



MONTEMOR | O | NOVO

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DOS *NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL* (PDM)



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU *SIMPLES*)
DE
CABRELA**



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO	3
1.2. METODOLOGIA	5
1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	6
1.3.1. <i>A Carta Estratégica de Montemor-o-Novo</i>	6
1.3.2. <i>O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo</i>	10
1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	11
1.4.1. <i>A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo</i>	14
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)	15
2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA FREGUESIA E INSERÇÃO NO CONCELHO	16
2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CABRELA	21
2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE CABRELA	26
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	36
3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS	36
3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE CABRELA	37
3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE CABRELA	37
3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES	39
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES	40
4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	41
4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis	41
4.1.2. Condições gerais obrigatórias	41
4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS	43
4.2.1. <i>Certidão de Localização e Enquadramento</i>	45
4.2.2. <i>Avaliação do Estado de Conservação</i>	47
4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de <i>Nível de Conservação</i> superior	50
4.2.4. <i>Certificado do Estado de Conservação</i>	50
4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS	54
4.4. PENALIDADES	57

(Continua)



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

ÍNDICE (Continuação)

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU	57
5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA	58
5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU	60
6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	61
6.1. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO	62
6.1.1. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais	62
6.1.2. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais	64
6.2. OUTROS INSTRUMENTOS	65
6.3. DINÂMICA E CONDICIONANTES	66
7. ANEXO	
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CABRELA	

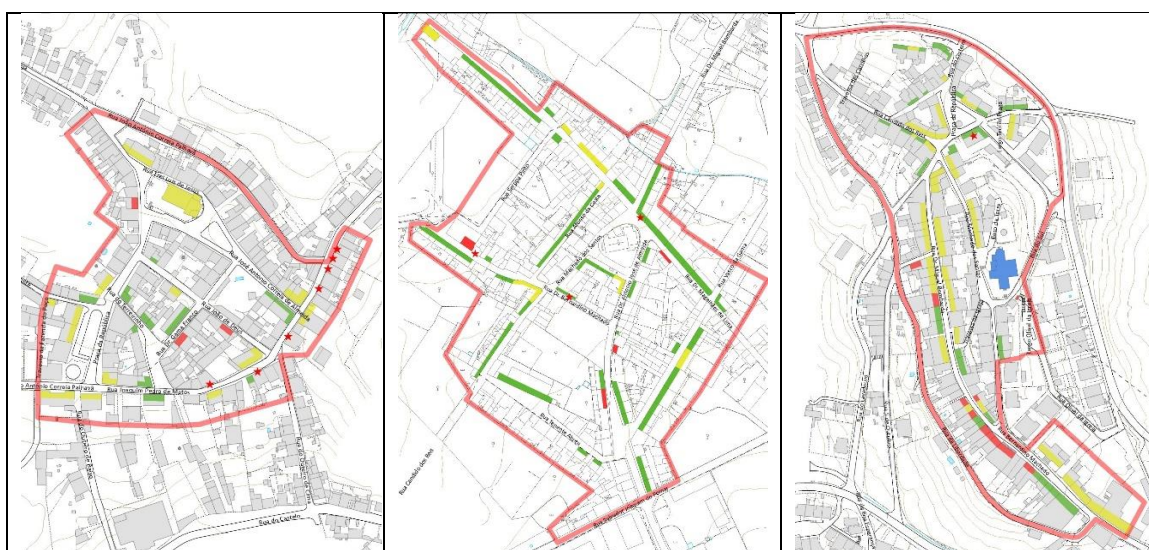
1. INTRODUÇÃO

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Montemor-o-Novo, na sua versão ainda em vigor, aprovada e publicada em 1994, identificava já os “*Espaços urbanos de interesse cultural – Núcleos antigos dos aglomerados*” do **Escoural, São Cristóvão, Cabrela, Lavre, São Geraldo e Santa Sofia**, “*cuja malhas urbanas venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal como espaços de interesse cultural*”, como devendo “*ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse*”.

Posteriormente, o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013 (Regulamento nº 386/2013) veio incorporar a delimitação dos referidos núcleos antigos, conforme segue, dispondo igualmente um conjunto de regras específicas, aplicáveis àquelas áreas urbanas (bem como, ao Centro Histórico de Montemor-o-Novo).

Núcleos Urbanos de Interesse Cultural - RMEU



Cabrela

Escoural

Lavre



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA



São Cristóvão

São Geraldo

Santa Sofia

Mais recentemente, a proposta de revisão do PDM, em fase final de conclusão, mantém o mesmo objetivo estratégico de desenvolvimento territorial do município de Montemor-o-Novo, (também) sediado na “*Revitalização das áreas de génese mais antiga da cidade e dos núcleos antigos de interesse cultural no Concelho*”:

(...) Artigo 85º - Áreas de reabilitação urbana

Sem prejuízo da definição de uma estratégia global que promova a continuidade da política municipal de reabilitação urbana, consideram-se áreas preferenciais de reabilitação urbana as áreas urbanas correspondentes aos núcleos antigos do Escoural, São Cristóvão, Cabrela, Lavre, São Geraldo e Santa Sofia. (...)

Ora, numa altura em que já foram concluídas e aprovadas as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas para a Cidade (2015) e já estão em implementação as Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver em cada uma delas (aprovadas em 2018), bem como também já se encontra em plena execução o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Montemor-o-Novo, é chegada a hora de dar continuidade a este desígnio do PDM.

Para o efeito, o Executivo Municipal, na sua Reunião Ordinária do passado dia 3 de junho de 2020, determinou a abertura dos procedimentos de delimitação de Áreas de Reabilitação



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Urbana (ARU) no Escoural, Cabrela e Lavre, priorizando assim os aglomerados em que apesar de tudo existe alguma procura para residência, mas que por diversos fatores, não disponibilizam grande capacidade de resposta a esse nível, representando assim as necessidades mais urgentes de intervenção de reabilitação do edificado.

De facto, estabelecer o quadro de incentivos e benefícios, acessíveis para quem promova obras de reabilitação nos termos do RJRU, bem como das penalidades aplicáveis para quem não o fizer, poderá constituir um razoável mecanismo de dinamização da reabilitação do tecido construído degradado, eficaz também como eventual forma de combate à desertificação populacional daqueles núcleos urbanos mais antigos.

Neste contexto, o presente documento refere-se à delimitação da ARU de Cabrela, que de acordo com o ponto 2 do artigo 7º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, se propõe ser aprovada em simultâneo com a correspondente ORU (ponto 4 do artigo 7º do mesmo diploma legal).

1.2. METODOLOGIA

A metodologia seguida no presente documento conforma-se com a reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), operada pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, contendo a proposta de **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)** para o aglomerado de Cabrela, devidamente fundamentada através dos seguintes elementos (artigo 13º, ponto 2):

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os **critérios subjacentes** à delimitação da ARU e os **objetivos estratégicos** a prosseguir;
- Planta em que consta a proposta de delimitação da ARU (em Anexo);
- Quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;
- Quadro de outros incentivos e apoios municipais.



De igual modo, a **Estratégia de Reabilitação Urbana** defendida para a ARU, inclui os seguintes elementos obrigatórios (artigos 8º, 10º, 11º, 16º, 20º e 30º):

- Tipo de ORU a implementar;
- Entidade Gestora;
- Modelo de execução da ORU e de gestão da ARU;
- Modalidade de aprovação;
- Prazo de execução;
- Opções estratégicas de reabilitação da ARU;
- Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- Quadro de apoios e incentivos e de soluções de financiamento;
- Condições de aplicação dos instrumentos de execução.

1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

1.3.1. A Carta Estratégica de Montemor-o-Novo

Desde cedo (2007) que a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo reconheceu a pertinência e a necessidade de estruturar um quadro estratégico de desenvolvimento concelhio, abrangendo áreas nevrálgicas como **Economia e Emprego, Urbanismo e Qualidade de Vida, Ambiente e Desenvolvimento Rural, Cultura e Património e Educação e Desporto, Saúde e Ação Social**.

Este quadro estratégico de desenvolvimento, desdobrado naqueles cinco *Programas de Atuação* específicos, foi compilado na **Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017**, que, entretanto, já foi alvo de revisão e atualização (2017), derivando na atual **Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025**.

Resultando de uma maturação programática assente em aturados diagnósticos de análise e prospetivos, a **Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025**, sistematiza planos e estudos



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

municipais, refletindo também as indicações constantes de documentos supramunicipais de relevância estratégica e financeira, como sendo:

- **“Portugal 2020 – Acordo de parceria 2014-2024”;**
- **“Estratégia Cidades Sustentáveis 2020”;**
- **“Estratégia Nacional para a Habitação”,**

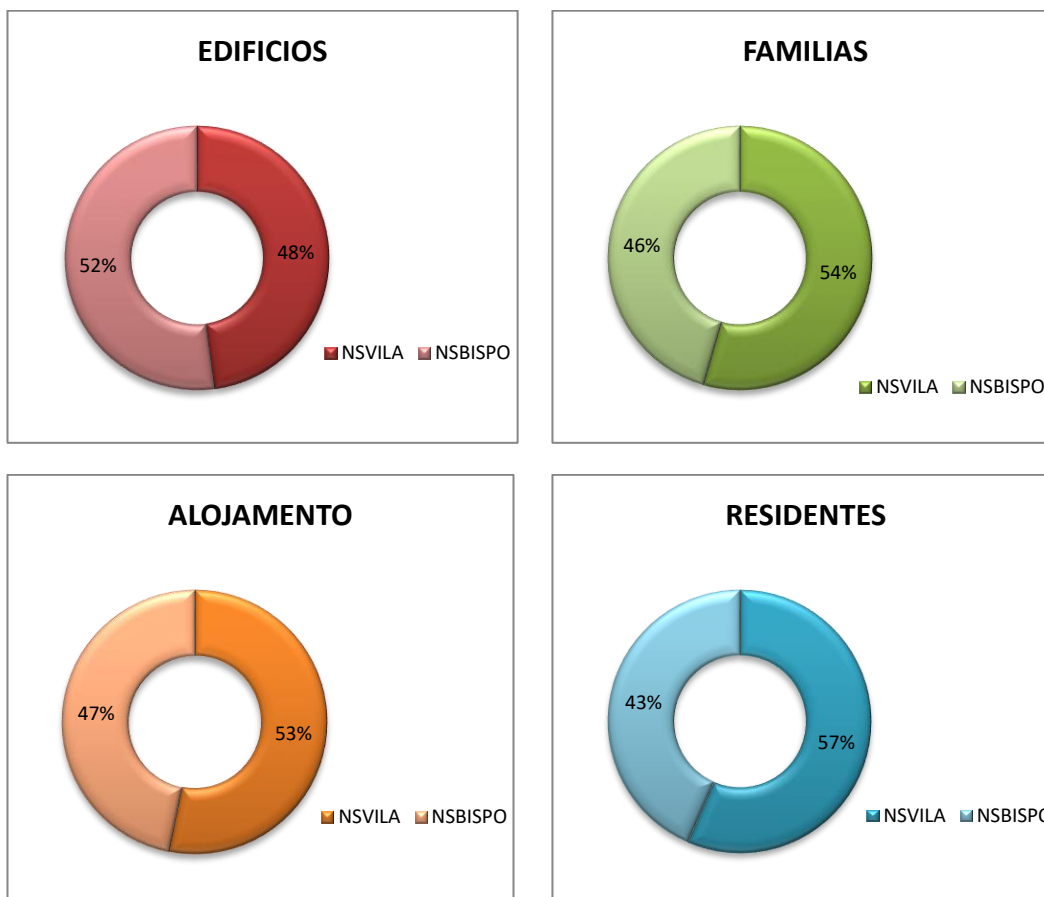
vindo a revelar importância primordial, ao nortear e fundamentar as opções estratégicas que o município tem assumido ao longo dos anos, nomeadamente na prossecução do objetivo de contrariar a tendência de perda populacional.

Todavia, Montemor-o-Novo não foge ao padrão atual de concentração nas zonas urbanas, da maioria da população e das atividades económicas, constituindo-se estas, cada vez mais, como lugares de maior potencial para a dinamização do crescimento económico e do emprego, da competitividade e da inovação.

No período compreendido entre 2001 e 2011, a *Cidade* registou um acréscimo de alojamentos disponíveis de 12,9 % e um aumento do nº de famílias da ordem dos 11,9 %, resultando numa variação positiva de residentes, na ordem dos 4,6 %, concentrando assim praticamente metade da população de todo o Concelho (49,8 %).

VARIAÇÃO 2001/2011					
FREGUESIA	2001	EDIFÍCIOS	ALOJAMENTO	FAMÍLIAS	RESIDENTES
	2011	2528	3810	3055	8298
		2633	4300	3419	8681
	Variação	105	490	364	383
		4,2%	12,9%	11,9%	4,6%
		>>	>>	>>	>>

Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*



Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*

Por esta razão, nas últimas décadas, o investimento público, com e sem apoio comunitário, tem priorizado a intervenção na cidade, possibilitando a construção / modernização / remodelação de uma vasta extensão de infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos e espaços exteriores públicos, cujo contributo é inegável, para a tornar mais atrativa e mais funcional e, desse modo, contribuir igualmente para a fixação da população.

