



MONTEMOR | O | NOVO

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DOS *NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL* (PDM)



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU *SIMPLES*)
DE
SÃO CRISTÓVÃO



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO	3
1.2. METODOLOGIA	5
1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	6
1.3.1. <i>A Carta Estratégica de Montemor-o-Novo</i>	6
1.3.2. <i>O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo</i>	10
1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	11
1.4.1. <i>A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo</i>	14
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)	15
2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA FREGUESIA E INSERÇÃO NO CONCELHO	16
2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO CRISTÓVÃO	27
2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SÃO CRISTÓVÃO	41
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	57
3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS	57
3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE SÃO CRISTÓVÃO	58
3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE SÃO CRISTÓVÃO	58
3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES	60
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES	61
4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	61
4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis	61
4.1.2. Condições gerais obrigatórias	62
4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS	63
4.2.1. <i>Certidão de Localização e Enquadramento</i>	67
4.2.2. <i>Avaliação do Estado de Conservação</i>	69
4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de <i>Nível de Conservação</i> superior	72
4.2.4. <i>Certificado do Estado de Conservação</i>	72
4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS	73
4.4. PENALIDADES	75

(Continua)



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

ÍNDICE (Continuação)

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU	76
5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA	77
5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU	79
6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	80
6.1. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO	80
6.1.1. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais	80
6.1.2. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais	83
6.2. OUTROS INSTRUMENTOS	84
6.3. DINÂMICA E CONDICIONANTES	85
7. ANEXO	
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SÃO CRISTÓVÃO	



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

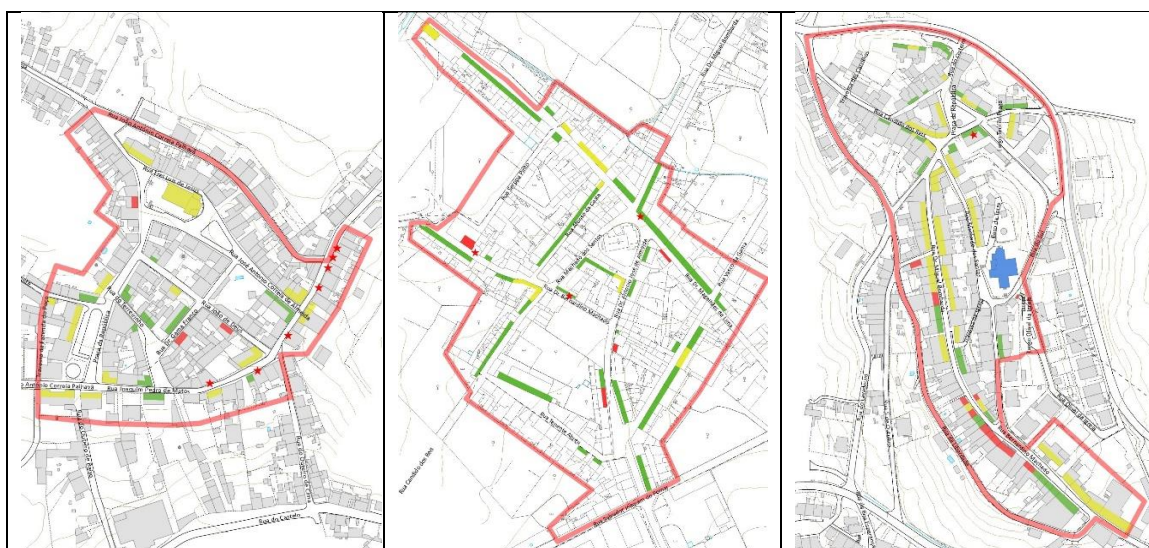
1. INTRODUÇÃO

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Montemor-o-Novo, na sua versão ainda em vigor, aprovada e publicada em 1994, identificava já os “*Espaços urbanos de interesse cultural – Núcleos antigos dos aglomerados*” do **Escoural, São Cristóvão, Cabrela, Lavre, São Geraldo e Santa Sofia**, “*cujas malhas urbanas venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal como espaços de interesse cultural*”, como devendo “*ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse*”.

Posteriormente, o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013 (Regulamento nº 386/2013) veio incorporar a delimitação dos referidos núcleos antigos, conforme segue, dispondo igualmente um conjunto de regras específicas, aplicáveis àquelas áreas urbanas (bem como, ao Centro Histórico de Montemor-o-Novo).

Núcleos Urbanos de Interesse Cultural - RMEU



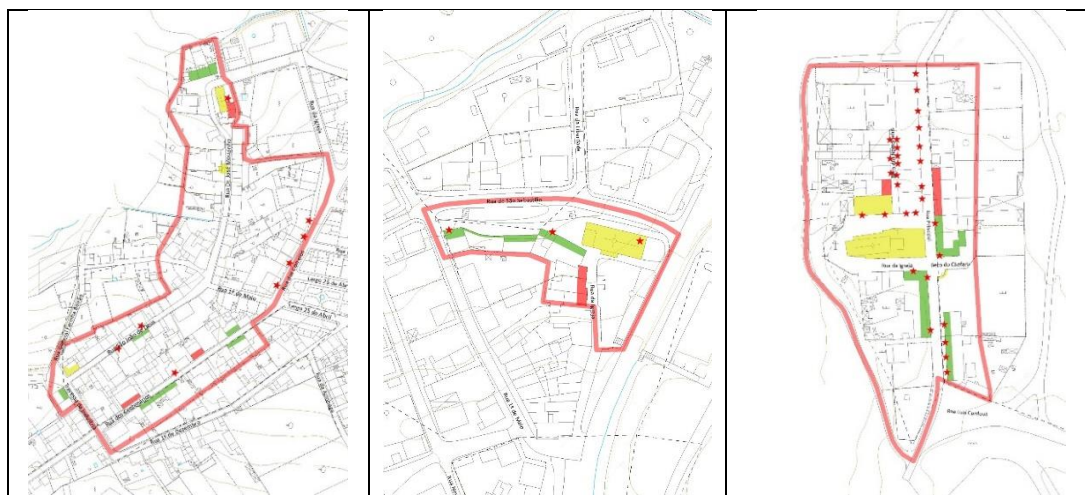
Cabrela

Escoural

Lavre



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



São Cristóvão

São Geraldo

Santa Sofia

Mais recentemente, a proposta de revisão do PDM, em fase final de conclusão, mantém o mesmo objetivo estratégico de desenvolvimento territorial do município de Montemor-o-Novo, (também) sediado na “*Revitalização das áreas de génese mais antiga da cidade e dos núcleos antigos de interesse cultural no Concelho*”:

(...) Artigo 85º - Áreas de reabilitação urbana

Sem prejuízo da definição de uma estratégia global que promova a continuidade da política municipal de reabilitação urbana, consideram-se áreas preferenciais de reabilitação urbana as áreas urbanas correspondentes aos núcleos antigos do Escoural, São Cristóvão, Cabrela, Lavre, São Geraldo e Santa Sofia. (...)

Ora, numa altura em que já foram concluídas e aprovadas as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas para a Cidade (2015) e já estão em implementação as Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver em cada uma delas (aprovadas em 2018), bem como também já se encontra em plena execução o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Montemor-o-Novo, é chegada a hora de dar continuidade a este desígnio do PDM.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

Para o efeito, o Executivo Municipal, na sua Reunião Ordinária do passado dia 30 de junho de 2021, determinou a abertura dos procedimentos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), e de definição das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), para São Cristóvão, São Geraldo e Santa Sofia, concluindo-se assim, as propostas de intervenção estruturadas para os *Núcleos Antigos de Interesse Cultural* elencados no PDM.

De facto, estabelecer o quadro de incentivos e benefícios, acessíveis para quem promova obras de reabilitação nos termos do RJRU, bem como das penalidades aplicáveis para quem não o fizer, poderá constituir um razoável mecanismo de dinamização da reabilitação do tecido construído degradado, eficaz também como eventual forma de combate à desertificação populacional daqueles núcleos urbanos mais antigos.

Neste contexto, o presente documento refere-se à delimitação da ARU de São Cristóvão, que de acordo com o ponto 2 do artigo 7º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, se propõe ser aprovada em simultâneo com a correspondente ORU (ponto 4 do artigo 7º do mesmo diploma legal).

1.2. METODOLOGIA

A metodologia seguida no presente documento conforma-se com a reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), operada pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, contendo a proposta de ***Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)*** para o aglomerado de São Cristóvão, devidamente fundamentada através dos seguintes elementos (artigo 13º, ponto 2):

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os **critérios subjacentes** à delimitação da ARU e os **objetivos estratégicos** a prosseguir;
- Planta em que consta a proposta de delimitação da ARU (em Anexo);
- Quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

- Quadro de outros incentivos e apoios municipais.

De igual modo, a **Estratégia de Reabilitação Urbana** defendida para a ARU, inclui os seguintes elementos obrigatórios (artigos 8º, 10º, 11º, 16º, 20º e 30º):

- Tipo de ORU a implementar;
- Entidade Gestora;
- Modelo de execução da ORU e de gestão da ARU;
- Modalidade de aprovação;
- Prazo de execução;
- Opções estratégicas de reabilitação da ARU;
- Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- Quadro de apoios e incentivos e de soluções de financiamento;
- Condições de aplicação dos instrumentos de execução.

1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

1.3.1. A Carta Estratégica de Montemor-o-Novo

Desde cedo (2007) que a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo reconheceu a pertinência e a necessidade de estruturar um quadro estratégico de desenvolvimento concelhio, abarcando áreas nevrálgicas como **Economia e Emprego, Urbanismo e Qualidade de Vida, Ambiente e Desenvolvimento Rural, Cultura e Património e Educação e Desporto, Saúde e Ação Social**.

Este quadro estratégico de desenvolvimento, desdobrado naqueles cinco *Programas de Atuação* específicos, foi compilado na **Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017**, que, entretanto, já foi alvo de revisão e atualização (2017), derivando na atual **Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025**.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Resultando de uma maturação programática assente em aturados diagnósticos de análise e prospetivos, a **Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025**, sistematiza planos e estudos municipais, refletindo também as indicações constantes de documentos supramunicipais de relevância estratégica e financeira, como sendo:

- “**Portugal 2020 – Acordo de parceria 2014-2024**”;
- “**Estratégia Cidades Sustentáveis 2020**”;
- “**Estratégia Nacional para a Habitação**”,

vindo a revelar importância primordial, ao nortear e fundamentar as opções estratégicas que o município tem assumido ao longo dos anos, nomeadamente na prossecução do objetivo de contrariar a tendência de perda populacional.

Todavia, Montemor-o-Novo não foge ao padrão atual de concentração nas zonas urbanas, da maioria da população e das atividades económicas, constituindo-se estas, cada vez mais, como lugares de maior potencial para a dinamização do crescimento económico e do emprego, da competitividade e da inovação.

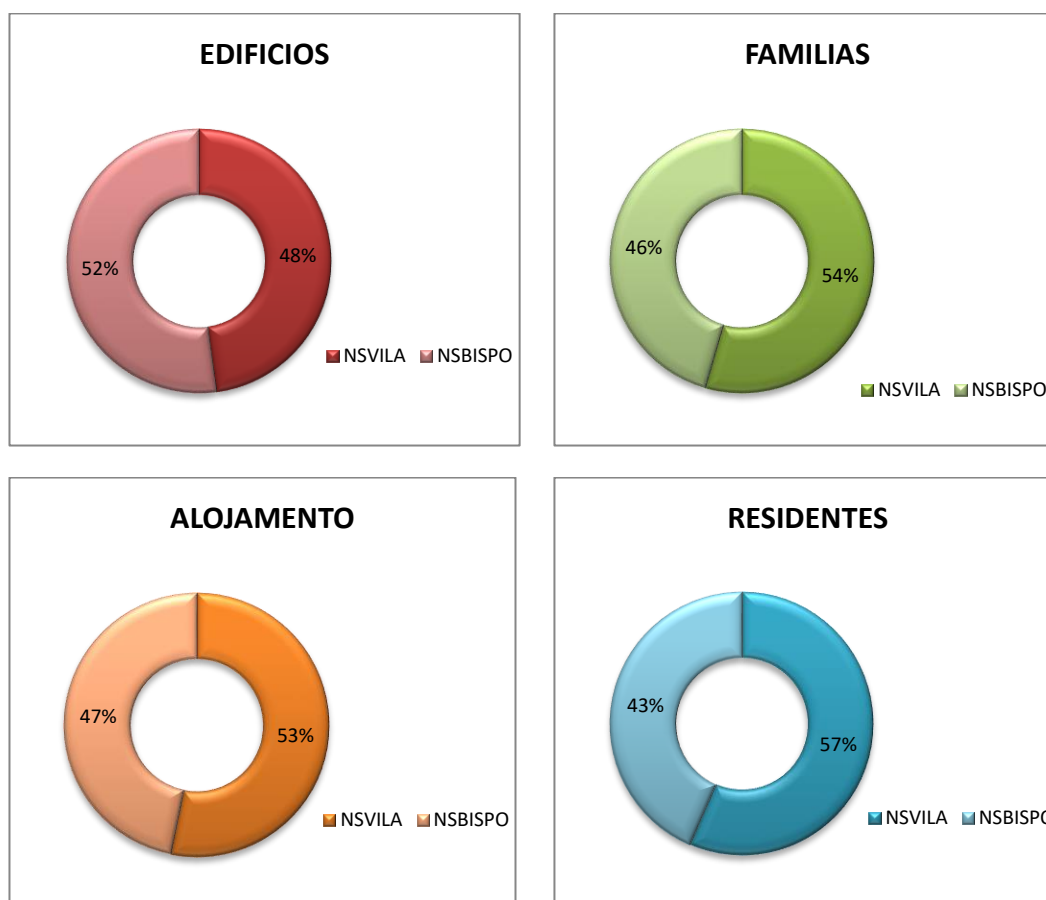
VARIAÇÃO 2001/2011					
MONTEMOR-O-NOVO (CIDADE)	2001	EDIFÍCIOS	ALOJAMENTO	FAMÍLIAS	RESIDENTES
	2011	2528	3810	3055	8298
	Variação	2633	4300	3419	8681
		105	490	364	383
		4,2%	12,9%	11,9%	4,6%
		>>	>>	>>	>>

Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*

No período compreendido entre 2001 e 2011, a cidade registou um acréscimo de alojamentos disponíveis de 12,9 % e um aumento do nº de famílias da ordem dos 11,9 %, resultando numa



variação positiva de residentes, na ordem dos 4,6 %, concentrando assim praticamente metade da população de todo o Concelho (49,8 %).



Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*

Por esta razão, nas últimas décadas, o investimento público, com e sem apoio comunitário, tem priorizado a intervenção na cidade, possibilitando a construção / modernização / remodelação de uma vasta extensão de infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos e espaços exteriores públicos, cujo contributo é inegável, para a tornar mais atrativa e mais funcional e, desse modo, contribuir igualmente para a fixação da população.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

A título de exemplo, referem-se algumas das intervenções mais recentemente concluídas, todas elas ancoradas na ***Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo***:

- ***Programa de Ação Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo, monte mor, pedra a pedra*** – Programa essencialmente focado na qualificação do espaço público e ambiente urbano, envolvendo um investimento total de cerca de 4.500.000 €, foi aprovado na sua globalidade em 2009 e decorreu entre janeiro de 2010 e março de 2014, coparticipado financeiramente no âmbito do INALENTEJO, “*Parcerias para a Regeneração Urbana*”, do PO Regional do Alentejo, Eixo 2 – *Desenvolvimento Urbano*.

Através do Programa ***monte mor, pedra a pedra***, entre outras ações diversas de profunda regeneração ambiental, urbanística e paisagística (e de mobilidade pedonal acessível), foi possível proceder à renovação de todas as infraestruturas urbanas – pilares fundamentais da reocupação humana das malhas urbanas de génese mais antiga, a par da própria reabilitação do tecido edificado – nos seguintes espaços exteriores públicos:

- Rua do Quebra Costas (acesso pedonal ao *Castelo*);
 - Rua Condessa de Valença (acesso viário e pedonal ao *Castelo*);
 - Largo Professor Dr. Banha de Andrade/Largo General Humberto Delgado/Rua 1º de Maio;
 - *Rossio*;
 - Rua da Janelinha.
- Construção do “***Centro Escolar***”, que decorreu entre 2012 e 2015, envolvendo um investimento total da ordem de 2.050.000 €, coparticipado financeiramente pelo INALENTEJO;
 - Construção das novas instalações da “***Oficina da Criança***” (Parque Urbano), que decorreu entre 2015 e 2017, envolvendo um investimento total de aproximadamente 1.300.000 €;



- ***Consolidação e Reforço de Fundações e Estruturas do Convento da Saudação (Castelo).***

1.3.2. O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo

Estruturado em 2015 e igualmente sedimentado na *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017*, muito na sequência e na continuidade do anterior Programa *monte mor, pedra a pedra*, o **PEDU de Montemor-o-Novo** foi aprovado na sua globalidade em 2016.

Atualmente em execução, o PEDU é comparticipado financeiramente no âmbito do Alentejo 2020, e envolve uma captação de financiamento de cerca de 4.500.000 €, mobilizando as seguintes Prioridades de Investimento (PI):

PI 4.5 – *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;*

PI 6.5 – *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído;*

ao abrigo das quais foi possível enquadrar as seguintes operações, intervindo assim, quer no espaço público quer em equipamentos urbanos:

- Qualificação da Rua de Aviz, Rua das Escadinhas, Rua de Olivença, Rua de São Miguel e Rua do Calvário, incluindo o Muro do Jardim Público;
- Reabilitação do Mercado Municipal;
- 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);
- Remodelação da envolvente do Mercado Municipal e do troço sudeste da Rua Comandante Fragoso;



- Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do *Castelo*;
- Implementação de *Percursos Livres de Obstáculos* no âmbito do ***Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a cidade de Montemor-o-Novo***;
- Iniciativa "*Escola a Pé*".

Estando já concluídos ou em execução os principais vetores de reabilitação urbana, desenhados com particular incidência para a cidade de Montemor-o-Novo, e ainda na prossecução das ***Opções de Desenvolvimento do Município*** constantes da *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017 / Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025*, importa agora ampliar e tornar extensíveis aos *Núcleos Antigos dos Aglomerados / Espaços Urbanos de Interesse Cultural*, tais estratégias, adaptadas obviamente às realidades e contextos locais mais determinantes e significativos.

1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A arquitetura de ***Objetivos***, delineada no âmbito da *Carta Estratégica*, afirma a polaridade das questões da atividade económica diversificada e da criação de emprego e o crescimento demográfico como eixos matriciais da estratégia de desenvolvimento para o Concelho.

Paralelamente, recupera como valor económico e de estruturação das intervenções, a cultura, o património, o turismo e a atratividade da envolvente, quer para residentes quer para visitantes.

A conceção dos ***Programas de Atuação*** no roteiro metodológico e operacional da *Carta Estratégica* teve por finalidade conduzir à concretização dos ***Objetivos Estratégicos de Desenvolvimento***, subdividindo-se em cinco domínios de intervenção fundamentais:

1. Economia renovada e Emprego
2. Urbanismo e Qualidade de vida



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

3. Ambiente e Desenvolvimento Rural
4. Cultura e Património
5. Educação e Desporto, Saúde e Ação Social

Os **Objetivos Estratégicos** mais diretamente subjacentes à delimitação da ARU de São Cristóvão e à estruturação da respetiva ORU, decorreram da conjugação articulada e do cruzamento de pelo menos três daqueles domínios de intervenção:

Urbanismo e Qualidade de vida

Tal como o *Centro Histórico* da cidade de Montemor-o-Novo, os núcleos antigos dos aglomerados, manifestam clara tendência para a desertificação e envelhecimento populacional, carecendo por isso de intensa intervenção de recuperação das habitações degradadas e devolutas e dos edifícios classificados, independentemente da sua funcionalidade, para além da requalificação dos espaços públicos e equipamentos coletivos, com vista a induzir a constituição de um ambiente urbano moderno, funcional e atrativo.

Neste domínio de atuação, e no que concerne à temática do presente documento, constituem *Objetivos Estratégicos* a atingir, os seguintes:

- Valorizar a imagem e identidade de Montemor-o-Novo;
- Requalificar os principais núcleos urbanos das freguesias;
- Promover o crescimento da população (...).

Ambiente e Desenvolvimento rural

Num território com um vasto património ambiental, preservado e associado a uma rica herança histórico-cultural, a estratégia de intervenção no espaço rural, visa sobretudo criar condições para a fixação e rejuvenescimento da população, de forma articulada com a conservação dos espaços e valores naturais existentes.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

Este *Programa de Atuação* integra não só os objetivos de preservação e conservação da natureza, decorrentes da afirmação do ambiente como um fator importante para o desenvolvimento do Concelho, mas também, a manutenção da população e de um conjunto de atividades e serviços característicos do *espaço rural*, no seu sentido mais lato:

- Promover um espaço rural vivo, produtivo, habitado e com qualidade de vida, evitando o abandono acentuado dos sistemas agrícola e agroalimentar e o encerramento de serviços públicos, nomeadamente, escolas e serviços de proximidade;
- Estancar a perda muito acentuada e o envelhecimento da população residente;
- Promover a preservação do património natural e arqueológico existente, contribuindo para assegurar o desenvolvimento sustentável do Concelho (...).

Cultura e Património

O concelho de Montemor-o-Novo detém condições muito propícias a uma oferta turística diversificada, fruto de uma estrutura de recursos endógenos (naturais, construídos e imateriais) turisticamente significativa, com destaque para o património natural e a qualidade ambiental, para o património arqueológico e arquitetónico e para o património etnológico e cultural – um conjunto de recursos de base que permite valorizar o turismo em diferentes domínios: turismo ambiental, arqueológico, ativo e de aventura, desportivo, cinegético, cultural, fluvial, histórico, religioso e TER.

A afirmação de um sector de turismo competitivo implica, contudo, a criação de estratégias capazes de captar investimento (e visitantes), numa ótica de diversificação, alargamento e dinamização da base económica, em que o turismo desempenhará um papel determinante, se equacionado em rede, numa visão polinucleada e integradora de polos de excelência, em que se privilegiem as diferentes mais-valias locais, mas passível também, de dinamizar a implementação e funcionamento de infraestruturas e equipamentos de apoio e suporte à



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

atividade turística, tais como a restauração e o alojamento, parâmetros em que o concelho de Montemor-o-Novo ainda é claramente deficitário.

Deste *Programa de Atuação*, constituem principais *Objetivos Estratégicos* a reter, os seguintes:

- Promover a preservação, requalificação e divulgação sustentável do património existente, nas suas diversas vertentes;
- Atrair e fixar população e cativar novos visitantes (...).

1.4.1. A Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo

Alinhada com os mesmos **objetivos estratégicos**, entre outros mais específicos do próprio documento, foi já concluída a *Estratégia Local de Habitação* (ELH) de Montemor-o-Novo, que concorrerá também para a concretização da ORU, nomeadamente através da implementação das *Medidas* inerentes à definição das seguintes *Linhas de Intervenção*:

LI 4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

- OE 2 – *Promover a fixação e atração de população jovem, fundamental para o processo de desenvolvimento social e económico.*
- OE 3 – *Fixar população e atrair novos residentes.*

A fixação de residentes, principalmente de população jovem ativa e de profissionais qualificados em setores estratégicos é fundamental para a regeneração da base social e enquanto suporte do processo de desenvolvimento económico do Concelho.

LI 5. Incentivar a reabilitação do parque habitacional privado e a colocação de imóveis devolutos no mercado

- OE 1 – *Contribuir para a conservação duradoura do parque habitacional e a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos (qualidade estrutural, conforto, eficiência energética e hídrica, resiliência sísmica e acessibilidade universal).*



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

- OE 2 – *Acrescer a oferta de habitação no mercado contribuindo desta forma para o maior equilíbrio entre a oferta e a procura e para a regulação do mercado.*

O Município pretende promover a reabilitação e valorização do parque habitacional público e privado, bem como a colocação de edifícios e fogos devolutos no mercado, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade, de conforto e desempenho ambiental das habitações mais antigas e também como forma de aumentar a oferta de habitação no mercado livre, em detrimento da construção nova. (...)

A ponderação dos recursos e oportunidades que se anteveem para Montemor-o-Novo no horizonte 2025, fundamentam a convicção de que é possível dar resposta aos desafios estratégicos identificados, concretizando gradualmente traços estruturantes do cenário:

Afirmação Territorial Competitiva/Desenvolvimento Sustentável

nomeadamente, pela captação de investimento e de novas empresas e pela criação de oportunidades de emprego e atração de novos residentes, premissas para as quais se considerou fundamental e prioritária, a base de reabilitação do tecido edificado devoluto e degradado existente.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

Para São Cristóvão propõe-se a delimitação de uma única ARU, que pese embora tenha como base de partida, o perímetro do Espaço Urbano de Interesse Cultural delineado no RMEU, se estende para além dele, alargando-se a toda a mancha construída contida no Perímetro Urbano do aglomerado (Revisão do PDM¹), onde também se manifestam semelhantes carências de reabilitação/remodelação do tecido edificado existente.

¹ No âmbito da revisão do PDM, todos os anteriores Perímetros Urbanos dos aglomerados, sofreram alguma retração, nos termos do n.º 7 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.



-  Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cristóvão
-  Núcleo antigo de São Cristóvão / *Espaço Urbano de Interesse Cultural* (RMEU)
-  Perímetro Urbano de São Cristóvão (Revisão do PDM)

2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA FREGUESIA E INSERÇÃO NO CONCELHO

A Freguesia de São Cristóvão, que abrange uma área de 145,92 km², desenvolve-se junto à margem direita da ribeira do mesmo nome, local onde foram encontrados vestígios da passagem do homem do Paleolítico Médio, tais como artefactos em pedra lascada, como bifaces e machados.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

Apesar disso, a origem do seu povoamento permanece pouco precisa. Acredita-se que remonte ao período da colonização romana, do qual, persiste uma curiosa ponte, testemunho da crescente circulação de pessoas e mercadorias, o que só por si, dada a localização geográfica de São Cristóvão, mais ou menos à meia distância entre Montemor-o-Novo e Alcácer do Sal, não demonstra necessariamente a fixação de um povoado no local.

Todavia, com alguma certeza, poderá afirmar-se que a sua origem teria sido anterior aos finais do século XV, altura provável do início da construção da Igreja Paroquial, eventualmente, remontando mesmo ao século XIV, como consequência da necessidade de albergar os trabalhadores das propriedades rurais.

No dia 12 de julho de 1918 é formalmente constituída a Freguesia de São Cristóvão, através do Decreto-lei 14 607, publicado no Diário do Governo nº 157 de 14 de julho do mesmo ano, e em 1936, pelo Decreto-Lei 27 424 de 31 de dezembro, foi integrada na Freguesia de Santiago do Escoural, de onde só viria a ser separada novamente 10 anos depois, no dia 1 de novembro de 1946, através do Decreto-lei nº 35 927, altura em que também lhe foi incorporada a anterior Freguesia de São Romão, extinta pelo mesmo diploma legal.

Em termos gerais, a evolução demográfica da freguesia foi sempre caracterizada por oscilações populacionais relevantes.

Pese embora fosse considerada uma zona fértil, a Freguesia de São Cristóvão, praticamente não deve ter conhecido desenvolvimento significativo entre o século XVIII e os finais do século XIX, e muito provavelmente, durante esse período, terá sofrido até alguma retração demográfica, como parecem sugerir os relatos dos pagamentos a fazer ao pároco nomeado, que em mais de um século, terão aumentado apenas de forma muito insignificante.

No entanto, o crescimento populacional verificado entre 1900 e 1960 foi verdadeiramente espetacular, podendo provavelmente explicar-se pela exploração de uma mina de carvão e mais tarde, pelas *Campanhas do Trigo* de 1929-1938 (a produção de trigo foi apoiada até 1960).



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
518	949	?	?	1.363	1.866	1.910	1.486	1.321	997

População da Freguesia de São Cristóvão

Todavia, desde as grandes migrações dos anos 60 do século passado, eventualmente aliadas à intensa mobilização de homens para a guerra colonial, São Cristóvão tem vindo a perder população, embora durante a segunda metade da década de 70 essa tendência tenha sido ligeiramente desacelerada, provavelmente devido à *Reforma Agrária*, que empregou grande parte da população ativa.

Nos anos 80 do século anterior, a freguesia continuou a ser alvo de grande decréscimo populacional – enquanto que em 1981 o universo populacional era de 1.321 habitantes, em 1991 era de apenas 997 moradores. Esta tendência ter-se-á invertido ligeiramente na década de 90, já que em 1998 a população seria de 1.100 habitantes, mas o declínio populacional voltou a acentuar-se, pois em 2001 a população residente era de 754 habitantes e em 2011 residiam na freguesia apenas 540 habitantes (Censos 2011), pouco mais que o número de residentes em 1900.

