



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 **LAVRE****



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

LAVRE

## ÍNDICE

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO</b>                                                                     | <b>3</b>  |
| 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>           | 9         |
| 1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS                                                              | 11        |
| 1.4.1. <i>A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo</i>                         | 13        |
| <b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)</b>                               | <b>15</b> |
| 2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA FREGUESIA E INSERÇÃO NO CONCELHO                          | 16        |
| 2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LAVRE                              | 23        |
| 2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE LAVRE                                                      | 32        |
| <b>3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)</b>                                          | <b>44</b> |
| 3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS                                                  | 44        |
| 3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE LAVRE                                                   | 44        |
| 3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE LAVRE                                      | 45        |
| 3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES                                          | 46        |
| <b>4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES</b>                                 | <b>47</b> |
| 4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO                                                              | 48        |
| 4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis                                                 | 48        |
| 4.1.2. Condições gerais obrigatórias                                                     | 48        |
| 4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS                                                                  | 50        |
| 4.2.1. <i>Certidão de Localização e Enquadramento</i>                                    | 52        |
| 4.2.2. <i>Avaliação do Estado de Conservação</i>                                         | 54        |
| 4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de <i>Nível de Conservação</i> superior | 57        |
| 4.2.4. <i>Certificado do Estado de Conservação</i>                                       | 57        |
| 4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS                                               | 61        |
| 4.4. PENALIDADES                                                                         | 63        |

(Continua)



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

**LAVRE**

## **ÍNDICE** (Continuação)

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU</b>              | <b>64</b> |
| 5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA               | 65        |
| 5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU                   | 66        |
| <b>6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO</b>                                  | <b>67</b> |
| 6.1. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO                                      | 68        |
| 6.1.1. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais              | 68        |
| 6.1.2. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais             | 70        |
| 6.2. OUTROS INSTRUMENTOS                                            | 71        |
| 6.3. DINÂMICA E CONDICIONANTES                                      | 72        |
| <b>7. ANEXO</b>                                                     |           |
| PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LAVRE |           |



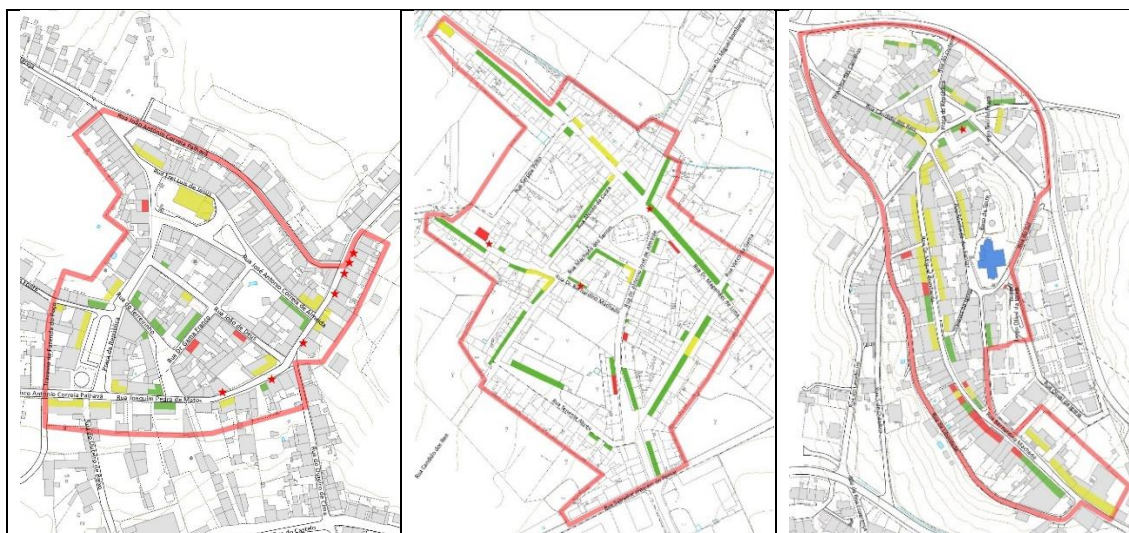
## 1. INTRODUÇÃO

### 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**, “*cujas 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

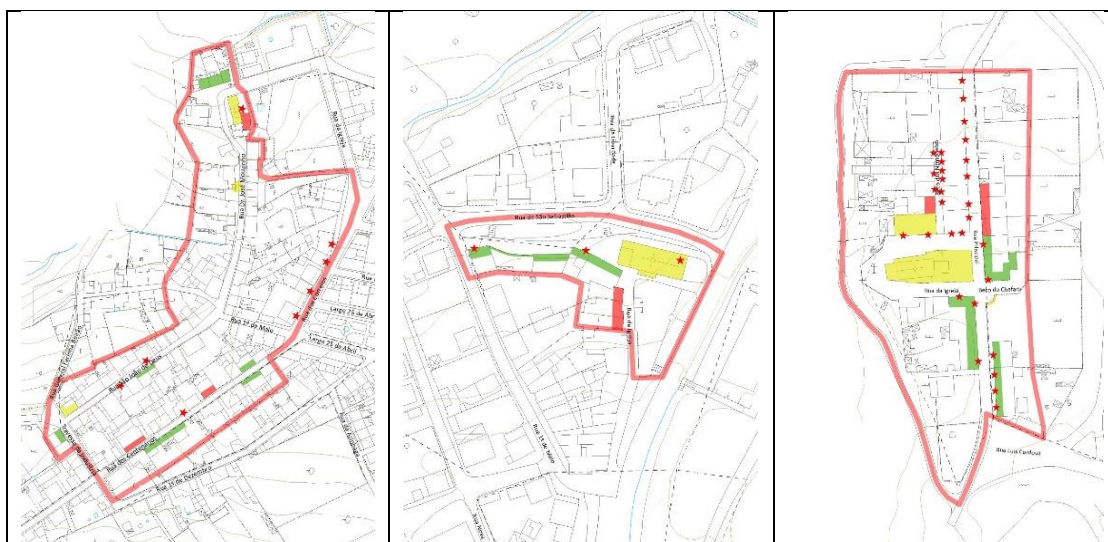


Cabrela

Escoural

Lavre





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 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 Lavre, 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 Lavre, 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, abarcando 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**.



