



MONTEMOR | O | NOVO câmara municipal

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO	5
1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	16
2. DELIMITAÇÃO DA ARU DO CASTELO E ARRABALDE	19
2.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	19
3. QUADRO DE OPÇÕES ESTRATÉGICAS	22
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	22
3.2. PARCERIAS	26
4. INCENTIVOS	26
4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS	26
4.2. OUTROS INCENTIVOS	31
ANEXO	
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	01



1. INTRODUÇÃO

No presente documento apresenta-se a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do **Castelo e Arrabalde**, nos termos do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, na sua redação atual, que lhe foi conferida pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto e do *Regime Excecional de Reabilitação Urbana* (RERU) estabelecido pelo DL 53/2014 de 8 de abril, sendo que os conceitos subjacentes a este documento são aqueles que constam do RJRU.

Dando continuidade à **Carta Estratégica de Montemor-o-Novo**, documento de síntese da estratégia de desenvolvimento e programas de atuação para o concelho, aprovado em finais de 2007, no qual se atribui relevância estratégica ao desenvolvimento urbano e à construção de uma identidade com renovados fatores de atração, passíveis de preencher as necessidades de qualidade e condições de vida dos residentes e dos visitantes, reafirmam-se aqui alguns dos objetivos gerais do seu **Programa de Atuação – Urbanismo e Qualidade de Vida**:

- ✓ Valorizar a imagem e identidade de Montemor-o-Novo;
- ✓ Requalificar o espaço urbano no *Centro Histórico* e zonas envolventes;
- ✓ Ordenar a circulação viária e o estacionamento;
- ✓ Revitalizar / qualificar o comércio tradicional;
- ✓ Promover o crescimento da população e a captação de jovens residentes.

No mesmo documento, no seu **Programa de Atuação – Cultura e Património**, definem-se igualmente objetivos genéricos de que importa aqui referir os mais significativos:

- ✓ Promover a preservação e a requalificação do património cultural, material e imaterial, existente;
- ✓ Reabilitar o *Castelo* e o *Centro Histórico* (... “com a instalação de valências como o *Centro Nacional de Artes Transdisciplinares* e o *Centro Interpretativo na Igreja de S. Tiago*”).



A estratégia a desenvolver decorre da oportunidade estabelecida pelo novo regime jurídico, que possibilita a continuidade da política municipal de reabilitação urbana na prossecução dos níveis de qualidade concretizados em áreas já intervencionadas, tais como, mais recentemente, as decorrentes do recém-concluído **Programa monte mor, pedra a pedra**¹, nomeadamente:

- ✓ Iluminação de valorização da *Muralha Norte / Castelo*;
- ✓ Remodelação da Rua do Quebra Costas;
- ✓ Remodelação da Rua Condessa de Valença;
- ✓ Conservação e Restauro da Igreja de Nossa Senhora da Luz;
- ✓ Remodelação de Arruamentos e Infraestruturas Urbanas no Largo Banha de Andrade;
- ✓ Requalificação Urbana da Área do Rossio (espaço semiabandonado que foi reconvertido numa área de recreio e lazer associada ao parque escolar localizado nas suas imediações).

Todas as obras de remodelação de arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva integradas neste Programa tiveram por base, como objetivos fundamentais, a remodelação integral das infraestruturas urbanas, o enterramento das redes de telecomunicações e de distribuição de energia elétrica, a segregação e conseqüente incremento de segurança na circulação pedonal versus circulação rodoviária e a implementação de percursos livres de obstáculos, bem como a correção de pavimentos e a melhoria das acessibilidades urbanas, objetivos esses que se reafirmam na presente proposta da ARU do Castelo e Arrabalde.

Genericamente pretende-se conjugar uma série de fatores que possam estar na base de estratégias articuladas e sustentáveis, direcionadas para a dinamização e reafirmação do *Castelo*, enquanto produto cultural, recreativo, paisagístico e turístico de grande qualidade e a sua articulação com o desenvolvimento integrado do espaço/ambiente urbano mais antigo da

¹ O Programa monte mor, pedra a pedra, que teve início em 2009, foi coparticipado financeiramente pela União Europeia, através do INALENTEJO e encontra-se praticamente concluído (apenas está ainda a decorrer uma exposição final alusiva, até ao próximo mês de setembro, integrada no seu *Plano de Divulgação e Comunicação*).



cidade e das suas dinâmicas funcionais identitárias, no respeito pela diversidade económica e sociocultural e integração social.

Pretende-se também que esse conjunto de fatores possa assumir uma dimensão estratégica apoiada por um plano de financiamento consistente, que contemple a definição de objetivos mais concretos, a médio e a longo prazo.

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

Em 1203, quando Montemor-o-Novo recebe a sua primeira carta de foral de D. Sancho I, a vila situava-se ainda no interior das muralhas, mas apesar de todos os incentivos régios concedidos ao longo dos séculos, a povoação intramuros foi ficando cada vez mais despovoada, em detrimento do arrabalde que se vinha a formar já desde o século XIV, a norte da muralha, onde o declive é bem menos acentuado e não existe a barreira que o rio Almansor formaliza.



