TC.
Ao SPB/Arq.ª Nídia,
p/ os devidos efeitos
2021/8/24

Câmara Municipal de Grândola
Divisão de Planeamento e Urbanismo

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL	ASSEMBLEIA MUNICIPAL
Presente à reunião de 26/08/2021	Presente à sessão de 09/09/2021
DELIBERAÇÃO	DELIBERAÇÃO
☒ Aprovado ☐ P/ maioria ☒ P/ unanimidade	☒ Aprovado ☐ P/ maioria ☒ P/ unanimidade
☐ Reprovado	☐ Reprovado
O Presidente	O Presidente

DATA: 2021-08-13

Submeta-se a parecer da Assembleia Municipal.
26.08.2021

Despacho – Presidente da Câmara

A Reunião de Câmara fica apreciada e eventual aprovação. 16.08.2021

Parecer – Chefe de Divisão

Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola – 2021

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.

Esse relatório, expõe o exercício de gestão da Área de Reabilitação da Vila de Grândola (ARU Gdl), 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

Anexos: Relatório anual de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola

NOT. 9176/2021 - ASE

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

6º 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)

Agosto 2021

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 sexto 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.

Ainda que nos primeiros anos, a procura tenha sido tímida, à medida que os anos avançaram o número de processos aumentaram. Principalmente com o crescimento do turismo e o interesse estrangeiro pelo país e pela zona litoral.

Com a pandemia houve um decréscimo na procura pelas condicionantes de confinamentos e impossibilidade de viagens. Esse decréscimo foi notório durante o ano de 2019, contudo com a melhoria da situação no verão de 2020 a procura aumentou, assim como se manteve nestes primeiros meses de 2021.

À semelhança do anos anteriores, também neste ano o investimento tem sido maior em Grândola do que em Melides.

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 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Os Benefícios Fiscais associados mantêm-se iguais aos do ano transato, ou seja, a sua atribuição depende cumulativamente da subida do nível de conservação, pelo menos dois níveis, 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.

Mantem-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.

Mantem-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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 sete (8) pedidos de visita técnica inicial, tendo os resultados obtidos, no que diz respeito ao estado de conservação dos imóveis, sido o seguinte:

- 1 imóvel com o pedido sem efeito uma vez que a obra a executar implica a demolição total da pré-existência e a construção de um edifício novo; no documento estratégico ficou estabelecido que nesse caso não seriam atribuídos quaisquer benefícios uma vez que não se considera reabilitação a obra nova;
- 2 imóveis com um estado de conservação médio;
- 4 imóveis com um estado de conservação mau;

Todos os imóveis têm projeto de reabilitação em curso, não tendo ainda iniciado as obras.

5. Considerações finais

Em termos de número de processos/visitas, e apesar dos constrangimentos gerados pelas circunstâncias da pandemia, podemos considerar este sexto ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola bom. Pois apesar da impossibilidade de viagens e confinamentos, notou-se um crescimento na procura de imóveis.

Essa procura é notória com outro tipo de investimentos que começam a proliferar pelo Concelho, contudo, temos vindo a perceber uma escassez de oferta, pelo que se deu início ao estudo de ampliação da área de delimitação da ARU de Grândola.

Esse estudo deveria já estar numa fase mais avançada, contudo, devido às circunstancias mencionadas atrás, o trabalho não avançou como se gostaria. Não obstante, o trabalho mantém-se, confiando que no próximo ano já hajam mais imóveis abrangidos pelos benefícios.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

O restante trabalho desenvolvido pela equipa vai manter-se com o mesmo foco que até agora tem constituído o objetivo desta.

Grândola, agosto de 2021

Nídia Maria, arq.ª