

Alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola

Ao abrigo 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)

Memória Descritiva e Justificativa
Alteração/aditamento



GRÂNDOLA
MUNICÍPIO

FICHA TÉCNICA

Título

Alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola

Promotor

Câmara Municipal de Grândola

Elaboração


TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

ÍNDICE

0. ENQUADRAMENTO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO	4
I. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRÂNDOLA.....	5
1.1 Alteração da delimitação	6
1.2 Critérios de delimitação	7
1.3 Caracterização da ARU	9
1.4 Intervenções programadas e em curso	13
II. QUADRO ESTRATÉGICO DA ARU DE GRÂNDOLA.....	14
2.1 Contexto Estratégico	15
2.2 Objetivos Estratégicos	16
2.3 Objetivos Específicos	17
III. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRÂNDOLA.....	18
3.1 Modelo de Gestão e Prazo de Execução	19
3.2 Quadro de Incentivos	20
3.3 Condições de Aplicabilidade.....	23

0. ENQUADRAMENTO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO

O presente relatório diz respeito ao projeto de Alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Grândola (ARU) e à adequação da Operação de Reabilitação Urbana que lhe é subjacente, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, mais especificamente no seu artigo 13º, referente à aprovação e alteração de um Área de Reabilitação Urbana.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a Vila de Grândola partiu de uma visão estratégica de desenvolvimento urbano que assenta na regeneração dos centros consolidados e dos seus recursos sociais, económicos e culturais, em detrimento da ocupação dispersa.

A entrada RJRU veio reforçar os poderes municipais oferecendo um novo impulso à revitalização social e económica dos centros urbanos degradados.

Nesse sentido, cabe à autarquia local compete as medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, tendo sido consagrados um conjunto de

competências que permitem aos municípios agilizar os processos urbanísticos de reabilitação.

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU), atualmente em vigor, surge deste contexto regulamentar, e incide sobre o centro tradicional da Vila de Grândola, enquanto conjunto com interesse patrimonial no qual se encontram as referências do património edificado e da estrutura urbana original.

Decorridos quase 9 anos da vigência da atual delimitação, considera-se oportuno repensar os moldes de intervenção nela consagrados, ajustando as opções estratégicas de reabilitação às novas realidades urbanas e a novas oportunidades no domínio da políticas públicas para a reabilitação urbana e habitação.

Esta alteração/aditamento incide sobre 3 pontos fundamentais:

- ◉ Existência de áreas adjacentes à atual delimitação que apresentam características arquitetónicas, morfológicas e vivenciais de continuidade e articulação com o centro histórico de Grândola;

- ◉ Requalificação na Avenida Jorge Nunes e a necessidade de estender os benefícios fiscais às áreas urbanas na sua envolvência, incentivando o investimento privado no edificado lá localizado.
- ◉ Entrada de um novo ciclo de programação comunitário e a de novos instrumentos de apoio dirigidos à habitação e à reabilitação urbana e a consequente necessidade de adequar as opções estratégicas.



I. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE GRÂNDOLA

1.1 ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

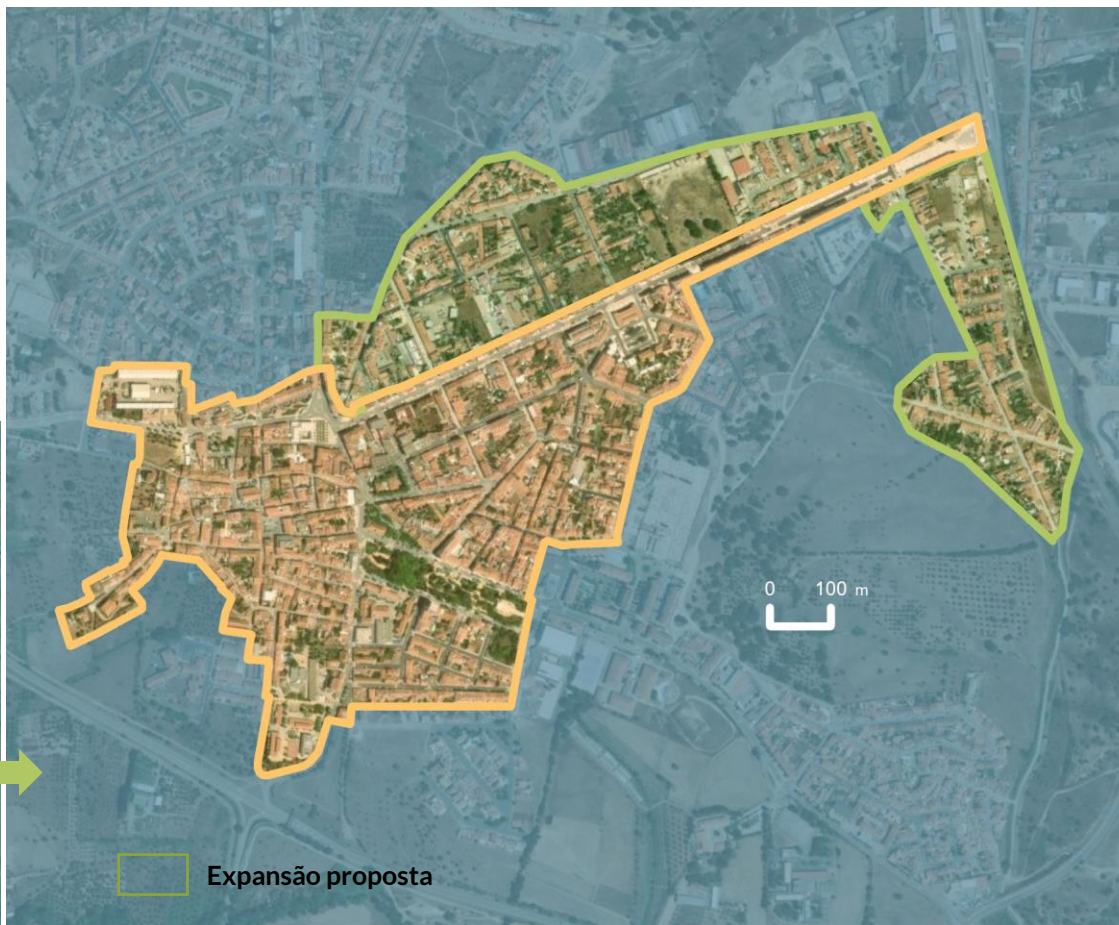
Propõe-se uma alteração da delimitação da ARU de forma incluir duas áreas adjacentes. As áreas de expansão correspondem aos conjuntos edificados do lado norte da Avenida Jorge de Vasconcelos Nunes e na envolvente imediata à Rua 1º de Maio, incluindo o Bairro 1º de Maio.

