



MONTEMOR | O | NOVO câmara municipal

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE **SÃO PEDRO**

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO	5
1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	15
2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO PEDRO	18
2.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	18
3. QUADRO DE INCENTIVOS	19
3.1. BENEFÍCIOS FISCAIS	19
3.2. OUTROS INCENTIVOS	23
ANEXO	
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	01



1. INTRODUÇÃO

No âmbito das 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, apresenta-se a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Pedro.



1- Rua Pelágio Peres; 2 - Antigos armazéns da EPAC; 3 - Loteamento da Horta do Goivo; 4 - Largo Machado dos Santos e Estação

No início do Século XXI a dinâmica económica e de emprego no Concelho e na Cidade de Montemor-o-Novo sofreu uma desaceleração bastante acentuada, razão pela qual essa foi uma das fileiras identificadas na *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo* (2007) como



carecendo de intervenção prioritária, enquanto fator fundamental de alavanca do desenvolvimento concelhio.

Na sequência deste documento várias têm sido as iniciativas que a autarquia tem vindo a implementar ao longo dos últimos anos, para reverter a estagnação e o retrocesso ao nível do desenvolvimento económico, entre as quais o *Projeto de Urbanismo Comercial* que incidiu sobre as ruas de Aviz, das Escadinhas, 5 de Outubro, do Passo, de Lisboa, Curvo Semedo e Praça da República – **Montemorcom** (2003) – e mais recentemente a instalação do **CAME**¹ (*Centro de Acolhimento às Micro e PME do Concelho de Montemor-o-Novo*).

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.

Assim, a aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes é premente, devendo assentar na recuperação do parque edificado, na diversificação de usos, na capacidade de captação de novas atividades económicas e no aproveitamento de espaços/edifícios desativados para outros fins, visando a atração de novas funções e a fixação

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.



de atividades e de emprego mais qualificado, proporcionando melhorias na qualidade de vida da população através de um desenvolvimento urbano sustentável.

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

No início do séc. XX, mais precisamente a 2 de setembro de 1909, é inaugurada a estação de caminho-de-ferro de Montemor-o-Novo, situada na periferia oeste da vila, paralelamente à estrada para Alcácer do Sal (Estrada Nacional n.º 2), que culminava o ramal Torre da Gadanha – Montemor-o-Novo, motivando a extensão do tecido urbano nesta direção, materializado com a construção de um conjunto importante de lagares e armazéns.



5 e 6 - Estação CP

Esta infraestrutura é decisiva no desenho urbano da zona poente da atual cidade de Montemor-o-Novo. É neste período que se prolonga a Rua da Estação e se forma o Largo da Bandeira, sendo da década de 1940 a construção do grande complexo de armazéns da Federação Nacional de Produtores de Trigo (posteriormente EPAC) que, situado mesmo ao lado da estação de caminho-de-ferro, permitia escoar as produções cerealíferas do concelho para todo o país.



A alteração da política agrícola nacional, o desmantelamento da EPAC e, em 1989, o encerramento do ramal Torre da Gadanha-Montemor-o-Novo, marcaram um período de estagnação/declínio da expansão urbana desta zona da cidade.



7 - Maquinaria da EPAC; 8 - Maquinaria da EPAC; 9 - Interior dos armazéns da EPAC; 10 - Exterior dos armazéns da EPAC

O caso dos armazéns da EPAC foi sintomático deste processo de declínio urbano: desde o fim das campanhas do trigo que este vasto conjunto arquitetónico vinha perdendo importância, ficando completamente devoluto desde a extinção da EPAC, em 1999. A aquisição pela Câmara Municipal, em 2002, procurou inverter esta tendência, objetivando a recuperação e manutenção deste amplo espólio arquitetónico, bem como a musealização da maquinaria de



calibração de cereais, ainda existente, reabilitando o espaço para novos usos, nomeadamente a utilização pública através da instalação dos serviços técnicos municipais.

