

Operação de Reabilitação Urbana do Centro
Histórico de Évora



Câmara Municipal de Évora 2017

Elaborada em abril de 2017 pela equipa técnica:

António Santos	Sociólogo
Paulo Esperança	Arquiteto
Ricardo Carriço	Arquiteto

Com a colaboração de:

Carlos Borralho	Geógrafo
Eduardo Miranda	Arquiteto
Sofia Fialho	Engenheira Biofísica

Documentos e sítios 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)
 - Proposta de Projeto da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Chaves, Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.
 - Operação de Reabilitação Urbana da Mealhada, Município da Mealhada
 - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo, Município de Viana do Castelo
- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

ÍNDICE

1. Caraterização da ARU do Centro Histórico de Évora	4
1.1. Introdução e processo formal de aprovação da ARU do CHE	4
1.2. Breve apresentação da ARU do Centro Histórico de Évora	5
1.3. Breve evolução histórica da estrutura urbana do CHE	9
1.4. Diagnóstico do edificado na atual estrutura urbana do CHE	11
1.5. População residente no Centro Histórico de Évora - Uma perspetiva histórica 1864 – 2011	12
1.6. Indicadores sobre o emprego e a atividade económica	15
1.7. Análise SWOT - ARU do Centro Histórico de Évora	18
1.8. Intervenções de Reabilitação mais significativas no CHE	20
1.9. Licenciamento no Centro histórico de Évora INE – Inquérito Q4 e pedidos de avaliação do Estado de Conservação antes da realização da Obra de Reabilitação	24
2.1. Enquadramento Estratégico	27
2.2. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana	30
2.3. Reabilitar para reabitar	30
2.4. Reabilitar para revitalizar	30
2.5. Reabilitar para preservar	31
3. Foco e objetivos da Estratégia de Reabilitação Urbana do CHE	32
3.1. Imóveis, foco e objetivos	32
3.2. Quadro geral do estado de conservação atual dos imóveis	34
3.3. Proprietários dos imóveis inseridos na ARU do CHE	34
3.4. Custos estimados das intervenções de Reabilitação	35
4. Outros atores na ARU do CHE	35
4.1. Interligação com a intervenção pública na ARU do CHE	35
5. Quadro de apoios públicos à Reabilitação	36
5.1. IFRRU 2020	36
5.2. Programa “Reabilitar para Arrendar”	37
5.3. Fundo Jessica	37
5.4. Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado	37
5.5. Programa Casa Eficiente	38
5.6. Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	38
5.7. Taxas, Impostos e Licenças Municipais	39
5.8. Licenciamento	40
6.1. Modelo de Gestão da ORU	41

6.2. Plano de recolha de Informação da ORU.....	41
6.3. Monitorização da execução da ORU	41
7. Calendarização da execução da ORU do CHE.....	41
7.1. Vigência da ORU do CHE.....	42
7.2. Cenário esperado da execução da ORU do CHE	42

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Área de intervenção da ARU-CHE	8
Figura 2: Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios em Ruínas e potencialmente Devolutos no Centro Histórico de Évora.....	0
Figura 3: Planta com a localização das intervenções de Reabilitação mais significativas no CHE.....	23
Figura 4: Obras concluídas entre 2007 e 2016 (inquérito Q4 do INE) e pedidos de avaliação do estado de conservação	26
Figura 5: Fluxograma de procedimentos administrativos a observar na área de reabilitação urbana do CHE.....	40

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Evolução do volume de população residente no CHE.....	13
--	----

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Idade de construção do edificado na atual estrutura urbana do CHE	11
Quadro 2: População residente no CHE – 1991-2011	14
Quadro 3: População residente no CHE – 2011	14
Quadro 4: Tendências demográficas para o CHE	15
Quadro 5: Distribuição do emprego pelos principais setores económicos.....	16
Quadro 6: Enquadramento estratégico da ORU	29
Quadro 7: Calendarização para a execução da ORU do CHE	42
Quadro 8- Quadro síntese da ORU simples	26

