

Plano Local de Habitação

Évora

Áreas de reabilitação urbana para o concelho de Évora 2020-2026
Bolsa de reabilitação de edificado a custos controlados



CÂMARA MUNICIPAL
DE ÉVORA



Évora, 5 de novembro de 2019

Ficha técnica

Coordenação | Susana Mourão | CME
Cadastro | Rui Letras | CME
Logotipo | Maria João Raimundo | CME
Site | Paula Santos | CME
Georreferenciação | Júlio Mateus | CIMAC

	Índice	
	Introdução	
	1. O Plano local de habitação de Évora	5
1.1.	A planta com a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho de Évora	7
1.2.	Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos a prosseguir	9
1.3.	O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais	10
	1.4. Apoios financeiros	11
	2. O que propomos fazer?	12
2.1	Levantamento, cadastro e georreferenciação alojamentos más condições habitabilidade e vagos	13
	2.2. 1ª Fase Dialogar comunicar	14
2.3.	2ª Fase Definir as operações de reabilitação urbana no concelho de Évora	15
	2.3.1. Resumo sobre as operações de reabilitação urbana	16
2.4.	3ª Fase Executar as operações de reabilitação urbana 2022 2026	19
	3. Cronograma	19
	4. Resumo do processo de delimitação às operações de reabilitação urbana: Bolsa de reabilitação a custos controlados	20
	5. Legislação	21
	Anexo	

INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política de 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.¹

Por reabilitação urbana entende-se “a forma de intervenção integrada sobre o tecido existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.”²

Neste sentido, o município deverá promover a reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) ou seja “áreas 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”³

Por outro lado, a reabilitação isolada de edifícios ou frações, que “ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída

¹ Regime Jurídico da reabilitação urbana, Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro;

² *Idem*;

³ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/ 2012 de 14 de Agosto

há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e de segurança.”⁴

A delimitação das áreas de reabilitação urbana⁵ é da competência da Assembleia Municipal de Évora e para agilizar e dinamizar a reabilitação de edificado no concelho, propõe-se o procedimento de flexibilização e simplificação⁶ do processo de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana⁷.

1. O Plano local de habitação de Évora

O Plano local de habitação para o concelho de Évora é transversal aos objetivos da Lei de bases gerais da política de solos, ordenamento do território e de urbanismo, respondendo nomeadamente a uma política de habitação que permita resolver as carências habitacionais existentes no concelho. Neste contexto, o Plano Diretor Municipal de Évora propõe no seu programa “Definir uma Política Habitacional Concelhia” através “Qualificação e expansão do parque habitacional existente” desde nomeadamente no ponto 1.5:

- Incentivar a promoção de edifícios unifamiliares de promoção cooperativa nas povoações rurais com melhor acessibilidade à cidade de Évora;
- Qualificar as habitações do Centro Histórico, visando a manutenção do uso residencial;
- Promoção da melhoria das cozinhas e instalações sanitárias das habitações das povoações rurais;

⁴ Lei nº32/ 2012 de 14 de Agosto, art.º1, c)

⁵ Lei nº32/ 2012 de 14 de Agosto, art.º 7, nº1, a)

⁶ Lei nº32/ 2012 de 14 de Agosto, art.º1 a)

⁷ De acordo com o art.º 7, nº3 “a aprovação da área de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”

Neste contexto, o Plano local de habitação vai ao encontro da proposta de “Definir uma Política Habitacional Concelhia”, que a partir do volume das necessidades de ordem qualitativa de 941 alojamentos (previsionais) e do volume das necessidades de ordem quantitativa de 1120 alojamentos (previsionais), que comparando com a estimativa de 2000 alojamentos vagos, podemos afirmar, que estamos numa transição paradigmática: da construção de edifícios para a reabilitação de edifícios.

Assim, a reabilitação urbana é um fator estruturante para a coesão social no concelho de Évora⁸, porque as carências qualitativas e quantitativas de habitação assim como, os recursos disponíveis (alojamentos vagos) manifestam-se em todo o concelho de Évora, sendo possível conhecer, localizar e identificar as áreas degradadas assim como, áreas de intervenção prioritária e integrada no concelho⁹.