A título de exemplo, referem-se algumas das intervenções mais recentemente concluídas, todas elas ancoradas na ***Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo***:



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- ***Programa de Ação Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo, monte mor, pedra a pedra*** – Programa essencialmente focado na qualificação do espaço público e ambiente urbano, envolvendo um investimento total de cerca de 4.500.000 €, foi aprovado na sua globalidade em 2009 e decorreu entre janeiro de 2010 e março de 2014, coparticipado financeiramente no âmbito do INALENTEJO, “*Parcerias para a Regeneração Urbana*”, do PO Regional do Alentejo, Eixo 2 – *Desenvolvimento Urbano*.

Através do Programa **monte mor, pedra a pedra**, entre outras ações diversas de profunda regeneração ambiental, urbanística e paisagística (e de mobilidade pedonal acessível), foi possível proceder à renovação de todas as infraestruturas urbanas – pilares fundamentais da reocupação humana das malhas urbanas de génese mais antiga, a par da própria reabilitação do tecido edificado – nos seguintes espaços exteriores públicos:

- Rua do Quebra Costas (acesso pedonal ao *Castelo*);
 - Rua Condessa de Valença (acesso viário e pedonal ao *Castelo*);
 - Largo Professor Dr. Banha de Andrade / Largo General Humberto Delgado / Rua 1º de Maio;
 - *Rossio*;
 - Rua da Janelinha.
- Construção do “***Centro Escolar***”, que decorreu entre 2012 e 2015, envolvendo um investimento total da ordem de 2.050.000 €, coparticipado financeiramente pelo INALENTEJO;
 - Construção das novas instalações da “***Oficina da Criança***” (Parque Urbano), que decorreu entre 2015 e 2017, envolvendo um investimento total de aproximadamente 1.300.000 €;
 - ***Consolidação e Reforço de Fundações e Estruturas do Convento da Saudação (Castelo)***.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

1.3.2. O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo

Estruturado em 2015 e igualmente sedimentado na *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017*, muito na sequência e na continuidade do anterior Programa *monte mor, pedra a pedra*, o **PEDU de Montemor-o-Novo** foi aprovado na sua globalidade em 2016.

Atualmente em execução, o PEDU é comparticipado financeiramente no âmbito do Alentejo 2020, e envolve uma captação de financiamento de cerca de 4.500.000 €, mobilizando as seguintes Prioridades de Investimento (PI):

PI 4.5 – *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;*

PI 6.5 – *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído;*

ao abrigo das quais foi possível enquadrar as seguintes operações, intervindo assim, quer no espaço público quer em equipamentos urbanos:

- Qualificação da Rua de Aviz, Rua das Escadinhas, Rua de Olivença, Rua de São Miguel e Rua do Calvário, incluindo o Muro do Jardim Público;
- Reabilitação do Mercado Municipal;
- 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 da envolvente do Mercado Municipal e do troço Sudeste da Rua Comandante Fragoso;
- Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do *Castelo*;



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- Implementação de *Percursos Livres de Obstáculos* no âmbito do **Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a cidade de Montemor-o-Novo**;
- Iniciativa "*Escola a Pé*".

Estando já concluídos ou em execução os principais vetores de reabilitação urbana, desenhados com particular incidência para a cidade de Montemor-o-Novo, e ainda na prossecução das **Opções de Desenvolvimento do Município** constantes da *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017 / Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025*, importa agora ampliar e tornar extensíveis aos *Núcleos Antigos dos Aglomerados / Espaços Urbanos de Interesse Cultural*, tais estratégias, adaptadas obviamente às realidades e contextos locais mais determinantes e significativos.

1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A arquitetura de **Objetivos**, delineada no âmbito da *Carta Estratégica*, afirma a polaridade das questões da atividade económica diversificada e da criação de emprego e o crescimento demográfico como eixos matriciais da estratégia de desenvolvimento para o Concelho.

Paralelamente, recupera como valor económico e de estruturação das intervenções, a cultura, o património, o turismo e a atratividade da envolvente, quer para residentes quer para visitantes.

A conceção dos **Programas de Atuação** no roteiro metodológico e operacional da *Carta Estratégica* teve por finalidade conduzir à concretização dos **Objetivos Estratégicos de Desenvolvimento**, subdividindo-se em cinco domínios de intervenção fundamentais:

1. Economia renovada e Emprego
2. Urbanismo e Qualidade de vida
3. Ambiente e Desenvolvimento Rural
4. Cultura e Património



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

5. Educação e Desporto, Saúde e Ação Social

Os **Objetivos Estratégicos** mais diretamente subjacentes à delimitação da ARU de Cabrela e à estruturação da respetiva ORU, decorreram da conjugação articulada e do cruzamento de pelo menos três daqueles domínios de intervenção:

Urbanismo e Qualidade de vida

Tal como o *Centro Histórico* da Cidade de Montemor-o-Novo, os núcleos antigos dos aglomerados, manifestam clara tendência para a desertificação e envelhecimento populacional, carecendo por isso de intensa intervenção de recuperação das habitações degradadas e devolutas e dos edifícios classificados, independentemente da sua funcionalidade, para além da requalificação dos espaços públicos e equipamentos coletivos, com vista a induzir a constituição de um ambiente urbano moderno, funcional e atrativo.

Neste domínio de atuação, e no que concerne à temática do presente documento, constituem *Objetivos Estratégicos* a atingir, os seguintes:

- Valorizar a imagem e identidade de Montemor-o-Novo;
- Requalificar os principais núcleos urbanos das freguesias;
- Promover o crescimento da população (...).

Ambiente e Desenvolvimento rural

Num território com um vasto património ambiental, preservado e associado a uma rica herança histórico-cultural, a estratégia de intervenção no espaço rural, visa sobretudo criar condições para a fixação e rejuvenescimento da população, de forma articulada com a conservação dos espaços e valores naturais existentes.

Este *Programa de Atuação* integra não só os objetivos de preservação e conservação da natureza, decorrentes da afirmação do ambiente como um fator importante para o



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

desenvolvimento do Concelho, mas também, a manutenção da população e de um conjunto de atividades e serviços característicos do *espaço rural*, no seu sentido mais lato:

- Promover um espaço rural vivo, produtivo, habitado e com qualidade de vida, evitando o abandono acentuado dos sistemas agrícola e agroalimentar e o encerramento de serviços públicos, nomeadamente, escolas e serviços de proximidade;
- Estancar a perda muito acentuada e o envelhecimento da população residente;
- Promover a preservação do património natural e arqueológico existente, contribuindo para assegurar o desenvolvimento sustentável do Concelho (...).

Cultura e Património

O Concelho de Montemor-o-Novo detém condições muito propícias a uma oferta turística diversificada, fruto de uma estrutura de recursos endógenos (naturais, construídos e imateriais) turisticamente significativa, com destaque para o património natural e a qualidade ambiental, para o património arqueológico e arquitetónico e para o património etnológico e cultural – um conjunto de recursos de base que permite valorizar o turismo em diferentes domínios: turismo ambiental, arqueológico, ativo e de aventura, desportivo, cinegético, cultural, fluvial, histórico, religioso e TER.

A afirmação de um sector de turismo competitivo implica, contudo, a criação de estratégias capazes de captar investimento (e visitantes), numa ótica de diversificação, alargamento e dinamização da base económica, em que o turismo desempenhará um papel determinante, se equacionado em rede, numa visão polinucleada e integradora de polos de excelência, em que se privilegiem as diferentes mais-valias locais, mas passível também, de dinamizar a implementação e funcionamento de infraestruturas e equipamentos de apoio e suporte à atividade turística, tais como a restauração e o alojamento, parâmetros em que o Concelho de Montemor-o-Novo ainda é claramente deficitário.

Deste *Programa de Atuação*, constituem principais *Objetivos Estratégicos* a reter, os seguintes:



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- Promover a preservação, requalificação e divulgação sustentável do património existente, nas suas diversas vertentes;
- Atrair e fixar população e cativar novos visitantes (...).

1.4.1. *A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo*

Alinhada com os mesmos **objetivos estratégicos**, entre outros mais específicos do próprio documento, foi já concluída a *Estratégia Local de Habitação* (ELH) de Montemor-o-Novo, que concorrerá também para a concretização da ORU, nomeadamente através da implementação das *Medidas* inerentes à definição das seguintes *Linhas de Intervenção*:

LI 4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

- OE 2 – *Promover a fixação e atração de população jovem, fundamental para o processo de desenvolvimento social e económico.*
- OE 3 – *Fixar população e atrair novos residentes.*

A fixação de residentes, principalmente de população jovem ativa e de profissionais qualificados em setores estratégicos é fundamental para a regeneração da base social e enquanto suporte do processo de desenvolvimento económico do Concelho.

LI 5. Incentivar a reabilitação do parque habitacional privado e a colocação de imóveis devolutos no mercado

- OE 1 – *Contribuir para a conservação duradoura do parque habitacional e a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos (qualidade estrutural, conforto, eficiência energética e hídrica, resiliência sísmica e acessibilidade universal).*
- OE 2 – *Acrescer a oferta de habitação no mercado contribuindo desta forma para o maior equilíbrio entre a oferta e a procura e para a regulação do mercado.*

O Município pretende promover a reabilitação e valorização do parque habitacional público e privado, bem como a colocação de edifícios e fogos devolutos no mercado, com o objetivo de



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

melhorar as condições de habitabilidade, de conforto e desempenho ambiental das habitações mais antigas e também como forma de aumentar a oferta de habitação no mercado livre, em detrimento da construção nova. (...)

A ponderação dos recursos e oportunidades que se anteveem para Montemor-o-Novo no horizonte 2025, fundamentam a convicção de que é possível dar resposta aos desafios estratégicos identificados, concretizando gradualmente traços estruturantes do cenário:

Afirmação Territorial Competitiva/Desenvolvimento Sustentável

nomeadamente, pela captação de investimento e de novas empresas e pela criação de oportunidades de emprego e atração de novos residentes, premissas para as quais se considerou fundamental e prioritária, a base de reabilitação do tecido edificado devoluto e degradado existente.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)



Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cabrela

Núcleo antigo de Cabrela / Espaço Urbano de Interesse Cultural (RMEU)

Perímetro Urbano de Cabrela (Revisão do PDM)



Embora inicialmente se tenha equacionado o perímetro delineado no RMEU, como base de trabalho e ponto de partida da presente abordagem, rapidamente se percebeu que as carências de reabilitação/remodelação do tecido edificado de Cabrela extravasam largamente o miolo do aglomerado, considerado como “*Espaço Urbano de Interesse Cultural*”.

Na verdade, tratando-se de realidades bem diferentes, e conforme esperado, coincidem apenas parcialmente no espaço geográfico contido no *Perímetro Urbano* (revisão do PDM¹):

2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA FREGUESIA E INSERÇÃO NO CONCELHO

Apesar da perda de território que a Freguesia de Cabrela sofreu com o passar dos tempos, em 1962 para a formação do concelho de Vendas Novas e em 1988 com a passagem de Silveiras a freguesia, com uma superfície aproximada de 192 km², permaneceu a mais extensa do Concelho até à reorganização administrativa das freguesias, em 2013.

Entre 1991 e 2001 a freguesia perdeu população, passando de 869 indivíduos em 1991 para 703 em 2001, tendência que se manteve durante o período censitário seguinte, baixando em 2011 para 649 habitantes, tornando-se assim a freguesia com a mais baixa densidade populacional de todo o Concelho, 3,3 hab/km², francamente abaixo dos valores concelhio (14,1 hab/km²) e do Alentejo Central (24 hab/km²) (Censos 2011).

Aliado à perda populacional verifica-se também o duplo envelhecimento da população residente, em que cerca de 41,4 % dos habitantes tem mais de 65 anos, enquanto que o número de crianças e jovens, dos 0 aos 14 anos, representa apenas 6,5 %. A Freguesia de Cabrela apresenta assim um índice de envelhecimento de 640,5, assustadoramente superior ao do Concelho (238,8) e do Alentejo Central (183,70).

Os níveis de escolaridade da população residente são bastante baixos – mais de metade da população (62,0 %) possui apenas o ensino básico, e desses, cerca de 45,0 % completaram

¹ No âmbito da revisão do PDM o anterior Perímetro Urbano sofreu alguma retração nos termos do n.º 7 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

somente o 1º ciclo, sendo que 20,0 % não possuem nenhum nível de escolaridade. Deste modo, a taxa de analfabetismo na Freguesia de Cabrela apresenta o valor muito elevado de 19,48 %, manifestamente superior ao verificado no Concelho (11,37 %) e ao registado no Alentejo Central (9,57 %) (Censos 2011).

A Freguesia de Cabrela tem como atividades principais a agricultura, a exploração de cortiça e a pecuária, sendo ali produzidos alguns produtos de excelência que o Concelho oferece, como por exemplo, o borrego de Montemor-o-Novo, a carne do bovino tradicional do montado e o **Mel do Alentejo** (DOP).

Possuindo uma elevada ocupação florestal, com claro domínio de sobreiro (*Quercus suber*) e azinheira (*Quercus rotundifolia*), 78,7 % do solo da freguesia está classificado como **Espaços Naturais** (Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*), sendo que 49,4 % integram a **Rede Natura 2000 – Sítio de Importância Comunitária PTCON0033 Cabrela**, com elevado valor para a conservação de habitats e espécies de fauna e flora protegidas.

No **Sítio Cabrela**, próximo da área de sobreposição com o **Sítio Monfurado**, localiza-se o *Núcleo de Interpretação Ambiental dos Sítios de Cabrela e Monfurado*, instalado na antiga Escola Primária de Baldios.