Ao expandir a ARU para incluir essas áreas, podem ser proporcionados incentivos fiscais e financeiros para a reabilitação de edifícios e revitalização do espaço público.

Área inicial



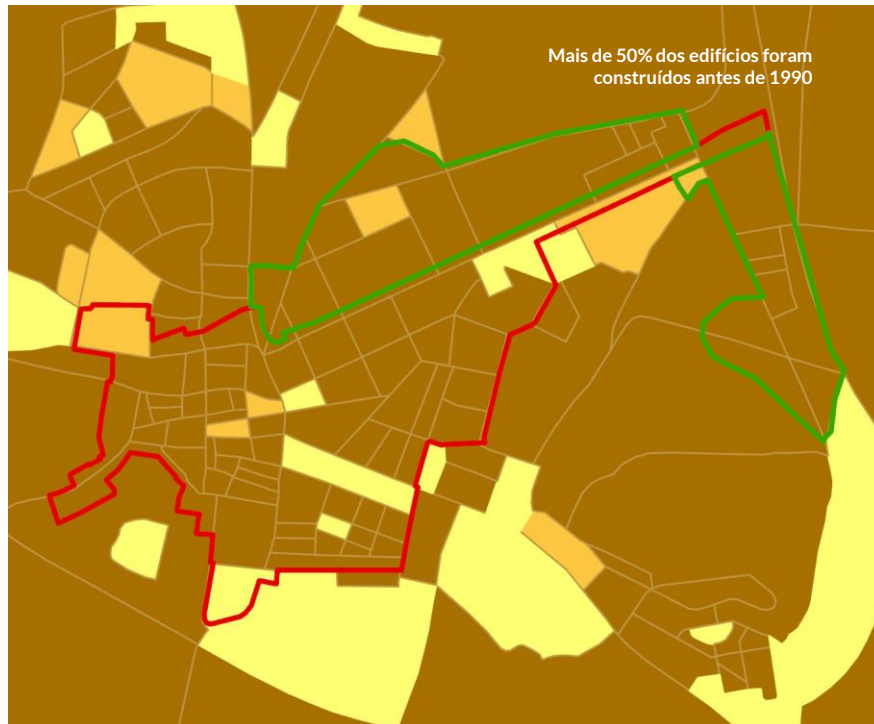
Área proposta



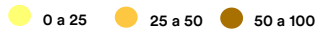
1.2 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Edifícios com mais de 30 anos

