

1º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO

da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) *Simplex* de SÃO CRISTÓVÃO

Os projetos de delimitação de ARU e da respetiva ORU, elaborados nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual (onde se inclui a republicação produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14/08), foram previamente submetidos à aprovação do executivo municipal em reunião camarária de 09/02/2022, altura em que também foi aprovada a abertura do respetivo Período de Discussão Pública (publicitado na 2ª Série do Diário da República nº 33, de 16/02/2022, através do Aviso n.º 3239-C/2022).

Os referidos projetos foram novamente presentes a reunião camarária de 26/04/2022, na qual foram aprovados em conjunto com o Relatório de Ponderação de Contributos resultante do mencionado período de Discussão Pública.

Como estabelecido no artigo 17º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de São Cristóvão foi aprovada (em simultâneo com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana/ARU de São Cristóvão), pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, sob proposta da Câmara Municipal, na sua sessão ordinária de 29/04/2022, publicada na 2ª Série do Diário da República nº 102, de 26/05/2022, através do Aviso nº 10769/2022 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU de São Cristóvão foi elaborada com recurso à figura de *Instrumento Próprio* contemplado no artigo 16º do RJRU, o qual contém a definição de qual o tipo de operação de reabilitação urbana e de qual o instrumento de programação.

Tal como enquadrado no artigo 8º do mesmo diploma, trata-se de uma ORU de tipo *Simplex* que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado privado da ARU, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, e incentivando o envolvimento ativo e a

participação dos respetivos proprietários e demais cidadãos titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios e frações.

O modelo de execução da ORU adotado assenta na iniciativa dos particulares com o apoio da Entidade Gestora.

Perspetiva-se que a execução da ORU de São Cristóvão 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.

Tratando-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;
- Reabilitar edifícios devolutos, independentemente da sua função ou uso anteriores;
- Promover e valorizar o património edificado, nomeadamente os imóveis classificados “com Qualidade” e “com Interesse”, no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Montemor-o-Novo (RMEU);
- Anular ou atenuar significativamente a presença de elementos desintegrados, conforme identificação constante do RMEU;
- 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.

O Município de Montemor-o-Novo optou por assumir diretamente a gestão da ARU de São Cristóvão e a coordenação da implementação da respetiva ORU, pelo que assume as funções de Entidade Gestora, sendo as suas principais responsabilidades a combinação transversal das 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.), assegurando a análise e avaliação das candidaturas aos benefícios fiscais e demais incentivos e outros apoios preconizados na Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da ORU de São Cristóvão.

A ERU a implementar na ARU de São Cristóvão foi estruturada de modo a poder constituir um quadro de oportunidades, passíveis de contribuir para a inversão da tendência de declínio demográfico atual, bem como para desincentivar a negligência e a desresponsabilização pela reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto por parte dos seus proprietários.

Tem como objetivos primordiais a atração de novos visitantes e residentes e, sobretudo, novos investimentos, desenvolvendo uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, que atente e se adeque às condicionantes e limitações físicas, funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais existentes.

Para a sua prossecução, considerou-se fundamental suprimir as carências estruturais, nomeadamente de meios de estadia e alojamento diversificados, assim como valorizar e incrementar a atratividade do Núcleo Antigo, mediante a qualificação urbana e ambiental, sobretudo através da reabilitação e revitalização do património edificado.

Deste modo espera-se que a execução da estratégia assim delineada venha contribuir significativamente para a concretização de medidas, tais como a atração de investimento privado e dinamização da 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.), o travar do declínio demográfico e do abandono populacional, sobretudo das camadas mais jovens e empreendedoras e a divulgação da história e das histórias locais, reforçando o sentimento de pertença e de identidade.

Afigura-se fundamental desenhar uma estratégia de Comunicação e Marketing, capaz de assegurar a divulgação do potencial de atratividade local e, em simultâneo e em articulação plena com operadores e promotores turísticos, estruturar pacotes integrados que permitam valorizar diferentes ofertas, de uma forma criativa e inovadora.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20º-A do RJRU, a Entidade Gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal e com divulgação obrigatória na página eletrónica do município.

Apresenta-se o 1º Relatório Anual de Monitorização da ORU *Simples* de São Cristóvão, referente ao período compreendido entre abril de 2022 e março de 2023, inclusive.

