7º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO da

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) *Sistemática* de

SÃO PEDRO

O projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Pedro, elaborado nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual (onde se inclui a republicação produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14/08), foi previamente submetido à aprovação do executivo municipal em reunião camarária de 11/06/2015.

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, tomada na reunião ordinária de 26 de junho de 2015 e publicada na 2ª série do Diário da República n.º 154, de 10 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 8719/2015.

Como estabelecido no artigo 17º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de São Pedro foi aprovada pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, sob proposta da Câmara Municipal, na sua sessão ordinária de 22/06/2018, publicada na 2ª série do Diário da República n.º 137, de 18 de julho de 2018, através do Aviso n.º 9649/2018 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU de São Pedro foi elaborada com recurso à figura de *Instrumento Próprio* contemplado no artigo 16º do RJRU, o qual contém a definição de qual o tipo de operação de reabilitação urbana e de qual o instrumento de programação.

Tal como enquadrado no artigo 8º do mesmo diploma, trata-se de uma ORU de tipo *Sistemático* que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O modelo de execução da ORU adotado assenta na administração mista, ou seja, por iniciativa da entidade gestora e por iniciativa dos particulares, na componente da reabilitação do edificado privado.

Perspetiva-se que a execução da ORU de São Pedro possa decorrer no prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por um período nunca superior a 5 (cinco) anos, sujeito à aprovação da Assembleia Municipal.

Tratando-se de uma ORU Sistemática, constituem principais objetivos gerais e específicos a atingir, os seguintes:

- Objetivo 1 – Criar um ambiente urbano propício à atratividade residencial e de atividades económicas, através da qualificação ambiental e urbanística dos espaços públicos:
    - Melhorar a imagem urbana e as condições de mobilidade e de circulação pedonal e viária (nomeadamente na Rua Pelágio Peres e na Rua Curvo Semedo);
    - Reabilitar outros arruamentos na dupla perspetiva de melhoria do ambiente urbano e das condições de mobilidade e circulação;
    - Modernizar as infraestruturas urbanas e melhorar o seu desempenho, destacando-se a substituição das redes de saneamento básico, ainda unitárias, por redes separativas de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e a requalificação da rede de iluminação pública, proporcionando segurança e conforto de utilização, fatores de valorização do património edificado.
- Objetivo 2 – Promover a revitalização económica e a animação urbana, através da reconversão, diversificação e qualificação das funções económicas, alicerçando este processo na reabilitação e refuncionalização do património edificado:
    - Reabilitação ou reconversão de áreas desqualificadas, de logística e de serviços, visando a instalação de novas atividades ou a qualificação das atividades instaladas e do tecido produtivo ainda ativo (Vila Maria Helena, Celeiros da EPAC, Loteamento da Horta do Goivo, entre outros);
    - Reabilitação e reutilização de imóveis não residenciais devolutos/sem atividade e de outros com condições de uso desadequadas, visando a qualificação das funções atuais ou a fixação de novas funções/atividades.
- Objetivo 3 – Promover a revitalização social, através da reabilitação do parque habitacional e das infraestruturas urbanas:

- Promover a reabilitação e a melhoria das condições de habitabilidade e de salubridade do parque habitacional (…), garantindo a salvaguarda e a valorização do património edificado com interesse histórico e/ou arquitetónico.»

- Objetivo 4 – Mobilização de proprietários e investidores para a reabilitação e revitalização urbanas e promover a dinamização do mercado imobiliário:
  - Divulgar instrumentos financeiros e apoios nacionais e comunitários à reabilitação urbana e prestar apoio técnico a iniciativas de reabilitação e revitalização urbana;
  - Definir e divulgar benefícios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação e revitalização urbanas;
  - Incentivar o investimento e iniciativas de empreendedorismo ou outras, por parte de proprietários, outros investidores e agentes económicos, culturais, etc., com impacto na qualificação e revitalização das funções urbanas e da economia urbana que, simultaneamente, envolvam a reabilitação e reutilização do edificado. (…);
  - Promover ações de animação urbana.