Para promover a coesão social destas áreas de intervenção prioritária e integrada no concelho de Évora, é essencial um programa de reabilitação de edificado que vá ao encontro da resolução das carências habitacionais e promover o *mix* residencial nestas áreas degradadas, através do desenvolvimento e consolidação de uma bolsa de reabilitação do edificado devoluto para arrendamento (apoiado, condicionado e acessível).

Esta bolsa de reabilitação de edificado a custos controlados consiste na:

- a) Reabilitação as habitações de pessoas e ou agregados familiares que residem com graves carências habitacionais no concelho - sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação habitacional e em situação de carência económica – Estratégia local de habitação para as graves carências habitacionais 2020 I 2026;

⁸ Plano local de habitação de Évora, Eixo 3

⁹ As dinâmicas e necessidades habitacionais: áreas de intervenção integrada e prioritária no concelho de Évora 2001 I 2011;

- b) Reabilitação de edifícios devolutos a custos controlados no concelho (públicos e privados), com o objetivo de dinamizar o arrendamento apoiado, condicionado e acessível no concelho de Évora 2020 | 2026.

1.1. A planta com a delimitação das Áreas de reabilitação urbana para o concelho de Évora

A proposta que se apresenta de delimitação das áreas de reabilitação tem como objetivo integrar as áreas de intervenção prioritária e integrada e estabelecer uma estratégia ou programa estratégico de reabilitação de edificado. Assim, propõem-se como áreas de reabilitação urbana todos perímetros urbanos definidos no âmbito do Plano diretor municipal de Évora, que identificamos e a planta em anexo 1:

1 - O perímetro urbano de Évora

2 – Os bairros periféricos: bairro 25 de Abril, bairro da Caeira, bairro Santo António, bairro das Espadas;

3- Os aglomerados urbanos sede de freguesia rural: Azaruja, Canaviais, Guadalupe, Nossa Senhora da Boa Fé, Nossa Senhora da Graça do Divor, Nossa Senhora de Machede, São Manços, São Miguel de Machede, São Sebastião da Giesteira, Torre de Coelheiros, Valverde e Vendinha;

4 - Outras Aglomerações: bairro de Degebe, Estação C. F, Alcáçovas, Santo Antonico, Senhor dos Aflitos, São Braz do Regedouro, São Vicente de Valongo e Vale Nobre;

Para além desta proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho, propõem-se ainda, os imóveis degradados fora das áreas de reabilitação urbana com mais de 30 anos.

1.2. Memória descritiva e justificativa com os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos a prosseguir

Esta proposta de delimitação das áreas de reabilitação urbana tem como objetivo dinamizar a reabilitação de edificado no concelho, nomeadamente para implementar a bolsa de reabilitação a custos controlados com o objetivo de promover o *mix* residencial nestas áreas degradadas. Ou seja, sabendo que as graves carências habitacionais e os alojamentos devolutos localizam-se nas áreas prioritárias, propõe-se uma intervenção integrada com o objetivo de resolver as necessidades habitacionais dos agregados familiares com carência financeira e promover o arrendamento sobretudo condicionado e acessível para agregados com rendimentos mas sem acesso ao mercado habitacional.

Assim, a promoção de uma bolsa de reabilitação de edificado a custos controlados, tem como objetivo passar de uma política da oferta pública de habitação para os mais carenciados para uma política orientada para o acesso universal do direito à habitação (desafio 1.1):

- 1- Reabilitar as habitações de pessoas e ou agregados familiares que residem com graves carências habitacionais no concelho, com valor máximo por m² de reabilitação a 603 euros¹⁰ (precariedade, sobrelotação, insalubridade e inadequação habitacional, em situação de carência financeira);
- 2- Reabilitar os edifícios devolutos a custos controlados no concelho (públicos e privados), com o objetivo de promover uma oferta de arrendamento apoiado, condicionado e acessível, tendo como referência 603 euros até ao valor referência da portaria 65/2019 de 19 de fevereiro¹¹;

