



MONTEMOR | O | NOVO câmara municipal

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA AVENIDA E ANTIGO CAMPO DA FEIRA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO	7
1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	10
2. DELIMITAÇÃO DA ARU DA AVENIDA E ANTIGO CAMPO DA FEIRA	13
2.1. DIAGNÓSTICO	13
2.2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	27
3. QUADRO DE OPÇÕES ESTRATÉGICAS	29
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	29
4. INCENTIVOS	33
4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS	33
4.2. OUTROS INCENTIVOS	37
ANEXO	
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	01



1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva refere-se à Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Avenida e Antigo Campo da Feira e enquadra-se nas competências conferidas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e do Regime Excecional de Reabilitação Urbana (RERU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.



1- Avenida Gago Coutinho (poente); 2 – Avenida Gago Coutinho (nascente)

As políticas municipais de intervenção no concelho e na cidade, quer ao nível do edificado (habitacional, serviços e equipamentos públicos), quer ao nível da infraestruturização de espaços públicos lineares e não lineares, têm sido prosseguidas tendo como suporte as diretivas identificadas na **Carta Estratégica de Montemor-o-Novo** (2007), nomeadamente no seu capítulo dedicado ao *Programa de Atuação – Educação e Desporto, Saúde e Ação Social*, no qual foram definidos alguns objetivos gerais, tais como:

- Promover a gestão integrada da educação e da formação tendo em vista a melhoria das qualificações escolares e profissionais dos jovens e dos ativos empregados e desempregados;
- Promover a qualificação da rede escolar existente;
- Melhorar as condições para a prática da atividade física e desportiva;
- Reforçar e requalificar os equipamentos desportivos;



- Reforçar as capacidades/equipamentos e valências, na área das instituições que prestam serviços de apoio à população idosa;
- Reforçar a qualidade das respostas à população idosa.

Foram ainda definidos alguns objetivos genéricos, no seu *Programa de Atuação – Economia Renovada e Emprego*, que importa relembrar neste contexto:

- Dinamizar a atividade empresarial através da atração de novos investimentos, da consolidação e incremento das atividades existentes, do reforço da capacidade competitiva das empresas e da diversificação das atividades económicas;
- Valorizar a complementaridade das infraestruturas de suporte à atividade económica;
- Promover o crescimento do emprego e a qualificação dos recursos humanos;
- Potenciar o rendimento dos trabalhadores e dos empresários.

Estes objetivos genéricos vêm sendo materializados em iniciativas municipais orientadas para diversas problemáticas urbanas, tendo, no entanto, uma estratégia comum que assenta na regeneração, reabilitação e valorização das estruturas físicas já existentes, passando pela recuperação do tecido edificado, valorizando usos existentes ou promovendo a sua reconversão para novas utilizações, na infraestruturização de espaços urbanos e na criação de equipamentos públicos desportivos, culturais e de lazer para fazer face às carências identificadas a este nível e que potenciam a qualidade do ambiente urbano e da vida dos cidadãos que usufruem a cidade.

Neste âmbito, foram implementados programas específicos desenvolvidos pela autarquia, ou desta em parceria com agentes privados, incluindo os financiados por fundos comunitários, como são disso exemplo:

- A implementação de projetos de construção ou requalificação de equipamentos públicos desportivos, de educação, culturais e de lazer (o complexo do Parque Urbano e Piscinas Descobertas Municipais, as Piscinas Municipais Cobertas, o Parque



de Exposições, Mercados e Feiras, a recuperação do edifício da Antiga Cadeia, reconvertido para Arquivo Municipal, o Centro Escolar, de entre outros);

- A criação da **Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística**, em 1999, em conjugação com o desenvolvimento do **Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico** (1998-2000), que embora não eficaz, veio estabelecer as bases para a implementação de mecanismos de incentivo e apoio à iniciativa dos particulares, e as regras orientadoras para a intervenção no edificado;
- O Projeto de Urbanismo Comercial "**Montemorcom**" (2003), implementado num dos eixos comerciais integrados na presente proposta de ARU (definido pela Rua de Aviz – Rua das Escadinhas – Praça da República - Rua 5 de Outubro – Rua do Passo – Rua de Lisboa – Rua Curvo Semedo);
- A instalação de um Centro de Acolhimento às Micro e PME do concelho de Montemor-o-Novo (**CAME¹**);
- O desenvolvimento de programas de apoio municipal à recuperação de habitação degradada, cujo exemplo mais recente e em vigor está materializado no *Programa Municipal de Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade, Salubridade e Acessibilidade – Eixo 5 do Programa MorSolidário*;
- A implementação do *Programa de Ação Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo – monte mor, pedra a pedra*, no âmbito da Política de Cidades POLIS XXI, financiado pelos Programas Operacionais Regionais 2007-2013, com intervenções significativas no domínio dos espaços exteriores de utilização coletiva, extravasando o núcleo histórico e abrangendo alguns edifícios de relevo no contexto da cidade. As ações/operações que o compõem incidiram sobre a qualificação do espaço público e ambiente urbano (requalificação urbana da área do

¹ 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 comparticipada financeiramente pelo INALENTEJO e foi inaugurada em junho de 2013, encontrando-se em funcionamento desde então.



Rossio, remodelação da Rua da Janelinha e dos dois acessos ao *Castelo* pelas ruas do Quebra Costas e Condessa de Valença, remodelação de arruamentos e infraestruturas urbanas no Largo Banha de Andrade e envolvente), sobre a cultura e património (iluminação de valorização da muralha norte - *Castelo*, conservação e restauro da Igreja de N.ª Sr.ª da Luz e o *Plano de Sinalética Cultural*), sobre a dinamização económica (*Plano de Sinalética Informativa Comercial*) e sobre o desenvolvimento social (requalificação das instalações da *Associação Protetora do Abrigo dos Velhos Trabalhadores*).

Pretende-se dar continuidade a estas estratégias de reabilitação urbana, que têm procurado conjugar a reabilitação do parque edificado, cuja concretização depende em grande parte da iniciativa dos seus proprietários, com a requalificação do espaço público e a renovação continuada das infraestruturas.

Trata-se de um campo de atuação que importa potenciar, dedicando particular cuidado à ligação do centro funcional da cidade, objeto fundamental na delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Avenida e Antigo Campo da Feira, com o tecido mais antigo que constitui as fundações da primitiva vila, criando sinergias entre a estrutura do edificado urbano, a ocupação habitacional, a distribuição das atividades económicas e os espaços públicos de utilização coletiva.