Em 2019, Cabrela candidatou-se e foi distinguida com o galardão de *Eco Freguesia XXI*, pela ABAE – Associação Bandeira Azul da Europa, dedicada à educação ambiental para a sustentabilidade.

O território concelhio de Montemor-o-Novo possui um valioso espólio de património arqueológico e de arquitetura civil, militar e religiosa, que documenta vários períodos históricos, como Paleolítico, Megalítico, Romano, Medieval, Moderno e Contemporâneo.

A Freguesia de Cabrela não é exceção, e como testemunhos das suas origens ancestrais, destacam-se os seguintes elementos patrimoniais:

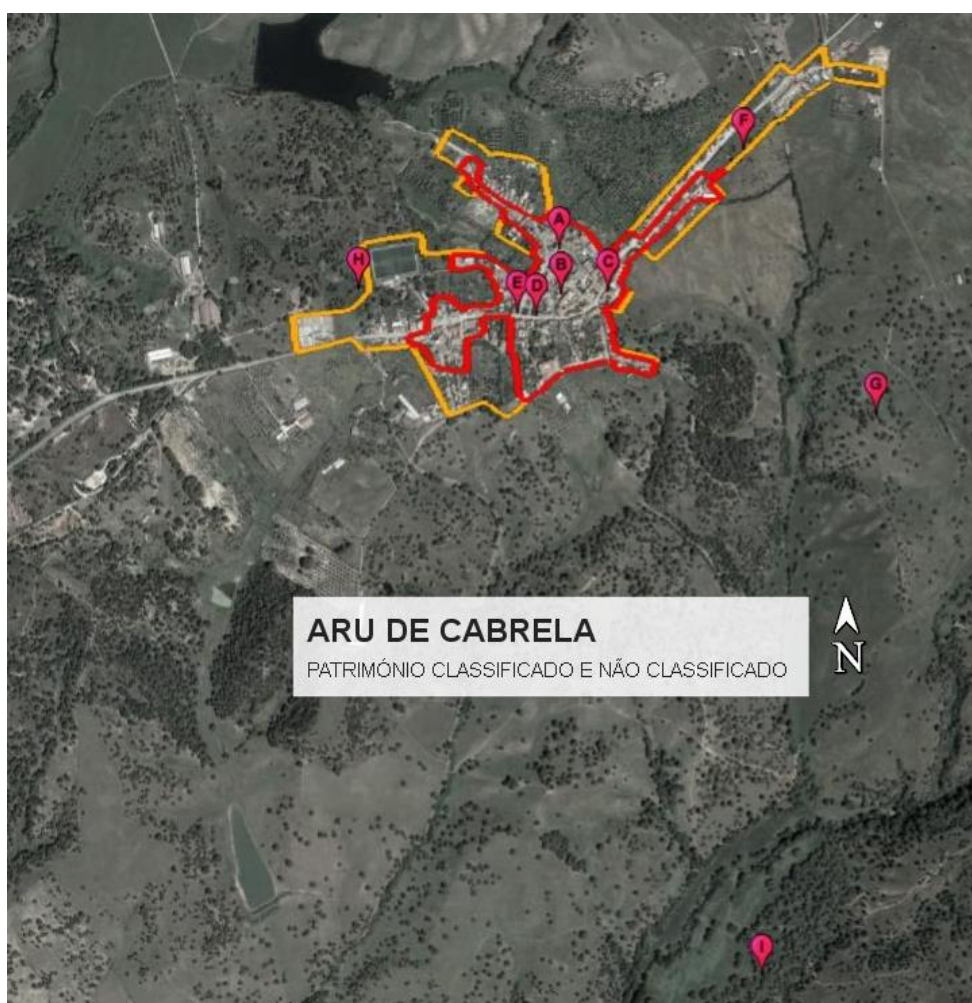
- Antas da Flamenga e do Freixo;



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- Antiga Igreja Aldeia do Pinhal;
- Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição;
- Moinhos de Vento de Cabrela (testemunhos das antigas atividades de transformação ligadas à cultura cerealífera);
- Antiga *Fonte da Vila* (antigo fontanário de abastecimento da população);
- *Cabeço da Igreja Velha* (ruínas da primitiva igreja).



Referências patrimoniais no território próximo da vila de Cabrela



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA



Moinhos de Vento de Cabrela e Fonte da Vila

Tanto o seu património histórico-arqueológico e ambiental, como os produtos de excelência produzidos na freguesia, poderão constituir importantes mais-valias para a implementação das estratégias de desenvolvimento defendidas e a implementar.

A vila de Cabrela, uma das mais antigas do país (foi entregue à ordem de Santiago após a conquista portuguesa em 1186, sendo elevada à categoria de Vila em 1217), sofreu inúmeras alterações administrativas, até que definitivamente integrou o concelho e a comarca de Montemor-o-Novo, em 1898. Em 1762 pertencia à comarca de Santarém, em 1811 estava ligada à comarca de Setúbal, em 1821 fazia parte do concelho de Lisboa e em 1826 foi elevada a sede de concelho, estatuto que perdeu em 1895, aquando da sua integração no concelho de Alcácer, no qual permaneceu apenas durante três anos.

Em 1950 chegou a ser das vilas mais populosas do Alentejo, com 4.300 habitantes, e atualmente, com apenas 557 (Censos 2011), concentra 85,8 % da população total residente na freguesia.

Contudo, esta importância histórica tem vindo a esbater-se no tempo, com a sucessiva perda demográfica, o envelhecimento da população, o abandono e degradação do parque habitacional, a pouca oferta de trabalho, a decadência do tecido económico (com o obsoletismo da oferta comercial e industrial existente e o fecho de unidades como a cooperativa e o lagar) e a constante diminuição da qualidade de vida dos residentes (com o fecho de escolas e serviços



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

públicos básicos, ou com o seu funcionamento em moldes intermitentes, como é o exemplo do posto de saúde, da farmácia e dos correios, que funcionam apenas em horários parciais).

Pese embora Cabrela estar dotada de todas as infraestruturas urbanas, tais como rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, ETAR, rede de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações (telefone e Internet por cabo), atualmente, a freguesia deixou de ter resposta ao nível da Educação, por exemplo (os edifícios da antiga Escola Básica e da antiga Cantina Escolar, servem agora de ATL e de *Fábrica da Filhós*, respetivamente). As crianças do Ensino Pré-escolar (Creche e Jardim de Infância) e do 1º ciclo do Ensino Básico são agora deslocadas para Vendas Novas (por meio do serviço de transporte escolar da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo), juntando-se aos jovens dos 2º e 3º ciclos e do Secundário, que já para lá se deslocavam anteriormente.

O comércio local serve fundamentalmente a população idosa que ainda ali reside e alguns poucos turistas que visitam o território. As unidades fabris estão no concelho vizinho de Vendas Novas.

Embora Cabrela não seja o aglomerado urbano geograficamente mais afastado da Sede de Concelho, distando da cidade de Montemor-o-Novo 27 km (ultrapassado apenas por Cortiçadas de Lavre, que dista da Cidade, cerca de 31 Km), é sem dúvida aquele em que se faz sentir maior externalidade e isolamento funcional, considerando as diversas dinâmicas concelhias.

Ao inverso das demais sedes de freguesia do concelho de Montemor-o-Novo, e apesar de ter sido sede de concelho durante praticamente 70 anos, o aglomerado nunca foi servido pelas vias de comunicação viária que a sua posição geográfica, mais ou menos equidistante de todos os centros urbanos com que se relaciona, aparentava justificar.

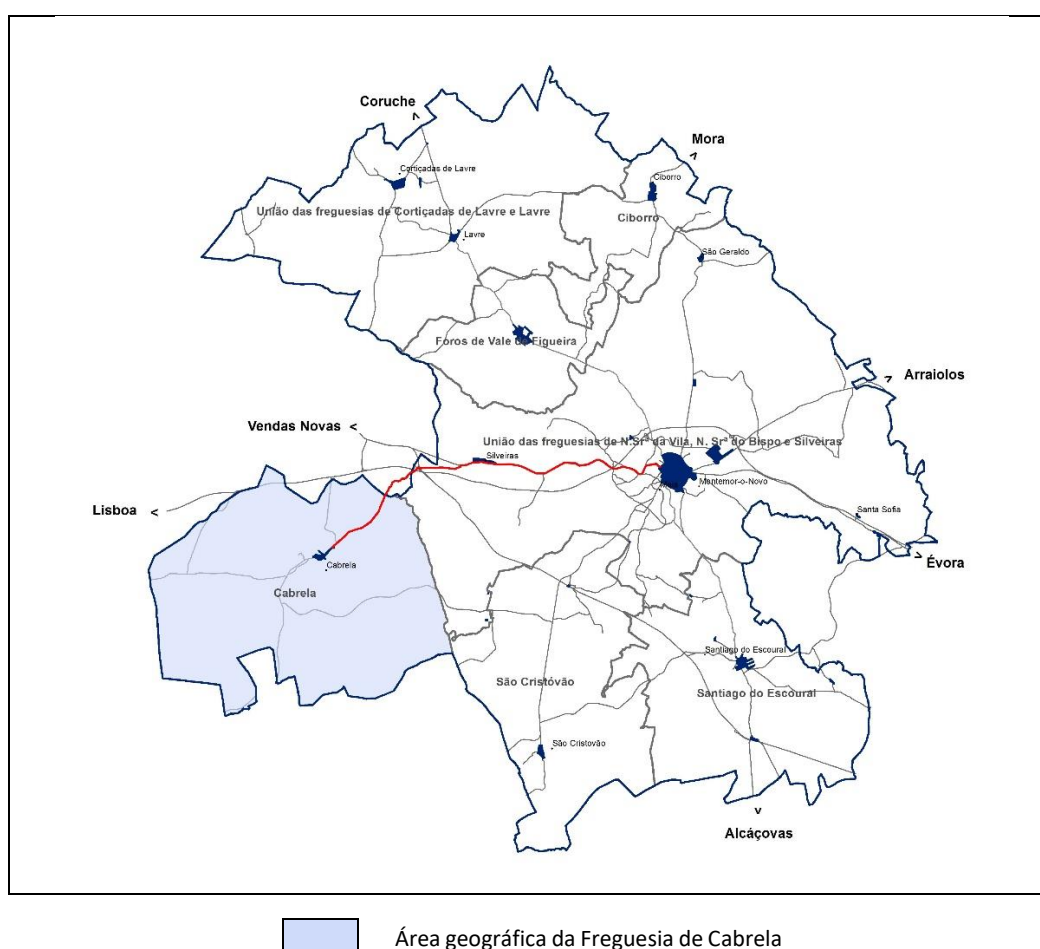
Provavelmente por não se situar nas imediações diretas de qualquer via incluída na rede viária nacional que atravessa o Concelho (IC 10, ER 2, EN 4, EN 114 e EN 253, e que basicamente confluem na própria Cidade), ou talvez pelo facto de apenas pouco mais de 9 km, separarem o



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

aglomerado da cidade de Vendas Novas, na realidade, Cabrela manifesta uma muito maior aproximação efetiva ao concelho vizinho, nomeadamente naquelas valências em que não está necessariamente dependente e/ou vinculado a Montemor-o-Novo, sendo igualmente deficientes as relações com as restantes freguesias do Concelho que com ela confinam.



2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CABRELA

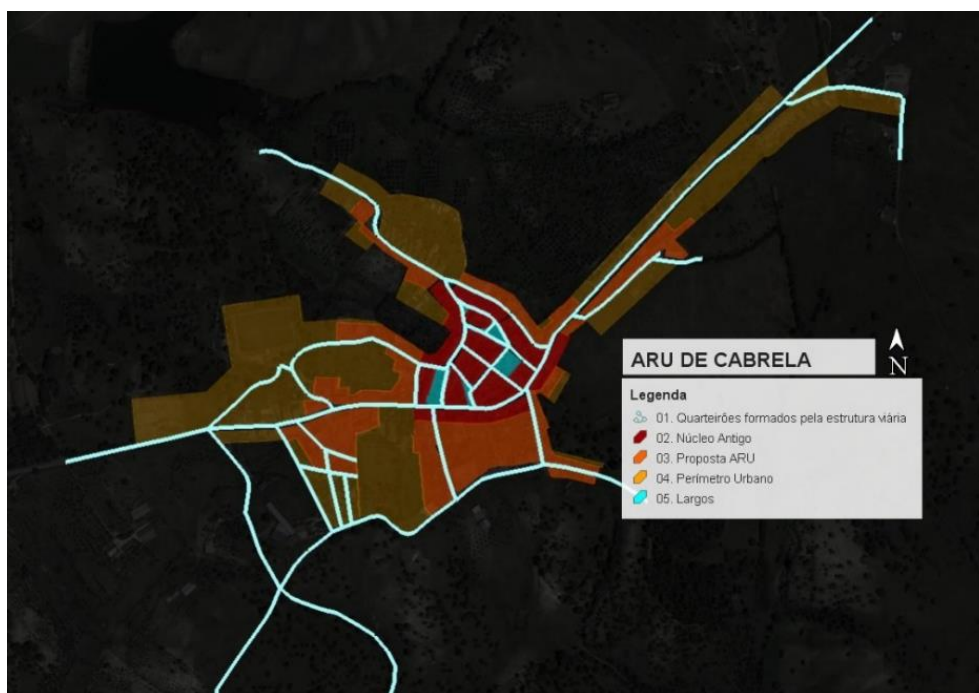
A delimitação da ARU de Cabrela tem como ponto de partida, o perímetro correspondente ao núcleo antigo da vila, classificado no RMEU como *Espaço Urbano de Interesse Cultural*, o qual é naturalmente incluído.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

Este núcleo assume uma localização central relativamente à posterior expansão da malha urbana, estruturado pelo elemento agregador constituído pela Igreja Matriz e respetivos largos contíguos, e estendendo-se a sul, até ao eixo igualmente estruturante definido pela EM 519.