O Município de Montemor-o-Novo optou por assumir diretamente a gestão da ARU de São Pedro e a coordenação da implementação da respetiva ORU e PERU, pelo que assume as funções de Entidade Gestora, sendo as suas principais responsabilidades a gestão política e estratégica (orientar e decidir em matéria de reabilitação urbana e de eventuais alterações aos instrumentos de programação, articular internamente os planos e programas de reabilitação urbana e a coerência das intervenções com as restantes estratégias e intervenções municipais, apreciar previamente as candidaturas a serem aprovadas pelas entidades financiadoras) e a gestão operacional, com combinação de competências e recursos das divisões municipais responsáveis pelos serviços envolvidos na gestão da ORU, tais como a gestão urbanística, as vistorias, o desenvolvimento económico, social e cultural e o turismo (promover e acompanhar as intervenções previstas públicas e privadas, propor novos projetos e iniciativas nos instrumentos de programação, estimular a execução de projetos de iniciativa privada através de ações de sensibilização e mobilização de proprietários, assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores para efeitos da monitorização e avaliação dos projetos de reabilitação, desenvolver as atividades inerentes à monitorização e avaliação da ORU e propor alterações à mesma, promover iniciativas de animação urbana), preconizadas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de São Pedro.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20º-A do RJRU, a Entidade Gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal e com divulgação obrigatória na página eletrónica do município.

Apresenta-se o **7º Relatório Anual de Monitorização da ORU *Sistemática* de São Pedro**, referente ao período compreendido entre **junho de 2024 e maio de 2025**, inclusive.

O relatório anual visa apreciar regularmente a execução física e financeira da ORU, reportar as iniciativas da Entidade Gestora no sentido de promover a reabilitação urbana na ARU, sinalizar eventuais desvios de execução e fornecer orientações no sentido de melhorar os resultados e ampliar a concretização dos objetivos preconizados.

Resumem-se os indicadores de resultado constantes da ERU preconizada para a ORU de São Pedro:

- Inventariar o tecido edificado da ARU: edifícios reabilitados (número e área); alojamentos reabilitados/criados; espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais, reabilitados/criados e encerrados/sem atividade;
- Espaços exteriores criados ou reabilitados;
- Sessões públicas realizadas, de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a ORU e participantes nas mesmas;
- Pareceres de enquadramento, emitidos pelo Ponto Focal do município, sobre projetos de reabilitação de edifícios a candidatar ao IFRRU-2020;
- Contabilização de projetos de reabilitação de edifícios aprovados pelo IFRRU;
- Valor do investimento aprovado na reabilitação de edifícios apoiados pelo IFRRU;
- Pareceres técnicos sobre propostas de reabilitação de edifícios para acesso a apoios e incentivos financeiros e fiscais, implicando a emissão de Certidões de Localização e Enquadramento, a realização de vistorias de Avaliação do Estado de Conservação e avaliação e acompanhamento de candidaturas);
- Grau de satisfação dos residentes tendo como referência os resultados dos inquéritos de satisfação (nos anos de 2018, 2022 e 2028).

Os indicadores de resultado alvo de análise para o presente relatório, apresentam-se na tabela seguinte e foram recolhidos nos diversos serviços camarários responsáveis pelas diferentes áreas temáticas de tarefas.

