Ponto 3.

Câmara Municipal de Grândola
Divisão de Planeamento e Urbanismo

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL	ASSEMBLEIA MUNICIPAL
Presente à reunião de 07/06/18	Presente à sessão de 29/Junho/18
DELIBERAÇÃO	**DELIBERAÇÃO**
☒ Aprovado ☐ P/ maioria ☒ P/ unanimidade ☐ Reprovado	☒ Aprovado ☐ P/ maioria ☒ P/ unanimidade ☐ Reprovado
O Presidente	O Presidente

DATA: 2018-05-28

Submeta-se 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

Proponho que seja deliberado em Reunião de Câmara a remissão à Assembleia Municipal para aprovação do presente Relatório. 2018/5/28

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

Anexos: Relatório de Monitorização

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3º 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)

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 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, nas edições de 2015 e 2016, 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.

Com esta divulgação, os atendimentos de munícipes têm vindo a aumentar, assim como alguns atendimentos de interessados em investimento externo, 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

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

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. Contudo, e adotando uma estratégia de divulgação cada vez mais ampla, como a publicidade na página eletrónica do município e nos boletins municipais, a distribuição de folhetos informativos, os atendimentos e esclarecimentos técnicos e, mais importante o "passa palavra", a adesão melhorou. A crescente procura de esclarecimentos sobre as ARU originou um volume de vários atendimentos por semana, que em grande parte se traduziram em novos processos, mais especificamente doze (12) pedidos de vistoria inicial, o que representa um acréscimo bastante positivo em comparação com ano anterior, em que foram requeridas apenas quatro (4) vistorias iniciais. No entanto, a estratégia de divulgação tem que ser dinâmica, procurando mais e melhores meios para se atingir o objetivo que é o sucesso da ARU e um conjunto edificado 100% reabilitado e em uso.

No passado ano de vigência da ARU de Grândola, foi efetuado 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 permitiu um conhecimento mais aprofundado do conjunto edificado e do estado de conservação da construção. Salienta-se, contudo, que o mesmo foi efetuado apenas pela observação exterior, o que por vezes pode ser enganador, pois há edifícios que aparentam um estado razoável no exterior camuflando um interior completamente degradado e por vezes em ruína. No entanto, essa avaliação mais pormenorizada é apenas

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

efetuada após a solicitação de visita técnica e elaboração de relatório com atribuição de nível de conservação, o que conduz a uma atualização dos dados recolhidos no primeiro levantamento.

Devido ao enorme volume de trabalho relacionado com outras funções que a equipa também desempenha, ainda não foi possível como era previsto, finalizar o processamento desses dados de forma a traduzir em números mais concretos esta realidade, todavia, numa análise generalizada consegue-se perceber que na sua maioria o edificado incluído no limite da ARU de Grândola se encontra num estado razoável, apresentando patologias ligeiras a médias. É no núcleo tradicional que se encontra a maior percentagem de edifícios degradados com patologias muito graves a graves, havendo outros pontuais com esta mesma classificação dispersos pelo restante limite.

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 geraram visitas técnicas para elaboração de relatório e determinação do grau de conservação, não havendo ainda nenhum com obra em curso.

5. Considerações finais

Apesar do início lento, a avaliação deste terceiro ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola é melhor. Enquanto o primeiro ano foi de pesquisa, estruturação de serviços e afinação de procedimentos, neste segundo ano pode dizer-se que o processo arrancou.

Contudo, continuamos a depararmo-nos com alguns entraves à melhoria dos resultados, como as dificuldades económicas, financeiras e conjunturais com a impossibilidade de recurso ao crédito, menor capacidade de investimento e retração no mesmo pela pouca expetativa 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 Cinetetatro 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

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

No que diz respeito ao investimento externo, houve alguns atendimentos nesse sentido, mas que por enquanto ainda não produziram efeitos. A atratividade do concelho ainda não se refletiu no seu centro urbano.

Existe, porém, o investimento público, esforço evidenciado pelo município com a aprovação do Plano de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que inclui vários projetos de reabilitação com um valor de cerca €10.000.000,00 e garantiu uma comparticipação de cerca €7.000.000,00 de fundos comunitários. Com este investimento, além da regeneração do património municipal, pretende-se criar mais um incentivo para que os particulares procedam à reabilitação das suas propriedades, assim como atrair investimento.

Não obstante, estas dinâmicas pretende-se gerar outras para divulgação da ARU e atingir melhores resultados futuros.

Grândola, maio de 2018

Nídia Maria, arq.ª

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