7º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO da

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) *Sistemática* do

CASTELO e ARRABALDE

O projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Castelo e Arrabalde, elaborado 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), foi previamente submetido à aprovação do executivo municipal em reunião camarária de 11/06/2015.

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, tomada na reunião ordinária de 26 de junho de 2015 e publicada na 2ª série do Diário da República n.º 154, de 10 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 8720/2015.

Como estabelecido no artigo 17º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Castelo e Arrabalde foi aprovada pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, sob proposta da Câmara Municipal, na sua sessão ordinária de 22/06/2018, publicada na 2ª série do Diário da República n.º 137, de 18 de julho de 2018, através do Aviso n.º 9650/2018 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU do Castelo e Arrabalde 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 *Sistemático* que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O modelo de execução da ORU adotado assenta na administração mista, ou seja, por iniciativa da entidade gestora e por iniciativa dos particulares, na componente da reabilitação do edificado privado.

Perspetiva-se que a execução da ORU do Castelo e Arrabalde 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 Sistemática, constituem principais objetivos gerais e específicos a atingir, os seguintes:

- Objetivo 1 - Criar um ambiente urbano de excelência e com forte imagem identitária, propício à atração de residentes e de atividades especializadas, à animação urbana e fruição turística, através da qualificação ambiental e urbanística dos espaços públicos:
    - Qualificar e valorizar a imagem urbana dos espaços nobres e emblemáticos da Cidade (conjunto do Castelo, largos e praças do centro histórico) que constituem um sistema de espaços públicos notável, dotando-os de condições de fruição, atrativas para residentes, visitantes e turistas, e para a realização de iniciativas de animação urbana;
    - Melhorar as condições de acessibilidade e circulação privilegiando a mobilidade pedonal, mas garantindo igualmente a eficácia da circulação rodoviária e do estacionamento;
    - Criar uma imagem urbana coerente, assegurando a continuidade e coerência das intervenções nos espaços públicos, nomeadamente por via de aplicação de sinalética, iluminação pública, mobiliário urbano e materiais de pavimentação (e outros) coerentes entre as diversas intervenções;
    - Modernizar as infraestruturas urbanas, destacando-se a substituição das redes de saneamento básico, ainda unitárias, por redes separativas de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e a requalificação da rede de iluminação pública, proporcionando segurança e conforto de utilização, fatores de valorização do património edificado.
- Objetivo 2 - Promover a revitalização social através da atração de novos residentes, alicerçando este processo na reabilitação e qualificação do parque habitacional:

Face à importância da função residencial (predominante), ao envelhecimento demográfico e do parque habitacional e à elevada percentagem de alojamentos vagos, este objetivo exige um forte investimento na reabilitação do parque habitacional (…), fatores fundamentais para a atração de novos residentes e para assegurar a vitalidade social da zona histórica, bem como o desenvolvimento urbano equilibrado e coeso da Cidade.

- Promover a reabilitação e a melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, garantindo a salvaguarda e valorização do património edificado com interesse histórico e/ou arquitetónico, essencial para preservar a imagem identitária desta área da Cidade e a sua atratividade;
- Promover a ocupação dos alojamentos vagos;
- Promover a fixação de população com maiores dificuldades de acesso à habitação, nomeadamente jovens, contribuindo assim para o rejuvenescimento da população, essencialmente muito envelhecida, e para a integração e coesão social;»

- Objetivo 3 - Promover a revitalização funcional e a animação urbana, através da diversificação e modernização das funções especializadas de cultura, lazer e turismo, alicerçando este processo na reabilitação e refuncionalização do património edificado:
  - Promover a reabilitação dos edifícios e espaços não habitacionais devolutos e a qualificação das suas funções;
  - Promover a reutilização de edifícios e espaços não habitacionais encerrados/sem atividade, com potencial para acolher atividades que viabilizem a revitalização e animação urbanas;
  - Promover a qualificação e dinamização dos equipamentos e de atividades culturais, de lazer e turismo.»
- Objetivo 4 - Mobilização de proprietários e investidores para a reabilitação e revitalização urbanas e promover a dinamização do mercado imobiliário:

O processo de reabilitação urbana exige um forte esforço na sensibilização dos proprietários, agentes económicos, culturais e outros parceiros e a criação de incentivos (financeiros e outros) para o investimento na Área de Reabilitação Urbana.