Fonte: INE, Censos 2021

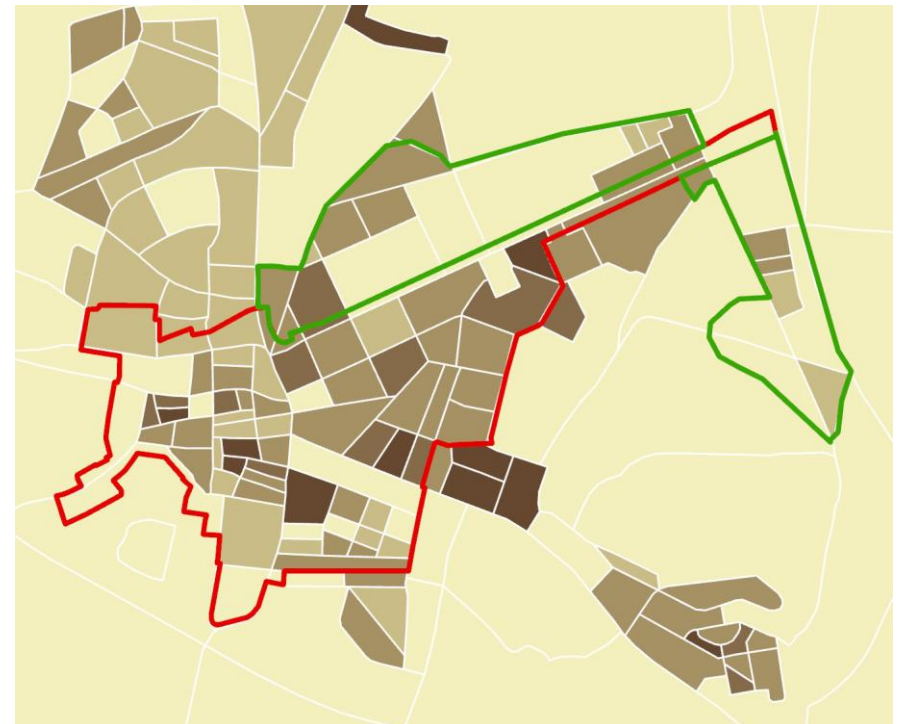


Legenda

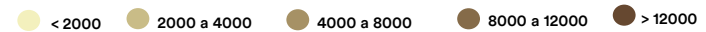


Densidade populacional

Fonte: INE, Censos 2021



Legenda (hab./km2)



1.2 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

As alterações dos limites aqui propostas cumprem com os critérios de delimitação considerados para a delimitação atualmente em vigor. Estes critérios foram ponderados em plena observância das disposições regulamentares do RJRU e das opções estratégicas a considerar para a Vila de Grândola.

Deste modo, considera-se que os critérios de delimitação, anteriormente estabelecidos, mantêm a sua relevância e pertinência, a saber:

- ⦿ Coerência com a configuração da estrutura urbana da Vila 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 Vila;
- ⦿ Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos em vigor;
- ⦿ 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 Vila;
- ⦿ 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 Vila.

1.3 CARATERIZAÇÃO DA ARU

1.3.1 Enquadramento

A origem de Grândola remonta à época romana. No entanto, apenas a partir do século XVI é que o aglomerado começou a desenvolver-se, sobretudo em torno da Igreja Matriz e da Praça D. Jorge, sendo-lhe concedido o estatuto de vila e sede de concelho em 1544.

O centro urbano de Grândola beneficia de boas acessibilidades rodoviárias, encontrando-se a 35 minutos de Sines (47 km), a 52 minutos de Setúbal (84 km) e a 1 hora e 15 minutos do centro de Lisboa (116 km). Além disso, a vila está ligada por ferrovia, sendo servida pela Linha do Sul com serviços intercidades, regionais e inter-regionais da CP.

A Vila de Grândola insere-se numa freguesia predominantemente florestal e agrícola, abrangendo uma área significativa de tecido urbano na ARU proposta, que compreende uma área de 0,72 km².

De acordo com os dados censitários mais recentes, a área delimitada pelo perímetro da ARU contava, em 2021, com uma população de 4.502 residentes distribuídos por 1.902 núcleos familiares.