Nesta medida, e atendendo ao facto do município estar a desenvolver duas outras propostas de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, relacionadas com a fundação da cidade e o seu desenvolvimento até ao século XV (ARU do Castelo e Arrabalde) e com a antiga zona industrial associada ao caminho-de-ferro, atualmente desativado (ARU de São Pedro), entendeu-se oportuna a remodelação da ARU da Avenida/Antigo Campo da Feira, originalmente aprovada em 2013, em reunião da Assembleia Municipal de 26 de abril, com publicação no Diário da República n.º 102 de 28 de maio, Aviso n.º 6994/2013, e



posteriormente alterada por deliberação da Assembleia Municipal de 29 de abril de 2014, com publicação no Diário da República n.º 114 de 17 de junho, Aviso n.º 7182/2014.

A nova delimitação da ARU da Avenida e Antigo Campo da Feira, cuja proposta agora se apresenta, reflete e integra a expressão territorial das duas outras ARU referidas, procurando uma maior coerência e concertação entre estas três unidades territoriais e torna-se muito mais abrangente, integrando novas realidades urbanas, excluídas da anterior delimitação. Concentra uma área significativamente maior, passando a integrar algumas áreas urbanas consolidadas mais degradadas e/ou integradas em zonas de proteção a imóveis classificados, não obstante ter-se optado pela transferência dos edifícios localizados na frente virada a norte da Rua 5 de Outubro para a ARU do Castelo e Arrabalde, para que não sejam separados do respetivo quarteirão.

A presente proposta de delimitação da ARU da Avenida e Antigo Campo da Feira substitui na íntegra a anteriormente aprovada e publicada.

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

Com características próprias de uma cidade histórica, Montemor-o-Novo cresceu associada a uma estrutura antiga, de raízes medievais, vendo ao longo dos séculos a expansão da malha urbana extravasar os limites do núcleo antigo, confinado ao interior das muralhas do *Castelo*, para se expandir em direção a terrenos de declive mais favorável localizados a norte deste.

Com a expansão do arrabalde, a *Rua Nova* (atual Rua 5 de Outubro), aberta no século XVI, passou a ser um importante eixo estruturante da vila, tendo esta via substituído a função de circulação de trânsito de passagem pelo aglomerado que era desempenhada até então pela *Rua Direita* (atual Rua Teófilo Braga), estabelecendo a ligação entre uma zona com cota mais baixa a poente (ligação exterior para a Estrada de Lavre) e uma zona mais elevada a nascente (ligação exterior para o Rossio e Estrada de Évora). Permitia ainda a ligação entre duas zonas de atração, o Largo Alexandre Herculano (antigo *Terreiro dos Álamos*) e a Praça da República



(antigo *Largo do Calvário*), onde mais tarde, já no séc. XIX, se construíram as Sociedades Recreativas Pedrista e Carlista e o Jardim Público.

No lado norte deste eixo, cujo traçado acompanhava o perímetro de contorno da malha urbana da vila nos finais do século XV, foram sendo construídos novos edifícios, de onde posteriormente viria a resultar um novo quarteirão. Este quarteirão estabeleceu a relação entre o centro histórico e o tecido urbano que se desenvolveu mais tarde, igualmente para norte. Nos extremos deste eixo surgiram ainda outras ruas transversais (com futura ligação à Avenida Gago Coutinho): do lado poente surge a Rua do Poço do Passo (antiga *Rua do Poço do Pássaro*) e no extremo nascente surge a Rua de Aviz, na ligação com o caminho já existente para Mora.

A deslocação dos residentes, primeiro até à Rua 5 de Outubro e posteriormente, até à Avenida Gago Coutinho, via construída na década de 1940, foi progressivamente acompanhada da transferência de funções, administrativas e outras, assistindo-se ao prolongamento da vila ao longo dos eixos de ligação ao exterior, bem como à consolidação da estrutura urbana já formada.

Essa estrutura está presente na relação entre o corpo fundador de cidade – o núcleo histórico – e a avenida moderna – Avenida Gago Coutinho. Da tensão entre estes elementos resultou a distribuição das funções urbanas nas suas componentes de comércio, serviços e outras, em dispersões funcionais múltiplas e de diferentes escalas, mas sem a centralidade característica de uma “baixa”.

Com a progressiva concentração das populações e das atividades económicas, o processo de evolução urbana não pôde continuar a realizar-se de forma espontânea como era até então. Deste modo, a partir dos anos de 1960, surgem os primeiros instrumentos de planeamento, e, nos espaços a norte da Avenida, começam a ser implementados os primeiros planos de urbanização (*Ante-Plano de Urbanização*, de 1963, *Planos Gerais de Urbanização*, de 1979 e de 1989 e, em vigor, o *Plano de Urbanização*, de 2005).



Pese embora a dinâmica de crescimento da cidade para norte, afastando gradualmente o perímetro urbano do núcleo antigo original, a Avenida Gago Coutinho e a Rua de Aviz, conjuntamente com os quarteirões compreendidos entre estas duas vias e as ruas 5 de Outubro e Poço do Passo, nomeadamente os largos Calouste Gulbenkian e Professor Bento Jesus Caraça, assumem ainda hoje as funções de *centro tradicional*, ao nível das atividades económicas e da fixação de comércios, serviços e equipamentos relevantes, mantendo alguma dinâmica apesar do envelhecimento gradual da sua estrutura edificada.

A área contida na proposta de ARU da Avenida e Antigo Campo da Feira tem cerca de 41,20 hectares e de acordo com os dados retirados dos censos de 2011, tem uma população de 1590 residentes (que representa cerca de 18,3% da população da cidade, com um total de 8681 habitantes). São 502 os edifícios residenciais (segundo a classificação deste mesmo documento), dos quais a maior percentagem (33%) configura épocas de construção situadas no período de 1946 a 1960, seguida da dos edifícios construídos entre 1961 e 1970 e de 1919 a 1945 (16% e 15%, respetivamente). A menor expressão refere-se aos edifícios mais antigos (anteriores a 1919, com 5%) e aos construídos entre 1991 e 2000 (com 2%) e posteriores a 2006 (representando apenas 1% deste universo).

