



Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora

**Elaborada em novembro de 2015 pela equipa técnica:**

Alexandra Leandro	Arquiteta
António Santos	Sociólogo
Ricardo Carriço	Arquiteto

**Documentos consultados:**

- Plano de Gestão do Centro Histórico de Évora de 2013
- Relatório, Volume II – Proposta do Plano Diretor Municipal de Évora de 2008
- Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana – Confederação Empresarial de Portugal (CIP)
- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim - LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM
- Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vendas Novas – Município de Vendas Novas
- Censos 2011 do Instituto Nacional de Estatística (INE)
- A Cidade Intramuros Enquanto Centralidade Urbana - Dinâmicas Urbanas e Funções Centrais - Eduardo R. V. Miranda (Divisão de Cultura e Património)
- A cidade de Évora e a relevância do Centro Histórico - Domingas Simplício (Departamento de Geociências da Universidade de Évora)
- <http://pt.wikipedia.org/>
- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

## ÍNDICE

<b>1. ÂMBITO</b>	<b>3</b>
1.1. Introdução	3
1.2. Objetivos	4
1.3. Metodologia	5
<b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>6</b>
2.1. Memória descritiva e justificativa	6
2.1.1. Diagnóstico urbanístico e enquadramento histórico	6
2.1.2. Diagnóstico demográfico e social	10
2.1.3. Objetivos estratégicos a prosseguir	17
2.1.4. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida	19
2.2. Delimitação da área abrangida	20
2.3. Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana	20
2.4. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação	20
<b>ANEXO I – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Évora</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO II – Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios em Ruínas e potencialmente Devolutos no Centro Histórico de Évora</b>	<b>26</b>

# 1. ÂMBITO

## 1.1. Introdução

A Reabilitação Urbana assume-se hoje como uma área fulcral para a recuperação económica e social de todo o país e uma oportunidade ímpar de gerar alguma coesão social também ao nível local. Ultrapassado que está, de forma quase unânime, o paradigma da construção nova em áreas de expansão urbana, que foi esvaziando os centros das cidades de habitantes e atividades económicas, trata-se agora de fazer o percurso inverso, ou seja, restituir a esses centros população, economia, animação, a vida, no fundo. Esta opção de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora, enquadrável nas Opções Estratégicas do Ordenamento Territorial definidas no Plano Diretor Municipal e no Plano de Gestão do Centro Histórico de Évora, tem assim como objetivo principal combater a crescente desertificação humana e consequente degradação do património edificado, pelo que urge criar estímulos à reabilitação urbana visando a valorização e requalificação urbana, melhoria da qualidade de vida, reocupação residencial, dinamização de atividades culturais, melhor mobilidade e acessibilidade e revitalização de atividades económicas.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora é um processo que decorre em primeiro lugar da necessidade urgente de criar estímulos à reabilitação urbana, para que os proprietários privados se sintam apoiados nos seus investimentos, nomeadamente na área central e mais antiga da cidade, classificada pela UNESCO como Património da Humanidade desde 1986. Em segundo lugar, visa possibilitar a viabilização de investimento efetivo no território do concelho, envolver na requalificação do território o comércio, a indústria e o turismo, estabelecer uma área de negócio alternativo para as empresas de construção que agonizam, estimular o consumo de materiais e produtos em grande parte produzidos em Portugal, rentabilizar edifícios existentes que se encontram desaproveitados ou subaproveitados, criar emprego qualificado, nomeadamente para engenheiros e arquitetos, designers e projetistas, operários, artistas e artesãos, sociólogos, psicólogos e assistentes sociais, reanimar a vida da cidade, atraindo mais turistas e fixando novos habitantes, melhorar a qualidade de vida da população e rentabilizar eventuais poupanças privadas na recuperação de imóveis para arrendamento, outro paradigma que urge modificar para tornar mais dinâmico o mercado de arrendamento em detrimento da aquisição de casa própria.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana para o Município de Évora foi objeto de uma primeira apreciação e decisão em Reunião Pública de Câmara de 26 de março de 2014. Tal deliberação consubstanciou-se na necessidade sentida de se promover a reabilitação urbana e constitui-se como o elemento prévio de ignição para todo o processo. Na sequência do então aprovado, foi a mesma objeto de discussão e análise internas, cujo aprofundamento se traduz na presente proposta que agora se submete para decisão e posterior envio para apreciação e votação da Assembleia Municipal, conforme disposto na Lei nº 32/2012 de 14 de agosto. A proposta que agora se apresenta, partindo dos pressupostos que fundamentaram a primeira decisão, procede a uma mais precisa delimitação territorial da área a considerar, assim como, partindo de um trabalho de diagnóstico entretanto feito, acrescenta fundamentos para uma clarificação da estratégia de reabilitação urbana a adotar.

Para os fins enunciados concorrem também as oportunidades associadas às alterações no enquadramento legislativo nacional relativamente à reabilitação urbana. Com efeito, o Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “área de reabilitação urbana” (ARU) e o conceito de “operação de reabilitação urbana” (ORU). Também o Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de abril, o designado

Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (RERU) vem dar um alento importante às necessárias obras de reabilitação do edificado existente, nomeadamente daquele com mais idade.

Por ARU, designa-se a 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 (alínea b), Art. 2º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto).

A ORU, por sua vez corresponde ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área (alínea h), Art. 2º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto).

A delimitação das ARU é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal (nº 1, Art. 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto). A aprovação de uma ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre os quais se destaca a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Acresce que a republicação do RJRU foi precedida pela Lei do Orçamento do Estado para 2009 que introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das ARU para efeitos do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

## 1.2. Objetivos

Para além dos benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação do edificado privado por parte dos proprietários, a pertinência da definição da ARU de Évora e conseqüente ORU deve também ser compreendida à luz das oportunidades de financiamento dos investimentos públicos e privados em reabilitação urbana, previstos em programas nacionais e comunitários, muito concretamente o Programa Operacional Regional do Alentejo para o período 2014-2020, vulgarmente conhecido como *Alentejo 2020*, e para as quais a definição de uma ARU constitui um passo imprescindível, tendo em conta a figura recentemente introduzida dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

Por exemplo, recentemente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU) lançou o Programa Reabilitar para Arrendar, com uma dotação inicial de 50 milhões de euros proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e que se destina prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana. Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em ARU aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do Artº 77º-A (edifícios com mais de 30 anos) do RJRU, na sua redação atual, deverão iniciar-se num prazo máximo de 12 meses a contar da data de abertura do período de candidaturas e deverão estar concluídas até ao dia 15 de dezembro de 2016.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%. Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção. Este programa é a primeira de várias iniciativas que o IHRU vai apresentar no decorrer dos próximos meses, destinadas a incentivar ações de reabilitação urbana em todo o território nacional.