1. Caracterização da ARU do Centro Histórico de Évora

1.1. Introdução e processo formal de aprovação da ARU do CHE

O presente documento respeita à segunda fase do processo de elaboração de um Instrumento Próprio que promova a reabilitação efetiva do Centro Histórico de Évora (CHE) e consubstancia a proposta do Município para o Projeto de Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora, de acordo com o normativo estatuído no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), mais concretamente no Art. 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que lhe confere a sua redação atual. Vem assim na sequência da aprovação municipal do documento referente à Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora em instrumento próprio, igualmente à luz do referido RJRU (Art. 13º). De facto, essa proposta foi aprovada em Reunião Pública da Câmara Municipal de Évora realizada a 9 de dezembro de 2015, com nova aprovação a 20 de abril de 2016, resultado da consulta pública entretanto realizada e que introduziu alterações de pormenor na delimitação inicialmente proposta, sendo posteriormente aprovada por unanimidade em sede de Assembleia Municipal a 29 de abril de 2016. Finalmente, a proposta de delimitação da ARU foi publicada em Diário da República (2ª série, N.º 101 de 25 de maio de 2016), através do Aviso n.º 6630/2016, tendo ainda sido remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP, conforme dispõe o nº 5, Art. 13º do RJRU.

Como referido no anterior documento, o RJRU possibilita aos municípios promover processos de reabilitação urbana em Área de Reabilitação Urbana (ARU) de forma faseada, tal como se vem verificando no caso da Câmara Municipal de Évora. Desta forma, numa primeira fase procedeu-se à aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente à elaboração da proposta para a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver na ARU do Centro Histórico de Évora. Ao optar por este percurso e sempre seguindo a tramitação prevista no RJRU, o município dispõe de três anos para promover a aprovação da ORU prevista para a ARU previamente delimitada e aprovada, que neste caso se revestirá da figura de uma Estratégia de Reabilitação Urbana. Findo esse prazo de três anos caducaria a delimitação da ARU devidamente aprovada (Art. 15º do RJRU), situação que o município pretende evitar pelo seu empenho e dedicação a esta questão. É portanto sobre esta segunda fase (aprovação da ORU) que se debruça o presente documento. Assim e estando já aprovada e publicada em Diário da República a ARU do Centro Histórico de Évora, como já referido acima, apresentam-se neste documento não só os conteúdos obrigatórios definidos em sede do RJRU, ou seja, a Estratégia de Reabilitação Urbana da ORU simples do Centro Histórico de Évora, mas também as intervenções previstas no âmbito de outros instrumentos como a criação do Centro de Acolhimento Turístico de Évora e do Alentejo Central, do Centro Interpretativo da Cidade de Évora e do Centro Interpretativo do Alentejo Central, promovidos pela Comunidade Intermunicipal do Alentejo Central (CIMAC) e ainda aquelas previstas ao abrigo do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), conforme se detalhará no ponto 4.1.

1.2. Breve apresentação da ARU do Centro Histórico de Évora

A Reabilitação Urbana assume-se hoje e cada vez de forma mais evidente 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 teve como grande resultado visível o esvaziamento dos 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. A 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 foi um processo que decorreu 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, visou 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, desenhadores 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 constituiu-se como o elemento prévio de ignição para todo o processo, tanto da ARU como da ORU de que agora nos ocupamos. Na sequência do então aprovado, foi a mesma objeto de discussão e análise internas, cujo aprofundamento se traduziu na proposta já em vigor da ARU do Centro Histórico de Évora. Essa proposta, 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 concorreram 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 e incapaz de cumprir um normativo legal posterior.

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 aprovação de uma ARU atribui à área delimitada 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.

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

Crítérios 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;

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, concluiu-se pela necessidade de precisar a delimitação territorial da ARU, reformulando a que foi inicialmente definida como ponto de partida e, dessa forma, propôs-se que a mesma correspondesse à totalidade do Centro Histórico de Évora, a que se somaram 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. 77º-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 ORU 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. Na página seguinte apresenta-se a planta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Évora.