- Divulgar instrumentos financeiros e apoios nacionais e comunitários à reabilitação urbana e prestar apoio técnico a iniciativas de reabilitação e revitalização urbana;
- Definir e divulgar benefícios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação e revitalização urbanas;
- Incentivar o investimento e iniciativas de empreendedorismo ou outras, por parte de proprietários, outros investidores e agentes económicos, culturais, etc., com impacto na qualificação e revitalização das funções urbanas e da economia urbana que, simultaneamente, envolvam a reabilitação e reutilização do edificado. (…);
- Promover ações de animação urbana.

O Município de Montemor-o-Novo optou por assumir diretamente a gestão da ARU do Castelo e Arrabalde e a coordenação da implementação da respetiva ORU e PERU, pelo que assume as funções de Entidade Gestora, sendo as suas principais responsabilidades a gestão política e estratégica (orientar e decidir em matéria de reabilitação urbana e de eventuais alterações aos instrumentos de programação, articular internamente os planos e programas de reabilitação urbana e a coerência das intervenções com as restantes estratégias e intervenções municipais, apreciar previamente as candidaturas a serem aprovadas pelas entidades financiadoras) e a gestão operacional, com combinação de competências e recursos das divisões municipais responsáveis pelos serviços envolvidos na gestão da ORU, tais como a gestão urbanística, as vistorias, o desenvolvimento económico, social e cultural e o turismo (promover e acompanhar as intervenções previstas públicas e privadas, propor novos projetos e iniciativas nos instrumentos de programação, estimular a execução de projetos de iniciativa privada através de ações de sensibilização e mobilização de proprietários, assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores para efeitos da monitorização e avaliação dos projetos de reabilitação, desenvolver as atividades inerentes à monitorização e avaliação da ORU e propor alterações à mesma, promover iniciativas de animação urbana), preconizadas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Castelo e Arrabalde.

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 **7º Relatório Anual de Monitorização da ORU *Sistemática* do Castelo e Arrabalde**, referente ao período compreendido entre **junho de 2024 e maio de 2025**, inclusive.

O relatório anual visa apreciar regularmente a execução física e financeira da ORU, reportar as iniciativas da Entidade Gestora no sentido de promover a reabilitação urbana na ARU, 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 do Castelo e Arrabalde:

- Inventariar o tecido edificado da ARU: edifícios reabilitados (número e área); alojamentos reabilitados/criados; espaços comerciais, de serviços, outros não habitacionais, reabilitados/criados e encerrados/sem atividade;
- Espaços exteriores criados ou reabilitados;
- Sessões públicas realizadas, de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a ORU e participantes nas mesmas;
- Pareceres de enquadramento, emitidos pelo Ponto Focal do município, sobre projetos de reabilitação de edifícios a candidatar ao IFRRU-2020;
- Contabilização de projetos de reabilitação de edifícios aprovados pelo IFRRU;
- Valor do investimento aprovado na reabilitação de edifícios apoiados pelo IFRRU;
- Pareceres técnicos sobre propostas de reabilitação de edifícios para acesso a apoios e incentivos financeiros e fiscais, implicando a emissão de Certidões de Localização e Enquadramento, a realização de vistorias de Avaliação do Estado de Conservação e avaliação e acompanhamento de candidaturas);
- Grau de satisfação dos residentes tendo como referência os resultados dos inquéritos de satisfação (nos anos de 2018, 2022 e 2028).

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 DO CASTELO e ARRABALDE		7º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO 2024jun – 2025mai	
		n.º	m²/descritivo
01	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO (licenciamento e CP), **dos quais:**	**3**	Total: 469,60m²; Média: 156,53m²
02	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	**3**	Total: 469,60m²; Média: 156,53m²
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 (identificação do uso)	0	

06	Número e m² de edifícios reabilitados, com intervenções ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO (mera comunicação prévia), **dos quais:**	**22**	Total: 3.212,94m²; Média: 146,04m²
07	. Número e m² de edificado com uso HABITACIONAL	**21**	Total/uso exclusivo HAB (19): 2.583,44m²; Média: 123,02m² Total/incluindo uso MISTO* (21): 3.138,94m²; Média: 136,48m²
08	. Número e m² de edificado com uso COMERCIAL	**(2*)**	(Total: 555,50m²; Média: 277,75m²)
09	. Número e m² de edificado com uso de SERVIÇOS	**1**	Total: 74,00m²
10	. Número e m² de outro edificado NÃO HABITACIONAL (identificação do uso)	0	
11	Número de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, emitidas para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	**10**	
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 pelo Ponto Focal do IFRRU-2020 para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre este Instrumento Financeiro	**2**	
18	Número de atendimentos técnicos para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre apoios e incentivos às intervenções de reabilitação	**40**	
19	Número de requerimentos com pedidos de apoio no âmbito do Eixo 5 do Programa Mor Solidário, **dos quais**:	**1**	MOR-1/25 - R DA CONCEIÇÃO, 2 – MN REQ de 20250127
20	. Número de processos com comparticipações pagas	0	
21	Número de procedimentos/requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, **dos quais**:	**26**	
22	. Número de procedimentos onde ocorreu o exercício do DP	0	
23	Agilização de outros INSTRUMENTOS de EXECUÇÃO (empreitada única, demolição de edifícios, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade)	**5**/0	VISTORIAS AEC DO IMÓVEL (AO ABRIGO DO ART.º 90.º DO RJUE) - VI 6/24 – R da Matriz Velha, 3a7 – MN (no decorrer do processo de reabilitação do imóvel por indicação da CCDRA-UC) - VI 7/24 – R Encosta do Castelo, 13a17 – MN (no decorrer do processo de reabilitação do imóvel por indicação da CCDRA-UC)