### **1.3. Metodologia**

O presente documento dá forma ao processo de delimitação da ARU do Centro Histórico de Évora, devendo ser seguido de elaboração e aprovação de um instrumento próprio que concretize a ORU. No caso de Évora e apesar da difícil situação financeira da Autarquia, a modalidade proposta para a realização da ORU será a sistemática e o instrumento próprio que a concretizará será assim um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com a alínea b), Art. 16.º do RJRU e como resulta do exposto no ponto 2.1.3. (Objetivos estratégicos a prosseguir).

Nos termos do Art. 15º do RJRU, no caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. Assim, dentro deste prazo máximo deverá ser elaborada pela Câmara Municipal uma proposta para a ORU do Centro Histórico de Évora que ficará sujeita à posterior aprovação da Assembleia Municipal.

A proposta de delimitação da ARU foi estruturada tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU e inclui a respetiva memória descritiva e justificativa, a delimitação da área abrangida e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação, incluindo os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, estes últimos apenas passíveis de aplicação após o término do Programa de Apoio à Economia Local (PAEL) a que a edilidade está sujeita de momento.

Refira-se ainda que a proposta de delimitação da ARU tem subjacente a terminologia adotada no RJRU e plasmada no seu Art. 2º (definições).

## **2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

### **2.1. Memória descritiva e justificativa**

#### **2.1.1. Diagnóstico urbanístico e enquadramento histórico**

##### **Estrutura urbana e a sua evolução**

A cidade de Évora situa-se no coração da peneplanície alentejana, na confluência de três importantes bacias hidrográficas – Tejo, Guadiana e Sado, ponto de cruzamento milenar de vias e rotas comerciais que ligavam e ligam o litoral ao interior peninsular, o norte ao sul. A posição geográfica privilegiada pode explicar, em parte, a importância que a cidade adquiriu desde a antiguidade, como centro político e social de todas as civilizações que marcaram o atual território português. Embora não se conheça, com rigor, a origem exata da cidade de Évora, não restam dúvidas de que ela foi muito anterior ao período romano, visto que esta região apresentava, já na época neolítica, grande ocupação humana.

Como polo urbano, Évora possui a riqueza de dois mil anos de história. Independentemente dos vestígios ainda presentes, são notórias as reminiscências da multiplicidade de gerações que a moldou como cidade. Da presença romana herdou um sistema viário e uma malha urbana ainda verificável no cadastro atual. A imponência da antiga urbe manifesta-se na monumentalidade do Templo e na riqueza das Termas, vestígios sintomáticos de uma cidade de singular grandeza.

O período suevo-visigótico, por outro lado, assinalou uma época de retração urbana e de consequente desenvolvimento do meio rural, seguindo-se-lhe uma ocupação muçulmana de particular importância na evolução de Évora. Como cidade comercial e encruzilhada das principais vias do Gharb (o Gharb Al-Andalus era a parte mais ocidental do Al-Andalus, que corresponde a parte do atual território português) situação que, diga-se, sempre deteve ao longo da História, irá crescer à sombra das muralhas tardo-romanas, estabelecendo o mote para um notório desenvolvimento na era pós-Reconquista. Lamentavelmente, não subsistem vestígios evidentes de uma significativa presença islâmica, talvez somente denotada na ambiência das ruas tortuosas e dos espaços da parte mais antiga do casco histórico.

Durante a Baixa Idade Média, Évora irá granjear uma posição de destaque no seio do reino português. A Sé Catedral, edifício de transição estética e arquitetónica, caracterizada pelo seu hibridismo, coroa uma cidade que irá crescer lentamente, mas de forma constante. Construída uma segunda cintura de muralhas (a chamada Cerca Nova) no século XIV, Évora granjeia paulatinamente o estatuto de «segunda cidade do reino», tendo mesmo funcionado, em termos institucionais, como capital, entre 1531 e 1535.

Com os alvares da segunda metade do séc. XIV, o prestígio de Évora irá aumentar e elevá-la a cidade de topo do reino, onde se situariam populosas comunas judaicas e mouras, poderosas famílias nobres, bispos com assento na corte e conselheiros do rei, bem como um tecido urbano revelador de uma importância incontornável. A Praça Grande, hoje do Giraldo, assume o seu posto como centro da cidade a partir daquela centúria. Ali se deram os grandes acontecimentos da história eborense, e é também neste espaço que percebemos o caráter singular do casco antigo.

Com a conquista de Giraldo Sem-Pavor e a subsequente estabilização fronteiriça, Évora irá iniciar um longo processo de crescimento urbano, apoiado num Cabido poderoso e numa herança antiga, em termos de riqueza urbana.

O século XX irá trazer, acima de tudo, novas funcionalidades e o desafrontamento de espaços, de forma a procurar adequar um tecido antigo a novas necessidades. Os “restauros” do Estado Novo vieram a motivar várias destruições, necessariamente encaradas aos olhos de um outro contexto cultural. Já recentemente, novas urbanizações intramuros foram planeadas e construídas. Antigos edifícios transfiguram-se para receber novas funções. Todos estes aspetos assumem o seu papel de “sinal do tempo”. As “novas” áreas fazem com que Évora se molde aos olhos do visitante. A conjugação de várias épocas em notável harmonia confere uma particular fisionomia ao Centro Histórico, que muito contribuiu para o granjear do seu estatuto como Património da Humanidade.

A sinuosidade das ruas contrasta com a grandeza das suas praças, encaixando no jogo subtil entre as torres das igrejas e as chaminés vernáculas, conferindo singularidade a esta cidade antiga, de fundação remota e que tão bem soube preservar ícones arquitetónicos de tão extensa história. O espaço urbano intramuros é constituído por duas estruturas urbanas distintas, que correspondem a duas grandes fases, determinantes do desenvolvimento da cidade. O grande polo da estrutura radio concêntrica, que suporta toda a malha urbana, é a área correspondente ao primeiro núcleo amuralhado, de origem romana, com cerca de 12 hectares. Esta área manteve o seu perímetro urbano inalterado durante séculos, até à grande redefinição urbana dos séculos XIII e XIV. Para este polo convergem os principais eixos da área de expansão da cidade desde a Idade Média, que foi ocupando gradualmente todo o espaço definido pela segunda linha de muralhas, que delimita o atual Centro Histórico.