Algum do tecido edificado apresenta carências relativamente ao estado de conservação, sobretudo nas áreas correspondentes às zonas consolidadas mais antigas: áreas urbanas confinantes com o Centro Histórico, grande quarteirão do Mercado Municipal, Bairro Novo de São João de Deus, Bairro da N.ª Sr.ª da Visitação e Bairro de N.ª Sr.ª da Conceição.

Motivada pelo envelhecimento do parque edificado, verifica-se a necessidade de intervir em alguns edifícios, não só por situações de degradação provocada pelos anos, mas também pela adulteração a que alguns prédios foram sendo sujeitos, através da introdução de elementos dissonantes. O edificado mais antigo é também aquele que apresenta maiores debilidades ao nível das condições de habitabilidade e salubridade dos alojamentos e obsolescência e resistência à modernização comercial.



São de assinalar também algumas fragilidades do tecido urbano, nomeadamente:

- a insuficiente cobertura territorial de equipamentos sociais públicos de apoio à infância e terceira idade;
- a desestruturação das redes de apoio familiar e de vizinhança com consequente perda de coesão social;
- a necessidade de definição de estratégias de dinamização, modernização e articulação do parque de equipamentos de proximidade existente.

1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A reabilitação urbana constitui uma área de intervenção de grande importância no reavivar das funções da cidade. Trata-se por isso de um domínio de atuação abrangente que deve ser abordado tanto ao nível do tecido edificado que compõe a paisagem construída como no domínio mais lato do tecido urbano no seu todo, enquanto palco das relações económicas, sociais, culturais, recreativas e ambientais que sustentam os seus frágeis equilíbrios.

Num momento em que os paradigmas da gestão urbana se vêm profundamente alterados, em particular no que concerne a uma visão de desenvolvimento assente na expansão das periferias, a aposta em processos de regeneração é um passo decisivo e fundamental para reafirmar os valores de identidade, diferenciação e competitividade de que depende o futuro das cidades. São fatores que devem estar na base de estratégias direcionadas para o desenvolvimento integrado do espaço construído e das suas dinâmicas funcionais, no respeito pela diversidade económica e sociocultural.

A estratégia a desenvolver decorre da oportunidade estabelecida através do 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 o Parque Urbano, o novo Centro Escolar, o espaço recreativo do Rossio e a Rua da Janelinha, entre outras. Desta forma pretende-se contribuir para a requalificação mais alargada do



tecido urbano, em todas as suas valências, de forma integrada e integradora, tendo por enquadramento o eixo da Avenida Gago Coutinho em diálogo com as artérias e espaços públicos que lhe são comunicantes, numa perspetiva de estruturação da cidade e da criação de uma efetiva interligação entre o espaço e as atividades que nele têm lugar.

É um processo a que urge dar continuidade e que depende da conjugação de intervenções qualificadoras do ambiente urbano, que podem potenciar a integração dos diversos polos funcionais da cidade num todo coeso. Para este fim, importa prosseguir uma estratégia assente em iniciativas bem programadas e na adoção de boas práticas, por forma a restabelecer uma cidade mais sustentada e mais humana.

Considera-se assim como estruturante, a vertente da requalificação do espaço público e da dotação pontual de equipamentos de utilização coletiva, conjugadas com o apoio à intervenção de entidades públicas e privadas na reabilitação pontual de edifícios. Efetivamente, com a presente delimitação e conseqüente execução de uma estratégia de reabilitação urbana, pretende-se realçar a importância da continuidade do trabalho já concretizado através da realização de novos investimentos que potenciem os seus efeitos, permitindo ao mesmo tempo minimizar ou ultrapassar problemas entretanto detetados.

No plano genérico constata-se que o problema da ARU da Avenida e Antigo Campo da Feira não é tanto o estado de conservação físico do edificado, pois este apresenta-se globalmente bem preservado, pese embora situações pontuais com relevância patrimonial muito carenciadas a este nível. No entanto, testemunha-se alguma fragilidade do tecido económico no que respeita a serviços e comércio instalados, principalmente ao nível do piso térreo dos edifícios, bem como a desvitalização ocasional de espaços públicos que poderiam potenciar as dinâmicas existentes.

O município de Montemor-o-Novo tem vindo a implementar intervenções integradas de reabilitação urbana, que têm procurado conjugar a reabilitação do parque edificado, cuja concretização depende em grande parte da iniciativa dos proprietários, com a requalificação



do espaço público e a renovação continuada das suas infraestruturas. Trata-se de um campo de atuação que importa potenciar, dedicando particular cuidado à ligação do centro funcional da cidade – objeto fundamental na delimitação desta ARU, com o casco mais antigo, criando sinergias entre a estrutura do edificado urbano, a ocupação habitacional, a distribuição das atividades económicas e os espaços públicos de utilização coletiva.

Pela diversidade de valores presentes e complementaridade das ações que deverão dar corpo às intervenções preconizadas, objetivam-se as seguintes metas estratégicas:

- Promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social, recreativa e económica dos espaços urbanos como fator de identidade e de competitividade urbana;
- Promoção da inclusão social;
- Promoção da coesão urbana e funcional da cidade, no respeito pelas especificidades próprias de cada estrutura funcional;
- Promoção da competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação e redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e dos espaços exteriores de utilização coletiva;
- Desenvolver ações que promovam atividades de natureza social, económica e de cariz cultural que potenciem o desenvolvimento da cidade;
- Desenvolver a vida comunitária coletiva através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Promover a valorização do património edificado e dos bens culturais;
- Promoção da requalificação do tecido empresarial ainda ativo;
- Promover o potencial lúdico e recreativo da cidade;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados;
- Potenciação de captação de novos visitantes e turistas;
- Melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;



- Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação pedonal e viária, incluindo a mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e em espaços públicos;
- Promoção da sustentabilidade ambiental através de soluções técnicas mais benignas para o ambiente.

Estes objetivos deverão traduzir-se num conjunto de opções a tomar sobre o tecido urbano em que se prevê a preservação e a modernização do património urbanístico e imobiliário, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços públicos de utilização coletiva e dos edifícios.