Indivíduos [2021]
4.502



Agregados [2021]
1.902



Edifícios [2021]
1.790

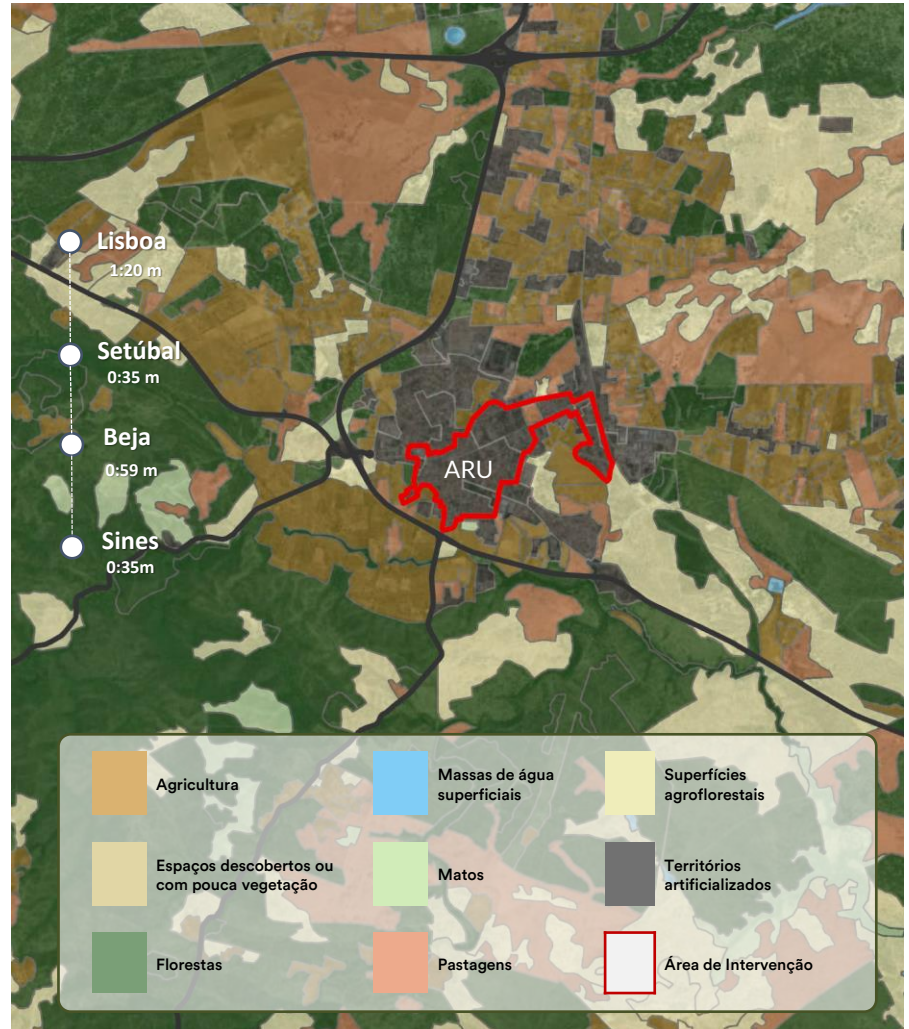


Alojamentos [2021]
2.736



Área [2021]
718.604 m²

Alteração da delimitação da ARU 1 na COS 2021



1.3 CARATERIZAÇÃO DA ARU

1.3.2 Evolução demográfica

A recente dinâmica demográfica reflete o reforço da centralidade deste aglomerado no contexto do sistema urbano do concelho.

Segundo os Censos 2021, o território de intervenção observou, na última década, um crescimento populacional de cerca de 16,5%, revertendo a tendência de declínio que caracterizou a década anterior (-6,6% entre 2001 e 2011).

É importante destacar que o dinamismo demográfico no núcleo de Grândola contrasta com a retração demográfica verificada em escalas territoriais superiores, especialmente ao nível da freguesia (-9,7%) e do concelho (-7%). Esta atratividade residencial das áreas mais centrais do aglomerado ocorre num contexto de grandes desafios para a sustentabilidade demográfica dos núcleos mais afastados e de carácter mais rural.

Relativamente aos agregados domésticos (famílias clássicas), o território de incidência da ARU contabilizava 1.902 famílias, o que representa um aumento de 25% em relação a 2011. A análise combinada da evolução da população residente e dos agregados domésticos sugere uma estabilização da dimensão média das famílias, em cerca de 2,4 membros por agregado

Evolução demográfica por unidade territorial

Unidade territorial	Indivíduos					Agregados domésticos			
	2011	2021	Var (2001 a 2011)	Var (2011 a 2021)	Índice de env.	2011	2021	Var (2001 a 2011)	Var (2011 a 2021)
Portugal	10 562 178	10 343 066	2,0%	-2,1%	182,07	4 043 726	4 149 096	10,6%	2,6%
Alentejo (NUTII)	757 302	704 533	-2,5%	-7,0%	218,57	302 975	291 767	3,4%	-3,7%
Alentejo Litoral (NUTIII)	97 925	96 442	-2,1%	-1,5%	223,44	40 533	39 876	6,0%	-1,6%
Município de Grândola	14 826	13 822	-0,5%	-6,8%	226,80	5 974	5 646	5,8%	-5,5%
U.F.de Grândola e Santa Margarida da Serra	10 834	10302	2,2%	-4,9%	206,39	4 482	4 313	7,3%	-3,8%
ARU	3 796	4 502	-6,6%	18,6%	187,38	1 617	1 902	0,2%	17,6%

1.3 CARATERIZAÇÃO DA ARU

1.3.3 Evolução urbanística

A área delimitada inclui 1.790 edifícios e 2.736 alojamentos. Os edifícios na ARU representavam 32% do total existente na freguesia, enquanto os alojamentos correspondiam a 39%. A densidade média de alojamentos por edifício é de 1,5, o que indica que a malha urbana da ARU ainda é caracterizada pela predominância de edifícios com poucos alojamentos, apesar da presença de habitação coletiva e edifícios de maior dimensão.

Entre 2011 e 2021, observou-se uma dinâmica urbanística positiva no território de intervenção, com o aumento do parque habitacional tanto em número de edifícios (10,8%) como em número de alojamentos (38,7%), em linha com o crescimento da população e o consequente repovoamento deste centro urbano.

O crescimento mais acentuado no número de alojamentos em comparação com os edifícios indica que o processo

de construção tem se concentrado principalmente na edificação de habitações multifamiliares.

Em termos relativos, o aumento do parque habitacional na ARU é mais significativo do que o observado em todo o concelho, o que contrasta com a falta de dinamismo construtivo observado à escala da freguesia, que registou até uma ligeira redução no número de edifícios (-1,2%) e de alojamentos (-0,3%).