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

LAVRE

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

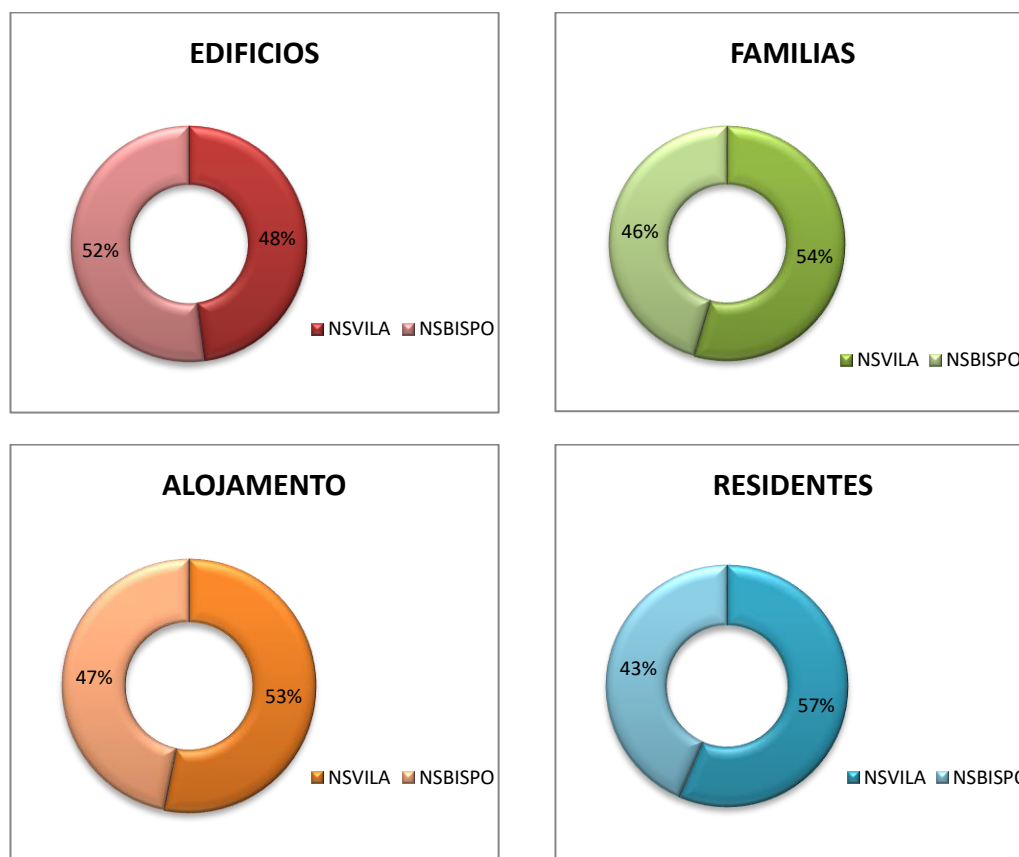
Todavia, Montemor-o-Novo não foge ao padrão atual de concentração nas zonas urbanas, da maioria da população e das atividades económicas, constituindo-se estas, cada vez mais, como lugares de maior potencial para a dinamização do crescimento económico e do emprego, da competitividade e da inovação.

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          |          | EDIFÍCIOS | ALOJAMENTO | FAMÍLIAS | RESIDENTES |
|                    | 2001     | 2528      | 3810       | 3055     | 8298       |
|                    | 2011     | 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***:

- ***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)***.

### ***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*;
- 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
5. Educação e Desporto, Saúde e Ação Social

Os **Objetivos Estratégicos** mais diretamente subjacentes à delimitação da ARU de Lavre 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 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:

- 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 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)

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 Lavre extravasam o miolo do aglomerado, considerado como “*Espaço Urbano de Interesse Cultural*”.



-  Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lavre
-  Núcleo antigo de Lavre / *Espaço Urbano de Interesse Cultural* (RMEU)
-  Perímetro Urbano de Lavre (Revisão do PDM)



Na verdade, tratando-se de realidades bem diferentes, e conforme esperado, coincidem apenas parcialmente no espaço geográfico contido no *Perímetro Urbano* (revisão do PDM<sup>1</sup>):

### 2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA FREGUESIA E INSERÇÃO GEOGRÁFICA NO CONCELHO

A antiga Freguesia de Lavre, com uma área total de 114,37 Km<sup>2</sup> e à data do Censo 2011, com 740 habitantes, foi extinta no processo de reorganização administrativa das freguesias, de 2012/2013, sendo o seu território agregado a Cortiçadas de Lavre, formando a atual União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre.

Apesar da ocupação do território na região de Lavre remontar aos primórdios da humanidade, assim comprovam os numerosos achados arqueológicos representativos dos períodos do *Paleolítico Inferior* e do *Calcolítico*, o povoamento sistemático da antiga freguesia terá sido ordenado pelo rei D. Dinis, que através do Foral de 27 de março de 1304, constituiu o *Concelho de Lavre*, por meio da desanexação de terras do *termo* de Montemor.

O *Concelho de Lavre*, com Misericórdia e Câmara, Juiz Ordinário e Vereadores, composto pelas freguesias de Lavre e de São Lourenço, apesar dos 1.131 habitantes que aí residiam em 1801, enfrentou sempre grandes dificuldades de autossustentação.

Confrontado frequentemente com períodos de grande declínio, a que não terão sido certamente alheios, o terramoto de 1755, a escassa produção agrícola (excetuando o vale de Simarros, onde a horticultura era possível, os olivais que rodeavam a vila e algumas vinhas, a aptidão agrícola da generalidade dos solos foi sempre muito fraca) e o extremo isolamento, acentuado pela ruína da *Ponte da Ribeira*, em 1804 (que terá prejudicado as comunicações da vila com outras terras do Alentejo, sobretudo durante as invernias que impossibilitavam a passagem da ribeira a vau), o *Concelho de Lavre* acabou por ser extinto no século XIX, a 6 de novembro de 1836, no âmbito da reorganização administrativa do país decretada por Passos

<sup>1</sup> No âmbito da revisão do PDM, o *Perímetro Urbano* do aglomerado sofreu algumas retrações nos termos do n.º 7 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.



Manuel, que determinou igualmente a sua integração, como freguesia, no concelho de Montemor-o-Novo.

Nos finais da década de 80 do século XX (1988), os limites da antiga freguesia foram drasticamente alterados e a sua área territorial bastante reduzida, pela desanexação de Cortiçadas de Lavre e de Foros de Vale de Figueira, que vieram a constituir freguesias autónomas.

Esta alteração correspondeu não só a uma expressiva perda de território (dos 264,50 km<sup>2</sup>, reportados em 1979, para os 114,37 km<sup>2</sup>, em 2011), como também a uma igualmente significativa perda de população:

| 1981  | 1991 | 2001 | 2011 |
|-------|------|------|------|
| 3.571 | 919  | 887  | 740  |

Número de habitantes da Freguesia de Lavre, entre 1981 e 2011

A antiga freguesia de Lavre nunca recuperou desta redução drástica de habitantes, mantendo de forma sistemática e persistente, a tendência de perda populacional, e mesmo com a agregação dos dois territórios (114,37 Km<sup>2</sup> + 99,33 Km<sup>2</sup>) que constituem atualmente a União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre, aquela região continua a apresentar a terceira mais baixa densidade populacional do Concelho – 7,3 hab/Km<sup>2</sup> (740 hab + 821 hab), superando apenas Cabrela e S. Cristóvão.

Aliado à perda populacional verifica-se também o duplo envelhecimento da população residente, em que cerca de 35,6 % dos habitantes tem mais de 65 anos, enquanto que o número de crianças e jovens dos 0 aos 14 anos, representa apenas 8,6 %. A União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre apresenta assim um índice de envelhecimento de 414,9, assustadoramente superior ao do Concelho (238,8) e do Alentejo Central (183,70).

Para contrariar esta realidade demográfica, foi implementado um *Regulamento de Apoio à Natalidade* para casais residentes na freguesia, e aprovado o Loteamento Municipal de Lavre,





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

**LAVRE**

com vista a tornar a Freguesia e a Vila mais atrativas à fixação no território, da população jovem e ativa.

Os níveis de escolaridade da população residente são genericamente baixos – mais de metade da população (68,0 %) possui apenas o ensino básico, e desses, cerca de 44,0 % completaram somente o 1º ciclo, sendo que 13,0 % não possuem nenhum nível de escolaridade. Deste modo, a taxa de analfabetismo na União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre apresenta o valor de 12,54 %, superior ao verificado no Concelho (11,37 %) e ao registado no Alentejo Central (9,57 %) (Censos 2011).

Durante a segunda metade do século XIX, acompanhando o crescente interesse dos grandes proprietários pela cortiça e pela suinicultura, e a procura crescente de lenha para abastecer a indústria e os caminhos-de-ferro, assistiu-se nas herdades da região, à substituição de extensos matagais, por montados de sobreiro e azinho, e a extração da cortiça, mais do que as culturas agrícolas tradicionais, tornou-se a principal fonte de rendimento, situação que se mantém até hoje, a par da produção de azeite, vinho e mel. Assim, possuindo uma elevada ocupação florestal, com claro domínio de sobreiro (*Quercus suber*, cerca de 88,87 %), aproximadamente 50,0 % do solo da União de Freguesias está classificado como **Espaços Naturais** (Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*), integrando na sua totalidade, a *Reserva Ecológica Nacional* (REN).

