



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 **SANTA SOFIA**



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

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO	3
1.2. METODOLOGIA	5
1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	6
1.3.1. <i>A Carta Estratégica de Montemor-o-Novo</i>	6
1.3.2. <i>O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo</i>	10
1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	11
1.4.1. <i>A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo</i>	14
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)	15
2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA E INSERÇÃO NA UNIÃO DE FREGUESIAS	17
2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SANTA SOFIA	21
2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SANTA SOFIA	31
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	40
3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS	40
3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE SANTA SOFIA	41
3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE SANTA SOFIA	41
3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES	41
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES	44
4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	44
4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis	44
4.1.2. Condições gerais obrigatórias	45
4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS	46
4.2.1. <i>Certidão de Localização e Enquadramento</i>	50
4.2.2. <i>Avaliação do Estado de Conservação</i>	52
4.2.3. <i>Definição de obras necessárias à obtenção de Nível de Conservação superior</i>	55
4.2.4. <i>Certificado do Estado de Conservação</i>	55
4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS	56
4.4. PENALIDADES	58

(Continua)



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

ÍNDICE (Continuação)

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU	59
5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA	60
5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU	62
6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	63
6.1. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO	63
6.1.1. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais	63
6.1.2. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais	66
6.2. OUTROS INSTRUMENTOS	67
6.3. DINÂMICA E CONDICIONANTES	68
7. ANEXO	
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SANTA SOFIA	



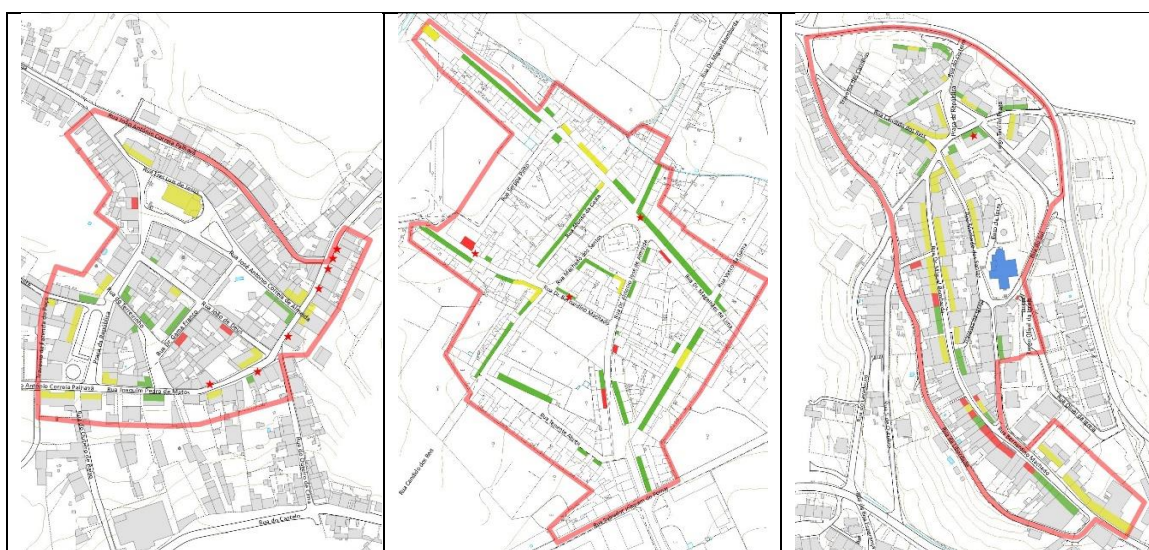
1. INTRODUÇÃO

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

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

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

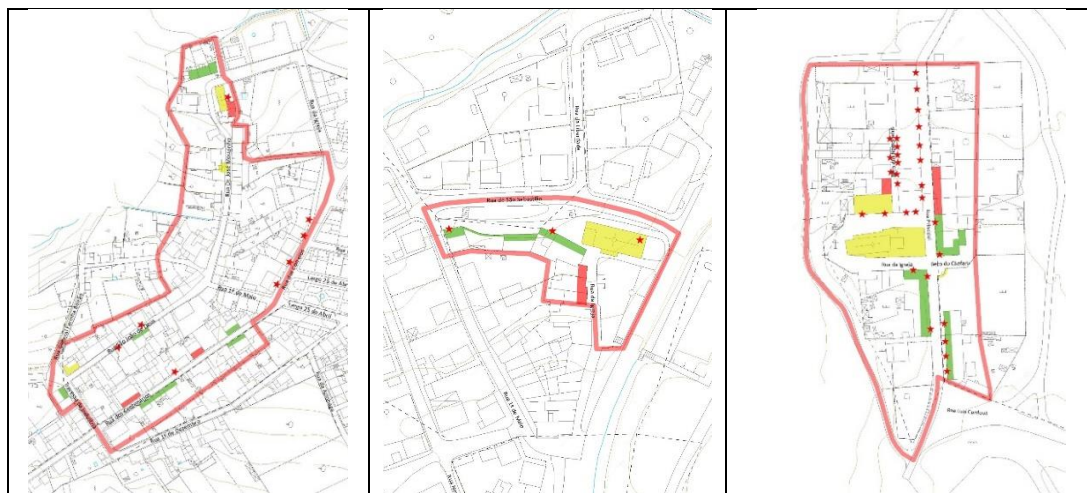
Núcleos Urbanos de Interesse Cultural - RMEU



Cabrela

Escoural

Lavre



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 30 de junho de 2021, determinou a abertura dos procedimentos de delimitação de Áreas de Reabilitação



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

Urbana (ARU), e de definição das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), para São Cristóvão, São Geraldo e Santa Sofia, concluindo-se assim, as propostas de intervenção estruturadas para os *Núcleos Antigos de Interesse Cultural* elencados no PDM.

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 Santa Sofia, 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 Santa Sofia, 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.



