



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DA ALDEIA DE MELIDES E DA CORRESPONDENTE
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE MELIDES**

Ao abrigo do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzida pela Lei n.º 32/2012, de 12 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, 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 ALDEIA DE MELIDES

- 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 ALDEIA DE MELIDES

- 1. ENQUADRAMENTO PROGRAMÁTICO**
- 2. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE MELIDES**
- 3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA A ARU DA ALDEIA DE MELIDES**
- 4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ALDEIA DE MELIDES**
- 5. INTERVENÇÕES PARA A ALDEIA DE MELIDES**

CAPÍTULO III – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE MELIDES

- 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 ao Município 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 do RJRU).

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 do RJRU). O centro tradicional da Aldeia de Melides, 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 ALDEIA DE MELIDES

1 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

1.1 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

A Aldeia de Melides situa-se no Alentejo Litoral, e integra o concelho de Grândola, localizando-se na extremidade Sudoeste deste concelho.

Abrangendo um perímetro urbano (definido no Plano Diretor Municipal de Grândola e no Plano de Urbanização de Melides) com cerca de 37 ha, a área de ocupação urbana estende-se, na realidade, ao longo de uma superfície territorial bastante superior, cujo desregramento poderá pôr em risco a sustentabilidade local, assim como a preservação das características naturais e paisagísticas.

A sua localização na confluência de eixos rodoviários estratégicos como a ER-261 e ER261-2, distando a pouco mais de uma hora e meia de Lisboa, favorece-o, facultando uma maior atração, relativamente aos centros urbanos circundantes, proporcionando o seu desenvolvimento principalmente por via da procura que se faz sentir para implantação de empreendimentos turísticos, principalmente no litoral.

Destaca-se ainda proximidade ao polo industrial de Sines, ao Complexo Turístico de Tróia e aos projetos turísticos do designado Núcleo de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (Costa Terra e Pinheirinho) e do projeto em desenvolvimento da Aberta Nova, que marcam a economia desta zona.

Embora apresente características do litoral, a aldeia de Melides manifesta uma grande identidade de interior alentejano. Este dualismo caracteriza-se por um grande leque de diferentes relevo, clima, vegetação, ocupação do solo e condições de vida da população. As características urbanas da aldeia andam a par com a ruralidade das aldeias periféricas litorais.

A análise e caracterização do local constituem um auxílio importante à formulação de uma proposta de ordenamento que promova a compatibilização entre a preservação da identidade natural e a regulação da ocupação urbana, a qual assenta num cenário de previsível crescimento associado ao desenvolvimento de atividades turísticas e do seu potencial indutor sobre atividades económicas destas complementares.

1.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Os vestígios mais antigos que encontramos na Aldeia de Melides remontam ao Neolítico.

Junto à povoação do lado sudoeste, num vale que separa dois morros de calcário miocénico, foram identificadas duas grandes grutas, uma denominada Gruta do Lagar, outra Cerca do Zambujal. Ambas foram usadas como local de enterramentos tendo sido



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

exumados, além de esqueletos, machados de pedra polida, enxós, contas e peças em cerâmica.

As referências bibliográficas presentemente disponíveis testemunham, segundo o cartógrafo Ortchims, que em finais do séc. XIV, Melides seria um porto pesqueiro que, devido à estreiteza da sua barra, devia ser frequentado por barcos de pequeno calado. Na carta de Álvaro Seco, do primeiro quartel do séc. XVI, a povoação de Melides já vem indicada, sendo perfeitamente visível e reentrância marinha. Na obra "Description de las Costas y Puertos de Espana", elaborada entre 1622 e 1630, o cartógrafo e historiador Teixeira Albernás ainda considera Melides como porto.

Incluída administrativamente no concelho de Santiago do Cacém, até ao séc. XIX o povoamento da aldeia de Melides devia ser disperso. Grande parte da população viveria em montes disseminados pelas imediações do porto e a futura aldeia poucas casas teria.

No ano de 1533, aquando das visitas à comenda de Santiago do Cacém, realizada pelo Cavaleiro Diogo Salema e António Fernandes, prior de Colos, surge-nos identificado a Ermida de Santa Marinha, dotada de sacerdote e alfaias religiosas necessárias ao culto. É de estranhar a situação desta ermida, dado que é usual localizarem-se no centro das povoações. Provavelmente ela surgiu associada a um culto ligado à atividade piscatória, profissão predominante da maioria da população.