A Freguesia de São Cristóvão apresenta assim uma das mais baixas densidades populacionais do Concelho, com apenas 3,7 hab/km², francamente abaixo dos valores concelhios (14,1 hab/km²) e do Alentejo Central (24 hab/km²), bem como um índice de envelhecimento de 497,7, assustadoramente superior ao do Concelho (238,8) e do Alentejo Central (183,70) (Censos 2011).

Aliado à perda populacional verifica-se também o duplo envelhecimento da população residente, em que cerca de 40,6 % dos habitantes tem mais de 65 anos, enquanto que o número de crianças e jovens, dos 0 aos 14 anos, representa apenas 8,1 %.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

Por ser uma população envelhecida, a maioria dos habitantes da freguesia possui um baixo grau de escolaridade, manifestado pela taxa de analfabetismo de 16,08 %, superior ao verificado no Concelho (11,37 %) e ao registado no Alentejo Central (9,57 %) (Censos 2011).

Pouco mais de metade dos habitantes de São Cristóvão (58 %) concluíram o ensino básico e desses, cerca de 41 % completaram somente o 1º ciclo, sendo que cerca de 20 % não possuem nenhum nível de escolaridade (Censos 2011).

Pese embora existam registos de que no final dos anos noventa do século anterior, as atividades económicas preponderantes ainda seriam a agricultura, a exploração de cortiça, a pecuária, a panificação, a moagem, a serralharia civil, o pequeno comércio, a construção civil e a apicultura, atualmente, apesar da criação de gado continuar a ter peso, as áreas com maior empregabilidade estão relacionadas com a ação social, a restauração e o comércio, possuindo ainda a atividade apícola com alguma expressão.

Com uma elevada ocupação florestal, 90,21 % do solo da freguesia está classificado como **Espaços Naturais**, sendo que 75,44 % integram a **Rede Natura 2000** – Sítios de Importância Comunitária de Cabrela (a sul) e de Monfurado (a nordeste) (Diretiva do Conselho 79/409/CEE “Diretiva das Aves” e Diretiva do Conselho 92/43/CEE “Diretiva Habitats”), com elevado valor para a conservação de habitats e espécies de fauna e flora protegidas (Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*).

Num território de enorme riqueza natural e paisagística, podem ser localizados diversos testemunhos do período pré-histórico e da atividade industrial associada aos moinhos, sobretudo na zona a nascente de São Cristóvão e ao longo da ribeira com o mesmo nome, com especial destaque para os seguintes elementos patrimoniais:

- Conjunto Megalítico do Tojal – composto por um cromeleque com 17 menires *in situ*, um povoado calcolítico, um menir *in situ* decorado com covinhas e um conjunto de antas com diversas tipologias – (M), (W) e (Y);



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

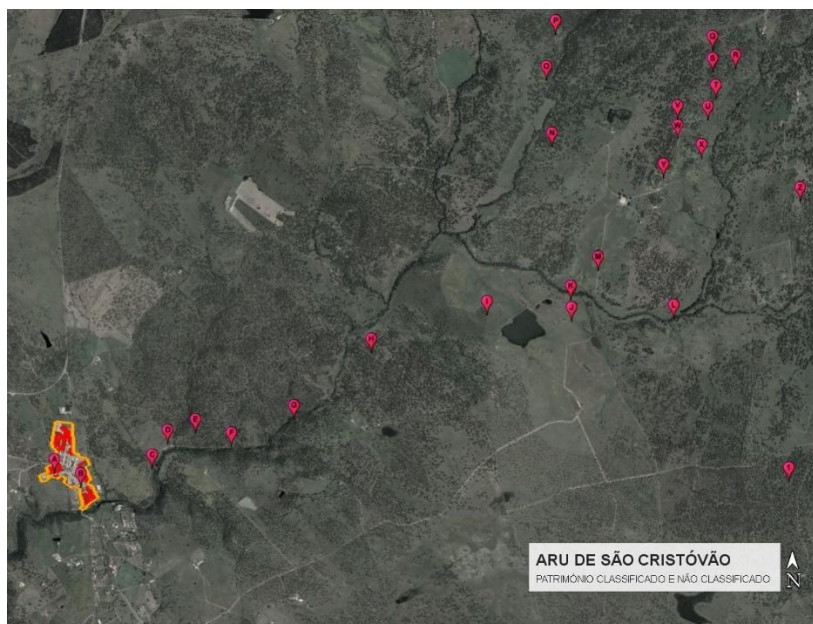
SÃO CRISTÓVÃO



- Antas e sepulturas da Quinta do Gato – (N), (Q), (S), (V) e (X);
- Zonas de *Habitat* da Courela do Gato – (C), (D) e (E);
- Anta, cromeleque e sepultura das Casas de Baixo – (I), (J), (K) e (L);
- *Villa* das Casas de Baixo – (H);
- Sepulturas do *Escoural* – (R), (T) e (U);
- Antas do *Carapetal* – (Z);
- Sepultura da *Chaminé* – (1);
- Igreja de S. Romão;
- Igreja Paroquial de S. Cristóvão – (A);
- Moinho da Ribeira de São Cristóvão – (F);
- Moinho do Porto da Estaca de Cima (G);
- Estruturas da Malhada – (O) e (P), etc.



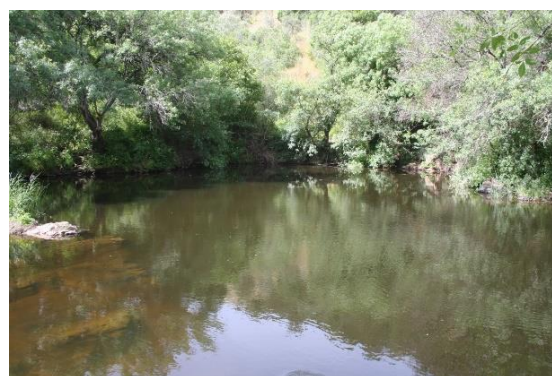
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Referências patrimoniais no território próximo da aldeia de São Cristóvão

Para além dos elementos patrimoniais presentes, a Freguesia de São Cristóvão conta ainda com vários locais de grande qualidade paisagística, bem como alguns outros fatores com potencial turístico/recreativo, que merecem referência específica:

- *Calcanhar do Mundo* – grande penedo situado no estreito e impressionante vale da Ribeira de São Cristóvão, revela-se com um ponto de grande beleza natural;





ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

- Observação da grande diversidade de avifauna – ao longo da Ribeira de São Cristóvão e demais cursos de água da freguesia, é possível observar algumas colónias de Garças-reais, populações de aves de rapina e elevadas densidades de Sisões;
- Percursos de BTT e pedestres – inclusive, parte da *Ecopista do Montado* atravessa a freguesia, na Torre da Gadanha;



- Romaria a cavalo – ligando a Moita a Viana do Alentejo, num percurso de 150 Km de terra batida conhecido como *Canada Real*, anualmente esta romaria em louvor de Nossa Senhora da Boa Viagem, que cada vez atrai um maior número de turistas e de participantes, passa por São Cristóvão, no final do mês de abril;





ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- Enoturismo – baseado em marcas de vinho locais, como o *Outeiro de São Romão* e *Encostas de São Romão* da Herdade de São Romão;
- Património etnográfico – antigas moagens e demais costumes e tradições;
- Património gastronómico – nomeadamente o *coelho à São Cristóvão* e o *achigã à São Cristóvão*.

Aliando de forma concertada e sustentável, os recursos naturais e ambientais e as potencialidades endógenas da freguesia e das suas proximidades, nomeadamente a Barragem do Pego do Altar (com praia fluvial, constitui um local de excelência para a prática de pesca desportiva, desportos náuticos e vela) com as várias infraestruturas já existentes e instaladas, por exemplo de alojamento turístico, crê-se ser possível implementar as estratégias de desenvolvimento defendidas.

A aldeia de São Cristóvão, sede da freguesia, está situada mais ou menos a meio caminho entre a sede de Concelho, Montemor-o-Novo (21 Km), e Alcácer do Sal (28 Km), e a época da sua origem permanece algo nublosa, mas parece ser comumente aceite que se terá iniciado por volta do século XV.

Atualmente, com cerca de 350 habitantes (Censos 2011), concentra 64,81 % da população total residente na freguesia e, embora dispondo de rede de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais, ETAR, rede de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações, circuitos de recolha de RSU (2 vezes por semana) e de recolha seletiva, bem como de serviços públicos básicos tais como, Extensão do Centro de Saúde (funcionando 2 vezes por semana), Correios (com funcionamento diário) e Posto da GNR, este aglomerado não tem respostas satisfatórias ao nível da Educação, dispondo apenas de Jardim de Infância e Escola Básica EB1.

O movimento associativo local assenta no *Centro Social e Paroquial de São Cristóvão* (que, com as valências de lar, centro de dia e apoio domiciliário, representa o principal empregador da freguesia), na *Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos de São Cristóvão*, na *Associação*



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

de Caçadores e Pescadores de São Cristóvão, no Grupo União Sport Sancristovense e na Comissão de Festas em Honra de São Cristóvão e de São Sebastião, que legalmente constituída como Associação, desenvolve a sua atividade ao longo de todo o ano.

A par com diversas outras iniciativas de natureza desportiva, recreativa, religiosa e cultural cujos eventos se materializam por toda a aldeia (dinamizadas sobretudo pela Junta de Freguesia e pelo Grupo União Sport Sancristovense), merece destaque a ação “ViverCor Corabitando”, ação participativa de transformação conjunta do espaço público através das pintura de fachadas e que resultou de um diálogo entre a criadora (Verónica Conte) e os habitantes, decorando-se algumas fachadas com expressões desenhadas e escritas em estreita ligação com os seus respetivos residentes (chocalhos, rendas, flores, livros, ...).

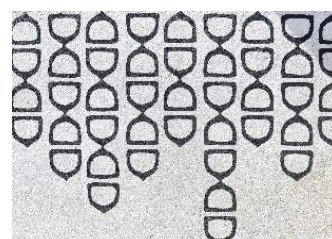
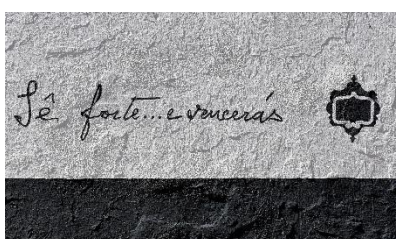
A ação, apesar das resistências iniciais, teve adesão dos moradores e foi potenciadora de memórias coletivas e identidade da comunidade.

Ainda podem ser vistas algumas destas pinturas, embora a grande maioria já tenha sido coberta por ulteriores obras de manutenção, atendendo às dificuldades técnicas dos residentes em conseguirem reabilitar os padrões escritos e desenhados.





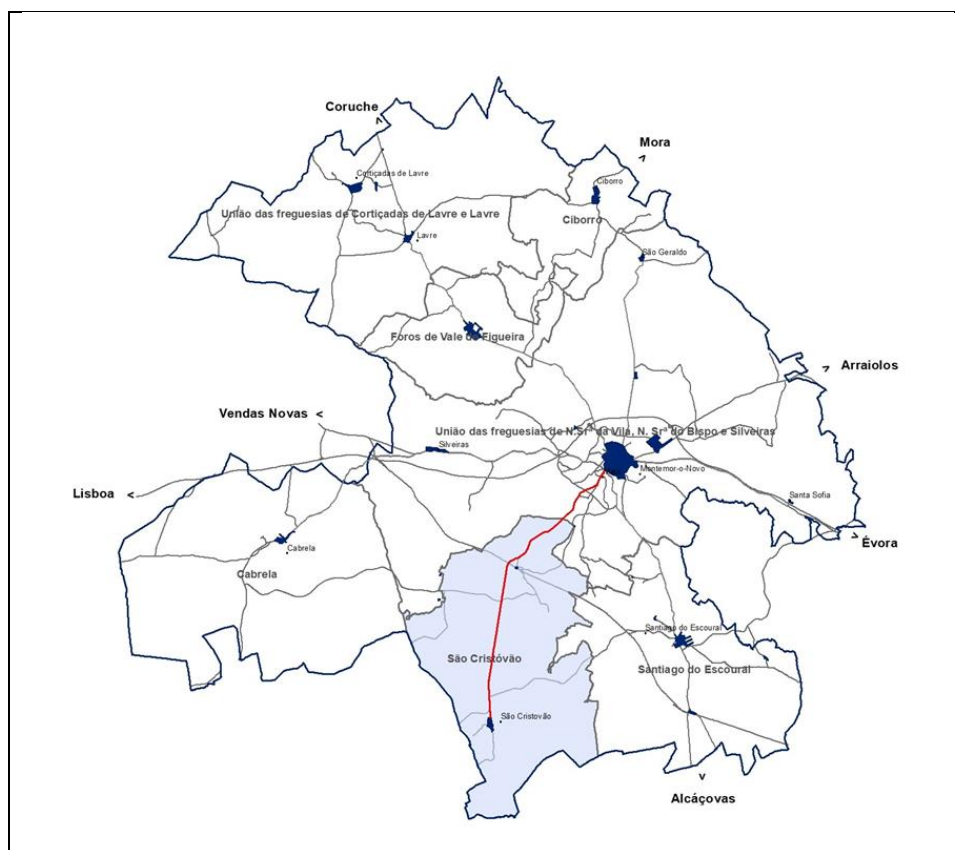
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO





ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

A aldeia acusa os problemas presentes em toda a região do Alentejo, com a sucessiva perda demográfica, envelhecimento da população, alguma degradação do parque habitacional, pouca oferta de trabalho e os consequentes retornos na degradação da qualidade de vida da população residente, com o fecho de serviços públicos básicos, ou o seu funcionamento em moldes intermitentes (exemplo do posto de saúde e farmácia com horários parciais), a decadência do tecido económico (serve fundamentalmente a população idosa que ainda reside e os poucos turistas que visitam o território) e o obsoletismo da oferta comercial e industrial ainda existente, não obstante a verificação de fluxos de procura de segunda habitação, duplicando o número de residentes nos fins de semana e períodos de férias.



Área geográfica da Freguesia de São Cristóvão



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

A pouca oferta de trabalho, de comércio e serviços e de educação (2º e 3º ciclos do Ensino Básico e Secundário) tem engrossado os movimentos diários (e a mudança de residência), sobretudo em direção a Montemor-o-Novo (cidade), Évora e Alcácer do Sal, importando também referir o deficiente serviço de transporte público.

São Cristóvão está servido pela EN 253, que liga Montemor-o-Novo (Cidade) a Alcácer do Sal, e pela EM 535 de ligação a Santiago do Escoural, não existindo, todavia, transporte de autocarro direto entre Montemor-o-Novo/S. Cristóvão/Santa Susana/Alcácer do Sal, porque o troço São Cristóvão/Santa Susana não tem carreiras.