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

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.***

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



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

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”;***

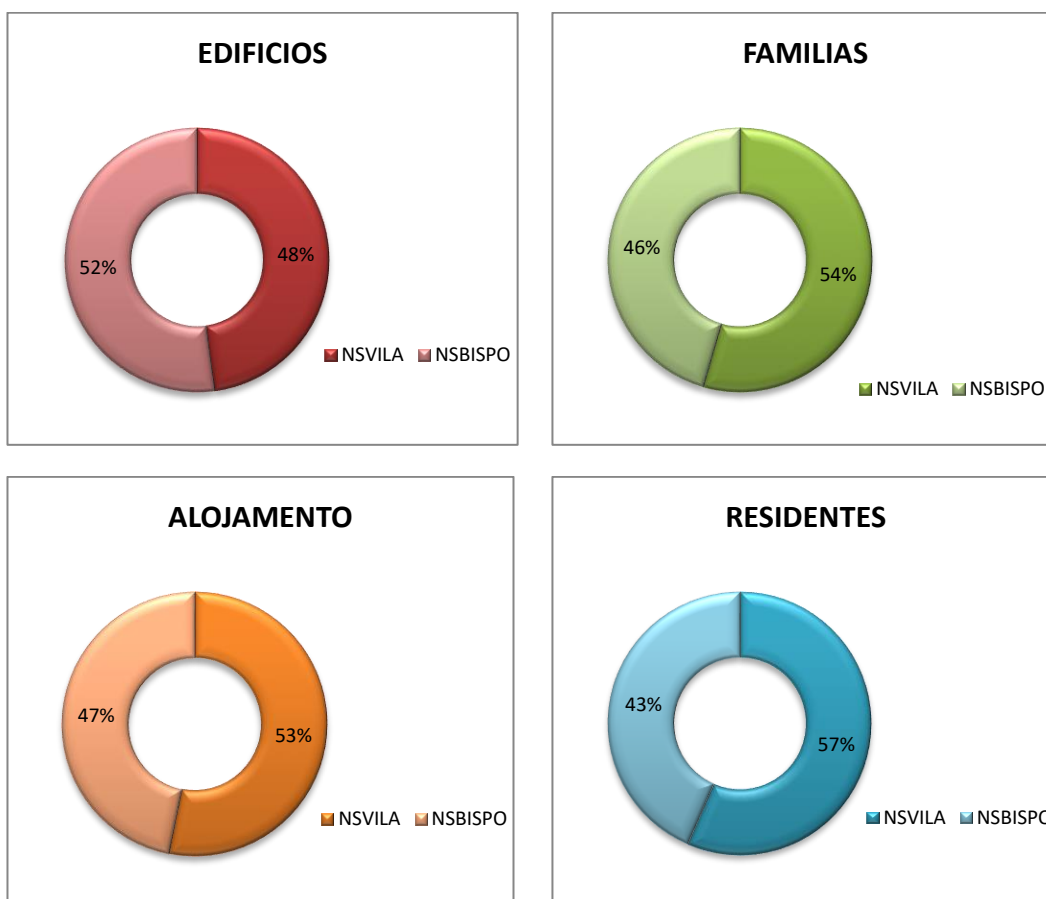
vindo a revelar importância primordial, ao nortear e fundamentar as opções estratégicas que o município tem assumido ao longo dos anos, nomeadamente na prossecução do objetivo de contrariar a tendência de perda populacional.

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					
MONTEMOR-O-NOVO (CIDADE)	2001	EDIFÍCIOS	ALOJAMENTO	FAMÍLIAS	RESIDENTES
	2011	2528	3810	3055	8298
	Variação	2633	4300	3419	8681
		105	490	364	383
		4,2%	12,9%	11,9%	4,6%
		>>	>>	>>	>>

Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*



Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*

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

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



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

SANTA SOFIA

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- Qualificação da Rua de Aviz, Rua das Escadinhas, Rua de Olivença, Rua de São Miguel e Rua do Calvário, incluindo o Muro do Jardim Público;
- Reabilitação do Mercado Municipal;
- Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho);
- Remodelação da envolvente do Mercado Municipal e do troço Sudeste da Rua Comandante Fragoso;
- Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do *Castelo*;



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

SANTA SOFIA

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

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

1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

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

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



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

5. Educação e Desporto, Saúde e Ação Social

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

Urbanismo e Qualidade de vida

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

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

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

Ambiente e Desenvolvimento rural

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

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



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

SANTA SOFIA

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.



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

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).*



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

- 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)

Em Santa Sofia propõe-se a delimitação de uma única ARU, contendo todo o perímetro do Espaço Urbano de Interesse Cultural delineado no RMEU, estendendo-se para além dele, para Este, de modo a poder abarcar a antiga Escola Primária, já que as carências de reabilitação/remodelação daquele equipamento assim o aconselharam.

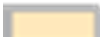
Na realidade, em Santa Sofia não é muito significativo o número de imóveis a carecer de intervenções profundas de reabilitação, mas já o mesmo não se verifica relativamente à



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

obsolescência generalizada do edificado, bem como à quantidade de elementos *Desintegrados* existentes, motivos que também justificam a delimitação desta ARU.



-  Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Sofia
-  Núcleo antigo de Santa Sofia / *Espaço Urbano de Interesse Cultural* (RMEU)
-  Perímetro Urbano de Santa Sofia (Revisão do PDM¹)

¹ No âmbito da revisão do PDM, todos os anteriores Perímetros Urbanos dos aglomerados, sofreram alguma retração, nos termos do n.º 7 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.



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

SANTA SOFIA

2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA E INSERÇÃO NA UNIÃO DE FREGUESIAS

De acordo com os registos do Arquivo Distrital de Évora, Santa Sofia já seria freguesia em meados do século XVI, a “*única freguesia em Portugal com a invocação de Santa Sofia*”, contudo, as primeiras referências relacionadas com a Igreja Paroquial datam da primeira metade do século XV, mais precisamente de 1424.

Em 1936, através do Decreto-Lei 27 424 de 31 de dezembro, a antiga *Freguesia do Castelo* (Concelho de Montemor-o-Novo) passou a denominar-se *Nossa Senhora da Vila*, abrangendo as anteriores freguesias da *Represa*, de **Santa Sofia** e de *São Mateus*, entretanto extintas.

Com a reorganização administrativa do território das freguesias, constante da Lei 11-A/2013 de 28 de janeiro, a Freguesia de Nossa Senhora da Vila anexou as freguesias de Nossa Senhora do Bispo e das Silveiras, e atualmente, o pequeno lugar de Santa Sofia passou a fazer parte da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, assim constituída.

Santa Sofia, localiza-se a cerca de 11 Km da cidade de Montemor-o-Novo, praticamente no extremo leste do Concelho, e, com uma área total de 4,68 ha, alberga uma população residente que representa apenas cerca de 0,8 % do total de habitantes da União de Freguesias, tendo perdido nas últimas décadas, os serviços públicos que ainda a caracterizavam, nomeadamente a Escola do 1º ciclo do ensino básico, desativada nos anos 90 do século passado. Assim, todos os níveis de Educação (Ensino Pré-Escolar e 1º, 2º e 3º Ciclo do Ensino Básico assim como o Secundário) têm resposta apenas na sede de concelho (ou na cidade de Évora). Aliás, ali residem apenas 5 crianças/jovens em idade escolar. Não são desenvolvidas quaisquer atividades desportivas.