			- VI 8/24 – R da Matriz Velha, 13e17 e R Encosta do Castelo, 1e3 – MN (no decorrer do processo de reabilitação do imóvel por indicação da CCDRA-UC) - VI 9/24 – R de Lisboa, 25 - MN - VI 2/25 – Tv de Góis, 4 e Tv da Adega Funda, 3 - MN
24	MODELAÇÃO DAS TAXAS DE IMI dos prédios urbanos, nos termos do CIMI (aplicação das minorações e majorações aprovadas por deliberação da AM)	0	
25	Número de edifícios na ARU inventariados, com identificação dos respetivos proprietários, com atualização da Base de dados, com cadastro predial, presença de elementos notáveis, usos, etc., **dos quais:**	0	
26	. Número de edifícios degradados, em ruína e devolutos (dos quais, os em obras e os sinalizados para venda) Espaços comerciais, de serviços e outros não habitacionais, encerrados e/ou sem atividade (considerar como valor base o nº de casos identificados no levantamento efetuado em 2017).	--	RUÍNA DEGRADADOS DEVOLUTOS DEVOLUTOS/ EM OBRA DEVOLUTOS/ PARA VENDA (*___ sem verificação da existência de contrato de água, sendo alguns de uso comercial)
27	Número de pareceres emitidos no âmbito da implementação do PLANO de ACESSIBILIDADE e MOBILIDADE para a cidade de Montemor-o-Novo, **dos quais**:	**0**	
28	・ Número de pareceres favoráveis	**--**	
29	Número de pareceres emitidos no âmbito da atualização do PLANO de SINALIZAÇÃO E TRÂNSITO, **dos quais**:	**6**	
30	・ Número de pareceres favoráveis	**5**	
31	Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas, **das quais:**	0	
32	. Número de participantes em cada uma das sessões	--	
33	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**	
34	Identificação de oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento: (IFRRU, PRR, Fundo Ambiental, etc)	**2/1**	PROGRAMA 1º DIREITO E PRR: - Com 1 candidatura submetida, e aprovada, para reabilitação de 1 habitação municipal – RUA DA ESTAÇÃO, MN. **Em fase de lançamento de empreitada.** **À data de elaboração deste relatório, encontra-se em fase de obra.** - Sem candidaturas de Beneficiários Diretos aprovadas.
35	Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento:	**7**/0	1) PROJETO DE REUTILIZAÇÃO DO CONVENTO DA SAUDAÇÃO **Foi lançado o concurso público de empreitada em 2025.**

			À data de elaboração do 7º Relatório, o procedimento não teve interessados, tendo sido revogada a decisão de contratar por impossibilidade de financiamento no quadro do PRR. O processo aguarda novas oportunidades de financiamento. 2) PROJETO DE ALTERAÇÃO DE ACESSO NA ENCOSTA SUL DO CASTELO. **Projeto elaborado, não obteve parecer favorável por parte da Unidade de Cultura da CCDR (tendo sido exigido que esta ação fosse integrada numa operação de âmbito mais vasto e com integração patrimonial e paisagística).** **À data de elaboração do 7º Relatório, está em ponderação a proposta de remoção desta ação, passando a integrar a operação mais vasta de estabilização de taludes e vertentes da estrada da circunvalação do Castelo.** 3) PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DA RUA CURVO SEMEDO (ATÉ À RUA JOSÉ ADELINO DOS SANTOS) E RUA DE LISBOA EM MONTEMOR-O-NOVO (a área de intervenção interseta com a ORU de São Pedro). **Elaboração do projeto em curso.** **À data de elaboração do 7º Relatório, está em fase de Projeto Base, tendo sido submetido às Infraestruturas de Portugal (IP) para obtenção de parecer prévio obrigatório (em princípio será favorável, embora ainda sem ainda sem resposta oficial quanto à viabilidade). O projeto deverá avançar para a fase de Projeto de Execução.** 4) PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA CÂNDIDO DOS REIS EM MONTEMOR-O-NOVO. **Programada a elaboração do projeto.** **À data de elaboração do 7º Relatório, está em fase de conclusão, tendo já sido entregue o Projeto de Execução e estando a ser feita a Revisão Prévia Obrigatória, prevendo-se a sua aprovação em abril de 2026.** 5) PROJETO DE ESTABILIZAÇÃO DE TALUDES E VERTENTES NO CAMINHO MUNICIPAL ENVOLVENTE AO CASTELO (ESTRADA DA CIRCUNVALAÇÃO DO CASTELO) **Programada a elaboração do projeto em 2026, ainda sem validação.** **À data de elaboração do 7º Relatório, está a ser atualizado o programa preliminar da intervenção (tendo em conta as ocorrências entretanto registadas, nomeadamente os**