1. Indicadores de resultados para efeitos de Monitorização

INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO NA ORU DE SÃO PEDRO		7º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO 2024jun – 2025mai	
		n.º	m²/descritivo
01	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO (licenciamento e CP), **dos quais:**	0	
02	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	--	
03	. Número e m² de edificado com uso COMERCIAL	--	
04	. Número e m² de edificado com uso de SERVIÇOS	--	
05	. Número e m² de outro edificado NÃO HABITACIONAL (identificação do uso)	--	
06	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO (mera comunicação prévia), **dos quais:**	**4**	Total: 777,10m²; Média: 194,28m²
07	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	**3**	Total: 405,10m²; Média: 135,03m²
08	. Número e m² de edificado com uso COMERCIAL	0	
09	. Número e m² de edificado com uso de SERVIÇOS	0	
10	. Número e m² de outro edificado NÃO HABITACIONAL (armazém)	**1**	Total: 372,00m²
11	Número de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, emitidas para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	**1**	
12	Número de vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso a Benefícios Fiscais (EBF)	0	
13	Número de Certificados de Estado de Conservação, emitidos para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
14	Número de vistorias de Atribuição do Nível de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso ao IFRRU-2020 (edifícios com menos de 30 anos)	0	
15	Número de Pareceres de Enquadramento emitidos sobre projetos a candidatar ao IFRRU-2020	0	
16	Número de projetos aprovados no âmbito do IFRRU-2020 e valor do investimento envolvido	0	

17	Número de atendimentos técnicos pelo Ponto Focal do IFRRU-2020 para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre este Instrumento Financeiro	0	
18	Número de atendimentos técnicos para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre apoios e incentivos às intervenções de reabilitação	**4**	
19	Número de requerimentos com pedidos de apoio no âmbito do Eixo 5 do Programa Mor Solidário, **dos quais**:	0	
20	. Número de processos com comparticipações pagas	0	
21	Número de procedimentos/requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, **dos quais**:	**6**	
22	. Número de procedimentos onde ocorreu o exercício do DP	0	
23	Agilização de outros INSTRUMENTOS de EXECUÇÃO (empreitada única, demolição de edifícios, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade)	0	
24	MODELAÇÃO DAS TAXAS DE IMI dos prédios urbanos, nos termos do CIMI (aplicação das minorações e majorações aprovadas por deliberação da AM)	0	
25	Número de edifícios na ARU inventariados, com identificação dos respetivos proprietários, com atualização da Base de dados, com cadastro predial, presença de elementos notáveis, usos, etc., **dos quais:**	0	
26	. Número de edifícios degradados, em ruína e devolutos (dos quais, os em obras e os sinalizados para venda) Espaços comerciais, de serviços e outros não habitacionais, encerrados e/ou sem atividade (considerar como valor base o nº de casos identificados no levantamento efetuado em 2017).	--	RUÍNA DEGRADADOS DEVOLUTOS DEVOLUTOS/ EM OBRA DEVOLUTOS/ PARA VENDA (*___ sem verificação da existência de contrato de água, sendo alguns de uso comercial)
27	Número de pareceres emitidos no âmbito da implementação do PLANO de ACESSIBILIDADE e MOBILIDADE para a cidade de Montemor-o-Novo, **dos quais**:	0	
28	· Número de pareceres favoráveis	**--**	
29	Número de pareceres emitidos no âmbito da atualização do PLANO de SINALIZAÇÃO E TRÂNSITO, **dos quais**:	**2**	
30	· Número de pareceres favoráveis	0	
31	Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas, **das quais:**	0	
32	. Número de participantes em cada uma das sessões	--	
33	Garantia de circulação de informação e interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação:	**V**	