Esta via cujo traçado de orientação nordeste-sudoeste faz a ligação da EN4 (Montemor-o-Novo/Vendas Novas) à Vila, aqui renomeada como Rua Joaquim Pedro de Matos (no troço desde a entrada nascente do aglomerado até à Praça da República) e como Rua Francisco António Correia Palhavã (no troço entre a Praça da República e a saída poente), atravessando a vila e prosseguindo, para oeste, em direção à Landeira, aglomerado pertencente ao antigo concelho de Cabrela, hoje integrado no concelho de Vendas Novas.



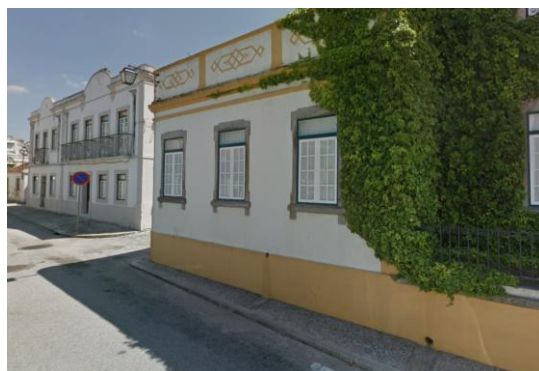
Esquema dos quarteirões formados pela estrutura viária

Neste núcleo estão igualmente localizados os quarteirões de características mais “urbanas”, resultante da malha originada por um maior cruzamento de diversos espaços urbanos, lineares e não lineares, com polígonos orgânicos e de menor dimensão, compostos por edifícios em



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

banda, na sua maioria com logradouros nas traseiras, resultando assim em quarteirões cujas manchas de ocupação são constituídas por edificado no perímetro exterior e por logradouros/espços vazios, no seu interior.



Praça da República e Rua Francisco António Correia Palhavã



Rua da Igreja



Largo 1º de Maio e Rua Joaquim Pedro de Matos



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

No perímetro inicial do núcleo antigo localiza-se a maioria dos edifícios com dois pisos, com uma expressão espacial não contínua na malha urbana da vila, com exceção das duas frentes urbanas mais longas que configuram a Praça da República, ambas compostas por edifícios em banda de dois pisos e de maior volumetria.

É nesta altimetria que se identifica a maioria dos edifícios de características mais nobres, enriquecidos com a introdução de materiais mais nobres e elementos decorativos, nas platibandas e/ou nas molduras dos vãos, destacando-se da restante volumetria pelas suas generosas dimensões, quer em planta, quer na altura dos pés-direitos.

Noutros exemplos, a altimetria de dois pisos corresponde simplesmente, à ampliação de mais um piso em edifícios originalmente construídos apenas por um.

Ainda assim, domina o edificado de apenas um piso, com frente urbana singela, correspondendo à natureza mais “rural” do aglomerado, muitos deles seguindo uma tipologia de fachada com duas janelas e porta ao centro, com remates de cobertura formados por platibandas de alvenaria decoradas ou por beirados de secção simples, com dominância dos revestimentos de telhado em telha marselha e telha de aba e canudo.

Estão igualmente presentes alguns exemplos de edifícios mais recentes, desintegrados, com adulterações e elementos dissonantes, como são exemplo a construção de alpendres recuados revestidos a azulejo, introdução de caixilharias em alumínio anodizado, revestimentos de alisares (sobretudo os socos) com mosaicos e instalação de dispositivos de ar condicionado nas fachadas.

Sobretudo nas zonas mais antigas, o tecido urbano apresenta algumas carências relativamente ao estado de conservação, quer ao nível do edificado, quer dos revestimentos dos pavimentos de arruamentos e largos.

A delimitação da ARU tem como critério primordial o alargamento deste perímetro a espaços urbanos e a conjuntos edificados que, na expansão do núcleo antigo, mantiveram de certa forma

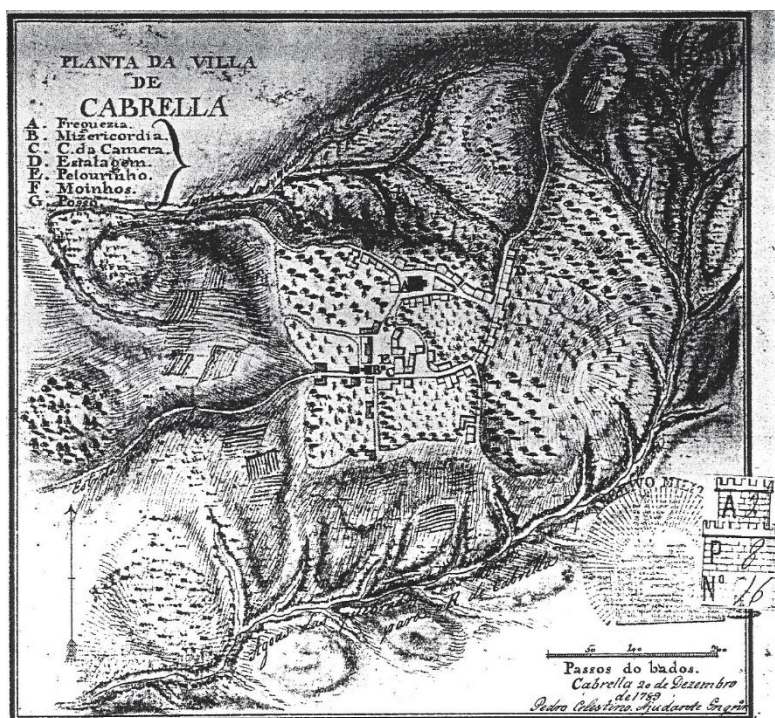


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABREILA

esta uniformidade morfotipológica relativamente às características construtivas. Essa relativa uniformidade resulta de, em parte, ser um tecido edificado igualmente antigo e com a presença de edifícios com deficiente estado de conservação, o que, grosso modo, vem coincidir com a identificação de patologias construtivas e necessidades de recuperação, para cujas obras os respetivos proprietários poderão beneficiar dos incentivos inerentes à delimitação da ARU.

Com a proposta de perímetro da ARU procura-se, assim, criar uma zona de transição entre a mancha definida pelo núcleo antigo e os quarteirões e zonas de construção mais recente e com uma realidade morfotipológica bastante diversa (grande parte constituída por moradias isoladas em lotes, com logradouro frontal e tipologia de fachadas com introdução de elementos construtivos e decorativos que se desligam da linguagem arquitetónica e urbana mais característica da génese da vila) agregando, simultaneamente, equipamentos e serviços estruturantes da vida da população.



Planta da Villa de Cabreila, de 1789.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

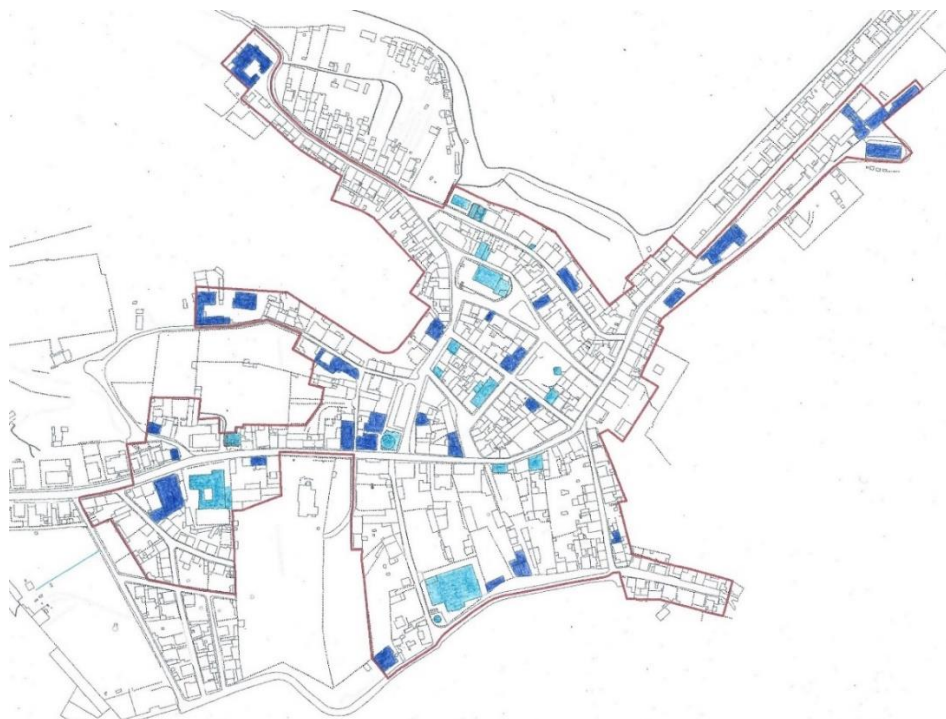
CABRELA

O perímetro da ARU de Cabrela abarca igualmente os grandes quarteirões delimitados pelas ruas do Outeiro de Cima, do Outeiro de Baixo e do Castelo, arruamentos já referenciados na “*Planta da Villa de Cabrella*” datada de 1789, integrando assim, critérios históricos da formação do primitivo povoado, aos critérios arquitetónicos e urbanísticos, já referidos.

2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE CABRELA

O perímetro da ARU de Cabrela ocupa uma área de cerca de 11,60 hectares, enquanto que o núcleo antigo corresponde sensivelmente apenas a 4,14 hectares.

O universo edificado da ARU de Cabrela é fundamentalmente destinado ao uso habitacional, com cada edifício a corresponder, na maior parte dos casos, a um alojamento com um e dois pisos (com prevalência dos prédios térreos).



Usos não exclusivamente habitacionais (levantamento de outubro/2020)



Equipamentos e serviços de utilização coletiva



Atividades económicas

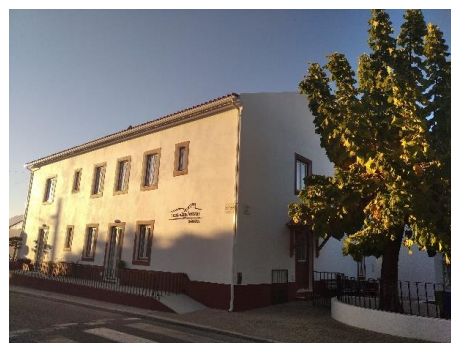


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

No entanto, estão também presentes nesta ARU edifícios nos quais existem outras unidades funcionais não habitacionais (ocupando a totalidade do edifício ou apenas o seu piso térreo, consoante a natureza das atividades prestadas). Foram identificados cerca de 46 edifícios com utilizações não exclusivamente habitacionais (26 na vertente das atividades económicas, embora nem todas em funcionamento, e 20 na vertente de serviços e equipamentos de utilização coletiva).



Padaria/panificadora (Rua Francisco António Correia Palhavã) e Fábrica da Filhós (no edifício da antiga cantina escolar, na Rua Joaquim Pedro de Matos)



Alojamentos Locais *Casa do Rossio* e a *Casa das Letras* (Praça da República)

Estão igualmente presentes unidades funcionais destinadas a atividades económicas tradicionais (comércio e serviços), encontrando-se estabelecimentos de restauração e bebidas (4 cafés, um deles também restaurante), 2 minimercados, 2 postos de vendas de gás, 1 loja de eletrodomésticos e decoração, e algumas unidades industriais, como é o caso da



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

padaria/panificadora (Rua Francisco António Correia Palhavã), de uma carpintaria (Rua do Castelo) e da Fábrica da *Filhós de Cabrela*, doce tradicional com marca registada e finalista de programa da RTP1² (Rua Joaquim Pedro de Matos).

Num território economicamente estagnado, ganha expressão a dinâmica trazida pelos dois edifícios de uso turístico (Alojamento Local) da Praça da República, a Casa do Rossio e a Casa das Letras (no gaveto onde em tempos funcionou a creche da Santa Casa da Misericórdia), que têm trazido algumas iniciativas à Vila, algumas delas em parceria com a Junta de Freguesia, como é o exemplo da Cabine de Leitura, situada no Largo Dr. João Francisco Pascoal Coelho).

Na Rua da Fonte, no antigo pátio destinado a habitação, ultimam-se as obras de adaptação para um novo uso turístico. Fora da Vila, existirão futuramente duas unidades de Turismo em Espaço Rural (Monte da Pedra e Monte da Bica).

A estagnação económica está bem patente nos vários edifícios devolutos e em mau estado de conservação, como são exemplo o antigo Lagar (Rua da Fonte), a antiga Cooperativa Agrícola e de Consumo (Rua da Igreja), a antiga oficina de ferreiros (cruzamento da Rua do Castelo com a Rua Outeiro de Baixo), armazéns e pequenas unidades industriais (Rua dos Moinhos), mas também no comércio (antigo minimercado, no Largo do Terreirinho, e lojas de decoração e eletrodomésticos).