Do traçado romano terão sobrevivido referências aos eixos fundamentais, o *cardus* (rua com orientação norte-sul) e o *decumanus* (rua com orientação este-oeste), que corresponderiam às ruas que se mantiveram ao longo dos séculos como principais acessos à alcáçova/castelo. São elas, respetivamente, o eixo entre a Rua Francisco Soares Lusitano, o Largo do Marquês de Marialva e o Largo de D. Miguel de Portugal, e o eixo da Rua da Selaria (atual Rua 5 de Outubro), que continuaria o seu curso (sob o atual edifício da Sé) pela Rua da Freiria de Cima. Referência ainda à Rua Vasco da Gama, que evidências arqueológicas indicam ter sido artéria primordial durante a ocupação romana, talvez o principal *decumanus* da urbe. A cidade islâmica ter-se-á sobreposto à cidade existente, sem uma rutura radical na natural evolução do primitivo tecido urbano romano. Da zona da alcáçova/castelo subsiste parte das muralhas e das torres. Localizava-se no ponto com a cota mais elevada e num local periférico à cidade, onde hoje se encontra.

Relativamente à estrutura dos quarteirões, na maioria das situações o espaço aberto localiza-se a tardoz da edificação, constituindo esta a frente de rua. Os pátios, integrados na tipologia da casa-pátio, estão sobretudo presentes nas casas abastadas, sendo no entanto raras as situações de edifícios com pátio central. Os pátios, logradouros ou quintais, têm normalmente uma implantação contígua ao limite do lote, por vezes confinante com a rua e com acesso direto a esta. Como espaços murados com dimensões significativas, os logradouros, pátios e quintais estão sobretudo presentes nos grandes imóveis (exemplares de arquitetura civil e religiosa). Em lotes de frente estreita predominam espaços abertos associados de dimensões exíguas (como os saguões e as chamadas azinhagas), sendo estes por vezes inexistentes. Os prédios de rendimento apresentam igualmente espaços abertos exíguas ou inexistentes. Os espaços abertos, públicos e privados, presentes no Centro Histórico de Évora, assumem um importante protagonismo espacial e são elementos constituintes fundamentais da sua morfologia.

Os espaços públicos mais significativos são as praças localizadas junto aos principais eixos urbanos, de que se destacam as praças do Giraldo, 1º de Maio e de Joaquim António de Aguiar, coexistindo com um conjunto de largos de importância e dimensões variáveis, localizados na generalidade dos núcleos urbanos do centro.



De forma resumida, e como evolução da estrutura urbana a nível funcional, tipológico e económico, pode enunciar-se o seguinte:

- Évora foi uma cidade de grande incremento construtivo no período entre os séculos XIII e XVI, com a fundação de inúmeros conventos, igrejas, capelas e colégios.
- O Centro Histórico de Évora apresenta um tecido urbano especialmente rico e diversificado, com uma grande densidade de elementos arquitetónicos notáveis, testemunhos de diversas épocas de evolução e da riqueza histórica e cultural da cidade.
- A arquitetura erudita confere uma identidade urbana muito própria, reforçada pela existência quase integral das muralhas, por um traçado urbano imemorial e por uma arquitetura corrente heterogénea, carregada de elementos uniformizadores, como as volumetrias, as cores e os materiais, que lhe dão uma leitura de conjunto relativamente coerente e harmoniosa.
- A arquitetura civil residencial é muito rica em casas nobres, solares e casas apalaçadas, testemunhando a importância da cidade no contexto regional e nacional, incrementado por frequentes estadias do rei e da corte.
- O tecido edificado, apesar da aparente homogeneidade, é tipologicamente muito diversificado. Contudo, o edificado permanece com uso predominantemente habitacional, apesar da terciarização clandestina e forçada, como são os casos observáveis nas principais artérias comerciais com ocupação de fogos nos pisos superiores dos imóveis com armazéns, o que torna difícil estabelecer uma relação causa-efeito de declínio da função residencial ou expulsão da população, visto que se inscrevem em diferentes áreas urbanas.
- A presença do ensino superior, mais concretamente da Universidade de Évora (UE), tem tido um efeito multiplicador sobre o comércio e os serviços, tendo igualmente efeito sobre a ocupação da habitação disponível devido à presença de população flutuante. A presença de população estudantil influenciou por sua vez o crescimento de outras atividades como escolas de música, de dança e línguas, bares e discotecas. Os colégios e residências universitários ocuparam diversos imóveis, e a maioria dos postos de trabalho da UE permanecem no CHE.
- Diversos serviços de carácter regional da Administração Pública ocuparam imóveis importantes, como a Direção de Finanças, IPJ, INE, IEFP e a Delegação de Cultura do Alentejo. Os serviços bancários, os seguros e os escritórios cresceram nas décadas de 80 e 90 do século XX, o mesmo acontecendo com os profissionais liberais, os consultórios médicos e as clínicas.
- O reconhecimento internacional do valor patrimonial do CHE alavancou o desenvolvimento do turismo, de serviços, da hotelaria, da restauração e similares, das lojas de artesanato e gourmet. O comércio qualificou-se e especializou-se, tendo ocorrido um aumento significativo em alguns ramos, destacando-se o dos artigos pessoais com a instalação de algumas marcas de prestígio, assim como os serviços financeiros e os seguros.
- As valências culturais também se afirmaram com o surgimento de novos equipamentos, espaços museológicos e espaços para criadores, reforçando a centralidade cultural e simbólica do CHE. Merecem também destaque um conjunto de novos espaços culturais – o Fórum Eugénio de Almeida, recentemente reabilitado, e o novo Museu de Arte Sacra da Sé e ainda a renovação do Museu de Évora, o INATEL e o Centro de Artes Tradicionais/MADE
- Paralelamente, o comércio alimentar e outras funções tradicionais da cidade antiga tendem a assumir um papel cada vez mais residual, tais como as pequenas oficinas de carpintaria, serralharia, de reparação automóvel e bicicletas, a par das atividades artesanais como os alfaiates, os correeiros e sapateiros.

