

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

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-A/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 Santa Sofia foi aprovada (em simultâneo com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana/ARU de Santa Sofia), 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 10768/2022 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU de Santa Sofia 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 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.

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;
- 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.
- Reabilitar edifícios devolutos, independentemente da sua função ou uso anteriores.

O Município de Montemor-o-Novo optou por assumir diretamente a gestão da ARU de Santa Sofia 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 Santa Sofia.

A ERU 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 do seu *Núcleo Antigo*, 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 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, classificado como *Património Mundial da Unesco* desde 1986.

Para a sua prossecução, considerou-se fundamental promover de forma sistemática a qualificação urbana e ambiental do lugar, sobretudo através da reabilitação e revitalização do património edificado e 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 estórias 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 Santa Sofia, 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 Santa Sofia:

- 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 SANTA SOFIA		2º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO	
		2023abr – 2024mar	
		n.º	m²/descritivo
01	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO (licenciamento e CP), <b>dos quais:</b>	0	
02	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	0	
03	. Número e m² de edificado com uso COMERCIAL	0	
04	. Número e m² de edificado com uso de SERVIÇOS	0	
05	. Número e m² de outro edificado NÃO HABITACIONAL	0	
06	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO (mera comunicação prévia), <b>dos quais:</b>	0	
07	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	0	
08	. Número e m² de edificado com uso COMERCIAL	0	
09	. Número e m² de edificado com uso de SERVIÇOS	0	
10	. Número e m² de outro edificado NÃO HABITACIONAL	0	
11	Número de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, emitidas para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
12	Número de vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso a Benefícios Fiscais (EBF)	0	
13	Número de Certificados de Estado de Conservação, emitidos para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
14	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	
15	Número de Pareceres de Enquadramento emitidos sobre projetos a candidatar ao IFRRU-2020	0	

16	Número de projetos aprovados no âmbito do IFRRU-2020 e valor do investimento envolvido	0	
17	Número de atendimentos técnicos para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre apoios e incentivos às intervenções de reabilitação	0	
18	Número de atendimentos técnicos pelo Ponto Focal do IFRRU-2020 para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre este Instrumento Financeiro	0	
19	Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas, <b>das quais:</b>	0	
20	. Número de participantes em cada uma das sessões	0	
21	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., <b>dos quais:</b>	0	
22	. Número de edifícios degradados, em ruína e devolutos	0	
23	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)	V	
24	Identificação de oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento: (IFRRU, PRR, Fundo Ambiental, etc)	0	
25	Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento:	0	
26	Classificação Patrimonial de imóveis em ARU e respetiva determinação de ZP	0	
27	Número de procedimentos/requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, <b>dos quais:</b>	0	
28	. Número de procedimentos onde ocorreu o exercício do DP	0	

29	Número de requerimentos com pedidos de apoio no âmbito do Eixo 5 do Programa Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade, <b>dos quais:</b>	0	
30	. Número de processos com comparticipações pagas	0	
31	Projetos de interesse para o concelho dinamizados nas freguesias (juntas de freguesia ou outras entidades com património edificado, passível de ter intervenções de reabilitação)	0	

O período em análise regista a mesma ausência de quaisquer procedimentos de natureza privada ou pública para o território da ARU já identificada no período anterior (correspondente ao 1º relatório).

Com efeito, verifica-se que não há registos de quaisquer procedimentos da Gestão Urbanística relativos a intervenções de reabilitação, sejam elas de intervenções com obras sujeitas a controlo prévio ou isentas desse controlo, independentemente do uso afeto aos edifícios. Da mesma forma, não foram solicitados atendimentos técnicos por munícipes e investidores no âmbito de esclarecimentos sobre apoios e incentivos existentes às intervenções de reabilitação nem 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) nem 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) e 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, entre outros.

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.

Não foram desenvolvidos projetos de reabilitação e de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento. No mesmo sentido, foi reportada a inexistência de outros projetos de interesse para o concelho dinamizados na freguesia, no território delimitado pela ARU (união de freguesias ou outras entidades com património edificado passível de ter intervenções de reabilitação).

## 2. Instrumentos de Execução

As soluções de financiamento previstas no RJRU foram identificadas na ERU da ORU de Santa Sofia 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.

No âmbito do Eixo 7 do Programa Mor Solidário – Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade, apenas foram registados dois pedidos de apoio desde o início da sua vigência, tendo a candidatura mais recente ocorrido durante o ano de 2024 (iniciada em março), com conclusão favorável, mas para uma atividade localizada em imóvel na cidade de Montemor-o-Novo, portanto fora do perímetro da ARU de Santa Sofia 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 não teve sequência, sendo ponderada a suspensão deste apoio municipal.

Sobre a pretensão de revisão do RMEU, prevista na ERU, mantêm-se o ponto de situação referido no relatório anterior: o respetivo procedimento de abertura foi aprovado em reunião de câmara em fevereiro de 2022 e os procedimentos técnicos de revisão posteriormente iniciados encontram-se pendentes, aguardando a entrada em vigor de nova legislação de base com correções às alterações produzidas no RJUE pela entrada em vigor do DL n.º 10/2024, de 08/01 (Simplex), de forma a que o documento municipal a ser produzido seja já enquadrado nos novos e corretos parâmetros legais.

Regista-se a ausência de intervenções ao nível público, assim como a fraca 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. Esta última ação beneficiaria da promoção prévia, pela Entidade Gestora, da *inventariação sistemática dos edifícios localizados na ARU*, com identificação dos respetivos proprietários e atualização da Base de Dados (com cadastro predial, presença de elementos notáveis, estado de conservação)

a qual permitisse, entre outras informações, retirar o número de edifícios degradados, em ruína e devolutos (neste sentido, o resultado das vistorias de avaliação do estado de conservação, quer as realizadas no âmbito da reabilitação urbana e acesso a benefícios fiscais, quer as realizadas no âmbito do dever de conservação pelos proprietários previsto no RJUE, poderão fornecer informação sobre o estado de conservação de algum edificado).

Estas três ações identificadas em itálico estão propostas na ERU da ORU de Santa Sofia e uma vez postas em prática, poderão eventualmente conduzir a uma maior mobilização dos particulares para estas intervenções.

Relativamente ao IFRRU 2020, este incentivo encontra-se em revisão para se adequar a um novo modelo de funcionamento a implementar (IFRRU 2030 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030), o que o torna temporariamente não disponível, pois ainda não tem dotação definida.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22/12, veio estabelecer o quadro de funcionamento deste novo instrumento (IFRRU 2030), com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, na reabilitação de edifícios de habitação, incluindo a melhoria da eficiência energética, e na revitalização dos centros urbanos, funcionando em complementaridade com outros fundos, como os do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A implementação deste instrumento poderá trazer novo fôlego à iniciativa particular e pública, que contrarie a ausência de um histórico de procedimentos destinados a candidaturas ao IFRRU 2020.

Montemor-o-Novo, novembro de 2024