



# MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

(ARU)

Proposta de Delimitação



Memória Descritiva e Justificativa

---



# MUNICÍPIO DE REDONDO

## Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

### Índice

1. Introdução	3
2. Enquadramento	4
2.1. Enquadramento legal	4
2.2. Enquadramento territorial	4
2.3. Enquadramento histórico e urbanístico	5
3. Delimitação	6
3.1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	6
3.2. Objetivos	12
3.3. Efeitos	13
3.4. Proposta de benefícios fiscais	14



# MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

## 1. Introdução

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

In: preâmbulo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

As autarquias locais são um dos principais agentes que têm o dever de promover as medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas degradadas.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Tendo a Câmara Municipal de Redondo consciência da importância da reabilitação urbana, tem vindo a fazer um esforço significativo para melhorar a imagem da concelho, quer ao nível do seu espaço público, quer ao nível do edificado, pelo que decidiu dar início ao procedimento para a delimitação de uma ARU para a vila de Montoito.

Face às intervenções já executadas e às que se pretende vir a realizar, optou-se por uma “...operação de reabilitação urbana sistemática”, a qual...“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”

A delimitação da ARU, será feita com a elaboração e a submissão da aprovação da ORU em paralelo.

A presente memória descritiva e justificativa pretende assim, justificar e apresentar os critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU, bem como os objetivos estratégicos a prosseguir, e ainda o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.



# MUNICÍPIO DE REDONDO

## Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

### 2. Enquadramento

#### 2.1. Enquadramento legal

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”

Este diploma “... aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.”

#### 2.2. Enquadramento territorial

De acordo com o diploma atrás referido, as “... áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”



## MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

### 2.3. Enquadramento geo-histórico: Uma vila no Alentejo Central

Montoito - Um pouco da sua História

Quem percorrer o Alentejo encontra a vila de Montoito no triângulo formado pela cidade de Évora e pelas vilas de Redondo e Reguengos de Monsaraz, 18 km a Sul da primeira e 12 km a Ocidente desta última, numa planura cortada por um afluente da ribeira do Degebe que desagua, por sua vez, no Guadiana.

É zona de terras de sementeira, montados de sobro e azinho, olivais, vinhedos demarcados, de gados e de caça e atualmente algum regadio implementado pelo perímetro de rega da barragem da Vigia.

Do seu nome nada se sabe. Mas se atendermos á constituição da palavra (Monte-outo, que deu Montouto e depois Montoito), julgamos plausível aventar a hipótese de esta denominação advir de oito Montes alentejanos, cujo trabalho e incremento agrícola deram origem ao agregado populacional que é agora o povoado.

Ou mesmo, derivar antes do significado da palavra outo que quer dizer palheiro, possivelmente por ter sido uma região muito forrageira (ter muita palha para gado).

Montoito é realmente uma curiosa palavra composta também por oito letras, algarismo que simboliza a “regeneração” É, efetivamente, uma povoação muito antiga que se perde nos primórdios da nacionalidade. Couto de colonização rural, antiga comenda (terrenos que antigamente eram dados por benefícios de serviços prestados, em geral a Ordens religiosas ou militares) da Ordem de Avis e depois da Ordem de Malta (ordem militar com o nome primitivo de Cavaleiros Hospitalários de S. João de Jerusalém, depois de Rodes e por fim de Malta), Montoito, como era conhecida, era pertença de Pedro Anes – Reposteiro (pessoa que tinha à sua guarda todo o mobiliário da Casa Real) de EL-REI D. Afonso III e de sua mulher Sancha Anes.

Foi este monarca que lhe concedeu carta de foro, em 3 de Janeiro de 1270. Em 1286, foi concluída a venda de tudo o que tinham neste termo a D. Leonor Afonso-filha bastarda de EL-REI D. Afonso III e de D. Elvira Esteves-por “3.000 libras da moeda antiga”.

A terceira parte de Montoito adquiriu-a a Ordem de Malta por troca com o 3º Conde de Barcelos. D. Pedro Afonso, filho bastardo de D. Dinis e a sua mulher D. Branca Peres, com a Vila do Eixo, e que veio mais tarde a ser confirmada. Montoito ficou, portanto, pertença total da Ordem, a partir de 1362.

