

3º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO **da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) *Simplex* de CABRELA**

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-B/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 Cabrela foi aprovada (em simultâneo com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana/ARU de Cabrela), 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 15308/2021 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU de Cabrela 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 Cabrela 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 Cabrela 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 Cabrela.

A ERU a implementar na ARU de Cabrela 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 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 3º Relatório Anual de Monitorização da ORU *Simple*s de Cabrela, referente ao período compreendido entre junho de 2023 e maio de 2024, 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 Cabrela:

- 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 CABRELA		3º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO	
		2023jun – 2024mai	
		n.º	m²/descritivo
01	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO (licenciamento e CP), dos quais:	1	117,70
02	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	1	117,70
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), dos quais:	3	512,50
07	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	3	512,50
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	1	
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	1	
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, das quais:	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., dos quais:	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	1) Projeto: REMODELAÇÃO DA ANTIGA CANTINA ESCOLAR DE CABRELA PARA A “FÁBRICA DA FILHÓS” COZINHA COMUNITÁRIA (Candidatura nº PDR2020-10216-082486, integrada no Programa Renovação de Aldeias, pela Monte – ACE Desenvolvimento Alentejo Central). A candidatura foi aprovada, mas caiu por incumprimento, pelo município, da execução da obra no prazo estipulado. Mantem-se a intenção de realizar investimento com apoio financeiro.

25	Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento:	1/1	1) Investimento RE-C01-i01 - Cuidados de Saúde Primários com mais respostas: Nº 14/C01-i01/2023 – Extensão de Saúde de Cabrela. Projeto: REQUALIFICAÇÃO DA EXTENSÃO DE SAÚDE DE CABRELA - USF FORAL (MONTEMOR-O-NOVO); Região Alentejo; Fundo disponível: 5.000,00€. Projeto candidatado, com candidatura aprovada, ainda sem contrato de financiamento. Na data deste 3º relatório, o projeto encontra-se em elaboração pelo município.
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, dos quais:	5	
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, dos quais:	0	
30	. Número de processos com participações 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	

Para o período em análise, verifica-se que apenas um edifício destinado a habitação foi alvo de intervenções de reabilitação registadas no município, relativas a obras sujeitas a controlo prévio (no período anterior tinha sido registado igualmente um, mas destinado a serviços). Já relativamente às obras isentas de controlo prévio, verificam-se três registos relativos a edifícios alvo de intervenções de reabilitação, todos com uso habitacional (no período anterior houve quatro registos, três com o mesmo uso e um destinado a comércio). Representa um decréscimo na comparação dos dois períodos de relatório, quer em número de edifícios quer, sobretudo, no total da área de intervenção.

Foi realizado apenas um atendimento técnico no âmbito de esclarecimentos a proprietários e investidores sobre apoios e incentivos existentes às intervenções de reabilitação (no período anterior foram solicitados três atendimentos).

No âmbito do IFRRU-2020, não foram solicitados quaisquer esclarecimentos (no período anterior foram realizados três atendimentos técnicos a proprietários e investidores), não tendo sido registados quaisquer procedimentos relativos a candidaturas (realização de vistorias de atribuição do Nível de Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, emissão de Pareceres de Enquadramento sobre projetos de reabilitação), tal como no período do 2º relatório.

Um dos atendimentos técnicos referidos no 2º relatório, destinado a esclarecimentos sobre incentivos existentes, originou um pedido de emissão de certidão de Localização e Enquadramento em ARU para efeitos de redução da taxa de IVA. De resto, à semelhança do período anterior, no período em análise não foi solicitada a realização de outros procedimentos no âmbito do acesso a Benefícios Fiscais (realização de Vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana e emissão de Certificados de Estado de Conservação).

Também não foi registado, para o período em análise, qualquer procedimento no âmbito das candidaturas ao apoio municipal previsto no Eixo 5 do Programa Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade.

Tal como no período do 2º relatório, 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, situação idêntica à do 2º relatório.

Foram registados cinco requerimentos (no período anterior ocorreram quatro) relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, não tendo o mesmo sido exercido em qualquer dessas situações. Mantém-se idêntica dinâmica ao nível das transações imobiliárias.

No período anterior foi identificado o projeto de Requalificação da Extensão de Saúde de Cabrela com vista à valorização de edifício existente (onde já está a funcionar a Extensão de Saúde de Cabrela – USF Foral/Montemor-o-Novo), incidindo esta intervenção 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”.

No período a que reporta este 3º relatório, este projeto foi candidatado e a candidatura foi aprovada, embora ainda sem contrato de financiamento. Na presente data deste relatório, o projeto encontra-se em elaboração pelo município.

No período anterior, foi igualmente identificado o projeto de remodelação da Antiga Cantina Escolar de Cabrela para a “Fábrica da Filhós” Cozinha Comunitária, candidatura ao Programa de Desenvolvimento Rural (PDR 2020) / Operação Renovação de Aldeias e que foi aprovada no mesmo período. No entanto, durante este período em análise, do 3º relatório, a referida candidatura caiu por incumprimento, pelo município, da execução da obra no prazo estipulado. Mantem-se, todavia, a intenção de realizar investimento com apoio financeiro.

Não foi reportada a existência de outros projetos de interesse para o concelho dinamizados na freguesia, no território delimitado pela ARU (junta de freguesia 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 Cabrela 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 do referido requerimento para emissão de certidão de Localização e Enquadramento para efeitos de redução da taxa de IVA.

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 Cabrela 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.

Apesar da existência de alguns projetos de reabilitação de edificado de iniciativa particular, 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. 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 Cabrela 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