	(EG IFRRU, IHRU/PRR, etc)		
34	Identificação de oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento: (IFRRU, PRR, Fundo Ambiental, etc)	**2**/0	PROGRAMA 1º DIREITO E PRR: - Sem candidaturas submetidas para reabilitação de habitações municipais - Sem candidaturas de Beneficiários Diretos aprovadas.
35	Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento:	**2**/0	1) PROJETO DE REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS JUNTO À RIBEIRA DE SÃO PEDRO **Programada a elaboração do projeto.** **Visa a construção de um intersector a poente da Cooperativa Caminhos do Futuro, para servir o núcleo de habitações do lado poente da Rua Pelágio Peres. Foi realizada uma ação de limpeza da linha de água (ação coordenada pela DPUA) e foram identificados pontos de descarga de águas residuais.** **Foi elaborado programa preliminar do projeto com definição do plano da intervenção.** **À data de elaboração do 7º Relatório, o projeto está identificado como prioridade para 2026. Não está identificado programa de financiamento para esta operação.** 2) PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO EX-CELEIROS DA EPAC **À data de elaboração do 7º Relatório, a elaboração do projeto consta do Plano de Ações Imateriais (PAI), apenso ao Relatório de Apresentação e Fundamentação das OP e OM 2026. Não está identificado programa de financiamento para esta operação.**
36	Intervenções ESTRUTURANTES em ESPAÇO PÚBLICO, identificadas no PERU	**V**	Conclusão, até ao final de 2023, de todas as intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas estruturantes no âmbito da ORU, conforme os calendários de execução do Alentejo2020: 1) IMPLEMENTAÇÃO DE PERCURSOS LIVRES DE OBSTÁCULOS no âmbito do PLANO DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE – Operação integrada no PEDU/Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (ALT20-04-1406-FEDER-000063). (Inclusão da nova componente "Equipamentos de transporte" - Fornecimento e Instalação de um Sistema de Partilha Pública de Bicicletas Elétricas) colocação de Estação da Mor Bike **Operação encerrada. Os PLO e o Mor Bike estão disponíveis para utilização.** 2) Reabilitação/valorização da Rua Pelágio Peres e troço da Rua Curvo Semedo.

			Operação concluída. O espaço tem fruição pública.
37	Intervenções ESTRUTURANTES no EDIFICADO, identificadas no PERU	**V**	Conclusão, até ao final de 2023, de todas as intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas estruturantes no âmbito da ORU, conforme os calendários de execução do Alentejo2020: 1) Reabilitação dos antigos celeiros da EPAC para instalação dos serviços municipais, atualmente instalados na Vila Maria Helena. 2) Reabilitação das instalações dos serviços municipais da Vila Maria Helena.
38	Intervenções COMPLEMENTARES, identificadas no PERU	**V**	Conclusão, até ao final de 2023, de todas as intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas complementares no âmbito da ORU, conforme os calendários de execução do Alentejo2020: 1) Reabilitação do conjunto de edifícios em mau e muito mau estado de conservação não abrangidos pelas outras intervenções propostas.
39	Outras Intervenções DIVERSAS	**V**	1) Promoção de eventos de animação urbana, nomeadamente, iniciativas de arte urbana como forma de animação dos espaços devolutos. 2) Promoção, internamente, da coerência das ações de reabilitação urbana com a estratégia e outros domínios de intervenção municipal.
40	Projetos de interesse para o concelho dinamizados nas freguesias (juntas de freguesia ou outras entidades com património edificado, passível de ter intervenções de reabilitação)	0	RESPOSTA/NSB: Desconhece se existiram ou não projetos desenvolvidos neste período. RESPOSTA/NSV: ----
41	Classificação Patrimonial de imóveis em ARU e respetiva determinação de ZP	0	

Para o período em análise, verifica-se a ausência de registos no município relativamente a intervenções de reabilitação sujeitas a controlo prévio (no período anterior houve um registo, com uso habitacional). Já relativamente às obras isentas de controlo prévio, verificam-se quatro registos relativos a edifícios alvo de intervenções de reabilitação, três com uso habitacional e outro destinado a armazém (no período anterior tinham sido registados dois edifícios, independentemente do uso).

Relativamente ao número e aos valores das áreas reabilitadas de edifícios com intervenções sujeitas a controlo prévio, verifica-se a redução a zero do único registo existente no relatório anterior. Relativamente às intervenções isentas de controlo prévio, verifica-se um acréscimo do número de edifícios, assim como das áreas reabilitadas (total e média). Estes dados refletem a manutenção da mesma irrelevância na dinâmica de intervenções entre os sucessivos relatórios (mais evidente nas intervenções sujeitas a controlo prévio).

