TC.
Ao SPP/Arq.ª Nídia
p/ os devidos efeitos.
2021/8/27

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

Submete-se a parecer da Assembleia Municipal. 26.08.2021

Despacho – Presidente da Câmara

A Reunião de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 18.08.2021

Despacho – Vereador/a do Pelouro

Parecer – Chefe de Divisão

Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides - 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.

O relatório expõe o exercício de gestão da Área de Reabilitação da Aldeia de Melides, 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 Aldeia de Melides

Not. 9197/21 - AIC

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

6º RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DE MELIDES

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 Aldeia de Melides, 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 Aldeia de Melides 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 Aldeia de Melides 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 Aldeia de Melides 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-A/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 Aldeia de Melides 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 Aldeia de Melides 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 Aldeia de Melides 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;

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Contudo, e ainda que a área tenha mantido alguma procura com alguns procedimentos urbanísticos a serem desenvolvidos, os processos ARU propriamente ditos para a zona têm sido poucos.

Com a pandemia houve um decréscimo ainda maior na procura de investimento, pelos constrangimentos de viagens e confinamentos. Contudo, após a melhoria do verão de 2020, notou-se um crescimento de procura, que o retrocesso na pandemia do início de 2021, não desacelerou. No entanto, esse interesse manifestou-se mais noutras zonas do Concelho do que propriamente em Melides. Ainda que a oferta já seja escassa, ainda existem alguns imóveis por reabilitar, pelo que não se consegue perceber a ausência de processos ARU.

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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

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.

4. Dados da operacionalização

O panorama imobiliário tem mudado com aumento da procura e disponibilização de oferta. No entanto, como mencionado anteriormente, o número de pedidos de vistorias iniciais em Melides tem sido fraco.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Foram sentidos os efeitos da divulgação efetuada pelo Município, pois a procura tem crescido e a maioria dos requerentes já têm algum conhecimento dos benefícios inerentes à reabilitação. As agências imobiliárias também têm conhecimento da existência dos benefícios, divulgando-os aos clientes. No entanto, em relação aos anos anteriores, essa procura em Melides decresceu por oposição a Grândola.

Neste período de vigência da ARU não houve qualquer pedido de visita técnica para Melides.

Como já mencionado, foi sentido um decréscimo de procura nos primeiros meses da pandemia, contudo, após a melhoria dos meses de verão de 2020, houve uma inversão e a procura aumentou. No entanto, essa procura teve foco noutras zonas do Concelho, deixando Melides de fora. Não se sabe se por escassez de oferta, embora ainda haja alguns imóveis por reabilitar.

5. Considerações finais

Este sexto ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides não teve qualquer atividade.

No entanto, o trabalho da equipa vai manter-se, no sentido da divulgação e acompanhamento dos outros processos ainda a decorrer, focando-se na tentativa de perceber o porquê do abrandamento de procura nesta ARU.

Grândola, agosto de 2021

Nídia Maria, arq.ª