Atualmente, além de alguns armazéns e oficinas municipais, estão sediados nas antigas instalações da EPAC, associações e grupos desportivos e etnográficos que alí desenvolvem as suas atividades mas que urge instalar mais condignamente, para que continuem a desenvolver as suas atividades e possam vir a dinamizar novas valências a elas associadas e passíveis de gerar importantes impactos económicos:

- Rancho Folclórico Fazendeiros de Montemor-o-Novo, criado no ano de 1958, é membro efetivo da Federação de Folclore Português, é sócio fundador da Associação de Folcloristas do Alto Alentejo, está filiado no INATEL, é membro da Confederação Portuguesa das Coletividades de Cultura e Recreio, é membro fundador da Federação Distrital de Évora das Coletividades e é membro efetivo da Federação de Apoio a Festivais Internacionais de Folclore. Desde 2001, o Rancho é responsável pela Mostra Internacional de Folclore, que decorre em Montemor-o-Novo, em formato bienal;
- CIRANDA – Associação de Artesãos e Artistas Plásticos da Região de Montemor-o-Novo, constituída em 1997, tem como principal missão a promoção, divulgação e valorização do artesanato da região. A Ciranda é formada por artesãos na área da cestaria, trapologia, pintura de mobiliário, olaria, trabalhos em pele e couro, pintura em tecido e artes decorativas, colaborando com várias entidades, nomeadamente o CEARTE – Centro de Formação Profissional do Artesanato e o PPARTE – Programa para a Promoção dos Ofícios e Micro Empresas Artesanais;
- Grupo de Cicloturismo de Montemor-o-Novo, que desde 1993 tem por principal objetivo a promoção e participação em passeios de cicloturismo e BTT e a divulgação de ambas as modalidades;
- ALMANSOR Futebol Clube que desde 2004 se dedica essencialmente à formação, divulgação e prática de futsal, masculino e feminino.



O próprio edifício da antiga *Estação do Caminho-de-ferro*, propriedade da REFER e consagrado como valor patrimonial sujeito a proteção, pelo **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, e que outrora foi um interessante bar de música ao vivo, encontra-se hoje devoluto e bastante vandalizado, malgrado a qualidade dos exemplos de azulejaria da época de construção e os elementos construtivos em madeira que o compunham.

O Largo Machado dos Santos, fronteiro à estação da CP, foi remodelado e reabilitado em 2003 e coparticipado financeiramente pelo **POR Alentejo** (*Programa Operacional Regional*), assumindo-se não só como a principal zona verde desta ARU de São Pedro, mas também como a “entrada” da **Ecopista do Montado**, desenvolvida sobre a antiga linha de caminho de ferro desativada, através da ponte ferroviária, até à Torre da Gadanha. Consiste num espaço aprazível e cuidado e, pese embora a ocorrência de alguns cafés e tasquinhas nas suas imediações, manifesta usualmente pouca vivência social e coletiva, certamente muito pela escassez de dinâmica de “esplanada” dos proprietários do tecido comercial.

Apesar do **Ante-plano de Urbanização de Montemor-o-Novo**, de 1963, definir as áreas envolventes à estação de caminho-de-ferro, tanto para sul como para norte, como zonas industriais, só acabou por se concretizar, a partir de 1986, o loteamento da Horta do Goivo, a sul do Largo Machado dos Santos, onde se foram desenvolvendo pequenas oficinas e armazéns. Este loteamento foi sujeito a sucessivos aditamentos, culminando, em 1990, com uma área total de 3588,80m², subdividida em 21 lotes.



Embora mantenha em funcionamento algumas das atividades que lhe deram origem, este tecido empresarial foi sensível à deslocalização do centro industrial do concelho para a zona industrial da Adua, não tendo havido renovação das empresas que aqui funcionavam, com os inerentes impactos urbanísticos associados a esta estagnação.



12 e 13 – Loteamento da Horta do Goivo

Pese embora ter existido uma dinâmica de reaproveitamento destes espaços, concentrada nos anos 90, quando se instalaram nesta zona vários equipamentos de diversão noturna, esta vertente lúdica e recreativa também não subsistiu, ficando estes edifícios devolutos ou com utilização muito residual. Ainda que permaneçam na área, ou na sua envolvente próxima, alguns estabelecimentos com esta valência, nomeadamente o *Musicafé* e o *Regalenga*, a antiga dinâmica recreativa foi-se esbatendo ao longo dos anos, sem que se tivesse realocado em outras partes da cidade.

Ainda no panorama industrial, foram desenvolvidos vários lagares e armazéns, sobretudo a norte da antiga estrada de Lisboa (atual Rua Curvo Semedo), destacando-se a *Vila Maria Helena*, de construção contemporânea com a dos edifícios da EPAC. Também estes equipamentos ficaram devolutos quando a sua atividade industrial cessou, mantendo-se na



sua maioria encerrados, mas contendo ainda algum equipamento e consequentemente algum potencial museológico.