Mais recentemente, tem-se assistido a alguma diversificação, com o investimento no setor terciário, nomeadamente no vetor turístico, surgindo diversos empreendimentos de turismo rural (*Monte dos Arneiros*, *Hotel Rural Courelas da Mata*, *Monte Paraíso* e *Casa do Lavre*), o parque temático *Monte Selvagem* (Parque zoológico que concilia o entretenimento com a sensibilização e preservação ambiental) e vários espaços de referência para o turismo cinegético (caça e pesca).

Este facto, aliado à dinâmica do movimento associativo local, que diferentemente da maioria das demais freguesias do Concelho, e na senda das fortes raízes culturais de Lavre, permanece bastante ativo, mantendo as antigas tradições culturais acarinhadas já nos finais do século XIX e primeira metade do século XX, pela família de Mestre Simão da Veiga (pintor da escola de



Malhoa, cavaleiro tauromáquico e amante de música), poderão constituir importantíssimas mais-valias para a implementação das estratégias de desenvolvimento defendidas e a implementar.

Na verdade, será a essa mesma dinâmica do movimento associativo, que se deve em grande parte o sucesso e o crescente dinamismo das tradicionais festas de verão locais, transformadas no atual **Festival de Lavre**, que anualmente atrai à Vila cerca de 12.000 mil visitantes, durante os três dias de festividades.

De igual modo, poderão também revelar-se valiosos contributos, a ancestralidade da ocupação humana na região, bem como o seu riquíssimo passado histórico, que transparecem claramente no valioso espólio de património arqueológico e de arquitetura civil, militar e religiosa existentes, malgrado o terramoto de 1 de novembro de 1755, que ali se fez sentir com extrema severidade. Em todo o Alentejo, Lavre foi a localidade mais afetada, com a morte de vários habitantes e com grande destruição da vila, desmoronamento de muitas casas e praticamente de todos os edifícios públicos, excetuando a Igreja da Santa Casa da Misericórdia e as ermidas de São Sebastião e de Santo António, que sofreram apenas pequenos danos:

- **Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção** (séculos XIV a XVIII) – Classificado como *Imóvel de Interesse Público* pelo Decreto nº 1/86, de 3 de janeiro de 1986. Grande parte da Igreja ruiu por ação do sismo, tendo sido reconstruída ainda durante o século XVIII.
- **Antiga Torre do Relógio** (de época desconhecida, provavelmente pertencente ao *Castelo de Lavar* ou *Castelo do Outeiro* ou *de Carrilhas*, antigo vestígio de uma fortificação militar, que poderia ter sido um pequeno castelo, uma cerca amuralhada ou uma torre de atalaia, e que ainda existia no século XIII, possivelmente integrado num conjunto de pontos de vigilância e defesa, comunicantes entre si, reunindo Lavre, Montemor-o-Novo e Arraiolos). Totalmente destruída no terramoto, foi posteriormente restaurada embora em volume acanhado, assente, no entanto, nos embasamentos da primitiva torre, nas traseiras da Igreja Matriz, subsistindo na sua face oriental, o mostrador do relógio, do século XVIII.



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

**LAVRE**

- **Antigos Paços do Concelho e Hospital da Misericórdia** (séculos XVIII/XIX) – Construção destruída praticamente por completo, foi quase totalmente reedificada, ignorando-se se manteve os volumes originais.
- **Igreja da Misericórdia de Lavre** (século XVII)
- **Igreja de Santa Comba**, dos períodos Romano e Medieval Cristão, em ruínas;
- **Ermida de São Pedro**;
- **Ermida de Santo António** (século XVI)
- **Ermida de São Sebastião** (século XVII) – Num pequeno olival fronteiro à Ermida, está localizado um pinheiro manso de grande porte (*Pinus pinea L.*), com cerca de 200 anos, classificado como de *Interesse Público*, através de *Aviso* publicado no Diário da República nº 81 II Série de 7 de abril de 1997 (sendo um, dos três exemplares arbóreos classificados, em todo o Concelho).
- **Capela de São Miguel** (meados do século XVII) – Sujeita a reparações depois do terramoto, foi secularizada na década de 1920;
- **Fonte do Carmo** (ou de Nossa Senhora do Carmo), situada junto à EN380;



Ermida de São Sebastião, Ermida de Santo António e Fonte do Carmo

- **Fonte do Carvalho**;
- **Moinho da Ponte**, moinho de água em ruínas;



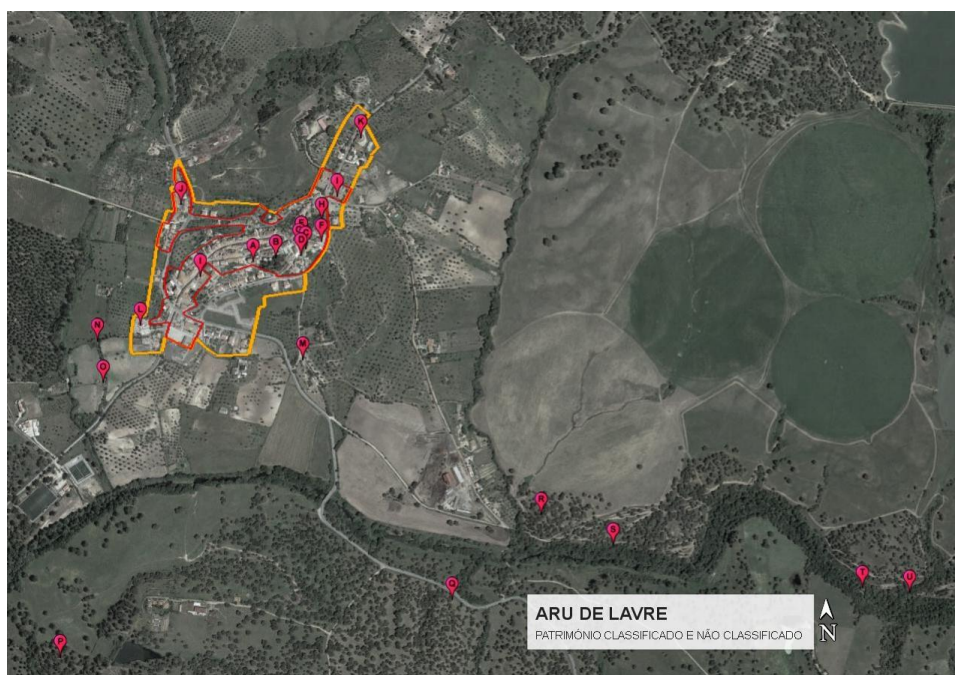
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

LAVRE

- **Ponte do Pedrógão** (século XVI) – Ruínas situadas a sudeste da vila, a cerca de 2,5 km, nas terras do *Moinho da Ponte*, de serventia da primitiva estrada real chamada das *Quadrilhas*, servia as frequentes deslocações da corte e o comércio que se praticava entre os portos fluviais do Tejo e do Sorraia e o interior alentejano.

A importância do megalitismo na região é igualmente significativa, estando atestada pela presença de diversos testemunhos, nomeadamente:

- Casal e Herdade das Antas;
- Anta das Várzeas;
- Anta do Chão do Barranco, do período Neo-Calcolítico;
- Anta do Pimpolho;
- Antas da Herdade da Lobeira e da Lobeira de Baixo;
- Anta do Salto do Lobo;
- Antas do Garcia 1 e 2, do período Neo-Calcolítico.



Algumas referências patrimoniais no território envolvente da vila de Lavre





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

**LAVRE**

Mais recentemente, o **Coreto**, situado na atual Praça da República e inaugurado em 1954, tornou-se o elemento mais emblemático da própria vila de Lavre.