2. DELIMITAÇÃO DA ARU DA AVENIDA E ANTIGO CAMPO DA FEIRA

2.1. DIAGNÓSTICO

De maneira a tornar mais perceptíveis as potencialidades e as fragilidades presentes na Área de Reabilitação Urbana da Avenida e Antigo Campo da Feira, apresenta-se a seguinte análise:

ESTRUTURA VIÁRIA

A Avenida Gago Coutinho, resultado da expansão urbana para norte da Rua 5 de Outubro, constitui o eixo central de orientação poente-nascente e principal atravessamento da cidade de Montemor-o-Novo e está confinada entre as rotundas de Lisboa (a poente) e de Évora (a nascente).

Principal eixo rodoviário de distribuição do trânsito dentro da cidade e de ligação desta ao exterior, a Avenida resulta da sobreposição de várias estradas nacionais (EN): a EN 4, entre as rotundas de Lisboa e Évora (ligação Montijo/Vendas Novas a Arraiolos/Elvas/Espanha), a EN 2



entre a rotunda de Lisboa e o Tribunal (ligação Faro/Aljustrel a Mora) e a EN 114, entre as rotundas de Lisboa e Évora (ligação Peniche/Coruche a Évora).



3- Avenida Gago Coutinho (poente); 4- Avenida Gago Coutinho (nascente)

Eixo estruturante e simultaneamente fraturante, gerando conflitos relacionados com a travessia da cidade por veículos pesados, resultado da não construção das variantes previstas no Plano de Urbanização, conflitos nas suas travessias transversais, de veículos e dos percursos dos peões, motivados pelas flutuações diárias entre as zonas residenciais e os serviços e equipamentos públicos de utilização coletiva (escola e trabalho) e com níveis consideráveis de poluição sonora e atmosférica, consequência da intensidade do tráfego e tipologia dos veículos.

Esta vertente fraturante, associada ao traçado retilíneo de perfil largo, acaba por dividir a cidade em duas: a sul a cidade mais antiga, com uma malha orgânica, irregular e com uma relação do edificado e o terreno bastante marcada, e a norte a cidade moderna, num terreno pouco acidentado, resultado da expansão mais recente e planeada ocorrida na segunda metade do séc. XX, com ruas mais largas, quarteirões regulares e logradouros menos compactos.

A sua vertente mais urbana e a sua indiscutível visibilidade justificam a forte expressão das unidades comerciais e de serviços ao longo de todo o seu traçado, com forte presença de estabelecimentos de restauração e bebidas, agências bancárias, escritórios de advogados e



postos de abastecimento de combustíveis, interligadas com (ou implantadas em) edifícios residenciais de maior volumetria, dominando os edifícios de três pisos, com ocupação terciária do piso térreo na quase totalidade do edificado confinante. São-lhe igualmente contíguos, alguns equipamentos, tais como o Tribunal, a Segurança Social, o Instituto do Emprego e Formação Profissional e o Terminal Rodoviário.

A importância do universo terciário é tão expressiva ao longo de todo este eixo que acaba por ter evidentes influências na localização de unidades de comércio e serviços nas zonas residenciais adjacentes, para onde se desenvolveram os bairros habitacionais mais recentes, resultado da expansão para norte, mas apenas ao longo dos eixos transversais norte-sul que com ela se cruzam e com clara diminuição da ocorrência destas unidades à medida que nos afastamos da Avenida, penetrando nos referidos bairros. São disso exemplo a implantação de algumas manchas de terciário associadas ao prolongamento da Rua de Aviz, Rua 25 de Abril e Praceta Heróis do Ultramar e, nas zonas habitacionais mais recentes localizadas a nascente, no Bairro da Courela da Pedreira.

Consequência da elevada solicitação do principal eixo da cidade, constata-se que a sua capacidade de resposta funcional vai ficando comprometida pela degradação do suporte físico infraestrutural e pela desorganização visual e de ruído que desvaloriza a qualidade da experiência urbana fruída pelos cidadãos.



5 – Rua 5 de Outubro; 6 – Rua de Aviz



As características morfotipológicas do edificado da Rua 5 de Outubro, refletem bem a importância social que esta artéria manteve até aos dias de hoje, tanto devido às dimensões dos prédios urbanos como ao tratamento das fachadas, com a forte presença de elementos construtivos e decorativos.

Aqui se encontra a componente terciária tradicional, conjugada com a função residencial dominante, verificando-se maior dinamismo comercial à medida que se caminha para nascente (Praça da República), em contraponto com a maior ocorrência de unidades obsoletas e devolutas no extremo poente (incluindo as ruas do Passo e de Lisboa).

As ruas do Poço do Passo e de Aviz, que seguem para norte, até à Avenida, a partir dos extremos da Rua 5 de Outubro, têm também forte expressão da função terciária tradicional, em articulação com a função habitacional, sendo a Rua de Aviz o eixo mais dinâmico a este nível, com quase praticamente a totalidade dos edifícios com esta utilização mista (comércio/serviços no piso térreo e habitação no segundo piso e no terceiro, quando ocorre esta volumetria).

A antiga *Rua Nova* e a Rua de Aviz complementam-se enquanto eixos estruturantes do crescimento da cidade: a primeira por constituir o antigo eixo de ligação Lisboa–Évora e a segunda por servir de ligação norte–sul. Juntas, configuram uma matriz importante da estrutura urbana, consolidando a malha construída que adquire características que ainda hoje subsistem.

O Largo Calouste Gulbenkian, atualmente é um espaço urbano desorganizado, com diferentes cotas de pavimento e onde às funções residenciais e terciárias se sobrepõem diferentes estruturas numa coexistência desregrada e visualmente caótica, estando aí presentes os sanitários públicos, a praça de táxis, um posto de abastecimento de combustíveis, áreas de estacionamento e o Posto de Turismo.



O Largo Professor Bento Jesus Caraça, está estruturado em torno do edifício do Mercado Municipal, construído na década de 1940, e que se destaca como uma referência que importa salvaguardar e dinamizar. Outros elementos estruturantes desta área urbana tomam corpo no Quartel dos Bombeiros Voluntários e no Posto dos Correios, que induzem um relevante fluxo de pessoas àquela zona da cidade, que no entanto não apresenta condições favoráveis aos fluxos viários, sobretudo de emergência.