O relatório anual 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 preconizados.

Resumem-se os indicadores de resultado constantes da ERU preconizada para a ORU de São Cristóvão:

- Inventariar o tecido edificado da ARU;
- Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação;
- Garantir a utilização dos instrumentos de execução de política urbanística;
- 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-2020;
- Proceder à certificação do Estado de Conservação dos edifícios;
- Assegurar as funções de Ponto Focal do IFRRU-2020;
- Emitir Parecer de Enquadramento sobre as candidaturas ao IFRRU-2020;
- 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.

Os indicadores de resultado alvo de análise para o presente relatório, apresentam-se na tabela seguinte e foram recolhidos nos diversos serviços camarários responsáveis pelas diferentes áreas temáticas de tarefas.

1. Indicadores de resultados para efeitos de Monitorização

Indicadores de Monitorização na ORU de SÃO CRISTÓVÃO	Nº	m2
Número e m ² de edifícios reabilitados, com intervenções sujeitas a controlo prévio (licenciamento e CP), dos quais:	1	117,05
. Número e m ² de edificado com uso habitacional	1	117,05
. Número e m ² de edificado com uso comercial	0	
. Número e m ² de edificado com uso de serviços	0	
. Número e m ² de outro edificado não habitacional	0	
Número e m ² de edifícios reabilitados, com intervenções isentas de controlo prévio (mera comunicação prévia), dos quais:	2	502,95
. Número e m ² de edificado com uso habitacional	1	75,60
. Número e m ² de edificado com uso comercial	0	
. Número e m ² de edificado com uso de serviços	0	
. Número e m ² de outro edificado não habitacional (INDUSTRIAL)	1	427,35
Número de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, emitidas para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
Número de vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso a Benefícios Fiscais (EBF)	0	
Número de Certificados de Estado de Conservação, emitidos para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
Número de vistorias de Atribuição do Nível de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso ao IFRRU-2020 (edifícios com menos de 30 anos)	0	
Número de Pareceres de Enquadramento emitidos sobre projetos a candidatar ao IFRRU-2020	0	
Número de projetos aprovados no âmbito do IFRRU-2020 e valor do investimento envolvido	0	

Número de atendimentos técnicos para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre apoios e incentivos às intervenções de reabilitação	0	
Número de atendimentos técnicos pelo Ponto Focal do IFRRU-2020 para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre este Instrumento Financeiro	0	
Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas, das quais:	0	
. Número de participantes em cada uma das sessões	0	
Número de edifícios na ARU inventariados, com identificação dos respetivos proprietários, com atualização da Base de dados, com cadastro predial, presença de elementos notáveis, etc., dos quais:	0	
. Número de edifícios degradados, em ruína e devolutos	0	
Garantia de circulação de informação e interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação: (EG IFRRU, IHRU/PRR, etc)	X	
Identificação de oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento: (IFRRU, PRR, Fundo Ambiental, etc)	0	
Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento: . Projeto: Reabilitação da Extensão de Saúde de São Cristóvão	1/0	
Classificação Patrimonial de imóveis em ARU e respetiva determinação de ZP	0	
Número de procedimentos/requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, dos quais:	0	
. Número de procedimentos onde ocorreu o exercício do DP	0	
Número de requerimentos com pedidos de apoio no âmbito do Eixo 5 do Programa Mor Solidário, dos quais:	0	
. Número de processos com comparticipações pagas	0	

Para o período em análise, verifica-se que três edifícios foram alvo de intervenções de reabilitação registadas no município, dos quais um com obras sujeitas a controlo prévio (com uso habitacional), e dois com obras isentas de controlo prévio (um com uso habitacional e outro com uso industrial, correspondente ao edifício da Panificadora).

Não foram solicitados atendimentos técnicos a munícipes e investidores no âmbito de esclarecimentos sobre apoios e incentivos existentes.

No mesmo período não foi solicitada a realização de qualquer procedimento no âmbito do acesso a Benefícios Fiscais (elaboração de certidões de Localização e Enquadramento em ARU, realização de Vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana e emissão de Certificados de Estado de Conservação).