Foram realizados quatro atendimentos técnicos no âmbito de esclarecimentos sobre apoios e incentivos existentes às intervenções de reabilitação (sem atendimentos no período do anterior relatório).

Não existiram solicitações no âmbito do IFRRU-2020, para esclarecimentos a proprietários e investidores (tal como no período do anterior relatório), não tendo sido registados quaisquer procedimentos relativos a candidaturas (realização de vistorias de atribuição do Nível de Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, emissão de Pareceres de Enquadramento sobre projetos de reabilitação). O término deste Programa, entretanto transitado para o IFRRU-2030, veio acentuar a praticamente nula solicitação de atendimentos e procedimentos nesta ORU.

No período em análise foi solicitada a realização de apenas um procedimento no âmbito do acesso a Benefícios Fiscais (correspondente ao pedido de emissão de Certidão de Localização e Enquadramento em ARU), não tendo sido requeridos outros procedimentos neste âmbito (realização de Vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana e de emissão de Certificados de Estado de Conservação), tal como no relatório anterior.

No âmbito das candidaturas ao apoio municipal previsto no Eixo 5 do Programa Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade, para o período em análise e nesta ARU, não foram registados novos requerimentos, nem pagas comparticipações municipais (o que configura uma situação idêntica à verificada no período anterior). Dos quatro requerimentos registados neste período, três respeitam a habitações localizadas noutras ARU e um fora de ARU).

Tal como no período do 6º relatório, não foram promovidas sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU.

No período em análise não foi realizada a inventariação de edifícios com correspondente atualização em Base de Dados, nomeadamente com informação sobre os proprietários, cadastro predial, edifícios degradados, em ruína e devolutos, entre outros.

Não foram iniciados quaisquer procedimentos relacionados com a Classificação Patrimonial de imóveis nem agilizados outros instrumentos de execução (empreitada única, demolição de edifícios, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade).

Foram registados seis requerimentos (no relatório anterior estão identificados dois registos) relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, não tendo o mesmo sido exercido em qualquer dessas situações, apontando para uma fraca dinâmica ao nível das transações imobiliárias.

Não foram emitidos quaisquer pareceres (tal como no período anterior) no âmbito da implementação do Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a cidade de Montemor-o-Novo, registando-se a emissão de dois pareceres (três no período anterior) no âmbito da atualização do Plano de Sinalização e Trânsito, dos quais nenhum favorável (um favorável no período anterior).

Neste período e para esta ORU não existem candidaturas submetidas (ou aprovadas) ao Programa 1º Direito/PRR (de iniciativa municipal, de Entidades Beneficiárias/3º setor ou de Beneficiários Diretos/particulares).

No período a que reporta este 7º relatório, e conforme as informações disponibilizadas, mantêm-se as informações do relatório anterior sobre a execução das intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas estruturantes ou complementares no âmbito desta ORU sistemática, foram concluídas até ao final de 2023, sendo cumpridos os calendários de execução do Alentejo2020.

Destaca-se a implementação de Percursos Livres de Obstáculos (PLO) no âmbito do Plano de Acessibilidade e Mobilidade – operação de requalificação da Avenida Gago Coutinho, integrada no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PEDU), onde foi incluída a nova componente

"Equipamentos de transporte" - Fornecimento e Instalação de um Sistema de Partilha Pública de Bicicletas Elétricas. No caso desta ORU, consistiu da colocação de Estação da Mor Bike, componente incluída na operação indicada. Esta operação encontra-se encerrada, estando os PLO e o «Mor Bike» disponíveis para utilização.