Durante o séc. XVII, devido em grande parte ao contínuo assoreamento da barra, houve um retrocesso na atividade pesqueira e, em contrapartida, a população da zona de Melides passou a dedicar-se à agricultura.

As alterações económicas provocadas pelo incremento da agricultura e do comércio devem ter sido uma das razões de base que levaram ao crescimento da aldeia. Este facto conduziu a que, nos finais do séc. XVII, fosse construída uma nova capela, agora na Aldeia de Melides. Esta hipótese é reforçada com a informação de que, em 1705, foi concedido alvará ao padre Manuel Pinto da Cunha para que adquirisse um sacrário para a capela de São Pedro de Melides.

Justifica-se assim a situação da igreja de São Pedro, que, ao contrário do que é normal, não se encontra inserida no núcleo antigo da Aldeia de Melides, mas sim a um dos lados opostos. Esta igreja viria a ficar totalmente destruída devido ao terramoto de 1755, sendo posteriormente reconstruída.

Melides fez parte do concelho de Santiago do Cacém até 24 de Outubro de 1855, data do decreto que transferiu esta freguesia para o Concelho de Grândola. No entanto, a 22 de Dezembro de 1870, passa novamente para o Concelho de Santiago do Cacém, sendo de novo anexada ao Concelho de Grândola em 26 de Setembro de 1895, situação que se manteve.

A atividade económica assenta na agricultura, existindo algumas cerâmicas e manufatura de rolhas de cortiça. Até 1833, o vinho ocupava o principal papel na produção agrícola,



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

seguindo-se o milho, o feijão, o centeio, o trigo, e o linho. A partir de 1835, começa a ser cultivado o arroz na extensa várzea que vai até à lagoa que confina com o mar. A zona era ainda ocupada por montados, olivais e extensos pinhais, em que outrora se fizeram cortes para a reedificação das fortalezas do reino, como sucedeu em 1716 e 1731. Possuía muitas colmeias e criação de gado suíno e caprino.

1.3 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E ECONÓMICO

A freguesia de Melides registou um importante decréscimo populacional. Essa evolução negativa resultou essencialmente da formação da Freguesia de Carvalhal, à qual acresce o natural envelhecimento populacional e a saída de efetivos da freguesia.

Em simultâneo, e entre 1991 e 2001, observou-se a fixação de algumas pessoas, sendo a maioria proveniente de outros concelhos e as restantes provenientes do estrangeiro (França e Alemanha).

Consequentemente regista-se um forte decréscimo ao nível dos jovens (0-14 anos) dos ativos adultos (25-64 anos) e um importante acréscimo no grupo dos idosos (65 e + anos).

Essa evolução é ainda agravada pelo facto de, e ao nível da população ativa do concelho (15-64 anos), não se registarem acréscimos populacionais significativos.

Ao nível da freguesia, observa-se um decréscimo significativo dessa população ativa com perda de ativos.

Assim, esse duplo envelhecimento populacional reflete-se nos índices de dependência da população do concelho e da freguesia:

- O Índice de Dependência de Jovens diminuiu, traduzindo o elevado decréscimo da população jovem;
- O Índice de Dependência de Idosos agravou-se na Aldeia de Melides como resultado do reforço da população idosa que resulta do aumento da esperança média de vida e do retorno de emigrantes e fixação de população normalmente, já com idades avançadas;
- O Índice de Dependência Total aumentou (com forte expressão na freguesia) devido forte acréscimo da proporção de idosos;
- O Índice de Envelhecimento da população, aumentou exponencialmente, como resultado inversão das proporções da população jovem e da população idosa;
- Uma redução na percentagem de jovens revela ainda, uma progressiva redução da taxa de fecundidade (e consequentemente da vitalidade) desta população.

A Relação de Substituição de Gerações revela-nos que esta população (e tanto ao nível do concelho como da freguesia) apresenta níveis de fecundidade que se



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

encontram abaixo do limiar de substituição de gerações, o que confirma a incapacidade natural desta população se renovar.

- Essa evolução da estrutura populacional tem ainda efeitos sobre a dimensão média da família a qual tem vindo a decrescer nas últimas décadas.

Face ao exposto, a evolução sofrida por esta população demonstra uma certa debilidade estrutural.