Expansão urbana para o arrabalde, nos Séculos XIII / XIV



A estrutura do novo núcleo que assim se forma só se irá consolidar nos séculos XV e XVI, com o seu alargamento ainda mais para norte.



Expansão urbana para o arrabalde, nos Séculos XV / XVI

Em 1758 a vila de Montemor estava já completamente estruturada, no local que grosso modo corresponde atualmente ao seu *Centro Histórico*, mas em contrapartida, pouco mais restava no interior da cerca para além das igrejas, do convento e de várias outras estruturas, que no correr dos dois séculos posteriores foram entrando em processo de ruína mais ou menos acelerada.



Mas o *Castelo*², apesar de abandonado, manteve sempre o seu significado identitário para os montemorenses, e em 1951 foi classificado como Monumento Nacional pelo Decreto nº 38147 de 5 de Janeiro, (...) "*abrangendo as muralhas e os imóveis que se encontram dentro delas, e que são:*

1. *Três torres, sendo: a de menagem, a do relógio e a da Má Hora;*
2. *Três cisternas;*
3. *Um matadouro mourisco;*
4. *Duas capelas;*
5. *Edifício do asilo denominado da Infância Desvalida, instalado no antigo convento;*
6. *Várias ruínas de prédios urbanos;*
7. *Terrenos com uma mata e ruas que servem de passeio público;*
8. *Diversas glebas de terreno na posse de particulares."*

Das duas capelas referidas, de São João Batista e de S. Tiago, esta última foi alvo de obras de recuperação, reabilitação e reconversão, que decorreram entre 2005 e 2007 e foram coparticipadas financeiramente pelo *Programa Operacional da Cultura*, para instalação do *Centro Interpretativo do Castelo*, conforme preconizado na *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo* e encontram-se em funcionamento desde inícios de março de 2007.

Naquele documento defende-se também, como fileira estratégica de desenvolvimento, a instalação do *Centro Nacional de Artes Transdisciplinares*, no antigo convento de N.ª Sr.ª da Saudação, que hoje alberga a Associação Cultural *O Espaço do Tempo* e onde outrora foram as instalações do asilo da *Infância Desvalida*.

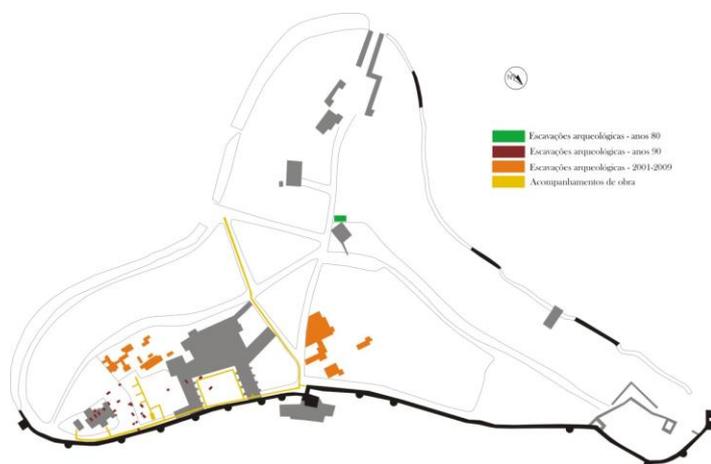
Atualmente, as "*várias ruínas de prédios urbanos*" resumem-se ao *Paço dos Alcaldes*, mas as campanhas de escavação arqueológica que tiveram início com várias sondagens, entre 1983 e 1987 (sem grandes resultados, aliás) e retomadas entre 1991 e 1993, nos terreiros de S. Tiago

² O *Castelo* tem duas zonas de proteção, ambas conferidas por decreto publicado no Diário do Governo 2ª Série, nº 117 de 28 de Julho de 1962 – "*Zona de Proteção*" e "*Zona vedada à construção*".

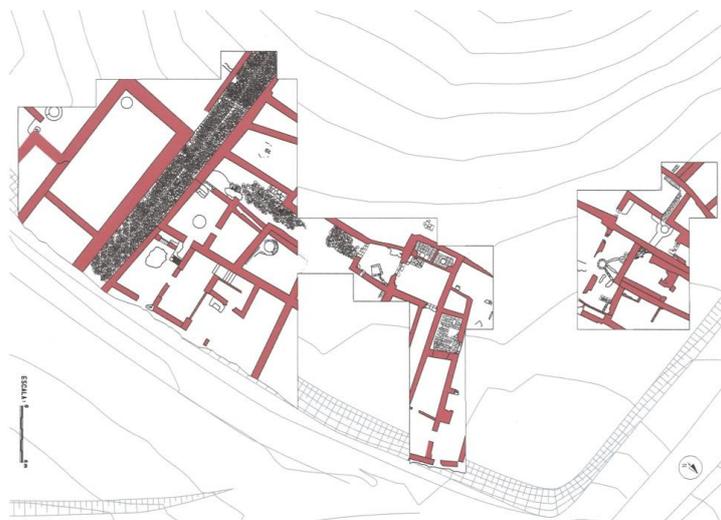


e da Saudação, resultaram na descoberta de alguns troços de ruas, duas necrópoles (uma do século XIV e outra do século XVII) e fragmentos de muros de construções.