A União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre conta com três aglomerados urbanos: Lavre, Cortiçadas de Lavre e Casas Novas (Revisão do PDM – *Relatório de Fundamentação das Opções do Plano*), correspondendo à área concelhia com mais elevado número de residentes em solo rural, 36,19 %, secundada pela Freguesia de São Cristóvão, com 34,63 % (ambas, com enorme diferença face às demais, incluindo à União de Freguesias de N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> da Vila, N<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> do Bispo e Silveiras, com apenas 19,64 %).

Tanto Lavre como Cortiçadas de Lavre estão dotadas de todas as infraestruturas urbanas, sendo que Casas Novas, com os seus 56 habitantes, segundo os Censos de 2011 (96, em 2001), não possui rede pública de drenagem de águas residuais.

Tratando-se da anexação de duas anteriores freguesias autónomas, e como seria de esperar, os principais equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente biblioteca, campos de futebol, polidesportivos e Cemitério, estão duplicados em ambos os aglomerados.

Todavia, Lavre conta ainda com a presença do Posto Territorial da GNR, o Centro Social e Paroquial de Santo António e a Casa do Povo de Lavre, enquanto que em Cortiçadas de Lavre está sediado o respetivo Centro Cultural, Recreativo e Desportivo.

De qualquer modo, subsistem ainda bastantes constrangimentos à qualidade de vida da população residente na União de Freguesias, e consequentemente, também em Lavre, com o funcionamento de serviços públicos básicos em moldes intermitentes, como por exemplo, o Posto de Saúde e a GNR, que funcionam apenas com horários parciais e o encerramento do Posto de Medicamentos, seguindo o mesmo destino da anterior Farmácia.

Do mesmo modo, a obsolescência do tecido económico, com o encerramento de alguma da oferta comercial e industrial existente e o abandono e degradação do parque habitacional, não facilitam a fixação das populações mais jovens e ativas.



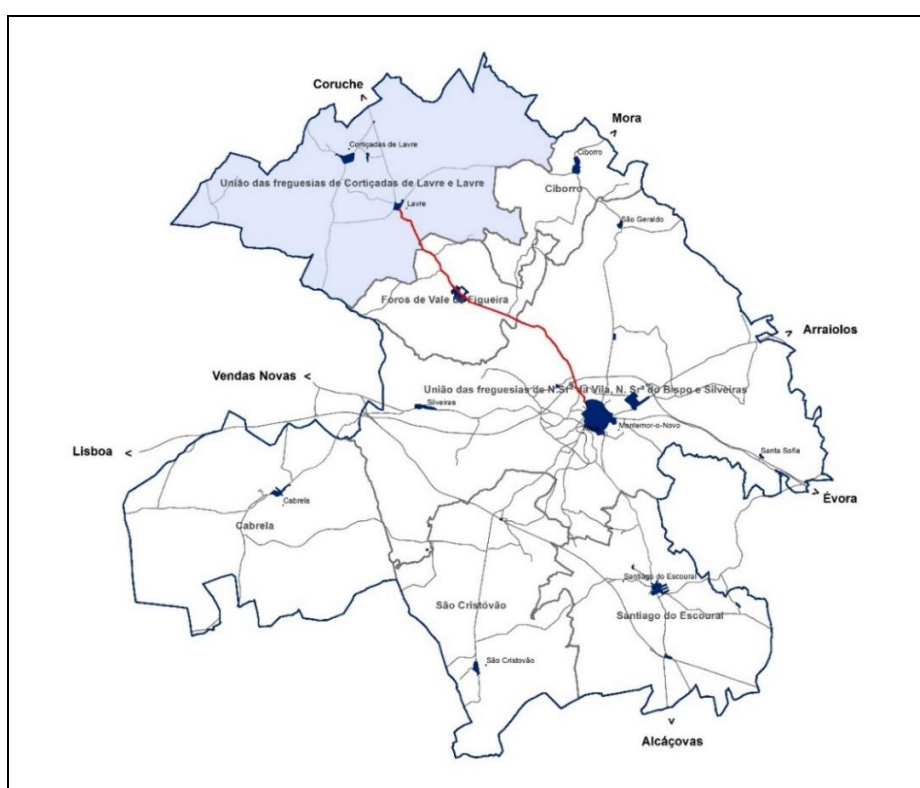


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

**LAVRE**

No entanto, Lavre, que se localiza a 22 km da Sede do Concelho, goza de razoáveis acessibilidades, assentes nomeadamente nas estradas nacionais EN380, proveniente de Vendas Novas, e EN114, de Montemor-o-Novo.

Dispõe ainda de ligação à Freguesia de Ciborro, através da Estrada Municipal 507.



 Área geográfica da União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre

## 2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LAVRE

A delimitação da ARU de Lavre 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 e que se distingue pela matriz cultural da sua malha orgânica, preenchida por edifícios que expressam a arquitetura popular rural com influências urbanas, sobretudo nos eixos principais.



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

**LAVRE**

Este núcleo assume uma localização central relativamente à posterior expansão da malha urbana, estruturado pelo elemento agregador constituído pela Igreja Matriz e pelo respetivo largo contíguo (no cabeço de uma linha de fecho, situado junto ao limite Sul do núcleo antigo), pela Praça da República e pelos grandes eixos de atravessamento longitudinal formado pelas ruas Dr. Bernardino Machado e Cândido dos Reis, bifurcando, ao centro, pela Rua Machado dos Santos (contígua à Igreja) ou pela Rua Dr. Miguel Bombarda (a Norte desta), que tem continuidade na antiga EN380 (a sudoeste, com ligação a Vendas Novas) e na Rua da Casa do Povo/EM507 (a nordeste, com ligação ao Cíborro). Tem uma configuração longilínea, determinada pela topografia, desenvolvendo-se em torno dos referidos pólos de expansão e ficando contido a Norte/noroeste pela Rua da Liberdade e a Sul/nascente pela Rua do Olival da Igreja, Rua do Sul e EM507.

O local de implantação da Igreja (Outeiro da Igreja) surge como o ponto mais alto, dominante no território, com desenvolvimento do casario pelas respetivas encostas, de declive mais suave no perfil longitudinal (também ele mais extenso) e declive mais acentuado no perfil transversal.

A primeira expansão do núcleo antigo formou alguns conjuntos edificados a Norte (contíguo às ruas 5 de Outubro e do Lavadouro) e a nordeste (conjunto habitacional e equipamentos localizados junto à confluência da Rua da Liberdade com a Rua da Casa do Povo).

Também se expandiu para nascente, em conjuntos edificados contíguos ao IC10/EN114 (que faz as ligações a Foros de Vale de Figueira/Montemor-o-Novo, a sudeste, e a Cortiçadas de Lavre/Coruche, a nordeste), formando os dois conjuntos habitacionais localizados na confluência das ruas 5 de Outubro e do Lavadouro com a Rua da Boa Esperança/CM1051 (a nordeste), um deles o Bairro da Casa do Povo, e os dois núcleos de habitações e indústrias localizados no cruzamento desta estrada, com o grande eixo já referido (da antiga Rua de São Pedro), nas imediações da Ermida de São Pedro e do Cemitério.

Este tecido edificado, também ele antigo, caracteriza-se por manter uma certa homogeneidade arquitetónica e construtiva, relativamente ao *Núcleo de Interesse Cultural* delimitado no RMEU,



padecendo das mesmas fragilidades relacionadas com a degradação do estado de conservação e a necessidade de intervenções para correção de patologias existentes.

A expansão mais recente da malha urbana formou outros conjuntos habitacionais, com distribuição igualmente pontual, contíguos à estrada IC10/EN114 (um pequeno núcleo de moradias a nascente e outro a Sul), bem como à EM507 (pequeno núcleo na saída para o Ciborro e o bairro mais expressivo, quer na dimensão, quer no enquadramento paisagístico, delimitado por esta via e as ruas do Olival da Igreja e do Sul). Este tecido edificado mais recente, composto por edifícios de uso habitacional, tem uma linguagem arquitetónica descaracterizada e já bastante demarcada da realidade morfotipológica mais antiga.