Montoito e arredores possuem 3 igrejas, uma das quais em quase completa ruína – a de S. Vicente de Valongo – que foi comendatária da Ordem de Malta



## MUNICÍPIO DE REDONDO

### Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

e está hoje integrada no concelho de Évora, mas que conserva ainda a capelita batismal com frescos datados de 1609; A igreja Matriz de N. Senhora da Assunção, ou como tem sido sempre conhecida, “Igreja Abaixo”, situada no extremo Sul do aglomerado, pegada ao cemitério e a igreja do Espírito Santo que está no centro do povoado, desconhecendo-se igualmente a altura em que foi erigida. Situada na praça principal – 9 de Abril – teve um hospício anexo com “a roda dos enjeitados”, dependente da Ordem de Malta que funcionava como Misericórdia, e que está perpetuado no nome da travessa onde existiu: Travessa do Hospital.

Da Invocação do Espírito Santo, a sua fronteira data do século XVII, com portal encimado pela cruz de Malta com data de 1603. Possui capela do Senhor Jesus dos Passos em estilo de rococó. Apresenta interessante torre sineira, que já não é primitiva, com relógio de 1969, cujo alçado lateral se continua com as dependências da antiga irmandade e onde hoje se encontra a sede da Junta de Freguesia. Algumas das suas paredes interiores ainda escondem, sob a cal branca, frescos representativos de obras misericordiosas.

Montoito apesar de não ser uma vila muito grande possui várias Entidades Públicas e Associações locais envolvidas no processo de participação na sociedade.

### 3. Delimitação

#### 3.1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A delimitação da ARU da Vila de Montoito abrange uma área de 9,67 ha, conforme planta anexa e é caracterizada pela existência de equipamentos públicos como o Parque de Feiras, o Centro Escolar-rede pré escolar e ensino básico, Casa do Povo onde funciona um lar de 3ª idade com alojamento, um Parque de Merendas e uma vasta área de terreno conhecido por Rossio, onde terminam um conjunto de arruamentos do reticulado típico da Vila.

O conjunto de equipamentos referido determina a necessidade de uma intervenção na zona vazia do Rossio de modo a valorizá-la ambientalmente e a estabelecer circuitos de ligação entre a parte norte e a parte sul da mesma, a proteger de forma sustentada a proximidade do corredor da E.R.381. Acresce a mais-valia de fruição deste espaço depois de requalificado pelos utentes dos equipamentos coletivos existentes bem como a melhoria da ligação dos arruamentos da vila que nele convergem contribuindo para uma melhor acessibilidade e maior segurança quer para o trânsito de viaturas quer para o trânsito pedonal.



## MUNICÍPIO DE REDONDO

### Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

Estes objetivos serão conseguidos através da criação dum Parque Ambiental na zona do Rossio com as premissas atrás referidas.