Já na zona de Santa Maria da Vila, as sondagens realizadas em 2002, conduziram à primeira escavação em área do interior da cerca, iniciada no ano seguinte e repetida em campanhas praticamente anuais até 2012, deixando a descoberto um importante espólio arqueológico da estrutura da vila intramuros na última fase da sua ocupação.



Mapa de sondagens e escavações arqueológicas no interior do *Castelo*

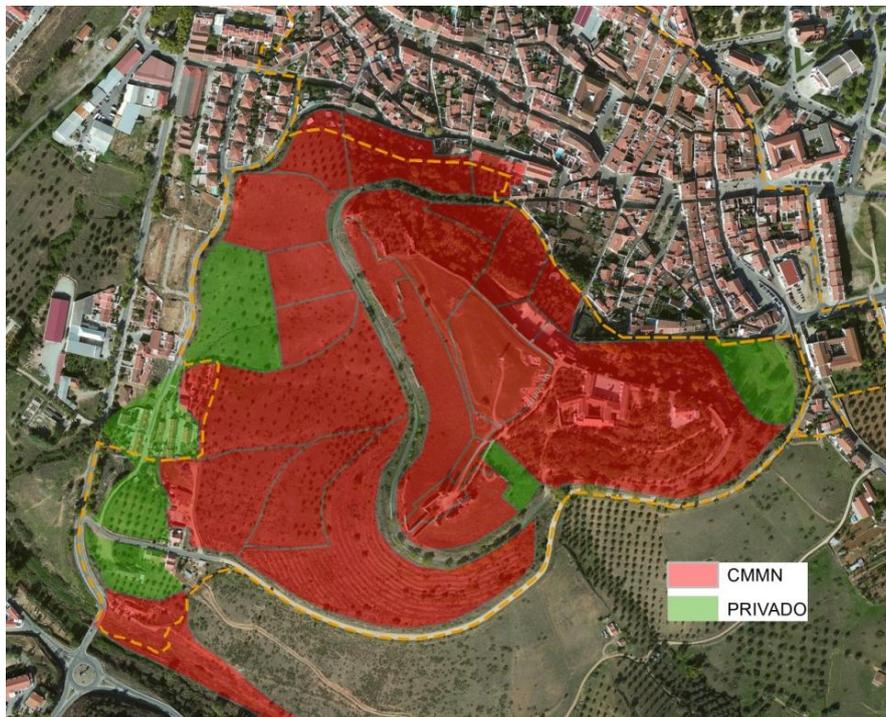


Escavações arqueológicas na área de Stª Maria da Vila, correspondendo à estrutura urbana dos séculos XVI e XVII



No século XIX, quando até mesmo as igrejas que até então continuavam abertas ao culto fecharam, o *Castelo*, já completamente despovoado desde princípios do século XVIII, foi dividido em talhões e vendido a agricultores, só tendo sido recuperados na sua maioria, pela câmara municipal, no século seguinte.

Atualmente, existem ainda algumas manchas de propriedade privada (cerca de 13 %, considerando apenas o interior da ARU agora delineada) o que dificulta, mas de modo algum pode inviabilizar, uma qualquer intervenção integrada no *Castelo*.



Distribuição da propriedade no *Castelo*

O *Castelo*, elemento fundamental que ainda hoje estrutura a imagem da cidade, continua a ser o conjunto monumental mais imponente e conhecido de Montemor-o-Novo e o ex-líbris do concelho. Residência da corte por várias vezes e palco de *momentos históricos* de crucial importância para Portugal, foi um importante centro económico e populacional e encruzilhada das principais estradas que ligavam o país nos sentidos norte-sul e este-oeste, estatuto esse que, em certa medida, ainda hoje mantém.



No entanto, e em simultâneo, é hoje também um elemento algo desamarrado e distante da cidade, com uma utilização muito incipiente ou quase nula, por parte da sua população residente. Os acessos difíceis e deficientes e a ausência de equipamentos condignos e outras amenidades de lazer impedem o seu usufruto.

Com o intuito de começar a inverter esta realidade, foram integradas no *Programa monte mor, pedra a pedra* (2009), três ações que visaram *devolver* o Castelo aos moradores do *Centro Histórico* e da “cidade nova”, sendo elas:

- ✓ *Iluminação de valorização da Muralha Norte / Castelo;*
- ✓ *Remodelação do Acesso Pedonal ao Castelo pela Rua do Quebra Costas;*
- ✓ *Remodelação do Acesso ao Castelo pela Rua Condessa de Valença.*



1 – Iluminação de valorização da muralha norte; 2 – Remodelação da Rua Condessa de Valença / Estacionamento, pégula e zona de estadia e lazer; 3 e 4 – Remodelação da Rua do Quebra Costas



Já no “arrabalde”, as manchas mais antigas da cidade, correspondendo essencialmente ao desenvolvimento urbano contido no período até ao século XV, inclusive, caracterizam-se por ruas estreitas e sinuosas, infraestruturas urbanas obsoletas, parque edificado degradado, em ruína ou simplesmente, sem as básicas condições de salubridade e habitabilidade e uma ocupação humana de perfil bastante envelhecido e de baixos recursos económicos.



