



Assessoria Técnica Externa
**ELABORAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE
REABILITAÇÃO URBANA
DE MONTEMOR-O-NOVO**

**Programa Estratégico de Reabilitação
ORU do Castelo e Arrabalde**

Abril de 2018

Índice

1. ESTRATÉGIA	1
1.1. Objetivos	1
1.2. Modelo Territorial	4
2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	7
2.1. Tipo de Operação	7
2.2. Intervenções	7
2.3. Instrumentos de execução da ORU	26
2.4. Benefícios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, aplicáveis na ARU do Castelo e Arrabalde	27
<i>2.4.1. Benefícios fiscais</i>	<i>27</i>
<i>2.4.2. Incentivos de natureza regulamentar</i>	<i>30</i>
<i>2.4.3. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais de apoio à reabilitação urbana</i>	<i>30</i>
<i>2.4.4. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais de apoio à reabilitação urbana</i>	<i>32</i>
2.5. Programação da execução e financiamento da Operação	34
3. MODELO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	39
3.1. Entidade Gestora	39
3.2. Modelo de Gestão	39
<i>3.2.1. Gestão política e estratégica</i>	<i>40</i>
<i>3.2.2. Gestão Operacional</i>	<i>41</i>
3.3. Monitorização e Avaliação	43
<i>3.3.1. Relatório Anual de Monitorização</i>	<i>43</i>
<i>3.3.2. Relatório de Avaliação</i>	<i>44</i>

1. ESTRATÉGIA

A estratégia para a reabilitação urbana da ARU do Castelo e Arrabalde (CA) inscreve-se na estratégia mais abrangente de desenvolvimento e de regeneração urbana da Cidade, já expressa no PARU de Montemor-o-Novo, que preconiza uma atuação repartida entre o fortalecimento da economia urbana, a qualificação e valorização da área histórica e um esforço na coesão urbana em termos económicos e sociais, e também nas estratégias de desenvolvimento urbano e concelhio preconizadas no PEDU e na Carta Estratégica de Montemor-o-Novo 2025.

O presente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU do Castelo e Arrabalde**, foi antecedido por levantamentos e trabalhos de caracterização e diagnóstico relativos ao edificado e aos espaços públicos, desenvolvidos na 1ª Fase e sistematizados no *Relatório de Caracterização e Diagnóstico*. Esse Relatório inclui igualmente uma análise e uma perceção mais alargadas sobre a integração da ARU do CA na estrutura urbana da Cidade e sobre o papel que esta ARU desempenha - e pode vir a desempenhar - nessa mesma estrutura, tendo em conta o desafio central da reabilitação urbana.

1.1. OBJETIVOS

O Centro Histórico, na maior parte da sua extensão coincidente com a ARU do Castelo e Arrabalde é um importante ativo para a afirmação da competitividade da Cidade e para que esta venha a assumir-se como centro residencial, de cultura e lazer no espaço regional (e no eixo Lisboa - Évora), dotado de uma imagem e estrutura urbana distintas, com valor patrimonial, identidade alentejana e um ambiente urbano de excelência.

Na ARU do Castelo e Arrabalde a principal preocupação é reverter o processo de declínio e desvitalização demográfica e funcional progressivo e acentuado.

Com esta Operação pretende-se viabilizar uma intervenção integrada e multidimensional de regeneração urbana, em que a valorização da imagem identitária, a revitalização da função residencial e das funções especializadas de cultura, lazer, animação e turismo, assumem um papel decisivo na vivificação e recuperação da centralidade do centro histórico no contexto da Cidade.

Os principais objetivos gerais e específicos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU do Castelo e Arrabalde são os seguintes:

- ✓ **Objetivo 1 - Criar um ambiente urbano de excelência e com forte imagem identitária, propício à atração de residentes e de atividades especializadas, à animação urbana e fruição turística, através da qualificação ambiental e urbanística dos espaços públicos.**
 - Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, largos e praças do centro histórico) que constituem um sistema de

espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição e atrativas para residentes, visitantes e turistas e para a realização de iniciativas de animação urbana;

- Melhorar as condições de acessibilidade e circulação privilegiando a acessibilidade pedonal mas garantindo igualmente a eficácia da circulação rodoviária e do estacionamento;
- Criar uma imagem urbana coerente, assegurando a continuidade e coerência das intervenções nos espaços públicos nomeadamente por via de aplicação de sinalética, iluminação pública, mobiliário urbano e materiais de pavimentação (e outros) coerentes entre as diversas intervenções;
- Modernizar as infraestruturas urbanas destacando-se a substituição da rede unitária de drenagem por rede separativa, pela requalificação de outras redes quando tal se demonstre necessário e por uma rede de iluminação pública que proporcione segurança e conforto e valorizadora do património edificado.

✓ **Objetivo 2 - Promover a revitalização social através da atração de novos residentes, alicerçando este processo na reabilitação e qualificação do parque habitacional**

Face à importância da função residencial (predominante - 969 alojamentos familiares), ao envelhecimento demográfico e do parque habitacional e à elevada percentagem de alojamentos vagos (21% em 2011), este objetivo, exige neste momento um forte investimento na reabilitação do parque habitacional e atração de novos residentes, fundamental para assegurar a vitalidade social da área histórica, mas também o desenvolvimento urbano equilibrado e coeso da Cidade. A relevância deste objetivo é reforçada pela persistência de problemáticas associadas à pobreza, desemprego e exclusão social que justifica, também, a promoção de iniciativas que contribuam para a fixação de habitantes a preços controlados, sendo esta conjugação de interesses uma oportunidade para a revitalização do CH através de uma intervenção municipal com efeitos demonstrativos e exemplar.

- Promover a reabilitação e a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, garantindo a salvaguarda e valorização do património edificado com interesse histórico e/ou arquitetónico, essencial para preservar a imagem identitária desta área da Cidade e a sua atratividade;
- Promover a ocupação dos alojamentos vagos;
- Promover a fixação de população com maiores dificuldades de acesso à habitação, contribuindo para a integração e coesão social;
- Promover a qualificação e diversificação de serviços de proximidade.

✓ **Objetivo 3 - Promover a revitalização funcional e a animação urbana, através da diversificação e modernização das funções especializadas de cultura, lazer e turismo, alicerçando este processo na reabilitação e refuncionalização do património edificado**

- Promover a reabilitação dos edifícios e espaços não habitacionais e a qualificação das suas funções, garantindo a salvaguarda e valorização do património edificado com interesse histórico e/ou arquitetónico, essencial para preservar a imagem identitária desta área da Cidade e a sua atratividade.
- Promover a reutilização de edifícios e espaços não habitacionais encerrados/sem atividade, com potencial para acolher atividades que viabilizem a revitalização e animação urbanas;
- Promover a qualificação e dinamização dos equipamentos e de atividades culturais, de lazer e turismo.

Este objetivo exige uma articulação com a promoção e animação socio-cultural e a revitalização de atividades que tragam mais-valias ao cenário cultural.

✓ **Objetivo 4 - Mobilização de proprietários e investidores para a reabilitação e revitalização urbanas e promover a dinamização do mercado imobiliário**

O processo de reabilitação urbana exige um forte esforço na sensibilização dos proprietários, agentes económicos, culturais e outros parceiros e a criação de incentivos (financeiros e outros) para o investimento na Área de Reabilitação Urbana.

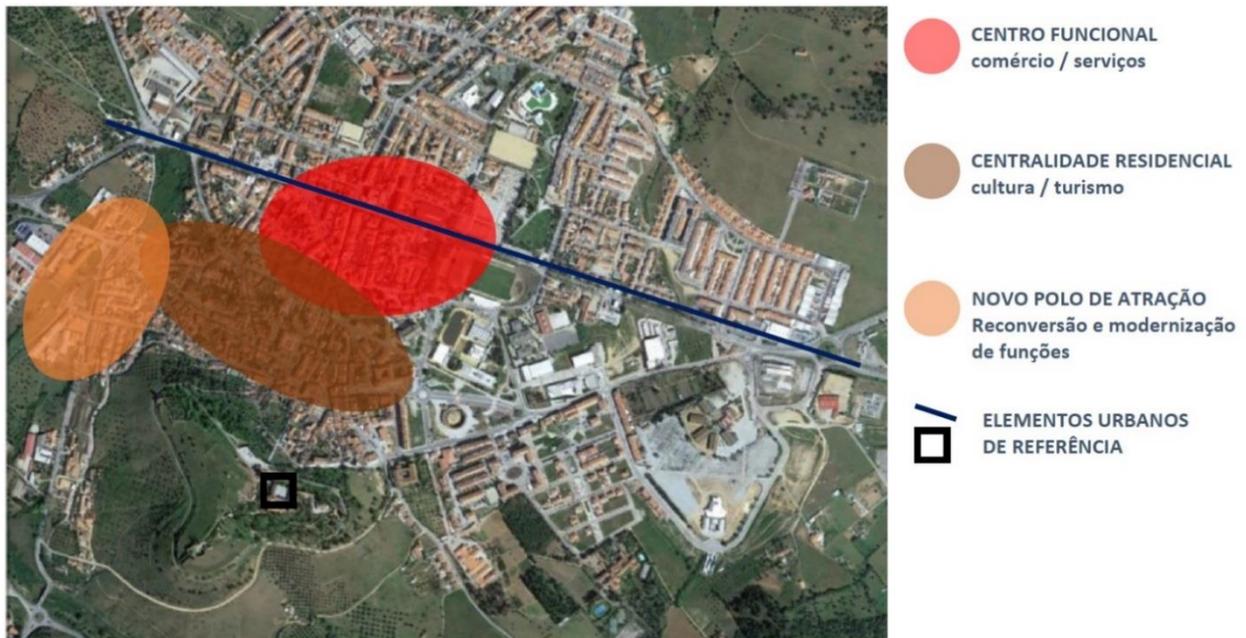
- Divulgar instrumentos financeiros e apoios nacionais e comunitários à reabilitação urbana e prestar apoio técnico a iniciativas de reabilitação e revitalização urbana;
- Definir e divulgar benefícios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação e revitalização urbanas.
- Incentivar o investimento e iniciativas de empreendedorismo ou outras, por parte de proprietários, outros investidores e agentes económicos, culturais, etc., com impacto na qualificação e revitalização das funções urbanas e da economia urbana que, simultaneamente, envolvam a reabilitação e reutilização do edificado. Para tal será importante a mediação de processos que associem a reabilitação de edifícios disponíveis às dinâmicas de empreendedorismo empresarial, associativismo cultural, de lazer e animação urbana e turística visando a instalação de negócios âncora, serviços ou equipamentos, envolvendo o Município, proprietários e empreendedores/investidores;
- Promover ações de animação urbana.