- Tanto ao nível do concelho de Grândola, da freguesia de Melides e da Aldeia de Melides, observou-se uma importante transformação estrutural expressa na inversão das proporções da população jovem e da população idosa.
- Como consequência essa população tem vindo a perder capacidade de se auto-regenerar demograficamente.
- Deste modo, a manter-se o atual cenário, e na ausência de fatores externos, as perspetivas demográficas (tanto para o concelho de Grândola como para a freguesia de Melides) apontam para uma população duplamente envelhecida e perdedora em termos demográficos, com fraca dinâmica e incapaz, por si só, de alterar essa tendência demográfica regressiva.

2 CARACTERIZAÇÃO ARQUITETÓNICA

Salientam-se um conjunto de bens patrimoniais e arqueológicos identificados e que se localizam (maioritariamente) no interior do perímetro urbano da Aldeia de Melides, especialmente no Centro Tradicional/Histórico (ver Planta de Localização, abaixo).





CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Planta de Localização com identificação dos Elementos Patrimoniais em presença

Legenda:

- 1 – Gruta da Cerca do Zambujal.
- 2 e 3 – Gruta do Lagar / Melides.
- 4 – Igreja Paroquial de S. Pedro de Melides.
- 5 – Fonte dos Olhos.
- 6 – Olaria de Melides.
- 7 – Escultura “A cultura saiu à rua num dia assim”.
- 8 – Sítio Arqueológico de Santa Marinha.
- 9 – Casa da Rua da Fonte.
- 10 – Casa Família Sabido.
- 11 – Escola Primária de Melides.
- 12 – Sociedade Melidense de Moagens.
- 13 – Casa Rua Evaristo de Sousa Gago.
- 14 – Casa da Praça Velha.
- 15 – Núcleo Rua do Guerreiro.
- 16 – Casa da Rua do Guerreiro.
- 17 – Casa da Rua Direita.

Na “Aldeia” predominam os edifícios de 1 e 2 pisos. De uma maneira geral, são construções simples, onde algumas delas evidenciam elementos decorativos ou construtivos dignos de nota. É o caso das platibandas que encimam as fachadas ou do emolduramento dos vãos, os quais apresentam grande variedade de elementos decorativos, geralmente figuras geométricas, ilustrando o gosto dominante na época em que se realizou a construção.

Verifica-se a existência de pátios/logradouros de utilização privada que constituem bolsas permeáveis, revestidas com vegetação, dispersos na malha urbana consolidada. Apresentam dimensões variadas e localizam-se ou no interior dos loteamentos ou na periferia destes. Os usos dominantes destes espaços são múltiplos desde a horticultura e fruticultura de subsistência, ao enquadramento das habitações através da plantação de espécies ornamentais, ou ao simples local de estadia.

Estes pátios/logradouros interiores deverão ser salvaguardados, pois desempenham um papel fundamental no crescimento sustentável da Aldeia, e na promoção da sua qualidade ambiental pois são importantes para a promoção da infiltração da água no solo, para a melhoria do conforto climático dentro malha construída, e para o enriquecimento estético da panorâmica do centro tradicional, para além de desempenharem um papel fundamental ao nível socioeconómico.

São igualmente visíveis, um conjunto de problemas que estão a contribuir para a sua descaracterização:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- Um número considerável de prédios desocupados, alguns deles já em avançado processo de degradação, que conduzirá inevitavelmente à ruína, se nada for feito a curto prazo;
- Recuos nos alinhamentos das fachadas, alterando os planos marginais das ruas e, portanto, o seu carácter morfológico tradicional;
- Variações de altura entre edifícios contíguos de forma não controlada/estudada;
- Alterações na escala dos edifícios – alterando proporções entre os vários elementos que compõem as fachadas – que se traduzem no essencial em dois tipos: elevação de coberturas destinadas a aproveitamento do sótão, ou ampliação do número de pisos sem preocupações de integração arquitectónica;
- Utilização de materiais desadequados;
- Utilização incorreta de cores.

Alguns edifícios já foram alvo de recuperação passando esta, no caso de construções antigas que não respondiam às necessidades de habitabilidade mínima, 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, técnica e economicamente. Estas edificações conferem à envolvente em que se enquadram um ar de abandono.