Do ponto de vista habitacional, esta área cresceu na década de 50 do século passado, através do desenvolvimento do Bairro de São Pedro, que veio definir um novo limite urbano a sudoeste da cidade. No mesmo período, completava-se o Largo Machado dos Santos, confinando o espaço entre a Estação e a Estrada Nacional n.º 2.



14 - Rua da Estação e Bairro das Fontainhas; 15 - Bairro de São Pedro

Se a urgência de reabilitação destes bairros não passa necessariamente pelo tecido edificado, já o mesmo não acontece com o ambiente urbano, os espaços de utilização coletiva e as infraestruturas urbanas. Muito à semelhança da malha urbana ainda não reabilitada da cidade, concentram-se aqui arruamentos sem definição concreta da circulação pedonal, deficientes sistemas de abastecimento de água e de recolha de águas residuais e incessantes atravessamentos de cabos das redes aéreas de distribuição de energia elétrica e das operadoras de telecomunicações, num quadro que urge reverter.

O *Ante-plano de Urbanização*, anteriormente referido, propunha uma nova área residencial a completar a zona a sul da Estrada Nacional n.º 4, ocupando todo o espaço a oeste da Travessa



da Cruz da Conceição, dando continuidade a esse arruamento e ligando-o tanto à Rua Curvo Semedo como à Avenida Gago Coutinho. No entanto, este novo bairro, projetado com 38 fogos habitacionais com rés-do-chão e 1º andar, avançou de forma muito residual, estando apenas construídos menos de 25% do total de fogos projetados, numa pequena faixa encostada ao limite norte desta zona, contígua à rotunda de Lisboa.

Esta área construída acaba por ficar praticamente isolada da restante cidade, havendo uma grande zona não edificada, a sul, que também a separa do tecido urbano, não se tendo concluído, até ao presente, as propostas de ligação à Rua Curvo Semedo e à Avenida Gago Coutinho, nem se vislumbrando forma de atualmente conseguir concretizar essa ligação.

O desenvolvimento do tecido habitacional desta parte da cidade estabilizou com os loteamentos, relativamente recentes (anos 70 a 90 do século passado), do Bairro das Fontainhas e do Bairro 25 de Abril.



16 - Bairro 25 de Abril

Na última década, surgiu a intenção de preencher o vazio urbano situado entre o Bairro de São Pedro e o Bairro das Fontainhas, ligando estas duas zonas da cidade. No entanto, apesar do processo ter sido aprovado e das infraestruturas terem sido construídas, este loteamento



não vingou, ficando por construir os 22 fogos habitacionais e os 3 comerciais projetados e mantendo-se a quebra do tecido urbano entre os dois bairros atrás referidos.

No total, os vários conjuntos residenciais descritos albergam 410 habitantes, conforme dados dos censos de 2011, correspondendo a menos de 5% da população da cidade, confirmando-se que é uma zona muito pouco expressiva no panorama habitacional de Montemor-o-Novo.

Do ponto de vista comercial, a atividade é ainda mais residual, subsistindo apenas alguns balcões de venda associados às oficinas do loteamento da Horta do Goivo e, mais a sul, uma cooperativa local, fornecedora de produtos para agricultura e pecuária, a *Cooperativa Caminhos do Futuro*, que se caracteriza por razoável expressão e dinamismo.

Também aqui se localiza o polo laboratorial da *COPRAPEC – Cooperativa Agrícola de Compra e Venda de Montemor-o-Novo*, que de entre a comercialização de produtos e outros serviços de sanidade animal, dispõe de um laboratório veterinário certificado que presta serviços a seis concelhos do Alentejo e para a *Direção Geral de Alimentação e Veterinária*.

A sul do Bairro de São Pedro, foi recuperado o *Telheiro da Encosta do Castelo*, em 1990, por iniciativa das então formadas *Oficinas do Convento*, *Associação Cultural* e *MARCA, Associação de Desenvolvimento Local*, visando reavivar as antigas profissões e os ancestrais modos de utilização de materiais associados à construção tradicional. Esses objetivos ainda hoje se mantêm, tendo vindo a ser ampliados e derivando no funcionamento atual do *Telheiro*, também enquanto polo de investigação artística e de produção escultórica.