1.2. MODELO TERRITORIAL

O Modelo territorial da ORU do Castelo e Arrabalde, decorre da visão mais alargada de regeneração urbana da Cidade e do papel que esta área desempenha na estratégia definida para o conjunto das 3 ARU, que preconiza uma atuação repartida entre o fortalecimento da economia urbana, a qualificação e valorização da área histórica e um esforço na coesão urbana em termos económicos e sociais.

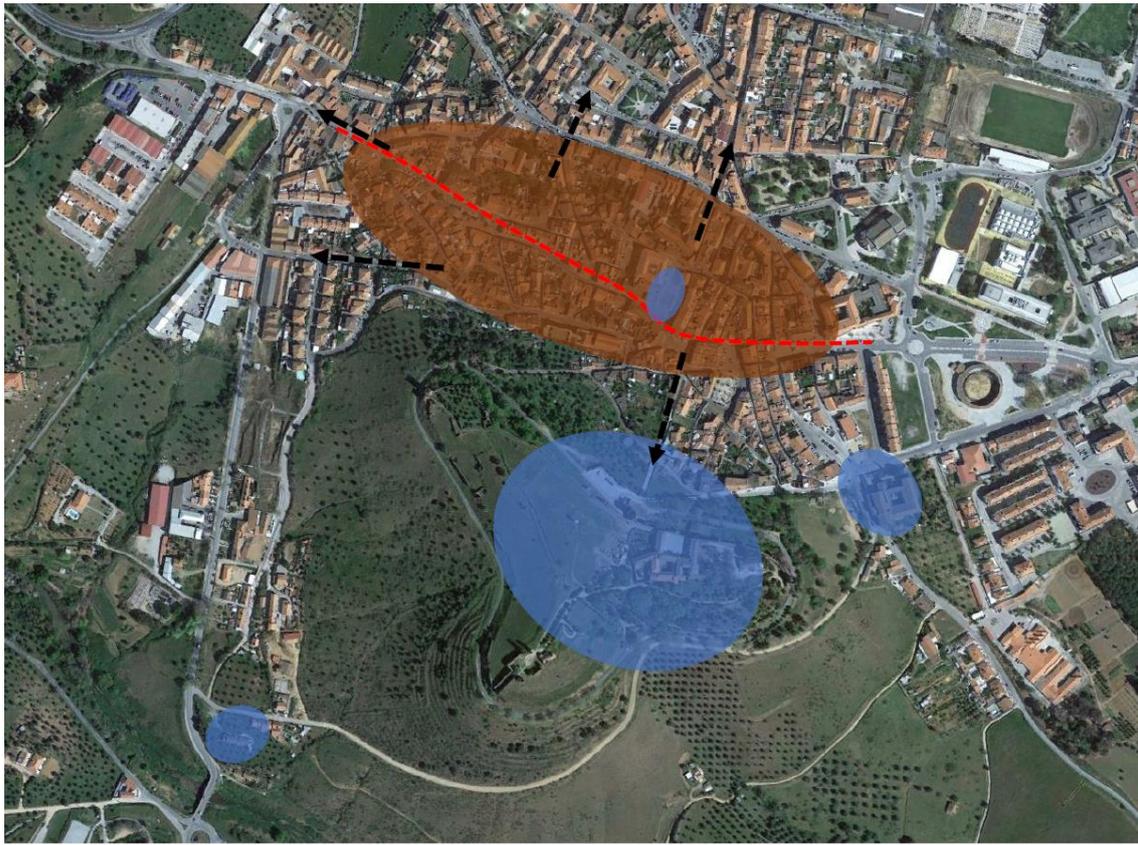
O esquema do Modelo Territorial apresentado na Figura 1, pretende dar uma visão das opções mais relevantes para a reabilitação e regeneração urbana da Cidade, que estão subjacentes às propostas de intervenção de cada uma das três Operações de Reabilitação Urbana - Castelo e Arrabalde, Avenida e Antigo Campo da Feira e S. Pedro.

Figura 1 - Modelo Territorial das ARU de Montemor-o-Novo



O esquema apresentado na Figura 2, traduz a visão territorial das principais opções subjacentes à estratégia definida para a ORU do Castelo e Arrabalde. Nesse sentido, este esquema deve ser entendido como uma orientação genérica, flexível e ajustável e não se vincula estritamente às intenções/propostas concretas apresentadas e que integram o Programa desta ORU.

Figura 2 - Modelo Territorial da ORU do Castelo e Arrabalde



- Zona Residencial (a revitalizar) ●
- Eixo de estruturação Urbana ➔
- Espaços culturais de referência ●
- Ligações a São Pedro, ao Centro funcional da Cidade e à Zona Monumental do Castelo ➔

Fonte: Google Earth, 2017. Tratamento próprio (IESE, 2017).

O Modelo Territorial proposto, reflete as seguintes opções:

- Valorização e revitalização do sistema de espaços públicos que atravessa toda a ARU, ligando largos e praças da zona histórica

Este notável sistema de espaços públicos constitui um importante fator de revitalização da área histórica, enquanto suporte das funções residencial, de cultura e turismo e de animação urbana. A sua reabilitação e valorização, em particular dos largos e praças mais emblemáticos, sendo um contributo muito relevante para a valorização da imagem identitária desta área da Cidade e do seu património construído terão, simultaneamente, um papel fundamental na abertura e atratividade da zona histórica como espaço residencial, de vivência urbana e de visitação turística. Constitui um eixo privilegiado para o pequeno

comércio e serviços de âmbito local, de apoio à população residente, comércio especializado e restauração.

O projeto de reabilitação do Largo dos Paços do Concelho e Terreiro de S. João de Deus (integrado numa intervenção mais abrangente de reabilitação deste sistema de espaços públicos), onde se localizam a Biblioteca e Galeria de arte municipais, e onde será criada uma nova zona de estadia e lazer, é demonstrativo do potencial deste sistema de espaços públicos enquanto percurso para explorar e usufruir do centro histórico, e do papel que se pretende que venha a assumir na revitalização urbana desta ARU.

- *Valorizar e revitalizar a função residencial.*

Apesar do progressivo abandono do parque habitacional, a função residencial constitui o uso dominante desta ARU. A dimensão do parque habitacional, a qualidade e as características arquitetónicas de grande parte deste património¹ com potencial para reabilitação ou renovação, constituem argumentos para o enfoque na valorização e reabilitação da função residencial nesta ARU, melhorando as condições de habitabilidade e o ambiente urbano.

- *Valorização das funções culturais e turísticas*

Esta ARU é fortemente marcada pela presença de elementos do património com valor histórico e com funções culturais e turísticas, entre os quais se destacam o Centro Interpretativo do Castelo e a Associação Cultural Espaço do Tempo na zona Monumental do Castelo, o Convento de S. Domingos/Museu de Arqueologia, a Biblioteca Municipal, Igrejas e Ermidas. Estes valores patrimoniais, constituem elementos de referência que, no contexto desta ORU devem ser assumidos como polos de revitalização e animação urbana desta ARU, com base nas suas funções culturais e turísticas.

A sua melhor integração na vida da Cidade tem, no entanto, forte relação com o investimento na melhoria da acessibilidade e mobilidade local, qualificando o espaço público e arruamentos que integram percursos de referência nesta ARU e entre esta e as outras ARU contíguas, principalmente a ARU da Avenida e Antigo Campo da Feira.

¹ Esta ARU concentra um elevado número de edifícios classificados como *Imóveis de qualidade* ou *Imóveis com interesse* (666), a maior parte de habitação, entre os quais se encontram interessantes exemplares da arquitetura quinhentista.

2. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

2.1. TIPO DE OPERAÇÃO

A Operação de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde é do tipo *Sistemática*, definida nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, como uma “*Intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*”.

Assim, é no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, que se desenvolve o Programa de intervenção da ORU do Castelo e Arrabalde.

2.2. INTERVENÇÕES

Esta secção contém a identificação das intervenções de reabilitação urbana no espaço público e no edificado que contribuem para materializar os Objetivos definidos, bem como a sua caracterização, apresentada nas Fichas de Projeto.

As intervenções, apresentadas na tabela seguinte, foram agrupadas em duas categorias, em função da sua relevância estratégica face aos Objetivos - *Intervenções Estruturantes* e *Intervenções Complementares*.

Tabela 1 - Identificação das Intervenções estruturantes e complementares

Domínios de Intervenção	Intervenções estruturantes	Intervenções complementares
<i>Espaço Público</i>	<ul style="list-style-type: none">• Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho)• Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade)• Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo.	<ul style="list-style-type: none">• Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira• Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo.
<i>Edificado</i>	<ul style="list-style-type: none">• Recuperação e reabilitação do Convento da Saudação• Reabilitação do Convento de S. Domingos• Reabilitação de habitações, por iniciativa municipal, para arrendamento a famílias carenciadas.	<ul style="list-style-type: none">• Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira• Reabilitação do conjunto de edifícios em mau e muito mau estado de conservação não abrangidos pelas outras intervenções propostas (69 edifícios).