Dispõe também de apeadeiro de Caminho de Ferro, na Torre da Gadanha (situada a 10 Km da povoação), em que, inclusive, o comboio deixou de fazer paragem.

2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO CRISTÓVÃO

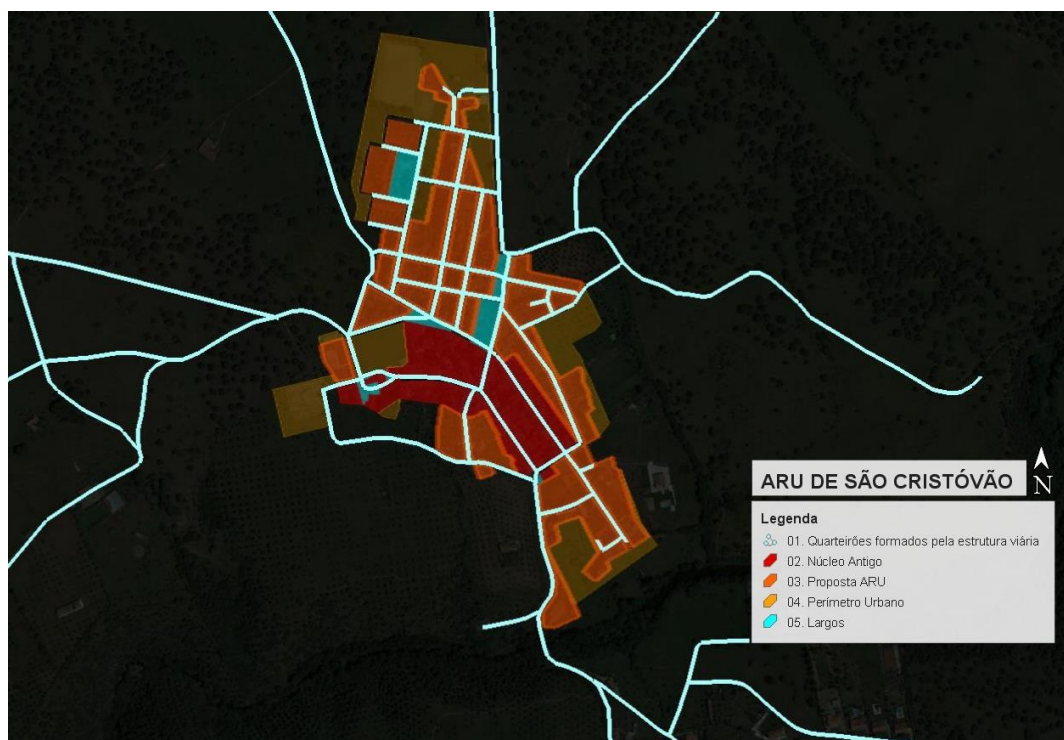
A delimitação da ARU de São Cristóvão tem como ponto de partida, o perímetro correspondente ao núcleo antigo da aldeia, classificado no RMEU como Espaço Urbano de Interesse Cultural, o qual é naturalmente incluído. Este núcleo assume uma localização sensivelmente central relativamente ao atravessamento do eixo de orientação norte/sul formado pela EM 535, eixo este que faz a ligação da EN 235 (Montemor-o-Novo/Alcácer do Sal), aqui renomeada com a toponímia urbana (Largo 25 de Abril, Rua 1º de Maio, Rua São João de Deus) e que constitui o único acesso ao aglomerado, atravessando-o e prolongando-se no estradão agrícola de acesso (sem continuidade) aos Foros da Tojeira e aos Foros do Pinheiro, localizados a sudeste de São Cristóvão. Já a Igreja Paroquial está implantada numa zona alta da aldeia, num local bastante periférico, a poente, não se relacionando diretamente com a estrutura da malha urbana do aglomerado.

As referências históricas da fundação desta aldeia apontam para uma génese relacionada com a necessidades habitacionais dos trabalhadores das herdades que envolvem o aglomerado



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

(Amendonça e Misericórdia) e esta estrutura fundiária da propriedade acabou por contribuir para a contenção da sua própria expansão urbana. Numa fase inicial, a malha urbana expandiu-se, em torno deste núcleo antigo (malha correspondente aos quarteirões mais irregulares) e, mais recentemente, para norte (malha mais reticulada), com a instalação de equipamentos desportivos no extremo norte do perímetro urbano e a construção do loteamento habitacional, imediatamente a sul daqueles. O referido eixo de acesso e de atravessamento continua a ter uma expressão central no conjunto da malha urbana atual, dividindo-a em duas metades de semelhante dimensão a poente e nascente. À semelhança do estradão de acesso a sul, pela Ponte Romana, para os Foros da Tojeira e Foros do Pinheiro, também o acesso a poente, para os Foros da Amendonça, é feito por estradão agrícola sem continuidade (CM 1143) que sai da aldeia junto ao lar e ao cemitério.



Esquema dos quarteirões formados pela estrutura viária



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

A norte de São Cristóvão, já fora do perímetro urbano e entroncando na EN 253, sai, para nascente a EM 535, fazendo a ligação de São Cristóvão à vila do Escoural e à EN 2. Ainda mais a norte, e igualmente entroncando na EN 253, sai, para poente o CM 1160, fazendo a ligação de São Cristóvão a Baldios e a Cabrela por estradão agrícola, nem sempre transitável em boas condições.

Este núcleo antigo é composto pelos quarteirões cujas frentes urbanas estão delimitadas pelos eixos longitudinais formados pelo Largo António Mouzinho Almadanim/Rua dos Correios (frente virada a norte)/Rua dos Centenários e, mais a sul, pela azinhaga do cemitério/Largo de São Cristóvão/Rua Dr. José Mouzinho/Rua de São Cristóvão. Atravessado a meio pelo eixo transversal formado pela Rua 1º de Maio/Rua General Farinha Beirão (parte) e contido a sudeste pela Travessa da Indústria/Rua 1º de Dezembro (parte).

As edificações estão dispostas em banda, ou intervaladas por acessos aos logradouros traseiros, de generosa dimensão, a que não é alheio o carácter assumidamente rural do aglomerado.

Na expansão da malha, manteve-se o cadastro dos lotes compostos por logradouros de dimensão considerável, na sua maioria ocupando as traseiras das habitações (correspondendo ao miolo vazio dos quarteirões) e, pontualmente ocupando também a frente dos lotes (como é o caso das frentes da Rua da Azinhaga ou as frentes do loteamento do Largo 1º de Maio).



Rua da Azinhaga e Largo 1º de Maio



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Alguns arruamentos são assumidamente as “ruas de trás” dos quarteirões, para onde deitam muros de quintais e portões de garagem, como são os casos da Rua Nova e alguns troços da Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim.

No perímetro inicial do núcleo antigo localiza-se a maioria dos edifícios com dois pisos, com uma expressão espacial não contínua na malha urbana da aldeia, com exceção das duas frentes urbanas mais longas que configuram o Largo 25 de Abril (sobretudo a frente virada a nascente), ambas compostas por edifícios em banda de dois pisos e de maior volumetria.

Exemplos do casario popular, de um e dois pisos:



Rua da Igreja e Largo 25 de Abril



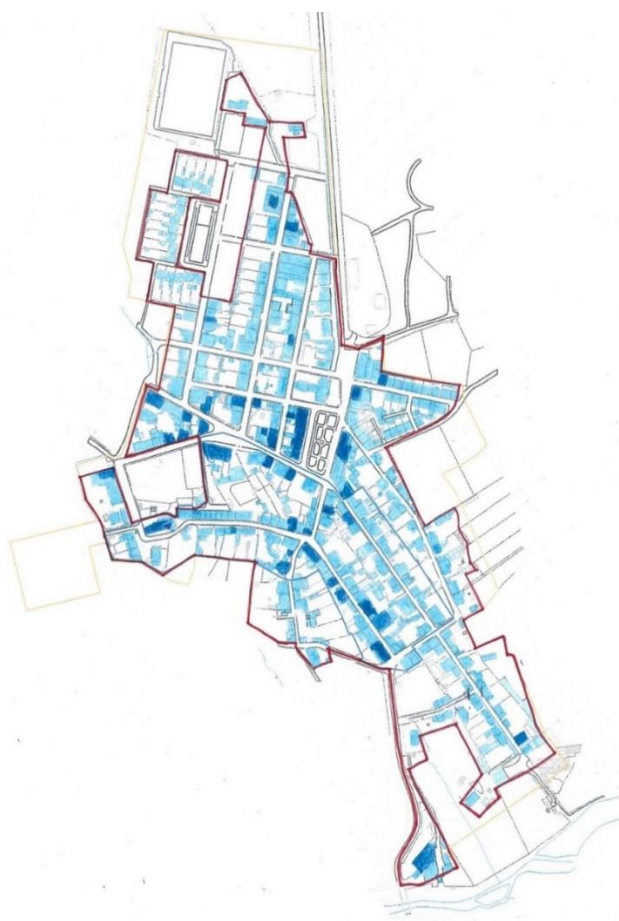
Rua Nova e Rua de São Cristóvão



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Rua Dr. José Mouzinho e Rua dos Centenários



 1 piso  2 pisos  3 pisos (zero ocorrências)



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Esta altimetria corresponde, maioritariamente, a edifícios mistos, com uso terciário (comércio e serviços) no piso térreo e uso habitacional no primeiro andar (ou de Alojamento Turístico), embora também estejam presentes edifícios de uso exclusivamente habitacional (levantamento 2021).

A maior volumetria não corresponde, contrariamente a outros aglomerados do concelho, a edifícios de carácter mais nobre ou apalaçados. Na verdade, esta tipologia não se encontra presente na malha urbana, não obstante poder distinguir-se o edificado mais humilde, com características mais simples, do edificado mais endinheirado, com mais pormenores decorativos e maior área coberta.

Em toda a área proposta para a ARU encontram-se alguns exemplares de edifícios de habitação enriquecidos com a introdução de elementos decorativos, nas platibandas e/ou nas molduras dos vãos, nas chaminés, e destacados da restante volumetria, pelas suas generosas dimensões, quer em planta, quer na altura dos pés-direitos.

Exemplos de elementos decorativos em platibandas molduras e chaminés:



Largo 25 de Abril e Largo de São Cristóvão



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Gaveto da Rua de São Cristóvão com a EM 535 e Rua Dr. José Mouzinho



Chaminés em diversos arruamentos

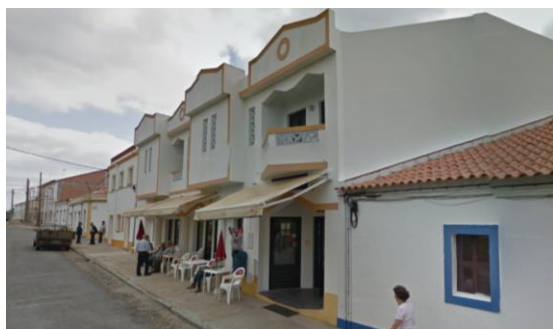


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Noutros exemplos, a altimetria de dois pisos corresponde, simplesmente, à ampliação de mais um piso em edifícios originalmente construídos apenas por um, quase sempre resultando em elementos descaracterizados e até mesmo dissonantes.

Exemplos de edifícios de dois pisos com presença dissonante na malha urbana:

Rua dos Centenários, Rua de São Cristóvão, Largo 25 de Abril, Rua Nova, Rua dos Correios, Rua da Igreja, Rua 8 de Março





ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Ainda assim, e em todo o perímetro proposto para a ARU, é claramente dominante o edificado de apenas um piso, com frente urbana singela, correspondendo à natureza “rural” do aglomerado, muitos deles seguindo uma tipologia de fachada com duas janelas e porta ao centro, por vezes ladeada por portão de garagem, com remates de cobertura formados por beirados de secção simples e, mais raramente, por platibandas de alvenaria decoradas, com dominância dos revestimentos de telhado em telha marselha e telha de aba e canudo, quase sempre contidos por molduras, socos e cunhais maioritariamente de cor azul.

Exemplos de edifícios de um piso com características rurais e diversas tipologias de fachadas:



Rua do Carrascal



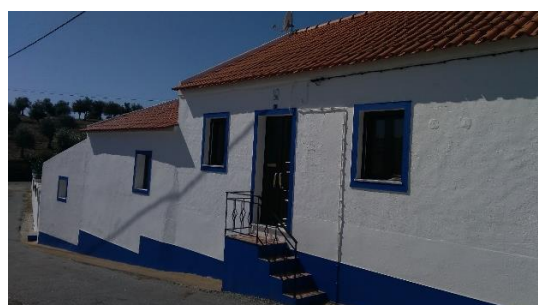
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Rua dos Centenários



Rua 1º de Dezembro e Rua Dr. José Mouzinho



Travessa da Fonte

Estão igualmente presentes alguns exemplos de edifícios com intervenções mais recentes, desintegrados, com adulterações e elementos dissonantes, como são exemplo a construção de alpendres recuados, alguns revestidos a azulejo, introdução de caixilharias em alumínio



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

anodizado, revestimentos de alisares (sobretudo os socos) com mosaicos, rebocos não lisos e instalação de dispositivos de ar condicionado ou de antenas de satélite nas fachadas.

Exemplos de edifícios de um piso com presença dissonante na malha urbana (alpendres recuados, revestimentos de azulejo, rebocos não lisos):



Rua dos Centenários



Rua 1º de Dezembro



Rua do Carrascal e Rua dos Caçadores



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Sobretudo nas zonas mais antigas, o tecido urbano apresenta algumas carências relativamente ao estado de conservação do edificado (praticamente a totalidade de edifícios em muito mau estado de conservação ou em ruína está localizada na mancha correspondente ao núcleo antigo), mas também visíveis nos revestimentos dos pavimentos de alguns arruamentos e largos. No entorno do aglomerado e a partir deste, muitos dos acessos próximos são efetuados por azinhagas e estradões em terra batida.

Segundo os dados dos Censos de 2011, explanados na Revisão do PDM de Montemor-o-Novo de 2021, existiam em São Cristóvão 247 edifícios, dos quais 153 tinham mais de 50 anos, o que corresponde a uma incidência de mais de 60%.

Atendendo a que o estado de conservação do edificado está, na maioria das situações, associado à antiguidade da sua construção, poderia extrapolar-se esta incidência para a necessidade de realização de obras de conservação ou reabilitação no parque edificado, sendo, no entanto, importante atender ao facto do perímetro da ARU ser diferente da unidade territorial que serviu de base ao referido levantamento, bem como ao tempo decorrido desde a sua realização.