## **Medidas e instrumentos fundamentais utilizados**

Atualmente, o Centro Histórico de Évora é o maior núcleo urbano antigo classificado como Património Cultural da Humanidade existente em Portugal, distinção que acarreta a devida exigência na sua gestão e preservação. A classificação do Centro Histórico de Évora (CHE) como Património Cultural da Humanidade pela UNESCO, em Novembro de 1986, foi o corolário de um longo caminho tendente a salvaguardar o conjunto edificado da cidade intramuros.

Múltiplas medidas, ações e intervenções concorreram no sentido de promover a sua preservação, recuperação, restauro e valorização. O encadeamento de políticas é demonstrativo das diferentes filosofias, prioridades e mutações que moldaram a abordagem das questões ligadas ao património cultural e, mais especificamente, ao património edificado, ao longo do séc. XX, em toda a Europa Ocidental.

Neste sentido, a classificação Património Mundial não constituiu uma rutura, mas um momento particularmente significativo num percurso em que as medidas e os instrumentos fundamentais estavam já em vigor e que propiciaram o desenvolvimento da consciência patrimonial.

Nos anos 20 grupos de cidadãos influentes na cidade iniciaram um processo de defesa do Centro Histórico, desde então irreversível. Homens ligados aos sectores intelectuais e culturais fundaram o Grupo Pró-Évora (1919) que influenciou decisivamente o futuro da cidade.

Desde 1937, com a publicação do Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade, que Évora dispõe de uma base normativa que prima pela preservação do património edificado. Depois deste, a política urbana em Évora sempre assentou numa base normativa e de planeamento iniciada com o Regulamento Municipal das Edificações Urbanas na década de 60 e com o primeiro PDM na década de 80 do século XX.

A crescente desertificação do Centro Histórico verificada entre 1940 e 1991, o crescimento da Universidade, o aumento substancial de turistas e, ainda assim, a sua projeção nacional e internacional levou a autarquia a promover ações e intervenções públicas diretas, incentivos e programas de apoio a proprietários numa perspetiva de intensificação do uso do centro. Os programas Casa Caiada, Recuperação de Caixilharias e Coberturas, o Projeto Especial de Urbanismo Comercial aprovado pelo PROCOM, em 1998, o qual abrangeu uma área aproximada de 9ha, a recuperação de Fontes e Chafarizes, o programa REHABITA, a reabilitação da Praça de Touros que a transformou num pavilhão multi-usos, o projeto da Acrópole XXI e as intervenções efetuadas no Teatro Garcia de Resende concorreram para a sua revitalização económica, social e cultural. Em Évora é evidente o apego da comunidade ao património histórico e à imagem urbana tradicional, o que constituiu um dos fatores decisivos do sucesso do processo em questão, que pretende agora ampliar-se através da Reabilitação Urbana.

## **Diagnóstico do edificado do CHE**

Na área correspondente ao CHE, que corresponde à quase totalidade da área que agora se propõe delimitar como ARU, estão edificados 3138 edifícios a que correspondem 4364 alojamentos. A relação é de 1,4 alojamentos por edifício.

Os edifícios e os alojamentos representam 15% do total na área do município.

Na área em questão, ou seja, aquela que se circunscreve exclusivamente ao CHE, 40,4% do regime de ocupação do alojamento é com base na propriedade ou copropriedade (66,6% no município) e 51,8% por arrendamento ou subarrendamento (25,7% no município).

A idade de construção desses edifícios corresponde ao quadro seguinte:

Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2011
520	1326	929	215	148
16,6%	42,3%	29,6%	6,8%	4,7%

Mais de 90% dos edifícios têm idade superior a 40 anos.

Dos alojamentos, 2424 correspondem a residência habitual (56%), 739 a residência secundária (17%) e 1163 estão vagos (26,8%).

Os Censos de 2011 indicam-nos a existência à data, de um conjunto de edifícios a necessitar de reparações, tendo o INE graduado essas necessidades entre: pequenas, médias, grandes e muito grandes reparações e em três itens distintos: na cobertura, na estrutura e nas paredes e caixilharias exteriores.

A diferença, por graduação de necessidades, é meramente pontual face a cada item, pelo que se apresentam de seguida as necessidades de reparações ao nível da estrutura: pequenas reparações: 994 edifícios; médias: 383; grandes: 76 e Muito grandes 22.

Os dados apurados indicam que aproximadamente 1/3 dos edifícios do CH apresentam alguma necessidade de realização de obra de conservação.

Recentemente, entre abril e julho do corrente ano, a DORU procedeu ao levantamento, com base na observação direta externa, dos edifícios que apresentavam sinais de se encontrarem devolutos e estabeleceu, para aferir do seu estado de conservação, a graduação de Bom; Razoável; Mau; Ruína e ainda os que se encontravam em obra (anexa-se cartografia com o resultado desse levantamento). Dos 1026 registos (32,7% do total de edifícios do CH) constatou-se: 76 (7,4% dos observados) em bom estado de conservação; 604 (58,9%) razoável; 173 (16,9%) mau; 56 (5,5%) em ruína. Em obra, 17 (1,7%).

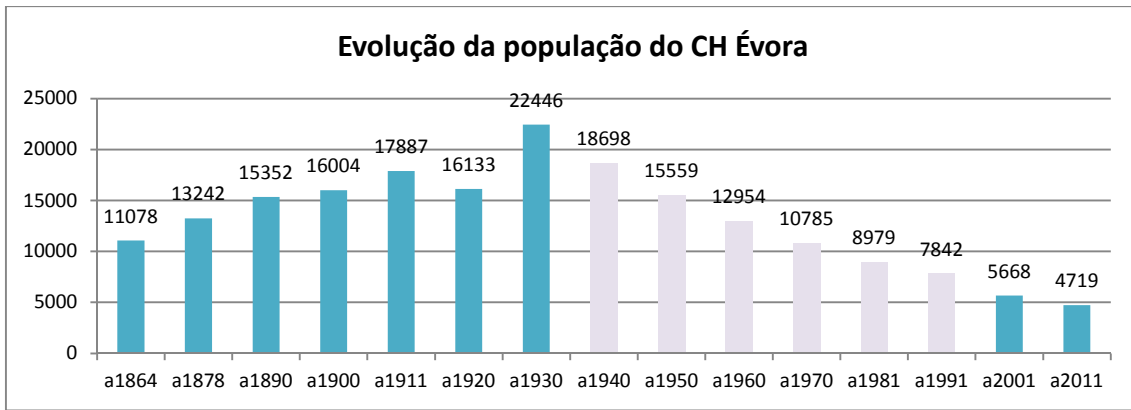
Resulta do observado que 7,3% dos edifícios do CH se apresentam em muito mau estado de conservação e alguns em ruína.