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO			
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA 1	Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico - Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho	
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo		
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo		
Parceiros envolvidos	ND		
Localização	Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico - Largo CM e Terreiro S. João Deus		
Foto atual / extrato da planta			
Descrição Sumária	A zona de intervenção, é uma das zonas de maior relevância na morfologia urbana de Montemor-o-Novo, tratando-se de um importante eixo de acesso ao Castelo, que na continuação da Rua de Lisboa, passa pelo Largo dos Paços do Concelho e pela Rua Teófilo Braga até ao Terreiro de São João de Deus. A intervenção envolve a pavimentação, iluminação de valorização cénica, mobiliário urbano e sinalética.		
Objetivos Específicos	Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, Largos e Praças do Centro Histórico) que constituem um sistema de espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição e atrativas para residentes, visitantes e turistas e para a realização de iniciativas de animação urbana; Melhorar as condições de acessibilidade e circulação privilegiando a acessibilidade pedonal privilegiando a acessibilidade pedonal mas garantindo igualmente a eficácia da circulação rodoviária e do estacionamento.		
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo na ARU	Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade) (Ficha CA 3).		
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Plano de Ação de Regeneração Urbana de Montemor-o-Novo Carta Estratégica de Desenvolvimento de Montemor-o-Novo 2025		
Grau de Maturidade	Intenção		
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio	
		Projeto Base	
		Projeto de Execução	
	Projeto de execução aprovado pelo Município	X	
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado	
Em adjudicação			
Adjudicado			
Em obra (só para os projetos públicos)			
Calendário de Execução (ano/mês)	Início: jul-18	Fim: dez-19	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade	valor (euros)	Observações
Espaços exteriores criados (m²)	0	0 €	
Espaços exteriores reabilitados (m²)	8.400	1.542.198 €	
Edifícios reabilitados (m²)		0 €	
Total	8.400	1.542.198 €	
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%
1- Câmara Municipal - Orçamento	X	231.330 €	15,0%
2- Administração Central		0 €	0,0%
3- Portugal 2020 - Programas operacionais	X	1.310.868 €	85,0%
4 - IFRRU		0 €	0,0%
4 - Entidade Privada		0 €	0,0%
4- Outra Entidade		0 €	0,0%
Total		1.542.198 €	100,0%

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)	8.400	
Edifícios reabilitados (nº)		
Edifícios reabilitados (m ²)		
Alojamentos reabilitados / criadas (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO				
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA 2	Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo		
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo e DGT			
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo / DGCA			
Parceiros envolvidos	ND			
Localização	Acessos e terreiros do Castelo			
Foto atual / extrato da planta				
Descrição Sumária	A intervenção preconizada no presente projeto técnico, incidirá essencialmente sobre: - Paço dos Alcaides e Envolvente da Igreja de São João Batista; Terreiro de Nossa Senhora da Saudação; Terreiro de São Tiago; Ruínas da Igreja Matriz de Santa Maria do Bispo; Ruínas dos Paços do Concelho ou Cadeia; Percurso entre a Porta da Vila ou Porta Nova e o Paço dos Alcaides; Antiga Rua do Sino de Correr - percurso adjacente à muralha, entre a Porta da Vila ou Porta Nova e a Igreja Matriz de Santa Maria do Bispo; Antiga Rua do Bispo; Percurso Terreiro de São Tiago - Achados Arqueológicos, através de dois dos arcos do Convento de Nossa Senhora da Saudação, um deles atualmente entaipado, a desobstruir; (Fonte: Memória Descritiva do Projeto). A intervenção prevê a remodelação de caminhos e acessos, de infraestruturas elétricas e telecomunicações, iluminação decorativa, mobiliário urbano e trabalhos de arquitetura paisagística.			
Objetivos Específicos	Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, Largos e Praças do Centro Histórico) que constituem um sistema de espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição e atrativas para residentes, visitantes e turistas e para a realização de iniciativas de animação urbana; Melhorar as condições de acessibilidade e circulação.			
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo na ARU	<i>Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo (Ficha EP 5)</i>			
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Plano de Ação de Regeneração Urbana de Montemor-o-Novo Carta Estratégica de Desenvolvimento de Montemor-o-Novo 2025			
Grau de Maturidade	Intenção			
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio		
		Projeto Base		
		Projeto de Execução		X
	Projeto de execução aprovado pelo Município			
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado		
Em adjudicação				
Adjudicado				
Em obra (só para os projetos públicos)				
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	jul-18	Fim:	jul-19
Estimativa do custo total do investimento	quantidade	valor (euros)	Observações	
Espaços exteriores criados (m ²)	3.000	431.408 €		
Espaços exteriores reabilitados (m ²)	3.000	431.408 €		
Edifícios reabilitados (m ²)		0 €		
Total	6.000	862.816 €		
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%	Observações
1- Câmara Municipal - Orçamento	X	129.422 €	15,0%	
2- Administração Central		0 €	0,0%	
3- Portugal 2020 - Programas operacionais	X	733.394 €	85,0%	
4 - IFRRU		0 €	0,0%	
4 - Entidade Privada		0 €	0,0%	
4- Outra Entidade		0 €	0,0%	
Total		862.816 €	100,0%	

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)	6.000	
Edifícios reabilitados (nº)		
Edifícios reabilitados (m ²)		
Alojamentos reabilitados / criados (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO					
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA 3	Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade)			
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo				
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo				
Parceiros envolvidos	ND				
Localização	Conjunto de Praças e Largos do Centro Histórico				
Foto atual / extrato da planta					
Descrição Sumária	O projeto consiste na integração de uma série de intervenções em espaços com grande significado do Centro Histórico. Deste modo a ligação das intervenções nesses espaços permite conferir uma coerência na estratégia de reabilitação das áreas com maior relevância na estrutura urbana de Montemor-o-Novo.				
Objetivos Específicos	Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, Largos e Praças do Centro Histórico) que constituem um sistema de espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição e atrativas para residentes, visitantes e turistas e para a realização de iniciativas de animação urbana; Melhorar as condições de acessibilidade e circulação privilegiando a acessibilidade pedonal mas garantindo igualmente a eficácia da circulação rodoviária e do estacionamento.				
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo na ARU	Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho) (Ficha EP 1).				
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Carta Estratégica de Desenvolvimento de Montemor-o-Novo 2025				
Grau de Maturidade	Intenção	X			
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio			
		Projeto Base			
		Projeto de Execução			
	Projeto de execução aprovado pelo Município				
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado			
		Em adjudicação			
Adjudicado					
Em obra (só para os projetos públicos)					
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	jan-21	Fim:	dez-22	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade	valor (euros)	Observações		
Espaços exteriores criados (m²)					
Espaços exteriores reabilitados (m²)	13.000	780.000 €			
Edifícios reabilitados (m²)		0 €			
Total	13.000	780.000 €			
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%	Observações	
1- Câmara Municipal - Orçamento	X	117.000 €	15,0%		
2- Administração Central		0 €	0,0%		
3- Portugal 2020 - Programas operacionais	X	663.000 €	85,0%		
4 - IFRRU		0 €	0,0%		
4 - Entidade Privada		0 €	0,0%		
4- Outra Entidade		0 €	0,0%		
Total		780.000 €	100,0%		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)	13.000	
Edifícios reabilitados (nº)		
Edifícios reabilitados (m ²)		
Alojamentos reabilitados / criadas (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO					
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA 4	Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira			
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo				
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo				
Parceiros envolvidos	Fábrica da Igreja da Paróquia de N.ª Sr.ª da Vila				
Localização	Zona envolvente da Ermida de São Pedro				
Foto atual / extrato da planta					
Descrição Sumária	Intervenção que consiste na reabilitação de toda a área envolvente à Ermida de São Pedro e que corresponde à valorização dessa parte da Cidade e que tem um posicionamento único de relacionamento com a entrada sul de Montemor-o-Novo e na relação da ARU do Castelo com a ARU de São Pedro.				
Objetivos Específicos	Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, Largos e Praças do Centro Histórico) que constituem um sistema de espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição e atrativas para residentes, visitantes e turistas e para a realização de iniciativas de animação urbana; Melhorar as condições de acessibilidade e circulação privilegiando a acessibilidade pedonal mas garantindo igualmente a eficácia da circulação rodoviária e do estacionamento.				
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo na ARU	Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira (Ficha CA C); Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo (Ficha CA 5).				
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)					
Grau de Maturidade	Intenção	X			
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio			
		Projeto Base			
		Projeto de Execução			
	Projeto de execução aprovado pelo Município				
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado			
Em adjudicação					
Adjudicado					
Em obra (só para os projetos públicos)					
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	jan-20	Fim:	dez-20	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade	valor (euros)	Observações		
Espaços exteriores criados (m²)					
Espaços exteriores reabilitados (m²)	4.400	264.000 €			
Edifícios reabilitados (m²)		0 €			
Total	4.400	264.000 €			
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%	Observações	
1- Câmara Municipal - Orçamento	X	39.600 €	15,0%		
2- Administração Central		0 €	0,0%		
3- Portugal 2020 - Programas operacionais	X	224.400 €	85,0%		
4 - IFRRU		0 €	0,0%		
4 - Entidade Privada		0 €	0,0%		
4- Outra Entidade		0 €	0,0%		
Total		264.000 €	100,0%		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)	4.400	
Edifícios reabilitados (nº)		
Edifícios reabilitados (m ²)		
Alojamentos reabilitados / criadas (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO				
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA 5	Estudo paisagístico da envolvente do Castelo		
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, privados e DGT			
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo / DGCA			
Parceiros envolvidos	CM / DGCA / Privados			
Localização	Zona envolvente ao Castelo			
Foto atual / extrato da planta				
Descrição Sumária	Consiste num estudo integrado de toda a envolvente do Castelo. Registe-se que a ação em causa se refere unicamente ao estudo propriamente dito, incluindo todas as especialidades necessárias à boa execução da obra alvo do projeto.			
Objetivos Específicos	Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, Largos e Praças do Centro Histórico) que constituem um sistema de espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição e atrativas para residentes, visitantes e turistas e para a realização de iniciativas de animação urbana; Melhorar as condições de acessibilidade e circulação privilegiando a acessibilidade pedonal mas garantindo igualmente a eficácia da circulação rodoviária e do estacionamento.			
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo na ARU	Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo (Ficha CA 2); Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira (Ficha CA 4).			
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)				
Grau de Maturidade	Intenção	X		
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio		
		Projeto Base		
		Projeto de Execução		
	Projeto de execução aprovado pelo Município			
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado		
		Em adjudicação		
Adjudicado				
Em obra (só para os projetos públicos)				
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	jan-19	Fim: jul-19	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade	valor (euros)	Observações	
Espaços exteriores criados (m²)	0	0 €	refere-se unicamente ao estudo e não à obra correspondente	
Espaços exteriores reabilitados (m²)	0	0 €	refere-se unicamente ao estudo e não à obra correspondente	
Edifícios reabilitados (m²)		0 €		
Total	0	108.000 €		
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%	Observações
1- Câmara Municipal - Orçamento	X	16.200 €	15,0%	
2- Administração Central		0 €	0,0%	
3- Portugal 2020 - Programas operacionais	X	91.800 €	85,0%	
4 - IFRRU		0 €	0,0%	
4 - Entidade Privada		0 €	0,0%	
4- Outra Entidade		0 €	0,0%	
Total		108.000 €	100,0%	