Evolução do parque habitacional por unidade territorial (Fonte INE, Censos 2021)

Unidade territorial	Edifício				Alojamentos			
	2011	2021	Var (2001 a 2011)	Var (2011 a 2021)	2011	2021	Var (2001 a 2011)	Var (2011 a 2021)
Portugal	3 544 389	3 573 416	12,2%	0,8%	5 878 756	5 970 677	16,3%	1,6%
Alentejo (NUTII)	383 866	383 527	9,7%	-0,1%	471 739	472 808	11,4%	0,2%
Alentejo Litoral (NUTIII)	53 482	54 508	14,0%	1,9%	68 798	70 702	14,8%	2,8%
Município de Grândola	9 337	9 702	32,1%	3,9%	12 076	12 531	31,2%	3,8%
U.F.de Grândola e Santa Margarida da Serra	5 680	5 612	24,0%	-1,2%	6 979	6 958	25,6%	-0,3%
ARU	1 616	1 790	11,4%	10,8%	2 350	2 736	16,2%	16,4%

1.3 CARATERIZAÇÃO DA ARU

1.3.4 Ocupação dos alojamentos

A análise dos dados censitários revela que as necessidades de reparação neste aglomerado são mais significativas em comparação com a realidade verificada ao nível da freguesia e do concelho. Em 2021, registaram-se 783 edifícios clássicos com necessidades de reparação no território delimitado, representando aproximadamente 43% do total do edificado da ARU.

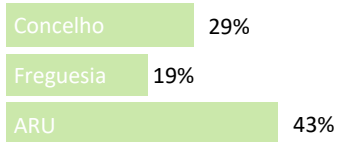
Observa-se que é na área de génese mais antiga que se concentram os imóveis com maiores necessidades de reparação, incluindo edifícios abandonados e/ou sem condições mínimas de habitabilidade.

Num contexto de notável crescimento do segmento de habitação sazonal em Grândola, especialmente na faixa litoral, é relevante destacar que o território de intervenção mantém uma taxa de ocupação relativamente elevada dada a realidade concelhia. Em 2021, cerca de 30% do parque habitacional da ARU estava vago ou destinado a residência secundária, em comparação com 55% no concelho e 51% na freguesia.

Sem prejuízo, identificam-se oportunidades para a reabilitação edificado, sobretudo aqueles que configuram alojamentos vagos, e que podem ser mobilizados para o mercado de arrendamento, em particular no segmento acessível

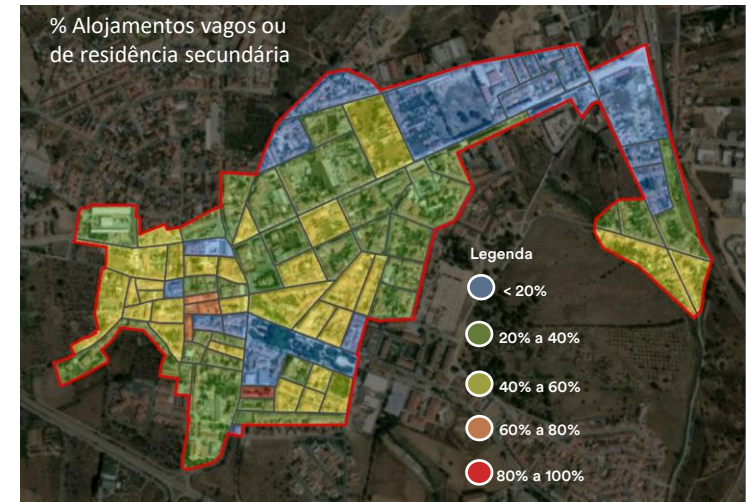
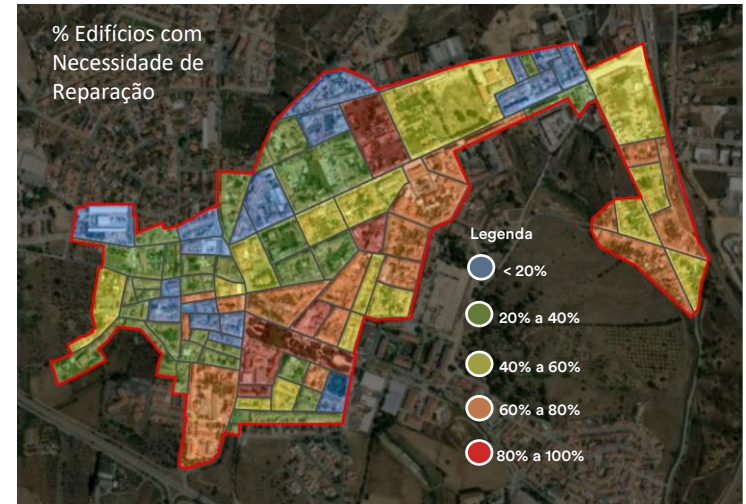
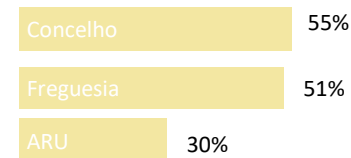
 783

Edifícios com Necessidade de Reparação



 830

Alojamentos vagos ou de residência secundária



1.4 INTERVENÇÕES PROGRAMADAS E EM CURSO

A estratégia de reabilitação do Município vem complementar as intervenções públicas de reabilitação urbana de edifícios/espços públicos que se efetuaram ou se encontram previstas efetuar pelo Município de Grândola nesta área delimitada da Vila. No quadro seguinte elenca-se algumas das intervenções em edifícios/espços públicos efetuadas nos últimos anos.