7 – Largo Calouste Gulbenkian; 8 – Largo Professor Bento Jesus Caraça

A Carreira de S. Francisco corresponde à «fronteira do antigo campo da feira» sobre a qual recaem múltiplas funções urbanas. Tem especial importância como via de circulação no atravessamento da Avenida na perspetiva da segurança rodoviária e da circulação de peões, recaindo sobre esta, preocupações idênticas às adiante descritas sobre o atravessamento pedonal da Avenida Gago Coutinho pela Rua da Liberdade. Como o próprio nome indica, tem um valor patrimonial ligado ao Largo e ao Convento de S. Francisco, edifício classificado e carecido de reabilitação premente. Ao longo do seu trajeto desde o Rossio, a Carreira de S. Francisco faz a interligação de vários equipamentos entre os quais importa salientar o Cine Teatro Curvo Semedo, o Terminal Rodoviário, o Cemitério de S. Francisco, o Arquivo Municipal, um centro infanto-juvenil e equipamentos desportivos.



9 – Carreira de São Francisco; 10 – Rua da Liberdade

A Rua da Liberdade estabelece a conexão da zona de equipamentos escolares (E.B.2.3; Escola Secundária; Centro Escolar; Pavilhão Desportivo e Piscinas Cobertas) com as futuras instalações da Oficina da Criança, que ficarão localizadas junto duma zona urbana de habitação económica e de uma área urbana reabilitada há cerca de 15 anos atrás – o Parque Urbano. A qualificação desta ligação entre equipamentos está integrada com estudos de política de mobilidade e segurança rodoviária com especial atenção neste atravessamento pedonal da Avenida Gago Coutinho pelos estudantes no seu trajeto para a escola.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os edifícios destinados a equipamentos públicos e de utilização coletiva, quer representando construções novas especificamente destinadas ao uso planeado, quer derivando da recuperação de edifícios existentes e reconvertidos aos novos usos, representam uma mancha expressiva nesta ARU, quer pela dimensão, quer pela importância e papel estruturante que os mesmos representam para a vivência da cidade pela população residente e não residente, constituindo polos dinamizadores cruciais para a garantia de uma vida em cidadania com qualidade.

A área do antigo Rossio da cidade e o seu prolongamento, confinado entre os eixos da Avenida e da Rua da Janelinha, durante o século XX foi considerada como o palco privilegiado para a implementação dos equipamentos de maior dimensão, sobretudo os da área da



educação (escolas Secundária e E.B. 2.3) e os desportivos e de lazer (Estádio 1º de Maio, Pavilhão Desportivo, Piscinas Cobertas e a Praça de Touros).



11 – Terminal Rodoviário; 12 – Tribunal

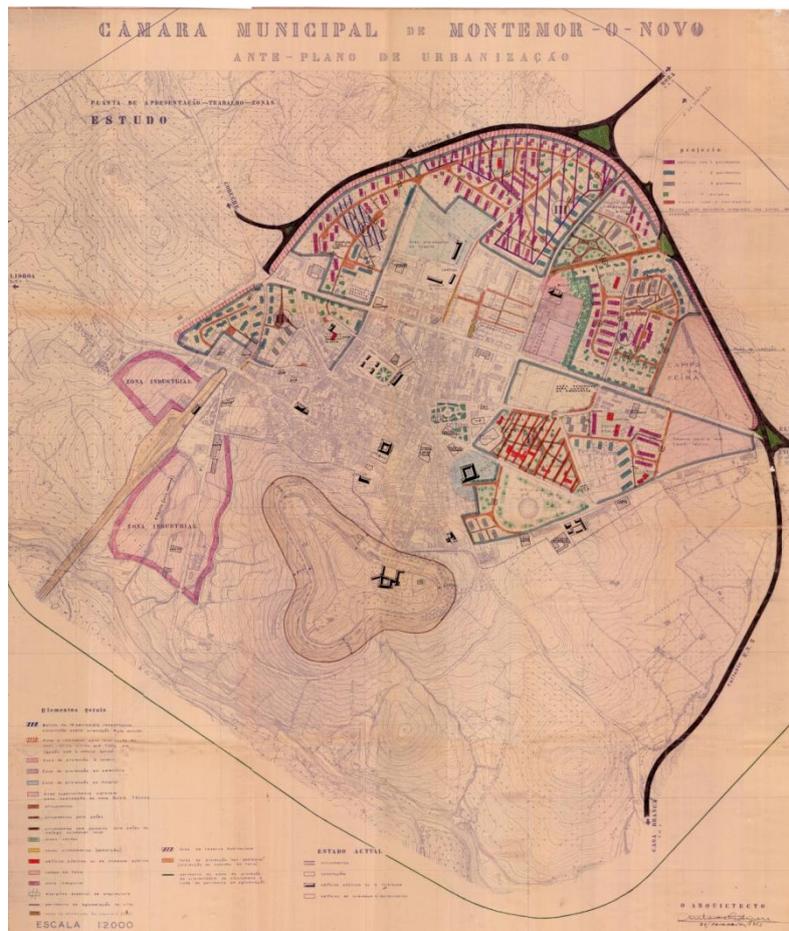
Não obstante esta localização privilegiada, na zona nascente da cidade, pode observar-se uma salutar descentralização para a zona norte da Avenida (exemplos do novo Centro de Saúde e Hospital Infantil S. João de Deus, complexo do Parque Urbano e Piscinas Descobertas Municipais, Tribunal, Segurança Social, Terminal Rodoviário) bem como dispersos pelo tecido urbano consolidado (exemplos do Mercado Municipal, Centro Juvenil e Oficina da Criança, Escolas Básicas do 1º Ciclo e Jardins de Infância e Creches, Quartel dos Bombeiros Voluntários, Cineteatro Curvo Semedo e as Sociedades Recreativas Carlista e Pedrista, entre outros), numa dispersão já prevista nas propostas definidas pelo *Plano Geral de Urbanização*, de 1979, e mantida nas propostas apresentadas pelo *Plano de Urbanização* em vigor, de 2005.



13 – Quartel dos Bombeiros Voluntários; 14 – Praça da República



Os equipamentos culturais e recreativos do século XIX (Sociedades Recreativas Carlista e Pedrista e o Jardim Público), adjacentes à Praça da República (antigo *Largo do Calvário*) e o Cineteatro Curvo Semedo, cuja construção data do início da segunda metade do século XX (1956-1960) e é palco da esmagadora maioria das iniciativas socioculturais da cidade, estavam definidos no *Ante-plano de Urbanização* como fazendo parte do então “Centro Cívico” da cidade. O mesmo instrumento propunha a definição de uma “zona a remodelar” (na área onde hoje se localiza a Escola Secundária), com a localização do novo Centro Cívico em ligação com o então centro atual, propondo para aí a instalação dos edifícios da Caixa Agrícola, da Câmara Municipal e da GNR.