¹⁰ DL nº 37/2018 de 4 de Junho

¹¹ Vem rever a portaria 500/97 de 21 de julho e em parte a portaria 371/97 de 6 de junho, com o objetivo de incorporar a Nova geração de políticas de habitação que alargou o modelo de intervenção das cooperativas de habitação;

A partir desta delimitação de áreas de reabilitação urbana pretende-se assumir a passagem da reabilitação de edificado como uma exceção - Centro Histórico de Évora - para uma regra no concelho de Évora. Ou seja, assumir a passagem de uma política assente na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de habitação para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento (conforme o desafio 1.2.). Por último, a proposta de área de reabilitação urbana – Perímetro urbano de Évora – integra a área de reabilitação e respetiva operação de reabilitação urbana – Centro Histórico de Évora, de acordo com Aviso n.º 2347/2019 - Diário da República, 2.ª série — N.º 29 — 11 de fevereiro de 2019.

1.2. O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais¹²

Perante o PAEL, o Município está sujeito a um conjunto de medidas previstas na Lei nº43/2012 de 28 de agosto, no que diz respeito à Derrama e ao IMI. Ou seja, estamos sujeitos à taxa máxima prevista e os benefícios fiscais poderão estar comprometidos.

Contudo, perante os novos desafios do Plano Local de Habitação para o concelho de Évora propõe-se uma política fiscal para a habitação, como a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) pelo período de 3 anos e poderá ser renovado mais 5 anos no caso de habitação permanente própria ou arrendamento condicionado e acessível, nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Por outro lado, a Câmara municipal enquanto entidade gestora possui competências para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutas, para efeitos de aplicação do disposto do D.L. nº159/2006 de 8 de Agosto¹³, com as alterações do DL

¹² Da competência da Assembleia municipal

¹³ As taxas previstas são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio - capítulo X – CIMI- taxas, artº112, nº3

67/2019 de 21 de Maio¹⁴, por deliberação da Assembleia Municipal, agravar o IMI para o triplo de edifícios devolutos.

Quanto à isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) propõe-se para as 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 e na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar para arrendamento de habitação permanente, em arrendamento apoiado, condicionado e acessível.

A aplicação da taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) de 6% nas faturas referentes a obras de reabilitação de imóveis¹⁵ de empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em área de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

1.3. Apoios financeiros

Perante os novos desafios do Plano Local de Habitação para o concelho de Évora apresentam-se os instrumentos aprovados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação:

- **Porta de entrada** - destina-se a necessidades urgentes de alojamento para dar resposta às famílias que ficaram privadas das suas habitações em virtude de desastres naturais, por exemplo;
- **Primeiro Direito** – destina-se a graves carências habitacionais para dar resposta às famílias em condições indignas. Este programa é central na política de habitação e assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), associações de moradores e cooperativas da habitação e construção, constituídas por

¹⁴ Aguardamos a publicação de informação do INE por m2 de venda e arrendamento trimestral desagregada para definição de “zona de pressão urbanística”

¹⁵ Alínea a, nº 1 do artigo 18 do Código do IVA - Decreto-Lei nº 394-B/84, de 26 de Dezembro

agregados familiares elegíveis neste programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para a disponibilização de várias soluções habitacionais;

- **Indicadores de preços e acessibilidade habitacional** – visa a disponibilização regular de informação sobre preços e acessibilidade no mercado de habitação, como o objetivo de conceber, operacionalizar, avaliar e aperfeiçoar as políticas públicas, como por exemplo, o Programa de Arrendamento acessível;

– **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado FNRE** – visa promover a oferta pública de habitação através de um fundo centrado na reabilitação de imóveis nomeadamente com património público devoluto e disponível, para arrendamento a custos acessíveis para habitação permanente e para residência de estudantes;

- **Porta 65 Jovem** – visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para jovens;

- **Programa Arrendamento Acessível** – destina-se à promoção da oferta arrendamento acessível;