			efeitos da depressão Kristin). O projeto deverá sofrer uma alteração da designação, considerando as componentes patrimoniais e paisagísticas que devem prevalecer à intervenção [tem proposta a nova designação de "Projeto de Consolidação, Valorização Paisagística e Estabilização de Taludes e Vertentes no Caminho Municipal Envolvente ao Castelo (Estrada da Circunvalação do Castelo)]". 6) PROJETO DO CENTRO INTERPRETATIVO SÃO JOÃO DE DEUS (CISJD) **Foi determinada a elaboração do projeto, a implementar nas instalações da atual Galeria Municipal, sita no Convento São João de Deus. Foi elaborado Projeto Base.** **À data de elaboração do 7º Relatório, o processo aguarda tomada de decisão quanto à localização futura da Galeria Municipal.** 7) PROJETO DE REABILITAÇÃO DO PRÉDIO DO LARGO GENERAL HUMBERTO DELGADO (N.OS 7 A 10) **À data de elaboração do 7º Relatório, a elaboração do projeto consta do Plano de Ações Imateriais (PAI), apenso ao Relatório de Apresentação e Fundamentação das OP e OM 2026, o qual deverá incluir no seu programa de ocupação a instalação da Galeria Municipal no piso térreo daquele edifício. Não está identificado programa de financiamento para esta operação.**
36	Intervenções ESTRUTURANTES em ESPAÇO PÚBLICO, identificadas no PERU	**V**	Conclusão, até ao final de 2023, de todas as intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas estruturantes no âmbito da ORU, conforme os calendários de execução do Alentejo2020: 1) IMPLEMENTAÇÃO DE PERCURSOS LIVRES DE OBSTÁCULOS no âmbito do PLANO DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE – Operação integrada no PEDU/Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (ALT20-04-1406-FEDER-000063). (Inclusão da nova componente "Equipamentos de transporte" - Fornecimento e Instalação de um Sistema de Partilha Pública de Bicicletas Elétricas) **Operação encerrada. Os PLO e o Mor Bike estão disponíveis para utilização.** 2) 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) (ALT20-04-2316-FEDER-000057), com posterior inclusão

			da nova Componente "Beneficiação das fontes e da lápide romana existentes no Lg dos Paços do Concelho (Chafariz de N.ª SR.ª da Conceição e Chafariz do Besugo). **Operação concluída. O espaço tem fruição pública.** 3) REMODELAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DOS LARGOS E PRAÇAS DO CENTRO HISTÓRICO (Praça Cândido dos Reis, Rua das Continhas, Praça Dr. Miguel Bombarda, Rua 1º de Maio e Largo General Humberto Delgado, Largo Alexandre Herculano e Largo da Liberdade).
37	Intervenções ESTRUTURANTES no EDIFICADO, identificadas no PERU	**V**	Conclusão, até ao final de 2023, de todas as intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas estruturantes no âmbito da ORU, conforme os calendários de execução do Alentejo2020: 1) RECUPERAÇÃO E REABILITAÇÃO DO CONVENTO DA SAUDAÇÃO - <u>INTERVENÇÃO GERAL</u> – Projeto de Execução (pormenorização arquitetónica e especialidades) com vista à Reutilização do Convento da Saudação. No âmbito do Alentejo 2020 – ALT20-08-2114-FEDER-000181. 2) REABILITAÇÃO DO CONVENTO DE SÃO DOMINGOS. Intervenção de promoção privada. 3) Reabilitação de habitações, por iniciativa municipal, para arrendamento a famílias carenciadas. Intervenção incluída na Medida 1.1 – Aquisição e reabilitação, pelo Município, de 9 habitações devolutas nas ARU da Cidade, da ELH e constante do Acordo de Colaboração já assinado e homologado.
38	Intervenções COMPLEMENTARES, identificadas no PERU	**V**	Conclusão, até ao final de 2023, de todas as intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas complementares no âmbito da ORU, conforme os calendários de execução do Alentejo2020: 1) Valorização paisagística da envolvente da Ermida de São Pedro da Ribeira. 2) Estudo paisagístico para a envolvente do Castelo. 3) Reabilitação e restauro da Ermida de São Pedro da Ribeira. 4) Reabilitação do conjunto de edifícios em mau e muito mau estado de conservação não abrangidos pelas outras intervenções propostas.

