Câmara Municipal de Grândola
Divisão de Planeamento e Urbanismo

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL	ASSEMBLEIA MUNICIPAL
Presente à reunião de 12.09.19	Presente à sessão de 20.SET.19
DELIBERAÇÃO	DELIBERAÇÃO
☒ Aprovado ☐ P/ maioria ☒ P/ unanimidade	☐ Aprovado ☐ P/ maioria ☐ P/ unanimidade
☐ Reprovado	☐ Reprovado Devolvam-se a Câmara
O Presidente	O Presidente

DATA: 2019/09-04

Submeta-se à Apreciação da Assembleia Municipal 12.09.19

Despacho – Presidente da Câmara

À Reunião de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 09/09/19

Despacho – Vereador/a do Pelouro

Parecer – Chefe de Divisão

À consideração superior, Face ao informado, proponho a sua remessa à CM e, posteriormente, à Assembleia Municipal para aprovação. 2019/9/6

Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola - 2019

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, na sua atual redação, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

À consideração superior,

A técnica

Nídia Maria

À chefe da DPU: Proponho que se remeta à Câmara para deliberação. 06.09.2019

Anexos: Relatório de Monitorização

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4º 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, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

Julho 2019

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 quarto 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

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.

A estratégia inicial teve como objetivo revitalizar as zonas mais antigas das duas localidades e impulsionar o interesse quer dos residentes, quer na captação de investimento exterior, aproveitando a crescente "moda" da reabilitação. Assim, optou-se para o arranque da Operação por uma estratégia de divulgação generalizada, com a publicação legalmente exigida na página eletrónica da Câmara, divulgação na Feira de Agosto, Boletim Municipal e distribuição de informação em papel.

Contudo, nos primeiros anos os números foram tímidos, uma vez que ainda se faziam sentir os ecos da crise, e os principais interessados eram residentes que se dirigiam aos serviços à procura de esclarecimentos sobre os benefícios e incentivos, mas cujo poder económico não era grande e a possibilidade de contrair empréstimos quase nula. Mesmo assim, foram constituídos alguns processos.

A reviravolta deu-se com o aumento do turismo e o crescente interesse pelo país, que se iniciou nas grandes cidades, mas que começa a alastrar a outras regiões, sendo Grândola uma delas.

Neste último ano verificou-se um aumento no investimento nacional e estrangeiro, quer de particulares que procuram casas de férias, quer de empresas que apostam no turismo de pequenas dimensões ao nível do alojamento local.

Ao contrário do que se pensou inicialmente, esse investimento tem sido maior em Grândola do que em Melides, talvez pela dimensão das áreas delimitadas e disponibilidade de imóveis para reabilitar.

3. Procedimentos de operacionalização

Os métodos de trabalho e de confluência com os restantes serviços mantém-se iguais aos anos anteriores, com a equipa afeta às Áreas de Reabilitação Urbana a realizar os atendimentos para esclarecimento de dúvidas relativas aos incentivos e benefícios, visitas e

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Da mesma forma, são reencaminhados dos serviços do Urbanismo os munícipes que aí se dirigem primeiro para esclarecimentos de viabilidades construtivas ou início de processo de obras, mas cujos imóveis estão localizados nas ARU.

A alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais no Orçamento de Estado de 2018 veio clarificar os procedimentos, e como a Operação de Reabilitação Urbana prevê a sua conformação a alterações legislativas sem necessidade de nova aprovação os processos também foram ajustados.

Embora os benefícios fiscais não tenham tido grandes alterações, foi reforçada a questão da eficiência energética, para convergência com as diretivas europeias. Nesse sentido, a atribuição dos benefícios fiscais depende cumulativamente da subida do nível de conservação para um mínimo bom e do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica a que se refere o art.º 30º do Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20 de agosto na sua atual redação, atestado por perito certificado para esse fim.

Manteve-se a isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição e/ou na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

Manteve-se, igualmente a isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. Esta isenção pode ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, mediante deliberação da Assembleia Municipal.

No que diz respeito à condução dos processos mantêm-se os procedimentos adotados desde o início com a visita técnica inicial a requerimento do proprietário para determinação do estado de conservação do imóvel antes da obra e a visita técnica final após a sua conclusão para verificação da intervenção de reabilitação e determinação do estado de conservação.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Após esse reconhecimento e confirmação do cumprimento dos requisitos, cabe à Câmara Municipal efetuar a comunicação ao serviço de finanças da área, no prazo máximo de 20 dias, a contar da data desse facto ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

4. Dados da operacionalização

O panorama imobiliário tem mudado com aumento da procura e disponibilização de oferta. Consequentemente o número de pedidos de vistorias iniciais tem aumentado a cada ano de vigência das ARU.

A divulgação feita surtiu efeitos a nível local, com as agências imobiliárias a terem conhecimento da existência de benefícios, embora trazendo os clientes para um atendimento e esclarecimento mais ao pormenor; assim como o vulgar "passa palavra", onde o munícipe informa o vizinho que existem benefícios na reabilitação. Igualmente, o investidor externo, também procura a informação no site do Município por ter conhecimento da atribuição dos mesmos benefícios noutros locais onde tem outros investimentos.

Nesse sentido a dinâmica da divulgação abrandou um pouco. Continuando, no entanto, os técnicos a fazerem uma divulgação mais informal nas suas várias saídas pelo território ou em atendimentos, como é o caso dos técnicos do Urbanismo, já mencionado anteriormente.

Assim, neste período de vigência da ARU de Grândola foram efetuados vinte (20) pedidos de visita técnica inicial, tendo os resultados obtidos, no que diz respeito ao estado de conservação dos imóveis, sido o seguinte:

- 10 imóveis com um estado de conservação médio;
- 9 imóveis com um estado de conservação mau;
- 1 imóvel com um estado de conservação péssimo;

Atualmente, seis (6) desses imóveis têm a obra a decorrer, treze (13) têm projeto de reabilitação em curso ou apreciação nos serviços do urbanismo e um (1) tem obra concluída, tendo atingido após esta o nível de conservação excelente.

5. Considerações finais

Em termos de número de processos/visitas, este quarto ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola foi o melhor desde o início.

O contexto económico que se verifica atualmente no país reflete-se nesta zona, aliado à atratividade cada vez maior do Concelho, gerando uma crescente procura, principalmente de investimento de fora.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

O arranque de parte das obras incluídas no Plano de Desenvolvimento Urbano (PEDU), também imprimiu uma dinâmica à Vila que incentiva à reabilitação particular.

Neste sentido, considera-se que o trabalho inicial da equipa no sentido da divulgação foi atingido, virando-se agora o foco para um acompanhamento mais próximo dos processos em curso e futuros.

Grândola, julho de 2019

Nídia Maria, arq.ª