De igual modo, a aldeia não dispõe de Posto Médico, Posto de Medicamentos, Posto da GNR, Posto de Correios (existe apenas um posto de caixa postal), Jardim de Infância, Grupos Recreativos ou apoios sociais à população idosa através de Centro de Dia ou transporte para Centro de Dia (exceto o apoio ao domicílio prestado a uma residente).



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

SANTA SOFIA

Dizem os atuais residentes, que há aproximadamente 40 anos atrás, Santa Sofia, com pouco mais de uma centena de habitantes, dispunha de 2 barbeiros, 2 sapateiros, 1 loja de tecidos, costureira e 2 mercearias, além de receber a visita quinzenal de um médico, mas hoje toda essa atividade desapareceu, restando apenas um restaurante que funciona apenas por encomenda nos feriados e fins-de-semana, uma pequena indústria de fabrico de pão e um café. Assim, para o suprimento de necessidades básicas como a compra de medicamentos ou de artigos de mercearia, os habitantes do lugar vêm-se obrigados a recorrer à Sede de Concelho ou a Évora, muitas vezes através dos seus familiares mais diretos, que aí se deslocam com maior facilidade.

Em 2001, residiam em Santa Sofia 58 pessoas, mas em 2011 esse número havia ficado reduzido a apenas 46 habitantes, que não é possível melhor caracterizar relativamente a outros parâmetros, como a taxa de analfabetismo, o índice de envelhecimento ou a atividade principal desenvolvida, já que só existem dados disponíveis para a globalidade de cada uma das anteriores freguesias de Nossa Senhora da Vila, de Nossa Senhora do Bispo e de Silveiras, o que certamente falsearia os resultados obtidos numa eventual tentativa de análise, pois Nossa Senhora da Vila sempre incluiu uma parte significativa da cidade de Montemor-o-Novo.

A grande maioria da população ativa residente desenvolve as suas atividades profissionais, dividindo-se mais ou menos equitativamente, entre Montemor-o-Novo e Évora, e até os mais idosos já deixaram o aglomerado, ou por falecimento ou por reinstalação em lares de terceira idade, como prova o encerramento do *Centro de Convívio dos Reformados, Pensionistas e Idosos de Santa Sofia*, cujas instalações funcionam atualmente como sala de reuniões.

Todavia, o aglomerado está dotado de rede pública de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, ETAR, rede de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações e circuitos de recolha de RSU (2 vezes por semana) e de recolha seletiva, além de dispor de entrega e recolha diárias de correio.



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

SANTA SOFIA

Ainda não há muito tempo, Santa Sofia era local de passagem frequente de visitantes com destino à *Barragem dos Minutos*, bastante próxima, mas a ausência de manutenção regular do piso de acesso, aliada à má vontade dos proprietários dos terrenos atravessados, acabou por determinar o seu abandono como roteiro preferencial.



Barragem dos Minutos – 10ª Edição de *Águas Abertas*

Também ainda não há muito tempo, os lavadouros públicos existentes à entrada do lugar, eram frequentemente usados pela população residente (bem como pelos seus familiares mais próximos), sobretudo para a lavagem de peças de maiores dimensões, para a qual as máquinas de lavar roupa domésticas não dão resposta viável, constituindo de alguma maneira um local de socialização popular. No entanto, uma obra próxima, danificou as tubagens de fornecimento de água, situação que ainda não foi corrigida.

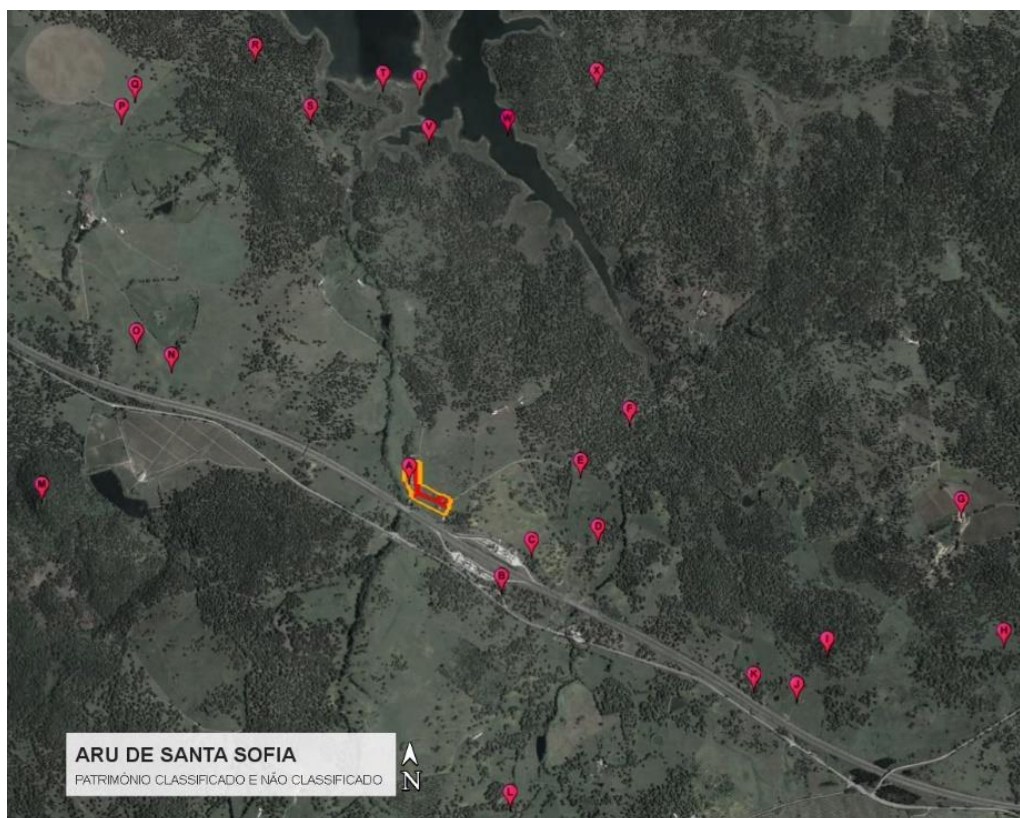
Em suma, aparentemente, Santa Sofia constitui uma povoação votada à desertificação, à semelhança de outros núcleos rurais do concelho, situação essa, que urge inverter.