39	Outras Intervenções DIVERSAS	**V**	1) Promoção de eventos de animação urbana, nomeadamente, iniciativas de arte urbana como forma de animação dos espaços devolutos. 2) Promoção, internamente, da coerência das ações de reabilitação urbana com a estratégia e outros domínios de intervenção municipal.
40	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	RESPOSTA/NSB: Desconhece se existiram ou não projetos desenvolvidos neste período. RESPOSTA/NSV: ----
41	Classificação Patrimonial de imóveis em ARU e respetiva determinação de ZP	0	

Para o período em análise, verifica-se que três edifícios foram alvo de intervenções de reabilitação registadas no município (todos com uso habitacional), relativas a obras sujeitas a controlo prévio (no período anterior tinham sido registados nove edifícios, independentemente do uso). Já relativamente às obras isentas de controlo prévio, verificam-se vinte e dois registos relativos a edifícios alvo de intervenções de reabilitação, dezanove com uso habitacional exclusivo e dois com uso misto (habitacional e comercial), e um de serviços (no período anterior tinham sido registados dezoito edifícios, independentemente do uso).

Relativamente ao número e aos valores das áreas reabilitadas (total e média) de edifícios com intervenções sujeitas a controlo prévio, verifica-se um decréscimo significativo de intervenções entre o relatório anterior e os dados recolhidos para este 7º relatório. Relativamente às intervenções isentas de controlo prévio, verifica-se um aumento do número de edifícios, embora as áreas reabilitadas (total e média) sejam menores no período em análise.

Foram realizados quarenta atendimentos técnicos no âmbito de esclarecimentos sobre apoios e incentivos existentes às intervenções de reabilitação (no período do anterior relatório, verificou-se o registo de vinte e oito atendimentos).

No âmbito do IFRRU-2020, foram solicitados dois atendimentos para esclarecimentos (no período anterior, o relatório identifica dez atendimentos 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), consequência natural do término deste Programa, entretanto transitado para o IFRRU-2030.

No período em análise foi solicitada a realização de dez procedimentos no âmbito do acesso a Benefícios Fiscais (todos relativos a pedidos de emissão de Certidão de Localização e Enquadramento em ARU, para seis identificados no relatório anterior), não tendo sido requeridos outros procedimentos neste âmbito (realização de Vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana e emissão de Certificados de Estado de Conservação). No relatório anterior foi identificada a realização de uma vistoria.

No âmbito das candidaturas ao apoio municipal previsto no Eixo 5 do Programa Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade, para o período em análise e nesta ARU, foi registado um novo requerimento (no período anterior não houve registos). Dos outros três requerimentos registados neste período, dois respeitam a habitações localizadas noutras ARU e um fora de ARU. Esta candidatura mantém-se em fase de instrução, não tendo ainda sido produzida decisão sobre o processo. Não existem registos de comparticipações pagas no âmbito de outros processos.

Tal como no período do 6º relatório, não foram promovidas sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU.

No período em análise não foi 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, entre outros. A inventariação entretanto realizada será refletida no próximo relatório de monitorização.

Não foram iniciados quaisquer procedimentos relacionados com a Classificação Patrimonial de imóveis.

Relativamente à agilização de outros instrumentos de execução (empreitada única, demolição de edifícios, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade), embora não tenham sido iniciados qualquer dos procedimentos referidos, regista-se a realização de cinco vistorias de avaliação do estado de conservação de imóveis previstas no artigo 90º do RJUE, três por solicitação da Unidade de Cultura da CCDRA, no âmbito de processos de reabilitação, e duas por iniciativa municipal (uma destas incidindo sobre imóveis alvo da informação técnica referida no relatório anterior .

Foram registados vinte e seis requerimentos (no relatório anterior estão identificados trinta e um registos) relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, não tendo o mesmo sido exercido em qualquer dessas situações. A assinalar a ligeira redução da dinâmica ao nível das transações imobiliárias.