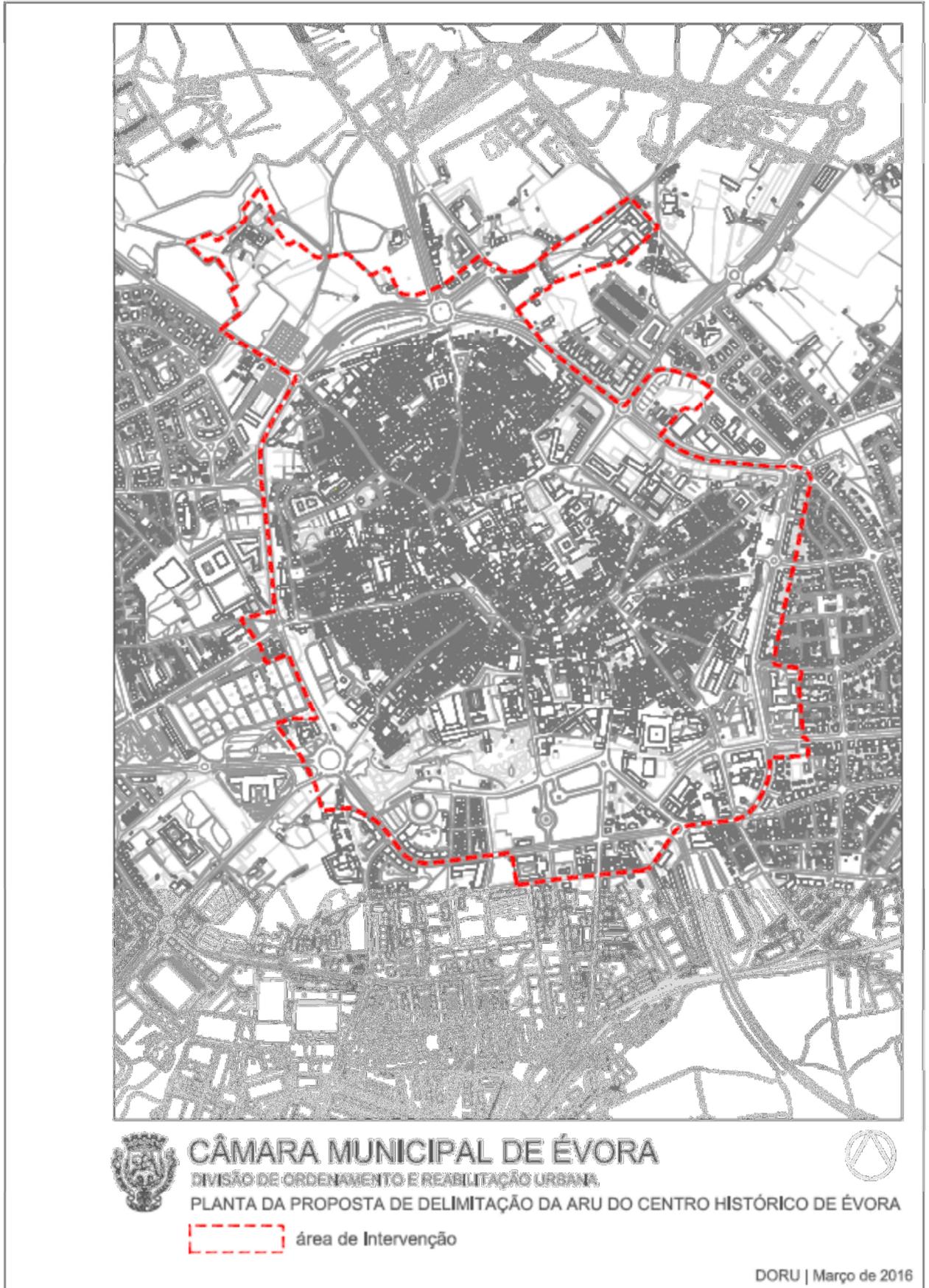


Figura 1: Área de intervenção da ARU-CHE

1.3. Breve evolução histórica da estrutura urbana do CHE

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.

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.

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 caráter 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.

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, conforme abordaremos no ponto 1.8.. 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 do país 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 multiusos, 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.

1.4. Diagnóstico do edificado na atual estrutura urbana do CHE

Na área correspondente ao CHE, que corresponde à quase totalidade da área delimitada como ARU, estão edificados 3138¹ 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%

Quadro 1: Idade de construção do edificado na atual estrutura urbana do CHE

¹ Fonte: INE – Censos 2011

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 ou reabilitação. Há relativamente pouco tempo, entre abril e julho de 2015, a Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana (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.

