CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE MELIDES

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 Aldeia de Melides 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 a Aldeia de Melides e impulsionar o interesse quer dos residentes, quer de investimento exterior, de forma a que o parque edificado não se degradasse ainda mais.

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 6559/2015, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Aldeia de Melides e o Documento Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Através de Instrumento Próprio.

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. Inicialmente os processos foram poucos, depois houve um crescimento nos anos subsequentes e no total, ao longo destes cinco anos, foram nove (9) os processos ARU em Melides.

Este total ficou talvez um pouco aquém do expectável, tendo em conta a proximidade da praia e o interesse que essa localização suscita.

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 aumentaram. A atratividade da zona e a disponibilização de oferta, proporcionaram esse incremento.

Assim, nestes cinco anos de vigência da ARU de Melides foram efetuados nove (9) pedidos de visita técnica inicial, distribuídos conforme se pode verificar no gráfico abaixo.

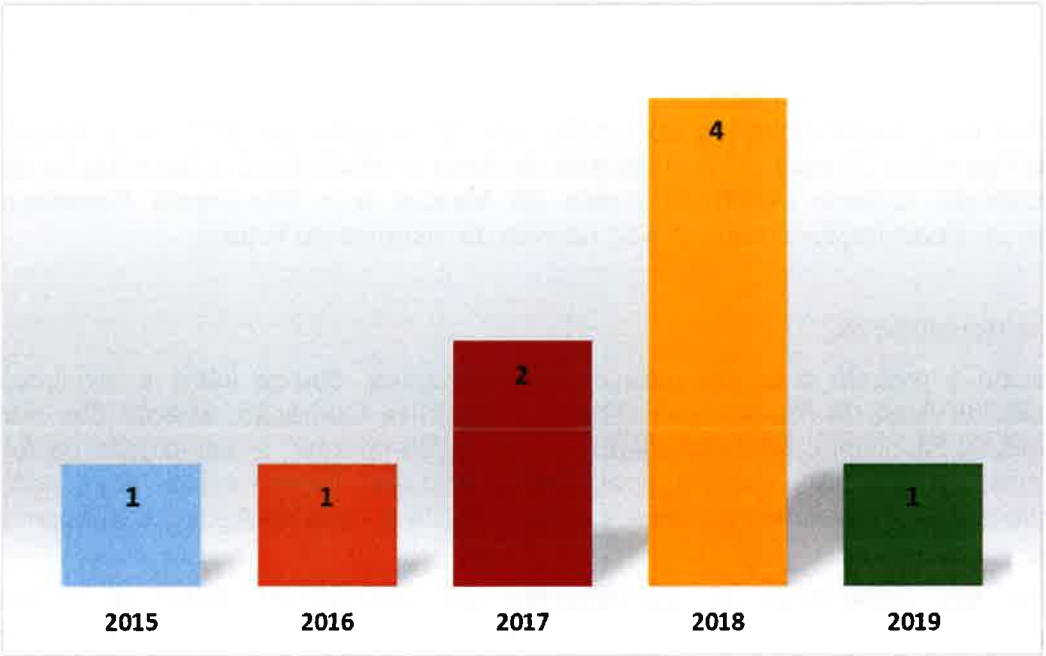

Gráfico 1 – Processos distribuídos por ano

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Desses pedidos, houve um que não se enquadrou porque a obra já estava num estado avançado á data da visita, não sendo possível avaliar o estado de conservação antes desta. Entretanto, foi feita uma pesquisa nos serviços e verificou-se que o imóvel já havia sofrido uma intervenção recente, encontrando-se estas com algumas irregularidades.