5 - Antigo sistema de recolha de esgotos (achado arqueológico encontrado aquando dos movimentos de terra da Remodelação da Rua do Quebra Costas, Ação integrada no Programa monte mor, pedra a pedra)

Nestas áreas mais antigas de Montemor-o-Novo sobrepõe-se também o facto de atualmente aí se manifestarem, praticamente em exclusivo, funções habitacionais – o já de si parco tecido comercial e de serviços de outrora, tem vindo a desaparecer, sem que se manifeste qualquer iniciativa empresarial que possa redinamizar outras funções urbanas essenciais para toda a cidade, sobretudo a nível social e económico.

Contrariamente a muitas outras cidades com centros históricos, Montemor-o-Novo não dispõe de um centro administrativo/económico, ou seja, uma “baixa”, no seu casco mais antigo, apesar da presença da Câmara Municipal e das Finanças (no mesmo edifício do Largo



dos Paços do Concelho), de uma extensão da Junta de Freguesia (na Rua 5 de Outubro) e da Biblioteca Municipal (no Terreiro de S. João de Deus). Se durante os séculos XIV e XV a então chamada “Praça do Arrabalde”, hoje Praça Cândido dos Reis, assumia essa função, atualmente perdeu-a já por completo (até há alguns anos atrás, aí se situava a sede da então Junta de Freguesia da Vila, mas também essa já abandonou o local).



6 e 7 - Praça Cândido dos Reis (antiga Praça do Arrabalde)

O próprio estatuto da propriedade dificulta grandemente qualquer intervenção de reabilitação pois, em significativa medida, esta dispersa-se por grande número de herdeiros, não raras vezes impossíveis de identificar.

Não sendo possível reabilitar os núcleos urbanos mais antigos e captar novos residentes, recuperando apenas o tecido edificado, é imperioso reabilitar também as infraestruturas urbanas, nomeadamente as redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, na sua maioria obsoletas ou insuficientemente dimensionadas para as exigências atuais.

De igual modo, melhorar as acessibilidades e disponibilizar outras amenidades, como por exemplo espaços e equipamentos de recreio e lazer, comércio e outros serviços de



proximidade e a melhoria generalizada da imagem e ambiente urbanos, não podem ser considerados parâmetros de somenos importância.

Para chamar à cidade mais visitantes é absolutamente necessário estruturar uma “âncora” de atratividade, abrangente e multifacetada, para o que Montemor-o-Novo dispõe de diverso potencial, nomeadamente na área territorial a que nos reportamos na presente proposta, sobretudo ao nível cultural, artístico, patrimonial (material e imaterial) e arquitetónico, de entre os quais se destacam, para além do já citado *Castelo*:

- ✓ Convento de S. Domingos ou de Santo António de Lisboa (Museu de Arqueologia) – Classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto 44075 de 05/12/1961;
- ✓ Igreja e Cripta de S. João de Deus (Igreja Matriz) – Classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto 37801 de 02/05/1950;
- ✓ Lápide do Chafariz da Vila – Classificada como Monumento Nacional por Decreto de 16/06/1910;
- ✓ Lápide funerária romana (localizada em frente do edifício dos Paços do Concelho) – Classificada como Monumento Nacional por Decreto de 16/06/1910;
- ✓ Ermida de S. Pedro da Ribeira – Classificada como Monumento de Interesse Público pela Portaria 616/2014 de 25 de Julho.



8 – Lápide funerária romana (frente ao edifício dos Paços do Concelho); 9 – Pintura mural no interior da Ermida de S. Pedro da Ribeira



Falando ainda de património edificado, elenca-se também aquele outro referido no **Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo** – Resolução de Conselho de Ministros nº 54/2005, publicado no DR I Série-B nº 46, de 7 de Março, por se encontrar igualmente sujeito a normativo específico, no âmbito daquele documento:

- ✓ Igreja da Misericórdia;
- ✓ Hospital do Espírito Santo e de Santo André;
- ✓ Recolhimento do Santíssimo Sacramento de Nossa Senhora da Luz;
- ✓ Igreja de São Vicente (em ruínas);
- ✓ Ermida de N^a Sr^a da Paz e Ermida de S. Lázaro;
- ✓ Ponte de Alcácer.

A par de tudo isto, o antigo arrabalde concentra ainda um interessante espólio de arquitetura quinhentista (*Manuelino*), de azulejaria e pintura mural (*Frescos*), bem como várias casas apalaçadas e solares.



10 – Janela “manuelina” / Rua de D. Vasco; 11 – Casa Nobre dos Fidalgos Cogominhos e Sousa Barreto / Rua Teófilo Braga; 12 – Casa apalaçada na Rua Curvo Semedo



Muito menos estudado, mas de importância equiparada, é o capital humano inerente à população residente, maioritariamente mais idosa, com os seus usos e costumes, o seu saber fazer, os seus hábitos de socialização coletiva, a sua gastronomia e etnografia, as suas *estórias* de vida, enfim, o seu ritmo quotidiano, tão característico do povo alentejano, e que ainda hoje é possível presenciar.



13 - Largo dos Paços do Concelho, 16:00 h / 2015

Uma razoável dinâmica cultural e artística, quer de iniciativa privada quer de promoção municipal, deve também ser considerada nas estratégias de intervenção a definir com vista à prossecução dos objetivos e metas de reabilitação urbana integrada a concretizar.