- **Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana IFFRU 2020** – financia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais em áreas de reabilitação urbana ou enquadradas num Plano de Ação Integrado para Comunidades desfavorecidas;

- **Casa eficiente** – financia operações que promovam a melhoria do desempenho energético de edifícios;

- **Chave na mão** – mobilidade de agregados familiares que residem em áreas de pressão urbanística para territórios de baixa densidade (em processo de regulamentação)

2. O que propomos fazer?

A partir desta proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, o Município cria condições para implementar, monitorizar e avaliar o processo de reabilitação urbana através da execução dos financiamentos e da política fiscal, para a reabilitação do edificado no âmbito da Nova geração de políticas de habitação¹⁶. Ou seja, nos próximos 2 anos propõe-se a desenvolver um planeamento participativo com todos os atores para planear as operações de reabilitação urbana, que são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal¹⁷.

Neste processo, entendem-se por atores envolvidos:

- O Governo tem de criar políticas de habitação e reabilitação de edificado;
- O Município é um parceiro ativo na resolução das carências habitacionais e dinamizador da reabilitação do edificado, ao mesmo tempo, um regulador do mercado de habitação no concelho;
- Todos os proprietários (públicos e privados) têm o dever de reabilitar, de realojar e têm acesso a todos os apoios financeiros e fiscais;

2.1. Levantamento e georreferenciação dos alojamentos em más condições de habitabilidade e vagos na área urbana Évora

Com a realização do Atlas da Habitação do concelho de Évora, em janeiro de 2017 iniciámos o levantamento, cadastro e georreferenciação dos alojamentos vagos e alojamentos de residência habitacional sem condições de habitabilidade, na área urbana Évora, para a passagem de uma política reativa para uma política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados (desafio 1.5.) conforme a apresentação que se segue:

¹⁶ RCM 50-A/2018

¹⁷ Lei nº32/ 2012 de 14 de Agosto, artº 15 Âmbito temporal “No caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana e desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no caso prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.”

Figura 1
Levantamento e georreferenciação dos alojamentos vagos na área urbana Évora



Fonte: Cadastro do Plano Local de Habitação de Évora

A informação e elementos base para a georeferenciação do cadastro é a seguinte:

Código quarteirão_ edifício

Fracção

Morada

Código da Freguesia

Artigo matricial

Registo Conservatória

Vt – Valor patrimonial tributário

Vc – valor base dos prédios edificadas

A – área Bruta de construção mais a área excedente à àrea de implantação

Ca – Coeficiente de afectação

Cl – Coeficiente de localização

Cq – Coeficiente de Qualidade

Cv – Coeficiente de Vetustez

Valor Avaliação

Afectação

Nif

Nome Proprietário

Morada Fiscal

Valor IMI

Ônus

Nº Processo obras

Estado/ indícios de degradação

Nº alojamentos vagos/devolutos

2.2. 1ª Fase: dialogar | comunicar | notificar 2020 | 2021

A partir da realização deste cadastro, o município criou condições para dialogar e comunicar com os proprietários de edifícios degradados (habitados e devolutos) no concelho, com o objetivo de apresentar os programas de apoio à reabilitação tendo em conta as especificidades do edificado:

- 1- Edifício de habitação permanente de pessoas ou agregados com graves carências habitacionais no concelho (sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação habitacional e em situação de carência económica): candidatura ao 1º Direito;
- 2- Edifício devoluto no concelho, para promover a reabilitação para fins habitacionais e de arrendamento permanente condicionado e ou acessível (público ou privado) com o objetivo de apresentar uma oferta de arrendamento apoiado, condicionado e acessível no concelho de Évora: com candidatura a Reabilitar para arrendar, IFRRU 2020, FNRE, Casa eficiente, etc.;

Após o primeiro diálogo e participação com os proprietários (públicos e privados) poderão surgir as primeiras candidaturas aos diferentes programas e objetivos: reabilitar habitações de residência permanente que se encontram e condições de

sobrelotação, insalubridade e inadequação habitacional, assim como, a reabilitação de edifícios devolutos para arrendamento condicionado e ou acessível.