Foram identificadas a intervenção relativa à "Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas Junto à Ribeira de São Pedro" (com programação de elaboração do respetivo projeto, elaboração do programa preliminar e definição do plano de intervenção, e tendo sido realizadas ação de limpeza da linha de água e identificação de pontos de descarga de águas residuais) e a intervenção relativa à "Requalificação do Edifício Ex-Celeiros da EPAC" (à data de elaboração deste 7º Relatório, a elaboração do projeto consta do Plano de Ações Imateriais/PAI, apenso ao Relatório de Apresentação e Fundamentação das OP e OM 2026). Não estão identificados programas de financiamento para estas operações.

Foi reportada a inexistência de outros projetos de interesse para o concelho dinamizados na freguesia, no território delimitado pela ARU (junta de freguesia ou outras entidades com património edificado passível de ter intervenções de reabilitação).

2. Instrumentos de Execução

Apesar da possibilidade legal do Município recorrer aos instrumentos de execução disponíveis no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, para a implementação da ORU *Sistemática* de São Pedro, previstos nos artigos 54º e seguintes do RJRU (Empreitada única, demolição de edifícios, exercício de direito de preferência, arrendamento e venda forçados, servidões e expropriações e reestruturação da propriedade), nenhum destes instrumentos de execução foi posto em prática no período deste 7º relatório e desta ORU.

Na sequência da implementação da Plataforma "*NoPaper*", instrumento de política urbanística que visa a agilização de procedimentos on-line, continua a sua aplicação a alguns requerimentos de acesso a benefícios fiscais disponibilizados no contexto da legislação aplicável e da própria ORU.

No respeitante às questões relacionadas com a mobilidade, regista-se a continuação de procedimentos iniciados em 2023 e relacionados com a elaboração de uma estratégia concertada de Mobilidade Urbana Sustentável (*MobiMor*), focada em três parâmetros, sendo dois a Circulação pedonal – Implementação do *Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a Cidade de Montemor-o-Novo* (e espaços lineares de circulação pedonal corrente/passeios) e a Circulação viária – Revisão do *Plano de Sinalização e Trânsito* (espaços de estacionamento automóvel e infraestruturas de apoio a veículos elétricos privados).

Destaca-se o terceiro, relativo aos transportes públicos urbanos e descarbonização do sector dos transportes, tendo sido contratado o fornecimento e instalação de um *Sistema de Partilha Pública de Bicicletas Elétricas* (*MorBike*), comparticipado financeiramente no âmbito do PEDU, estando implementado um projeto piloto de transporte público urbano (*MorBus*), baseado experimentalmente num único minibus e, numa próxima fase, a estruturação e disponibilização de um serviço de "transporte a pedido", inicialmente baseado no parque de táxis local (*MorTaxi*).

As soluções de financiamento previstas no RJRU, foram identificadas no PERU da ORU de São Pedro e resumem-se nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros nacionais:

- IFRRU-2020/Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, entretanto transitado para o IFRRU-2030;
- IFE-2020/ Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética;
- Programa de Apoio apo Investimento Público – Portugal 2020 (disponibilizado através do PO Regional do Alentejo);
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível;
- FNRE/Fundo nacional Para a Reabilitação do Edificado;

nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros municipais:

- Programa Integrado de Apoio Social "Mor Solidário:
    - Eixo 4 – Apoio ao Acesso à Habitação / Medida 2 - Arrendamento Jovem;
    - Eixo 5 – Melhoria das Condições de Habitabilidade;
    - Eixo 7 - Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade;

em outros instrumentos previstos no RJRU, tais como:

- Imposição de obras coercivas aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;

- Promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma "empreitada única";
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promoção do arrendamento forçado;
- Promoção da venda forçada.

Incluindo-se os seguintes instrumentos e mecanismos financeiros nacionais, entretanto vigentes:

- Programa 1º Direito, reforçado com financiamentos do PRR (Programa de Recuperação e Resiliência), para soluções habitacionais previstas na ELHMN (Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo);
- Porta 65 Jovem;
- Fundo Ambiental.