No território relativamente próximo de Santa Sofia existem também várias ocorrências arqueológicas de interesse:



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

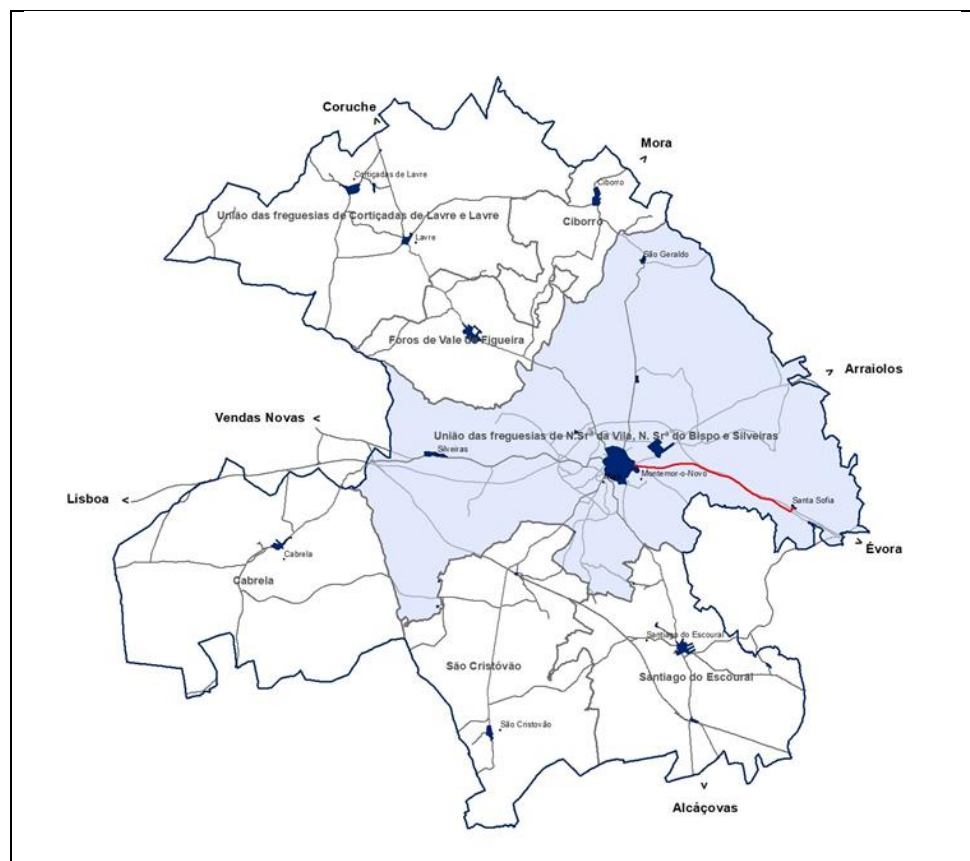
SANTA SOFIA



Referências patrimoniais no território próximo de Santa Sofia

- | | | |
|--|--|---|
| (A) Ermida de Santa Sofia (dentro do perímetro da ARU) | (H) Anta da Moita do Gato | (Q) Anta 3 do Zambujal |
| (B) Patalim 5 | (I) Casal da Moita do Gato | (R) Fonte da Senhora 3 |
| (C) Anta 1 do Patalim | (J) Villa do Almo | (S) Zona da Amoreirinha 1, Amoreirinha 5 e 6 |
| (D) Patalim 6 | (K) Anta do Almo | (T) Amoreirinha 7 |
| (E) Anta da Malhada do Outeiro do Patalim | (L) Anta das Veladas de Baixo | (U) Alcava de Baixo 11 |
| (F) Anta 1 e Anta 2 da Alcava de Cima | (M) Povoado Fortificado do Alto do Castelinho da Serra | (V) Zona da Amoreirinha 10, Amoreirinha 9 e 8 |
| (G) Moita do Gato 3 | (N) Anta do Carapeteiro | (W) Alcava de Baixo 5 |
| | (O) Sítio do Zambujal 1 - Carapeteiro 3 | (X) Alcava de Baixo 7 |
| | (P) Anta 2 do Zambujal | |

Santa Sofia situa-se a escassos 200 metros da Estrada Nacional 114, que lhe serve de ligação, tanto à Sede de Concelho como à cidade de Évora, da qual dista cerca de 18 Km.



 União de Freguesias de N.ª Sr.ª da Vila, N.ª Sr.ª do Bispo e Silveiras / Santa Sofia

2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SANTA SOFIA

A delimitação da ARU de Santa Sofia tem como ponto de partida, o perímetro correspondente ao núcleo antigo da aldeia, classificado no RMEU como Espaço Urbano de Interesse Cultural, o qual é naturalmente incluído. A pequena aldeia de Santa Sofia tem a particularidade de manter a sua estrutura urbana inalterada, tendo mantido praticamente todo o seu parque edificado contido no perímetro do Núcleo Antigo.

Na mancha ocupada pelo Perímetro Urbano percebem-se dois conjuntos com ocupações distintas que se formam a partir do caminho municipal (CM 1074) que faz a ligação à EN 114

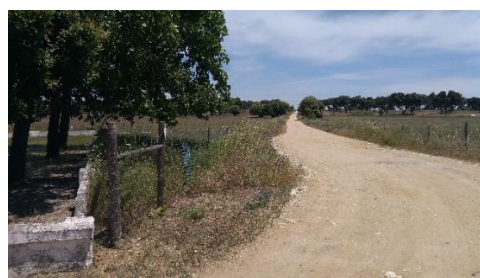


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SANTA SOFIA

(Évora/Patalim – Montemor-o-Novo). Este acesso bifurca em dois arruamentos que se constituem como os eixos estruturadores de cada um desses conjuntos. Sensivelmente para nascente, segue a Rua Luis Cordovil, de orientação noroeste-sudeste, um estradão agrícola de acesso à antiga Escola Primária e que se prolonga no acesso ao Monte da Alcava. Este conjunto é basicamente um vazio tendo como únicas construções os edifícios da Escola e um casão agrícola, localizados de cada lado da rua, junto ao limite do Perímetro Urbano. Parte dos terrenos abrangidos nesta mancha destinam-se a um loteamento habitacional, projeto já com alguns anos, mas que ainda não se concretizou. Para norte, segue a Rua Principal, em torno da qual se desenvolveu a malha urbana que forma o outro conjunto. Esta rua prolonga-se num estradão agrícola que daria acesso ao paredão da Barragem dos Minutos (se estivesse transitável) e deste para o entroncamento na N 4 (ligação Montemor-o-Novo – Arraiolos). Este conjunto está contido pelos estradões que o envolvem, dividido em duas metades pela Rua Principal.

Estradões agrícolas nas imediações da aldeia:



Rua Luis Cordovil (ligação à Escola e prolongamento para o Monte da Alcava), prolongamento da Rua Principal (para a Barragem dos Minutos) e caminho traseiro aos Lavadouros (que entronca no CM 1074)



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

SANTA SOFIA

O eixo referido é virtualmente “cruzado” a meio pela transversalidade dos equipamentos que se localizam nesta zona: a Igreja, a ponte e o cemitério a nascente. Este centro geométrico da malha urbana, corresponde ao centro da aldeia e da sua organização social e económica.