## 2.1.2. Diagnóstico demográfico e social

### População residente no Centro Histórico de Évora - Uma perspetiva histórica 1864 – 2011

O Centro Histórico de Évora representa hoje uma pequena parte de todo o conjunto da cidade. Em termos de população residente e em tempos historicamente não muito distantes, corresponderia a toda a cidade. Nos anos 40 e 50 do século passado a relação seria quase igual. Em 2011 essa relação é de pouco mais de 11%.

No quadro abaixo, apresenta-se a evolução do volume de população residente no CHE, tomando por base os dados dos Recenseamentos efetuados.



Sobre os dados representados, consideram-se três determinantes:

- A população entre 1864 e 1930 é o conjunto da população das Freguesias da Sé, Santo Antão, São Mamede e São Pedro.
- A população entre 1940 e 1981 é calculada, tomando por base, entre outros, os valores da taxa de crescimento. Tal deriva do facto de corresponder ao período de expansão urbana para fora de muralhas e a população da Freguesia da Sé corresponder também a essa população, pelo que a soma da população das Freguesias “Urbanas” extravasa a soma da população residente no CHE<sup>1</sup>. A população de 1991 é a que consta do Anexo do PDM.
- Entre 2001 e 2011 a população é a soma das Freguesias cujos territórios correspondem ao CHE (Sé e São Pedro; São Mamede e Santo Antão).

Como é graficamente visível, em 1940 inicia-se um processo de esvaziamento populacional do CHE, sendo hoje compreensíveis a maioria das razões suscetíveis de ter dado origem a esse processo. No entanto, a continuidade e aceleração dessa tendência nos tempos mais recentes, são fator de preocupação e começa a pesar o perigo efetivo de desertificação humana. O CHE esvazia-se perigosamente de pessoas e a não se inverter este processo, esvaziar-se-á também de funções. Uma estratégia de reabilitação urbana tem que ter esta preocupação no centro da sua atenção, ou seja, reabilitar para habitar. Habitar para vivificar.

<sup>1</sup> Pode acontecer, por força da não linearidade, que dentro do intervalo a correspondência não seja exata, no entanto, nos seus extremos ela é, garantidamente exata.

### A tendência demográfica recente (1991 – 2011)

População residente no CHE – 1991 -2011

Freguesia	1991	2001	2011	Saldo entre 1991 e 2011
Santo Antão	2068	1473	1303	-765
São Mamede	2920	2170	1725	-1195
Sé e São Pedro <sup>2</sup>	2894	2025	1691	-1203
<b>Total</b>	<b>7842</b>	<b>5668</b>	<b>4719</b>	<b>-3 163 (40,3%)</b>

Entre 1991 e 2011 o CHE perde quase metade da sua população (40,3%). Este movimento é contrário ao movimento verificado para o total do Município (em que apesar de muito ténue, se verifica crescimento). Não é por isso resultante de fatores de ordem geral, mas sim de razões bem localizadas. A esta perda de volume de população, acresce um envelhecimento contínuo.

O peso da população com 65 ou mais anos passa de 26,4% em 1991 para 32,4% em 2011. O Índice de envelhecimento, quase duplica, passando de 203 em 1991 para 380 em 2011. A tendência demográfica recente é pois marcada por uma forte diminuição de efetivos populacionais e por um acentuado envelhecimento.

### A estrutura demográfica atual (2011)

População residente no CHE – 2011 – Por Grupos Etários (funcionais)

Grupos Etários	Indivíduos	%
00-14	404	8,53
15-24	432	9,12
25-64	2373	50,08
65 +	1529	32,27

Expressam-se no quadro acima os indicadores cuja tendência já se havia referido. É bastante significativo o envelhecimento da população. Duas outras referências sobre o envelhecimento. Os indivíduos com 75 ou mais anos representam 59% do total de indivíduos com mais de 65 anos e 19% do conjunto dos indivíduos residentes no CHE.

### As perspetivas imediatas – Projeções demográficas – As eventuais consequências.

<sup>2</sup> Esta freguesia foi criada em Julho de 2007 e resulta da junção da anterior freguesia de São Pedro com a parte remanescente da Freguesia da Sé, situada dentro das «muralhas» (Centro Histórico). A freguesia da Sé foi extinta e deu lugar às Freguesias urbanas «fora das muralhas»: Bacelo, Horta das Figueiras, Senhora da Saúde e Malagueira.

Com base num exercício de projeções demográficas efetuado para o total da população do município e para o intervalo 2011 – 2030 e independentemente do cenário que se adote, a constatação a que se chegou é que durante todo esse período, o número de efetivos populacionais vai diminuir (dependendo a intensidade dessa diminuição do comportamento da componente migração). A ser assim e é bastante expetável que o seja, as tendências demográficas que identificámos para o CHE continuarão a ser marcadas por perda de efetivos e por envelhecimento demográfico. Com base num mero exercício de aplicação do peso demográfico da população do CHE à população total para o Município assim projetada, obtemos o quadro seguinte<sup>3</sup>:

Freguesia	Peso	Cenário 3				Cenário 4			
		2015	2020	2025	2030	2015	2020	2025	2030
Santo Antão	0,0234	1279	1245	1209	1092	1281	1253	1223	1181
São Mamede	0,0305	1667	1622	1576	1424	1669	1633	1594	1539
Sé e São Pedro	0,0299	1635	1590	1545	1396	1637	1601	1563	1509
<b>Total CHE</b>		<b>4581</b>	<b>4457</b>	<b>4330</b>	<b>3912</b>	<b>4587</b>	<b>4487</b>	<b>4380</b>	<b>4229</b>

Para o referido exercício de projeção foram construídos 4 cenários e considerados os cenários 3 e 4 como os mais plausíveis.