Largo do Rossio



Parque de Feiras



## MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito



Casa do Povo



Centro Escolar



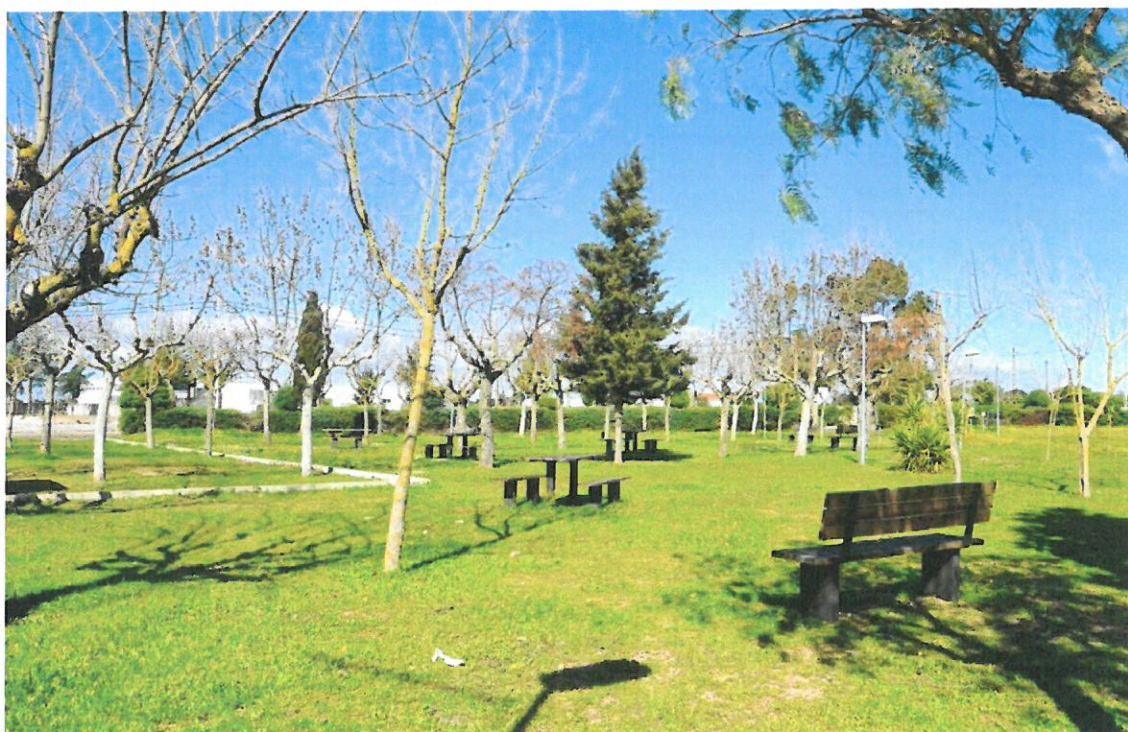


## MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito



Casas com fachada para o Rossio



Parque de Merendas



# MUNICÍPIO DE REDONDO

## Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito





# MUNICÍPIO DE REDONDO

## Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito





## MUNICÍPIO DE REDONDO

### Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

Com base no anteriormente descrito a delimitação da Área de Reabilitação Urbana proposta pretende consolidar o tecido urbano da Vila de Montoito, melhorar a funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, promover a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, a melhoria da circulação viária, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das redes de águas, saneamento e eletricidade, bem como a implementação de redes de comunicações de acordo com as novas tecnologias de informação e comunicação

Com base no anteriormente descrito a delimitação da Área de Reabilitação Urbana proposta pretende consolidar o tecido urbano da Vila de Montoito, melhorar a funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, promover a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, a melhoria da circulação viária, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das redes de águas, saneamento e eletricidade, bem como a implementação de redes de comunicações de acordo com as novas tecnologias de informação e comunicação

### 3.2. Objetivos

A definição da ARU para a vila de Montoito tem como objetivos:

“Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser tomada pela Câmara Municipal de Redondo”, nomeadamente:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbano.



## MUNICÍPIO DE REDONDO

### Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Continuar o trabalho que a Câmara Municipal tem vindo a desenvolver nos edifícios públicos quanto à adoção de critérios de eficiência energética e fomentar a adoção dos mesmos nos edifícios privados.

### 3.3. Efeitos

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

- a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).



## MUNICÍPIO DE REDONDO

### Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

- c) Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

#### 3.4. Proposta de benefícios fiscais

##### 3.4.1. Quanto ao IMI

Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana da vila de Montoito, que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de redução de 50 % do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) durante cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;

##### 3.4.2. Quanto ao IMT

A primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana da vila de Montoito e que se destine exclusivamente a habitação própria e permanente beneficia de redução de 50 % do IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis);

##### 3.4.3. Quanto às taxas administrativas

As taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Redondo no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU da vila de Montoito serão reduzidas em 50 %.

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da operação realizada. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Entidade Gestora fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.



## MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

### DEFINIÇÃO

- «Ações de reabilitação» as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. [Ponto 22, alínea a), art.º 71º do EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

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

### 1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da intervenção, com vista a apurar o grau de melhoramento efetuado na intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

Para esta análise será utilizada a «Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios» do NRAU, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e segue as instruções de aplicação do «Método de Avaliação do Estado de Conservação Imóveis» (MAEC).



## MUNICÍPIO DE REDONDO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

### 2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

A aplicação desta segunda análise só decorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- Um nível pela avaliação física ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

### CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

#### TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;

Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;

Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;

Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

#### TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL





## MUNICÍPIO DE REDONDO

### Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montoito

Certificação energética (mínimo de classe B- para edifícios reabilitados);

Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);

Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);

Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

### TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;

Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;

Criação de estacionamento no interior da propriedade, um por fogo/unidade de ocupação;

Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