Também não foram solicitados quaisquer procedimentos no âmbito das candidaturas ao IFRRU-2020 (realização de vistorias de Atribuição do Nível de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, emissão de Pareceres de Enquadramento sobre projetos de reabilitação, realização de atendimentos técnicos a proprietários e investidores) nem das candidaturas ao apoio municipal previsto no Eixo 5 do Programa Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade.

Não foram promovidas sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU nem realizada a inventariação de edifícios com correspondente atualização em Base de Dados, nomeadamente com informação sobre os (proprietários, cadastro predial, edifícios degradados, em ruína e devolutos, presença de elementos notáveis, etc).

Não foram iniciados quaisquer procedimentos relacionados com a Classificação Patrimonial de imóveis e não foram registados quaisquer requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município.

É de salientar, no entanto, a existência de um projeto de Reabilitação da Extensão de Saúde de São Cristóvão com vista à valorização de edifício existente (onde já está a funcionar a Extensão de Saúde), devendo a intervenção incidir sobre a dotação de condições de eficiência energética de forma a responder às exigências NZEB, conforme o aviso n.º 11/C01-i01/2022 do Programa “Recuperar Portugal”, na componente “Cuidados de Saúde Primários com mais respostas” (Construir novas unidades/polos de saúde, com necessidades de energia primária pelo menos inferiores em 20% ao padrão NZEB, para substituir edifícios desadequados 1.ª Fase).

Este projeto tem enquadramento em candidatura a cofinanciamento no âmbito do PRR. O aviso referido já está encerrado (ao qual não foi possível candidatar) e pretende-se incluir em próximo aviso, ainda por publicar, mas que se julga vir a ser publicado nos próximos meses, uma vez que estará em preparação de acordo com informação fornecida pela ARS Alentejo.

2. Instrumentos de Execução

As soluções de financiamento previstas no RJRU, foram identificadas na ERU da ORU de São Cristóvão e resumem-se nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros nacionais:

- IFRRU-2020/Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível;
- Programa 1º Direito, reforçado com financiamentos do PRR (Programa de Recuperação e Resiliência), para soluções habitacionais previstas na ELHMN (Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo);
- Porta 65 Jovem;
- Fundo Ambiental;

nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros municipais:

- Programa Integrado de Apoio Social “Mor Solidário:
 - Eixo 4 – Apoio ao Acesso à Habitação / Medida 2 - Arrendamento Jovem;
 - Eixo 5 – Melhoria das Condições de Habitabilidade;
 - Eixo 7 - Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade;

e em outros instrumentos previstos no RJRU, tais como:

- Imposição de obras coercivas aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;
- Promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma “empregada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promoção do arrendamento forçado.

3. Desvios de Execução

Não existem registos de pedidos de adesão ou de procedimentos internos conducentes a quaisquer dos instrumentos financeiros municipais ou com intervenção municipal elencados.

No âmbito do Eixo 7 do Programa Mor Solidário apenas foi registado um pedido de apoio. Esta candidatura ocorreu durante o ano de 2022, teve conclusão favorável, mas para uma atividade localizada em imóvel na cidade de Montemor-o-Novo, portanto fora do perímetro da ARU de São Cristóvão em análise.

Atendendo ao reduzido índice de execução deste Eixo, o mesmo foi alvo de revisão técnica por forma a melhor corresponder, nos seus critérios de elegibilidade, às necessidades das empresas locais. O procedimento de revisão ainda está em curso.

Sobre a pretensão de revisão do RMEU, prevista na ERU, foi o respetivo procedimento de abertura aprovado em reunião de câmara em fevereiro de 2022. Os procedimentos técnicos de revisão posteriormente iniciados encontram-se pendentes, aguardando a entrada em vigor de nova legislação de base, por forma a que o documento a ser produzido seja já enquadrado nos novos parâmetros legais.

Regista-se a pouca mobilização dos proprietários privados aos programas nacionais de apoio e incentivo à reabilitação do património privado. Todavia, esta situação poderá ter como fator coadjuvante o facto de não terem sido ainda promovidas a realização de *sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes*, nem a sua *notificação direta e de forma sistemática* para a realização de obras de reabilitação por parte da Entidade Gestora.

Estas duas ações estão propostas na ERU da ORU de São Cristóvão, uma vez postas em prática, poderão eventualmente conduzir a uma maior mobilização dos particulares para estas intervenções.

Montemor-o-Novo, maio de 2023