Não foram emitidos quaisquer pareceres (tal como no período anterior) no âmbito da implementação do Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a cidade de Montemor-o-Novo, tendo sito emitidos seis pareceres (um no período anterior) no âmbito da atualização do Plano de Sinalização e Trânsito, dos quais cinco favoráveis (um no período anterior).

No período do relatório anterior, foi identificada uma candidatura ao Programa 1º Direito/PRR, submetida e aprovada, para a reabilitação de uma habitação unifamiliar do município, sita na Rua da Estação. No período em análise, foi lançada a empreitada. À data de elaboração deste relatório, encontra-se na fase de execução da obra.

Não existem outras candidaturas submetidas (ou aprovadas) ao Programa 1º Direito/PRR (de Entidades Beneficiárias/3º setor ou de Beneficiários Diretos/particulares).

No período a que reporta este 7º relatório, e conforme as informações disponibilizadas, mantêm-se as informações do relatório anterior sobre a execução das intervenções incluídas no PEDU de Montemor-o-Novo, consideradas estruturantes ou complementares no âmbito desta ORU sistemática, foram concluídas até ao final de 2023, sendo cumpridos os calendários de execução do Alentejo2020.

Destaca-se a implementação de Percursos Livres de Obstáculos (PLO) no âmbito do Plano de Acessibilidade e Mobilidade – operação de requalificação da Avenida Gago Coutinho, integrada

no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PEDU), onde foi incluída a nova componente "Equipamentos de transporte" - Fornecimento e Instalação de um Sistema de Partilha Pública de Bicicletas Elétricas. Esta operação encontra-se encerrada, estando os PLO e o «Mor Bike» disponíveis para utilização.

Igualmente, a Operação PEDU "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)", encontra-se concluída, com a fruição pública dos espaços.

Estão identificados outros projetos que, no período a que reporta este 7º Relatório, tinham a elaboração prevista, em curso ou em lançamento de empreitada e que, à data da respetiva elaboração do Relatório, evoluíram nas respetivas fases dos procedimentos: o "Projeto de Reutilização do Convento da Saudação" (cujo concurso público de empreitada foi lançado em 2025, mas, entretanto, o procedimento não teve interessados e foi revogada a decisão de contratar por impossibilidade de financiamento no quadro do PRR); o "Projeto de Alteração de Acesso na Encosta Sul do Castelo" (elaborado mas sem parecer favorável por parte da Unidade de Cultura da CCDR, que exigiu que esta ação fosse integrada numa operação de âmbito mais vasto e com integração patrimonial e paisagística, e que se encontra em ponderação a proposta de remoção desta ação, passando a integrar a operação mais vasta de estabilização de taludes e vertentes da estrada da circunvalação do Castelo); o "Projeto de Requalificação da Rua Curvo Semedo (até à Rua José Adelino dos Santos) e Rua de Lisboa em Montemor-o-Novo" (na fase de Projeto Base e com expectável parecer prévio obrigatório favorável das Infraestruturas de Portugal/IP, ainda que sem a resposta oficial quanto à viabilidade, devendo posteriormente avançar para a fase de Projeto de Execução); o "Projeto de Requalificação da Praça Cândido dos Reis em Montemor-o-Novo" (entretanto na fase de conclusão, tendo já sido entregue o Projeto de Execução e estando a ser feita a Revisão Prévia Obrigatória, prevendo-se a sua aprovação em 2026); o "Projeto de Estabilização de Taludes e Vertentes no Caminho Municipal envolvente ao Castelo - Estrada da Circunvalação do Castelo" (atualmente em atualização do programa preliminar da intervenção, tendo em conta as ocorrências entretanto registadas, nomeadamente os efeitos da depressão Kristin, e devendo ser alterado na designação, considerando as componentes patrimoniais e paisagísticas que devem prevalecer à intervenção, para a designação proposta de "Projeto de Consolidação, Valorização Paisagística e Estabilização de Taludes e Vertentes no Caminho Municipal Envolvente ao Castelo - Estrada da Circunvalação do Castelo"); o "Projeto do Centro Interpretativo São João de Deus/CISJD" (a implementar nas

instalações da atual Galeria Municipal, com Projeto Base elaborado e a aguardar tomada de decisão quanto à localização futura da Galeria Municipal); e o "Projeto de Reabilitação do Prédio do Largo General Humberto Delgado, n.os 7 a 10" (cuja elaboração consta do Plano de Ações Imateriais/PAI, apenso ao Relatório de Apresentação e Fundamentação das OP e OM 2026, o qual deverá incluir no seu programa de ocupação a instalação da Galeria Municipal no piso térreo daquele edifício).

