RELATÓRIO DE ACTIVIDADES DO MANDATO DE 2023-2024

Após mais de uma década em exercicio e devido à necessidade de um merecido descanso após tanto tempo de trabalho, a anterior direção passou as pastas à nova lista eleita em Janeiro de 2023.

Com a mesma motivação de trabalho voluntário em prol da salvaguarda e melhoria da nossa Soltróia, foi assegurada a continuidade dos importantes processos em curso. Tentámos desde o primeiro dia trazer inovação para cima da mesa, desde os nossos processos internos às iniciativas visíveis de vária ordem que, ao logo destes ultimos 2 anos terão, acreditamos, ficado visíveis para todos.

A primeira das medidas organizacionais que implementámos foi uma definição das responsabilidades por pelouros devidamente tutelados, tentando conciliar a experiência profissional de cada membro da direção com a vontade de aprendizagem. O resultado foi uma equipa coesa que comunica eficazmente entre si e que consegue, assim, apresentar uma série de iniciativas concretizadas, que passamos a resumir, devidamente enquadradas por pelouro.

PLANO de PORMENOR

A pedra basilar estratégica do caminho para a Soltróia resume-se neste ponto, que se reveste da maior importância.

Após a total afinação para estar de acordo com as exigências actuais, o Plano de Pormenor foi entregue à Câmara Municipal de Grândola em Agosto de 2023.

Com o contacto contínuo que temos tido com a Câmara Municipal de Grândola, acompanhámos de forma constante a análise dos documentos entregues, respondendo no imediato às solicitações que nos foram sendo endereçadas com visrta à sua aprovação. Nada nos daria maior sensação de realização do que ter o processo concluído antes do fim do nosso mandato. Todavia são várias as etapas a percorrer, num processo que se adivinha longo e incerto pela sua natureza.

O objectivo último da implementação do Plano na UNOP 6 (Soltróia) é a conversão definitiva da nossa urbanização em condomínio público de acesso controlado, “baixando as cancelas” e impondo um rigor bastante maior à real capacidade de receber visitantes de fora, mantendo a qualidade para todos, o estacionamento controlado, minimizando estrados e zelando pela segurança.

Em maior detalhe, a implementação do PP tem como principais objectivos:

- Adaptar as regras de ocupação do solo constantes do regulamento do Loteamento SOLTRÓIA às necessidades atuais
- Definir o regime de uso do solo aplicável à área de intervenção, nomeadamente no sentido de estabelecer os termos em que é admissível proceder à alteração da licença de operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 6/90.
- Clarificar a estrutura de Propriedade, nomeadamente através da identificação dos espaços que devem ser submetidos a um regime de copropriedade e dos espaços que devem ser afetos ao domínio público
- Definir os termos em que deve processar-se o acesso público à praia, incluindo a previsão de áreas de estacionamento público de apoio à atividade balnear.
- Requalificar os equipamentos existentes e potenciar a criação de novos equipamentos, nomeadamente no que concerne ao apoio aos desportos náuticos e à atividade balnear, entre outros.
- Redefinir a rede viária existente e demais espaços de circulação, clarificando a identificação dos espaços destinados aos veículos motorizados e dos espaços destinados a outros usos.
- Definir os critérios a que deve obedecer a instalação de mobiliário urbano.
- Identificar e programar as ações de requalificação das infraestruturas existentes e, se for o caso, de instalação de infraestruturas novas.

SELO DE IGUALDADE SALARIAL

A Aprosol foi distinguida pela Comissão para a Igualdade no Trabalho e no Emprego - CITE, pelas suas boas práticas na promoção da Igualdade Remuneratória entre Mulheres e Homens por trabalho igual ou de igual valor, com o “Selo da Igualdade Salarial” 2023.

Somos uma associação pequena e com relativamente poucos trabalhadores, mas num país em que as mulheres ainda ganham em média menos 13,1% que os homens, é com orgulho e sentido de missão que fazemos a nossa parte.

TESOURARIA

A Aprosol é uma associação sem fins lucrativos, que depende praticamente em exclusivo das quotizações dos seus associados. Apesar de ainda termos uma percentagem elevada de proprietários não pagantes, cerca de 30%, tem tido sempre orçamentos que permitem fazer o que é esperado em termos de manutenção do espaço público da urbanização, mas infelizmente não permite enveredar por grandes apostas de investimentos.