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)	0	Refere-se unicamente ao estudo e não à obra correspondente.
Edifícios reabilitados (nº)		
Edifícios reabilitados (m ²)		
Alojamentos reabilitados / criadas (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO				
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA A	Reabilitação do Convento da Saudação		
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Estado Português			
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo			
Parceiros envolvidos	Direção Geral do Tesouro; Direção Regional de Cultura do Alentejo (DRCA); Espaço do Tempo.			
Localização	Zona do Castelo			
Foto atual / extrato da planta				
Descrição Sumária	Reabilitação estrutural do edifício do Convento da Saudação, por forma a garanti a sua estabilidade. Reabilitação das zonas “musealizáveis” preferencialmente dedicadas ao “percurso histórico-patrimonial” do turista ocasional, dos espaços destinados a atividades culturais e de outros vocacionadas para a produção e a criação artística. Esta operação permite viabilizar o desenvolvimento do Centro de Artes Interdisciplinares, da associação cultural Espaço do Tempo.			
Objetivos Específicos	Proteção e valorização do património histórico construído; Reforço da centralidade cultural e turística de Montemor-o-Novo e do núcleo histórico no contexto da cidade.			
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo nesta ARU	Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo (Ficha CA 2).			
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Carta Estratégica de Desenvolvimento de Montemor-o-Novo 2025			
Grau de Maturidade	Intenção			
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio		
		Projeto Base		
		Projeto de Execução	x	
	Projeto de execução aprovado pelo Município			
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado		
Em adjudicação				
Adjudicado				
Em obra (só para os projetos públicos)				
Calendário de Execução (ano/mês)	Início: jan 2019	Fim: dez-2020		
Estimativa do custo total do investimento	quantidade (m²)	valor (€)	Observações	
Espaços exteriores criados (m²)				
Espaços exteriores reabilitados (m²)		0 €		
Edifícios reabilitados (m²)	4.520	4.818.000 €		
Total		4.818.000 €		
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	% Observações	
1- Câmara Municipal - Orçamento	x	4.818.000 €		
2- Administração Central				
3- Portugal 2020 - Programas operacionais				
4 - IFRRU	x		Empréstimo até 100%	
4 - Entidade Privada				
4- Outra Entidade				
Total		4.818.000 €		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)		
Edifícios reabilitados (nº)	1	
Edifícios reabilitados (m ²)	4.520	
Alojamentos reabilitados / criados (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)	1	

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO				
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA B	Reabilitação do Convento de S. Domingos		
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Grupo de Amigos de Montemor-o-Novo			
Promotor	Grupo de Amigos de Montemor-o-Novo			
Parceiros envolvidos	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo e Direção Regional de Cultura do Alentejo			
Localização	Rua do Matadouro			
Foto atual / extrato da planta				
Descrição Sumária	<p>O Convento de São Domingos, classificado como Imóvel de Interesse Público, alberga o Museu de Arqueologia, a Universidade Sénior e outros espaços dedicados ao espólio histórico, artístico e etnográfico, a exposições temporárias e à realização de eventos culturais. A Associação Grupo de Amigos de Montemor (GAM), entidade proprietária e gestora do edifício, tem Sede no Convento.</p> <p>O projeto de reabilitação do Convento envolve as seguintes componentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação do Museu de Arqueologia/Museu da Cidade para os quais será também necessário criar uma zona de reservas municipais que possam acolher espólio arqueológico, artístico, etnográfico, etc., proveniente do Concelho; • Instalação do Centro de Investigação e Arqueologia Virtual. 			
Objetivos Específicos	Valorização do património classificado; qualificação e dinamização das funções e atividades culturais; Reforço da centralidade do centro histórico.			
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo nesta ARU	NA			
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Carta Estratégica de Desenvolvimento de Montemor-o-Novo 2025			
Grau de Maturidade	Intenção	x		
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio		
		Projeto Base		
		Projeto de Execução		
	Projeto de execução aprovado pelo Município			
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado		
Em adjudicação				
Adjudicado				
Em obra (só para os projetos públicos)				
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	jan-23	Fim: dez-23	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade (m²)	valor (€)	Observações	
Espaços exteriores criados (m²)				
Espaços exteriores reabilitados (m²)		0 €		
Edifícios reabilitados (m²)	3.747			
Total		0 €		
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	% Observações	
1- Câmara Municipal - Orçamento				
2- Administração Central				
3- Portugal 2020 - Programas operacionais				
4 - IFRRU	x		Empréstimo até 100%	
4 - Entidade Privada	x	1.000.000 €	100,0%	
4- Outra Entidade				
Total		1.000.000 €	100,0%	

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)		
Edifícios reabilitados (nº)	1	
Edifícios reabilitados (m ²)	3.747	
Alojamentos reabilitados / criados (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)	1	

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO				
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA C	Reabilitação da Ermida de S. Pedro		
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Fábrica da Igreja da Paroquia de Nª Srª da Vila			
Promotor	Fábrica da Igreja da Paroquia de Nª Srª da Vila			
Parceiros envolvidos	NA			
Localização	Rua de S. Pedro - Bairro de S. Pedro 2			
Foto atual / extrato da planta				
Descrição Sumária	A Ermida de S. Pedro, classificada como Imóvel de Interesse Público, constitui um dos exemplares mais significativos de pintura mural em Montemor-o-Novo. A intervenção envolve o restauro das pinturas murais e a criação de condições de visitação, por forma a permitir a sua integração em circuitos de visitação do Património em Montemor-o-Novo e outros de âmbito territorial mais alargado, como a Rota do Fresco.			
Objetivos Específicos	Valorização do património classificado; Qualificação e dinamização das funções e atividades culturais.			
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo nesta ARU	Valorização paisagística da envolvente da Ermida de S. Pedro (Ficha de Projeto CA C).			
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Carta Estratégica de Desenvolvimento de Montemor-o-Novo, 2025 (<i>Roteiro da pintura mural em Montemor-o-Novo</i>).			
Grau de Maturidade	Intenção	x		
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio		
		Projeto Base		
		Projeto de Execução		
	Projeto de execução aprovado pelo Município			
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado		
Em adjudicação				
Adjudicado				
Em obra (só para os projetos públicos)				
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	Jan 2022	Fim: Dez 2022	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade (m²)	valor (€)	Observações	
Espaços exteriores criados (m²)				
Espaços exteriores reabilitados (m²)				
Edifícios reabilitados (m²)	143	86.000 €	Este valor não inclui as obras de restauro das pinturas, para as quais não existe uma estimativa de custo.	
Total		86.000 €		
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%	Observações
1- Câmara Municipal - Orçamento				
2- Administração Central				
3- Portugal 2020 - Programas operacionais				
4 - IFRRU	x			Empréstimo até 100%
4 - Entidade Privada	x			
4- Outra Entidade				
Total		86.000 €		

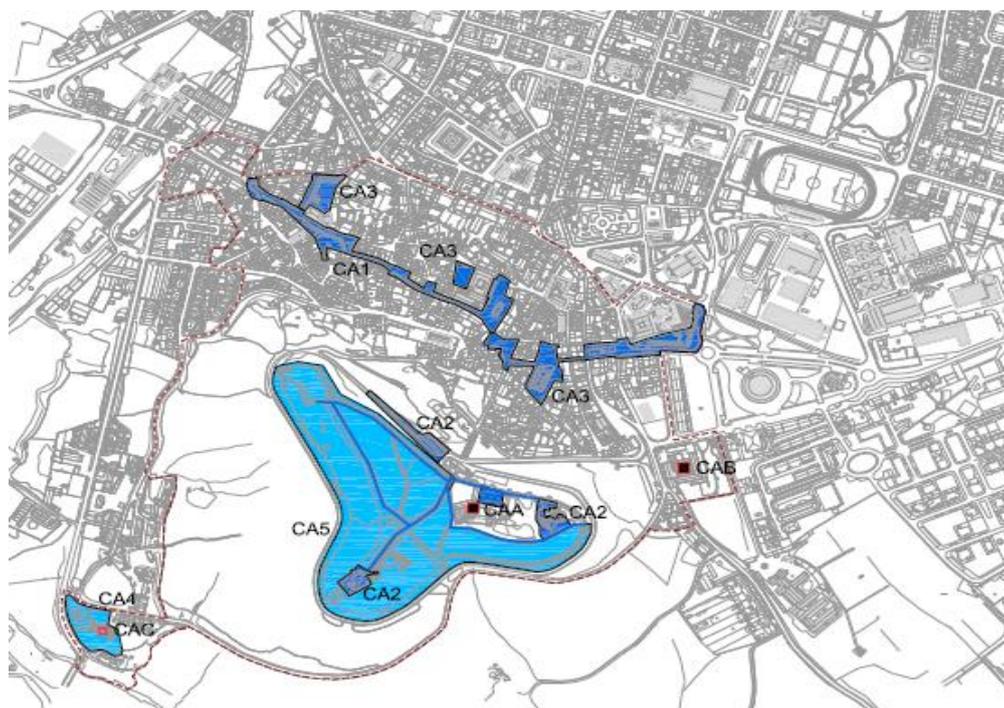
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO		
Indicadores	Valor	Observações
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m ²)		
Edifícios reabilitados (nº)	1	
Edifícios reabilitados (m ²)	143	
Alojamentos reabilitados / criados (nº)		
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)	1	

