

2º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO **da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) *Simplex* de LAVRE**

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 07/04/2021, altura em que também foi aprovada a abertura do respetivo Período de Discussão Pública (publicitado na 2ª Série do Diário da República nº 71, de 13/04/2021, através do Aviso n.º 6723-D/2021).

Os referidos projetos foram novamente presentes a reunião camarária de 16/06/2021, 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 Lavre foi aprovada (em simultâneo com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana/ARU de Lavre, pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, sob proposta da Câmara Municipal, na sua sessão ordinária de 25/06/2021, publicada na 2ª Série do Diário da República nº 158, de 16/08/2021, através do Aviso nº 15306/2021 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU de Lavre 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 Lavre possa decorrer no prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por um período nunca superior a 5 (cinco) anos, sujeito à aprovação da Assembleia Municipal.

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);
- Minorar o abandono e a desqualificação do edificado urbano mais antigo e emblemático, 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 Lavre 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 Lavre.

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

Tem como objetivos primordiais a atração de novos visitantes e residentes e, sobretudo, novos investimentos capazes de densificar a disponibilidade local de postos de trabalho, praticamente nula, desenvolvendo uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, que atente e se adeque às condicionantes e limitações físicas, funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais existentes, essencialmente focada no vetor turístico.

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, 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 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 2º Relatório Anual de Monitorização da ORU *Simples* de Lavre, referente ao período compreendido entre junho de 2022 e maio 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 Lavre:

- 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;
- Desenvolver uma estratégia de comunicação e marketing, consubstanciada em iniciativas sistemáticas de promoção e divulgação da ORU;
- Identificar oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento;
- Assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação e outras entidades financeiras;
- Promover iniciativas de sensibilização e mobilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como, de outros agentes com eventual envolvimento, direto ou indireto, no sucesso da execução da ORU;
- Assegurar as atividades de Monitorização e Avaliação da ORU.

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 LAVRE	Nº	m2
Número e m ² de edifícios reabilitados, com intervenções sujeitas a controlo prévio (licenciamento e CP), dos quais:	2	125,00
. Número e m ² de edificado com uso habitacional	2	125,00 (50+75)
. 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:	0	
. Número e m ² de edificado com uso habitacional	0	
. 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)	0	
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	5	
Número de atendimentos técnicos pelo Ponto Focal do IFRRU-2020 para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre este Instrumento Financeiro	2	
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) 1) Projeto: REABILITAÇÃO DO SALÃO MULTIUSOS DA CASA DO POVO DE LAVRE (Candidatura promovida pela CPL, integrada no Programa Renovação de Aldeias). Candidatura aprovada; em fase de contratação pública da empreitada.	1/1	
Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento: 1) Investimento RE-C01-i01 - Cuidados de Saúde Primários com mais respostas: Nº 14/C01-i01/2023 – Extensão de Saúde de Lavre Projeto: REQUALIFICAÇÃO DA EXTENSÃO DE SAÚDE DE LAVRE - USF ALCAIDES (MONTEMOR-O-NOVO); Região Alentejo; Fundo disponível: 10.000,00€.	2/1	

<p>Projeto a candidatar (entretanto, na data deste 2º relatório, já se encontra candidatado, aguardando resposta).</p> <p>2) Escola Básica de Lavre: em projeto. Sem garantia de aviso de financiamento e verba.</p>		
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:	1	
. 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:	0/1*	
. Número de processos com participações pagas	0/1*	

Para o período em análise, verifica-se que dois edifícios foram alvo de intervenções de reabilitação registadas no município, ambos com obras sujeitas a controlo prévio e com uso habitacional.

Foram solicitados cinco atendimentos técnicos por munícipes e investidores no âmbito de esclarecimentos sobre apoios e incentivos existentes, tendo dois destes atendimentos versado igualmente sobre esclarecimentos no âmbito do Incentivo Financeiro IFRRU-2020.

Apesar dos atendimentos realizados, 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).

Foi registado uma candidatura ao apoio municipal previsto no Eixo 5 do Programa Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade (Mor-2/2021), com participação já paga. Este registo, embora referente ao período anterior (1º relatório) apenas pode ser contabilizado no

âmbito da elaboração deste 2º relatório (nota relativa ao * presente na tabela com os Indicadores de Monitorização).

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.

Foi registado um requerimento relacionado com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, muito embora não tenha ocorrido decisão favorável a esse exercício.

Saliente-se, no entanto, a existência de um projeto para a reabilitação do Salão Multiusos da Casa do Povo de Lavre, com candidatura, entretanto aprovada, ao Programa de Desenvolvimento Rural (PDR 2020) / Operação Renovação de Aldeias. Esta candidatura, promovida pela Casa do Povo de Lavre, encontra-se em fase de contratação pública da empreitada).

Assinala-se ainda a existência do projeto de Requalificação da Extensão de Saúde de Lavre (associada à USF ALCAIDES, de Montemor-o-Novo) com vista à valorização do edifício existente (onde já está a funcionar a Extensão de Saúde), devendo a intervenção incidir sobre a requalificação ou adaptação do edifício para aumentar a eficiência energética, cumprir planos de contingência e/ou assegurar a acessibilidade, a segurança e o conforto de utentes e profissionais, conforme disposto na 2ª fase, corresponde ao aviso n.º 14/C01-i01/2023 do Programa “Recuperar Portugal”, na componente C01-i01 “Cuidados de Saúde Primários com mais respostas”.

O projeto foi enquadrado nesta candidatura a cofinanciamento no âmbito do PRR (entretanto, na data em que se produz este 2º relatório, a candidatura já se encontra submetida, aguardando a respetiva decisão).

Regista-se igualmente a existência de um projeto para a Escola Básica de Lavre, embora ainda sem garantia de integrar algum aviso financiamento e verba.

2. Instrumentos de Execução

As soluções de financiamento previstas no RJRU, foram identificadas na ERU da ORU de Lavre 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 “empreitada 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, com exceção da referida candidatura no âmbito do Eixo 5 do programa Mor Solidário.

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 Lavre 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.

Apesar da existência de alguns projetos de reabilitação de edificado de iniciativa particular, e de algumas solicitações de esclarecimentos sobre incentivos e apoios existentes, regista-se pouca ou nenhuma mobilização dos proprietários privados aos programas nacionais e municipais 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 Lavre, uma vez postas em prática, poderão eventualmente conduzir a uma maior mobilização dos particulares para estas intervenções.

Montemor-o-Novo, agosto de 2023