Por outro lado, através da comunicação e da identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas considerados devolutos, cujos proprietários não pretendam reabilitar e ou arrendar, poderão ficar sujeitos ao agravamento da taxa do IMI que é efetuada, por transmissão eletrónica de dados, pelos municípios no mesmo prazo previsto no artigo 112º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual. Por último, o agravamento da taxa do IMI poderá ser canalizada para o município investir na aquisição e reabilitação de edifícios para arrendamento (apoiado, condicionado ou acessível) no âmbito das operações de reabilitação a aprovar¹⁸.

2.3. 2ª Fase I Definir as operações de reabilitação urbana no concelho de Évora 2022

Depois da promoção desta política proactiva, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados no âmbito do procedimento de flexibilização e simplificação do processo de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana¹⁹ propõem-se as operações de reabilitação urbana, porque esta “delimitação caduca no prazo de três anos.”²⁰

Assim, nesta 2ª Fase propõe-se definir as operações de reabilitação urbana (simples ou sistemática), de acordo com as especificidades do território, do edificado e das comunidades, com o objetivo de promover a coesão social no concelho de Évora:

- Prevenir processos de *gentrificação* nomeadamente em áreas de pressão urbanística, tendo em conta os custos por m2 de venda e ou de arrendamento de habitação;

¹⁸ DL Nº67/2019 de 21 de Maio

¹⁹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, artº7, alínea a)

²⁰ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, artº15

- Desenvolver medidas de discriminação positiva para tentar inverter a perda populacional em áreas territoriais, sem esquecer que nos encontramos num território de baixa densidade no pacto para a coesão social e no projeto chave na mão (projeto não publicado);

- Promover o *habitat* através do desenvolvimento de projetos experimentais, numa abordagem integrada, inclusiva e participada adaptada aos contextos das áreas e respetivas operações de reabilitação urbana, com objetivos concertados com os diferentes atores territoriais (nível central, municipal e local) e responsáveis por políticas urbanas como a habitação, reabilitação, saúde, educação, mobilidade, emprego, etc., no âmbito de ÉVORA 2027: CAPITAL EUROPEIA DA CULTURA, CIDADE CANDIDATA;

- Programar as operações de reabilitação urbana simples ou sistemática, tendo em conta os instrumentos de execução urbanística, sendo que para os para os núcleos degradados²¹ as operações de reabilitação urbana deverão ser preferencialmente sistemáticas²² porque “ainda que não seja o município o proprietário das edificações, as intervenções de reabilitação no espaço urbano, caso ocorram, devem ser ativamente acompanhadas por ele, preferencialmente no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a promover diretamente ou através de uma entidade gestora da reabilitação, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro, a sua redação atual”, com o objetivo de permitir o acesso a uma habitação adequada para as pessoas e agregados que residam em áreas urbanas degradadas cujas “edificações, pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção, constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada no espaço urbano”²³;

²¹ Artº12, nº2

²² Art.º 31 “Execução das operações de reabilitação urbana sistemática” Art.º 32 “Declaração de utilidade pública como efeito da delimitação de área de reabilitação urbana”;

²³ Poderão ser identificados por identificados com designações como “ilha”, “pátio” ou “vila”, segundo o artº12, nº1;

- Programar preferencialmente operações de reabilitação urbana sistemáticas²⁴, para as áreas de intervenção integrada e prioritária com o objetivo de promover o *mix* residencial através da oferta de habitação para arrendamento (público e privado) apoiado, condicionado e acessível a partir dos recursos disponíveis de acordo com as especificidades do território, do edificado e das comunidades;

2.3.1. Resumo sobre as operações de reabilitação urbana

Nas Operações de Reabilitação Urbana Simples, as ações de reabilitação de edifícios devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana, com os seguintes elementos:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- b) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- c) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- d) O modelo de execução das operações de reabilitação urbana simples são por **iniciativa dos particulares** – a execução das operações de reabilitação urbana desenvolve-se através de modalidade de execução pelos particulares com apoio da entidade gestora ou na modalidade de administração conjunta;
- e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação urbana;
- f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana;

As operações de reabilitação urbana sistemática, Sem prejuízo dos deveres de reabilitar dos particulares, as intervenções devem ser ativamente promovidas pela

²⁴ Art.º 31 “Execução das operações de reabilitação urbana sistemática” Art.º 32 “Declaração de utilidade pública como efeito da delimitação de área de reabilitação urbana”;

entidade gestora – Município - e uma operação de reabilitação urbana sistemática tem como efeito direto a declaração de utilidade pública (expropriação, venda forçada e servidões necessárias à execução da operação).