Ainda assim, neste mandato foi possível implementar um novo modelo de controlo de gastos e organização das rúbricas e até melhorar ligeiramente a liquidez, através da recuperação de algumas dívidas antigas e fidelização de associados.

MARKETING E COMUNICAÇÃO

Ao longo destes 2 anos, tentámos estabelecer uma relação de abertura e proximidade com os associados que permitisse resolver, ou pelo menos, atenuar, os problemas que percepcionámos inicialmente e que elencámos como:

- Distanciamento dos associados relativamente às atividades da Aprosol
- Desconhecimento das iniciativas e do programa da Direção
- Falta de auscultação das vontades dos associados
- Fraca dinamização dos meios de comunicação digitais
- Pouca dinamização de serviços culturais e desportivos

Com o objectivo de endereçar estas questões, foram implementadas iniciativas ao longo deste mandato:

Reorganização da base de dados da Aprosol – a primeira abordagem efectuada foi a reorganização e atualização da base de daos de todos os proprietários. Com esta iniciativa foi possível sentir o pulso à nossa urbanização, identificar novos proprietários que ainda não tinham contacto com a Aprosol, corrigir erros administrativos e ter uma fonte para os próximos passos a implementar.

Inquérito aos proprietários - Lançámos um inquérito que teve como objetivo conhecer melhor os hábitos e preferências dos Soltroianos, as suas expectativas e preocupações, para a final poder gerir a nossa associação de forma mais alinhada com as preferências de todos.

Dinamização do cartão Soltroia PRIME - O Cartão Soltróia Prime alargou as suas

parcerias e os seus descontos a novos parceiros, além do Beachclub Soltróia, alargou-se, à Wine Boutique do Garcias, ao Casino de Tróia, à concessão de praia, ao Golf, ao Troia Design Hotel. Esta é uma iniciativa em constante atualização, aberta a novas parcerias que virão enriquecer o clube Prime proximamente.

Iniciativas conjuntas de caractér familiar - implementámos iniciativas de limpeza das nossas praias, baseadas na orientação da nossa comunidade para a preservação e o cuidado com a Natureza. Estas iniciativas foram apreciadas e participadas e podem crescer e melhorar nos próximos anos.

Relançamento da Newsletter - Reativámos e demos "cara nova" à nossa Newsletter.

Renovação do site – estamos a modernizar o site, a torná-lo mais funcional, interactivo e apelativo. Brevemente contamos tê-lo on line.

DESPORTO

Este ano de 2024 tivemos, pela 1ª vez, um programa desportivo que decorreu durante os meses de Julho e Agosto.

Atividades como o Yoga as Danças, o Volei de Praia e as Corridas/Caminhadas foram propostas ganhas que obtiveram a adesão e o interesse dos proprietários e suas familias:

Fizemos 6 aulas de Yoga, 4 Aulas de Kizomba, 4 aulas de Dança de Salão e 1 dia de Volei de praia.

No total foram mais de 170 os participantes, de todas as idades, nas várias atividades levadas a cabo. Reinou a alegria, o convivio e o interesse em ver estas iniciativas repetivas e, se possível, reforçadas.

ESPAÇOS VERDES

Os espaços verdes são uma assinatura da nossa Urbanização e uma preocupação constante. As nossas equipas trabalham diariamente para a sua limpeza, manutenção e melhoria.

Sistemas de Rega e captação de água – foi feito um esforço de investimento na automatização das zonas de rega por forma a reduzir, na medida do possível, a intervenção humana, com redução da aleatoriedade, rega mais eficaz e optimização de custos e consumo de água.

Estamos a estudar a viabilidade de implementação de uma eventual alteração de alguns locais de captação de água que poderão permitir efeitos benéficos no caudal e melhoria

da durabilidade dos materiais.

Plantação e limpeza de árvores – ao longo deste mandato foi necessário proceder ao corte de árvores que, pela sua dimensão/disposição, estavam a por em causa a segurança e a interferir negativamente com espaços privados e por isso tiveram ser retiradas. Por conseguinte, foi dado seguimento ao trabalho de limpeza e abate de algumas árvores no espaço público, maioritariamente pinheiros e eucaliptos.

Em sinal oposto foi feito um esforço continuado de aquisição de árvores, especialmente palmeiras para reposição em caldeiras vazias de árvores que, entretanto, secaram.