A expansão urbana da vila tem sido, no entanto, muito contida, certamente por razões demográficas, relacionadas com a permanente e acentuada perda de população, provavelmente por dificuldades de implantação inerentes à própria topografia do território, pelo que é bastante maior a expressão do tecido edificado que se concentra no *Núcleo Antigo*.



Esquema dos quarteirões formados pela estrutura viária

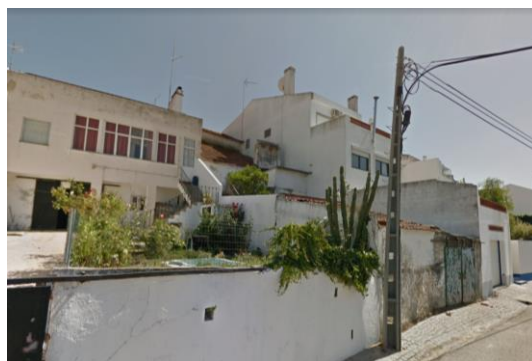


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

**LAVRE**

De uma forma global, em todos os quarteirões, as parcelas urbanas desenvolvem-se no sentido transversal dos quarteirões, por sua vez delimitados, longitudinalmente, por ruas com grande diferença de cota entre si. Estas implantações, fortemente condicionadas pela topografia, resultam em prédios urbanos com desenvolvimento por “socalcos”, acompanhando o declive, e com altimetrias bastante diversas, entre a frente de rua da construção principal e o seu alçado tardoz, no interior do quarteirão. Esta situação resulta, com alguma frequência, em edifícios com mais um piso (por vezes mais dois) no alçado tardoz, por comparação ao alçado principal.

É frequente os prédios urbanos atravessarem toda a largura do quarteirão, formando uma fachada principal na rua da “frente” (com edifícios em banda) e uma fachada secundária, por vezes de garagens, anexos ou hortas, na rua de “trás” (frentes edificadas não contínuas, alternadas por muros de vedação de logradouros), assumindo os respetivos arruamentos a correspondente hierarquia. Esta lógica urbana estará seguramente na origem do batismo local dado à Rua Dr. Miguel Bombarda, precisamente como *Rua da Frente*.



Frentes de rua com caráter secundário (“de trás”), com edifícios de um piso (anexos) ou muros de logradouros e alçados tardoz com maior altimetria (Rua da Liberdade)

Nos quarteirões mais largos, as manchas de ocupação são constituídas por edificado no perímetro exterior e por logradouros/espços vazios, no seu interior, tendo os prédios urbanos uma única frente de rua. Toda a malha urbana da vila de Lavre resulta em quarteirões de configuração orgânica, à qual não são alheias as características topográficas do lugar, de relevo acidentado.





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

**LAVRE**

Nas frentes de rua principais, a altimetria dominante é de dois pisos (pontualmente com três pisos no alçado tardoz), com destaque para o eixo principal formado pelas ruas Dr. Bernardino Machado e Dr. Miguel Bombarda, cuja frente praticamente só tem edifícios de dois pisos, existindo pontualmente edifícios de um piso e três edifícios de três pisos (um deles com quatro pisos no alçado tardoz).



Edifícios de dois pisos (mais nobres/senhoriais): Rua Dr. Bernardino Machado (2) e Largo Teófilo Braga



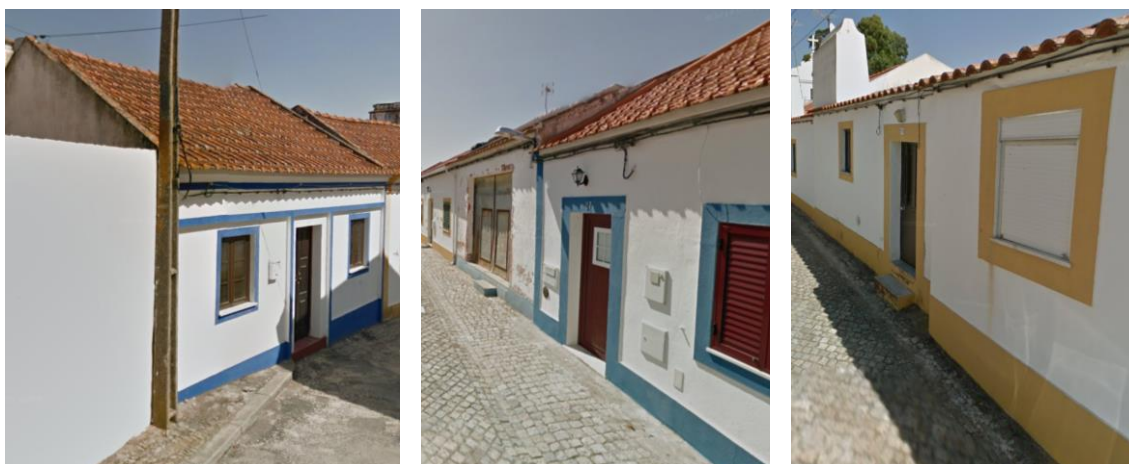
Edifícios de dois pisos (arquitetura popular): Rua Dr. Miguel Bombarda e Rua Machado dos Santos (2)

A volumetria de três pisos está igualmente presente no corpo fronteiro da Igreja Matriz e respetiva torre sineira, assim como na Torre do Relógio, depósito de água e num edifício localizado numa esquina da Praça da República.





Nas frentes de ruas com carácter mais secundário, dominam os edifícios de um piso (habitações, anexos e garagens).



Edifícios de um piso (arquitetura popular): Rua de Santo António e Rua Dr. Bernardino Machado (2)

Na expansão da malha urbana, continuam a ser dominantes os edifícios de um e dois pisos, em banda ou, nas expansões mais recentes, geminados ou isolados em lotes.

Na maioria das situações, as coberturas são rematadas por beirado com secção simples, no casario popular, e com cornijas nos exemplares mais senhoriais. Nestes últimos também são encontrados remates com platibanda.



Travessas dos arruamentos mais longos: Travessa da Igreja, travessa sem nome e troço pedonal da Rua 5 de Outubro



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

**LAVRE**

Outra característica da malha urbana da vila de Lavre resulta da presença de sucessivos largos e travessas estreitas, de perfil pedonal e acentuada inclinação, fazendo a ligação entre os arruamentos dos grandes eixos longitudinais, com as suas diferentes cotas, sendo uma dessas travessas, o troço pedonal do início da Rua 5 de Outubro.

Estão também presentes alguns exemplos de edifícios de construção mais recente, desintegrados, com adulterações e elementos dissonantes, como são exemplo alguns revestimentos 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.

Algumas anteriores intervenções no núcleo antigo, de qualidade arquitetónica e urbanística duvidosa, como a substituição dos pavimentos de calçada de alguns arruamentos por betuminoso, contribuem igualmente para a degradação visual da imagem urbana da Vila.

A proposta de delimitação da ARU de Lavre tem como critério primordial o alargamento do perímetro do *Núcleo Antigo*, aos espaços urbanos e aos conjuntos edificados que, na sua expansão, mantiveram de certa forma, uma uniformidade morfotipológica relativamente às características arquitetónicas e construtivas, integrando também o Bairro da Casa do Povo, a Casa do Povo e uma das escolas primárias do *Plano dos Centenários* (exemplos da arquitetura do *Estado Novo*), bem como edifícios culturalmente importantes para a identidade do território, como os antigos espaços sociais e económicos dos Lavadouros Públicos e as unidades económicas nas proximidades do Largo de São Pedro.