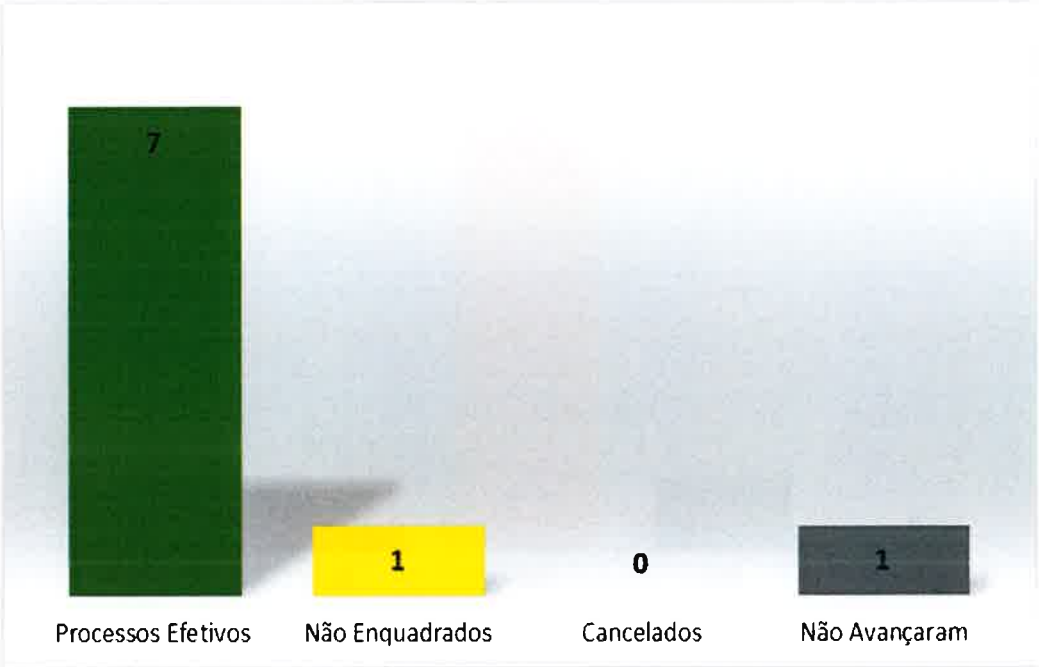

Gráfico 2 – Processos válidos

Efetuada a visita técnica inicial e avaliado o estado de conservação dos imóveis de cada processo, o resultado foi o seguinte:

- 1 imóvel com um estado de conservação bom
- 7 imóveis com um estado de conservação médio;
- 1 imóveis com um estado de conservação mau;

Contudo, houve um processo que seguiu todos estes procedimentos, tendo sido efetuada a visita técnica inicial e determinado o seu estado de conservação, no entanto, o proprietário,

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

embora tenha feito uma tentativa de enquadramento num programa de financiamento, decidiu posteriormente não avançar porque não conseguiu fazê-lo e a obra tinha uns custos associados altos.

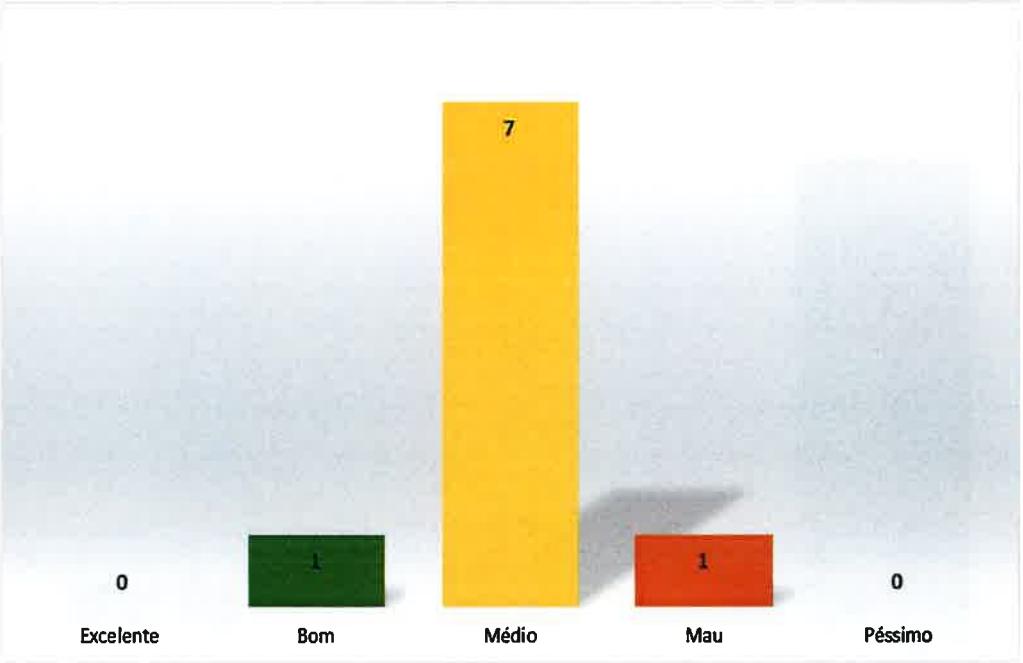

Gráfico 3 – estado de conservação dos imóveis avaliados correspondentes aos pedidos de realização de visita técnica inicial