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

FICHA DE PROJETO				
Identificação do Projeto (n.º e designação)	CA D	Reabilitação de habitações, por iniciativa municipal, para arrendamento a famílias carenciadas		
Proprietário (os) e outros titulares de direitos	Proprietários a identificar			
Promotor	Câmara Municipal de Montemor-o-Novo			
Outras entidades envolvidas	Proprietários			
Localização	N.D.			
Foto atual / extrato da planta	N.D.	N.D.		
Descrição Sumária	Aquisição e reabilitação, por parte do município, de 9 edifícios de habitação, para arrendar a custos acessíveis, tendo como alvo a população carenciada.			
Objetivos Específicos	Qualificação do património edificado e do ambiente urbano. Promover a fixação de população, privilegiando as famílias com maiores dificuldades de acesso à habitação.			
Relação com operações executadas há menos de 5 anos ou previstas a curto/médio prazo nesta ARU	N.A.			
Enquadramento em Plano ou Programa de investimento (designação)	Plano de Ação de Regeneração Urbana da Cidade de Montemor-o-Novo			
Grau de Maturidade	Intenção	x		
	Projeto em Elaboração	Estudo Prévio		
		Projeto Base		
		Projeto de Execução		
	Projeto de execução aprovado pelo Município			
	Em processo de Concurso de obra	Concurso Lançado		
Em adjudicação				
Adjudicado				
Em obra (só para os projetos públicos)				
Calendário de Execução (ano/mês)	Início:	jul-18	dez-20	
Estimativa do custo total do investimento	quantidade (m²)	valor (€)	Observações	
Espaços exteriores criados (m²)				
Espaços exteriores reabilitados (m²)				
Edifícios reabilitados (m²)		630.000 €		
Total		630.000 €		
Fontes de Financiamento	Participação	Valor (€)	%	
1- Câmara Municipal - Orçamento	X	630.000 €	100,0%	
2- Administração Central				
3- Portugal 2020 - Programas operacionais				
4- IFRRU (empréstimo)	X			
5- Entidade Privada				
6- Outra Entidade				
Total		630.000 €	100,0%	
Indicadores	Valor	Observações		
Espaços exteriores criados ou reabilitados (m²)				
Edifícios reabilitados (nº)	9			
Edifícios reabilitados (m²)				
Alojamentos reabilitados / criados (nº)	N.D.			
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais reabilitados / criados (nº)				

Figura 3 - Planta de Identificação das Intervenções no Espaço Público e no Edificado



Projetos estruturantes: Espaços públicos - CA 1. Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho); CA 2. Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo; CA 3. Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade).

Edifícios - CA A. Recuperação e reabilitação do Convento da Saudação; CA B. Reabilitação do Convento de S. Domingos.

Projetos complementares: Espaços públicos - CA 4. Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira; CA 5. Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo.

Edifícios - CA C. Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira.



Fonte: IESE, 2017.

No que respeita às intervenções no espaço público, importa referir os seguintes instrumentos, cuja implementação irá melhorar as condições de circulação rodoviária e pedonal e o ambiente urbano nesta ARU:

- Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a Cidade de Montemor-o-Novo, que se encontra aprovado.
- Plano de Sinalização e Trânsito, em revisão.

A coerência e articulação entre estes instrumentos e o Programa de Intervenção desta ORU deverão ser asseguradas ao nível da gestão da implementação destes Planos e da ORU e ao nível da execução dos projetos.

A Operação de Reabilitação Urbana irá beneficiar da instalação da rede Wi-Fi na Cidade de Montemor-o-Novo². O Projeto para a instalação desta rede na Cidade, irá abranger, nesta ARU, a Praça dos Paços do Concelho e envolvente próxima, e a zona monumental do Castelo.

Nesta ARU foram identificados 69 edifícios em mau e muito mau estado de conservação³, cuja reabilitação, da responsabilidade dos respetivos proprietários e com um custo total estimado de 8.105.640,00 euros, deverá ser incentivada pela entidade gestora da ORU.

Entre eles encontra-se a Igreja S. João Batista, edifício localizado dentro do recinto do Castelo e abrangido pelo Decreto Lei nº 38147, de 5 de janeiro de 1951, que classifica aquela área como Monumento Nacional e a Igreja de S. Vicente, classificada como *Valor Edificado* no Plano de Urbanização da Cidade. Uma grande parte destes 69 edifícios estão classificados no RMEU como “*Edifício de Qualidade*” (54) e como “*Edifício com Interesse*” (5), o que reforça o interesse da sua reabilitação.

Neste momento estão identificados os proprietários de 41 edifícios em mau e muito mau estado de conservação, faltando ainda identificar os proprietários dos restantes 28.

Tabela 2 - Valores de reabilitação estimados, associados aos níveis de conservação atribuídos aos edifícios

Nível de conservação	Nº de edifícios	ABC m ² (área de implantação* nº pisos)	Custo médio de Obra / m ² €	Custo total
Mau	36	7.471,16	600	4.482.696,00
Muito mau / /ruína	33	4.528,68	800	3.622.944,00
Total	69	11.999,84	-	8.105.640,00

Fonte: Levantamento e tratamento próprio (IESE, 2017).

Todos os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e mapas de edições detalhadas.

2.3. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA ORU

O Município pretende recorrer aos seguintes instrumentos de execução na implementação da ORU (previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU) nos casos em que tal se justifique ou venha a revelar-se necessário:

² O Projeto integra a Candidatura da CIMAC ao Programa Valorizar do Turismo de Portugal - Linha de apoio à disponibilização de redes Wi-Fi, para a instalação da rede Wi-Fi nas zonas históricas e de maior afluência de turistas, nos municípios do Alentejo Central.

³ Estes edifícios encontram-se identificados na base de dados criada no âmbito da elaboração desta ARU.

⁴ Os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluem a taxa legal em vigor de IVA, nem os seguintes custos: i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização; vi) taxas e licenças administrativas; e vii) equipamento e mobiliário.

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas (em prédios devolutos ou em ruína, prevendo ainda mecanismos de ressarcimento das obras que tornem estas operações financeiramente viáveis por parte do Município);
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento Forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

2.4. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS À REABILITAÇÃO URBANA, APLICÁVEIS NA ARU DO CASTELO E ARRABALDE

2.4.1. Benefícios fiscais

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, 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.

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, o presente documento fixa os seguintes conceitos técnicos fundamentais para a sua atribuição:

Área de Reabilitação Urbana (ARU) - Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, Artigo 2º).

Reabilitação de edifícios / ações de reabilitação - Forma de intervenção destinada 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, aptidões das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (alínea a) do n.º 22 do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

Estado de Conservação - Estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Níveis de conservação	
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

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 compreendidas na Área de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde, tais como:

- Ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) - os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- IVA à taxa reduzida de 6% (Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA) nas empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público⁵. As obras realizadas por administração direta não são consideradas elegíveis para este efeito, continuando sujeitas à taxa legal em vigor (23%).
- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis, nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- 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

⁵ A taxa reduzida não abrange: a) os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços; b) os trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

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 além destes, são aplicáveis nesta ARU em 2018 os incentivos, aprovados por deliberação da Assembleia Municipal, relativos à modelação da taxa de IMI dos prédios urbanos nos termos do CIMI, fixada em 0,30%⁶:

- Redução em 15% da taxa de IMI, ao abrigo do n.º 6 do art.º 112.º do Código do IMI.
- Redução em 5% da taxa de IMI dos prédios urbanos arrendados, ao abrigo do n.º 7 do art.º 112.º do Código do IMI.
- Majoração em 30% da taxa de IMI dos prédios urbanos degradados, ao abrigo do n.º 8 do art.º 112.º do Código do IMI, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

A taxa majorada de IMI não se aplica caso o sujeito passivo em requerimento dirigido à Câmara Municipal, faça prova de que o seu rendimento líquido anual disponível não lhe permite efetuar a recuperação do imóvel em causa.

Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas, é da competência da Câmara Municipal efetuando-se de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto e na Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

↳ Condições gerais de acesso e procedimentos para atribuição dos benefícios fiscais

Quando os benefícios fiscais forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora (o Município de Montemor-o-Novo) 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.

As condições gerais de acesso e os procedimentos para a atribuição dos benefícios fiscais, encontram-se definidos em documento próprio, disponível mediante solicitação na Câmara Municipal e também no site do Município.

⁶ A taxa de IMI (fixada em 0,30%), bem como os incentivos aplicáveis a esta ARU foram aprovados pela Assembleia Municipal em 22-12-2017.

O Município de Montemor-o-Novo enquanto Entidade Gestora fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

2.4.2. Incentivos de natureza regulamentar

Considera-se a aplicação do Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de abril) com o objetivo de simplificação administrativa do licenciamento, na reabilitação de edifícios.

O regime excecional da reabilitação urbana vigora por um período de 7 anos (com início em 2014) e aplica-se à reabilitação de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou que se localizem em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O regime vem permitir, em determinadas operações urbanísticas, a dispensa da observância de diversas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RJUE) e do cumprimento de normas relativas a requisitos acústicos e acessibilidades, bem como da apresentação e da execução de projetos de instalações de gás e de telecomunicações.

Na aplicação deste Regime, é fundamental um papel ativo das entidades com responsabilidades no licenciamento, não só no acompanhamento e na fiscalização de obras, mas também no caráter exemplar das suas intervenções, garantindo que a simplificação de procedimentos, não pode dissociar-se da qualidade das intervenções e da adequada responsabilidade técnica.