3. Desvios de Execução

Atendendo aos dados disponibilizados para a elaboração deste 7º relatório de monitorização, assinalam-se desvios significativos de execução da ORU de São Pedro no que respeita às intervenções municipais e particulares de reabilitação, verificando-se que os índices de execução da ORU, nos seus vários indicadores de monitorização anual considerados, mantêm-se bastante reduzidos ou praticamente nulos. Não são praticamente identificadas intervenções que vão de encontro aos objetivos da respetiva ORU e identificados na parte inicial deste relatório.

A par da não execução das intervenções de iniciativa municipal, o total insucesso na adesão dos proprietários privados aos programas nacionais e aos incentivos e benefícios fiscais disponíveis para a reabilitação do património edificado, e a não concretização de sessões de esclarecimento e divulgação, introduz alguns aspetos que deverão ser refletidos no sentido de serem promovidas estratégias que apontem para a concretização dos objetivos da ORU, entre os quais, a mobilização de proprietários e investidores para a reabilitação e revitalização urbanas e a promoção e a dinamização do mercado imobiliário, mas também a criação de ambientes urbanos propícios à atratividade residencial e de atividades económicas, através da qualificação ambiental e urbanística dos espaços públicos e a promoção da revitalização social, através da reabilitação do parque habitacional e das infraestruturas urbanas.

Não existem registos de pedidos de adesão ou de procedimentos internos conducentes a quaisquer dos instrumentos financeiros municipais ou com intervenção municipal elencados.
Com efeito, excetuando o único pedido de emissão de Certidão de Localização e Enquadramento, há a registar a nula expressão dos pedidos para acesso aos benefícios fiscais disponíveis, a nula adesão aos incentivos à reabilitação urbana estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais, bem patente na ausência de pedidos de vistorias para atribuição do Estado de Conservação e para emissão de Certificados de Estado de Conservação e o recurso praticamente nulo (inexistente nesta ARU e neste período) aos apoios municipais para a reabilitação do tecido edificado, constantes do Eixo 5 do Programa Mor Solidário.

A existência de muito poucos projetos de reabilitação de edificado de iniciativa particular e da inexpressiva solicitação de esclarecimentos sobre incentivos e apoios existentes, revela a pouca ou nenhuma mobilização dos proprietários privados aos programas nacionais de apoio e incentivo à reabilitação do património privado.

Estas iniciativas representam, por comparação, uma situação similar relativamente às verificadas nas ARU dos aglomerados do concelho localizados fora da cidade.

Esta nenhuma expressão do recurso aos apoios e incentivos poderá ter como fator coadjuvante o facto de não terem sido ainda promovidas a realização de *sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes*, nem a sua *notificação direta e de forma sistemática* para a realização de obras de reabilitação por parte da Entidade Gestora.

Esta última ação poderá beneficiar da promoção prévia e contínua, pela Entidade Gestora, da *inventariação sistemática dos edifícios localizados na ARU*, com identificação dos respetivos proprietários e atualização da Base de Dados (com cadastro predial, presença de elementos notáveis, estado de conservação) a qual permite, entre outras informações, retirar o número de edifícios degradados, em ruína e devolutos (neste sentido, o resultado das vistorias de avaliação do estado de conservação, quer as realizadas no âmbito da reabilitação urbana e acesso a benefícios fiscais, quer as realizadas no âmbito do dever de conservação pelos proprietários previsto no RJUE, poderão fornecer informação sobre o estado de conservação de algum edificado).