1	Requalificação do Jardim 1.º de Maio	Finalizada
2	Reabilitação do edifício da Biblioteca Municipal	Finalizada
3	Igreja de São Pedro - Núcleo museológico	Finalizada
4	Casa mostra de produtos endógenos de Grândola	Finalizada
5	Requalificação da escola básica do 1º ciclo e jardim de infância n.º 1 de Grândola	Finalizada
6	Reabilitação da Casa Luís Dias	Finalizada
7	Espaço de apoio ao movimento associativo do concelho de Grândola	Finalizada
8	Reconversão do Edifício Frayões Metello	Finalizada
9	Requalificação da Avenida Jorge Nunes	Finalizada
10	Casas da rua Mouzinho de Albuquerque	Em curso
11	Casa Dr.Cabrira	Em curso
12	Universidade Sénior	Programada
13	Paços do Concelho	Programada
14	Largo S. Sebastião	Programada
15	Serviços Municipais da Divisão de Obras e Divisão de Ambiente e Saneamento	Programada
16	Largo Zeca Afonso	Programada
17	Casa da Juventude	Programada
18	Entrada sul de Grândola	Programada
19	Av. António Inácio da Cruz	Programada
20	Escola Básica 2,3 D. Jorge de Lencastre	Programada
21	Escola Secundária António Inácio da Cruz	Programada



II. QUADRO ESTRATÉGICO DA ARU DE GRÂNDOLA



2.1 CONTEXTO ESTRATÉGICO

A estratégia de reabilitação urbana para a Vila de Grândola procura traduzir à escala local algumas das apostas estratégicas de base territorial consagradas num conjunto alargado de instrumentos e programas definidores das políticas de gestão, planeamento e ordenamento do território.

Assim, e de forma sintética, destacam-se as opções estratégicas mais relevantes que constam nos modelos territoriais definidos nos IGT, com precedência legal e normativa à ARU/ORU de Grândola, com destaque para o Programa Nacional de Ordenamento do Território (PNPOT)¹, o Programa Regional de Ordenamento do Alentejo (PROTA)², o Plano Diretor Municipal de Grândola (PDM)³ e o Plano de Urbanização da Grândola⁴.

1. Revisão aprovada pela Lei n.º 99/2019 - foi publicada em 5 de setembro de 2019.
2. aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro)
3. A PDM de Grândola aprovado pelo Aviso n.º 15049/2017, de 14 de dezembro, publicado no Diário da República, n.º 239, da II Série, tendo sido objeto, posteriormente, de uma correção material (aprovada pela Deliberação n.º 419/2018, de 05 de abril, publicada no Diário da República, n.º 67, da II Série)
4. Alterado em sessão ordinária da deliberação da Assembleia Municipal de Grândola a 18 de fevereiro de 2022 e publicada através do aviso n.º 15180/2023, publicado no Diário da República n.º 148, da II Série,

PNPOT

O Modelo Territorial – Sistema Urbano” Um país que reconhece a importância da coesão e da equidade territorial afirma a sua estratégia de organização territorial num sistema urbano mais policêntrico, promovendo os centros urbanos enquanto âncoras do desenvolvimento regional e de competitividade externa, e dinamizando subsistemas territoriais capazes de gerar massas críticas que favoreçam ganhos de sustentabilidade e acessibilidade em relação aos serviços de interesse geral”

PROT-Alentejo

Eixo estratégico IV — Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural, na OEBT IV.2 — Estruturar redes de centros urbanos sub-regionais assentes na concertação intermunicipal de recursos e equipamentos, capazes de sustentar a coesão territorial e de garantir o acesso a serviços coletivos e funções urbanas de gama alargada, na ótica da valorização dos centros urbanos de menor dimensão: O papel dos pequenos centros nos territórios rurais mais frágeis deve estrategicamente ser reequacionado. Estes lugares perderam o seu papel na organização da produção agrícola e estão a procurar encontrar novas funções na área residencial e dos serviços, no quadro de uma economia rural em vias de terciarização.

PDM de Grândola (em revisão)

No sistema de centralidades definido na Revisão do PDM, a Vila de Grândola insere-se no Nível I e é classificado como solo urbano.

Um dos desafios estruturantes da revisão do PDM é a consolidação de um novo modelo de povoamento no concelho. Esta aposta é indissociável da qualificação urgente dos núcleos urbanos a eleger como polaridades concelhias através da agilização de mecanismos de reabilitação urbana envolvendo o tecido edificado, o espaço público, a revitalização socioeconómica destas áreas e a promoção de equipamentos âncora.

Plano de Urbanização de Grândola

São objetivos do PU de Grândola: a) Acentuar a demarcação entre o meio urbano e a envolvente rural; b) Reduzir os impactos de atravessamento da vila; c) Requalificar o núcleo tradicional; d) Criar uma área urbana central, definida pelo eixo escolas-Câmara; e) Atenuar a descontinuidade e a desarticulação do tecido urbano; f) Melhorar as condições de vida da população; g) Definir e qualificar a estrutura verde da vila; h) Potenciar o desenvolvimento de atividades turísticas e de apoio ao setor; i) Promover a animação de escala local dos bairros residenciais.