2.4.3. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais de apoio à reabilitação urbana

↳ IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

O IFRRU 2020, criado no âmbito do Portugal 2020 para apoio à reabilitação e revitalização urbanas com uma dotação global de 1.700 M €, é o principal instrumento financeiro para a concretização da política pública de desenvolvimento urbano que visa revitalizar a função habitacional, os equipamentos de utilização coletiva e as atividades económicas nos centros urbanos.

Os principais objetivos deste Instrumento são os seguintes:

- O financiamento da reabilitação integral de edifícios afetos à habitação, equipamentos, comércio ou serviços;
- A conjugação entre o apoio à reabilitação da habitação e o aumento da sua eficiência energética;
- A dinamização do mercado de arrendamento e da oferta de casas com rendas acessíveis;
- A revitalização económica e social e a promoção da sustentabilidade ambiental das cidades e zonas urbanas;

- O estímulo à especialização e ao crescimento (das atividades) na área da reabilitação do edificado e do espaço público.

O IFRRU apoia as operações de reabilitação urbana através da disponibilização de empréstimos, em condições favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios destinados a habitação e outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação, em complementaridade.

Os pedidos de financiamento são dirigidos às entidades financeiras selecionadas para o efeito (Banco Santander Totta, Banco BPI e Banco Millennium BCP, todos eles com agência na Cidade de Montemor-o-Novo).

Os apoios são concedidos a qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada que cumpra os critérios de elegibilidade definidos. Encontra-se aberto desde 30 de outubro de 2017 o período para apresentação de pedidos de financiamento, que decorre em contínuo.

↳ IFE 2020 - Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética

O IFE 2020, criado no âmbito do Portugal 2020 com uma dotação global de 366M€, é o instrumento financeiro para a eficiência energética, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares. Privilegiam-se os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e o aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

↳ Programa de apoio ao investimento público - Portugal 2020 (disponibilizado através do PO Regional do Alentejo)

O Portugal 2020 incentiva a conceção de operações de reabilitação, regeneração e revitalização urbana no quadro de abordagens territoriais integradas com incidência nas ARU.

Em Montemor-o-Novo o acesso ao financiamento tem como condições:

- o enquadramento da operação no Plano de Ação de Regeneração Urbana desenvolvido para as 3 ARU de Montemor-o-Novo, se o edifício se destinar a habitação;
- o enquadramento da operação numa ARU, se o edifício não se destinar a habitação;
- as condições e critérios fixados nos avisos de concurso para apresentação de candidaturas ao PO Regional do Alentejo.

↳ Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa, com um montante global de 50M€, financia a reabilitação de imóveis destinados a arrendamento, com uma taxa fixa de 2,9% que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total.

A reabilitação de edifícios é apoiada nas seguintes condições:

- Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana;
- Destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas;
- Que estejam livres de ónus e encargos;
- Cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis.

Estão incluídas todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

↳ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

A criação do FNRE foi determinada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2016.

O Fundo visa “desenvolver projetos de reabilitação de edifícios e de regeneração urbana, combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em especial a classe média, e dinamizar o setor do arrendamento habitacional e também apoiar o comércio local”.

O Fundo será gerido pela empresa pública FUNDIESTAMO - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. e estará em vigor até 2026. Destina-se a edifícios de entidades públicas do Estado, municípios, entidades do terceiro setor (entidades da sociedade civil com fins públicos e não lucrativos), para reabilitação e rentabilização do património sem recurso a empréstimo, e entidades privadas, incluindo pessoas singulares e para investimento de baixo risco, com possibilidade de readquirir a propriedade do imóvel reabilitado.

2.4.4. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais de apoio à reabilitação urbana

O Programa Integrado de Apoio Social “Mor Solidário”, de iniciativa municipal, visa combater a pobreza e a exclusão social no concelho e combater a desertificação das áreas de génese mais antiga da Cidade. As tipologias e modalidades de apoio, as condições de acesso e critérios de atribuição dos apoios previstos, encontram-se definidos em documento próprio.

A proposta para a sua revisão contempla 3 Eixos de Intervenção vocacionados para promover o acesso à habitação por parte das famílias mais carenciadas, a reabilitação urbana, a fixação da população e o dinamismo económico (Eixos 4, 5 e 7). Aguarda-se ainda a aprovação do Eixo 7, destinado a apoiar a dinamização das atividades económicas, e aplicável apenas às áreas abrangidas pelo Plano de Regeneração Urbana de Montemor-o-Novo, elaborado no âmbito do Portugal 2020 ou seja, às 3 ARU da Cidade de Montemor-o-Novo.

A dotação financeira inscrita no PPI para os Eixos 4 e 5 para o período 2018-2021, é de 601.000,00 euros para o Eixo 4 e 284.000,00 euros para o Eixo 5.

↳ Eixo 4 - “Apoio ao Acesso à Habitação”

Medida 1 - Arrendamento por Famílias Carenciadas

Objetivos principais:

- Garantir o acesso a habitações condignas, às famílias de mais frágeis rendimentos, como forma de combate à exclusão social e à marginalização;
- Dinamizar o mercado habitacional privado de arrendamento;
- Criar uma resposta complementar à habitação social do Concelho.

Medida 2 - Arrendamento Jovem

Objetivos principais:

- Promover a capacitação e a organização familiar, garantindo um impulso inicial com vista à autonomização habitacional dos jovens;
- Minimizar progressivamente as dificuldades de acesso à habitação;
- Promover a reabilitação do tecido habitacional devoluto;
- Captação e fixação da população mais jovem.

Medida 3 - Inclusão Social de Pessoas com Deficiência

Objetivos principais:

- Garantir a inserção social de pessoas com deficiência, através de um inovador programa de apoio ao acesso à habitação.

↳ Eixo 5 - “Melhoria das Condições de Habitabilidade”

Objetivos principais:

- Apoiar os munícipes carenciados na recuperação de habitação degradada, própria ou alugada;

- Apoiar os munícipes carenciados na requalificação das condições de acessibilidade e segurança das suas habitações, próprias ou alugadas;
- Incentivar a recuperação de habitação degradada para uso próprio.

↳ Eixo 7 - “Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade”

Objetivos principais:

- Incremento e consolidação de postos de trabalho;
- Apoio às dinâmicas empresariais encubadas no projeto CAME;
- Reabilitar e reutilizar o tecido comercial devoluto.

2.5. PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Castelo e Arrabalde, vigorará pelo prazo de 10 anos contados a partir da data de publicação em Diário da República.

As tabelas seguintes apresentam a calendarização das intervenções durante o período de vigência da ORU (Tabela 3), o Programa de Investimento (Tabela 4), o Programa de Financiamento (Tabela 5) e a síntese da programação da execução e financiamento (Tabela 6).

Tabela 3 - Calendarização das intervenções

Identificação das intervenções		1.º Quinquénio		2.º Quinquénio		Observações	
ARU	n.º	designação	2018 - 2019	2020 - 2021 - 2022	2023- 2024		2025 - 2026 - 2027
CA	1	Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga, largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho)					Projeto Estruturante
CA	2	Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo					Projeto Estruturante
CA	3	Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (P. Cândido dos Reis, R. Continhas, P. Dr. Miguel Bombarda, R. 1.º de Maio e Lg. G. Humberto Delgado; Lg. Alexandre Herculano e Lag da Liberdade)					Projeto Estruturante
CA	4	Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira					Projeto Complementar
CA	5	Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo					Projeto Complementar
CA	A	Recuperação e reabilitação do Convento da Saudação					Projeto Estruturante
CA	B	Reabilitação do Convento de S. Domingos					Projeto Estruturante
CA	C	Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira					Projeto Complementar
CA	D	Recuperação / Remodelação / Reabilitação de habitações, de iniciativa municipal, para arrendamento a famílias carenciadas					Projeto Estruturante
CA	E	Reabilitação conjunta do edificado em mau e muito mau estrado de conservação					Projeto Complementar

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

Tabela 4 - Programa de investimento

Identificação do Projeto				Estimativa do custo total do investimento	Estimativas por quinquénio				Estimativas por tipo de financiamento		Estimativas por relevância do processo	
tipo	n.º	Designação	Relevância		1.º Quinquénio		2.º Quinquénio		Público	Privado	Estruturante	Outro
					2018 - 2019	2020 - 2021 - 2022	2023- 2024	2025 - 2026- 2027				
EP	1	Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho)	Estruturante	1.542.198 €	1.542.198 €				1.542.198 €		1.542.198 €	
EP	2	Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo	Estruturante	862.816 €	862.816 €				862.816 €		862.816 €	
EP	3	Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade)	Estruturante	780.000 €		780.000 €			780.000 €		780.000 €	
EP	4	Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira	Complementar	264.000 €		264.000 €			264.000 €		264.000 €	
EP	5	Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo	Complementar	108.000 €	108.000 €				108.000 €		108.000 €	
EP	1 a 5	Subtotal Espaços Públicos		3.557.014 €	2.513.014 €	1.044.000 €	0 €	0 €	3.557.014 €	0 €	3.185.014 €	372.000 €
ED	A	Recuperação e reabilitação do Convento da Saudação	Estruturante	4.818.000 €	2.409.000 €	2.409.000 €			4.818.000 €		4.818.000 €	
ED	B	Reabilitação do Convento de S. Domingos	Estruturante	1.000.000 €			1.000.000 €		1.000.000 €		1.000.000 €	
ED	C	Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira	Complementar	86.000 €		86.000 €			86.000 €		86.000 €	
ED	D	Recuperação / Remodelação / /Reabilitação de habitações, de iniciativa municipal, para arrendamento a famílias carenciadas	Estruturante	630.000 €	420.000 €	210.000 €			630.000 €		630.000 €	
ED	E	Reabilitação conjunta do edificado em mau e muito mau estrado de conservação	Complementar	8.105.640 €	2.026.410 €	2.026.410 €	2.026.410 €	2.026.410 €		8.105.640 €		8.105.640 €
ED	A a E	Subtotal Edificado		14.639.640	4.855.410 €	4.731.410 €	3.026.410 €	2.026.410 €	6.534.000 €	8.105.640 €	6.448.000 €	8.191.640 €
EP + ED		TOTAL ARU CASTELO		18.196.654 €	7.368.424 €	5.775.410 €	3.026.410 €	2.026.410 €	10.091.014 €	8.105.640 €	9.633.014 €	8.563.640 €