15 – Ante-plano de Urbanização (1963)



Enumeram-se, de seguida, equipamentos públicos e de utilização coletiva existentes (ou em construção) na ARU e destinados a finalidades bastante diversificadas:

- Sociais: Segurança Social, Instituto do Emprego e Formação Profissional, Centro Juvenil (adjacentes à Avenida) e Porta Mágica – Centro de Acolhimento Temporário a Crianças e Jovens em Risco (no limite norte do “vazio urbano” da Courela da Pedreira, em construção);
- Educação: EB1 e Jardim de Infância (no interior do quarteirão formado pelas ruas de Lavre e do Poço do Passo) e Jardim de Infância (no gaveto entre a Avenida e o prolongamento da Rua de Aviz);
- Desporto: Estádio 1º de Maio;
- Segurança: Quartel dos Bombeiros Voluntários, no Largo Professor Bento Jesus Caraça;
- Cidadania: Posto dos Correios, no Largo Professor Bento Jesus Caraça; Tribunal e Terminal Rodoviário, adjacentes à Avenida;
- Religiosos: igrejas (do Senhor Jesus do Calvário e de S. Francisco) e ermidas (de S. Sebastião e do Senhor Jesus das Necessidades);
- Ligados ao associativismo (sedes): grupo de teatro Theatron e Rancho Folclórico e Etnográfico Montemorense (no edifício das antigas Piscinas), Agrupamento de Escuteiros e Oficinas do Convento (no conjunto da Igreja e Convento de S. Francisco), Associação Operária Montemorense (no mesmo edifício da Ermida do Senhor Jesus das Necessidades) e Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos (ARPI);

Sendo de salientar a contiguidade desta ARU a outros equipamentos que, embora localizados fora dos seus limites, são igualmente estruturantes para a cidade:

- Centro Hípico;
- Piscinas Municipais Cobertas;
- Pavilhão Desportivo;



- Centro Escolar;
- Clube de Ténis;
- Arquivo Municipal;
- Cemitério Municipal de S. Francisco;
- Escolas Secundária e EB23;
- Centro de Saúde;
- Hospital Infantil de S. João de Deus;
- EB1 e Jardins de Infância;
- Complexo Parque Urbano e Piscinas Descobertas.



16 – Jardim Público; 17 – Cineteatro Curvo Semedo

VALORES PATRIMONIAIS

A este nível importa destacar as situações correspondentes a edifícios notáveis classificados (e correspondentes áreas urbanas inseridas nas respetivas Zonas de Proteção) ou identificados no *Plano de Urbanização* como Valores Edificados (VE) a proteger (com regras de intervenção/proteção definidas por este instrumento) e as áreas urbanas para as quais o *Regulamento Municipal de Edificações Urbanas* (RMEU) também define regras próprias:

- Igreja e Convento de São Francisco (século XVI) e respetiva ZEP, classificação como Imóvel de Interesse Público, publicada pela Portaria n.º 63/2010, de 19 de janeiro;



- Sacristia (antiga Sala do Despacho) da Igreja Paroquial do Senhor Jesus do Calvário (séculos XVI a XVIII) e respetiva ZP, classificação como Imóvel de Interesse Público, publicada pelo Decreto n.º 67/97 de 31 de dezembro;
- Fonte da *Rua Nova* (atual Rua 5 de Outubro) – séc. XVIII, VE;
- Ermida de S. Sebastião – séc. XV, VE;
- Ermida do Senhor Jesus das Necessidades – séc. XVII, VE;
- Horta de D. Afonso, VE;
- Pórtico e Fonte da Horta do Pocinho – séc. XVIII, VE;
- Um dos Passos, junto à Fonte da Rua 5 de Outubro, identificado no Plano Geral de Urbanização de 1979 como Monumento de Interesse Histórico, Artístico e Arqueológico.



18 – Igreja e Convento de S. Francisco; 19 – Ermida de S. Sebastião; 20 - Horta de D. Afonso; 21 – Pórtico da Horta do Pocinho



TECIDO HABITACIONAL

Num outro plano de análise, orientado para a habitação, observa-se que a expansão da mancha habitacional se direcionou para norte (com a construção do Bairro Novo de S. João de Deus, no período 1946-1970, do Bairro de N.ª Sr.ª da Visitação, nas décadas de 1946-1960 e do Bairro da Quinta de D. Francisco - "Bairro dos Socialistas", na década de 1971-1980), para norte-nascente (o Bairro de N.ª Sr.ª da Conceição, construído cerca de 1955, o Bairro da CHE, com fases de construção distribuídas pelas décadas de 1970 e de 1980 e no período de 2001-2005, e o Bairro da Courela da Pedreira, na década de 1990) e norte-poente (o Bairro de Vale Flor). Este crescimento acentuou a importância da Avenida Gago Coutinho enquanto elemento estruturante e diretor da vida da cidade, mas também agudizou os conflitos decorrentes das necessárias travessias diárias pelos cidadãos, quer no sentido longitudinal da via, quer nos seus atravessamentos pedonais e viários.



22 – Bairro da Courela da Pedreira; 23 – Bairro da CHE

As características dos tecidos edificados presentes nesta ARU são bastante diversas, consoante a área onde se localizam, variando entre unidades tipológicas exclusivamente habitacionais, com presença homogénea nos bairros mais antigos localizados a norte da Avenida e no pequeno Bairro da N.ª Sr.ª da Conceição, e presença alternada e heterogénea com os edifícios onde convivem ambos os usos (habitacional e terciário) nos arruamentos mais antigos localizados no interior e nas imediações do Centro Histórico, onde se incluem,



nomeadamente, as ruas do grande eixo poente-nascente encimado pela Rua 5 de Outubro, a rua de Lavre e os eixos transversais contíguos à Avenida (Ruínha e ruas de Aviz e Poço do Passo).