Antigo Lagar (Rua da Fonte) e antiga Cooperativa Agrícola e de Consumo (Rua da Igreja).

² “7 Maravilhas – Doces de Portugal”.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Tal como noutras frentes do quotidiano da vida da população, também no campo das atividades económicas é clara a dependência crescente da oferta trazida por Vendas Novas.

O tecido edificado dedicado em exclusivo ou parcialmente às atividades económicas é pouco expressivo, sobretudo se se considerarem os exemplos de prédios devolutos, pois na maioria das situações, estes usos são partilhados com a função habitacional (nos casos de edifícios com dois pisos).

Os edifícios com utilização exclusivamente não habitacional correspondem, na sua grande maioria, a equipamentos e serviços de uso coletivo (valências administrativas, de saúde, de segurança, sociais, religiosas, culturais e recreativo/desportivas), identificando-se também os seguintes espaços de lazer:

- **Jardins** (Largo 1º de Maio, Largo Dr. Pascoal Coelho e Praça da República);
- **Parque Infantil** (Praça da República);
- **Junta de Freguesia**, com terminal MB (Rua Francisco António Correia Palhavã);
- **Casa do Povo de Cabrela** (Rua Francisco António Correia Palhavã), coletividade fundada em 1939, com departamento de Música (Escola de Música e Banda Filarmónica, uma das mais antigas do país), departamento Recreativo (com várias iniciativas ao longo do ano, das quais se destacam as Festas Anuais de Cabrela) e departamento Desportivo (com clube de Futebol);
- **Casa Mortuária** (Rua Frei Luiz de Jesus), em antigos edifícios de habitação, gerida pela Junta de Freguesia;
- **Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição** (Largo da Igreja e Largo 1º de Maio);
- **ATL** (Rua Dr. Gama Franco), no edifício da antiga Escola Básica, gerido pela Associação de Pais;
- **Lar da Santa Casa da Misericórdia de Cabrela** (Rua do Castelo e Rua do Outeiro de Baixo), com internamento, centro de dia e apoio domiciliário;



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- **Lavadouro Público** ainda usado pela população (Rua João António Correia Palhavã);
- **Cabine de Leitura** (Largo Dr. João Francisco Pascoal Coelho), plataforma de empréstimo/troca de livros;
- **Posto de Saúde** (a funcionar numa sala do edifício da Casa do Povo, de forma intermitente, e nem sempre com todas as valências de médico, enfermeiro e administrativo);
- **Posto da GNR** (Rua Joaquim Pedro de Matos) sem patrulhamento, apenas com funcionamento administrativo de um guarda;
- **Posto de Correios** (Rua de São João de Deus), com funcionamento diário, embora apenas durante o período da manhã;
- **Posto Farmacêutico Móvel** (Rua Francisco António Correia de Castro), com funcionamento intermitente;
- **Depósito de Água** (gaveto da Rua do Castelo com a Rua do Outeiro de Baixo);
- **Sanitários Públicos** (Largo Dr. João Francisco Pascoal Coelho e sob a Igreja Matriz);
- **Associação Humanitária de Cabrela** (Rua João António Correia Palhavã), com apoios na área da saúde e transporte de doentes;
- **ARPICLA – Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos de Cabrela** (Rua Francisco António Correia de Castro).



Junta de Freguesia e Casa do Povo de Cabrela (ambos na Rua Francisco António Correia Palhavã)

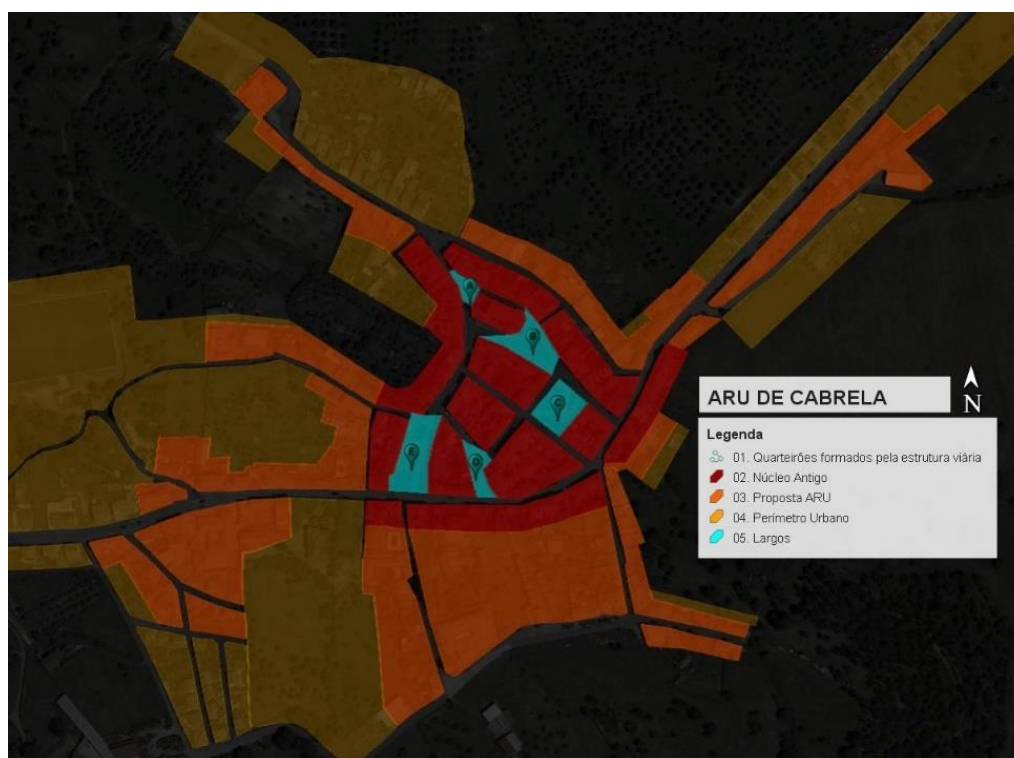


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA



Lavadouro Público (Rua João António Correia Palhavã) e Depósito de água (Rua do Castelo e Rua do Outeiro de Baixo)

Fazem parte desta ARU os mesmos largos e praças já pertencentes ao Núcleo Antigo, pois na expansão da vila, nenhum outro espaço não linear foi gerado.



Esquema dos quarteirões com a localização das praças e largos.



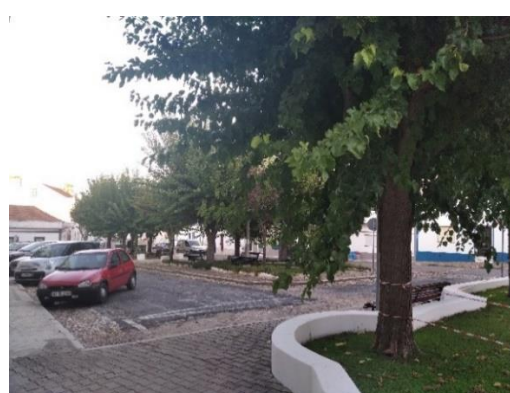
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA



Largo da Igreja e Largo 1º de Maio



Largo Dr. João Francisco Pascoal Coelho e Largo do Terreirinho



Praça da República



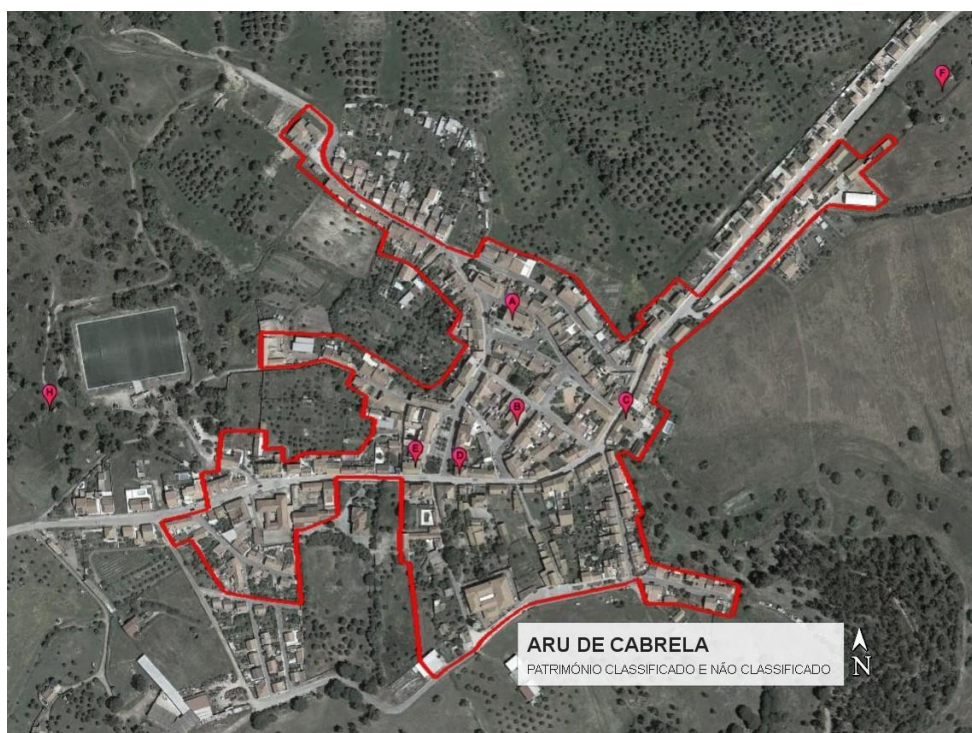
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

É no Largo Dr. João Francisco Pascoal Coelho (onde estão localizados os sanitários públicos e a *Cabine de Leitura*), com área ajardinada e ladeado por dois estabelecimentos de restauração e bebidas, que se observa uma maior dinâmica social.

No interior do perímetro da ARU poderão mencionar-se os seguintes destaques, ao património arquitetónico e cultural existente:

- Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (Igreja Paroquial de Cabrela);
- Antiga Escola Primária do *Plano dos Centenários*;
- Edifício da antiga hospedaria (*estalagem*);
- Edifício da antiga Santa Casa da Misericórdia, onde funcionou o Lar e a Creche (no local existiu a antiga *Igreja da Misericórdia*);
- Edifício da antiga sede da Junta de Freguesia (no local existiu a antiga *Casa da Câmara*).



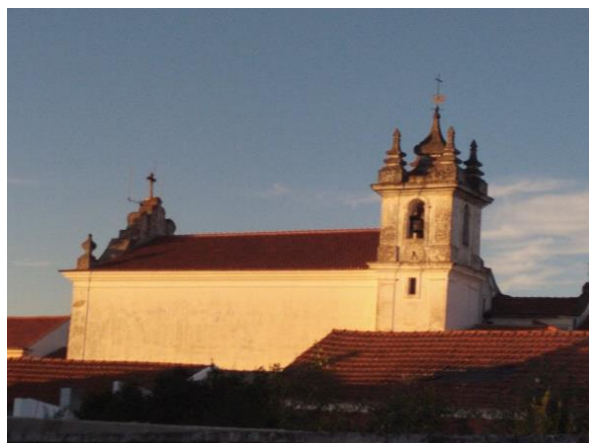
Referências patrimoniais no perímetro da ARU



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA



Antiga Escola Primária do *Plano dos Centenários* e edifício da antiga hospedaria



Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição



Edifício da antiga Santa Casa da Misericórdia e edifício da antiga sede da Junta de Freguesia



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

A **Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição**, datada do século XVII (inaugurada em 1625), é um edifício retangular com torre sineira de planta quadrangular com sino de bronze oitocentista. A fachada de acesso contém coroamento em frontão de linhas curvas, *loggia* e pórtico com guarnições em mármore.

No interior, a nave é de planta retangular, com singela arquitetura barroca, e teto em abobada de berço, duas capelas laterais, capela-mor de planta retangular e teto em arco contendo pinturas. Sobressai o altar mais antigo, *Altar das Almas*, composto por retábulo barroco de talha dourada joanina (da época de D. João V), e as imagens góticas em pedra de Ançã dos finais do séc. XV, representando Santa Margarida e São Sebastião. Foi bastante afetada pelo terramoto de 1755, conforme referência constante das *Memórias Paroquiais de 1758*.

A Igreja, com volumosa construção de alvenaria, assenta o seu corpo sobre um vasto adro artificial, sobrelevando-se aos espaços urbanos (largos e arruamentos) circundantes e impõe-se sobre a restante malha urbana.

O edifício não tem classificação patrimonial, pelo que, na ARU (tal como na restante vila) não existem servidões ao património. Está, no entanto, identificado na Carta Arqueológica do concelho, de 2007, e incluído na listagem de edifícios com interesse patrimonial, constante do PDM de Montemor-o-Novo.



Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Conforme descrito no Inventário Artístico de Túlio Espanca (entretanto, demolidos), terão existido a *Casa da Câmara* (hoje substituída por edifício “habitacional moderno”, o qual já foi sede da Junta de Freguesia) e o *Pelourinho*.

A *Igreja da Misericórdia*, fundada no século XVI, deixou de ter funções religiosas no séc. XX, tendo sido remodelada nos anos de 1970 para acolher outras funções da Santa Casa da Misericórdia (funcionou como Creche, Jardim de Infância e Lar de Idosos). Segundo Túlio Espanca, no referido *Inventário*, mantinha “a silhueta exterior primitiva, com evidente transformação da portada principal. O seu frontão triangular, conservava também o arranque ornamentado do truncado campanário. A capela mor existia, embora transformada em enfermaria”.