A mancha ocupada pelo parque edificado mantém-se praticamente inalterada, coesa, o que terá sido o fundamento para que o limite do Núcleo Antigo abranja todo este conjunto construído, deixando de fora apenas a faixa de terrenos localizada entre as traseiras da Rua Principal e o estradão que limita a aldeia a nascente, fazendo o cemitério parte dessa faixa.

No entorno do aglomerado, a estrutura fundiária da propriedade (a aldeia é envolvida pela Herdade da Amoreirinha do Cordovil), contribuiu para a contenção de ambos os conjuntos que compõem o Perímetro Urbano.

A implantação da aldeia relativamente à estrada nacional tem-lhe dado simultaneamente proximidade e recato na sua relação com esta via. A construção da autoestrada A6 (ligação Lisboa/Montemor-o-Novo a Elvas/Espanha) veio perturbar este equilíbrio entre afastamento e proximidade aos acessos. O seu traçado passa, paralelo e a cota mais elevada que o restante território, entre a aldeia e a estrada nacional (com viaduto sobre o caminho municipal de acesso), representando uma fratura na paisagem e um maior isolamento da aldeia. As infraestruturas de acesso e de apoio às estações de serviço, localizadas junto a Santa Sofia, são naturalmente estanques, não trazendo mais nem melhores dinâmicas ao aglomerado.

O núcleo antigo tem uma ocupação uniforme, com edifícios construídos em banda, lotes estreitos e compridos, com as construções à face do arruamento e os logradouros, quando existem, localizam-se nas traseiras do lote, ocupados com hortas individuais.

Como exceção a esta lógica, apenas se observam as duas extremidades na frente direita da Rua Principal: as primeiras casas com pequeno logradouro contíguo à fachada, localizadas no primeiro terço da rua e os lotes correspondentes ao último terço da rua, onde apenas existe uma edificação recuada, ladeada por terrenos agricultados. Nestas duas situações são os muros de vedação dos lotes que constituem a face do arruamento.



Esquema dos quarteirões formados pela estrutura viária

Em termos topográficos, a malha urbana desenvolve-se sobre uma plataforma relativamente plana, limitada a poente por muro que contem as diferenças de cota mais altas da aldeia relativamente ao estradão circundante e ao restante território.

Esta vista a poente sobre o território e sobre a Ribeira de Santa Sofia é dada pela “varanda” formada por este adro artificial da Igreja (ou Ermida) de Santa Sofia, para onde esta está virada. Percebe-se a estruturação do quarteirão central, formada pela implantação da Igreja, composto por esta e por algumas edificações adossadas às suas traseiras que é o verdadeiro centro da aldeia, de onde partem os dois únicos arruamentos existentes para além da Rua Principal: o Beco do Chafariz, com início no Chafariz e de acesso ao cemitério, e o Beco dos Namorados, arruamento paralelo e nas traseiras da Rua Principal.



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

SANTA SOFIA



O adro artificial, projetado sobre a Ribeira de Santa Sofia e o “centro” estruturado pelo quarteirão da Igreja

Existe um pequeno atalho de travessia junto aos Lavadouros Públicos, ligando a aldeia a terrenos de agricultura localizados nas traseiras desta infraestrutura.

O núcleo antigo é composto pela Igreja e todo o conjunto edifícios implantados em seu torno, maioritariamente de um piso, com exceção de apenas cinco edifícios junto a este centro (três na Rua Principal e dois no Beco dos Namorados) que apresentam dois pisos.

O perímetro proposto coincide naturalmente com o do Núcleo Antigo, neste conjunto do perímetro urbano, por já aí estar incluída toda a malha urbana, tendo sido alargado apenas para incluir as Instalações Sanitárias públicas, única construção acrescentada ao núcleo original.

No outro conjunto do Perímetro Urbano, procurou-se incluir a antiga Escola Primária, pela sua antiguidade e valor arquitetónico, importância e identidade, para a vivência da população.

Em qualquer das altimetrias presentes, o casario tem a mesma expressão “rural” e popular, sendo as grandes volumetrias (em altimetria e em planta) correspondentes aos edifícios da Igreja e da Escola. Não existem edifícios de carácter mais nobre ou apalaçados. Esta tipologia não se encontra presente na malha urbana, nem existem diferenciações no edificado que distingam exemplos mais humildes, com características mais simples, de exemplos com maior investimento financeiro.



Altimetria (Levantamento de maio/2021)

1 piso 2 pisos 3 pisos (zero ocorrências)

As frentes urbanas são singelas, correspondendo à natureza rural da aldeia, as tipologias de fachada dominantes cingem as fenestraçãoes à existência de uma porta e janela, existindo igualmente exemplares com duas janelas e porta ao centro. Os remates da cobertura com os paramentos dos alçados são formados por beirados de secção simples, não sendo observados cornijas muito recortadas nem remates com platibandas, com clara dominância dos revestimentos de telhado em telha de aba e canudo (exceções no quarteirão da Igreja com telha de canudo) e sem exemplares com telha marselha.



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

Exemplos do casario popular e da tipologia das fachadas:



Rua Principal



Rua da Igreja



Beco dos Namorados

Junto ao quarteirão da Igreja, as edificações viram-se para o arruamento da Igreja, mantendo as duas águas de cobertura observadas na restante malha urbana, resulta que deitam as empenas para a Rua Principal, igualmente fenestradas com vãos de janelas e portas, mas naturalmente sem os beirados.



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

Os edifícios são quase sempre delimitados por molduras nos vãos, cunhais e socos (pelo menos estes últimos) e pintados maioritariamente de cor azul na primeira zona entre a entrada na aldeia e a Igreja, sendo a paleta de cores e os revestimentos utilizados mais aleatória na continuidade da malha na segunda metade da Rua Principal e no Beco dos Namorados.

Exemplos de elementos decorativos em molduras, chaminés e cata-ventos em edifícios de um piso:



Rua Principal (3), Rua da Igreja, Rua Principal (2)



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

Alguns pormenores arquitetónicos e outros elementos presentes no edificado, sobretudo aquele da primeira zona da malha urbana, entre a entrada e a Igreja, contribuem para a imagem identitária da aldeia, como sejam as chaminés de grandes dimensões e com alguns apontamentos decorativos, localizadas junto ao alçado principal ou na zona da cumeeira, e os singulares cataventos observáveis nas cumeeiras de alguns telhados.

Existem também exemplos de edificado que se apresenta mais dissonante relativamente ao conjunto da malha urbana, sobretudo compostos pelos edifícios com intervenções mais recentes ou pelos que foram ampliados para dois pisos.

