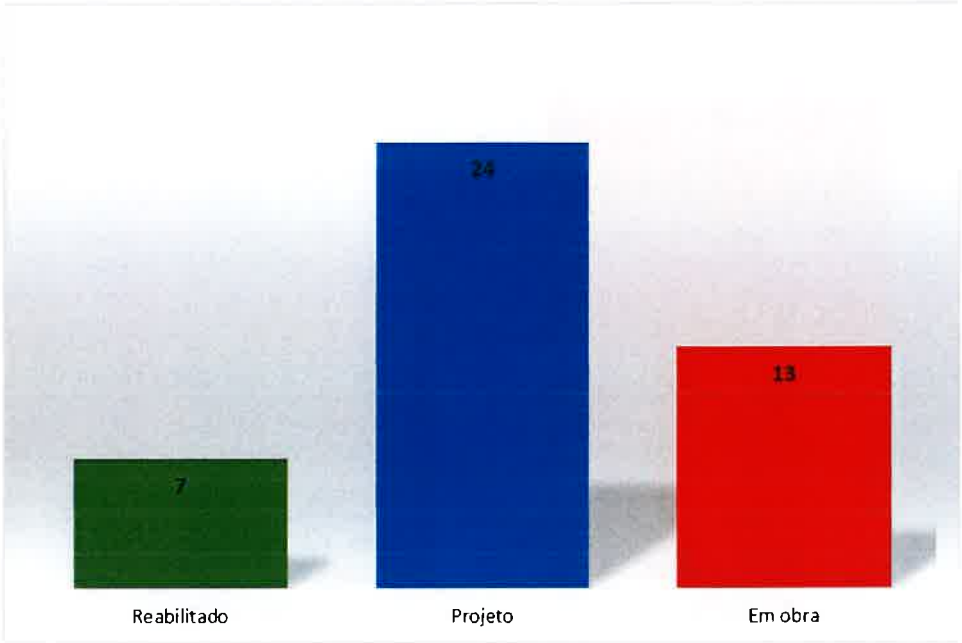

Gráfico 5 – Estado em que se encontram os processos atualmente

Existem mais processos ainda em fase de projeto ou em apreciação pelos serviços do que em obra, porque o estado de conservação dos imóveis não era o melhor, nem a maioria dos espaços têm as condições mais adequadas às vivências atuais.

Como se comprova pelos resultados da avaliação efetuada pelos serviços antes da obra, o estado de conservação dos imóveis oscila na sua maioria entre o médio e o mau. Os espaços são muito compartimentados e desadequados, as cozinhas e as instalações sanitárias são inexistentes ou incompletas, e as infraestruturas das redes prediais e de eletricidade são antigas e desadequadas às necessidades atuais. Assim, a maior parte dessas obras implicam com a estrutura das construções e/ou os proprietários pretendem ampliá-las, não estando estas isentas de controlo prévio, havendo a necessidade de elaboração de projeto e respetivo licenciamento, o que torna o processo mais demorado.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4. Processos Não ARU

Ainda que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola (ARU Gdl) e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) tenham sido alvo de divulgação através de vários meios, os serviços constataram em várias saídas no território, que estavam em execução algumas obras cujos proprietários não se dirigiram aos serviços para iniciarem processo ARU.

Contactados os proprietários sobre a natureza das obras e avaliado o seu enquadramento nos requisitos da ORU, constatou-se que a maioria destas não seria enquadrável, pois não eram uma grande intervenção e/ou a intenção do proprietário era apenas fazer as obras de conservação mínimas. As mais comuns são a substituição da cobertura, reparação de fissuras e execução de rebocos, pinturas, substituição de caixilharias e pequenas obras no interior.

Este tipo de obras, considerando a avaliação prevista, em que o resultado é uma média ponderada de todos os elementos exteriores e interiores do imóvel, não se enquadram no quadro atual dos benefícios fiscais.

Contudo, foram contabilizados os processos dessas obras de escassa relevância, que resultaram num total de vinte e cinco (25) distribuídos conforme o gráfico abaixo, pelos anos de vigência desta ARU.

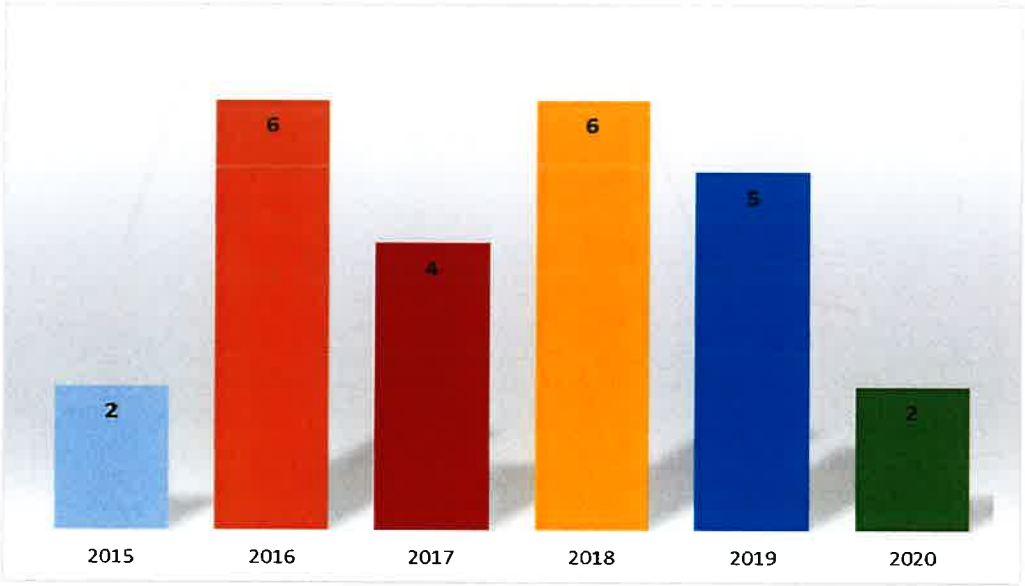

Gráfico 6 – Processos de obras não enquadráveis na ARU

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5. Considerações finais

Fazendo uma análise geral e conforme se pode comprovar através do gráfico abaixo, o número de processos foi tímido nos dois primeiros anos, mas após isso deu-se um crescimento exponencial nos anos seguintes. Houve um ligeiro decréscimo no ano de 2019, mas pouco significativo, com apenas uma diferença de dois processos em relação ao ano anterior.

Neste ano de 2020, a curva desceu abruptamente, tendo dado entrada apenas três pedidos para visita técnica inicial. Contudo, este é um ano atípico por força da pandemia que assola o mundo e que causou uma série de restrições e constrangimentos que levaram a estes resultados.

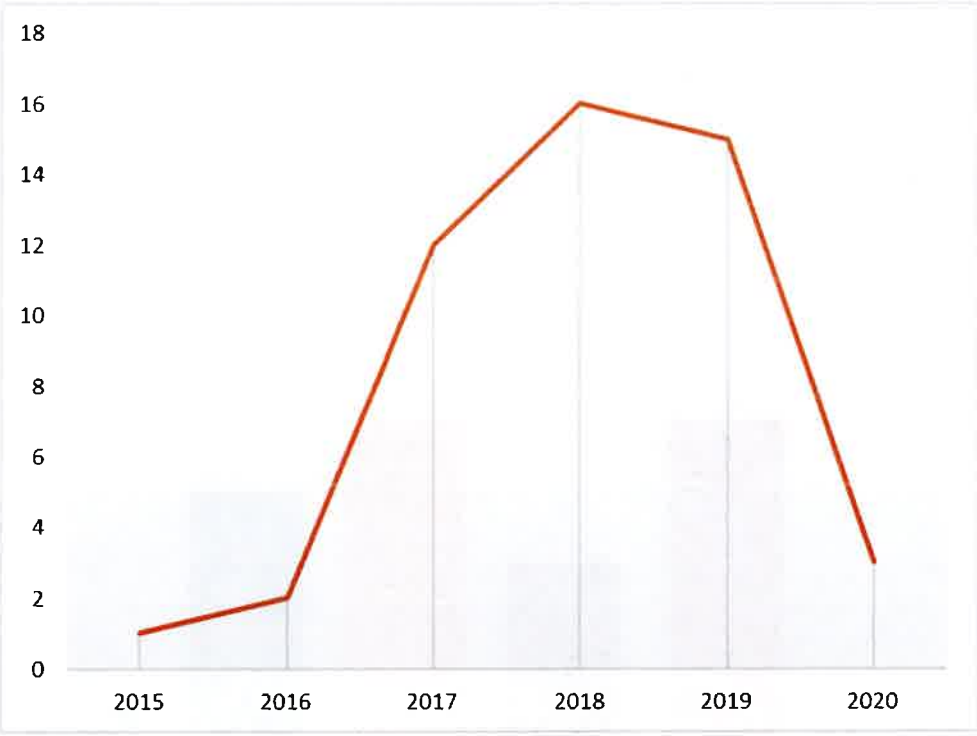

Gráfico 5 – Curva de processos

Não fosse assim, com o interesse que o Concelho tem vindo a despertar nestes últimos anos, acreditamos que a curva manteria, senão o sentido ascendente, pelo menos um número semelhante de processos.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Contudo, além dessa apetência turística que já havia no Concelho e que se mantém, antevê-se um interesse ainda maior, fruto das circunstâncias vividas nestes últimos tempos e na procura que houve após os meses de confinamento por zonas mais calmas e longe das cidades.

Como se pode verificar também neste relatório, apesar de não terem sido instruídos como processos ARU, houve um grande número de obras que não se enquadraram na atribuição dos benefícios. Com isso percebe-se que há um interesse na reabilitação do património construído e uma contribuição para a revitalização do tecido urbano.

Nestes pressupostos, o Município decidiu ampliar o limite da ARU de Grândola, permitindo assim, a inclusão de mais imóveis cujo estado de conservação também se enquadra entre o mau e o médio e que com o usufruto dos benefícios, mais apetecíveis são para os proprietários e/ou investidores. Essa ampliação está em estudo, com a equipa a verificar os edifícios e zonas da Vila a incluir no limite.

Na sequência dessa ampliação, está igualmente a ser revisto o documento estratégico da ORU e respetivos incentivos e benefícios, assim como os requisitos para usufruir deles, permitindo o enquadramento de outro tipo de obras de menor dimensão.

Grândola, 29 de outubro de 2020

Nídia Maria, arq.ª