Assim, efetivamente o total dos processos ARU em Melides são sete (7). Desses, cinco (5) ainda estão ativos e dois (2) estão concluídos.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

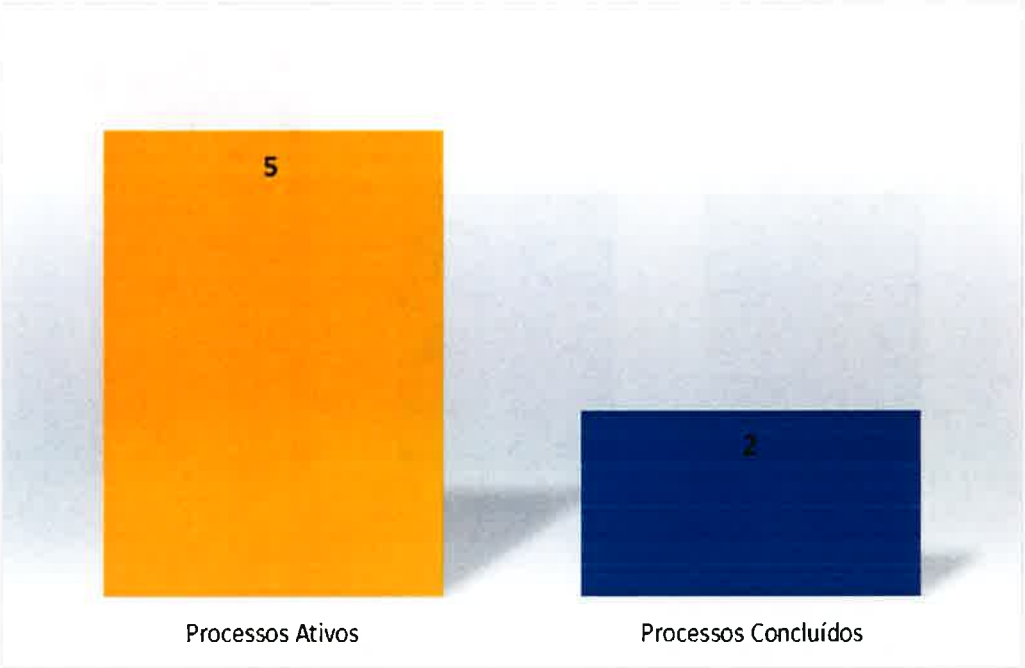

Gráfico 4 – Processos Ativos

Os dois 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:

- 2 estão em fase de projeto ou apreciação nos serviços municipais;
- 3 estão em fase de execução da obra;