Exemplos de edifícios de um e dois pisos com presença dissonante na malha urbana:



Rua Principal (2) e Beco dos Namorados

Neste plano, regista-se a construção de alpendres recuados, revestimentos de paredes com azulejo ou rebocos não lisos, introdução de caixilharias em alumínio anodizado, revestimentos dos alisares (sobretudo os socos) com mosaicos, chaminés algarvias e instalação de dispositivos de ar condicionado e de antenas de satélite nas fachadas ou coberturas.



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

SANTA SOFIA



Rua Principal

O tecido urbano apresenta algumas carências relativamente ao estado de conservação do edificado, nas observações realizadas pelo exterior. Estas carências correspondem a situações em que os prédios estão devolutos, não obstante alguns exemplos corresponderem também a prédios habitados. No entanto, na maioria das situações, as habitações ocupadas apresentam estado de conservação exterior razoável.

Segundo os dados dos Censos de 2011, explanados na Revisão do PDM de Montemor-o-Novo de 2021, existiam em Santa Sofia 31 edifícios, dos quais 22 tinham mais de 50 anos, o que corresponde a uma incidência de mais de 70%.

Atendendo a que o estado de conservação do edificado está, na maioria das situações, associado à antiguidade da sua construção, poderia extrapolar-se esta incidência para a necessidade de realização de obras de conservação ou reabilitação no parque edificado, sendo, no entanto, importante atender ao facto do perímetro da ARU ser diferente da unidade territorial que serviu de base ao referido levantamento e sobretudo ao período de anos decorrido desde a sua realização. Da mesma forma, os dados relativos aos alojamentos não refletem a realidade atual do universo compreendido no perímetro da ARU. Ainda assim, servem de referência e contextualização: do total de 32 alojamentos existentes em Santa Sofia, 23 eram de residência habitual (cerca de 72%), 5 eram de residência secundária (cerca de 16%) e 4 encontravam-se



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

SANTA SOFIA

vagos (cerca de 13%), mas um breve passeio pela aldeia revela uma realidade bem distinta sobre o número de alojamentos devolutos.

Os equipamentos e serviços estruturantes da vida da população estão sobretudo concentrados no centro do aglomerado (Igreja, onde funciona também a Casa Mortuária, o cemitério, o Chafariz, o restaurante e a padaria). Na segunda metade da Rua Principal encontra-se o café as Instalações Sanitárias (fechadas à data do levantamento) e na entrada do aglomerado encontra-se o Parque Infantil e os Lavadouros Públicos (sem funcionamento à data do levantamento, por falta de abastecimento de água).

A delimitação da ARU tem como critério primordial a uniformidade da malha urbana e da morfologia das suas edificações, bem como os serviços e equipamentos nela presentes, correspondendo ao limite do Núcleo Antigo, com a inclusão das Instalações Sanitárias e da antiga Escola Primária, nesta lógica de abarcar as edificações estruturantes. Deste modo, os proprietários poderão beneficiar dos incentivos inerentes à delimitação da ARU para as obras de reabilitação do parque edificado.

2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SANTA SOFIA

O perímetro proposto para a ARU de Santa Sofia ocupa uma área de cerca de 1,57 hectares (o núcleo antigo corresponde sensivelmente a 1,24 hectares).

O universo edificado da ARU de Santa Sofia é, fundamentalmente, destinado ao uso habitacional, com cada edifício a corresponder a um alojamento, com variações altimétricas de apenas um e dois pisos (com clara prevalência dos prédios térreos).

Estão presentes nesta ARU, embora em reduzido número, edifícios com unidades funcionais não habitacionais, ocupando quase sempre a totalidade do edifício (ou o seu piso térreo, no exemplo da padaria). Foram identificados cerca de 11 edifícios ou unidades onde estão localizadas utilizações não exclusivamente habitacionais (4 na vertente das atividades económicas e 7 na vertente de serviços e equipamentos de utilização coletiva).



Usos não exclusivamente habitacionais (Levantamento de maio/2021)



Equipamentos e serviços de utilização coletiva



Atividades económicas

Existem unidades funcionais devolutas que eram destinadas a atividades económicas tradicionais (minimercado), encontrando-se em funcionamento a padaria e dois estabelecimentos de restauração e bebidas (café/restaurante “O Cameirão”, com funcionamento ao fim de semana, e o café “O Caçador”, único local com funcionamento diário, onde é possível manter algum convívio social).



Únicos exemplos de atividade económica para além da padaria:



Café/restaurante “O Cameirão” (Rua da Igreja) e café “O Caçador” (Rua Principal)

Estão igualmente presentes unidades funcionais devolutas ou inativas que eram destinadas a serviços de utilização coletiva, como são a antiga sede do Centro de Convívio de Reformados, Pensionistas e Idosos de Santa Sofia, as Instalações Sanitárias públicas e respetivo Balneário, no final da Rua Principal (encerramento motivado pela pandemia) e os Lavadouros Públicos e respetivo Sanitário Público (inativos por falta de abastecimento de água). A antiga Escola Primária, desativada do seu uso original, tem duas salas que albergam um espaço multiusos para diferentes iniciativas e a sede da *Associação de Caçadores e Pescadores do Terreno Livre*.

A estagnação económica está presente nos diversos exemplos de edifícios devolutos ou com a atividade encerrada, não existindo nem comércio nem unidades industriais em funcionamento (com exceção da padaria). Da mesma forma são inexistentes as ofertas de alojamento turístico.

Espaços devolutos de antigas atividades económicas e de serviços:



Antigo minimercado e antigo *Centro de Convívio dos Reformados, Pensionistas e Idosos de Santa Sofia* (Rua Principal)



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

Tal como noutras frentes do quotidiano da vida da população, também no campo das atividades económicas e dos serviços e equipamentos de utilização coletiva é clara a completa dependência da oferta assegurada pela sede de concelho (onde se localiza igualmente a sede de freguesia).

Os edifícios com um único uso não habitacional correspondem a unidades económicas, mas também a equipamentos e serviços de utilização coletiva, tais como valências sociais e religiosas, identificando-se também, no perímetro proposto para a ARU, os seguintes espaços de lazer:

- **Parque Infantil** (junto ao CM 1074 e início da Rua Principal);
- **Antiga Escola Primária** (Rua Luis Cordovil) desativada, a funcionar como espaço multiusos e sede da *Associação de Caçadores e Pescadores do Terreno Livre*;
- **Igreja (ou Ermida) de Santa Sofia** (Rua da Igreja);
- **Casa Mortuária** (na Igreja);
- **Lavadouros Públicos** (Rua Principal), era usado pela população, mas está atualmente inativo por falta de abastecimento de água;
- **Sanitários Públicos** (no final da Rua Principal, com **balneários**, e contíguos aos Lavadouros Públicos).