Embora ocorram mais frequentemente os edifícios em banda (em alguns bairros, as tipologias são geminadas, embora nas manchas habitacionais mais antigas tal não ocorra), também se verifica a presença de edifícios isolados (moradias unifamiliares ou bifamiliares), ocorrendo em algumas áreas contíguas à Avenida (anos de 1950 e de 1970) e na zona mais ocidental da cidade e da ARU, nas ruas de Lavre (anos de 1950 e 1960) e Cipriano Barreto (anos de 1980).

As volumetrias dominantes são as de dois pisos, presentes no edificado mais antigo, e de três pisos, presentes do tecido edificado contíguo à Avenida e em alguns exemplos da Rua de Aviz.



24 – Bairro da Quinta de D. Francisco; 25 – Ruínha

Nos bairros habitacionais mais antigos, localizados a norte das Piscinas Municipais Descobertas, bem como ao longo da zona central da Ruínha, são dominantes ou quase exclusivas as volumetrias compostas por um único piso.

Pontualmente verifica-se a existência de edifícios de quatro pisos, dispersos por áreas de volumetrias bem mais reduzidas, correspondendo a situações dissonantes, ou em pequenas



manchas de edifícios em banda (no prolongamento da Rua de Aviz e na frente virada para a Avenida do loteamento da Courela da Pedreira).

VAZIOS URBANOS

O modelo de expansão urbana que Montemor-o-Novo vivenciou, por vários motivos, teve como efeito a formação de “vazios urbanos”, nomeadamente a extensa área entre a Carreira de São Francisco e a Rua da Liberdade. Esta área, contígua ao cemitério, correspondia ao antigo campo da feira por ali terem lugar as festas e feiras da cidade. É um território que, por se tratar de uma forte descontinuidade, foi sendo objeto de um trabalho continuado de reabilitação levado a cabo através de iniciativas conjugadas de cariz público e privado. Este processo foi desenvolvido em etapas que passaram pela implantação de equipamentos de cariz lúdico, recreativo e desportivo, pela construção do Parque Urbano e Piscinas Descobertas Municipais e pela recuperação do edifício da Antiga Cadeia reconvertido para Arquivo Municipal.



26 – Vazio urbano da Courela da Pedreira; 27 – Vazio urbano a sul da Avenida Gago Coutinho

O “vazio urbano” da Courela da Pedreira refere-se a um espaço urbano desqualificado cujo percurso coincide em grande parte com o trajeto de uma linha de água e que corresponde a uma forte “fratura” no contínuo urbano, entre o bairro de habitação económica (C.H.E.) e as



novas áreas urbanizadas da Courela da Pedreira, pelo que a intervenção a realizar ambiciona a sua recuperação do ponto de vista ambiental e paisagístico, de suporte à valência lazer e recreio. Este vazio atravessa a Avenida e prolonga-se para sul, até à Rua da Janelinha.

À semelhança do anterior, também os terrenos vazios contidos entre a Escola E.B. 2.3, as Piscinas Cobertas e o Parque Escolar, e a este, pelo Intermarché, carecem de intervenção direta e indireta, incidindo sobre a Avenida, por induzirem grande volume de atravessamento pedonal.

No extremo oeste da Avenida Gago Coutinho, é ainda observável um quarteirão igualmente “vazio”, confinado pela zona da rotunda de Lisboa, a norte, pela Travessa da Cruz da Conceição a poente, pela Rua Cipriano Barreto e parte da Rua de Lavre a nascente, e pela Rua da Conceição a sul, para onde o *Ante-plano de Urbanização* (1963) previu uma nova área residencial a completar a zona a sul deste eixo urbano até à Rua Curvo Semedo, ocupada com edifícios de dois e três pisos. Os posteriores planos de urbanização (*Plano Geral de Urbanização*, de 1979, e *Plano de Urbanização* em vigor, de 2005) mantiveram a classificação desta área como “zona urbana a completar”, para onde foi igualmente proposta/prevista a instalação de equipamento destinado a Creche e Pré-Primária, mas muito provavelmente pelo declínio industrial desta zona da cidade, nenhuma destas propostas (habitação e equipamento) acabou por ser concretizada.

2.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Seguindo o entendimento de reabilitação urbana consagrado no novo regime jurídico, mais do que a vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, pretende-se atender à integração e coordenação de intervenções e à necessidade de obter soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. É com esta noção que se pretende delimitar a presente ARU, no sentido de promover a reabilitação de forma



integrada e coerente das áreas e estruturas funcionais específicas descritas, no princípio da inclusão social.

São por isso, critérios subjacentes à proposta da sua delimitação:

- Princípio da contiguidade e continuidade das soluções preconizadas, nomeadamente ao nível da reabilitação das redes de infraestruturas urbanas;
- Garantia da coerência e da 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;
- Especificidade e semelhança dos problemas identificados entre cada uma das diversas estruturas funcionais da área urbana em causa (comércio/serviços, equipamentos, habitação, vazios urbanos, edificado patrimonial e/ou localizado em Zonas de Proteção) e da sua articulação interfuncional, tendo por base uma intervenção consistente;
- Necessidade de tornar mais funcional e apelativa aquela área no seu todo, e de conferir uma maior coerência e coesão entre as suas diferentes estruturas funcionais e destas com o resto da cidade, garantindo a continuidade urbana;
- Inverter a reduzida inovação das atividades económicas e de lazer (incluindo a sua vertente física), potenciando o empreendedorismo empresarial e associativo;
- Criar condições objetivas para uma melhor apropriação do espaço, consolidando a cidade e repensando soluções para os vazios urbanos existentes, valorizando o seu potencial paisagístico.



3. QUADRO DE OPÇÕES ESTRATÉGICAS E INCENTIVOS

3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

Os diversos instrumentos de planeamento estratégico, produzidos pelo Município nas últimas décadas, direcionaram já as anteriores intervenções integradas e sistemáticas de reabilitação urbana e desenharam também algumas das medidas e ações consideradas estruturantes para a prossecução das metas subjacentes à delimitação da ARU da Avenida e Antigo Campo da Feira. Metas essas que de modo algum, poderão ficar esquecidas pela estratégia integrada de desenvolvimento sustentável de valorização e reabilitação deste território, pois constituem intervenções “âncora” da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a esboçar.

LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none">• Promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social, recreativa e económica dos espaços urbanos como fator de identidade e de competitividade urbana;• Promoção da inclusão social;• Promoção da coesão urbana e funcional da cidade;• Promoção da competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação e redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e dos espaços exteriores de utilização coletiva;• Desenvolvimento de ações que promovam atividades de natureza social, económica e cultural e a criação de emprego e incentivem o empreendedorismo;• Potenciação de captação de novos visitantes e turistas;• Promoção da valorização do património edificado e dos bens culturais;• Fomento da reabilitação dos edifícios degradados ou devolutos;• Promoção da melhoria da acessibilidade e mobilidade, incluindo a mobilidade condicionada;• Fomento da adoção de critérios de eficiência energética;	Requalificação do Convento de S. Francisco / Apoio ao desenvolvimento cultural
	Remodelação e Requalificação do Cine Teatro Curvo Semedo
	Renovação / revitalização do Mercado Municipal
	Requalificação urbana do Largo Calouste Gulbenkian
	Requalificação urbana do Largo de S. Francisco
	Dinamização da construção de um novo Centro Escolar (na zona oeste da cidade)
	Valorização do Terminal Rodoviário e reabilitação do edifício
	Reconversão do edifício do antigo colégio, logradouros e respetiva piscina
	Remodelação do muro do Estádio 1º de Maio



LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none">• Promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social, recreativa e económica dos espaços urbanos como fator de identidade e de competitividade urbana;• Promoção da coesão urbana e funcional da cidade, no respeito pelas especificidades próprias de cada estrutura funcional;• Promoção da competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação e redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e dos espaços exteriores de utilização coletiva;• Desenvolvimento de ações que promovam atividades de natureza social, económica e cultural e a criação de emprego e incentivem o empreendedorismo;• Promoção da requalificação do tecido empresarial ainda ativo;• Melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;• Promoção da melhoria da acessibilidade e mobilidade, incluindo a mobilidade condicionada;• Promoção da sustentabilidade ambiental através de soluções técnicas mais benignas para o ambiente;	Requalificação da Avenida Gago Coutinho;
	Requalificação e valorização do ambiente urbano com fortalecimento da vertente económica da Avenida, restantes eixos e zonas comerciais;
	Requalificação urbanística das entradas da cidade - rotundas de Lisboa e de Évora;
	Infraestruturação urbana dos eixos viários, nomeadamente com aumento da permeabilidade de pavimentos e remodelação das paragens de transportes coletivos;
	Qualificação do ambiente urbano no troço da Rua Dr. Adriano Vaz Velho, junto à E.B.2.3;
	Requalificação dos cruzamentos viários e pedonais com a Avenida Gago Coutinho;
	Implementação de medidas para promoção da segurança rodoviária e tráfego pedonal;
	Estudo de viabilização da implementação da rede de transportes públicos e remodelação das paragens;
	Requalificação das paragens de veículos de transporte escolar;
	Revisão do Plano de Sinalização e Trânsito, incluindo o reordenamento do estacionamento, com definição de novas bolsas.



LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none">• Promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social, recreativa e económica dos espaços urbanos como fator de identidade e de competitividade urbana;• Promoção da inclusão social;• Promoção da coesão urbana e funcional da cidade, no respeito pelas especificidades próprias de cada estrutura funcional• Promoção da competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação e redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e dos espaços exteriores de utilização coletiva• Desenvolvimento de ações que promovam atividades de natureza social, económica e cultural e a criação de emprego e incentivem o empreendedorismo• Promoção do potencial lúdico e recreativo da cidade, nomeadamente pela definição de estratégias na estrutura associativa e comercial (de restauração e bebidas) local• Desenvolvimento da vida comunitária coletiva através da requalificação dos espaços verdes, urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva• Potenciação de captação de novos visitantes e turistas;• Promoção da melhoria da acessibilidade e mobilidade, incluindo a mobilidade condicionada	Fomento da construção de equipamento público de apoio ao desenvolvimento sócio educativo, cultural e social
	Desenvolvimento de programas de inclusão social
	Construção de equipamento de promoção de inclusão social
	Implementação do Plano de Acessibilidade e Mobilidade



LINHAS DE INTERVENÇÃO ESTRATÉGICA	QUADRO DE AÇÕES A IMPLEMENTAR
<ul style="list-style-type: none"> • Promoção da coesão urbana e funcional da cidade, no respeito pelas especificidades próprias de cada estrutura funcional; • Promoção da competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação e redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e dos espaços exteriores de utilização coletiva; • Promoção do potencial lúdico e recreativo da cidade; • Desenvolvimento da vida comunitária coletiva através da requalificação dos espaços verdes, urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva; • Potenciação de captação de novos visitantes e turistas; • Promoção da melhoria da acessibilidade e mobilidade, incluindo a mobilidade condicionada; • Promoção da sustentabilidade ambiental através de soluções técnicas mais benignas para o ambiente; 	Completar o processo de reabilitação «antigo campo da feira»
	Qualificação de áreas verdes
	Reabilitação e valorização ambiental do “vazio urbano” da Courela da Pedreira e recuperação da linha de água
	Valorização do ambiente urbano no “vazio urbano” junto ao extremo nascente do Estádio 1º de Maio
	Reabilitação e valorização ambiental de espaços públicos em abandono
	Implementação de parque de serviço para autocaravanas
<ul style="list-style-type: none"> • Promoção da competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação e redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e dos espaços exteriores de utilização coletiva; • Fomento da reabilitação dos edifícios degradados ou devolutos; • Melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificadas; • Promoção da melhoria da acessibilidade e mobilidade, incluindo a mobilidade condicionada; • Fomento da adoção de critérios de eficiência energética; • Promoção da sustentabilidade ambiental através de soluções técnicas mais benignas para o ambiente; 	Reabilitação de imóveis
	Reformulação do Eixo 5 do Programa MorSolidário para alargamento do seu âmbito de incidência
	Remodelação e redimensionamento das redes de infraestruturas, nomeadamente de abastecimento de água e de recolha de águas residuais
	Apeamento e substituição por redes subterrâneas das infraestruturas de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações
	Reformulação do sistema de recolha e gestão dos resíduos sólidos urbanos, nomeadamente ao nível das redes prediais



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 da Avenida e Antigo Campo da Feira, 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 da Avenida e Antigo Campo da Feira 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 da Avenida e Antigo Campo da Feira.

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