Pelo mesmo motivo, os dados relativos aos alojamentos, também não refletem a realidade atual do universo contido no perímetro da ARU.

Ainda assim, servem de referência e contextualização – do total de 260 alojamentos existentes em São Cristóvão:

- 166 eram de residência habitual (cerca de 64%);
- 66 eram de residência secundária (cerca de 25%);
- 24 encontravam-se vagos (cerca de 9%).



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Exemplos de edifícios devolutos, em muito mau estado de conservação ou em ruína:

Rua Dr. José Mouzinho (3), Rua General Farinha Beirão (3), Rua dos Centenários, Rua 1º de Dezembro





ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

A delimitação da ARU tem como critério primordial a relativa uniformidade da malha urbana e da morfologia das suas edificações, quer na correspondente ao núcleo antigo, quer na correspondente à expansão urbana.

Nas duas áreas são observáveis quer os edifícios característicos destes povoamentos rurais da região alentejana, e que conferem identidade ao aglomerado, quer os exemplos descaracterizados... Quer as tipologias habitacionais, quer as de génese industrial. Em ambas se encontram elementos com valor patrimonial.

Estas tipologias não habitacionais, correspondentes ao que teriam sido antigas unidades industriais, grande parte delas atualmente desativadas, encontram-se devolutas ou usadas como armazéns ou garagens. Relativamente aos edifícios de uso habitacional, observa-se uma relativa correspondência entre o mau estado de conservação ou ruína e o facto de se encontrarem devolutos. A procura de segunda habitação para residência aos fins de semana ou no período de férias, resulta numa dinâmica rotação das habitações no mercado da compra e venda (fenómeno que, há alguns anos, estava associado a compradores mais velhos e que, agora, se abriu à população ativa que consegue trabalhar a partir de casa).

Na maioria das situações, as habitações ocupadas apresentam estado de conservação exterior razoável, ou mesmo bom, indiciando alguma preocupação dos residentes pela manutenção dos edifícios.

Também os equipamentos e serviços estruturantes da vida da população estão dispersos por toda a malha urbana.

Por estas razões, o perímetro proposto para a ARU é sensivelmente correspondente ao Perímetro Urbano contido na Revisão do PDM de 2021 (retirando-se terrenos desocupados de construção, baldios), podendo os respetivos proprietários beneficiar dos incentivos inerentes à delimitação da ARU para as obras de reabilitação do parque edificado.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SÃO CRISTÓVÃO

O perímetro da ARU de São Cristóvão ocupa uma área de cerca de 13,83 hectares (o núcleo antigo corresponde sensivelmente a 3,56 hectares).

O universo edificado da ARU de São Cristóvão é, fundamentalmente, destinado ao uso habitacional, com cada edifício a corresponder, na maior parte dos casos a um alojamento, com variações altimétricas de apenas um e dois pisos (com clara prevalência dos prédios térreos).

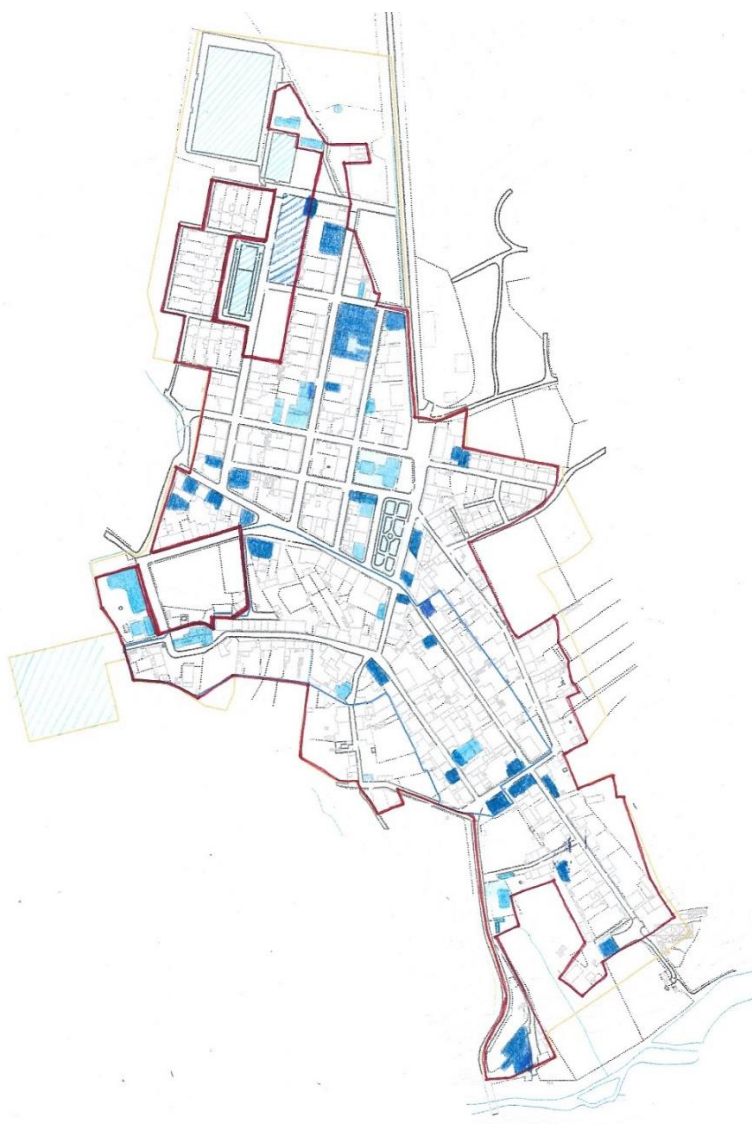
Estão presentes nesta ARU edifícios nos quais existem outras unidades funcionais não habitacionais (ocupando a totalidade do edifício ou o seu piso térreo, consoante a natureza das atividades prestadas). Foram identificados cerca de 50 edifícios onde estão localizadas utilizações não exclusivamente habitacionais (29 na vertente das atividades económicas, embora nem todas em atividade e 21 na vertente de serviços e equipamentos de utilização coletiva).

Estão igualmente presentes unidades funcionais destinadas a atividades económicas tradicionais (comércio e serviços), encontrando-se estabelecimentos de restauração e bebidas (5 cafés, 3 deles também restaurante), 2 minimercados, 2 postos de vendas de gás, e algumas unidades industriais, como são a Padaria “Pauta dos Anjos, antiga Sociedade Panificadora Estrela de São Cristóvão (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim), 1 loja de materiais de construção (Rua do Carrascal), 2 serralharias (Travessa da Indústria e Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim) e 1 empresa de construção civil.

Identificaram-se ainda algumas unidades de Alojamento Local (“Casa dos Centenários”, “Casa Santos”, “Pesca Sítio Certo”, todas na Rua dos Centenários) e Residencial (“Santos”, no Largo 25 de Abril), sendo a oferta de alojamento complementada com diversas unidades de Turismo em Espaço Rural e Casas de Campo localizadas nos Montes e Herdades circundantes à aldeia (exemplos da “Latada”, “Monte da Pereira Velha”, “Monte das Margaridas”, “Herdade da Sexta



Velha”, “Casa dos Fartos”, “Monte Pura Vida”, “Monte São Pedro da Tojeira”, “Monte Penedo do Chibato”, “Monte Velho do Pinheiro”, “Fonte dos Carvalheiros”).



Usos não exclusivamente habitacionais (Levantamento de setembro/2021)



Equipamentos e serviços de utilização coletiva



Atividades económicas



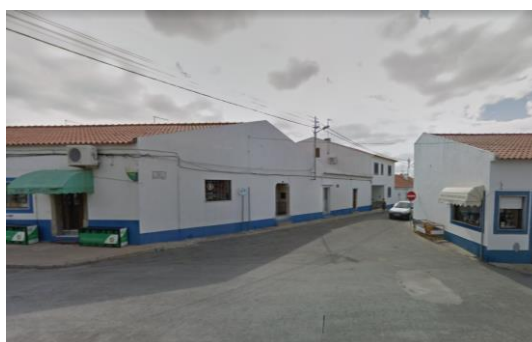
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Padaria/panificadora “Pauta dos Anjos” (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim) e serralharia (Travessa da Indústria)



3 cafés-restaurantes (“O Chouriço”, Rua de São Cristóvão; “S. Cristóvão”, Rua 8 de Março; “Santos”, Largo 25 de Abril)



2 minimercados (Largo 25 de Abril)



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Alojamentos Locais Casa dos Centenários e Casa Santos (Rua dos Centenários)

A estagnação económica está presente nos diversos exemplos de edifícios devolutos, como é o caso da antiga Moagem (Travessa da Indústria), a antiga dependência bancária da Caixa de Crédito Agrícola, encerrada em 2020 (Largo 25 de Abril), a antiga delegação da COPRAPEC de Montemor-o-Novo, encerrada em 2019 (EM 535), a antiga Cooperativa de Consumo (Rua de São Cristóvão), que também foi loja de roupa, stand de automóveis, dentista (ofertas inexistentes na aldeia), e o comércio desaparecido do Largo António Mouzinho Almadanim, com os respetivos espaços devolutos (antigo minimercado, café/restaurante, residencial, posto de correios) e do Largo 25 de Abril (3 lojas de roupa, sapataria, barbearia) e a papelaria da Rua Francisco Pereira de Sousa (igualmente ofertas inexistentes na aldeia).

Existem algumas atividades de artesanato (taleigos), costura, cabeleireiro, mas com carácter informal, sem estabelecimento próprio aberto.

Tal como noutras frentes do quotidiano da vida da população, também no campo das atividades económicas é clara a dependência crescente da oferta assegurada pela sede de concelho.

O tecido edificado dedicado em exclusivo ou parcialmente às atividades económicas é pouco expressivo, sobretudo se se considerar os exemplos de edificado correspondentes a prédios devolutos, pois, na maioria das situações, estes usos de serviços e comércio tradicional são partilhados com o uso habitacional (nas situações em que os edifícios têm dois pisos).



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Espaços devolutos de antigas atividades:



Caixa de Crédito Agrícola (Largo 25 de Abril), COPRAPEC (gaveto da EM 535 e Travessa da Paz), Cooperativa de Consumo (Rua de São Cristóvão), Café/Restaurante O Parque e minimercado Banha (Largo António Mouzinho Almadanim), papelaria Maçarico (Rua Francisco Pereira de Sousa), pecuária (EM 535, entre a Ponte Romana e a Ribeira de São Cristóvão)



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

Os edifícios com um único uso não habitacional correspondem, maioritariamente, a equipamentos e serviços de uso coletivo (com exceção das unidades industriais no ativo).

Estão presentes no perímetro da ARU de São Cristóvão os seguintes serviços e equipamentos de utilização coletiva (valências administrativas, de saúde, de segurança, sociais, religiosas, culturais e recreativas/desportivas), bem como os seguintes espaços de lazer:

- **Jardins** (Largo 25 de Abril e Largo 1º de Maio);
- **Parque Infantil** (Largo 1º de Maio);
- **Ginásio ao ar livre** (Largo 1º de Maio);
- **Balneários Desportivos do Polidesportivo** (extremo norte);
- **Edifício de Apoio** (extremo norte, utilizado pela Comissão de Festas em Honra de São Cristóvão e São Sebastião);
- **Local de recolha de resíduos volumosos/monos** (junto ao Polidesportivo);
- **Ciclovía e faixa pedonal** (ligação da EN 253 à aldeia);
- **Junta de Freguesia** (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim), com minibiblioteca, sala de exposições, valorização e recolha de resíduos (óleos alimentares, pilhas), sede da Comissão de Festas em Honra de São Cristóvão e São Sebastião, apoio operacional e garagem/armazém (em unidade contígua);
- **Escola Básica de 1º Ciclo** (Largo 25 de Abril);
- **Jardim de Infância** (edifício no recinto da Escola Básica de 1º Ciclo, antiga Cantina Escolar, Rua da Escola);
- **Salão Polivalente** (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim, em unidade contígua à Junta de Freguesia), serviço de refeições escolares, através de protocolo entre a Câmara Municipal, Junta de Freguesia e o Centro Social e Paroquial (confeção);
- **Sede do GUSS/Grupo União Sport Sancristovense** - coletividade fundada em 1930, com sala de espetáculos para eventos de cultura, recreio e desporto, sala de jogos



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

(damas/xadrez, bilhar, malha) e bar; na época pré-pandemia dinamizava o antigo campo de tiro, que servia de espaço de convívio;

- **Posto Médico de São Cristóvão** (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim, em unidade independente, no edifício da Junta de Freguesia), com funcionamento intermitente, com valências de administrativo, enfermeiro, e nem sempre de médico;
- **Posto Farmacêutico Móvel da Farmácia Central de Montemor-o-Novo** (Largo 25 de Abril), com funcionamento intermitente;
- **Posto Territorial de São Cristóvão da GNR** (Rua General Farinha Beirão), com funcionamento administrativo e patrulha;
- **Posto de Correios** (esquina do Largo 25 de Abril e Rua dos Correios), com funcionamento diário;
- **Posto de Recolha e Análises Clínicas** (Travessa da Paz);
- **Sede da ARPI – Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos de São Cristóvão** (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim, em unidade independente, no edifício da Junta de Freguesia);
- **Centro Social e Paroquial de São Cristóvão** (Largo da Igreja), com Internamento, Centro de Dia e Apoio Domiciliário;
- **Igreja Paroquial de São Cristóvão** (Largo de São Cristóvão);
- **Casa Mortuária** (Largo da Igreja);
- **Centro Pastoral “Casa Azul”** (Largo de São Cristóvão, contíguo à Igreja, com catequese);
- **ATL de Verão** (no edifício da Escola Básica, dinamizado pela Junta de freguesia);
- **Lavadouro Público** (EM 535), ainda usado pela população, inserido no conjunto “Património da Água”;
- **Parque de Merendas** (no logradouro do Lavadouro Público, inserido no conjunto “Património da Água”);
- **Sanitários Públicos** (na Rua 1º de Maio e contíguos aos Lavadouros Públicos/EM535);



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

- **Caixa MB** (Rua 1º de Maio, contígua às Instalações Sanitárias);
- **Sede da Associação dos Caçadores e Pescadores** (Rua da Escola).