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

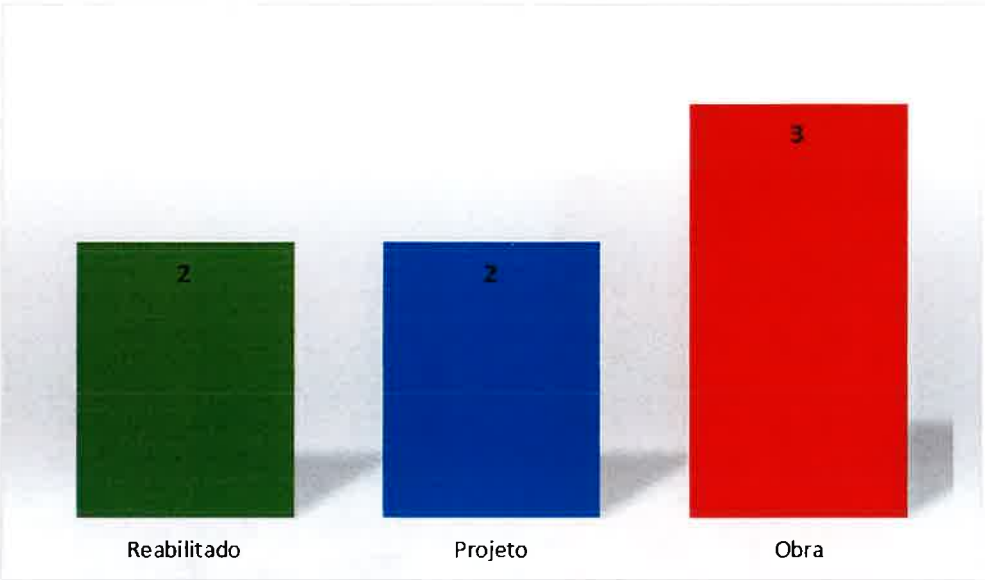

Gráfico 5 – Estado em que se encontram os processos atualmente

Neste caso existem mais processos em fase de obra, porque o estado de conservação da maioria recaiu na classificação média, pois as condições dos espaços, ainda que nem sempre mais adequadas às vivências atuais, não estavam tão degradadas e/ou os proprietários pretendem apenas fazer obras que recaem na escassa relevância urbanística não carecendo de controlo prévio.

Apenas alguns poucos, apresentam uma degradação mais avançada e/ou os proprietários pretendem ampliar; pelo que estão em fase de projeto e/ou apreciação nos serviços pois não são consideradas de escassa relevância e como tal tem que ser licenciadas.

Essas obras geralmente implicam com alterações estruturais pela exiguidade e compartimentação excessiva dos imóveis; alterações de redes prediais e de eletricidade; remodelações profundas de cozinhas e instalações sanitárias que são, por vezes, inexistentes ou incompletas.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4. Processos Não ARU

Em saídas dos técnicos pelo território, foi detetada a realização de obras de reabilitação em alguns imóveis. Pelo que se decidiu efetuar uma busca nos processos de edificação e processos de operações urbanísticas que deram entrada nos serviços desde a data de entrada em vigor da ARU para verificar que tipo de obras foram executadas desde essa data e que poderiam ter-se enquadrado nos requisitos da ORU.

Ainda que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides (ARU Melides) e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) tenham sido alvo de divulgação através de vários meios, pretendeu-se com essa busca perceber porque não foram alguns desses constituídos como processos ARU.

Assim, verificou-se que na sua maioria, esses pedidos estavam fora dos limites da área delimitada, situando-se essencialmente em espaço rústico.

No entanto, foram identificados alguns processos localizados dentro dos limites da ARU; nomeadamente:

- 2 processos que dizem respeito a legalizações;
- 9 processos que dizem respeito a construção nova;
- 2 processos que dizem respeito a reabilitação/ampliação.