#### **Indicadores sobre o emprego e a atividade económica.**

A população ativa residente no CHE é de 1780 indivíduos, sendo que de entre estes, 153 exercem a sua atividade profissional fora do Município de Évora. Existiam à data dos Censos, 254 desempregados (14%) da população ativa. Dos residentes, à mesma data, 1725 são pensionistas e reformados. O setor terciário, subdividido entre o que se insere no apoio social e no apoio à atividade económica, engloba uma elevada percentagem do emprego.

<sup>3</sup> Deve-se tomar em linha de consideração que o que aqui se apresenta se constitui como mero exercício, na medida em que resultam de uma projeção para o total do município e não especificamente para as Freguesias em questão e que mesmo este exercício se constrói partindo do princípio que o peso estrutural das Freguesias envolvidas se manterá inalterado. Trata-se pois de indicadores que devem ser lidos com base nesta ressalva.

**Distribuição do emprego pelos principais setores económicos – Freguesias do CHE e Total CHE (Censos 2011).**

		Total	%
Santo Antão	Primário	17	3,42
	Secundário	70	14,08
	Terciário Apoio Social	199	40,04
	Terciário Apoio Económico	211	42,45
Total		497	
São Mamede	Primário	18	2,82
	Secundário	77	12,07
	Terciário Apoio Social	298	46,71
	Terciário Apoio Económico	245	38,40
Total		638	
Sé e São Pedro	Primário	27	4,19
	Secundário	70	10,85
	Terciário Apoio Social	273	42,33
	Terciário Apoio Económico	275	42,64
Total		645	
Total CHE	Primário	62	3,48
	Secundário	217	12,19
	Terciário Apoio Social	770	43,26
	Terciário Apoio Económico	731	41,07
Total		1780	

Não há particularidades «geográficas» a assinalar.

O que se verifica em cada uma das Freguesias é similar ao que se verifica nas restantes, o que aliás corresponde ao cenário mais geral que se verifica para a totalidade do Município.

### **Indicadores sobre Famílias e alojamento**

Habitam no CHE 2488 famílias, sendo que a dimensão média destas não atinge os dois indivíduos (1,9). Existem neste território 3138 edifícios que proporcionam 4364 alojamentos. Dos 4364 alojamentos, 2424 são de residência habitual (56%), 739 correspondem a 2ª habitação (17%) e 1163 estão vagos (26%). Dos ocupados com residência habitual, 17 não têm ligação à rede de água potável, 10 não dispõem de ligação à rede de esgotos e 70 não dispõem de casa de banho.

Sendo expressões, comparativamente reduzidas, não deixa de ser fator a levar em séria linha de conta que tais situações ainda se possam verificar no núcleo central da cidade Património da Humanidade. Por outro lado, em levantamento recente, efetuado com base na observação direta externa do edificado, constatámos a existência de um número considerável de edifícios que apresentam diversas patologias, sendo que alguns deles se encontram mesmo em ruínas, conforme se pode observar no ANEXO II – Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios em Ruínas e potencialmente Devolutos no Centro Histórico de Évora.



**Análise SWOT**

**ARU (Área de Reabilitação Urbana) – Centro Histórico de Évora**

<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Focalização atual de diversos atores (públicos e privados) nas temáticas da reabilitação.</li> <li>-Ajustamentos conceptuais recentes que potenciam uma perspetiva mais alargada subordinada aos objetivos do desenvolvimento sustentável.</li> <li>-Importância atribuída nas diversas novas orientações estratégicas da autarquia.</li> <li>-Declínio do paradigma expansionista de nova construção.</li> <li>-Perspetivas de financiamento ao investimento – Portugal 2020.</li> <li>-Dinâmicas derivadas da submissão recente do PEDU, nomeadamente as parcerias possíveis.</li> </ul>	<p><b>Ameaças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Constrangimentos de natureza legal derivadas do quadro financeiro da autarquia.</li> <li>-Diminuição da capacidade de atratividade face a territórios vizinhos, por força desses constrangimentos.</li> <li>-Impossibilidade de uso de alguns estímulos ao investimento privado.</li> <li>-Dificuldades no acesso ao financiamento no âmbito do Portugal 2020.</li> <li>-Carga burocrática excessiva nos processos de licenciamento por força da condicionante patrimonial.</li> <li>-Intricado de questões ligadas à propriedade.</li> <li>-Mercado de arrendamento débil e valor muito baixo da renda média.</li> <li>-Custo elevado das obras de reabilitação.</li> </ul>
<p><b>Pontos fortes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Estatuto de Património Mundial.</li> <li>-Monumentalidade.</li> <li>-Forte atratividade turística.</li> <li>-Cidade «sede» de diversos organismos regionais.</li> <li>-Cidade universitária.</li> <li>-Cidade de forte atratividade de um turismo religioso.</li> <li>-Localização de serviços (saúde; justiça; segurança; ensino; cultura; finanças).</li> <li>-Localização de modernos serviços de apoio à atividade empresarial (sedes associativas; incubadoras de base tecnológica; Parque de Ciência e Tecnologia).</li> <li>-Localização de empresas de referência (Embraer; Tycos; Fundação).</li> <li>-Bons acessos rodoviários (A6) e ferroviários.</li> <li>-Posicionamento geográfico de centralidade face ao corredor de ligação do litoral (Sines/ Setúbal/ Lisboa) à Europa (Badajoz/Madrid).</li> <li>-Oferta hoteleira de qualidade.</li> </ul>	<p><b>Pontos fracos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Fragilidade demográfica traduzida em perda de efetivos populacionais e num processo acentuado de envelhecimento demográfico.</li> <li>-Fragilidades do tecido empresarial local, marcado por dificuldades de renovação.</li> <li>-Circulação e estacionamento automóvel.</li> <li>-Existência de grandes edifícios – muitos de propriedade pública – destituídos das funções iniciais (p.e. militares) e sem uso atual.</li> <li>-Proximidade de centros urbanos de grande dinâmica (Setúbal – Badajoz) que causam danos na economia local, principalmente no comércio.</li> <li>-Dificuldades de instalação de unidades comerciais âncora (espaço disponível, preços, logística).</li> <li>-Fracá tradição em reabilitação e consequente escassez de mão-de-obra especializada.</li> <li>-Condicionantes que impõem o uso de materiais que encarecem a reabilitação.</li> <li>-Atritos sociais entre uma população envelhecida e usos notívagos da população mais jovem e estudantil.</li> </ul>

### **2.1.3. Objetivos estratégicos a prosseguir**

Conforme disposto no Art. 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) 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;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No caso de Évora e apesar da difícil situação financeira da Autarquia, a modalidade proposta para a realização da ORU será a sistemática e o instrumento próprio que a concretizará será assim um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com a alínea b), Art. 16.º do RJRU e conforme já anteriormente referido.