Balneários Desportivos e Edifício de Apoio (junto ao polidesportivo)



Escola Básica de 1º ciclo (Largo 25 de Abril) e Jardim de Infância (Rua da Escola)



Junta de Freguesia e Posto Médico (Rua Eng.º João Rafael Mouzinho Almadanim)



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Sede do GUSS (Rua de São Cristóvão) e Posto da GNR (Rua General Farinha Beirão)



Centro Social e Paroquial (Largo da Igreja) e Casa Mortuária (Largo da Igreja)



Lavadouro Público e Parque de Merendas (EM 535)

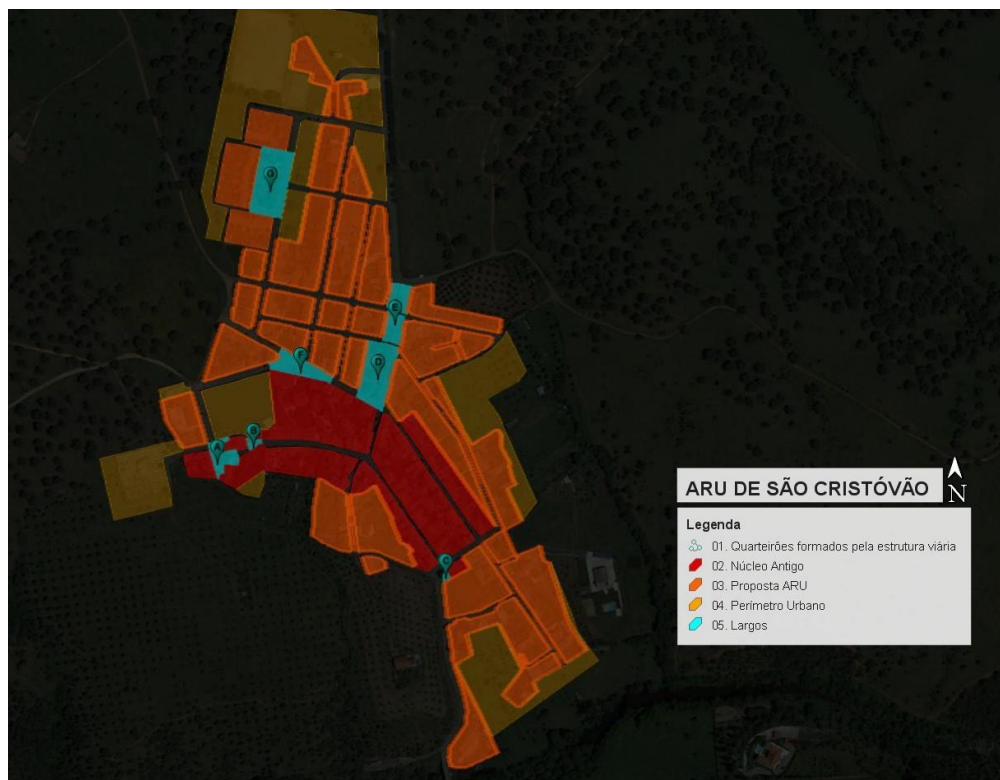


ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Instalações Sanitárias públicas; caixa MB (Rua 1º de Maio) e Sede da Associação dos Caçadores e Pescadores (Rua da Escola)

Fazem parte desta ARU os mesmos largos e praças já pertencentes ao Núcleo Antigo e os gerados na expansão da aldeia:

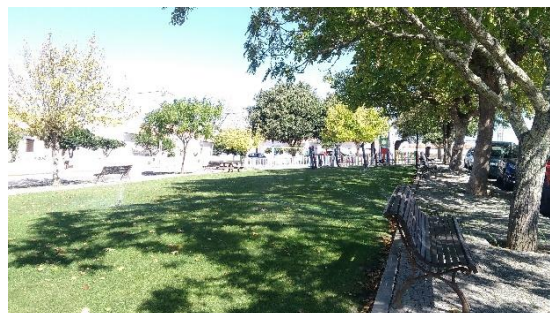


Esquema dos quarteirões com a localização dos largos



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Largos contidos na ARU:



Largo 1º de Maio



Largo 25 de Abril



Largo António Mouzinho Almadanim e Largo de São Cristóvão



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO



Largo traseiro da Igreja e Largo da Moagem

É no Largo 25 de Abril (onde estão localizados alguns dos serviços e comércio de utilização diária), também com área ajardinada e ladeado pela Escola e Jardim de Infância, estabelecimento de restauração e bebidas e paragem de autocarro) onde se observa uma maior dinâmica social).

Relativamente ao património arquitetónico e cultural, poderão mencionar-se, dentro do perímetro da ARU, os seguintes exemplos:

- Igreja Paroquial de São Cristóvão (A);
- Cruzeiro (B);
- Nichos Oratórios ou *Alminhas* (C) (D) (E);
- Escola Básica do 1º Ciclo (F);
- Antiga Moagem de São Cristóvão (G);
- Fonte Velha (inserida no conjunto “*Património da Água*”) (H);
- Chafariz (inserido no conjunto “*Património da Água*”) (I);
- Ponte Romana (já fora do perímetro da ARU, mas junto ao limite) (J).

Existem ainda fontanários/bebedouros no perímetro da ARU (no Largo de São Cristóvão, no Largo 25 de Abril e no largo da antiga Moagem), mas sem valor patrimonial de destaque.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Referências patrimoniais no perímetro da ARU

Referências patrimoniais dentro da ARU, ou fora, mas junto ao seu limite:



Igreja Paroquial de São Cristóvão e Cruzeiro



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Nichos Oratórios ou *Alminhas*



Escola Básica do 1º Ciclo e Antiga Moagem de São Cristóvão



Fonte Velha



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO



Chafariz



Ponte Romana



3 Fontanários



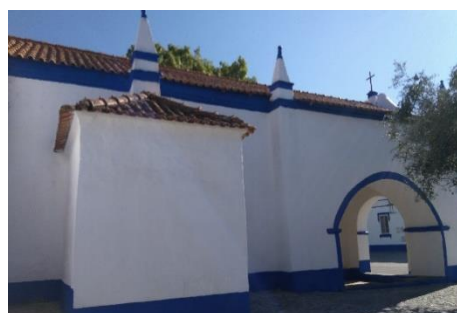
ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

A **Igreja Paroquial de São Cristóvão**, localizada num outeiro no limite poente da povoação, tem data de fundação desconhecida, mas as suas características construtivas situam-na nos primórdios do século XVI (cobertura reparada em 1534). É um edifício de composição longitudinal, com contrafortes nas fachadas laterais coroados por pináculos piramidais e galilé de três arcos e abóbada de cruzeiro, com torre sineira de planta quadrangular e motivos decorativos a azul nos socos, molduras e cunhais, sobre fachadas de alvenaria rebocada e caiada.

No interior, a nave é de planta retangular, com Capela-mor de planta quadrada de arquitetura gótica da primeira metade do século XVI, com abóbada nervurada e pinturas murais, sacristia e batistério com teto em cúpula. Guarda escultura quinhentista do santo padroeiro da freguesia.

No adro da Igreja, está localizado o **Cruzeiro**, de pedra.





ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Este edifício não tem classificação patrimonial, pelo que, na ARU (tal como na restante aldeia) não existem servidões ao património. Está, no entanto, identificado na *Carta Arqueológica* do concelho, de 2007, e incluído na listagem de edifícios com interesse patrimonial, constante do PDM de Montemor-o-Novo.

Existem três **Nichos Oratórios ou Alminhas** na aldeia, contruídos em alvenaria singela e com empenas triangulares, inicialmente destinados a estações da via Sacra das procissões do Senhor Jesus dos Passos e depois para repouso de cortejos fúnebres, conforme relata Túlio Espanca no seu *Inventário Artístico*. Estão localizados, respetivamente, no muro da azinhaga do cemitério, na Rua Dr. José Mouzinho e numa habitação do Largo 25 de Abril.

A **antiga Moagem de São Cristóvão**, propriedade privada, ainda funcionava por altura da elaboração da *Ficha de Património* da Divisão de Administração Urbanística da Câmara Municipal, datada de 1992. Trata-se de um exemplar de arquitetura industrial, do século XIX, composto por um piso em dois corpos (um principal e original, de planta quadrada e cobertura de quatro águas, e um telheiro de uma água, posteriormente fechado para anexos de apoio ao ensacamento, depósito e separação da farinha. Este telheiro tem contíguo o respetivo logradouro/pátio do prédio, onde se fazia o escoamento do produto. Por altura do levantamento patrimonial, tinha os mecanismos necessários à moagem mecânica de cereais no seu interior. Alguns documentos referem a potencialidade deste espaço como estrutura museológica desta atividade industrial. Atualmente encontra-se encerrado.

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS

Pretendendo-se essencialmente promover a reabilitação do património construído privado da ARU, incentivando o envolvimento ativo e a participação dos respetivos proprietários e demais cidadãos titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações, e de acordo



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

com os números 1 e 2 do artigo 8º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, defende-se que a ORU de São Cristóvão seja do tipo ***Simples***, ou seja, consistindo “(...) *numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução* (...)” e seja estruturada através de ***Instrumento Próprio***, conforme postulado no artigo 16º do mesmo diploma legal.

A Câmara Municipal assumirá o papel de ***Entidade Gestora***, responsabilizando-se assim pela gestão da ARU e pela coordenação, nos moldes definidos abaixo, da implementação da ORU (número 1 do artigo 10º).

3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE SÃO CRISTÓVÃO

Perspetiva-se que a execução da ORU de São Cristóvão possa **decorrer no prazo de 10 (dez) anos**, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por um período nunca superior a 5 (cinco) anos, sujeito à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

De igual modo, em conformidade com o artigo 20º-B do mesmo diploma legal, a qualquer altura, se poderá proceder à alteração do tipo de ORU aprovado, se, quer os ***Relatórios Anuais de Monitorização*** quer os ***Relatórios Quinquenais de Avaliação da Execução***, assim o sugerirem ou aconselharem.

3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE SÃO CRISTÓVÃO

Refletindo os desígnios e as premissas da *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017/Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025* (revisão de 2017) elencados anteriormente, a *Estratégia de Reabilitação Urbana* a implementar na ARU de São Cristóvão foi estruturada de modo a poder constituir um quadro de oportunidades, passíveis de contribuir



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

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.

Com base nos potenciais endógenos identificados, pretende-se atrair novos visitantes e residentes e, sobretudo, novos investimentos, desenvolvendo uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, que atente e se adeque às condicionantes e limitações físicas, funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais existentes.

Na prossecução deste intento, 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 das medidas seguintes:

- Atrair investimento privado e dinamizar a 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.;
- Travar o declínio demográfico e o abandono populacional, sobretudo das camadas mais jovens e empreendedoras;
- Divulgar a história e as *estórias* locais, reforçando o sentimento de pertença e de identidade.

Claro que para alavancar as dinâmicas económicas indispensáveis à atração de novos investimentos e à fixação da população mais jovem e ativa local, ou até à captação de novos residentes, revela-se fundamental desenhar uma estratégia de Comunicação e Marketing, capaz de, por um lado, em articulação plena com operadores e promotores turísticos, estruturar



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

pacotes integrados que permitam valorizar diferentes ofertas, de uma forma criativa e inovadora, e em simultâneo, assegurar a divulgação do potencial de atratividade local.

3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES

Considerando tratar-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 (Regulamento nº 386/2013 – RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013;
- Anular ou atenuar significativamente a presença de elementos *Desintegrados*, conforme identificação constante do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (Regulamento nº 386/2013 – RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013;
- 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.

No âmbito da implementação da ORU de São Cristóvão, e sempre que se revele necessário proceder à **priorização da distribuição dos incentivos e apoios** à reabilitação do edificado, atender-se-ão aos seguintes critérios de seleção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentem maior risco;



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

Em caso de empate (igual grau de prioridade) será privilegiado o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES

De acordo com a alínea b) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, conjugada com o número 5 do artigo 8º do mesmo diploma legal, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de prédios urbanos ou frações autónomas, localizados, ainda que apenas parcialmente, dentro da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cristóvão, é conferido o direito de acesso ao quadro de incentivos e benefícios fiscais definido abaixo, desde que sejam cumulativamente cumpridas as seguintes condições:

- Os respetivos prédios urbanos ou frações autónomas sejam alvo de ações de reabilitação promovidas e executadas nos termos do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação);
- Que as ações de reabilitação a executar respeitem as demais *Condições de Aplicação*, constantes do presente documento.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos, com vista à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins, atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis

Para todos os efeitos decorrentes da delimitação da ARU de São Cristóvão, bem como da execução da correspondente ORU, são aplicáveis as definições e os conceitos constantes do



Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e demais legislação / documentação com relevância na matéria, nomeadamente o **Estatuto dos Benefícios Fiscais/OE**.

4.1.2. Condições gerais obrigatórias

Para além das condições de aplicação dos benefícios, incentivos e outros apoios às ações de reabilitação de prédios urbanos, ou frações autónomas, tipificadas na legislação em vigor, constituem igualmente **condições gerais obrigatórias**, as seguintes:

- O projeto técnico da operação de reabilitação do edificado a executar, fica obrigado a cumprir o estipulado nos diplomas legais seguintes, salvo se incluir justificação pormenorizada, e fundamentada na legislação em vigor, da impossibilidade de respeitar tal obrigação:
 - **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação** (RJUE – Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação);
 - **Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização** (RMEU – Regulamento nº 386/2013, publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013);
 - **Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais** (Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação);
 - **Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas**, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional (Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho);
 - Legislação aplicável aos edifícios e frações autónomas, com vista à melhoria do seu desempenho e eficiência energética (incluindo o Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 7 de dezembro).



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- Não serem originadas novas desconformidades com a legislação aplicável, nem agravadas as existentes;
- Assegurar que o imóvel a reabilitar seja despojado de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas (como por exemplo, a introdução de elementos dissonantes) e que sejam mantidos os elementos notáveis e/ou considerados com valor;
- Garantir a integração do imóvel a reabilitar, na tendência dominante da sua envolvente, nomeadamente pela reposição da coerência urbana e estética da frente edificada em que este se insere, relativamente a alinhamento, volumetria e/ou cércea;
- Garantir a correção de patologias existentes, nomeadamente as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Qualquer projeto ou solução, aprovado para um imóvel a reabilitar, não constitui o direito de poder ser replicado noutras situações, diversas daquela, sobre a qual incidiu a aprovação municipal.

Não serão concedidos quaisquer apoios ou incentivos nas seguintes situações:

- Sempre que forem feitas demolições não autorizadas;
- Obras que não se realizarem de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável (ou com o projeto de alterações no decorrer da obra), ou que ferirem gravemente as indicações dos técnicos municipais;
- Ações de reabilitação que não cumpram com o estipulado na legislação em vigor e/ou que desrespeitem os termos do presente documento.

4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS

Ao abrigo da alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, estabelece-se o quadro de benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património – IMI e IMT – bem como de outros benefícios tributários aplicáveis.