Nesse sentido, é necessária uma intervenção de reabilitação do edificado existente que assim garanta a melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade, que restitua e valorize a imagem arquitectónica da Aldeia de Melides e fomente a sua redinamização socioeconómica.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

CAPÍTULO II – QUADRO ESTRATÉGICO PARA A ARU DA ALDEIA DE MELIDES

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 Aldeia de Melides cuja dinâmica das últimas décadas, confirma a sua atratividade relativamente ao território rural envolvente. Complementarmente admite-se que o posicionamento geográfico de Melides, 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 Aldeia 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 Aldeia 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 Melides, está prevista a concretização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) - Centro Tradicional de Melides, por via de um plano de pormenor, cujo principal objetivo é a salvaguarda, a valorização, a requalificação e o desenvolvimento do Centro Tradicional da Aldeia de Melides, 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 UOPG deve, preferencialmente, ser concretizada através de Unidade de Execução, cujo programa urbanístico deve assegurar a identificação e definição dos seguintes aspetos:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- Dos imóveis com interesse arquitetónico, a salvaguardar e a valorizar, através da recuperação e preservação das suas características arquitetónicas, designadamente elementos estéticos, materiais de construção, processos construtivos, acabamentos e cor dos edifícios;
Das intervenções de conservação e valorização a realizar nos imóveis existentes e as novas edificações a promover;
- Os *materiais* de construção, processos construtivos, acabamentos e cor dos edifícios;
- O tratamento do espaço público e privado não construído.

A presença de património arquitetónico e arqueológico identificado 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 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 inscritas 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 cometida 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 delimitar 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 estabelece 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 das ARU e



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

respetiva operações 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 as 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 procuras 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 e/ou polos de atratividade destas áreas, reforçando a sua centralidade e o seu caráter 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 ALDEIA DE MELIDES

Conforme disposto no Artigo 3.º do (RJRU), a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU da Aldeia de Melides:

- a) Reinventar o centro tradicional: reverter a degradação do centro tradicional;
- b) Promover a revitalização física, económica, social cultural e ambiental.

Mais, a proposta da ARU da Aldeia de Melides visa também uma total integração na estratégia de desenvolvimento em curso, sendo fundamental a inclusão da rede viária existente e prevista, e uma reflexão no que diz respeito à (re)classificação da área abrangida.

Pela sua localização Melides pode ter um papel importante na dinamização e atividades relacionadas com turismo e a melhoria das condições económicas da população local.

Como Objetivos estratégicos específicos a prosseguir para esta área (artigo 13.º, n.º 2, alínea a), do RJRU), definem-se os seguintes:

- Fomentar a reabilitação e eventual reconversão do edificado e dos espaços de uso coletivo;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- (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 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.

4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA ALDEIA DE MELIDES

O processo de delimitação da área abrangida pela ARU da Aldeia de Melides 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 específicos definidos para a ARU da Aldeia de Melides.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da Aldeia 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 Aldeia;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, abrangendo os espaços incluídos no Núcleo Tradicional definido no Plano de Urbanização de Melides;
- 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 Aldeia;
- 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 Aldeia.

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

A delimitação da ARU da Aldeia de Melides teve como base a área prevista para a concretização da UOPG, 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.

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 Aldeia.

Sinteticamente, a ARU da Aldeia de Melides representa uma área de aproximadamente 74.730,00m² e abrange o centro religioso contendo como monumento de interesse público da Igreja Paroquial de S. Pedro de Melides, assim como o centro cívico, constituído pela Sociedade Melidense de Moagem, o Mercado Municipal.

5. INTERVENÇÕES PARA A ALDEIA DE MELIDES

Considerando a estratégia definida para o centro tradicional de Melides, e no âmbito dos anteriores quadros comunitários foram executadas já algumas intervenções que visaram, nomeadamente, a reabilitação de alguns edifícios públicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Por sua vez, como objetivos das intervenções a realizar na ARU da Aldeia de Melides são considerados os seguintes:

- Fixação e captação de população residente para a área central da Aldeia, rejuvenescendo a sua estrutura demográfica;
- Reabilitação, preservação e valorização dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da Aldeia;
- Animação e revitalização sociocultural da área central da aldeia, através da criação de espaços de produção e fruição cultural;
- Revitalização do tecido económico na área central da Aldeia, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais;
- Alavancagem da iniciativa privada no domínio da reabilitação urbana, através da criação de estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;
- Melhoria das respostas públicas às significativas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos;
- Qualificação dos espaços e equipamentos públicos e do ambiente urbano, através da concretização de um conjunto de ações estruturantes suportadas em investimento público;
- Melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

Neste sentido, preconiza-se que a concretização destes objetivos deverá passar, não só pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a atividades económicas, mas também, em grande medida, pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto também as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

Entre os primeiros, destaca-se a necessidade de uma intervenção de reabilitação e qualificação dos espaços urbanos e verdes na área central da Aldeia de Melides, ao longo da Estrada Regional 261-2, assim como as entradas a norte e a poente.