Foi reportada a inexistência 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

Apesar da possibilidade legal do Município recorrer aos instrumentos de execução disponíveis no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, para a implementação da ORU *Sistemática* do Castelo e Arrabalde, previstos nos artigos 54º e seguintes do RJRU (Empreitada única, demolição de edifícios, exercício de direito de preferência, arrendamento e venda forçados, servidões e expropriações e reestruturação da propriedade), nenhum destes instrumentos de execução foi posto em prática no período deste 7º relatório e desta ORU, embora tenham sido realizadas vistorias de avaliação do estado de conservação previstas no RJUE, uma das quais incidindo sobre os mesmos imóveis alvo de informação técnica com propostas de enquadramento dos respetivos procedimentos.

Na sequência da implementação da Plataforma "*NoPaper*", instrumento de política urbanística que visa a agilização de procedimentos on-line, continua a sua aplicação a alguns requerimentos de acesso a benefícios fiscais disponibilizados no contexto da legislação aplicável e da própria ORU.

No respeitante às questões relacionadas com a mobilidade, regista-se a continuação de procedimentos iniciados em 2023 e relacionados com a elaboração de uma estratégia concertada de Mobilidade Urbana Sustentável (*MobiMor*), focada em três parâmetros, sendo

dois a Circulação pedonal – Implementação do *Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a Cidade de Montemor-o-Novo* (e espaços lineares de circulação pedonal corrente/passeios) e a Circulação viária – Revisão do *Plano de Sinalização e Trânsito* (espaços de estacionamento automóvel e infraestruturas de apoio a veículos elétricos privados).

Destaca-se o terceiro, relativo aos transportes públicos urbanos e descarbonização do sector dos transportes, tendo sido contratado o fornecimento e instalação de um *Sistema de Partilha Pública de Bicicletas Elétricas* (*MorBike*), comparticipado financeiramente no âmbito do PEDU, estando implementado um projeto piloto de transporte público urbano (*MorBus*), baseado experimentalmente num único minibus e, numa próxima fase, a estruturação e disponibilização de um serviço de "transporte a pedido", inicialmente baseado no parque de táxis local (*MorTaxi*).

As soluções de financiamento previstas no RJRU, foram identificadas no PERU da ORU do Castelo e Arrabalde e resumem-se nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros nacionais:

- IFRRU-2020/Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, entretanto transitado para o IFRRU-2030;
- IFE-2020/ Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética;
- Programa de Apoio apo Investimento Público – Portugal 2020 (disponibilizado através do PO Regional do Alentejo);
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível;
- FNRE/Fundo nacional Para a Reabilitação do Edificado;

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;

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;
- Promoção da venda forçada.

Incluindo-se os seguintes instrumentos e mecanismos financeiros nacionais, entretanto vigentes:

- 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.

3. Desvios de Execução

Atendendo aos dados disponibilizados para a elaboração deste 7º relatório de monitorização, considera-se não haver a assinalar desvios significativos de execução da ORU do Castelo e Arrabalde no que às intervenções municipais de reabilitação diz respeito, podendo ser assinaladas intervenções que vão de encontro aos objetivos da respetiva ORU e identificados na parte inicial deste relatório, nomeadamente os objetivos 1 e 2.

Contudo, a fraca adesão dos proprietários privados aos programas nacionais e aos incentivos e benefícios fiscais disponíveis para a reabilitação do património edificado, e a não concretização de sessões de esclarecimento e divulgação, introduz alguns aspetos que deverão ser refletidos no sentido de serem promovidas estratégias que apontem para a concretização dos objetivos 3 e 4 da ORU, entre os quais, a mobilização de proprietários e investidores para a reabilitação e revitalização urbanas e a promoção e a dinamização do mercado imobiliário.

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 dos referidos pedidos de emissão de Certidão de Localização e Enquadramento.
Com efeito, há a registar a pouca expressão dos pedidos para emissão de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, para acesso aos incentivos fiscais disponíveis, a inexistente adesão aos benefícios fiscais associados à reabilitação urbana e estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais, bem patente na ausência de pedidos de vistorias para atribuição

do Estado de Conservação e para emissão de Certificados de Estado de Conservação e o recurso praticamente nulo (apenas um processo nesta ARU e neste período) aos apoios municipais aos apoios municipais para a reabilitação do tecido edificado, constantes do Eixo 5 do Programa Mor Solidário.