Recuperação de espaços verdes - espaços relvados e de jardim foram continuamente recuperados por forma a minimizar zonas que pudessem evidenciar sinais de degradação por ação natural ou de impacto humano. Replantaram-se um número significativo de árvores, em especial palmeiras. Em parte do limite da urbanização junto à estrada municipal foi também replantada a sebe dada a evidente degradação da existente, e feito também um esforço de investimento na automatização da rega nesse sector.

Requalificação de rotundas - iniciámos a análise de viabilidade de requalificação de rotundas e espaços similares por forma a substituir as espécies atuais (relva e arbustos/flores) por um conceito ambientalmente mais sustentável que minimize a manutenção e necessidade de rega, em conformidade com o que são as previsões a longo prazo de registos de menor pluviosidade e escassez de água.

Em colaboração com vários proprietários, e à semelhança de exemplos anteriores, foi possível estabelecer ligação de água de diversos lotes a rotundas na proximidade e automatizar a rega respetiva, evitando ainda o desgaste de material circulante e combustível.

Adicionalmente, foi feito um investimento em automatização de rega de vários locais e sectores reduzindo a intervenção humana na activação diária dos períodos de rega.

Material e equipamento – foi adquirida uma cisterna para rega dos espaços verdes por substituição da existente que foi entregue ao seu proprietário, a quem estamos gratos pelos anos em nos disponibilizou aquele equipamento, sem qualquer custo para a Aprosol.

Foram igualmente substituídas e/ou reparadas diversas bombas colocadas em furos para extração de água, minimizando o impacto que tais anomalias significariam para os espaços verdes e lagos da urbanização.

INFRA-ESTRUTURAS E MANUTENÇÃO

A nossa urbanização representa um desafio em termos de conservação e recuperação de infra-estruturas, que decorre da sua antiguidade e desgaste.

Ao longo deste mandato focámo-nos em recuperar e modernizar muitos destes equipamentos. Foi tanto e tão diverso o trabalho realizado, que será mais fácil apresentar-vos por pontos:

Iluminação pública – intercessão junto da CMG para que fossem instalados mais candeeiros em determinadas zonas da Urbanização em que a iluminação noturna não era suficiente, gerando desconforto e podendo comprometer a segurança de pessoas e bens.

Estabelecemos um plano com a E-Redes para endereçar 4 prioridades:

1) substituição de todas as lâmpadas de sódio por LED',

2) substituição de colunas danificadas (várias que apresentavam pontos de corrosão na base), que representavam um perigo para pessoas e bens em caso de queda,

3) aprumo de todos os candeeiros empenados/tortos

4) compactação/reparação de calçadas na base de algumas colunas de iluminação.

Entre as várias anomalias, todas elas já resolvidas, foram identificadas e reportadas à E-Redes + de 40 ocorrências. Para tratamento célere, foi adoptada uma app de interface com a E-Redes que é utilizada pela nossa equipe de vigilância.

Anomalias na rede de águas pluviais, escoamento de esgotos, abatimento de calçadas, lixos, monos, bocas de incêndio, etc. - Passámos a reportar todas as ocorrências identificadas na Urbanização numa plataforma Web que permite georeferenciação, registo de fotos, e seguimento do estado de resolução de cada anomalia. Até ao momento foram reportadas 50 ocorrências, tendo a Infratróia regularizado 26 situações (52%).

Extensão da rampa de acesso ao Lago Verde – foi reconstruída a rampa de acesso da cisterna ao Lago Verde para acesso mais facilitado da cisterna que nele se abastece para regar uma parte relevante dos espaços verdes de Soltróia.

Foi definida uma Política para os vendedores ambulantes (vulgo FoodTrucks), estabelecendo várias regras: condições de admissibilidade, locais elegíveis, limite máx na urbanização e por local, período do ano, horário de funcionamento e critérios de desempate.

Levantamento exaustivo de todas as calçadas danificadas – foram identificados + de 90

casos com diferentes níveis de degradação. Por aproximação foi estimado o tempo necessário para a reparação integral de todas as situações: 1,7 anos (considerando dedicação exclusiva da Equipa de Manutenção à reparação de calçadas) ou 2,8 anos (se considerarmos a dedicação normal 60%, visto existirem vários outros trabalhos ao nível da manutenção).

Aprovação de uma Política para reparação de calçadas - foram definidos critérios para priorização das intervenções, ponderando vários factores: i) o atraso no pagamento das quotas, ii) o facto dos lotes estarem ou não construídos, iii) a optimização do trabalho da equipa.