2.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A definição das opções estratégicas para núcleo urbano delimitado pela ARU tem como ponto de partida as seguintes linhas de força do diagnóstico:

- ⦿ Dinâmica demográfica positiva, com crescimento populacional e bons níveis de qualificação na população residente
- ⦿ Bons níveis de conectividade, com ligações importantes vias rodoviárias e ferroviárias.
- ⦿ Bom aproveitamento dos fundos comunitários, com várias intervenções realizadas, em curso e previstas no espaço e edificado público.
- ⦿ Envelhecimento e degradação do edificado privado, conjugado com a tendência para o subaproveitamento dos recursos habitacionais existentes, com forte incidência de alojamentos vagos no casco histórico e na envolvente Norte da Av. Jorge Nunes.

A matriz de intervenção definida para a ARU anterior mantém a sua relevância à luz desafios/opportunidades atuais. Os últimos anos confirmaram o papel central da Vila como ponto de atração para uma área mais ampla, abrangendo a Área Metropolitana de Lisboa e o Polo Industrial de Sines.

Nesse contexto, é crucial manter um compromisso sólido com a valorização da imagem e identidade da Vila, apostando na qualificação e dinamização do espaço público, reabilitação do tecido edificado, preservação e valorização do património, e revitalização do comércio de proximidade.

Foram definidos 4 objetivos estratégicos (OE) para a operação de reabilitação urbana de Grândola:

O Objetivo Estratégico 1 – Promover a reabilitação física e funcional do espaço urbano.

Importa manter e reforçar a aposta na reabilitação física do ambiente urbano da Vila de Grândola, como fator de atração de novos residentes e visitantes. Este objetivo traduz uma lógica de intervenção multifacetada, que contempla a qualificação dos espaços e edificado público, a valorização do património histórico, simultaneamente alargar a oferta habitacional no centro urbano.

Objetivo Estratégico 2 – Qualificar e diversificar as funções urbanas.

Este objetivo visa fortalecer o papel do centro histórico no quotidiano dos residentes e visitantes, multiplicando os fatores de atratividade territorial, e envolve a instalação de equipamentos, serviços e atividades inovadoras para

atender aos segmentos de procura emergentes e responder ao crescimento da vocação turística do território.

Objetivo Estratégico 3 – Promover a coesão social

A Vila de Grândola deve ser um espaço inclusivo, vivenciado por todos, garantindo um espaço público seguro e acessível, especialmente para as camadas populacionais mais envelhecidas. O objetivo inclui ainda proporcionar um parque habitacional que ofereça condições de habitabilidade dignas a todos os estratos sociais.


Objetivo Estratégico 4 – Fomentar um modo de vida urbano mais sustentável,

Este objetivo visa induzir padrões de vida urbana mais sustentáveis, incorporando soluções de mobilidade baseadas em modos suaves e adotando critérios de eficiência energética em várias dimensões da vida urbana. O foco é promover a transição para uma matriz energética de baixo carbono.

2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA ARU

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



III. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE GRÂNDOLA



3.1 MODELO DE GESTÃO E PRAZO DE EXECUÇÃO

Neste contexto, o município assume as funções de entidade gestora da ORU (nos termos do ponto n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências que se encontram ao seu dispor, estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

Deve-se sublinhar que a entidade gestora desempenha um papel importantíssimo em todo o processo da ORU em questão, acompanhado a sua evolução, operacionalização e realização, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando necessário.

De referir ainda que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU

O Município realizará o acompanhamento e avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º do RJRU, em que:

- ☉ Elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- ☉ A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um

relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;

- ☉ Os relatórios referidos, assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, serão obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

A ORU de Grândola deverá ser executada no prazo de 10 anos a partir da data da sua aprovação, podendo este prazo ser prorrogado por mais 5 anos, caso se entenda necessário (Artigo 20º do RJRU).

3.2 QUADRO DE INCENTIVOS

O quadro dos benefícios fiscais associados às intervenções de reabilitação urbana, que constam da ARU aprovada em Assembleia Municipal de 29 de Abril, de 2015, são agora atualizados e estendidos às novas áreas incluídas na ARU.

Prevê-se um conjunto de apoios e incentivos à reabilitação que podem ser agrupados Incentivos de natureza técnica, incentivos financeiros e de base regulamentar (taxas municipais) e em incentivos de natureza fiscal.

Os incentivos de natureza técnica representam medidas de apoio aos proprietários na conceção e concretização dos projetos, agilizando o encaminhamento dos processos. Os incentivos financeiros e de base regulamentar correspondem à concessão de isenções ao pagamento das taxas municipais associadas a obras de reabilitação de imóveis.

A definição de incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais constitui um requisito obrigatório do projeto de definição da ARU [alínea c) do nº 2 do artigo 13º da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto de 2012], sendo para o efeito o município obrigado a estabelecer os benefícios fiscais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto

municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) [alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto de 2012].

