



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

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL

Presente à reunião de

29.08.2024

DELIBERAÇÃO

Aprovado P/ maioria
 P/ unanimidade
 Reprovado

O Presidente

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Presente à sessão de

02/09/2024

DELIBERAÇÃO

Aprovado P/ maioria
 P/ unanimidade
 Reprovado

O Presidente

DATA: 2024-08-23

A Assembleia Municipal para apreciação e eventual aprovação CM. 29.08.2024
Despacho - Presidente da Câmara

A Reunião de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 26.08.2024

Parecer - Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo

À Consideração Superior,

Face ao informado, propõe-se que se remeta à CM, para envio à AM, para aprovação.

2024/8/23

Assunto: Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides - 2024

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.

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 Aldeia de Melides



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

**9º 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 2024



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

Conforme o n.º 1 do art.º 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), 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 nono 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 PROJETO
SETOR DE PROJETO

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 PROJETO
SETOR DE PROJETO

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, na sua atual redação, 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 específica.

Nesse sentido, e ainda que nos primeiros anos, a procura tenha sido tímida, à medida que os anos avançaram o número de processos aumentou. Principalmente com o crescimento do turismo e o interesse estrangeiro pelo Concelho.

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 vindo a decrescer.

É verdade que esta ARU tem uma área menor, relativamente a Grândola, logo com menos imóveis dentro do seu perímetro. Contudo, esta foi delimitada de forma a incluir todo o parque edificado que apresentava as características necessárias para o seu enquadramento nos pressupostos da reabilitação urbana.

3. Procedimentos de operacionalização

Os métodos de trabalho e de confluência com os restantes serviços mantêm-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



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

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.

Mantém-se os incentivos municipais, que são a isenção das taxas devidas pela apreciação dos projetos com vista à obtenção da autorização de construção, no caso de obras sujeitas a controlo prévio, e a isenção da taxa de ocupação da via pública durante a obra.

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 PROJETO
SETOR DE PROJETO

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

Conforme já mencionado, a ARU de Melides foi delimitada de forma a conter no seu perímetro todos os imóveis que apresentavam um estado de conservação que denunciava a necessidade de obras, pelo que seria um incentivo a essa reabilitação.

E inicialmente, esse interesse manifestou-se com bastante vigor, mas começou a decrescer com o passar dos anos. Não porque já se tivesse esgotado a totalidade dos imóveis disponíveis. Até porque a procura por investimento no Concelho mantém-se bastante ativa, e ainda se consegue perceber a existência de alguma oferta.

Contudo, na zona de Melides, percebe-se que o interesse se foca mais em propriedades isoladas e fora dos limites urbanos, com dimensões que permitam outro tipo de investimento mais direcionado ao turismo, logo fora da ARU.

Os valores de venda são provavelmente outra das razões para o abrandamento na procura dos imóveis dentro da ARU de Melides. Pois alguns apresentam um estado de degradação que, o valor da aquisição somado ao das obras necessárias, torna o investimento inviável.

Não obstante, mantém-se a divulgação mais informal pelos técnicos do Município, nas suas várias saídas pelo território ou em atendimentos, como é o caso dos técnicos do Urbanismo.

Assim, neste período de vigência da ARU de Melides:

- Foi efetuada uma (1) visita técnica final 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.
- O processo foi dado como concluído, 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.



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

5. Considerações finais

Em termos de número de processos/visitas, este nono ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia de Melides mantém uma média baixa, com um número baixo de processos.

Como já mencionado acima, a oferta e a procura, assim como o número de processos de obras em Melides continua alto, no entanto, são fora do limite da ARU, pois o interesse na zona é por outro tipo de propriedade. E a especulação imobiliária não ajuda.

Não obstante, 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 2024

A chefe do Setor de Projeto

Nídia Maria