Assim, na imagem urbana dos espaços integrados na ARU, dominam os edifícios com alçados principais de um piso (ainda que em alguns casos se verifique o aumento de pisos para o alçado tardoz, no interior do quarteirão, como reflexo dos declives acentuados, característicos do local), e frentes de ruas “secundárias”, dominadas por muros de logradouros e alguns anexos, em tudo semelhantes ao *Núcleo Antigo* delimitado no RMEU.



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

**LAVRE**

Essa relativa uniformidade resulta de, em parte, tratar-se de 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 e de reabilitação, para cujas obras os respetivos proprietários poderão beneficiar dos incentivos inerentes à delimitação da ARU.

Assim, o perímetro da ARU de Lavre estende-se para Norte, abarcando os dois quarteirões contidos entre as ruas do Lavadouro e 5 de Outubro, o edifício do Lavadouro Público e a frente urbana da Rua da Liberdade, no seu troço nordeste.

Critérios para a delimitação da ARU a Norte/nordeste: homogeneidade arquitetónica e construtiva (altimetrias, antiguidade/estado de conservação) e integração de edificado com importância social e patrimonial



Conjunto edificado situado entre a Rua da Liberdade e a Rua do Lavadouro



Lavadouro Público (Rua do Lavadouro) e equipamentos coletivos (Ruas da Casa do Povo e da Escola)

Deste modo, ficam dentro deste perímetro, o conjunto de edificado popular característico com diferentes altimetrias entre a fachada principal e o alçado tardoz, e onde se verifica a presença





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

LAVRE

de um número considerável de edifícios em *mau estado* de conservação e *deficiente* estado de conservação.

Critérios para a delimitação da ARU a sudoeste/noroeste: homogeneidade construtiva (volumes, antiguidade/estado de conservação) e integração de grandes unidades económicas e equipamento social



Conjunto industrial e habitacional próximo do Largo de São Pedro e conjunto habitacional contíguo ao Bairro da Casa do Povo



Bairro da Casa do Povo

Engloba ainda, para nordeste, os equipamentos compostos pelos edifícios da Casa do Povo e da antiga Escola Primária nº 2, do *Plano dos Centenários*, contíguos à Rua da Casa do Povo e à Rua da Escola, respetivamente.

Na sua extensão para sudoeste, procurou-se englobar a malha urbana contígua à Rua Dr. Bernardino Machado (onde estão localizados os edifícios do Lar e Creche do Centro Social e Paroquial de Santo António), e o edifício senhorial, pertença da família Simão da Veiga. No



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

**LAVRE**

atravessamento da estrada nacional, em direção ao Cemitério, foram incluídas as grandes unidades industriais (com debilidades no estado de conservação, algumas delas devolutas) e o pequeno conjunto habitacional contíguo ao Largo de São Pedro.

Na sua extensão para noroeste, na outra margem da estrada nacional, procurou-se integrar o característico Bairro da Casa do Povo, bem como o conjunto habitacional que lhe é contíguo, estabelecendo-se assim, alguma continuidade urbana no tecido edificado com carências semelhantes.

### 2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE LAVRE

O perímetro da ARU de Lavre ocupa uma área de cerca de 9,78 hectares, enquanto que o *Núcleo Antigo* corresponde sensivelmente a apenas 5,37 hectares.



Usos não exclusivamente habitacionais (Levantamento de Outubro/2020)



Equipamentos e serviços de utilização coletiva



Atividades económicas





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

### LAVRE

O universo edificado da ARU de Lavre é fundamentalmente destinado ao uso habitacional, com cada edifício a corresponder, na maior parte dos casos, a um único alojamento, com um e dois pisos. No entanto encontram-se também alguns exemplos de edifícios, com dois ou mais pisos, e com mais do que um alojamento.

Estão igualmente 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 aí desenvolvidas), tendo sido identificadas cerca de 46 utilizações não exclusivamente habitacionais (24 na vertente das atividades económicas, embora nem todas se encontrem em funcionamento, e 22 na vertente de serviços e equipamentos de utilização coletiva).

Verifica-se ainda a existência de unidades funcionais destinadas a atividades económicas tradicionais (comércio e serviços), tendo sido identificados 4 estabelecimentos de restauração e bebidas (1 café/restaurante e 3 cafés/tabernas), 1 minimercado e padaria, 1 supermercado e outras utilizações diversas, como florista, venda de vestuário, oficina de canalizador, seguros e cabeleireiro.



Minimercado (Praça da República) e supermercado (Rua Dr. Bernardino Machado)

No universo do comércio tradicional destacam-se, o alojamento turístico *Casa do Lavre* e o restaurante *Maçã*, atividades cujo sucesso já extravasou os limites da Freguesia e do próprio Concelho, sendo certamente responsáveis por algumas das visitas turísticas à vila de Lavre, a par com o turismo cultural que a Vila oferece.



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

**LAVRE**

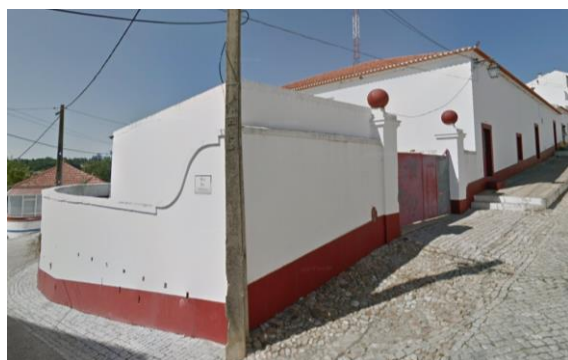


Restaurante Maçã (IC10/EN114) e unidade turística Casa do Lavre (Praça da República e Rua Machado dos Santos)

São exemplos de atividades económicas devolutas (ou inativas) a antiga Cooperativa Agrícola *Boa Esperança* (Rua Dr. Bernardino Machado), onde em tempos existiu escritório e talho, e os espaços devolutos e em mau estado de conservação da antiga drogaria “Mendes” (Rua Dr. Miguel Bombarda), estabelecimento que teve uma vasta área de intervenção, que se estendia desde o antigo lagar à oficina de reparação de maquinaria agrícola (ambos no IC10/EN114).

Desapareceram da Vila o antigo minimercado da Rua Dr. Miguel Bombarda, a retrosaria, o pronto a vestir, a papelaria e os serviços de sapateiro, de serralharia e carpintaria.

Na antiga Cooperativa de Consumo *Vento do Leste* (Rua Dr. Bernardino Machado), num escritório localizado no 1º andar, esteve instalado o escritor José Saramago, enquanto escrevia o seu livro *Levantado do Chão*.



Antigo Lagar (IC10/EN114) e antiga Cooperativa Agrícola (Rua Dr. Bernardino Machado)



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

**LAVRE**



Antiga drogaria “Mendes” (Rua Miguel Bombarda) e antiga carpintaria (Rua Dr. Bernardino Machado)

Em Lavre, pressente-se a debilidade do tecido económico, quer em termos empresariais quer em termos do edificado, bem como a fragilidade das respostas ao nível dos serviços, em contraponto com a dinâmica associativa característica.