Nesse sentido, são considerados os seguintes objetivos para a ARU do Centro Histórico de Évora:

- Manutenção e atração de novos residentes para o CHE, nomeadamente jovens casais e migrações que possam ser provocadas por projetos em curso como a Embraer e outras empresas aeronáuticas, Parque de Ciência e Tecnologia e empreendimentos turísticos, que rejuvenesçam a sua estrutura demográfica, estimulando o mercado de arrendamento;
- Promoção da inclusão social atraindo também para o CHE, nomeadamente através da Habévora, E.M., famílias de menores recursos;
- Salvaguarda, reabilitação, preservação e valorização dos elementos do património histórico, arquitetónico e arqueológico do CHE, também como incremento da atratividade da atividade do turismo;
- Melhorar as condições de habitabilidade, resolvendo os problemas detetados e estimulando as intervenções que visem aumentar a área média de fogo por ocupante, eliminando barreiras internas à mobilidade;
- Animação e revitalização sociocultural do CHE, através de espaços de fruição cultural, destinando ainda espaços para incubação de pequenas iniciativas nas áreas da produção artística e do conhecimento;
- Revitalização do tecido económico do CHE, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais, valorizando e modernizando o comércio tradicional;
- Incentivar a adaptação dos horários de abertura e de funcionamento dos estabelecimentos comerciais à procura de consumo por parte dos clientes e tendo ainda em conta as alternativas em áreas exteriores ao CHE;
- Assumir o Mercado Municipal 1º de Maio como verdadeiro espaço âncora, privilegiando novas valências e usos para um espaço edificado cujo valor histórico, patrimonial e cultural são local e regionalmente singulares e com uma capacidade de atração ainda por explorar.
- Manutenção e promoção da plurifuncionalidade da cidade tradicional, de acordo com uma estratégia de reabilitação;
- Alavancagem da iniciativa privada no domínio da reabilitação urbana, através da criação de estímulos a essa reabilitação por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;
- Promoção de boas práticas de reabilitação e restauro e correção das dissonâncias existentes no edificado, envolvendo diretamente as empresas de construção locais na Reabilitação Urbana como novo paradigma daquele segmento empresarial;
- Promover a integração adequada das novas intervenções urbanísticas no CHE e na sua envolvente imediata, articulando espacial e funcionalmente a cidade intramuros e a cidade extramuros;
- Melhoria das respostas públicas às significativas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos;
- Qualificação dos espaços e equipamentos públicos e do ambiente urbano (espaços verdes, pavimentos, recolha de RSU, etc...), com manutenção dos serviços públicos existentes (administração e equipamentos), evitando a sua deslocalização do CHE;
- Promover o enquadramento do desenvolvimento e qualificação das instalações universitárias no CHE;

- Melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que concerne à promoção da denominada mobilidade suave (a pé, de bicicleta, etc...) e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo, que conte com alternativas ao uso excessivo do automóvel e que permita a ampliação das áreas destinadas a uso exclusivo de peões e a implementação de ciclovias em zonas estratégicas, melhorando continuamente as condições das que já existem de modo a manter os utilizadores atuais e a captar novos aderentes.
- Assegurar a limpeza e higiene do espaço público de forma contínua para que estimule a responsabilidade social, cultural e ambiental;

Neste sentido e se tal se revelar possível, preconiza-se que a concretização destes objetivos deverá passar, não só pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a atividades económicas, mas também pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana que tenham por objeto as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

No plano dos equipamentos públicos, as ações a desenvolver deverão focar-se na reabilitação e em alguns casos na adaptação de equipamentos localizados na ARU que, pela sua idade, estado de conservação ou manifesta desadequação às funções atuais, carecem igualmente de intervenções de requalificação. Por outro lado, alguns destes edifícios constituem também claramente espaços de oportunidade, sendo por isso encarados como potenciais âncoras para os processos de revitalização social, económica e cultural que se pretendem estimular na ARU.

#### **2.1.4. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida**

O processo de delimitação da ARU do Centro Histórico de Évora teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos gerais enunciados no RJRU e, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para a ARU.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da cidade e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico, arqueológico e arquitetónico da cidade, coincidente com a área classificada pela UNESCO como Património da Humanidade desde 1986;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico, mais concretamente o Plano Diretor Municipal de Évora, o Plano de Urbanização de Évora e o Plano de Gestão do Centro Histórico de Évora;
- Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados e com mais idade é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os eventuais investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;

## **2.2. Delimitação da área abrangida**

Tomando por base, não tanto a insuficiência, mas fundamentalmente, os níveis de degradação dos edifícios existentes, assim como insuficiências sentidas ao nível de algumas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, conclui-se pela necessidade de precisar a delimitação territorial da ARU, reformulando a que foi inicialmente definida como ponto de partida e, dessa forma, propõe-se que a mesma corresponda à totalidade do Centro Histórico de Évora, a que se somam áreas exteriores consideradas fundamentais para a devida salvaguarda do mesmo, sem prejuízo de enquadramento nas medidas que vão ser tomadas para todos os edifícios construídos há mais de trinta anos, conforme previsto no Art. 77-A do RJRU.

Se por um lado, ao definir-se o CHE e áreas de salvaguarda como ARU, se visam concentrar nestes espaços as ações decorrentes da(s) ORU(s) a definir à posteriori, ao serem abrangidos os edifícios com mais de trinta anos, significa que mais de 75% do edificado existente na área do Município pode usufruir das vantagens resultantes de todo o processo de Reabilitação Urbana daí decorrente.

## **2.3. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana**

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da ARU do Centro Histórico de Évora, a respetiva ORU tem de ser necessariamente do tipo sistemática. Mais uma vez, apesar dos compromissos e dificuldades financeiras com que a Câmara Municipal de Évora se depara de momento.

Embora o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU devam ser definidos posteriormente, num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, no caso de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, ou através de uma Estratégia de Reabilitação Urbana, no caso de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, prevê-se que seja o Município de Évora a Entidade Gestora e que o modelo a adotar para a execução da Operação de Reabilitação Urbana seja o de iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora. Prevê-se ainda que o prazo de execução da ORU de Évora seja de 15 anos, nos termos do Art. 20º do RJRU.