Mais recentemente foi reconvertido o edifício dos antigos lavadouros públicos, interessante exemplar da arquitetura do *Estado Novo*, funcionando agora como *Centro de Investigação em Cerâmica*, alargando assim a área de atividade do *Telheiro* e da própria associação *Oficinas do Convento*.



Os restantes equipamentos públicos localizados na ARU de São Pedro servem de apoio às atividades gerais da câmara (serviço de frota, armazéns, oficinas, etc.), não correspondendo a serviços diretamente proporcionados à população.



17 – Centro de Investigação em Cerâmica; 18 – Largo Machado dos Santos

Finalmente, está também localizada nesta zona a ETAR de São Pedro que, por já não cumprir as normas comunitárias da *Diretiva de Águas Residuais Urbanas*, carece de intervenção urgente. O sistema de saneamento em alta na cidade é gerido pela Águas Públicas do Alentejo, desde Maio de 2013, estando em curso um aviso de concurso, no âmbito do POSEUR, para a construção de nova ETAR.

Trata-se, portanto, de uma área que se desenvolveu de uma forma relativamente rápida, muito associada à instalação da estação de caminho-de-ferro e às indústrias e armazéns adjacentes e o conjunto de alterações económicas e políticas das últimas décadas do século passado, bem como o encerramento deste equipamento âncora (estação da CP), fez com que a sua desvitalização e estagnação ocorresse de forma igualmente rápida.

Assim, sem uma intervenção integrada que procure uma reabilitação urbana sustentável, dando resposta aos constrangimentos identificados, esta zona da cidade continuará a perder



vida e atividade, sobrando edifícios industriais e armazéns devolutos, agudizando-se de ano para ano o estado de degradação deste património edificado e desta zona da cidade.

1.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A delimitação da ARU de São Pedro é o primeiro passo para a implantação de uma intervenção integrada nesta zona da cidade, tendo como alvo prioritário a regeneração física, económica e social do património edificado industrial (degradado e/ou obsoleto) e dos espaços públicos, baseada sobretudo numa componente associativa robusta e de fortes dinâmicas.

Constatando-se que o problema não é tanto o estado de conservação físico do edificado, sobretudo habitacional, salvo algumas situações pontuais, mas antes o estado de fragilidade do tecido económico existente, a desadequação do edificado não habitacional à procura atual e a desvitalização dos espaços públicos, é urgente inverter esta situação, procurando-se uma ação que se pretende abrangente e essencialmente sediada no universo de pessoas, empresas, associações e demais atores locais/regionais a envolver na intervenção de reabilitação preconizada, potenciando o “*capital*” em presença e suprimindo as debilidades identificadas.

Tendo em conta a elevada importância do montado na região e destacando-se a criação de valor económico associado aos produtos endógenos do concelho, nomeadamente, o azeite, a cortiça, os enchidos, o mel e o vinho, realça-se a importância que estes produtos e o seu processamento e gestão podem ter na economia local e na criação de emprego. Esta aposta deve ser replicada também para as atividades tradicionais e o “*saber fazer*” ancestral e de boas práticas, quer ambientais quer de sustentabilidade.

Por outro lado, considerando a atual distribuição dispersa pela cidade, dos serviços técnicos municipais, a precaridade de alguns desses espaços e os constrangimentos que daí advêm, quer para os trabalhadores quer para os munícipes, inclusive implicando alguma perda de



eficiência e de eficácia da resposta de um serviço público que se pretende ágil, incisivo e célere, verifica-se a necessidade urgente de intervir de forma corretiva, de modo a melhorar significativamente a sua relação com os cidadãos e com as empresas e outras entidades, tornando-se mais competente e melhor qualificado.

A ocorrência de alguns cafés, bares e pubs, beneficiando do facto de esta ser uma zona menos expressiva em termos habitacionais e diminuindo deste modo as habituais fricções que esta atividade económica específica costuma despertar na vizinhança residencial, não deve ser esquecida ou desmerecida, até porque atualmente esta zona continua a ser o local com mais espaços de diversão noturna da cidade.

Também a presença de alguns equipamentos industriais em bom estado de conservação e a sua eventual musealização, devem ser tidos como instrumentos de incremento do potencial lúdico e recreativo que a ARU de São Pedro já revela, embora de forma cada vez mais incipiente.