Parque Infantil (CM 1074/Rua Principal) e antiga Escola Primária (Rua Luis Cordovil)



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



Lavadouros Públicos (Rua Principal)



Igreja, Casa mortuária (Rua da Igreja) e Sanitários Públicas (Rua Principal)

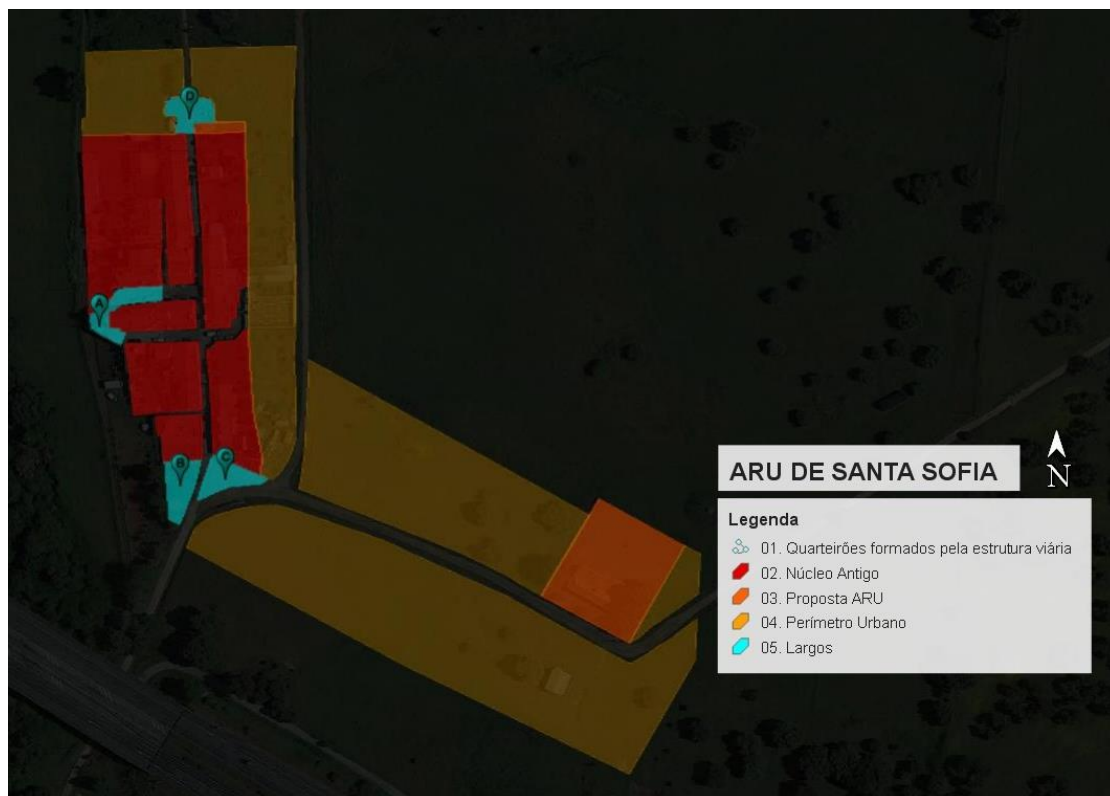
Fazem parte desta ARU os mesmos largos e praças já pertencentes ao Núcleo Antigo, todos eles constituindo apenas alargamentos contíguos a pontos de interesse, sendo que o Parque Infantil é o único espaço qualificado enquanto espaço público:

- **Adro da Igreja (A);**
- **Largo do Parque Infantil (B);**
- **Largo da entrada (C);**
- **Largo da saída (D).**

Não se observam dinâmicas sociais na aldeia, certamente pela ausência ou descontinuidade temporal do comércio e serviços acima referidos.



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



Esquema dos quarteirões com a localização dos largos

Largos dentro da ARU:



Adro da Igreja e largo do Parque Infantil



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

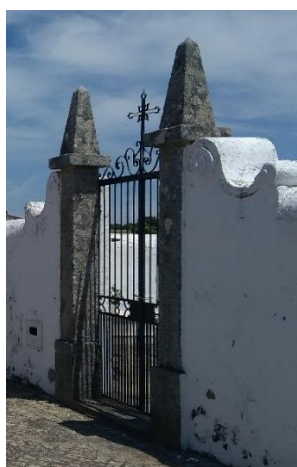


Largos da entrada e da saída da aldeia

Relativamente ao património arquitetónico e cultural, poderão mencionar-se, no que respeita ao perímetro da ARU:

- **Igreja (ou Ermida) de Santa Sofia (A);**
- **Cruzeiro (no adro da Igreja) (B);**
- **Escola Primária (do Plano dos Centenários) (C);**
- **Chafariz (datado de 1949) (D).**

Também será de assinalar, embora já no exterior do perímetro, o portão de acesso ao cemitério, pelos pormenores decorativos do vão (espirais em baixo relevo nas alvenarias e granitos com pináculos nas ombreiras) e os trabalhados em ferro no coroamento do gradeamento do portão.





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



Localização das referências patrimoniais no perímetro da ARU

Referências patrimoniais no interior do perímetro da ARU:



Cruzeiro (adro da Igreja) e Igreja (ou Ermida) de Santa Sofia



Antiga Escola Primária



Chafariz



A **Igreja (ou Ermida) de Santa Sofia** está localizada no centro da povoação e edificada sobre um adro artificial projetado sobre a Ribeira de Santa Sofia, que o emoldura e ladeia a poente e segue para norte até desaguar no Rio Almansor, alimentando a Albufeira da Barragem dos Minutos.

Tem data de fundação desconhecida, sendo provável que a sua construção tenha ocorrido no século XV. Já existia em 1424, data da qual constam as primeiras referências. Em 1534 estava anexa à paróquia de Santa Maria do Bispo. Encontra-se bastante alterada por sucessivas ampliações ocorridas nos séculos XVII e XVIII, que lhe conferiram o aspeto barroco.



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

SANTA SOFIA

É um edifício de composição longitudinal, com planta retangular, cobertura de duas águas, galilé de dois arcos, com campanário e sino de bronze.

No interior, a nave é de planta retangular com abóbada de berço e ampliação setecentista, com quatro altares devocionais.

A capela-mor tem planta retangular, completamente modificada nos finais do século XIX. Tem retábulo barroco-rococó de talha dourada e marmoreados.

A sacristia, ainda com as características primitivas do século XVI, tem planta quadrada e é coberta por cúpula de meia laranja, iluminada no topo por lanternim circular.

Este edifício não tem classificação patrimonial, mas está, no entanto, identificado na *Carta Arqueológica* do concelho, de 2007, e incluído na listagem de edifícios com interesse patrimonial, constante do PDM de Montemor-o-Novo.