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

Tabela 5 - Programa de financiamento

tipo	n.º	Identificação do Projeto Designação	Fontes de Financiamento Estimativa do custo total do investimento	Orçamento Municipal		Administração Central		P2020 - Programas Operacionais			Entidade Privada		Outra Entidade		IFRRU (valor máximo empréstimo) *		
				Valor (€)	% do total	Valor (€)	% do total	Valor Total (€)	% do total	PI 4.5 PAMUS	PI 6.5 PARU	Outra PI	Valor (€)	% do total	Valor (€)	% do total	Valor (€)
EP	1	Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho)	1.542.198 €	231.330 €	15,0%	0 €	0,0%	1.310.868 €	85,0%		1.310.868 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	
EP	2	Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do Castelo	862.816 €	129.422 €	15,0%	0 €	0,0%	733.394 €	85,0%		733.394 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	
EP	3	Remodelação e requalificação dos largos e praças do Centro Histórico (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado; Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade)	780.000 €	117.000 €	15,0%	0 €	0,0%	663.000 €	85,0%		663.000 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	
EP	4	Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira	264.000 €	39.600 €	15,0%	0 €	0,0%	224.400 €	85,0%		224.400 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	
EP	5	Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo	108.000 €	16.200 €	15,0%	0 €	0,0%	91.800 €	85,0%		91.800 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	
EP		Subtotal Espaços Públicos	3.557.014 €	533.552 €	15,0%	0 €	0,0%	3.023.462 €	85,0%	0 €	3.023.462 €	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	
ED	A	Recuperação e reabilitação do Convento da Saudação	4.818.000 €	722.700 €	15,0%			4.095.300 €	85,0%								
ED	B	Reabilitação do Convento de S. Domingos	1.000.000 €	150.000 €	15,0%			850.000 €	85,0%								
ED	C	Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira	86.000 €	12.900 €	15,0%			73.100 €	85,0%								
ED	D	Recuperação / Remodelação / Reabilitação de habitações, de iniciativa municipal, para arrendamento a famílias carenciadas	630.000 €	630.000 €	100%											630.000 €	
ED	E	Reabilitação conjunta do edificado em mau e muito mau estrado de conservação	8.105.640 €									8.105.640 €				8.105.640 €	
ED		Subtotal Edificado	14.639.640 €	1.515.600 €	10,4%	0 €	0,0%	5.018.400 €	34,3%	0 €	0 €	0 €	8.105.640 €	55,4%	0 €	0,0%	8.735.640 €
EP + ED		TOTAL ARU CASTELO	18.196.654 €	2.049.152 €	11,3%	0 €	0,0%	8.041.862 €	44,2%	0 €	3.023.462 €	0 €	8.105.640 €	44,5%	0 €	0,0%	8.735.640 €

(*) Ao valor considerado devem ser acrescido o valor dos juros do empréstimo do IFRRU.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CASTELO E ARRABALDE
- PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO -

Tabela 6 - Síntese da programação da execução e financiamento

Programação	Estimativa do custo total do investimento		Estimativas por Quinquénio				Estimativas por relevância do processo			
			1.º Quinquénio		2.º Quinquénio		Estruturante		Complementar	
designação	Valor (€)	% do total	2018-2019	2020 - 2022	2023-2024	2025-2027	Valor Total (€)	% do total	Valor (€)	% do total
Subtotal Espaços Públicos	3.557.014 €	19,5%	2.513.014 €	1.044.000 €	0 €	0 €	3.185.014 €	89,5%	372.000 €	10,5%
Subtotal Edificado	14.639.640 €	80,5%	4.855.410 €	4.731.410 €	3.026.410 €	2.026.410 €	6.448.000 €	44,0%	8.191.640 €	56,0%
Total ARU Castelo	18.196.654 €	100,0%	7.368.424 €	5.775.410 €	3.026.410 €	2.026.410 €	9.633.014 €	52,9%	8.563.640 €	47,1%
	% Total	100,0%	40,5%	31,7%	16,6%	11,1%				

FINANCIAMENTO	Estimativa do custo total do investimento		Fontes de Financiamento						
			Orçamento Municipal		P2020 - Programas Operacionais		Entidade Privada		IFRRU (valor máximo empréstimo)
designação	Valor (€)	% do total	Valor (€)	% do total	Valor (€)	% do total	Valor (€)	% do total	Valor (€)
Subtotal Espaços Públicos	3.557.014 €	19,5%	533.552 €	15,0%	3.023.462 €	85,0%	0 €	0,0%	0 €
Subtotal Edificado	14.639.640 €	80,5%	1.515.600 €	10,4%	5.018.400 €	34,3%	8.105.640 €	55,4%	8.735.640 €
Total ARU Castelo	18.196.654 €	100,0%	2.049.152 €	11,3%	8.041.862 €	44,2%	8.105.640 €	44,5%	8.735.640 €

3. MODELO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. ENTIDADE GESTORA

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo assumirá as funções de **Entidade Gestora** da ORU do Castelo e Arrabalde, sendo responsável pela coordenação e execução direta do Programa Estratégico da Operação.

As suas funções enquanto tal, cruzam-se com aquelas que assumiu recentemente no domínio da reabilitação urbana como Entidade Gestora do PEDU (PARU E PAMUS) e como Ponto Focal do IFRRU, principal instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas (cf. tabela seguinte).

Níveis de gestão e responsabilidades do Município no domínio da Reabilitação Urbana, enquanto entidade gestora do PEDU (PARU e PAMUS), das ARU/ORU e Ponto Focal do IFRRU

Níveis de gestão e respetivas responsabilidades	Entidade gestora do PEDU (PARU e PAMUS)	Entidade gestora da ARU/ORU	Ponto Focal do IFRRU
GESTÃO POLÍTICA E ESTRATÉGICA			
<ul style="list-style-type: none"> • Orientação e decisão em matéria de reabilitação urbana e de eventuais alterações aos instrumentos de programação (PARU, PAMUS e ORU) • Promover internamente a articulação dos planos e programas de reabilitação urbana • Promover internamente a coerência das intervenções de reabilitação urbana com a estratégia e intervenções de outros domínios de intervenção municipal • Apreciar as candidaturas previamente a serem aprovadas pelas entidades financiadoras 	X	X	
GESTÃO OPERACIONAL			
Promover e acompanhar a execução das intervenções previstas nos instrumentos de programação	X	X	
Propor novos projetos e iniciativas ou outras alterações nos instrumentos de programação que concorram para os objetivos definidos, quando se justifique.	X	X	
Estimular a execução de projetos de iniciativa privada através de ações de sensibilização e de mobilização de proprietários (disponibilizar e divulgar informação relevante, promover contactos com proprietários e investidores)	X	X	X
Acompanhar outras intervenções públicas e as intervenções de iniciativa privada (Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores, proceder à certificação do nível de conservação de edifícios; emitir o parecer técnico vinculativo que deve acompanhar as Candidaturas ao IFRRU)	X	X	X
Promover / propor a criação das melhores condições para a implementação eficaz e eficiente dos instrumentos de programação	X	X	
Assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação urbana para efeitos da sua monitorização e avaliação	X	X	X
Desenvolver as atividades inerentes à monitorização e avaliação dos instrumentos de programação	X	X	
Propor alterações aos instrumentos de programação decorrentes da monitorização e avaliação	X	X	

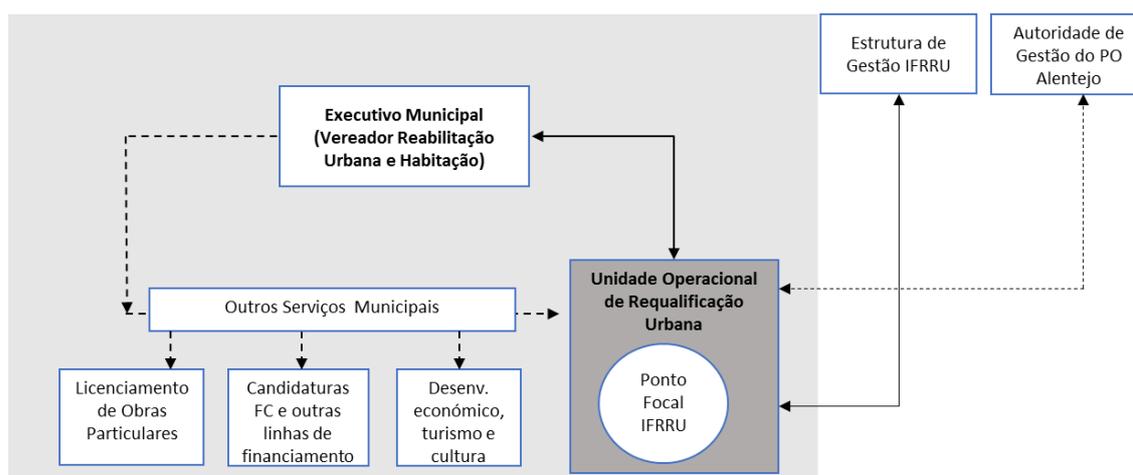
3.2. MODELO DE GESTÃO

O Modelo de Gestão proposto responde, assim, às funções e responsabilidades do Município enquanto Entidade Gestora da ORU do Castelo e Arrabalde e, simultaneamente, enquanto Entidade Gestora do

PARU e do PAMUS e enquanto Ponto Focal do IFRRU, permitindo uma gestão integrada e mais eficiente da implementação destes instrumentos de reabilitação e regeneração urbana e a sua coerência com outros domínios de intervenção municipal.

O Modelo apresentado na Figura 4, contempla dois níveis de gestão - política e estratégica e operacional, as relações internas com os serviços municipais e as relações externas com o IFRRU e a AG do PO Alentejo 2020.

Figura 4 - Estrutura de gestão da ORU e suas relações internas e externas



3.2.1. Gestão política e estratégica

A gestão política e estratégica será assegurada pelo executivo municipal, em particular pelo Presidente e Vereador com a tutela das matérias da Reabilitação Urbana e Habitação com o apoio da estrutura responsável pela gestão operacional que fornecerá os elementos de suporte à decisão, na forma de Relatórios e outros documentos de reporte de informação relevante de apoio à gestão política e estratégica.

Este nível de gestão assume as seguintes responsabilidades:

- Orientação e decisão em matéria de gestão da ORU, incluindo eventuais alterações ao Programa de intervenção e propostas de alteração sujeitas a aprovação pela Assembleia Municipal;
- Promover a articulação interna e coerência da ORU com os vários instrumentos de reabilitação urbana municipal e com a estratégia global de reabilitação urbana da Cidade;
- Promover a coerência e complementaridade da ORU com IGT's, com outros instrumentos de gestão do espaço urbano (p.ex., Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a Cidade de Montemor-o-Novo Plano de Circulação e Transito, ...) e com as estratégias e instrumentos de desenvolvimento social económico e cultural;
- Apreciar as Candidaturas previamente a serem aprovadas pelas entidades financiadoras;

- Apreciar os Relatórios de Monitorização e de Avaliação, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal.

3.2.2. Gestão Operacional

A gestão operacional será assegurada por uma Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana cuja Equipa Técnica que combinará competências e recursos das Divisões Municipais responsáveis pelos serviços envolvidos na gestão da ORU, tais como a gestão urbanística, o licenciamento de obras, as vistorias, o desenvolvimento económico, social e cultural e turismo.

A equipa técnica terá um Coordenador, responsável pela coordenação técnica dos trabalhos, pela articulação com o executivo municipal e restantes serviços municipais. Será também o principal interlocutor das autoridades de gestão de programas financiadores da ORU e da Entidade de Gestão do IFRRU 2020.

Em articulação com os Serviços municipais responsáveis pelas áreas temáticas em questão, a Unidade Operacional deverá promover e acompanhar a execução do Programa Estratégico da ORU e das ações necessárias conducentes aos resultados esperados. Terá como principais funções e responsabilidades técnicas as seguintes:

- Promover e acompanhar a execução das intervenções e iniciativas municipais previstas no Programa de intervenção da ORU (elaboração dos projetos municipais, identificação de oportunidades de financiamento e preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento, ...)
- Propor novos projetos e iniciativas que concorram para os objetivos definidos, bem como alterações à ORU, caso e quando se justifique;
- Acompanhar as intervenções de iniciativa privada e de outras entidades públicas
 - Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação urbana;
 - Proceder à certificação do nível de conservação de edifícios de acordo com Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, com base em vistoria realizada pela Câmara Municipal para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais e de apresentação de Candidaturas ao IFRRU;
 - Emitir parecer técnico vinculativo sobre as Candidaturas ao IFRRU e de suporte à respetiva aprovação;
- Promover/propor a criação das melhores condições para a execução eficaz e eficiente da ORU (sistema de informação geográfica de suporte à gestão da ORU, em particular do parque edificado; cadastro predial; adequação dos regulamentos e outros instrumentos de gestão

municipal relacionados; utilização dos instrumentos de execução de política urbanística; agilização de procedimentos e prazos para emissão de pareceres e autorizações, ...);

- Garantir o registo e atualização permanente de informação base necessária à gestão e dinamização da ORU (prosseguir a identificação dos proprietários, dando prioridade aos proprietários dos edifícios em mau e muito um estado de conservação; estado de conservação dos edifícios; ocupação e utilização dos edifícios; ...);
- Assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação urbana (AG do PO Alentejo 2020, EG do IFRRU e entidades financeiras que, a nível local, irão gerir os recursos financeiros disponibilizados) para efeitos da sua monitorização e avaliação;
- Assegurar as funções de Ponto Focal do IFRRU 2020, designando um interlocutor específico, dedicado às operações financiáveis por este Instrumento com os seguintes objetivos definidos no Protocolo Colaboração entre a Associação Nacional de Municípios e a Entidade Gestora do IFRRU:
 - Divulgar e prestar informações sobre o IFRRU 2020;
 - Informar e divulgar os procedimentos em matéria de reabilitação urbana e de controlo prévio das operações urbanísticas, junto dos potenciais interessados;
 - Assegurar a emissão dos pareceres do Município sobre o enquadramento das operações a candidatar ao IFRRU, nos instrumentos de gestão territorial, em ARU e no PEDU/PARU;
 - Acompanhar os projetos não municipais com pedido de parecer para efeitos de financiamento pelo IFRRU, junto dos serviços da Câmara Municipal envolvidos para efeitos de licenciamento;
 - Disponibilizar mensalmente à EG do IFRRU informação sobre os pedidos de enquadramento em PEDU/PARU e a delimitação territorial georreferenciada das áreas identificadas no PARU; solicitar informação sobre as intervenções de reabilitação apoiadas pelo IFRRU nesta ORU (para efeitos de monitorização).
- Promover iniciativas de sensibilização e mobilização dos proprietários, tais como:
 - Realizar ações de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a ORU, para divulgação de informação sobre a estratégia municipal e os instrumentos de reabilitação urbana, deveres dos proprietários, benefícios e incentivos fiscais e financeiros, em particular o IFRRU, condições de acesso e procedimentos, etc.;
 - Editar e distribuir um “flyer” com a informação mais relevante;
 - Criar uma página no site da CM dedicada à reabilitação urbana disponibilizando: informação útil para proprietários e investidores, resultados da monitorização das ORU, os contactos do Município direcionados para as matérias da reabilitação urbana e balcão

virtual de atendimento para perguntas e respostas frequentes e outras funcionalidades relevantes;

- Realizar contactos personalizados com proprietários, investidores e outros agentes;
- Inventariar prédios disponíveis (municipais ou privados) e promover a sua ocupação, através da mediação com proprietários e agentes económicos e socio-culturais, empreendedores e outros (instalação de negócios âncora, equipamentos urbanos de proximidade, outros, com impacto na revitalização económica).
- Promover iniciativas de animação urbana, tais como:
 - Criação e divulgação de uma bolsa de espaços devolutos, disponíveis para usos não residenciais (atividade económicas, sociais e culturais ou outros).
 - Iniciativas de arte urbana como forma de animação dos espaços devolutos (mostras, exposições, etc. envolvendo os agentes culturais e criativos);
 - Promover iniciativas culturais e recreativas, mercados de rua, etc, nos espaços exteriores (em particular nos largos intervencionados), envolvendo os principais agentes culturais e criativos e económicos da Cidade.
- Assegurar as atividades de Monitorização e Avaliação da ORU.

3.3. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

No âmbito das suas funções de monitorização e avaliação da ORU, a Unidade Operacional será responsável pelas seguintes tarefas:

- Criar e alimentar um sistema de informação sobre as realizações e resultados das intervenções, de suporte à monitorização e avaliação da ORU.
- Elaborar o Relatório Anual de Monitorização das ORU e submetê-lo à apreciação da Assembleia Municipal.
- Elaborar, a cada 5 anos, o Relatório de Avaliação da execução da ORU acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. O mesmo será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

3.3.1. Relatório Anual de Monitorização

Este Relatório tem como principais objetivos:

- Apreciar regularmente a execução física e financeira do Programa Estratégico da ORU;
- Reportar as iniciativas da Entidade Gestora no sentido de promover a reabilitação urbana na ARU;

- Sinalizar desvios de execução e fornecer orientações no sentido de melhorar os resultados e ampliar a concretização dos objetivos.

A tabela seguinte apresenta os indicadores de monitorização da ORU, durante o período de execução 2018-2028.

Indicadores	Unidade	Periodicidade
Espaços exteriores criados ou reabilitados	M ²	Semestral
Edifícios reabilitados	Nº	Semestral
Edifícios reabilitados	M ²	Semestral
Alojamentos reabilitados / criados	Nº	Semestral
Espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais, reabilitados / criados	Nº	Semestral
Sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a ORU realizadas	Nº	Semestral
Participantes nas sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a ORU, realizadas	Nº	Semestral
Pareceres técnicos emitidos pelo Município sobre projetos de reabilitação de edifícios a candidatar ao IFRRU)	Nº	Semestral
Projetos de reabilitação de edifícios aprovados pelo IFRRU	Nº	Semestral
Valor do investimento aprovado na reabilitação de edifícios apoiados pelo IFRRU	€	Semestral
Número de espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais, encerrados / sem atividade (1)	Nº Var. %	Semestral
Grau de satisfação dos residentes tendo como referência os resultados dos inquéritos de satisfação (2)	Nível médio (variável entre 1 e 10)	2018, 2022 e 2028.

(1) Considerar como valor base o nº de casos identificados no levantamento efetuado em 2017: 44.

(2) Indicador e escala previstos no PO Alentejo 2020, para monitorização e avaliação do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Montemor-o-Novo.

3.3.2. Relatório de Avaliação

Este Relatório tem como principais objetivos:

- Apreciação das intervenções de reabilitação urbana;
- Principais resultados e impactos das intervenções. Esta apreciação deverá ter em conta os resultados do Inquérito à população previsto no âmbito da monitorização do PARU e também aos comerciantes e outros empresários com estabelecimentos na ARU e aos agentes imobiliários com atividade em Montemor-o-Novo. O inquérito, deverá ser realizado no primeiro semestre de 2018, antes do início da execução das intervenções programadas, no final de 2022 e em 2028.
- Apreciação da capacidade de mobilização de proprietários e investidores e de recursos;
- Identificar fatores internos e externos que potenciaram ou condicionaram a implementação da ORU;
- Fundamentar recomendações no sentido de ampliar os resultados e o impacto da Operação e respetivas intervenções.

Os Relatórios de Monitorização e de Avaliação, bem como os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal, serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.