Os benefícios fiscais associados à ARU de Grândola, encontram a sua fundamentação nas seguintes disposições legais:

- ⦿ Artigos 45º (Prédios urbanos objeto de reabilitação), 46º Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação) e 71º (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional) do **Estatuto de Benefícios fiscais**, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho
- ⦿ Nº 6 o artigo 112 do **Código de Imposto Municipal sobre Imóveis**, referente a majorações, minorações e penalizações nas taxas de IMI, mediante deliberação da assembleia municipal;
- ⦿ Nº 2 do artigo 16º do **Regime financeiro das autarquias e das entidades intermunicipais**, na redação conferida pela Lei nº 73/2013 de 4 de setembro, que atribui à assembleia municipal, mediante proposta da câmara municipal, poderes para aprovar um “*regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais*

ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios”. Refere ainda que os estes “*devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal”*

- ⦿ Alínea a) do nº 1, art.º 18 do **Código do Imposto de Valor Acrescentado**, que aplica a taxa reduzida a empreitadas de reabilitação urbana.

3.2 QUADRO DE INCENTIVOS

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente

Imposto sobre Rendimento (IRS) | EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (...), que sejam objeto de ações de reabilitação.

Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) | CIVA

A taxa do imposto é de 6 % para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

3.2 QUADRO DE INCENTIVOS

Outras medidas	Descrição
Balcão ARU/ORU	a) Prestação de aconselhamento técnico; b) Encaminhamento e apoio a candidaturas
Facilitação da apreciação de projetos e candidaturas	“Canal privilegiado para a apreciação dos processos incidentes na ARU, garantido 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 durante a vigência do programa”.
Monitorização do edificado	“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”.
Isenção da taxa de ocupação do espaço público	“Isenção da taxa de licença de ocupação de espaço público a pessoas singulares ou coletivas para execução de obras de manutenção e restauro”.
Isenção das taxas de licenciamento de projetos	“Isenção das taxas previstas relativas ao licenciamento de projetos a pessoas singulares ou coletivas que promovam obras de reabilitação e/ou ampliação”.
Apoio ao realojamento temporário”.	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”.

3.3 CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE

3.3.1 Condições para a atribuição de benefício

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.

3.3.2 Condições de aplicação de apoios e incentivos

Podem concorrer aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação todos os proprietários de

prédios ou frações inseridos no perímetro da ARU da Vila de Grândola.

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.

Para acesso aos benefícios fiscais relativos à isenção de IMI e IMT, para além da necessidade de se promoverem intervenções de reabilitação urbana nos edifícios ou frações, tal como definido no RJRU, é ainda necessário que em consequência dessa intervenção:

- ⦿ o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído;
- ⦿ resulte, no mínimo, um nível de conservação “bom”;
- ⦿ sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos

edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

As condições enunciadas acima são de cumprimento cumulativo.

Os benefícios de dedução à coleta em sede de IRS, são aplicáveis em imóveis objeto de operação de reabilitação urbana, desde que cumpram umas das seguintes condições:

- ⦿ da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ⦿ um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

3.3 CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

- ⦿ Nível 1 – péssimo;
- ⦿ Nível 2 – mau;
- ⦿ Nível 3 – médio;
- ⦿ Nível 4 – bom;
- ⦿ Nível 5 – excelente.

A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento de terceiros e a sua determinação tem de ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior são devidas ao município taxas que constituem receita municipal. O EBF prevê ainda a redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45º e 71º do EBF; ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal de Grândola a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na ARU de Grândola.

Conforme previsto, no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

3.3.3 Instrução de processos

Os processos iniciais de candidatura dos proprietários são instruídos com os seguintes documentos:

- ❑ Requerimento de visita técnica ao imóvel (antes da obra);
- ❑ Caderneta Predial atualizada;
- ❑ Certidão de registo da conservatória;

- ❑ Certificado energético do imóvel (antes da obra)

Uma vez concluída a obra terão de ser entregues os seguintes documentos:

- ❑ Requerimento de visita técnica final;
- ❑ Certificado energético do imóvel (após a obra) ou termo de responsabilidade de um perito qualificado, que certifique que foram cumpridos os requisitos de eficiência energética, de forma a aferir o cumprimento dos requisitos e a comprovar que a obra foi executada conforme a estratégia de reabilitação.

As obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, são obrigadas à apresentação de projeto para as devidas aprovações nas entidades competentes.

3.3 CONDIÇÕES DE APLICABILIDADE

3.3.4 Seleção

Caso exista a necessidade de 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

3.3.5 Instrumentos de execução

Desta forma, à Câmara Municipal de Grândola, enquanto entidade gestora, são atribuídos, segundo o artigo 44.º do RJRU, os seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas. O Município pode também fazer uso, segundo o disposto no artigo 54.º do RJRU, de instrumentos de execução.

Artigo 44º – Poderes relativos ao controlo de operações.

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Artigo 54º - Instrumentos de execução de política Urbanística

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
- b) Empreitada única, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;
- c) Demolição de edifícios: nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
- d) Direito de preferência: nos termos do disposto no artigo 58.º
- e) Arrendamento forçado: nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU; do RJRU;