Estas operações de reabilitação são orientadas por programa estratégico de reabilitação urbana, com os seguintes elementos:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- d) Estabelecer programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo as ações do edificado, infraestruturas, equipamentos, espaços urbanos e verdes, atividades económicas, etc.;
- e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana:
- f) O modelo de execução das operações de reabilitação urbana que podem ser adotados são por **iniciativa dos particulares** – a execução das operações de reabilitação urbana desenvolve-se através de modalidade de execução pelos particulares com apoio da entidade gestora ou na modalidade de administração conjunta - ou por **iniciativa da entidade gestora** – a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela entidade gestora, execução através de administração conjunta ou através de execução de parcerias com entidades privadas (as parcerias com entidades privadas concretizam-se em concessões da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana no âmbito de operações de reabilitação sistemática).
- g) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação urbana;

g) Descrever programa público onde se discriminem as ações públicas necessárias ao desenvolvimento da operação;

Definir o programa de financiamento da operação reabilitação urbana, com a estimativa de custos totais execução operação e identificação fontes financiamento;

f) Qual a entidade gestora;

g) Necessidade de elaboração ou revisão do plano de pormenor reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir;

Para além da definição das operações de reabilitação urbana de acordo com a Estratégia de reabilitação urbana (operações simples) e Programa estratégico de reabilitação urbana (operação sistemática) serão aprovados os instrumentos de execução urbanística necessários para a execução das respetivas operações de reabilitação urbana: imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade.

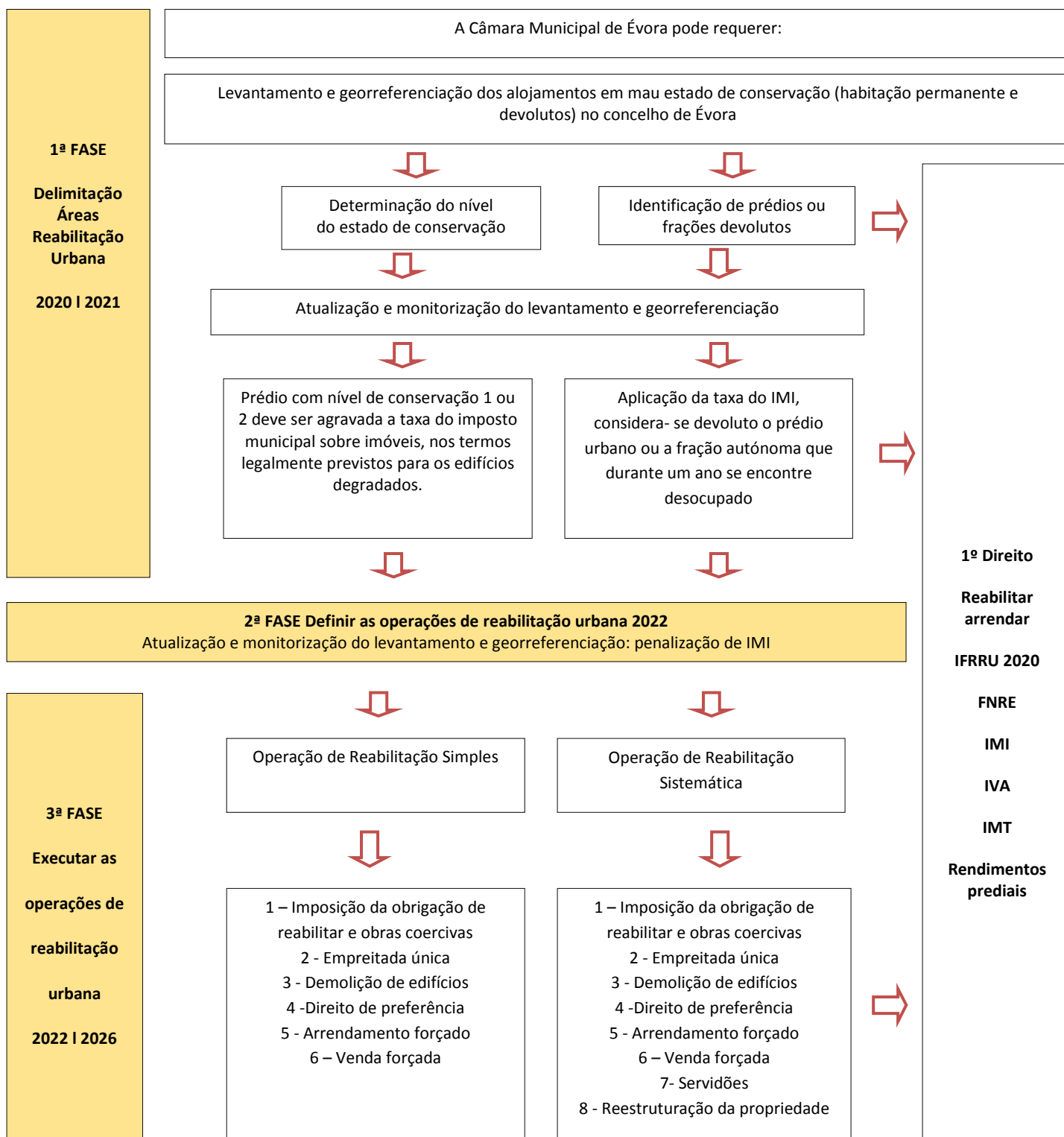
2.4. 3ª Fase | Executar as operações de reabilitação urbana 2022 | 2026