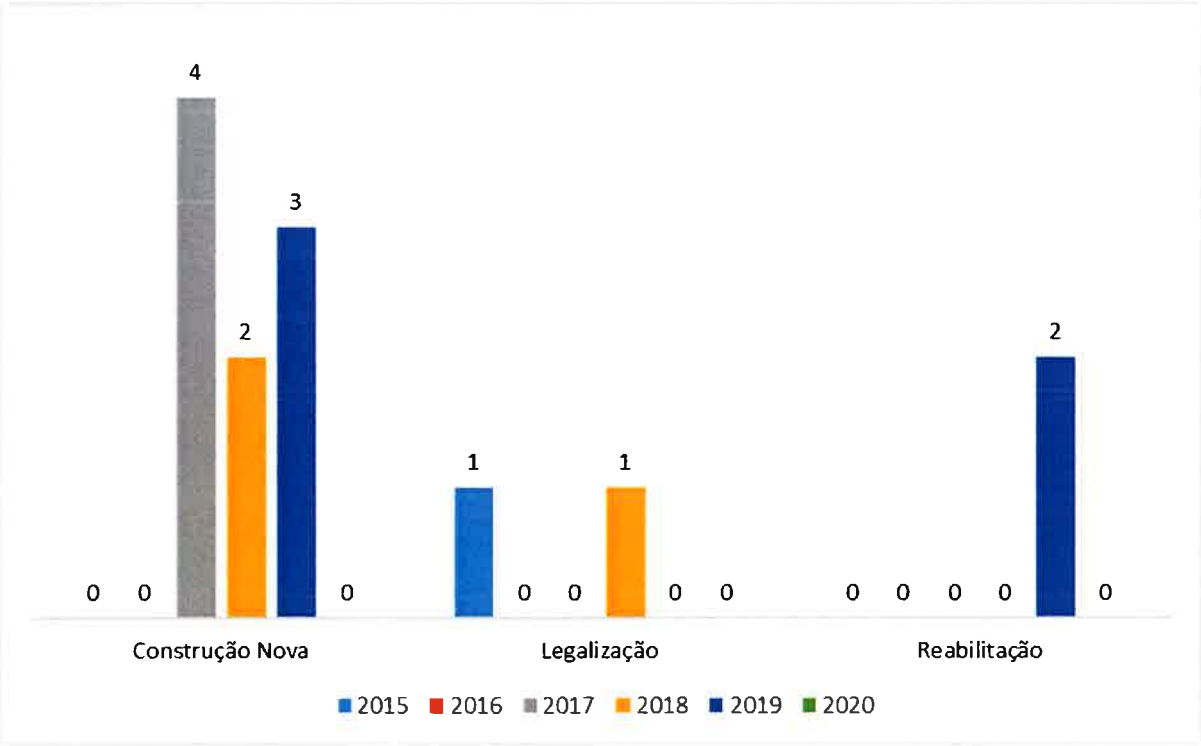

Gráfico 6 – Processos de obras não ARU

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Os dois primeiros, como o nome indica são apenas para legalizar uma construção já existente, sem ter havido qualquer tipo de obra recente.

Os nove seguintes não se enquadram na ORU pois dizem respeito a construção nova e a Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Melides prevê que não serão atribuídos quaisquer benefícios ou incentivos a obra a edificar em lote vazio ou que resulte da demolição total da pré-existência.

Os dois últimos, de acordo com a consulta efetuada ao processo, enquadrar-se-iam nos requisitos previstos na ORU para atribuição dos benefícios. Contudo, os requerentes por alguma razão decidiram não recorrer aos mesmos.

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.

O ano de 2019 voltou a ter um decréscimo na procura e o ano de 2020 não teve qualquer entrada de pedido de vistoria 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.

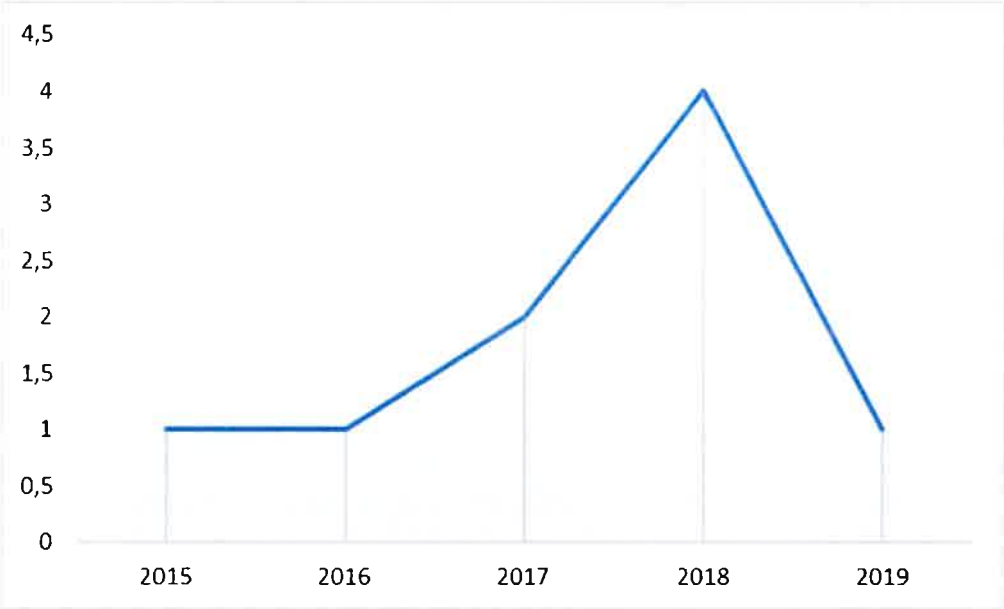

Gráfico 5 – Curva de processos

Acredita-se que, após a melhoria da situação, a procura seja retomada, pelo interesse que o Concelho tem vindo a despertar nestes últimos anos. Ainda que a área da ARU de Melides se limite ao centro tradicional, ainda há alguns imóveis que carecem de reabilitação. E acredita-se que a proximidade da costa desperte esse interesse, aliado ao que se tem vindo a verificar 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.

Grândola, 29 de outubro de 2020

Nídia Maria, arq.ª