Existem registos de pedidos de adesão ou de procedimentos internos conducentes a instrumentos financeiros municipais ou com intervenção municipal elencados (os pedidos de emissão de Certidão de Localização e Enquadramento e o pedido de realização de vistoria de Avaliação do Estado de Conservação), mas em número pouco significativo.
Com efeito, há a registar a pouca expressão dos pedidos para emissão de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, para acesso aos benefícios fiscais disponíveis, a fraquíssima adesão aos incentivos à reabilitação urbana estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais, bem patente no irrelevante número de pedidos de vistorias para atribuição do Estado de Conservação e para emissão de Certificados de Estado de Conservação e o recurso praticamente nulo aos apoios municipais para a reabilitação do tecido edificado, constantes do Eixo 5 do Programa Mor Solidário.

Apesar da existência de alguns projetos de reabilitação de edificado de iniciativa particular, em número bastante relevante para o território, e das igualmente significativas solicitações de esclarecimentos sobre incentivos e apoios existentes, regista-se a pouca mobilização dos proprietários privados aos programas nacionais de apoio e incentivo à reabilitação do património privado.

Não obstante, estas iniciativas representam, ainda assim, a maior relevância, por comparação, relativamente às verificadas nas ARU dos aglomerados do concelho localizados fora da cidade e até nas outras ARU da cidade.

Esta pouca expressão do recurso aos apoios e incentivos 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 poderá beneficiar da promoção prévia e contínua, 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 permite, 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 (que são algumas das responsabilidades assumidas pela Entidade Gestora, que ainda permanecem pendentes ou a merecer maior sistematização para resultados práticos), uma vez postas em prática de forma estruturada e consistente, poderão eventualmente conduzir a uma maior mobilização dos particulares para estas intervenções e melhorar os resultados obtidos pelos indicadores de monitorização relativos a estes aspetos. Nomeadamente, o desenvolvimento de uma estratégia de comunicação e marketing, consubstanciada em iniciativas sistemáticas de promoção e divulgação da ORU, como a dinamização de sessões públicas de divulgação e/ou de mobilização de agentes locais, proprietários, titulares de outros direitos, ónus ou encargos e outros agentes com eventual envolvimento, direto ou indireto, no sucesso da execução da ORU. Igualmente a promoção de eventos de animação urbana, nomeadamente, iniciativas de arte urbana como forma de animação dos espaços devolutos (mostras, exposições, etc., envolvendo os agentes culturais e criativos), iniciativas culturais e recreativas, como mercados de rua, etc (em particular, nos espaços exteriores e largos intervencionados).

Uma das responsabilidades assumidas pelo município, enquanto Entidade Gestora, consta da «*estruturação, no âmbito dos serviços municipais, de uma equipa técnica capaz de assegurar a Gestão Operacional das ARU/ORU, do PEDU (PAMUS e PARU) e as responsabilidades do Ponto Focal do IFRRU*», função comprometida pela extinção da respetiva equipa técnica (UORUH/Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação, aprovada na sessão ordinária da Assembleia Municipal de 22/02/2019 e que se manteve em funções até à mais recente reorganização dos serviços municipais, em junho de 2022), altura em que as suas competências, atribuições e responsabilidades foram absorvidas pela atual Divisão de Planeamento Urbano e Ambiental (DPUA), tendo sido, desde então, progressivamente esvaziada de corpo técnico.

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 e para uma atividade localizada em imóvel na cidade de Montemor-o-Novo, mas no perímetro de outra ARU.
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, o respetivo procedimento de abertura foi aprovado em reunião de câmara em fevereiro de 2022 e os procedimentos técnicos de revisão foram posteriormente iniciados e concluídos, de forma a que o documento municipal em elaboração seja enquadrado nos novos e corretos parâmetros legais em conformidade com a nova legislação de base e com as correções às alterações produzidas no RJUE pela entrada em vigor do DL n.º 10/2024, de 08/01 (Simplex). À data de elaboração deste 7º Relatório, o referido regulamento encontra-se aprovado e em vigor (Regulamento n.º 158/2026, publicado na 2ª série do DR n.º 31/2026, de 13/02).

Relativamente ao IFRRU 2020, este incentivo (que ainda existe, mas na fase de desembolsos) transitou para a implementação de um novo modelo de funcionamento através do IFRRU 2030 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, no âmbito do Portugal 2030. 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).

À data de elaboração deste 7º Relatório, os financiamentos do IFRRU-2030 serão exclusivamente destinados a habitação para ser colocada no mercado de arrendamento (reabilitação para arrendar, com habitação colocada a custos moderados, e construção para arrendar, com habitação colocada com rendas acessíveis).

A implementação deste novo 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, agosto de 2026