Do mesmo modo, várias são as entidades e organizações locais que importa envolver no processo, assim como alguns privados a título individual, proprietários e/ou investidores, que já demonstraram ter interesse na problemática da revitalização, reabilitação ou reutilização da zona mais antiga da cidade.



1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos globais a atingir com a delimitação da ARU do Castelo e Arrabalde, decorrem das enormes carências de intervenção integrada, na zona do *Castelo* e nas áreas de expansão urbana da cidade de Montemor-o-Novo até ao século XV, inclusive (a área mais antiga da antiga vila), mas também da visão estratégica de desenvolvimento delineada há já vários anos pelo Executivo Municipal.

Também o tecido habitacional, bastante degradado, por vezes sem as condições de habitabilidade e salubridade mínimas, ou em ruína, carece de um plano de intervenção global e articulado, que a situação financeira dos residentes e proprietários, na maioria dos casos, não permite inverter de modo próprio, apesar do programa **MorSolidário – Eixo 5³** estar em vigor desde 2009.

Importa referir ainda que *momentos* de expansão posteriores ao século XV têm vindo a afastar mais e mais a população, quer do *Castelo* quer da malha urbana que se propõe vir a constituir esta ARU, primeiro da Rua 5 de Outubro até à Avenida Gago Coutinho e, mais recentemente, para bairros como a CHE, a Courela da Pedreira e a Quinta da Nora. Importa pois voltar a dar coesão à cidade, “reunificá-la” e “reconciliá-la” com o antigo núcleo original por assim dizer, *Castelo e Arrabalde*, sempre numa perspetiva de integração social e de continuidade urbana, nomeadamente através de uma melhor distribuição funcional, já que para tal existe suporte físico disponível, e não perdendo nunca de vista as especificidades e identidade própria desta zona da “cidade nova”.

A par das fragilidades identificadas, este território demonstra também algum potencial endógeno que não pode ser desperdiçado ou esquecido. Por exemplo, uma das características

³ O **Eixo 5** do **Programa MorSolidário** é um programa municipal de apoio à recuperação de habitação degradada e de adequação das habitações às questões da acessibilidade e mobilidade que, através de apoios financeiros a fundo perdido ou de cedência de materiais, objetiva o envolvimento de proprietários ou inquilinos de menor poder económico, na reabilitação do parque habitacional concelhio. Este Programa sucede o anterior **PMARHD** que se direcionava apenas para a reabilitação de telhados e coberturas.



mais significativas da zona antiga da cidade consiste na sucessão de largos, terreiros e praças precedidas por arruamentos estreitos e sinuosos que, no seu conjunto, criam um grande potencial de vida urbana e que favorecem interessantes percursos pedonais (que, no entanto, urge requalificar) de observação do valioso património edificado, seja o monumento em si, seja o conjunto de edificações de arquitetura popular centro-alentejana.

Captar mais visitantes consiste noutra das metas a alcançar, que desenharão medidas e ações mais concretas a implementar, mas que seguramente passam por melhorar e valorizar a oferta turística e que, eventualmente, determinarão o incentivo a estruturas de comércio de proximidade especializado, à locação de espaços de recreio e lazer, assim como outras amenidades, sempre no princípio de coesão e integração social com os residentes maioritariamente idosos.

De um modo genérico, e para além daqueles já delineados na *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo*, documento referido na “*Introdução*”, os objetivos estratégicos almejados para a ARU do Castelo e Arrabalde poderão sintetizar-se da forma seguinte:

- ✓ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e valorizar o património cultural como fator de identidade e de competitividade urbana;
- ✓ Promover a inclusão social;
- ✓ Promover a coesão urbana e funcional da cidade e do *Castelo*, no respeito pela identidade e especificidade próprias de cada área;
- ✓ Potenciar a captação de novos residentes, visitantes e turistas, nomeadamente através da reabilitação dos edifícios degradados, priorizando a conservação periódica do edificado, da melhoria das condições de habitabilidade, salubridade e funcionalidade do parque imobiliário, da reabilitação / redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e da promoção do potencial turístico e recreativo da cidade e do *Castelo*;
- ✓ Fomentar a reabilitação do edificado degradado ou devoluto e apoiar o arrendamento;



- ✓ Manter e valorizar a memória identitária da cidade, quer em termos arquitetónicos quer paisagísticos, recuperando / restaurando, reabilitando ou reconvertendo para novo uso, o património edificado e os bens culturais e promover a eliminação ou integração de elementos dissonantes, enfim, incentivar a reabilitação de património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- ✓ Desenvolver ações que potenciem o turismo, nomeadamente valorizando as relações de vizinhança e a tradicional “socialização de rua”, através da requalificação dos espaços exteriores de utilização coletiva, de descanso e lazer, e dos equipamentos coletivos e pela definição de estratégias e programas para a sua dinamização recreativa e cultural, assim como promover funções urbanas inovadoras nos espaços recuperados;
- ✓ Valorização económica das atividades culturais, do património e dos saberes e competências tradicionais;
- ✓ Promover atividades de natureza social, económica e de cariz cultural e recreativo que potenciem a criação de emprego e a qualidade da oferta prestada, quer para residentes quer para visitantes;
- ✓ Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da distribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- ✓ Promover a melhoria da mobilidade e acessibilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação pedonal e viária, incluindo a mobilidade condicionada;
- ✓ Promover as soluções mais “amigas do ambiente”;
- ✓ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



2. DELIMITAÇÃO DA ARU DO CASTELO E ARRABALDE

2.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

A área que se propõe alvo de intervenção no âmbito da ARU do Castelo e Arrabalde compreende a zona do *Castelo* e a malha urbana de expansão contida no período até ao século XV, embora por uma questão de coerência do próprio limite, abranja também algumas pequenas manchas de desenvolvimento urbano posterior.