Trata-se, respetivamente, da zona mais nobre da Aldeia e das suas principais entradas, mas também de espaços que carecem urgentemente de investimentos de qualificação dos espaços públicos que os adequem às funções que deverão desempenhar na estrutura urbana.

Complementarmente, importa também desenvolver ações que melhorem as condições de mobilidade urbana na área central da Aldeia (através da criação de parques de estacionamento de retaguarda, que ofereçam alternativas de estacionamento junto aos futuros e principais equipamentos públicos e, bem assim, possibilitem o desanuviamento da



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

pressão sobre o estacionamento ao longo da ER 261-2 e em toda a ARU (através de ações que promovam uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada).

No plano dos equipamentos públicos, as ações a desenvolver deverão focar-se na reabilitação e, em alguns casos, na refuncionalização de equipamentos localizados na ARU que, pela sua idade e/ou estado de conservação, carecem igualmente de intervenções de requalificação. Por outro lado, alguns destes edifícios constituem também claramente espaços de oportunidade, sendo por isso encarados como potenciais âncoras para os processos de revitalização social, económica e cultural que se pretende estimular na ARU.

Por fim, considera-se igualmente de primordial relevância a reabilitação, valorização e salvaguarda dos diversos elementos do património histórico e arquitetónico existente na ARU e que, a este nível, constituem realmente o que a Aldeia de Melides terá de mais valioso.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

CAPÍTULO III – OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE MELIDES

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.

Na componente de reabilitação do edificado, adota-se o sistema de execução por iniciativa dos particulares, sem prejuízo do exercício dos poderes camarários no que se refere à notificação dos proprietários para a realização das obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético, bem assim como de demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

O prazo de vigência da ARU é de 10 anos a contar da data da sua publicação, prorrogável pelo período de 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

De acordo com o artigo 17.º do RJRU, a aprovação da ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património designadamente o imposto municipal de imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Segundo o preceituado no n.º 3 do referido artigo 17.º, a aprovação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Assim, às ARU em questão são aplicáveis todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de

¹ Com a última redação dada pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Julho, nomeadamente os previstos nos artigos 45.º, 46.º e 71.º, e que se elencam sucintamente no ponto 2.3 do presente documento, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

O Programa RECENRA 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 comparticipações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal correspondem, designadamente, aos benefícios previstos em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e aos benefícios 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 RECENRA 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;
 - c) Disponibilização 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2.2 INCENTIVOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Complementarmente aos benefícios fiscais descritos infra, o Município de Grândola possui uma estratégia de incentivos que passa por uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais no centro tradicional de Melides delimitados em PMOT.

Assim, no Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas e Preços do Município de Grândola² prevê-se:

- A isenção do pagamento das taxas previstas nesse regulamento municipal e nas respetivas tabelas anexas (com exceção da taxa da Comissão Arbitral Municipal) no caso de realização de obras de conservação ou de recuperação em imóveis localizados nesses centros (cf. artigo 10.º, n.º 2, alínea e);
- A redução em 50% do valor das taxas previstas nesse regulamento municipal e nas respetivas tabelas anexas no caso de realização de obras de construção nova, alteração e ampliação em imóveis localizados nesses centros (cf. artigo 12.º, n.º 1, alínea e).

Para além disso, propõe-se que na ARU da Aldeia de Melides sejam aplicáveis as seguintes isenções:

Isenção da taxa de licença de ocupação de espaço público por motivo de obras³ a pessoas singulares ou coletivas para execução de conservação ou outras que envolvam a recuperação, manutenção ou restauro do edificado.

E, finalmente, propõe-se que na ARU da Aldeia de Melides se promova a:

- 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 Objeto de publicação em Diário da República, 2.ª série, n.º 133, de 11 de julho de 2012 e objeto da alteração aprovada na reunião da Assembleia Municipal, de 26 de setembro.

³ Prevista no artigo 13.º do CAPÍTULO XVIII da Tabela de Taxas, Tarifas e Preços do Município de Grândola que constitui o anexo I ao Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas e Preços do Município de Grândola.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 i) de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional; ii) de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

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 urbana todos os proprietários de prédios ou frações inseridos no perímetro da ARU da Aldeia de Melides.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

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;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- 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.

No caso de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é obrigatória à apresentação de projeto para as devidas aprovações nas entidades competentes.

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

3.4. SELEÇÃO

Caso seja necessário 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.