Estes três edifícios (assim como os moinhos de vento), estão identificados na anteriormente referida “*Planta da Villa de Cabrella*”, de 1789, tendo sido os três localizados no largo correspondente à atual Praça da República. A mesma planta localiza, na Rua Joaquim Pedro de Matos, uma *estalagem*, também ela descrita por Túlio Espanca, referindo-se ao “*grande portal da antiga hospedaria, do séc., XVIII, em alvenaria, apilastrado e de arco pleno, com empena cortada e nicho axial, moldurado e vazio, ladeado por ornamentos de pináculos*”.

No perímetro da ARU, existem ainda dois chafarizes, mas sem valor patrimonial.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS

Pretendendo-se essencialmente promover a reabilitação do património construído da ARU, incentivando o envolvimento ativo e a participação dos respetivos proprietários e demais cidadãos titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações, e de acordo com os números 1 e 2 do artigo 8º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, defende-se que a ORU de Cabrela seja do tipo ***Simples***, ou seja, consistindo “(...) numa



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução (...)” e seja estruturada através de **Instrumento Próprio**, conforme postulado no artigo 16º do mesmo diploma legal.

A Câmara Municipal assumirá o papel de **Entidade Gestora**, responsabilizando-se assim pela gestão da ARU e pela coordenação, nos moldes definidos abaixo, da implementação da ORU (número 1 do artigo 10º).

3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE CABRELA

Perspetiva-se que a execução da ORU de Cabrela possa **decorrer no prazo de 10 (dez) anos**, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por um período nunca superior a 5 (cinco) anos, sujeito à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

De igual modo, em conformidade com o artigo 20º-B do mesmo diploma legal, a qualquer altura, se poderá proceder à alteração do tipo de ORU aprovado, se, quer os **Relatórios Anuais de Monitorização** quer os **Relatórios Quinquenais de Avaliação da Execução**, assim o sugerirem ou aconselharem.

3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE CABRELA

Refletindo os desígnios e as premissas da *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017/Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025* (revisão de 2017) elencados anteriormente, a *Estratégia de Reabilitação Urbana* a implementar na ARU de Cabrela foi estruturada de modo a poder constituir um quadro de oportunidades, passíveis de contribuir para a inversão da tendência de declínio demográfico atual, bem como para desincentivar a negligência e a desresponsabilização pela reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Com base nos potenciais endógenos identificados, pretende-se atrair novos visitantes e residentes e, sobretudo, novos investimentos capazes de densificar a disponibilidade local de postos de trabalho, praticamente nula, desenvolvendo uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, que atente e se adeque às condicionantes e limitações físicas, funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais existentes, essencialmente focada no vetor turístico.

Na prossecução deste intento primordial, considerou-se, que numa primeira fase, seria fundamental suprimir as carências estruturais, nomeadamente de meios de estadia e alojamento diversificados, assim como valorizar e incrementar a atratividade do *Núcleo Antigo*, mediante a qualificação urbana e ambiental, sobretudo através da reabilitação e revitalização do património edificado, e dentro do possível e assertivo, dos respetivos usos tradicionais.

Deste modo espera-se que a execução da estratégia assim delineada venha contribuir significativamente para a concretização das medidas seguintes, que se considera constituírem simultaneamente, os seus pilares fundamentais:

- Atrair investimento privado e dinamizar a economia local, nomeadamente nas áreas do turismo, lazer e recreio temáticos, sediadas de forma sustentável, no potencial endógeno, na cultura, na gastronomia, nos “*saber fazer*”, etc.;
- Travar o declínio demográfico e o abandono populacional, sobretudo das camadas mais jovens e empreendedoras;
- Divulgar a história e as *estórias* locais, reforçando o sentimento de pertença e de identidade.

Claro que a reabilitação do tecido edificado devoluto e degradado, mesmo quando associado à remodelação integral das infraestruturas urbanas, sempre que necessário ou aconselhável, não será eficaz, e nem suficiente, para alavancar só por si, as dinâmicas económicas indispensáveis à atração de novos investimentos, tal como também não o será, para cativar novos residentes e/ou para contribuir para a fixação da população mais jovem e ativa local.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Revela-se igualmente fundamental, desenhar uma estratégia de Comunicação e Marketing, capaz de, por um lado, em articulação plena com operadores e promotores turísticos, estruturar pacotes integrados que permitam valorizar diferentes ofertas, de uma forma criativa e inovadora, e em simultâneo, *quicá*, concertando-se com a mais recente legislação³ sobre incentivos à mobilidade geográfica no mercado de trabalho e à fixação de trabalhadores em territórios do interior⁴, assegurar a divulgação do potencial de atratividade local, dentro do próprio país.

3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES

Considerando tratar-se de uma ORU *Simples*, constituem **principais objetivos** a atingir, os seguintes:

- Reabilitar edifícios devolutos, independentemente da sua função ou uso anteriores;
- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Promover e valorizar o património edificado, nomeadamente os imóveis classificados “**com Qualidade**” e “**com Interesse**”, no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (Regulamento nº 386/2013 – RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013, minorando o abandono e a desqualificação do edificado urbano mais antigo e emblemático;

³ Programa *Chave na mão* - Resolução do Conselho de Ministros nº 57/2018, de 8 de maio; Regulamento nº 423/2020, publicado no Diário da República nº 80/2020, Série II de 23 de abril.

Programa de incentivos à fixação de trabalhadores do Estado no interior - Decreto-Lei nº 40/2020, de 17 de julho.

Medida *Emprego Interior MAIS* — Mobilidade Apoiada para Um Interior Sustentável, com o objetivo de incentivar a mobilidade geográfica no mercado de trabalho - Portaria nº 174/2020, de 17 de julho.

⁴ Definidos como tal na Portaria nº 208/2017, de 13 de julho, conceito no qual Montemor-o-Novo está inserido.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- Fomentar a sustentabilidade e a melhoria do desempenho energético do edificado, público e privado, incentivando o recurso a soluções e/ou a sistemas *mais amigos do ambiente*;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios, para cidadãos com mobilidade condicionada.

No âmbito da implementação da ORU de Cabrela, e sempre que se revele necessário proceder à **priorização da distribuição dos incentivos e apoios** à reabilitação do edificado, atender-se-ão aos seguintes critérios de seleção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “*empreitada única*”;
- d) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

Em caso de empate (igual grau de prioridade) será privilegiado o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES

De acordo com a alínea b) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, conjugada com o número 5 do artigo 8º do mesmo diploma legal, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de prédios urbanos ou frações autónomas, localizados, ainda que apenas parcialmente, dentro da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cabrela, é conferido o direito de acesso ao quadro de incentivos e benefícios fiscais definido abaixo, desde que sejam cumulativamente cumpridas as seguintes condições:

- Os respetivos prédios urbanos ou frações autónomas sejam alvo de ações de reabilitação promovidas e executadas nos termos do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (Decreto-



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação);

- Que as ações de reabilitação a executar respeitem as demais *Condições de Aplicação*, constantes do presente documento.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos, com vista à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins, atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis

Para todos os efeitos decorrentes da delimitação da ARU de Cabrela, bem como da execução da correspondente ORU, são aplicáveis as definições e os conceitos constantes do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** e demais legislação / documentação com relevância na matéria, nomeadamente o ***Estatuto dos Benefícios Fiscais/OE***.

4.1.2. Condições gerais obrigatórias

Para além das condições de aplicação dos benefícios, incentivos e outros apoios às ações de reabilitação de prédios urbanos, ou frações autónomas, tipificadas na legislação em vigor, constituem igualmente **condições gerais obrigatórias**, as seguintes:

- O projeto técnico da operação de reabilitação do edificado a executar, fica obrigado a cumprir o estipulado nos diplomas legais seguintes, salvo se incluir justificação pormenorizada, e fundamentada na legislação em vigor, da impossibilidade de respeitar tal obrigação:
 - ***Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*** (RJUE – Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação);



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- **Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização** (RMEU – Regulamento nº 386/2013, publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013);
- **Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais** (Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação);
- **Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas**, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional (Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho);
- Legislação aplicável aos edifícios e frações autónomas, com vista à melhoria do seu desempenho e eficiência energética (incluindo o Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 7 de dezembro).
- Não serem originadas novas desconformidades com a legislação aplicável, nem agravadas as existentes;
- Assegurar que o imóvel a reabilitar seja despojado de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas (como por exemplo, a introdução de elementos dissonantes) e que sejam mantidos os elementos notáveis e/ou considerados com valor;
- Garantir a integração do imóvel a reabilitar, na tendência dominante da sua envolvente, nomeadamente pela reposição da coerência urbana e estética da frente edificada em que este se insere, relativamente a alinhamento, volumetria e/ou cércea;
- Garantir a correção de patologias existentes, nomeadamente as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Qualquer projeto ou solução, aprovado para um imóvel a reabilitar, não constitui o direito de poder ser replicado noutras situações, diversas daquela, sobre a qual incidiu a aprovação municipal.

Não serão concedidos quaisquer apoios ou incentivos nas seguintes situações:



- Sempre que forem feitas demolições não autorizadas;
- Obras que não se realizarem de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável (ou com o projeto de alterações no decorrer da obra), ou que ferirem gravemente as indicações dos técnicos municipais;
- Ações de reabilitação que não cumpram com o estipulado na legislação em vigor e/ou que desrespeitem os termos do presente documento.

4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS

Ao abrigo da alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, estabelece-se o quadro de benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património – IMI e IMT – bem como de outros benefícios tributários aplicáveis.

Os benefícios decorrentes da aplicação dos atuais artigos **45º** e **71º** do **Estatuto dos Benefícios Fiscais** (EBF) serão concedidos nas condições determinadas naquele documento, absorvendo-se automaticamente toda e qualquer alteração introduzida por posteriores **Orçamentos de Estado** (OE).

- **Artigo 45º⁵ do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:**

⁵ Artigo 45º do EBF – *Prédios urbanos objeto de reabilitação*

Número 1:

“(…) Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro.

Número 3:

“(…) Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

Número 5:

“(…) A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação (...)” do reconhecimento da intervenção de reabilitação, da responsabilidade da Entidade Gestora / Câmara Municipal.

Número 7:

“(…) O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABREIA

Isenção de IMI

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(Alínea a) do número 2 do artigo 45º)*

A prorrogação da isenção prevista acima está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 2 do artigo 16º do *Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais*.

Isenção de IMT

- a) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Alínea b) do número 2 do artigo 45º)*
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana, também a habitação própria e permanente. *(Alínea c) do número 2 do artigo 45º)*

Redução de taxas

Redução a metade, das taxas devidas pela avaliação do *Estado de Conservação*, para efeitos de acesso à isenção dos impostos municipais sobre o património, desde que o estado de conservação final esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom. *(Alínea d) do número 2 do artigo 45º)*

- **Verba 2.23 da Lista 1, anexa ao Código do IVA (CIVA):**



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

Taxa reduzida de IVA

O IVA à taxa reduzida de 6%, nas condições expressas na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aplica-se exclusivamente às obras realizadas em regime de empreitada, que cumpram cumulativamente as duas condições seguintes:

- O imóvel ou fração que vai ser alvo de intervenção de reabilitação, localizar-se dentro do perímetro da ARU aprovada;
- A intervenção a levar a cabo enquadrar-se nos conceitos do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (RJRU).

4.2.1. *Certidão de Localização e Enquadramento*

Para efeitos de acesso à isenção de IMI e/ou de IMT, nos termos previstos no **EBF**, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre prédios urbanos ou frações autónomas, devem dirigir-se ao *Serviço de Atendimento Geral do Município* e requerer a sua candidatura, conjuntamente com a submissão da comunicação prévia ou do pedido de licença da operação urbanística a realizar, pese embora, o devam fazer em requerimentos individuais e separados para cada caso.

O requerimento, em que deve constar a referência exata à comunicação prévia ou ao pedido de licença da operação urbanística a realizar, bem como qual o benefício fiscal a que se pretende aceder, deve ser instruído com a Planta de Localização do imóvel, em que fique claramente expresso que este se encontra (pelo menos parcialmente) dentro da ARU, bem como, com os demais documentos obrigatórios aplicáveis.

Os restantes elementos necessários à compreensão da operação de reabilitação a realizar, bem como a prova de titularidade sobre o imóvel ou fração autónoma, ou ainda os comprovativos da legitimidade do requerente, entre outros, serão recolhidos pelos serviços da Câmara Municipal



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

(*Entidade Gestora*) com competência para a análise dos pedidos de acesso aos benefícios fiscais, nos processos de comunicação prévia ou de licenciamento, conforme for o caso.

Confirmados todos os pressupostos obrigatórios para acesso aos benefícios fiscais, será emitida a competente *Certidão de Localização e Enquadramento*, atestando que o imóvel/fracção se localiza no interior da ARU aprovada, pelo menos em parte, e que as obras pretendidas se enquadram nos conceitos constantes do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana***, fazendo-se chegar posteriormente ao interessado, juntamente com a notificação do agendamento para a realização da ***Vistoria Inicial***.