Os benefícios decorrentes da aplicação dos atuais artigos **45º** e **71º** do *Estatuto dos Benefícios Fiscais* (EBF) serão concedidos nas condições determinadas naquele documento, absorvendo-se automaticamente toda e qualquer alteração introduzida por posteriores *Orçamentos de Estado* (OE).

- **Artigo 45º² do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:**

Isenção de IMI

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(Alínea a) do número 2 do artigo 45º)*

A prorrogação da isenção prevista acima está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 2 do artigo 16º do *Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais*.

Isenção de IMT

² Artigo 45º do EBF – *Prédios urbanos objeto de reabilitação*

Número 1:

“(…) Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro.

Número 3:

“(…) Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

Número 5:

“(…) A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação (...)” do reconhecimento da intervenção de reabilitação, da responsabilidade da Entidade Gestora / Câmara Municipal.

Número 7:

“(…) O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- a) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Alínea b) do número 2 do artigo 45º)*
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana, também a habitação própria e permanente. *(Alínea c) do número 2 do artigo 45º)*

Redução de taxas

Redução a metade, das taxas devidas pela avaliação do *Estado de Conservação*, para efeitos de acesso à isenção dos impostos municipais sobre o património, desde que o estado de conservação final esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom. *(Alínea d) do número 2 do artigo 45º)*

- **Verba 2.23 da Lista 1, anexa ao Código do IVA (CIVA):**

Taxa reduzida de IVA

O IVA à taxa reduzida de 6%, nas condições expressas na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aplica-se exclusivamente às obras realizadas em regime de empreitada, que cumpram cumulativamente as duas condições seguintes:

- O imóvel ou fração que vai ser alvo de intervenção de reabilitação, localizar-se dentro do perímetro da ARU aprovada;
- A intervenção a levar a cabo enquadrar-se nos conceitos do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (RJRU).



- **Artigo 71º do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação**

Dedução à coleta³

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500,00 Euros, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27º e seguintes do *Novo Regime de Arrendamento Urbano* (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

³ Número 4 do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 18:

“(…) Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da Área de Reabilitação Urbana ou da Comissão Arbitral Municipal, consoante os casos

Número 19:

“(…) As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior

Número 23:

“(…) Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”



Tributação das Mais-Valias⁴ e ⁵

1. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
2. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - a) Imóveis situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

4.2.1. Certidão de Localização e Enquadramento

Para efeitos de acesso aos benefícios fiscais previstos no **EBF**, bem como para recurso à taxa reduzida de IVA a 6%, nas condições expressas na Verba 2.23 da **Lista I anexa ao CIVA**, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre prédios urbanos ou frações

⁴ Números 5 e 7, respetivamente do artigo 71º do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*

Número 23:

(...) “Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) ‘Ações de reabilitação’ as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”

⁵ As mais-valias referidas no ponto 1. e os rendimentos referidos na alínea a) do ponto 2. devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da Área de Reabilitação Urbana, no caso, a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, que deverá remeter à administração tributária atais certificações



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

autónomas, devem dirigir-se ao *Serviço de Atendimento Geral do Município* e requerer a sua candidatura, conjuntamente com a submissão da comunicação prévia ou do pedido de licença da operação urbanística a realizar (se aplicável), pese embora, o devam fazer em requerimentos individuais e separados para cada caso.

O requerimento próprio, devidamente preenchido, incluindo a indicação de qual o benefício fiscal a que se pretende aceder, e acompanhado dos documentos obrigatórios e comprovativos da legitimidade do requerente e da prova de titularidade sobre o imóvel ou fração autónoma, deve ser instruído com:

- Cópia da Caderneta Predial Urbana;
- Indicação do título constitutivo da Propriedade Horizontal (se aplicável);
- Ata da deliberação da Assembleia de Condóminos, determinando a realização das obras nas partes comuns (se aplicável);
- Todos os elementos necessários e indispensáveis à compreensão da obra a realizar, nomeadamente Memória Descritiva e Justificativa, no caso de não haver lugar à submissão simultânea de comunicação prévia ou de pedido de licença de operação urbanística.

Confirmados todos os pressupostos obrigatórios para acesso aos incentivos e benefícios fiscais, será emitida a competente *Certidão de Localização e Enquadramento*, atestando que o imóvel/fração se localiza no interior da ARU aprovada, pelo menos em parte, e que as obras pretendidas se enquadram nos conceitos constantes do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana***, fazendo-se chegar posteriormente ao interessado, juntamente com a notificação do agendamento para a realização da ***Vistoria Inicial*** (se for o caso).

Esta certidão constitui também o comprovativo necessário e suficiente para que os interessados possam beneficiar de IVA à taxa reduzida, bastando entregá-la ao empreiteiro, solicitando que a faturação inerente seja processada com o IVA à taxa reduzida de 6%, ao abrigo da Verba 2.23 da Lista I, anexa ao Código do IVA, garantindo ainda que:



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- As obras serão executadas em regime de empreitada e nunca por administração direta;
- Toda a faturação emitida, tenha apensada por meio eletrónico, a morada e o nº de polícia do imóvel ou fração a interencionar.

Em nenhum caso, a simples emissão da *Certidão de Localização e Enquadramento*, para efeitos de acesso a incentivos e/ou benefícios fiscais, poderá ter qualquer influência na análise dos respetivos processos de licenciamento.

4.2.2. Avaliação do Estado de Conservação

O **Estado de Conservação** do edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e classificado pelos competentes serviços municipais em vistoria(s) realizada(s) para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que se manterá em vigor até à publicação da Portaria prevista no número 1 do artigo 8º do Decreto-Lei 266-B/2012, de acordo com os níveis constantes do quadro seguinte:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A determinação do **Nível de Conservação** é válida pelo período de três anos, conforme ponto 3 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.



As Vistorias (Inicial e Final)

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, enquanto *Entidade Gestora*, ficará encarregue da realização de vistorias, no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

Vistoria Inicial

A *Vistoria Inicial* deve culminar na atribuição do *Nível do Estado de Conservação* do imóvel ou fração autónoma, antes de iniciada a ação de reabilitação de que irá ser alvo.

Na *Vistoria Inicial* devem ser identificados e registados todos os elementos e outras informações que possam vir a revelar-se importantes para a *Avaliação Funcional e de Desempenho* final ou para aferir, após a realização das obras, se foram cumpridas as *Condições gerais obrigatórias*, constantes do presente documento.

Vistoria Final

A *Vistoria Final* tem por objetivo determinar qual o *Nível do Estado de Conservação* obtido com a ação de reabilitação concretizada e aferir, comparativamente com o nível de conservação inicial, se houve lugar à subida de nível exigida, quer diretamente através da *Avaliação Física* quer pela articulação dos dois métodos de análise combinados (*Avaliação Física + Avaliação Funcional e de Desempenho*), num mínimo de **BOM**.

No decurso da *Vistoria Final* serão ainda avaliados os termos de execução das obras, nomeadamente no que se refere ao cumprimento das *Condições gerais obrigatórias*, constantes do presente documento.

As vistorias, inicial e final, processam-se essencialmente pela aplicação de dois métodos combinados:

- Avaliação Física

A avaliação dos parâmetros físicos é feita através do preenchimento da *Ficha de Avaliação CMMN*, adaptada da *Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios* do NRAU, publicado



pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, seguindo as instruções de aplicação do *Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis* (MAEC).

- Avaliação Funcional e de Desempenho

A avaliação funcional e de desempenho baseia-se na análise dos três temas seguintes, visando obter obrigatoriamente 1 critério por *Tema*, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios:

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

1. Valorização de edifícios notáveis e envolvente;
2. Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
3. Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
4. Alteração (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar imóveis/frações antes desocupados/devolutos.

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

1. Certificação energética (mínimo de classe B- para edifícios reabilitados);
2. Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
3. Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
4. Separação da rede predial de águas pluviais e de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

1. Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação;
2. Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RJUE;



3. Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
4. Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Da combinação dos dois métodos de análise deve resultar a subida de, pelo menos, um nível pela avaliação física e de um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de Nível de Conservação superior

A pedido dos interessados, os serviços técnicos da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal) procederão à indicação de quais as obras necessárias para a obtenção de nível, ou níveis, de conservação superior(es), nos termos do artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, procedendo-se nestes casos conforme segue:

- Se o requerente for detentor de documento de determinação de *Nível de Conservação* válido (com data inferior a 3 anos), a indicação de quais as obras necessárias para o efeito, será decorrente da análise do referido documento;
- Caso o requerente não disponha de nenhum documento de determinação de *Nível de Conservação*, ou o mesmo já não esteja válido, proceder-se-á a vistoria prévia, para a sua atribuição.

4.2.4. Certificado do Estado de Conservação

Após a realização da *Vistoria Final*, os serviços da Câmara Municipal (*Entidade Gestora*) procederão à comparação do nível do *Estado de Conservação* inicial com o obtido após a ação de reabilitação e, caso se tenha verificado a subida de, pelo menos, os dois níveis exigidos, com o mínimo de BOM, bem como o cumprimento das demais condições obrigatórias, será emitido o *Certificado do Estado de Conservação* do imóvel ou da fração autónoma. Caso algum desses



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

pressupostos não tenha sido cumprido, o pedido de emissão do *Certificado do Estado de Conservação* será indeferido.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação, para efeitos de atribuição de benefícios fiscais ao abrigo do **EBF**, será comunicado pela *Entidade Gestora*, ao serviço de finanças da área da localização do edifício ou fração autónoma, por transmissão eletrónica de dados, disponibilizando o *Certificado do Estado de Conservação*, acompanhado do competente Certificado de Eficiência Energética, no prazo de vinte dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras efetuadas.

De modo semelhante se procederá relativamente à comunicação da eventual prorrogação da isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI).

4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS

A par dos benefícios fiscais e tributários expostos acima, foi opção do Município, disponibilizar ainda um conjunto adicional de apoios e outros incentivos à reabilitação de edifícios, relativos às taxas municipais e aos procedimentos administrativos, como estímulos complementares de política local de dinamização da reabilitação do património edificado, em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Neste contexto, a Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou aprovar⁶ o regime fiscal municipal a vigorar em 2021, consubstanciado nas seguintes medidas:

1. Fixação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), em 0,3% para os prédios urbanos.

⁶ Na sua Sessão Extraordinária de 18 de dezembro 2020, e nos termos do disposto no artigo 112º do Código do IMI (CIMI). Estas medidas estão sujeitas à aprovação *anual* da Assembleia Municipal, considerando-se as eventuais posteriores alterações e/ou adaptações, automaticamente incluídas no presente documento.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- a) **Minorar em 15%**, a taxa referida em 1., em imóveis para habitação própria e permanente, localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana; (Ao abrigo do nº 6 do artigo 112º do CIMI)
- b) **Minorar em 15%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana; (Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)
- c) **Minorar em 50%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, com contratos de arrendamento por períodos iguais ou superiores a 5 anos, que cumpram as regras aplicáveis às *Rendas Condicionadas*, de acordo com a legislação aplicável, ou arrendados ao abrigo do *Programa de Arrendamento Acessível*. (Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)

São igualmente estabelecidas reduções das taxas municipais relativas à *urbanização e edificação*, aplicáveis exclusivamente sobre obras de reabilitação do edificado devoluto, a executar nos termos do **RJRU**, incluindo, de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, ocupação da via pública por motivo de obras, recolha ou receção de resíduos de construção e demolição, ligação de ramais domiciliários, etc.

A taxa devida pela emissão da *Licença de Utilização*, fica excluída do presente quadro municipal, de apoios e incentivos à reabilitação do edificado em ARU.

Deste modo, considerar-se-ão, de acordo com o disposto no número 1 do artigo 67º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, as seguintes reduções:

- a) **Redução de 20%**, sobre obras a executar em imóveis cujo *Nível de Conservação Inicial* seja igual a **3**;
- b) **Redução de 50%**, sobre obras a executar em imóveis cujo *Nível de Conservação Inicial* seja igual ou inferior a **2**;



- c) **Redução de 70%**, quando as obras a executar, nos termos do **RJRU** e do presente documento, contemplarem uma sustentabilidade do edifício, nas classes **C, B, A, A+** ou **A++**, das classes de desempenho do sistema “*LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade*”.

O *Nível de Conservação Inicial* referido nas alíneas a) e b) será determinado através da realização de vistorias da responsabilidade da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal), a requerimento dos interessados, e terá como referencial o disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

As classes de sustentabilidade do edifício referidas, serão confirmadas mediante a apresentação do *Certificado de Bom Nível de Sustentabilidade*, emitido pela entidade certificadora (Instituto Superior Técnico – IST).

As alíneas b) e c) serão igualmente aplicáveis aos edifícios localizados na ARU, que se encontrem em ruínas e que em virtude da inviabilidade da sua reabilitação, procedam a obras de construção de uma nova edificação, subsequentes à demolição, que contemplem os requisitos exigíveis.

Os *Incentivos e Outros Apoios Municipais* serão atribuídos, nas condições do presente documento, independentemente de ser ou não apresentada candidatura a incentivos e outros benefícios fiscais.

4.4. PENALIDADES

Comprova a experiência adquirida, que a definição de um quadro de estímulos e incentivos, quer nacionais quer municipais, não é suficiente, só por si, para alavancar a reabilitação do edificado degradado e devoluto concelhio, sobretudo fora da Sede de Concelho. Importa pois, definir igualmente um regime fiscal municipal penalizador dos proprietários de imóveis



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

degradados, em ruína e devolutos, facto que determinou a aprovação⁷ pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, para vigorar em 2021, das medidas seguintes⁸:

- **Majorar em 30%**, a taxa de IMI para os prédios urbanos, fixada em 0,3%, em fogos degradados e/ou funcionalmente desadequados, considerando como tais, aqueles que face ao seu *Estado de Conservação*, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens; (*Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI*)
- **Majorar ao triplo**, a taxa de IMI para os prédios urbanos, fixada em 0,3%, em fogos devolutos há mais de um ano; (*Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI*)
- **Majorar ao sêxtuplo**, a taxa de IMI para os prédios urbanos, fixada em 0,3%, em fogos devolutos há mais de dois anos ou em ruínas. (*Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI*)

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

Considerando que a maioria ou a totalidade do edificado a intervir é pertença de privados, e nos termos do disposto no artigo 11º do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, na sua atual redação), o **Modelo de Execução** da ORU a adotar na implementação da estratégia de reabilitação estruturada para a ARU de São Cristóvão, será por **Iniciativa dos Particulares**, através da modalidade de execução por estes, com o apoio da **Entidade Gestora**, Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

*(...) As operações de reabilitação urbana simples (...) são enquadradas por instrumentos de programação, designados, (...) de **estratégia de reabilitação***

⁷ Na sua Sessão Extraordinária de 18 de dezembro 2020, e nos termos do disposto no artigo 112º do Código do IMI (CIMI). Estas medidas estão sujeitas à aprovação anual da Assembleia Municipal, considerando-se as eventuais posteriores alterações e/ou adaptações, automaticamente incluídas no presente documento.