Nela se concentra a maior parte dos imóveis *com Qualidade e com Interesse*, segundo classificação constante do *Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização* (Regulamento nº 386/2013), publicado no Diário da República 2ª Série, nº 194 de 8 de outubro de 2013.

Aqui se concentra também o maior número de habitações degradadas, devolutas ou em ruína, bem como as mais significativas e prioritárias carências de intervenção, nomeadamente ao nível das infraestruturas urbanas (por exemplo, grande parte deste território ainda não dispõe de rede separativa de drenagem de águas residuais).

Segundo os censos de 2011, nesta zona da cidade, em 745 edifícios, habitam apenas 1406 dos 8681 habitantes, menos de 20 % da população residente (16,20 %).

Esta área, limitada a norte pelo plano de fachadas dos edifícios localizados a sul da Rua 5 de Outubro, corresponde também à rede de arruamentos mais orgânica e antiga (Rua das Fontainhas, Rua dos Almocreves, Rua Teófilo Braga / antiga Rua Direita, Rua do Pedrão, Rua José Adelino dos Santos e Rua de Stº António, por exemplo), com graves problemas de acessibilidade e de mobilidade (muito devido aos grandes declives de alguns perfis longitudinais) e com total ausência de qualquer segregação entre a circulação viária e a pedonal.

Carateriza-se também pela interessante sequência de largos e praças (Largo General Humberto Delgado, Praça Dr. Miguel Bombarda, Praça Cândido dos Reis, Terreiro de S. João



de Deus, Largo dos Paços do Concelho e Largo Alexandre Herculano) que outrora constituíam o suporte físico do encontro e socialização coletivos e que, para eventualmente reassumirem esse papel, carecem de recuperação / remodelação integral.



14 – Terreiro de S. João de Deus; 15 – Praça Dr. Miguel Bombarda

Nesta área é também possível encontrar outros elementos notáveis de arquitetura popular, chafarizes e fontes, para além das igrejas, ermidas e antigos conventos já anteriormente referidos, o antigo Hospital do Espírito Santo e de Stº André e todo o espólio patrimonial, arquitetónico e arqueológico, a que corresponde o *Castelo*.



16 – Antigo Hospital do Espírito Santo e de Santo André; 17 – “Chaminé dos Cântaros” / Travessa das Piçarras



A significância destes valores norteou a equipa do *Gabinete Técnico Local* (posterior *Gabinete do Centro Histórico*) a elaborar, entre 1998 e 2000, a “*Carta de Sensibilidade do Património*”, no âmbito do *Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico*, bem como levou a então *DGEMN* (Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais), em 1999, a produzir o documento *Montemor-o-Novo – Inventário do Conjunto Urbano*.

Com a formalização da ARU do Castelo e Arrabalde, pretende-se viabilizar a reabilitação articulada e inclusiva de uma área com 48,68 hectares, dos quais 26,60 hectares correspondem sensivelmente à colina do Castelo.

A delimitação desta área procura assim assegurar um melhor aproveitamento das potencialidades e oportunidades disponíveis, a sua valorização e respetiva integração nas dinâmicas locais, funcional e económica, social e cultural, ambiental e turística, num quadro de reabilitação e revitalização sustentada e sustentável.

Face a esta realidade, podem sintetizar-se os critérios de delimitação da ARU do Castelo e Arrabalde do seguinte modo:

- ✓ Anular a atual externalidade do *Castelo* e do antigo arrabalde e reafirmar a coesão deste território, como parte integrante e integrada da cidade;
- ✓ Dignificar e reabilitar o *Castelo*, enquanto imagem identitária de Montemor-o-Novo;
- ✓ Valorizar a concentração de vasta ocorrência de valores patrimoniais de tipologia variada;
- ✓ Grande potencial lúdico e recreativo associado aos espaços exteriores de utilização coletiva e à própria colina do *Castelo*;
- ✓ Especificidade e semelhança das realidades em presença e dos problemas identificados, que determinam a urgência de uma intervenção consistente e articulada;
- ✓ Princípio da contiguidade e continuidade das soluções preconizadas, nomeadamente ao nível da reabilitação das redes de infraestruturas urbanas;



- ✓ Garantir a coerência e a continuidade da aposta na qualidade e excelência da revitalização do tecido edificado e da integração da paisagem e ambiente urbanos, na sequência de anteriores programas de intervenção.

3. QUADRO DE OPÇÕES ESTRATÉGICAS

3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

Os objetivos estratégicos inerentes à ARU do Castelo e Arrabalde traduzir-se-ão necessariamente num conjunto de opções estratégicas passíveis de provocar um efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares e dos agentes locais, redignificando o território numa plataforma mais abrangente e continuada.