Com a aprovação das operações de reabilitação urbanas vem a implementação das estratégias de reabilitação urbana nas operações simples ou dos programas estratégicos das operações de reabilitação urbana sistemática, conforme as especificidades das comunidades, do edificado e dos territórios do concelho.

3. Cronograma

O que propomos fazer	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1ª Fase Áreas Reabilitação Urbana							
2ª Fase Definir as operações de reabilitação urbana no concelho de Évora							
							3ª Fase
Executar as operações de reabilitação urbana							

4. Resumo do processo de delimitação às operações de reabilitação urbana: Bolsa de reabilitação a custos controlados



5. Legislação

Decreto-lei nº 159/2006 de 8 de Agosto

Decreto-lei nº 67/2019 de 21 de Maio

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Lei 32/2012 de 14 Agosto

Decreto-Lei nº 37/2018 4 Junho

Decreto – Lei n.º 68/2019 de 22 de Maio

Regulamento Arrendamento acessível

Fundo Nacional Reabilitação Edificado

RCM 50-A/2018 de 2 de Maio

ANEXO

Proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Évora

Legenda

- 1- Perímetro Urbano Évora**
 - Perímetro Urbano de Évora
- 2- Bairros Periféricos**
 - Bairro 25 de Abril
 - Bairro da Caeira
 - Bairro de Santo António
 - Bairro dos Espadas
- 3- Aglomerações Urbanas Sede Freguesia Rural**
 - Azaruja
 - Canaviais
 - Guadalupe
 - Nossa Senhora da Boa Fé
 - Nossa Senhora da Graça do Divor
 - Nossa Senhora de Machede
 - São Marcos
 - São Miguel de Machede
 - São Sebastião da Giesteira
 - Torre de Coelheiros
 - Valverde
 - Vendinha
- 4- Outras Aglomerações**
 - Bairro do Degebe
 - Estação de C. F. das Alcaçovas
 - Santo Antonico
 - Senhor dos Aflitos
 - São Braz do Regedouro
 - São Vicente de Valongo
 - Vale Nobre