O **Cruzeiro** situado no adro da Igreja, de mármore branco, é constituído por obelisco de forma clássica, encontrando-se gravada a data de 1701.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS

Pretendendo-se essencialmente promover a reabilitação do património construído privado 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 Santa Sofia seja do tipo **Simple**s, 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.



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

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 SANTA SOFIA

Perspetiva-se que a execução da ORU de Santa Sofia 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 SANTA SOFIA

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 Santa Sofia foi estruturada de modo a poder constituir um quadro de oportunidades, passíveis de contribuir para a valorização e incremento da atratividade daquele *Núcleo Antigo*, bem como para desincentivar a negligência e a desresponsabilização pela reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto.

Com base nos potenciais endógenos identificados, pretende-se atrair novos visitantes e novos investimentos, desenvolvendo uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, essencialmente focada no vetor turístico, sediado nos circuitos já praticados na sede do concelho vizinho de Évora, *Património Mundial da Unesco* desde 1986.



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

SANTA SOFIA

Na prossecução deste intento, considerou-se fundamental promover de forma sistemática a qualificação urbana e ambiental do lugar, 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:

- 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.;
- Inverter 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 para alavancar as dinâmicas económicas indispensáveis à atração de novos investimentos e à fixação da população mais jovem e ativa local, ou até à captação de novos visitantes, revela-se 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, assegurar a divulgação do potencial de atratividade local.

3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES

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

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;



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

SANTA SOFIA

- 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;
- Anular ou atenuar significativamente a presença de elementos *Desintegrados*, conforme identificação constante do 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;
- Fomentar a sustentabilidade e a melhoria do desempenho energético do edificado, 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;
- Reabilitar edifícios devolutos, independentemente da sua função ou uso anteriores.

No âmbito da implementação da ORU de Santa Sofia, 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 apresentem maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

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



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

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 Santa Sofia, 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 Santa Sofia, bem como da execução da correspondente ORU, são aplicáveis as definições e os conceitos constantes do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** e demais legislação / documentação com relevância na matéria, nomeadamente o **Estatuto dos Benefícios Fiscais/OE**.



4.1.2. Condições gerais obrigatórias

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

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



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

SANTA SOFIA

- 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



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

automaticamente toda e qualquer alteração introduzida por posteriores **Orçamentos de Estado** (OE).

- **Artigo 45º² do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:**

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

² Artigo 45º do EBF – *Prédios urbanos objeto de reabilitação*

Número 1:

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

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro.

Número 3:

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

Número 5:

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

Número 7:

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



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

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



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

Dedução à coleta³

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.

³ Número 4 do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 18:

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

Número 19:

“(…) As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior

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)

SANTA SOFIA

Tributação das Mais-Valias⁴ e ⁵

1. 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.
2. 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.

4.2.1. Certidão de Localização e Enquadramento

Para efeitos de acesso aos benefícios fiscais previstos no **EBF**, bem como para recurso à taxa reduzida de IVA a 6%, nas condições expressas na Verba 2.23 da **Lista I anexa ao CIVA**, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre prédios urbanos ou frações

⁴ Números 5 e 7, respetivamente do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 23:

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

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

⁵ As mais-valias referidas no ponto 1. e os rendimentos referidos na alínea a) do ponto 2. devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da Área de Reabilitação Urbana, no caso, a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, que deverá remeter à administração tributária atais certificações



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

SANTA SOFIA

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 (se aplicável), pese embora, o devam fazer em requerimentos individuais e separados para cada caso.

O requerimento próprio, devidamente preenchido, incluindo a indicação de qual o benefício fiscal a que se pretende aceder, e acompanhado dos documentos obrigatórios e comprovativos da legitimidade do requerente e da prova de titularidade sobre o imóvel ou fração autónoma, deve ser instruído com:

- 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, no caso de não haver lugar à submissão simultânea de comunicação prévia ou de pedido de licença de operação urbanística.

Confirmados todos os pressupostos obrigatórios para acesso aos incentivos e 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*** (se for o caso).

Esta certidão constitui também 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:



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

SANTA SOFIA

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

Em nenhum caso, a simples emissão da *Certidão de Localização e Enquadramento*, para efeitos de acesso a incentivos e/ou benefícios fiscais, poderá ter qualquer influência na análise dos respetivos processos de licenciamento.

4.2.2. Avaliação do Estado de Conservação

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

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

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



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

As Vistorias (Inicial e Final)

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

Vistoria Inicial

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

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

Vistoria Final

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

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

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

- Avaliação Física

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



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

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

- Avaliação Funcional e de Desempenho

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

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

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

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

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



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

SANTA SOFIA

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

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

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

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

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

4.2.4. Certificado do Estado de Conservação

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



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

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

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

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

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 aprovar⁶ 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.

⁶ 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.



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

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

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

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

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**;



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

- 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 *Nível de Conservação Inicial* referido nas alíneas a) e b) será determinado através da realização de vistorias da responsabilidade da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal), a requerimento dos interessados, e terá como referencial o disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

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 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 a incentivos e outros 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 aprovação⁷ pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, para vigorar em 2021, das medidas seguintes⁸:

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

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

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

⁷ 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.

⁸ A Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou ainda, não aplicar as medidas penalizadoras referidas, “caso o sujeito passivo em requerimento dirigido à Câmara Municipal, faça prova de que o seu rendimento líquido anual disponível não lhe permite efetuar a recuperação do imóvel em causa.”



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

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 Santa Sofia.

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 N^a Sr^a da Vila, N^a Sr^a do Bispo e Silveiras, 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, 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 Santa Sofia, quer junto dos proprietários privados do património edificado, quer de potenciais investidores.

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



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

SANTA SOFIA

análise e avaliação das candidaturas aos benefícios fiscais e demais incentivos e outros apoios preconizados no presente documento:

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



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

SANTA SOFIA

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



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

SANTA SOFIA

- 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 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



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

SANTA SOFIA

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.

- **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;



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

SANTA SOFIA

- 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***⁹, 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*¹⁰, dirigido a 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***.

⁹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 2 de julho.

¹⁰ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto.



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

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 Santa Sofia, nomeadamente:

- ***Porta 65 Jovem***¹¹

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.

- **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.

¹¹ Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de maio; Portaria n.º 4/2018, de 4 de janeiro.



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

SANTA SOFIA

○ **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 coercivas¹², aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;

¹² De acordo com o número 1 do artigo 73º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, “(...) *Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.*”



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

SANTA SOFIA

- 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 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, novembro 2021



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

SANTA SOFIA

7. ANEXO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SANTA SOFIA

 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Sofia