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), destacando-se os seguintes exemplos:

- **Junta de Freguesia** (Rua Dr. Miguel Bombarda);
- **Casa do Povo de Lavre** (Rua da Casa do Povo), com Departamento de Música (Escola de Música, Banda Filarmónica, Peña Kalimotxo Orkestar, Band), Departamento de Desporto (Escola de Desporto, equipas de futebol), Secção Social (Bairro Social e transporte de doentes não urgentes) e consultórios com consultas de fisioterapia e dietista;
- **Igreja de Nossa Senhora da Assunção (Igreja Paroquial de Lavre);**
- **Casa Mortuária** (na Capela de São Miguel, ou Capela das Almas – Rua do Outeiro);
- **Antiga Escola Primária nº 2** (Rua da Escola), com o pólo associativo “ACLD”/Associação Cultural *Lavre Dinâmico* e “JOLA”/Associação de Jovens de Lavre;
- **Antigo Jardim de Infância**, com a sede da Associação Portuguesa dos Veteranos de Guerra, Delegação do Alto Alentejo (Montemor-o-Novo/Lavre) e sala multiusos;
- **Escola Básica de 1º Ciclo** (Rua Dr. Bernardino Machado), edifício da Escola Primária nº 1;





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

**LAVRE**

- **Jardim de Infância** (edifício da Escola nº 1);
- **Ludoteca**;
- **Biblioteca José Saramago**, com sala de leitura e multimédia e caixa MB;
- **Lavadouro Público** (Rua do Lavadouro), com projeto candidatado para sala multiusos e parque urbano e **Sanitários Públicos** (Rua Cândido dos Reis);
- **Posto Médico/de Saúde** (no edifício da Casa do Povo), com funcionamento intermitente, mas com todas as valências de médico, enfermeiro e administrativo;
- **Posto da GNR** (Rua Dr. Bernardino Machado), sem patrulhamento e apenas com funcionamento administrativo de um guarda (que abrange as freguesias de Cortiçadas de Lavre e de Foros de Vale de Figueira);
- **Posto de Correios**;
- **Centro Social e Paroquial de Santo António**, respostas sociais na área da 3ª idade (Lar, Centro de Dia, Apoio Domiciliário e Cantina Social) e da infância (Creche);
- **Misericórdia de Lavre**;
- **Sede da “ARPI”/Associação de Reformados Pensionistas e Idosos “Futuro de Lavre”** (Rua Dr. Miguel Bombarda);
- **Coreto**.



Junta de Freguesia (Rua Dr. Miguel Bombarda), Posto da GNR e Creche do Centro Social e Paroquial de Santo António (Rua Dr. Bernardino Machado)





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

**LAVRE**



Casa do Povo (Rua da Casa do Povo) e Casa Mortuária na Ermida de São Miguel (Rua do Outeiro)



Biblioteca José Saramago (Rua Machado dos Santos) e Lar do Centro Social e Paroquial de Santo António (Rua Dr. Bernardino Machado)

O espaço da antiga Farmácia/Posto de Medicamentos, desativada, encontra-se devoluto, embora seja prestado um serviço precário de entrega de medicamentos.

As respostas ao nível da Educação são asseguradas apenas para o Ensino Pré-Escolar e 1º Ciclo do Ensino Básico. O 2º e 3º ciclos do Ensino Básico e o Secundário têm resposta apenas na sede de concelho e em Vendas Novas, conforme as áreas de estudo e local de emprego dos pais.

Fazem parte desta ARU os mesmos largos e praças já pertencentes ao *Núcleo Antigo*, bem como o largo do Bairro da Casa do Povo, excluindo-se deste perímetro os largos de São Pedro e do Olival da Igreja, assim como o estacionamento do Parque do Mirante, largos periféricos relativamente à malha urbana da ARU e de formação mais recente:

- Largo da Igreja;
- Largo do Terreirinho;



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

- Praça da República;
- Largo Teófilo Braga;
- Largo ajardinado, sem nome.



Esquema dos quarteirões com a localização das praças e largos



Largo da Igreja e Largo do Terreirinho



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

**LAVRE**



Praça da República e Largo Teófilo Braga

O património arquitetónico, cultural e artístico, contido no perímetro delineado para a ARU de Lavre, muito dele, alvo de reparações e reconstruções na sequência dos enormes danos provocados pelo terramoto de 1755, à semelhança de toda a Vila e da própria Freguesia, é bastante vasto e diverso, identificando-se as tipologias religiosas (a Igreja Matriz, capelas e ermidas), as escolas do *Plano dos Centenários*, os montes característicos, lagares, moinhos de água e fontes.

Destacam-se, no perímetro da ARU, os seguintes exemplos:

- Igreja de Nossa Senhora da Assunção (ou Igreja Matriz de Lavre);
- Torre do Relógio;
- Antigos Paços do Concelho e Hospital da Misericórdia;
- Fragmentos do antigo Pelourinho, de data desconhecida, destruído pelo terramoto;
- Igreja da Misericórdia de Lavre;
- Ermida de São Miguel (ou Capela das Almas);
- Coreto;
- Castelo do Outeiro (ou das Carrilhas);
- Escolas do *Plano dos Centenários* (antigas Escolas Primárias nº 1 e nº 2);
- Bairro da Casa do Povo, projeto de habitação social do Estado Novo, da década de 1960.





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

### LAVRE



Referências patrimoniais no perímetro da ARU



Igreja de Nossa Senhora da Assunção, Torre do Relógio e Coreto





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

**LAVRE**



Igreja da Misericórdia de Lavre e antigos Paços do Concelho e Hospital da Misericórdia



Escolas do *Plano dos Centenários*

No perímetro da ARU, existem ainda dois chafarizes com algum interesse patrimonial (Largo da Igreja e Rua Dr. Miguel Bombarda), assim como um painel de azulejos de homenagem ao ilustre Simão da Veiga (bifurcação da Rua Dr. Bernardino Machado com a Rua Dr. Miguel Bombarda).



Chafarizes (Largo da Igreja e Rua Dr. Miguel Bombarda) e painel de azulejos em homenagem a Simão da Veiga



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

**LAVRE**

***Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção***, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1986, introduz na ARU de Lavre, a única servidão ao património identificada – *Zona de Proteção (ZP)* de 50 metros.

Conforme descrito no *Inventário Artístico* de Túlio Espanca, as fundações da primitiva Igreja serão do reinado de D. Dinis (já existente em 1320). Foi objeto de melhoramentos no decorrer do séc. XVI, mas não resistiu ao terramoto de 1755, preservando, ainda assim, a estrutura. A Igreja hoje existente foi reedificada entre 1758 e 1761.



Edificada na plataforma da colina mais elevada, foi implantada num adro elevado, acedido por escadaria de granito. A fachada, flanqueada por contrafortes dispostos obliquamente e que conferem algum dinamismo ao conjunto, é aberta por portal de verga reta, encimado por janela de sacada com gradaria. O alçado termina num frontão contracurvo, de volutas, e com um óculo central.

A planta de nave única e transepto saliente, formado por duas capelas laterais e capela-mor profundas, desenha uma cruz latina.

A torre com reconstrução atarracada exhibe três sinos, sendo um deles de 1828. O batistério, de planta quadrada e teto nervurado, data do séc. XVI e é o único vestígio do velho templo.

***Torre do Relógio***, com construção primitiva de fundação desconhecida e arruinada pelo terramoto de 1755, foi reconstruída em 1860, pela Junta de Freguesia presidida por Simão da Veiga, assente nos embasamentos da primitiva, nas traseiras da abside da Igreja Matriz.



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

**LAVRE**

De planta quadrada e volumes acanhados, conserva o mecanismo do relógio que ainda funciona. No alçado nascente subiste o mostrador do relógio, cilíndrico, em mármore e sem ponteiros.

***Antigos Paços do Concelho e Hospital***, dos sécs. XVIII/XIX, situados na Praça da República, os edifícios formavam um bloco unitário, quase completamente destruído pelo terramoto.

Frontaria de pavilhão oblongo, com dois registos, sendo o corpo alto ritmado por quatro janelas retangulares simples, de peito, e o sobrado aberto por um passadiço atarracado, coberto por abóbada de berço abatida.

O recanto norte conserva um pequeno arco e medalhão datado de 1869.

***Igreja da Misericórdia de Lavre***, de fundação desconhecida e situada na Praça da República, tem frontaria lateral, virada a sul, de notória singeleza, com portada vulgar de granito.

No interior a nave tem planta retangular, com teto em abóbada de berço e quatro tramos apilastrados e cornijas acentuadas e retilíneas.