⁸ A Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou ainda, não aplicar as medidas penalizadoras referidas, “caso o sujeito passivo em requerimento dirigido à Câmara Municipal, faça prova de que o seu rendimento líquido anual disponível não lhe permite efetuar a recuperação do imóvel em causa.”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

urbana (...), vinculando preferencialmente os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre imóveis degradados; (...)

Aliás, serão também os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, os principais beneficiários do quadro de apoios e incentivos que a Administração Central e o Município de Montemor-o-Novo disponibilizam, e que se aplicam à totalidade da ARU de São Cristóvão.

No entanto, enquanto *Entidade Gestora*, a Câmara Municipal compromete-se a gerir a ARU e a coordenar e acompanhar a execução da ORU, sempre em estreita colaboração e articulação com a Freguesia de São Cristóvão, responsabilizando-se ainda pela monitorização da sua implementação.

A intervenção da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo passará também pelo acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação e pelo apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações autónomas, situados na ARU, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários.

À *Entidade Gestora* caberá ainda o papel preponderante de estruturar toda uma política de promoção e divulgação da estratégia de reabilitação defendida para a ARU de São Cristóvão, quer junto dos proprietários privados do património edificado, quer de potenciais investidores e de promotores turísticos do mercado nacional e estrangeiro do sector.

5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, enquanto *Entidade Gestora*, assumirá as seguintes principais responsabilidades na gestão/execução da ARU/ORU, combinando transversalmente as 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., pese embora sob coordenação centralizada na Unidade Operacional para a Reabilitação Urbana e Habitação (UORUH), da Divisão de Ambiente,



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

Ordenamento do Território e Urbanismo (DAOTU), que se responsabilizará diretamente pela análise e avaliação das candidaturas aos benefícios fiscais e demais incentivos e outros apoios preconizados no presente documento:

- Inventariar o tecido edificado da ARU, identificando os respetivos proprietários, destacando com especial relevo, os imóveis ou frações autónomas, degradados, em ruína e devolutos, e manter atualizada uma *Base de Dados* contendo toda a informação recolhida (sistema de informação geográfica de suporte à gestão da ARU, cadastro predial, adequação aos regulamentos e outros instrumentos de gestão municipal relacionados, presença de elementos notáveis, etc.), de acordo com o estipulado no número 1 do artigo 65º, conjugado com o artigo 66º, ambos da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação;
- Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação, nomeadamente na relação institucional com entidades externas, se aplicável;
- Garantir a utilização dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente relativos à agilização de procedimentos, atendimento prioritário e prazos para emissão de pareceres e autorizações;
- 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**, entre outros atos de fiscalização considerados adequados;
- Proceder à certificação do *Estado de Conservação* dos edifícios;
- Assegurar as funções de *Ponto Focal* do **IFRRU**, com especial destaque para a divulgação deste *Instrumento Financeiro* e dos procedimentos em matéria de reabilitação urbana e de



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

controlo prévio das operações urbanísticas, e solicitar informação sobre as intervenções apoiadas pelo **IFRRU**, dentro da ARU, para efeitos de monitorização;

- Emitir parecer técnico vinculativo sobre as candidaturas ao **IFRRU**, de suporte à respetiva aprovação;
- 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.

5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU

No âmbito das suas funções de monitorização e avaliação da ORU, a *Entidade Gestora* assegurará o desempenho das seguintes tarefas:

- Elaborar o **Relatório Anual de Monitorização** da ORU e submetê-lo à apreciação da Assembleia Municipal.

O *Relatório Anual de Monitorização* 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, podendo basear-se nos seguintes indicadores de resultado:



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- Número e m2 de edifícios, alojamentos e espaços comerciais, de serviços ou outros não habitacionais, reabilitados;
- Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas e número de participantes em cada uma delas;
- Número de *Certidões de Localização e Enquadramento* e de *Certificados do Estado de Conservação*, emitidos para efeitos de acesso aos benefícios fiscais;
- Número de *Pareceres Técnicos* emitidos sobre projetos de reabilitação de edifícios a candidatar ao **IFRRU**, número de projetos aprovados e valor do investimento envolvido.
- Elaborar o **Relatório de Avaliação** (quinquenal) da execução da ORU, acompanhado, se for o caso, de proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, que será igualmente submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Tanto os *Relatórios Anuais de Monitorização* como os de *Avaliação* quinquenal, bem como os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal, serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Os instrumentos de execução de reabilitação urbana, previstos na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, serão aplicados nas condições expressas na legislação aplicável, em vigor, nomeadamente no **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação** (RJUE).

6.1 SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO

6.1.1 Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

- **IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

O IFRRU 2020, criado no âmbito do *Portugal 2020*, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, constituirá o principal instrumento financeiro para a reabilitação integral de edifícios afetos à habitação, equipamentos, comércio ou serviços, incluindo complementarmente, a instalação de soluções integradas de eficiência energética consideradas mais adequadas, tendo em consideração a sustentabilidade ambiental das zonas urbanas.

Os pedidos de financiamento (concretizável sob a forma de concessão de empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado), são dirigidos às entidades financeiras selecionadas para o efeito, que no Concelho de Montemor-o-Novo, são o *Banco Santander Totta*, o *Banco BPI* e o *Banco Millennium BCP*.

Os apoios são concedidos a qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada que cumpra os critérios de elegibilidade definidos.

- **Programa Casa Eficiente 2020**

Desenhado no âmbito do *Portugal 2020*, consiste num programa de financiamento, através da concessão de empréstimos em condições mais favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações habitacionais particulares, podendo incidir nas partes privadas ou nas partes comuns, e com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, sem a obrigatoriedade de estarem localizados em ARU.

- **Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**

Este *Programa* financia a reabilitação de imóveis destinados a arrendamento, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total,



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

incluindo todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios.

A reabilitação de edifícios é apoiada nas seguintes condições:

- Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana;
- Destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas;
- Que estejam livres de ónus e encargos;
- Cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis.

Podem candidatar-se a este programa, pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes, que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra, no âmbito de contratos de empreitada.

• ***A Nova Geração de Política de Habitação***

A NGPH considerou dever ser dada prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado, e nesse contexto, a ***Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031***⁹, veio estabelecer como pilares fundamentais, a reabilitação urbana, o arrendamento habitacional e a qualificação dos alojamentos, propondo a figura da *Estratégia Local de Habitação* (ELH), enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal e, sobretudo, enquanto condição primordial de acesso ao *Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito*¹⁰, dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas contemplando também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível, no mercado.

⁹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 2 de julho.

¹⁰ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio; Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto; Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Ora, tendo já concluída a sua **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, o Município garante assim, a possibilidade de acesso da população carenciada a viver em condições indignas, aos apoios financeiros para a reabilitação de habitação própria e permanente, consubstanciados no **Programa 1º Direito**.

No entanto, deverão ainda ser considerados outros instrumentos de política de habitação, pela relevância significativa que poderão assumir, na prossecução dos objetivos estratégicos e de execução da ORU de São Cristóvão, nomeadamente:

- **Porta 65 Jovem¹¹**

Consiste num sistema de apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente, por jovens entre os 18 e os 35 anos (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), aliando os objetivos de promoção da sua emancipação e do arrendamento urbano.

6.1.2 Instrumentos e mecanismos financeiros municipais

- **Programa Integrado de Apoio Social “Mor Solidário”**

De iniciativa municipal, o *Programa Mor Solidário*, visa combater a pobreza e a exclusão social no Concelho e combater a desertificação das áreas de génese mais antiga das malhas urbanas concelhias, contendo essencialmente 3 eixos com relevância significativa para a implementação da ORU – Eixos 4 (Medida 2), 5 e 7.

As diversas tipologias e modalidades de apoio, as condições de acesso e os critérios de atribuição dos apoios previstos, constam de normativos específicos, disponíveis na página oficial do Município.

- **Eixo 4 – Apoio ao Acesso à Habitação / Medida 2 - Arrendamento Jovem**

¹¹ Portaria n° 277-A/2010 de 21 de maio; Portaria n° 4/2018, de 4 de janeiro.



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

Tendo por objetivos principais, promover a capacitação e a organização familiar, garantindo um impulso inicial com vista à autonomização habitacional dos jovens, minimizar progressivamente as dificuldades de acesso à habitação, promover a reabilitação do tecido habitacional devoluto e a captação e fixação da população mais jovem.

○ **Eixo 5 – *Melhoria das Condições de Habitabilidade***

Tendo por objetivos principais, apoiar os munícipes carenciados na recuperação de habitação degradada, própria ou alugada, na requalificação das condições de acessibilidade e segurança das suas habitações e, em termos gerais, incentivar a recuperação do tecido edificado de uso próprio.

○ **Eixo 7 - *Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade***

Tendo por objetivos principais, o incremento e consolidação de postos de trabalho, o apoio às dinâmicas empresariais encubadas localmente e a reabilitação e reutilização do tecido comercial devoluto.

6.2 OUTROS INSTRUMENTOS

Como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local e de acordo com o estipulado nos artigos 55º a 59º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, a *Entidade Gestora*, Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, poderá ainda fazer uso dos seguintes instrumentos de execução, recorrendo aos mecanismos legais disponíveis:

- Imposição de obras coercivas¹², aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;

¹² De acordo com o número 1 do artigo 73º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, “(...) *Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.*”



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)

SÃO CRISTÓVÃO

- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado, nos termos previstos na legislação em vigor.

Em todo o caso, a *Entidade Gestora* pretende instituir a notificação sistemática de proprietários para a realização de obras de reabilitação, e, apenas quando absolutamente imprescindível, optar pela decisão sobre a execução de obras coercivas e/ou pelo arrendamento forçado.

Pretende ainda, proceder à revisão dos normativos municipais aplicáveis, nomeadamente o **RMEU**, expurgando-o das atuais regras obsoletas e/ou inadequadas e criar manuais de boas práticas que promovam a sustentabilidade e o bom desempenho ambiental dos edifícios, enquanto instrumentos de simplificação dos processos de licenciamento de obras particulares.

6.3 DINÂMICA E CONDICIONANTES

Os apoios e incentivos previstos no presente documento podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, quer em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer, quer de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações nesse sentido, serão automaticamente absorvidas, com as devidas adaptações.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção nova a edificar em lote vazio.

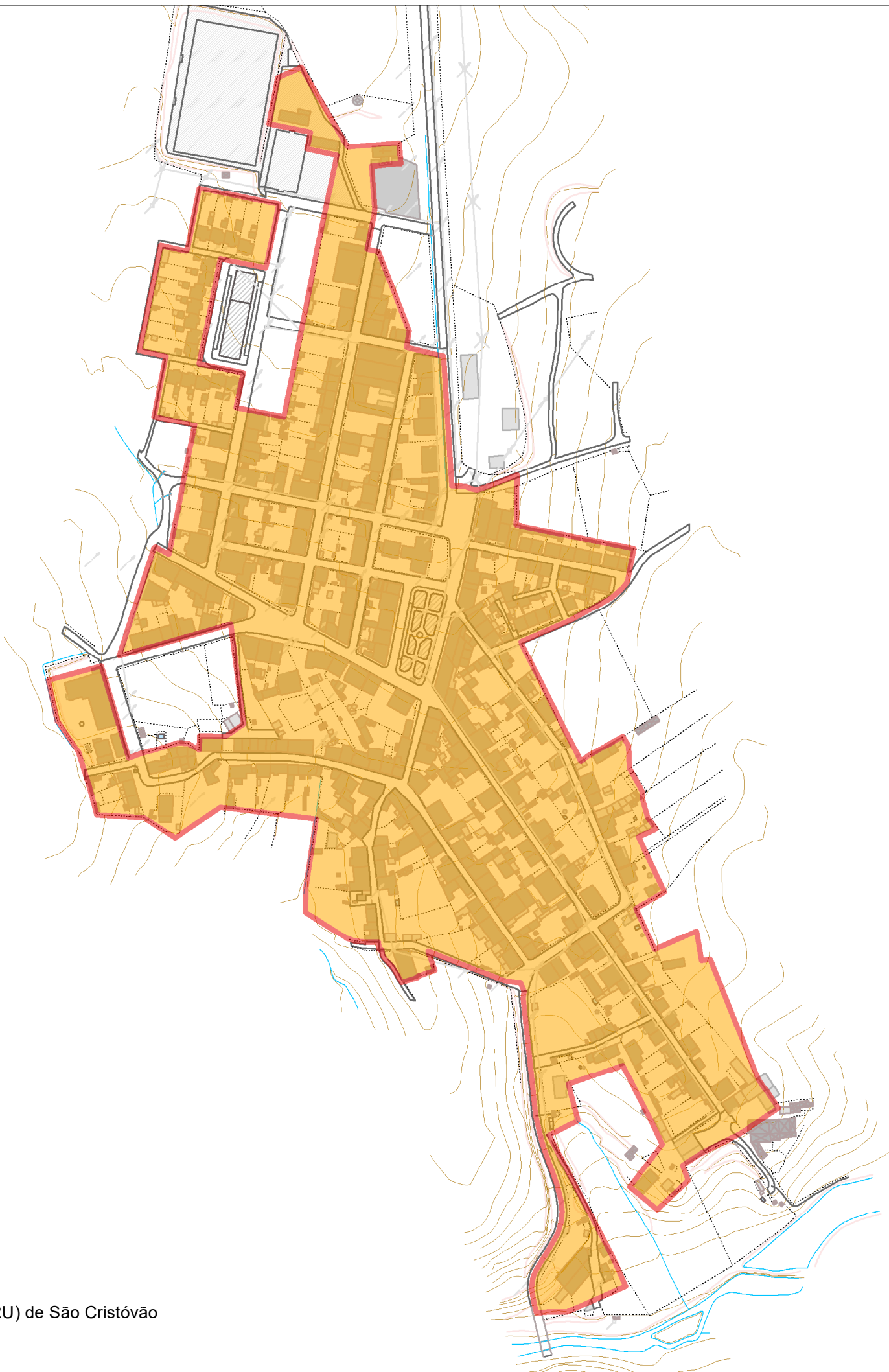
Montemor-o-Novo, novembro 2021



ARU / ORU – NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL (PDM)
SÃO CRISTÓVÃO

7. ANEXO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SÃO CRISTÓVÃO



Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cristóvão