A promoção de instrumentos de inclusão ativa, particularmente em domínios de competências, de inovação social, de promoção de serviços e de parcerias *de proximidade* e de mediação intercultural, são pilares de estruturação do território que se perseguem, a par da promoção de condições de apoio à criação de emprego/integração de desempregados e ao apoio à realocização de unidades empresariais de micro, pequena e média dimensão, na sequência da entrada em funcionamento do **CAME**⁴ (2013).

Grande parte dessas opções estratégicas já se encontra vertida em importantes instrumentos de planeamento e programação de que são exemplo a *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo* (2007 e em revisão) e o *Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico* (1998-2000) e deram lugar a diversas iniciativas e candidaturas, de entre as quais o *Programa monte mor, pedra a pedra*, coparticipado financeiramente pelo INALENTEJO (2009-2014) e o *Programa MorSolidário – Eixos 4 e 5*, suportado em exclusivo pelo investimento público municipal (2009).

⁴ O **CAME – Centro de Acolhimento às Micro e PME**, representa um esforço municipal com vista a reforçar o empreendedorismo local, a promover o autoemprego e a apoiar a criação de novas empresas, preferencialmente de carácter inovador, contribuindo assim para o desenvolvimento socioeconómico da região. A construção desta estrutura foi coparticipada financeiramente pelo INALENTEJO e foi inaugurada em junho de 2013, encontrando-se em funcionamento desde então.



Desenharam também várias ações e medidas concretas de intervenção, que melhor se ilustram no *Quadro Síntese* apresentado abaixo e que necessariamente estruturarão a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a esboçar para a ARU do Castelo e Arrabalde:

LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none">• Valorização do património cultural e patrimonial como fator de competitividade urbana;• Manutenção e valorização da memória identitária da cidade;• Incentivo à reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;• Promoção do potencial turístico e recreativo do <i>Castelo</i>• Potenciação de captação de novos visitantes e turistas;	Recuperação / Renovação do Convento da Saudação e Instalação do Centro Nacional de Artes Transdisciplinares - CNAT
	Conservação e restauro das escavações arqueológicas, com vista à sua musealização, incluindo construção de um passadiço e instalação de sinalética interpretativa e informativa
	Recuperação / remodelação dos Terreiros de São Tiago e da Saudação
	Recuperação da Igreja de S. João Batista e Igreja de S. Vicente (fora da muralha) para instalação do Centro Interpretativo do <i>Arrabalde</i>
	Consolidação das estruturas arqueológicas e do património construído, acalentando soluções inovadoras para “revivenciar” o espaço e para eventual reutilização dos valores culturais e patrimoniais do <i>Castelo</i>
	Incrementar a segurança de utilização do espaço exterior e dos valores patrimoniais existentes, nomeadamente concretizando as intervenções mais urgentes de consolidação e de contenção de degradação e ruína
	Dinamizar o funcionamento e as atividades do Centro Interpretativo / Igreja de São Tiago
	Estudo de viabilidade de abertura das torres ao público e recuperação do relógio e dos sinos da Torre do Relógio



LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none">• Incremento significativo da sustentabilidade, atratividade e competitividade urbanas;• Promoção do potencial turístico e recreativo da cidade e do <i>Castelo</i>;• Promoção da coesão física e funcional da cidade e do <i>Castelo</i>;• Potenciação de captação de novos residentes, visitantes e turistas;• Promoção de funções urbanas inovadoras;• Requalificação dos espaços exteriores de utilização coletiva;• Promoção da melhoria da mobilidade e acessibilidade;	Criação de circuitos de visita do espaço exterior do <i>Castelo</i> , através do estabelecimento de uma rede interna de percursos pedonais passível de enquadrar troços de antigas calçadas existentes e de retomar a possibilidade de acesso à própria muralha, incluindo a instalação de guarda corpos não intrusiva, valorizando o património e os planos de vista panorâmica
	Recuperação e revitalização da mata e instalação de mobiliário urbano e de sinalética informativa e ampliação da rede de iluminação pública do <i>Castelo</i>
	Limpeza de matos e de plantas infestantes e remoção de elementos dissonantes, quer no interior da cerca quer na própria colina do <i>Castelo</i> , priorizando ações periódicas a este nível
	Reformular e amenizar os acessos ao <i>Castelo</i> por oeste, incluindo a construção de um parque de estacionamento para veículos de turismo, numa extensão da recente intervenção na Rua Condessa de Valença
	Apear e substituir por redes subterrâneas, as infraestruturas de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações
	Remodelar e/ou redimensionar as redes de abastecimento de água e de recolha de águas residuais
	Repensar o sistema de recolha e gestão dos resíduos sólidos urbanos, nomeadamente ao nível das redes prediais
	Promover a reabilitação e reocupação do tecido comercial devoluto existente
	Remodelar largos e praças
	Implementar o <i>Plano de Acessibilidade e Mobilidade</i>
Remodelar o <i>Plano de Circulação e Trânsito</i> , nomeadamente repensando novas e inovadoras possibilidades de estacionamento automóvel e “aproximando” o <i>Castelo</i> da cidade	



LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none">Promoção de atividades que potenciem a criação de emprego e a qualidade da oferta prestada;Desenvolvimento de ações que potenciem o turismo;Definição de estratégias para a dinamização recreativa e cultural;	Dinamização de programas sistemáticos de atividades e eventos de tipologia vária (temáticos), no <i>Castelo</i> , com prolongamento para o <i>Centro Histórico</i> , numa estratégia concertada de o “devolver” aos montemorenses e à cidade
	Dinamização de programas sistemáticos de atividades e serviços de proximidade, integradores dos novos habitantes e visitantes com os residentes
	Dinamização de programas sistemáticos de atividades e animação de rua, baseados nos costumes, tradições e “saber fazer” locais, essencialmente vocacionados para visitantes, mas centrados no “capital humano” residente
	Concretização de um forte suporte de divulgação dos programas desenvolvidos, direcionados aos públicos-alvo concretos
<ul style="list-style-type: none">Valorização do património cultural e patrimonial como fator de competitividade urbana;Incentivo à reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;Promoção do potencial turístico e recreativo da cidade;	Convento de S. Domingos – Reabilitação do Museu de Arqueologia e remodelação para albergar o <i>Museu da Cidade</i> e o <i>Centro de Investigação e Arqueologia Virtual</i>
	Remodelação e reconversão do Hospital do Espírito Santo e de Santo André (antigo rádio cine) para sala de conferências multiusos, projeção de cinema, sala de espetáculos e outras iniciativas culturais
	Restauro e reconversão da Ermida de S. Pedro da Ribeira para núcleo museológico, incluindo a reabilitação do espaço exterior envolvente
	Recuperação e revitalização das margens do rio Almansor, junto à ponte de Alcácer, enquanto suporte de atividades lúdicas e recreativas
<ul style="list-style-type: none">Fomentar a reabilitação do edificado degradado ou devoluto e apoiar o arrendamento;Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;	Revisão do regulamento específico do <i>Eixo 4</i> do <i>Programa MorSolidário</i> (apoio ao arrendamento urbano), alargando o seu âmbito de incidência
	Revisão do regulamento específico do <i>Eixo 5</i> do <i>Programa MorSolidário</i> (apoio ao restabelecimento de condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade), alargando o seu âmbito de incidência



3.2. PARCERIAS

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a associar à ARU do Castelo e Arrabalde deverá contemplar uma dimensão institucional que reflita o tecido de parceiros territoriais e sectoriais mais relevantes para o desenvolvimento das estratégias de intervenção que lhe são subjacentes, bem como delineará quais as modalidades de cooperação que melhor se apliquem, com vista à concretização de metas e resultados e o quadro de responsabilidades de cada uma das partes signatárias.

A criação de parcerias institucionais robustas, dirigidas quer à promoção do desenvolvimento económico, quer à construção de respostas inovadoras aos problemas de desenvolvimento social, constitui, igualmente, um elemento fundamental na prossecução dos desígnios a alcançar.

Contudo, o envolvimento de investidores, de empresários, de académicos, de instituições e dos agentes culturais e associativos, nestes quadros de parcerias, revela-se tão fundamental como o envolvimento dos próprios residentes, pois o protagonismo esperado da formulação destas configura um dos fatores dinâmicos de desenvolvimento, de gestão e de execução dos programas de ação a implementar.

4. INCENTIVOS

4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme a alínea c) do n.º 2 do art.º 13º e a alínea a) do art.º 14º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que veio alterar o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI).



Nos termos estabelecidos no art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Área de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, conforme n.º 20 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Importa ainda referir que, ao abrigo desse estatuto, e sem prejuízo de outros incentivos e benefícios, as intervenções de reabilitação urbana realizadas dentro da Área de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde podem ainda usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- ✓ IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana;
- ✓ Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de edifícios;
- ✓ As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados dentro da ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- ✓ Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo



englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados dentro da ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Para fins de benefícios fiscais, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da operação realizada. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Entidade Gestora fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, com acompanhamento e aprovação final do Município.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais, importa referir que, de acordo com a alínea a) do n.º 22 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as ações de reabilitação são as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.



Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

Em primeiro lugar, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, com vista a apurar o grau de melhoramento efetuado na intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Para esta análise será utilizada a «Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios» do NRAU, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, seguindo as instruções de aplicação do «Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis» (MAEC).

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

A aplicação desta segunda análise só decorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade. Este método de



avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- ✓ Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- ✓ Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

(Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.)

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- ✓ Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- ✓ Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- ✓ Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- ✓ Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- ✓ Certificação energética (mínimo de classe B- para edifícios reabilitados);
- ✓ Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- ✓ Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- ✓ Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.



TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- ✓ Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;
- ✓ Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- ✓ Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- ✓ Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

4.2. OUTROS INCENTIVOS

Continuar a direcionar o investimento público municipal para a reabilitação sustentável da cidade de Montemor-o-Novo, faz parte integrante da estratégia global que o Executivo tem vindo a implementar nesta matéria, nas últimas décadas, e fica também subjacente à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde.

Neste sentido, os regulamentos específicos do Eixo 4 (apoio ao arrendamento urbano) e do Eixo 5 (apoio à melhoria das condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade do edificado) do Programa MorSolidário, estão em revisão, com vista a alargar o seu atual âmbito de incidência à realidade específica do miolo da ARU agora definida.

ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA