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
☒ P/ unanimidade
☐ Reprovado
O Presidente

Despacho – Presidente da Câmara

A Reunião de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 13.6.16

Parecer – Chefe Divisão

Concordo. Proponho que a Câmara Municipal delibere aprovar a remissão da presente proposta e relatório à Assembleia Municipal para apreciação e deliberação, nos termos da presente proposta.

2016.06.09

Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola - 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 Vila de Grândola, 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

Submeta-se à apreciação da Assembleia Municipal.
16.6.16

Anexos: Relatório de Monitorização

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA 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)

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 Vila de Grândola, 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 Vila de Grândola 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 Vila de Grândola 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 Vila de Grândola 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-B/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 Vila de Grândola 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 Vila de Grândola 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 Vila de Grândola 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;
   j. 30 de julho de 2015 – Aprovação em reunião de câmara da retificação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola, e remissão à assembleia municipal;

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

k. 11 de setembro de 2015 – Aprovação em assembleia municipal da retificação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola;

l. 19 de outubro de 2015 – Publicação em Diário da República, 2ª série, n.º 204, da retificação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola.

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,

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

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 Grândola, 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 pedido de orçamentos para adjudicação da obra.

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.

No entanto, dada a extensão das duas ARU e a equipa técnica reduzida com funções igualmente canalizadas para outras tarefas, preferiu-se adotar uma abordagem mais direta e iniciou-se um levantamento físico do estado de conservação da construção localizada no limite da ARU de Grândola, identificando alguns edifícios que pelas suas características arquitetónicas, históricas ou de localização, têm alguma relevância.

Esse levantamento permite um conhecimento mais aprofundado do conjunto edificado e vai ser traduzido numa planta onde é possível, através de manchas de cores diferentes,

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

perceber em percentagem o estado de conservação da construção. Este procedimento está ainda em execução.

Em simultâneo, a identificação dos edifícios relevantes levou a uma tentativa de contacto com os seus proprietários para dar a conhecer os incentivos e benefícios aprovados no documento estratégico da Operação de Reabilitação.

Neste momento alguns dos contactos já foram feitos, tendo gerado a vontade de mais um munícipe de marcação de visita, outros ainda estão em fase de localização.

5. Considerações finais

Considerando o número de processos, a avaliação deste ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola 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 expetativa 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.

A Vila de Grândola, embora com uma boa localização geográfica face a acessibilidades e proximidade quer da capital quer do litoral, ainda não constitui no seu centro urbano uma atração para o investimento na reabilitação.

Não obstante, a divulgação e o esclarecimento dos incentivos e benefícios são importantes, e esse trabalho vai ser intensificado, pelo que consideramos que de futuro os resultados poderão eventualmente ser mais relevantes.

Grândola, junho de 2016

Nídia Maria, arq.ª

R. José Pereira Barradas, 11 • 7570-281 Grândola • Tel: 269 450 000 • Fax: 269 456 029 • planeamento@cm-grandola.pt