De um modo genérico, e para além daqueles já delineados na *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo*, os objetivos estratégicos inerentes à delimitação da ARU de São Pedro, podem resumir-se nos seguintes pontos:

- Promover a sustentabilidade económica, ambiental, recreativa e social dos espaços urbanos, que potenciem a inovação, o empreendedorismo, a criação de emprego e a qualidade da oferta prestada, quer para residentes quer para visitantes;
- Promover a coesão funcional da cidade, no respeito pela especificidade própria da área, anulando fraturas ou externalidades do tecido urbano;
- Promover a competitividade da cidade, nomeadamente pela reabilitação / redimensionamento das redes de infraestruturas urbanas e da potenciação da qualidade do ambiente urbano e dos espaços exteriores de utilização coletiva;



- Incentivar as redes de cooperação local e regional, capazes de proporcionar o esbatimento das assimetrias territoriais, nomeadamente através do investimento em estruturas de acolhimento tecnológico e de empreendedorismo inovador, com o tecido empresarial e produtivo como agentes dinamizadores;
- Apoiar a estrutura associativa local no desenvolvimento e ampliação das suas valências específicas, enquanto possíveis impulsionadores de desenvolvimento económico;
- Promover o potencial lúdico e recreativo da cidade, nomeadamente pela definição de estratégias sediadas na estrutura associativa e comercial (de restauração e bebidas) locais e pela promoção de novos estabelecimentos de animação noturna de qualidade, a sediar no edificado não habitacional reabilitado para o efeito;
- Promover a requalificação do tecido empresarial ainda ativo;
- Recuperar e reabilitar o edificado não habitacional existente, reconvertendo-o para a instalação dos serviços técnicos municipais, para sediar as associações locais e para possíveis focos de musealização de carácter industrial;
- Promover funções urbanas inovadoras nos espaços recuperados, nomeadamente as potenciadoras de uma melhor adequação entre a mão-de-obra local e o mercado de emprego sub-regional, baseadas nos saberes tradicionais e nos produtos endógenos;
- Direcionar o investimento municipal em ações de qualificação de espaços e infraestruturas, como fator desencadeador de processos mais vastos e de dinâmicas mais vigorosas de reabilitação urbana;
- 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 a sustentabilidade ambiental mediante a adoção de soluções técnicas benignas para o ambiente;



- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO PEDRO

2.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Partindo de um conceito amplo de reabilitação urbana e salientando a necessidade de atingir soluções coerentes e articuladas, que respondam a problemáticas não só da ARU em si, mas também da cidade como um todo, objetiva-se implementar uma intervenção integrada de reabilitação, sobretudo nas vertentes funcionais, administrativas, económicas, associativas e recreativas, incentivando sinergias com os vários agentes locais, públicos e privados, e promovendo o empreendedorismo empresarial.

A modernização administrativa dos serviços municipais, como garante de uma melhor qualificação e eficácia do serviço público prestado, está também subjacente à delimitação da ARU de São Pedro.

A área que se pretende venha a constituir esta ARU corresponde à zona que se desenvolveu num período muito específico de crescimento da cidade, quando o tecido urbano se alargou para oeste, na sequência da instalação do terminal ferroviário e respetivas indústrias e armazéns associados, incluindo também as zonas habitacionais que se desenvolveram para albergar os trabalhadores destas novas indústrias, como o Bairro de São Pedro, bem como aquelas outras, suas contemporâneas.

Por questões de coerência funcional alargou-se o limite da ARU aos bairros de construção posteriores e às fraturas correspondentes àqueles que foram projetados (e, eventualmente, infraestruturados) e que nunca chegaram a ser construídos, numa área de 17,89 hectares em que se localizam 138 edifícios residenciais.



Assim, à delimitação da ARU de São Pedro, estão subjacentes os seguintes critérios:

- Semelhança de realidades urbanas, de debilidades e de oportunidades, associadas a um momento muito concreto do desenvolvimento urbano;
- Necessidade de tornar mais funcional e apelativa aquela área de per si, e de conferir uma maior coerência e coesão entre esta e o resto da cidade, garantindo a continuidade urbana;
- Inverter a reduzida inovação e diferenciação das atividades económicas e de lazer e o fraco empreendedorismo empresarial e associativo;
- Criar condições objetivas para uma melhor apropriação do espaço, consolidando a cidade e repensando soluções para os vazios existentes.

3. QUADRO DE INCENTIVOS

3.1. 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 de São Pedro, 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 de São Pedro 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.

3.2. 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 de São Pedro.



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