- Durante o corrente ano foram reparadas calçadas em cerca de 50 locais distintos (30% dos quais do Lado do Rio).

Outras melhorias – a dimensão e o estado da nossa urbanização coloca-nos diariamente desafios e intervenções às quais tivemos que atender, designadamente:

- Remoção de 3 equipamentos de bilhética antigos já bastante degradados e obsoletos, bem como os respectivos abrigos.

- Electrificação do circuito de manutenção desde o Polidesportivo até às escadas que dão acesso aos Passadiços Norte

- Electrificação de 2 troços em falta nos Passadiços Norte desde as escadas de acesso à praia até ao antigo Miradouro

- Construção de um Portão mais sólido na extrema Sul/Poente (obra lançada pela Direcção anterior) evitando a frequente vandalização das cercas e protegendo os próprios equipamentos da Aprosol ali armazenados

- Construção de uma nova vedação na separação entre Soltróia e o Pestana), solucionado um problema crónico de recorrente vandalização da cerca existente para passagem de pessoas num e noutro sentido. Os custos desta intervenção foram partilhados com o Pestana.

OCUPAÇÃO INDEVIDA DO ESPAÇO PÚBLICO

O espaço é público e de todos, alguns arruamentos e espaços de Soltróia pareciam estaleiros de construção ou docas secas ou um ferro velho. Estavam a ser usados abusivamente e por esse motivo, começámos a fazer um levantamento de forma exaustiva e semanal, tendo sido definida uma politica de tentativa de sensibilização dos responsáveis, sempre pela positiva, e criado para casos mais difíceis uma linha de contacto com os serviços da CMG.

Das dezenas de situações indentificadas, foi necessário reportar 11 casos à CMG que entretanto já notificou proprietários sendo os primeiros resultados da acção promissores: 5 veículos já foram removidos (máquinas de construção, carros, atrelados de barcos).

SEGURANÇA E ESTACIONAMENTO

Segurança - Porque não queremos que a impunidade do vandalismo se repita, reforçámos os meios de controlo, com reforço efectivo de vigilância no período de Julho, Agosto e Setembro.

Estamos a estudar a possibilidade de ter um circuito interno de vigilância (CCTV), assim este nos seja permitido pela Câmara Municipal de Grândola. Da nossa parte, o interesse é total.

Estacionamento - O objectivo é a expansão e o controlo. Quisemos estruturar e disciplinar o estacionamento em Soltroia, que, nos meses de Verão atingia dimensões descontroladas que destruiam a propriedade. Neste sentido, alargámos o numero de lugares para o interior o estacionamento do lado mar e tornámos toda a orla costeira do lado Rio zona concessionada. Com a alteração imediata do tarifário vigente, o aumento do número de lugares do lado mar e criação de estacionamento pago do lado rio, onde se triplicou o número de lugares de deficientes, os resultados foram imediatos e mostraram o caminho a seguir..

Ao mesmo tempo, reorganizámos os passeios junto à praia que estavam bloqueados com uma multiplicidade de obstáculos de iniciativa privada.

CARREGAMENTO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS

Queremos uma Soltróia amiga do ambiente e temos um parque automóvel cada vez mais elétrico ou híbrido.

Por esse motivo, iniciámos conversações com vários fornecedores para que passemos a ter carregadores públicos para veículos elétricos na nossa urbanização.

LAGOS ARTIFICIAIS

Os lagos artificiais de Soltroia constituem, presentemente, um dos principais desafios, em termos de infraestruturas, da nossa urbanização.

Na continuidade do trabalho realizado pela direção anterior, permanecemos

comprometidos em encontrar uma solução exequível nos lagos da urbanização, sendo sabido que a recuperação dos mesmos implica a substituição da impermeabilização que se encontra danificada. Trata-se de um investimento relevante que, caso não seja possível a obtenção de comparticipações de terceiros, nomeadamente fundos comunitários ou outros, configuram um esforço bastante elevado para a Aprosol poder levar por diante.

Passou a correr este primeiro mandato para a nova direção e é com gosto que, estando a chegar ao fim do mesmo, temos a sensação de missão cumprida. Agora que já conhecemos melhor os desafios iremos adaptar a nossa abordagem a 2024 para lograr os melhores resultados para todos os nossos Associados e proprietários na Soltróia.

Juntem-se a nós na Assembleia de 24 de Janeiro, de forma construtiva, para apoiar o desenvolvimento da nossa Urbanização.

Soltróia, Dezembro de 2024