Remeta-se à Assembleia Municipal.
A Vice Presidente
31.08.2023

Câmara Municipal de Grândola
Divisão de Planeamento e Projeto
Setor de Projeto

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL	ASSEMBLEIA MUNICIPAL
Presente à reunião de	Presente à sessão de
31/08/2023	28/09/2023
DELIBERAÇÃO	**DELIBERAÇÃO**
☒ Aprovado — ☐ P/ maioria, ☒ P/ unanimidade	☒ Aprovado — ☐ P/ maioria, ☒ P/ unanimidade
☐ Reprovado	☐ Reprovado
A Vice Presidente	O Presidente
Carina Batista	

DATA: 2023-08-22

Despacho – Presidente da Câmara

A' Reunião de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 25.08.2023

Parecer – Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo

À Consideração superior,
Face ao informado, proponho que se remeta à CM, para deliberação. 2023/8/24

Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola – 2023

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.

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 Chefe do Setor de Projeto

Nídia Maria

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

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E PROJETO
SETOR DE PROJETO

8º 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 2023

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E PROJETO
SETOR DE PROJETO

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 oitavo 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 PROJETO
SETOR DE PROJETO

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;

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.

Atualmente, o público que procura investimento no Concelho tem um conhecimento mais generalizado da existência de Áreas de Reabilitação Urbana e benefícios inerentes. A procura da informação geral é feita por consulta no site do Município. Não obstante, ainda há a procura dos serviços para uma informação mais especifica.

Pode dizer-se que a procura de imóveis para reabilitar, principalmente de Grândola, mantém-se ativa. Contudo, e apesar de ainda haverem imóveis disponíveis para reabilitar, essa disponibilidade começa a escassear.

Não obstante, no ano de vigência da ARU a que respeita este relatório, o número de processos voltou a aumentar

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

4. Dados da operacionalização

A disponibilização da oferta de imóveis dentro dos limites da ARU, embora ainda não esgotada, já começa a escassear, pelo que o Município deu início aos procedimentos para a ampliação do perímetro de intervenção, tentando abranger áreas que, apesar da construção não ser tão antiga, começa a apresentar sinais de degradação e necessidade de reabilitação; servindo a sua integração na ARU, como incentivo para impulsionar essa requalificação.

Relativamente ao ano de vigência da ARU a que respeita este relatório, como já mencionado, o conhecimento da existência das Áreas de Reabilitação Urbana e respetivos benefícios fiscais, já é generalizado. Pelo que, o número de processos voltou a aumentar relativamente ao ano anterior.

Assim, neste período de vigência da ARU de Grândola, deram entrada nove (9) processos novos, distribuídos da seguinte forma:

- Oito (8) pedidos de visita técnica inicial, tendo os resultados obtidos, no que diz respeito ao estado de conservação dos imóveis, sido o seguinte:
  - 5 imóveis com um estado de conservação mau;
  - 2 imóveis com um estado de conservação médio;
  - 1 imóvel com um estado de conservação bom (a avaliação deste imóvel caiu nesta classificação pois a obra já havia sido iniciada e como tal não foi possível determinar o estado de conservação inicial).
- Um (1) pedido de certidão de localização em ARU sem pedido de visita técnica.

Dois dos imóveis têm obra em curso, os restantes têm projeto em desenvolvimento ou em apreciação nos serviços do urbanismo.

- Foi efetuado um (1) pedido de certidão de localização em ARU, mas que não se enquadrou, pois, o imóvel em causa não se encontra localizado dentro do limite desta.
- Foram efetuadas duas (2) visitas técnicas finais para confirmar que a reabilitação estava concluída e efetuada no âmbito da estratégia da ARU, tendo o estado de conservação de todos os imóveis após a obra recaído na classificação excelente.
- Todos esses processos foram dados como concluídos, tendo a Câmara efetuado a comunicação ao serviço de finanças, para que fossem atribuídos os benefícios fiscais inerentes, conforme estipulado no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

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.

Os Benefícios Fiscais associados mantêm-se inalterados, 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 PROJETO
SETOR DE PROJETO

5. Considerações finais

Em termos de número de processos/visitas, este oitavo ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola foi bom, voltando o número de processos a crescer. E verifica-se que a procura é maior do que a oferta.

Não obstante, o número de processos iniciados ainda é superior ao número de processos concluídos.

Contudo, verifica-se que ainda assim, a maioria do parque edificado dentro dos limites da ARU começa a mudar em relação ao seu estado de conservação, tendo sofrido obras de reabilitação.

Com o início do processo de ampliação do limite da ARU, prevê-se que esse número possa vir a aumentar.

Em termos de trabalho da equipa, este vai manter-se como até agora, com a divulgação informal em saídas de campo, com os atendimentos e visitas técnicas.

Grândola, agosto de 2023

A chefe do Setor de Projeto

Nídia Maria