Em nenhum caso, a simples emissão da *Certidão de Localização e Enquadramento*, para efeitos de acesso aos benefícios fiscais determinados no **EBF**, poderá ter qualquer influência na análise dos respetivos processos de licenciamento.

Para efeitos de acesso à taxa reduzida de IVA (6%), ao abrigo da Verba 2.23 da Lista I, anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), o requerimento próprio, devidamente preenchido e acompanhado dos documentos obrigatórios e comprovativos da legitimidade do requerente, deverá ainda ser instruído com:

- Planta de Localização na ARU;
- Cópia da Caderneta Predial Urbana;
- Indicação do título constitutivo da Propriedade Horizontal (se aplicável);
- Ata da deliberação da Assembleia de Condóminos, determinando a realização das obras nas partes comuns (se aplicável);
- Todos os elementos necessários e indispensáveis à compreensão da obra a realizar, nomeadamente Memória Descritiva e Justificativa.

Esta certidão constitui o comprovativo necessário e suficiente para que os interessados possam beneficiar de IVA à taxa reduzida, bastando entregá-la ao empreiteiro, solicitando que a



faturação inerente seja processada com o IVA à taxa reduzida de 6%, ao abrigo da Verba 2.23 da Lista I, anexa ao Código do IVA, garantindo ainda que:

- As obras serão executadas em regime de empreitada e nunca por administração direta;
- Toda a faturação emitida, tenha apensada por meio eletrónico, a morada e o nº de polícia do imóvel ou fração a intervencionar.

4.2.2. Avaliação do Estado de Conservação

O **Estado de Conservação** do edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e classificado pelos competentes serviços municipais em vistoria(s) realizada(s) para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que se manterá em vigor até à publicação da Portaria prevista no número 1 do artigo 8º do Decreto-Lei 266-B/2012, de acordo com os níveis constantes do quadro seguinte:

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

A determinação do **Nível de Conservação** é válida pelo período de três anos, conforme ponto 3 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

As Vistorias (Inicial e Final)

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, enquanto *Entidade Gestora*, ficará encarregue da realização de vistorias, no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

Vistoria Inicial

A *Vistoria Inicial* deve culminar na atribuição do *Nível do Estado de Conservação* do imóvel ou fração autónoma, antes de iniciada a ação de reabilitação de que irá ser alvo.

Na *Vistoria Inicial* devem ser identificados e registados todos os elementos e outras informações que possam vir a revelar-se importantes para a *Avaliação Funcional e de Desempenho* final ou para aferir, após a realização das obras, se foram cumpridas as *Condições gerais obrigatórias*, constantes do presente documento.

Vistoria Final

A *Vistoria Final* tem por objetivo determinar qual o *Nível do Estado de Conservação* obtido com a ação de reabilitação concretizada e aferir, comparativamente com o nível de conservação inicial, se houve lugar à subida de nível exigida, quer diretamente através da *Avaliação Física* quer pela articulação dos dois métodos de análise combinados (*Avaliação Física + Avaliação Funcional e de Desempenho*), num mínimo de **BOM**.

No decurso da *Vistoria Final* serão ainda avaliados os termos de execução das obras, nomeadamente no que se refere ao cumprimento das *Condições gerais obrigatórias*, constantes do presente documento.

As vistorias, inicial e final, processam-se essencialmente pela aplicação de dois métodos combinados:

- Avaliação Física

A avaliação dos parâmetros físicos é feita através do preenchimento da *Ficha de Avaliação CMMN*, adaptada da *Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios* do NRAU, publicado



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, seguindo as instruções de aplicação do *Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis* (MAEC).

- Avaliação Funcional e de Desempenho

A avaliação funcional e de desempenho baseia-se na análise dos três temas seguintes, visando obter obrigatoriamente 1 critério por *Tema*, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios:

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

1. Valorização de edifícios notáveis e envolvente;
2. Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
3. Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
4. Alteração (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar imóveis/frações antes desocupados/devolutos.

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

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

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

1. Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação;
2. Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RJUE;



3. Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
4. Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Da combinação dos dois métodos de análise deve resultar a subida de, pelo menos, um nível pela avaliação física e de um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de Nível de Conservação superior

A pedido dos interessados, os serviços técnicos da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal) procederão à indicação de quais as obras necessárias para a obtenção de nível, ou níveis, de conservação superior(es), nos termos do artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, procedendo-se nestes casos conforme segue:

- Se o requerente for detentor de documento de determinação de *Nível de Conservação* válido (com data inferior a 3 anos), a indicação de quais as obras necessárias para o efeito, será decorrente da análise do referido documento;
- Caso o requerente não disponha de nenhum documento de determinação de *Nível de Conservação*, ou o mesmo já não esteja válido, proceder-se-á a vistoria prévia, para a sua atribuição.

4.2.4. Certificado do Estado de Conservação

Após a realização da *Vistoria Final*, os serviços da Câmara Municipal (*Entidade Gestora*) procederão à comparação do nível do *Estado de Conservação* inicial com o obtido após a ação de reabilitação e, caso se tenha verificado a subida de, pelo menos, os dois níveis exigidos, com o mínimo de BOM, bem como o cumprimento das demais condições obrigatórias, será emitido o *Certificado do Estado de Conservação* do imóvel ou da fração autónoma. Caso algum desses



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

pressupostos não tenha sido cumprido, o pedido de emissão do *Certificado do Estado de Conservação* será indeferido.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação, para efeitos de atribuição de benefícios fiscais ao abrigo do **EBF**, será comunicado pela *Entidade Gestora*, ao serviço de finanças da área da localização do edifício ou fração autónoma, por transmissão eletrónica de dados, disponibilizando o *Certificado do Estado de Conservação*, acompanhado do competente Certificado de Eficiência Energética, no prazo de vinte dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras efetuadas.

De modo semelhante se procederá relativamente à comunicação da eventual prorrogação da isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI).

- **Artigo 71º do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação**

Dedução à coleta⁶

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500,00 Euros, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

⁶ Número 4 do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 18:

“(…) Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da Área de Reabilitação Urbana ou da Comissão Arbitral Municipal, consoante os casos

Número 23:

“(…) Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) ‘Ações de reabilitação’ as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

ou

- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27º e seguintes do *Novo Regime de Arrendamento Urbano* (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Tributação das Mais-Valias⁷

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

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:

- a) Imóveis situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

⁷ Números 5 e 7, respetivamente do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 23:

(...) “Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) ‘Ações de reabilitação’ as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”



Fundos de Investimento Imobiliário⁸

1. Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas Áreas de Reabilitação Urbana.

⁸ Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 9:

“(…) A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78º do Código do IRS.

Número 10:

“(…) A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativos à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

Número 11:

“(…) A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15º, 16º e 18º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro.

Número 12:

“(…) Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40º-A do Código do IRS.

Número 15:

“(…) Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

Número 16:

“(…) Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22º-A.

Número 21:

“(…) Os incentivos fiscais consagrados nos números 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Número 23:

“(…) Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) ‘Ações de reabilitação’ as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes, sem estabelecimento estável em território português, ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:
 - a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 %, por entidades residentes.
3. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no nº 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes, a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS

A par dos benefícios fiscais e tributários expostos acima, foi opção do Município, disponibilizar ainda um conjunto adicional de apoios e outros incentivos à reabilitação de edifícios, relativos às taxas municipais e aos procedimentos administrativos, como estímulos complementares de política local de dinamização da reabilitação do património edificado, em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

Neste contexto, a Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou aprovar⁹ o regime fiscal municipal a vigorar em 2021, consubstanciado nas seguintes medidas:

1. Fixação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), em 0,3% para os prédios urbanos.
 - a) **Minorar em 15%**, a taxa referida em 1., em imóveis para habitação própria e permanente, localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana; *(Ao abrigo do nº 6 do artigo 112º do CIMI)*
 - b) **Minorar em 15%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana; *(Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)*
 - c) **Minorar em 50%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, com contratos de arrendamento por períodos iguais ou superiores a 5 anos, que cumpram as regras aplicáveis às *Rendas Condicionadas*, de acordo com a legislação aplicável, ou arrendados ao abrigo do *Programa de Arrendamento Acessível*. *(Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)*

São igualmente estabelecidas reduções das taxas municipais relativas à *urbanização e edificação*, aplicáveis exclusivamente sobre obras de reabilitação do edificado devoluto, a executar nos termos do **RJRU**, incluindo, de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, ocupação da via pública por motivo de obras, recolha ou receção de resíduos de construção e demolição, ligação de ramais domiciliários, etc.

A taxa devida pela emissão da *Licença de Utilização*, fica excluída do presente quadro municipal, de apoios e incentivos à reabilitação do edificado em ARU.

⁹ Na sua Sessão Extraordinária de 18 de dezembro 2020, e nos termos do disposto no artigo 112º do Código do IMI (CIMI). Estas medidas estão sujeitas à aprovação *anual* da Assembleia Municipal, considerando-se as eventuais posteriores alterações e/ou adaptações, automaticamente incluídas no presente documento.



Deste modo, considerar-se-ão, de acordo com o disposto no número 1 do artigo 67º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, as seguintes reduções:

- a) **Redução de 20%**, sobre obras a executar em imóveis cujo *Nível de Conservação Inicial* seja igual a **3**;
- b) **Redução de 50%**, sobre obras a executar em imóveis cujo *Nível de Conservação Inicial* seja igual ou inferior a **2**;
- c) **Redução de 70%**, quando as obras a executar, nos termos do **RJRU** e do presente documento, contemplarem uma sustentabilidade do edifício, nas classes **C, B, A, A+** ou **A++**, das classes de desempenho do sistema “*LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade*”.

O referido *Nível de Conservação Inicial*, com referencial nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, será determinado através da realização de vistorias, da responsabilidade da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal), que beneficiarão igualmente das reduções constantes das alíneas a) ou b), consoante os resultados obtidos.

As classes de sustentabilidade do edifício referidas, serão confirmadas mediante a apresentação do *Certificado de Bom Nível de Sustentabilidade*, emitido pela entidade certificadora (Instituto Superior Técnico – IST).

As alíneas b) e c) serão igualmente aplicáveis aos proprietários de edifícios localizados na ARU, que se encontrem em ruínas e que em virtude da inviabilidade da sua reabilitação, procedam a obras de construção de uma nova edificação, subsequentes à demolição, que contemplem os requisitos exigíveis.

Os *Incentivos e Outros Apoios Municipais* serão atribuídos, nas condições do presente documento, independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.



4.4. PENALIDADES

Comprova a experiência adquirida, que a definição de um quadro de estímulos e incentivos, quer nacionais quer municipais, não é suficiente, só por si, para alavancar a reabilitação do edificado degradado e devoluto concelhio, sobretudo fora da Sede de Concelho.

Importa pois, definir igualmente um regime fiscal municipal penalizador dos proprietários de imóveis degradados, em ruína e devolutos, facto que determinou a aprovação¹⁰ pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, para vigorar em 2021, das medidas seguintes¹¹:

- **Majorar em 30%**, a taxa de IMI para os prédios urbanos, fixada em 0,3%, em fogos degradados e/ou funcionalmente desadequados, considerando como tais, aqueles que face ao seu *Estado de Conservação*, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens; (Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI)
- **Majorar ao triplo**, a taxa de IMI para os prédios urbanos, fixada em 0,3%, em fogos devolutos há mais de um ano; (Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI)
- **Majorar ao sêxtuplo**, a taxa de IMI para os prédios urbanos, fixada em 0,3%, em fogos devolutos há mais de dois anos ou em ruínas. (Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI)

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

Considerando que a maioria ou a totalidade do edificado a intervir é pertença de privados, e nos termos do disposto no artigo 11º do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, na sua atual redação), o **Modelo de Execução** da ORU a adotar na implementação da estratégia de reabilitação estruturada para a ARU de Cabrela, será por

¹⁰ Na sua Sessão Extraordinária de 18 de dezembro 2020, e nos termos do disposto no artigo 112º do Código do IMI (CIMI). Estas medidas estão sujeitas à aprovação anual da Assembleia Municipal, considerando-se as eventuais posteriores alterações e/ou adaptações, automaticamente incluídas no presente documento.

¹¹ A Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou ainda, não aplicar as medidas penalizadoras referidas, “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.”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
CABRELA

Iniciativa dos Particulares, através da modalidade de execução por estes, com o apoio da *Entidade Gestora*, Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

*(...) As operações de reabilitação urbana simples (...) são enquadradas por instrumentos de programação, designados, (...) de **estratégia de reabilitação urbana** (...), vinculando preferencialmente os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre imóveis degradados; (...)*

Aliás, serão também os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, os principais beneficiários do quadro de apoios e incentivos que a Administração Central e o Município de Montemor-o-Novo disponibilizam, e que se aplicam à totalidade da ARU de Cabrela.

No entanto, enquanto *Entidade Gestora*, a Câmara Municipal compromete-se a gerir a ARU e a coordenar e acompanhar a execução da ORU, sempre em estreita colaboração e articulação com a Freguesia de Cabrela, responsabilizando-se ainda pela monitorização da sua implementação.

A intervenção da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo passará também pelo acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação e pelo apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações autónomas, situados na ARU de Cabrela, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários.

À *Entidade Gestora* caberá ainda o papel preponderante de estruturar toda uma política de promoção e divulgação da estratégia de reabilitação defendida para a ARU de Cabrela, quer junto dos proprietários privados do património edificado, quer de potenciais investidores e de promotores turísticos do mercado nacional e estrangeiro do sector.

5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, enquanto *Entidade Gestora*, assumirá as seguintes principais responsabilidades na gestão/execução da ARU/ORU, combinando transversalmente as competências técnicas e os recursos dos seus serviços internos, tais como a gestão urbanística e licenciamento de obras particulares, as comissões de vistorias, as áreas do desenvolvimento



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

económico, social e cultural, o turismo, a informática, a fiscalização municipal, o gabinete de informação, comunicação e imagem, etc., pese embora sob coordenação centralizada na Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação (UORUH), da Divisão de Ambiente, Ordenamento do Território e Urbanismo (DAOTU), que se responsabilizará diretamente pela análise e avaliação das candidaturas aos benefícios fiscais e demais incentivos e outros apoios preconizados no presente documento:

- Inventariar o tecido edificado da ARU, identificando os respetivos proprietários, destacando com especial relevo, os imóveis ou frações autónomas, degradados, em ruína e devolutos, e manter atualizada uma *Base de Dados* contendo toda a informação recolhida (sistema de informação geográfica de suporte à gestão da ARU, cadastro predial, adequação aos regulamentos e outros instrumentos de gestão municipal relacionados, presença de elementos notáveis, etc.), de acordo com o estipulado no número 1 do artigo 65º, conjugado com o artigo 66º, ambos da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação;
- Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação, nomeadamente na relação institucional com entidades externas, se aplicável;
- Garantir a utilização dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente relativos à agilização de procedimentos, atendimento prioritário e prazos para emissão de pareceres e autorizações;
- Emitir *Certidões de Localização e Enquadramento*;
- Garantir a realização de vistorias para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais e de apresentação de candidaturas ao **IFRRU**, entre outros atos de fiscalização considerados adequados;
- Proceder à certificação do *Estado de Conservação* dos edifícios;



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- Assegurar as funções de *Ponto Focal* do **IFRRU**, com especial destaque para a divulgação deste *Instrumento Financeiro* e dos procedimentos em matéria de reabilitação urbana e de controlo prévio das operações urbanísticas, e solicitar informação sobre as intervenções apoiadas pelo **IFRRU**, dentro da ARU, para efeitos de monitorização;
- Emitir parecer técnico vinculativo sobre as candidaturas ao **IFRRU**, de suporte à respetiva aprovação;
- Desenvolver uma estratégia de comunicação e marketing, consubstanciada em iniciativas sistemáticas de promoção e divulgação da ORU;
- Identificar oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento;
- Assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação e outras entidades financeiras;
- Promover iniciativas de sensibilização e mobilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como, de outros agentes com eventual envolvimento, direto ou indireto, no sucesso da execução da ORU;
- Assegurar as atividades de *Monitorização e Avaliação* da ORU.

5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU

No âmbito das suas funções de monitorização e avaliação da ORU, a *Entidade Gestora* assegurará o desempenho das seguintes tarefas:

- Elaborar o **Relatório Anual de Monitorização** da ORU e submetê-lo à apreciação da Assembleia Municipal.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

O *Relatório Anual de Monitorização* visa apreciar regularmente a execução física e financeira da ORU, sinalizar eventuais desvios de execução e fornecer orientações no sentido de melhorar os resultados e ampliar a concretização dos objetivos, podendo basear-se nos seguintes indicadores de resultado:

- Número e m2 de edifícios, alojamentos e espaços comerciais, de serviços ou outros não habitacionais, reabilitados;
- Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas e número de participantes em cada uma delas;
- Número de *Certidões de Localização e Enquadramento* e de *Certificados do Estado de Conservação*, emitidos para efeitos de acesso aos benefícios fiscais;
- Número de *Pareceres Técnicos* emitidos sobre projetos de reabilitação de edifícios a candidatar ao **IFRRU**, número de projetos aprovados e valor do investimento envolvido.
- Elaborar o **Relatório de Avaliação** (quinquenal) da execução da ORU, acompanhado, se for o caso, de proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, que será igualmente submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

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

6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Os instrumentos de execução de reabilitação urbana, previstos na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, serão aplicados nas condições expressas na legislação aplicável, em vigor, nomeadamente no **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação** (RJUE).



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

6.1 SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO

6.1.1 *Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais*

- **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, constituirá o principal instrumento financeiro para a reabilitação integral de edifícios afetos à habitação, equipamentos, comércio ou serviços, incluindo complementarmente, a instalação de soluções integradas de eficiência energética consideradas mais adequadas, tendo em consideração a sustentabilidade ambiental das zonas urbanas.

Os pedidos de financiamento (concretizável sob a forma de concessão de empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado), são dirigidos às entidades financeiras selecionadas para o efeito, que no Concelho de Montemor-o-Novo, são o *Banco Santander Totta*, o *Banco BPI* e o *Banco Millennium BCP*.

Os apoios são concedidos a qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada que cumpra os critérios de elegibilidade definidos.

- **Programa *Casa Eficiente 2020***

Desenhado no âmbito do *Portugal 2020*, consiste num programa de financiamento, através da concessão de empréstimos em condições mais favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações habitacionais particulares, podendo incidir nas partes privadas ou nas partes comuns, e com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, sem a obrigatoriedade de estarem localizados em ARU.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- **Programa *Reabilitar para Arrendar* - Habitação Acessível**

Este *Programa* 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, incluindo todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios.

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.

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, que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra, no âmbito de contratos de empreitada.

- **A Nova Geração de Política de Habitação**

A NGPH considerou dever ser dada prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado, e nesse contexto, a ***Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031***¹², veio estabelecer como pilares fundamentais, a reabilitação urbana, o arrendamento habitacional e a qualificação dos alojamentos, propondo a figura da *Estratégia Local de Habitação* (ELH), enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal e, sobretudo, enquanto condição primordial de acesso ao *Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito*¹³, dirigido a

¹² Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 2 de julho.

¹³ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas contemplando também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível, no mercado.

Ora, tendo já concluída a sua **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, o Município garante assim, a possibilidade de acesso da população carenciada a viver em condições indignas, aos apoios financeiros para a reabilitação de habitação própria e permanente, consubstanciados no **Programa 1º Direito**.

No entanto, deverão ainda ser considerados outros instrumentos de política de habitação, pela relevância significativa que poderão assumir, na prossecução dos objetivos estratégicos e de execução da ORU de Cabrela, nomeadamente:

- **Porta 65 Jovem¹⁴**

Consiste num sistema de apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente, por jovens entre os 18 e os 35 anos (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), aliando os objetivos de promoção da sua emancipação e do arrendamento urbano.

6.1.2 Instrumentos e mecanismos financeiros municipais

- **Programa Integrado de Apoio Social “Mor Solidário”**

De iniciativa municipal, o *Programa Mor Solidário*, visa combater a pobreza e a exclusão social no Concelho e combater a desertificação das áreas de génese mais antiga das malhas urbanas concelhias, contendo essencialmente 3 eixos com relevância significativa para a implementação da ORU – Eixos 4 (Medida 2), 5 e 7.

As diversas tipologias e modalidades de apoio, as condições de acesso e os critérios de atribuição dos apoios previstos, constam de normativos específicos, disponíveis na página oficial do Município.

¹⁴ Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de maio; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

○ **Eixo 4 – Apoio ao Acesso à Habitação / Medida 2 - Arrendamento Jovem**

Tendo por 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 e a captação e fixação da população mais jovem.

○ **Eixo 5 – Melhoria das Condições de Habitabilidade**

Tendo por objetivos principais, apoiar os munícipes carenciados na recuperação de habitação degradada, própria ou alugada, na requalificação das condições de acessibilidade e segurança das suas habitações e, em termos gerais, incentivar a recuperação do tecido edificado de uso próprio.

○ **Eixo 7 - Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade**

Tendo por objetivos principais, o incremento e consolidação de postos de trabalho, o apoio às dinâmicas empresariais encubadas localmente e a reabilitação e reutilização do tecido comercial devoluto.

6.2 OUTROS INSTRUMENTOS

Como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local e de acordo com o estipulado nos artigos 55º a 59º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, a *Entidade Gestora*, Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, poderá ainda fazer uso dos seguintes instrumentos de execução, recorrendo aos mecanismos legais disponíveis:

- Imposição de obras coercivas¹⁵, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;

¹⁵ De acordo com o número 1 do artigo 73º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, “(...) Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado, nos termos previstos na legislação em vigor.

Em todo o caso, a *Entidade Gestora* pretende instituir a notificação sistemática de proprietários de edifícios degradados, para a realização de obras de reabilitação, e, apenas quando absolutamente imprescindível, optar pela decisão sobre a execução de obras coercivas e/ou pelo arrendamento forçado.

Pretende ainda, proceder à revisão dos normativos municipais aplicáveis, nomeadamente o **RMEU**, expurgando-o das atuais regras obsoletas e/ou inadequadas e criar manuais de boas práticas que promovam a sustentabilidade e o bom desempenho ambiental dos edifícios, enquanto instrumentos de simplificação dos processos de licenciamento de obras particulares.

6.3 DINÂMICA E CONDICIONANTES

Os apoios e incentivos previstos no presente documento podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, quer em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer, quer de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações nesse sentido, serão automaticamente absorvidas, com as devidas adaptações.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção nova a edificar em lote vazio.

Montemor-o-Novo, maio 2021

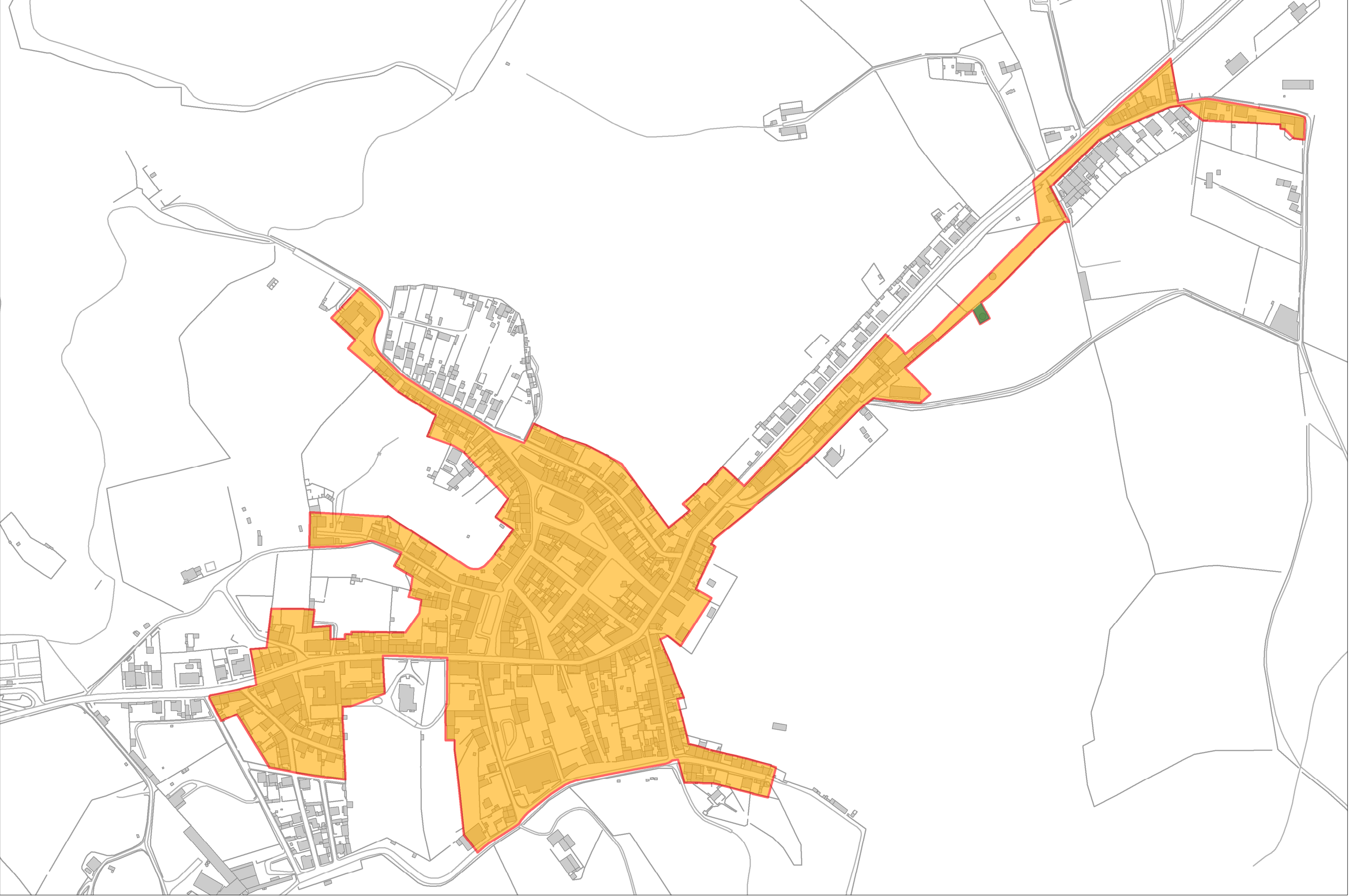


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

CABRELA

7. ANEXO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CABRELA



-  Projeto de ARU de Cabrela (junho 2021)
-  Sujeito à aprovação da alteração do Perímetro Urbano de Cabrela, em sede de Revisão do PDMMN