Estas três ações identificadas em itálico (que são algumas das responsabilidades assumidas pela Entidade Gestora, que ainda permanecem pendentes ou a merecer maior sistematização para

resultados práticos), uma vez postas em prática de forma estruturada e consistente, poderão eventualmente conduzir a uma maior mobilização dos particulares para estas intervenções e melhorar os resultados obtidos pelos indicadores de monitorização relativos a estes aspetos. Nomeadamente, o desenvolvimento de uma estratégia de comunicação e marketing, consubstanciada em iniciativas sistemáticas de promoção e divulgação da ORU, como a dinamização de sessões públicas de divulgação e/ou de mobilização de agentes locais, proprietários, titulares de outros direitos, ónus ou encargos e outros agentes com eventual envolvimento, direto ou indireto, no sucesso da execução da ORU. Igualmente a promoção de eventos de animação urbana, nomeadamente, iniciativas de arte urbana como forma de animação dos espaços devolutos (mostras, exposições, etc., envolvendo os agentes culturais e criativos), iniciativas culturais e recreativas, como mercados de rua, etc (em particular, nos espaços exteriores e largos intervencionados).

Uma das responsabilidades assumidas pelo município, enquanto Entidade Gestora, consta da «*estruturação, no âmbito dos serviços municipais, de uma equipa técnica capaz de assegurar a Gestão Operacional das ARU/ORU, do PEDU (PAMUS e PARU) e as responsabilidades do Ponto Focal do IFRRU*», função comprometida pela extinção da respetiva equipa técnica (UORUH/Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação, aprovada na sessão ordinária da Assembleia Municipal de 22/02/2019 e que se manteve em funções até à mais recente reorganização dos serviços municipais, em junho de 2022), altura em que as suas competências, atribuições e responsabilidades foram absorvidas pela atual Divisão de Planeamento Urbano e Ambiental (DPUA), tendo sido, desde então, progressivamente esvaziada de corpo técnico.

No âmbito do Eixo 7 do Programa Mor Solidário – Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade, apenas foram registados dois pedidos de apoio desde o início da sua vigência, tendo a candidatura mais recente ocorrido durante o ano de 2024 (iniciada em março), com conclusão favorável e para uma atividade localizada em imóvel na cidade de Montemor-o-Novo, mas no perímetro de outra ARU.

Atendendo ao reduzido índice de execução deste Eixo, o mesmo foi alvo de revisão técnica por forma a melhor corresponder, nos seus critérios de elegibilidade, às necessidades das empresas

locais. O procedimento de revisão não teve sequência, sendo ponderada a suspensão deste apoio municipal.

Sobre a pretensão de revisão do RMEU, o respetivo procedimento de abertura foi aprovado em reunião de câmara em fevereiro de 2022 e os procedimentos técnicos de revisão foram posteriormente iniciados e concluídos, de forma a que o documento municipal em elaboração seja enquadrado nos novos e corretos parâmetros legais em conformidade com a nova legislação de base e com as correções às alterações produzidas no RJUE pela entrada em vigor do DL n.º 10/2024, de 08/01 (Simplex). À data de elaboração deste 7º Relatório, o referido regulamento encontra-se aprovado e em vigor (Regulamento n.º 158/2026, publicado na 2ª série do DR n.º 31/2026, de 13/02).

Relativamente ao IFRRU 2020, este incentivo (que ainda existe, mas na fase de desembolsos) transitou para a implementação de um novo modelo de funcionamento através do IFRRU 2030 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, no âmbito do Portugal 2030. A Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22/12, veio estabelecer o quadro de funcionamento deste novo instrumento (IFRRU-2030), com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, na reabilitação de edifícios de habitação, incluindo a melhoria da eficiência energética, e na revitalização dos centros urbanos, funcionando em complementaridade com outros fundos, como os do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

À data de elaboração deste 7º Relatório, os financiamentos do IFRRU-2030 serão exclusivamente destinados a habitação para ser colocada no mercado de arrendamento (reabilitação para arrendar, com habitação colocada a custos moderados, e construção para arrendar, com habitação colocada com rendas acessíveis).

A implementação deste novo instrumento poderá trazer novo fôlego à iniciativa particular e pública, que contrarie a ausência de um histórico de procedimentos destinados a candidaturas ao IFRRU 2020.

Montemor-o-Novo, agosto de 2026