***Ermida de São Miguel***, do séc. XVII, localizada na Rua do Outeiro, foi sujeita a reparações profundas, subseqüentes ao terramoto, tendo sido secularizada na década de 1920.

Funcionou como sociedade recreativa (Sociedade Fraternidade Simão da Veiga), como mercado municipal e posteriormente como serralharia. Serve atualmente de Casa Mortuária.

De arquitetura protobarroca, tem frontão triangular e é composta por nave de planta retangular e teto com estrutura de madeira. A capela-mor tem planta retangular com teto em cúpula.

***Coreto de Lavre***, inaugurado em 1954 e localizado na Praça da República, é a expressão arquitetónica, urbanística e cultural da importância da Música para a vila de Lavre, além de uma homenagem à centenária Banda Filarmónica Simão da Veiga, da Casa do Povo de Lavre.

O edifício tem planta octogonal, simples, com telhado piramidal de oito águas.

***Castelo do Outeiro (ou das Carrilhas)***, localizado na Travessa e Outeiro das Carrilhas, terá consistido numa estrutura medieval fortificada, provavelmente arruinada pelo terramoto de



1755. A Torre de Lavre, cuja existência é comprovada por diversos documentos históricos, poderá ser aqui localizada.

### 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 Lavre seja do tipo ***Simples***, ou seja, consistindo “(...) numa 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 LAVRE

Perspetiva-se que a execução da ORU de Lavre 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 LAVRE

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 Lavre 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.

Com base nos potenciais endógenos já 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.

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 legislação<sup>2</sup> sobre incentivos à mobilidade geográfica no mercado de trabalho e à fixação de trabalhadores em territórios do interior<sup>3</sup>, 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;

<sup>2</sup> Programa *Chave na mão* - Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio; Regulamento n.º 423/2020, publicado no Diário da República n.º 80/2020, Série II de 23 de abril.

Programa de incentivos à fixação de trabalhadores do Estado no interior - Decreto-Lei n.º 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 n.º 174/2020, de 17 de julho.

<sup>3</sup> Definidos como tal na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, conceito no qual Montemor-o-Novo está inserido.



- 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;
- 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 Lavre, 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 Lavre, 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-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 Lavre, 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:





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

LAVRE

- **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação** (RJUE – Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação);
- **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 45º<sup>4</sup> do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:**

<sup>4</sup> 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.”



### 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):**



### 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 (*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/fração 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;



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

LAVRE

- 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.

#### 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 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:



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

**LAVRE**

#### 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 1m<sup>3</sup>);
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 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.



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

LAVRE

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 coleta<sup>5</sup>**

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;

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-Valias<sup>6</sup>**

<sup>5</sup> 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 nº 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;”

<sup>6</sup> Números 5 e 7, 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;”



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

LAVRE

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.

### Fundos de Investimento Imobiliário<sup>7</sup>

<sup>7</sup> 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 relativas 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*



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.
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 %

---

*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;”*





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).

Neste contexto, a Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou aprovar<sup>8</sup> 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

<sup>8</sup> 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.



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.

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 aprovação<sup>9</sup> pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, para vigorar em 2021, das medidas seguintes<sup>10</sup>:

- **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)

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> 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.”



## 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 Lavre, será por **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 Lavre.

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 União de Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre, 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 Lavre, 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 Lavre, 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 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;
- 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;



- Emitir parecer técnico vinculativo sobre as candidaturas ao **IFRRU**, de suporte à respetiva aprovação;
- 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;
- 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;
- 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.



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).



## 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)

LAVRE

- **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***<sup>11</sup>, 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*<sup>12</sup>, dirigido a

<sup>11</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 2 de julho.

<sup>12</sup> 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.



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 Lavre, nomeadamente:

- **Porta 65 Jovem**<sup>13</sup>

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.

---

<sup>13</sup> Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de maio; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro.



○ **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 coercivas<sup>14</sup>, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;

<sup>14</sup> 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.”



- 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, dezembro 2020



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

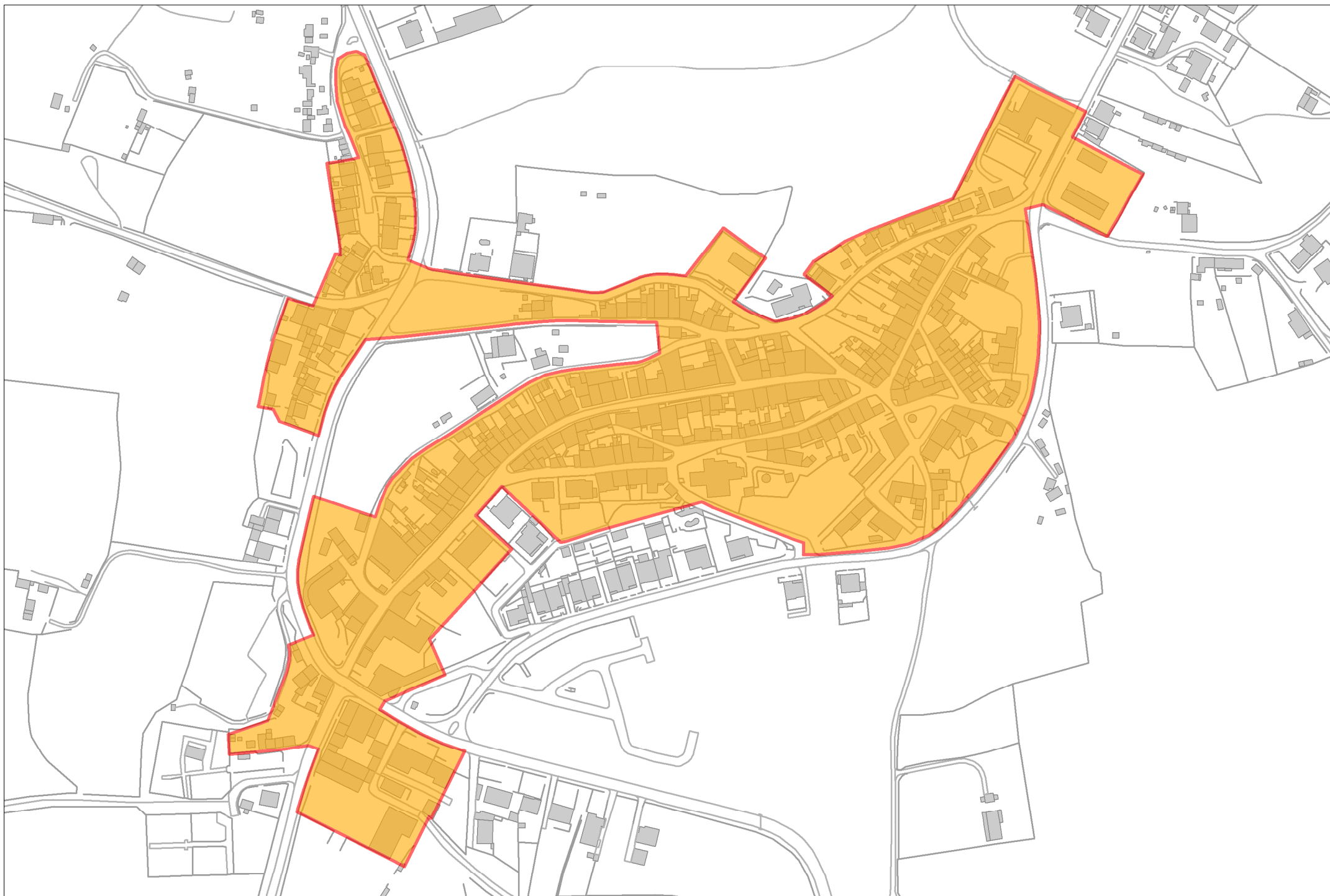
**LAVRE**

---

## **7. ANEXO**

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





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