## **2.4. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação**

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do Centro Histórico de Évora são de natureza financeira e fiscal. Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo o programa estratégico de reabilitação urbana ser adaptado a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão. Volta a frisar-se que os apoios e incentivos de natureza financeira e fiscal apenas serão passíveis de aplicação após o término do Programa de Apoio à Economia Local (PAEL) a que a edilidade está sujeita de momento.

### **Incentivos financeiros**

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios;
- Isenção da taxa relativa a ocupação da via pública durante os primeiros quatro meses de duração da obra de reabilitação;
- Redução durante 5 anos de 50% do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;

## Incentivos fiscais associados aos impostos municipais

### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

- Isenção do IMI concedida pelo período de cinco anos aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação<sup>4</sup>, desde que resulte um estado de conservação do imóvel dois níveis acima do estado de conservação atribuído inicialmente;
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis devolutos e em 100% no caso de imóveis em ruínas.
- Agravamento da taxa de IMI em 30%<sup>5</sup> para prédios com um nível de conservação 1 ou 2 e localizados em Área de Reabilitação Urbana;

### Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT):

- Isenção de IMT<sup>6</sup> concedida nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa dos prédios objeto de ação de reabilitação, quando localizados em Área de Reabilitação Urbana;
- Isenção de IMT<sup>7</sup> concedida nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de dois anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respetivas obras;

### Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios<sup>8</sup>;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- Aplicação de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6%<sup>9</sup> em obras de reabilitação urbana realizadas em Área de Reabilitação Urbana.

Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Évora, e cessarão

<sup>4</sup> Artº 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

<sup>5</sup> Artº65 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro alterado pela Lei nº32/2012 de 14 de agosto

<sup>6</sup> Artº71 do EBF

<sup>7</sup> Art. 45º do EBF

<sup>8</sup> Artº71 do EBF

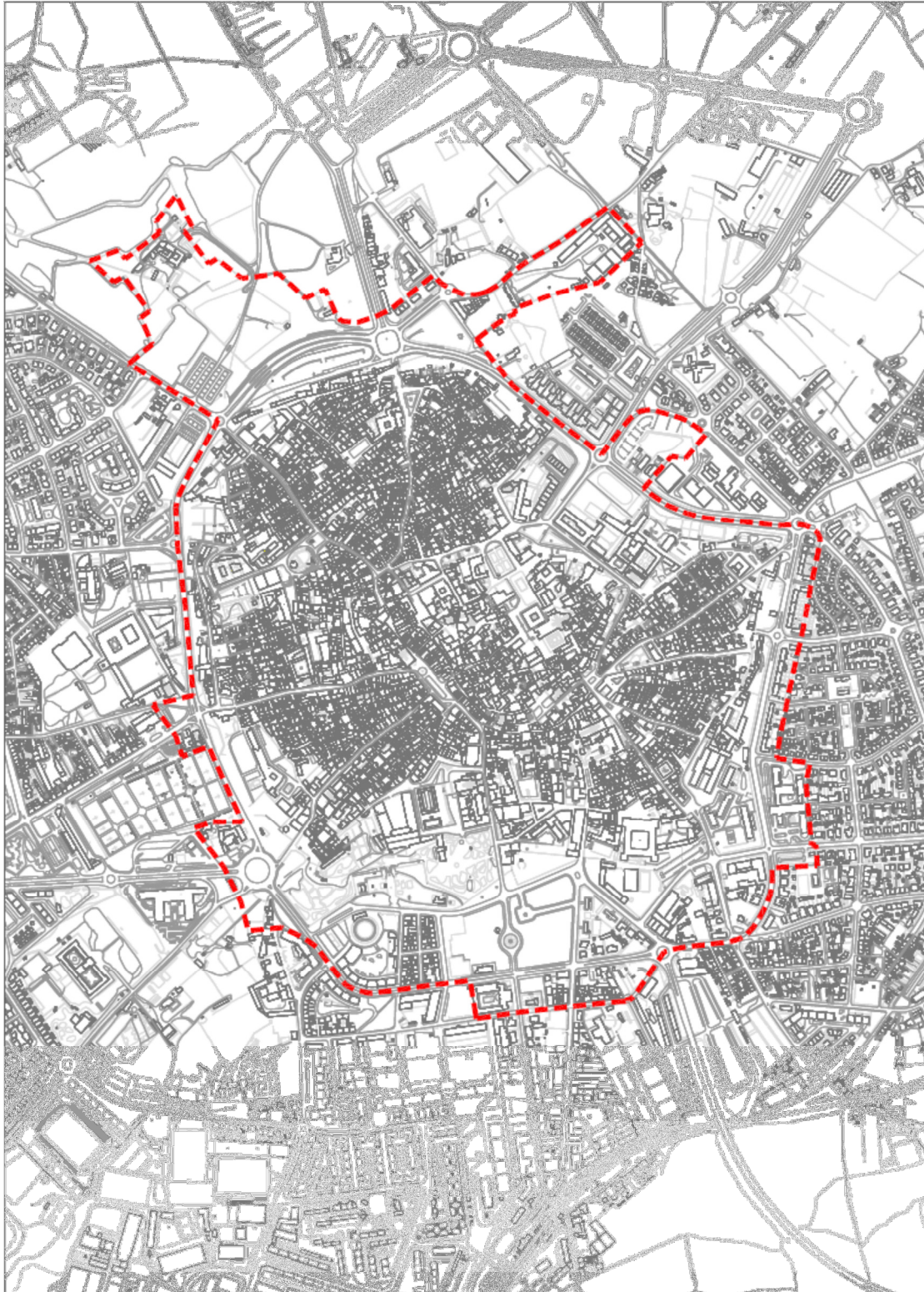
<sup>9</sup> Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA - Decreto-Lei nº 394-B/84, de 26 de dezembro

sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Art. 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

## **ANEXO I– Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Évora**





## CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

DIVISÃO DE ORDENAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE ÉVORA



 área de Intervenção

**ANEXO II – Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios  
em Ruínas e potencialmente Devolutos no Centro Histórico de Évora**

Estado de Conservação:

Bom
Pouco bom
Em obra
Mau
Ruins