1.5. 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 Gráfico seguinte, apresenta-se a evolução do volume de população residente no CHE, tomando por base os dados dos Recenseamentos (INE) efetuados.

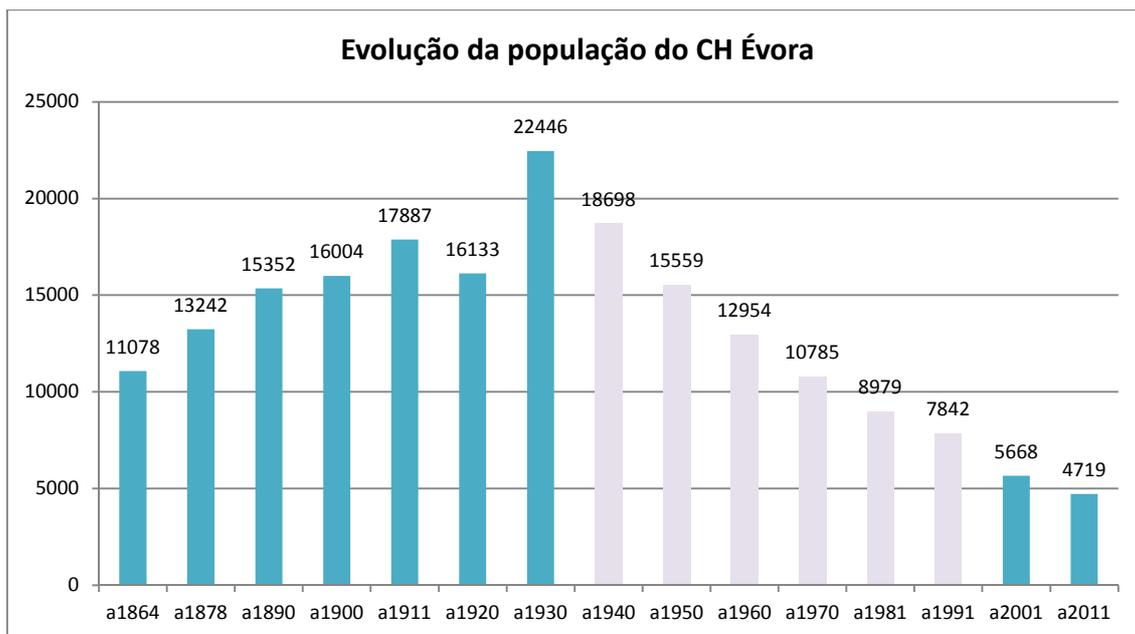


Gráfico 1- Evolução do volume de população residente no CHE

Sobre os dados representados, consideram-se três determinantes:

- a) A população entre 1864 e 1930 é o conjunto da população das Freguesias da Sé, Santo Antão, São Mamede e São Pedro.
- b) 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 CHE². A população de 1991 é a que consta do Anexo I- Estudos de Caracterização Demográfica do PDM.
- c) 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.

² 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.

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 ³	2894	2025	1691	-1203
Total	7842	5668	4719	-3 163 (40,3%)

Fonte: INE – Censos 1991;2001;2011

Quadro 2: População residente no CHE – 1991-2011

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)

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

Fonte: INE – Censos 2011

Quadro 3: População residente no CHE – 2011

Por Grupos Etários (funcionais)

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

³ 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.

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.

Projeções demográficas – As eventuais consequências.

Com base num exercício de projeções demográficas⁴ 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 seguinte⁵:

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
Total CHE		4581	4457	4330	3912	4587	4487	4380	4229

Quadro 4: Tendências demográficas para o CHE

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

1.6. 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.

⁴ Projeções Évora 2011 – 2030 – DORU – CME Évora (2015)

⁵ 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.

		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	

Quadro 5: Distribuição do emprego pelos principais setores económicos

Freguesias do CHE e Total CHE (Censos 2011) Fonte: INE- Censos 2011

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 2488⁶ 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 Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios em Ruínas e potencialmente Devolutos no Centro Histórico de Évora, que a seguir se apresenta.

⁶ Fonte: INE – Censos 2011

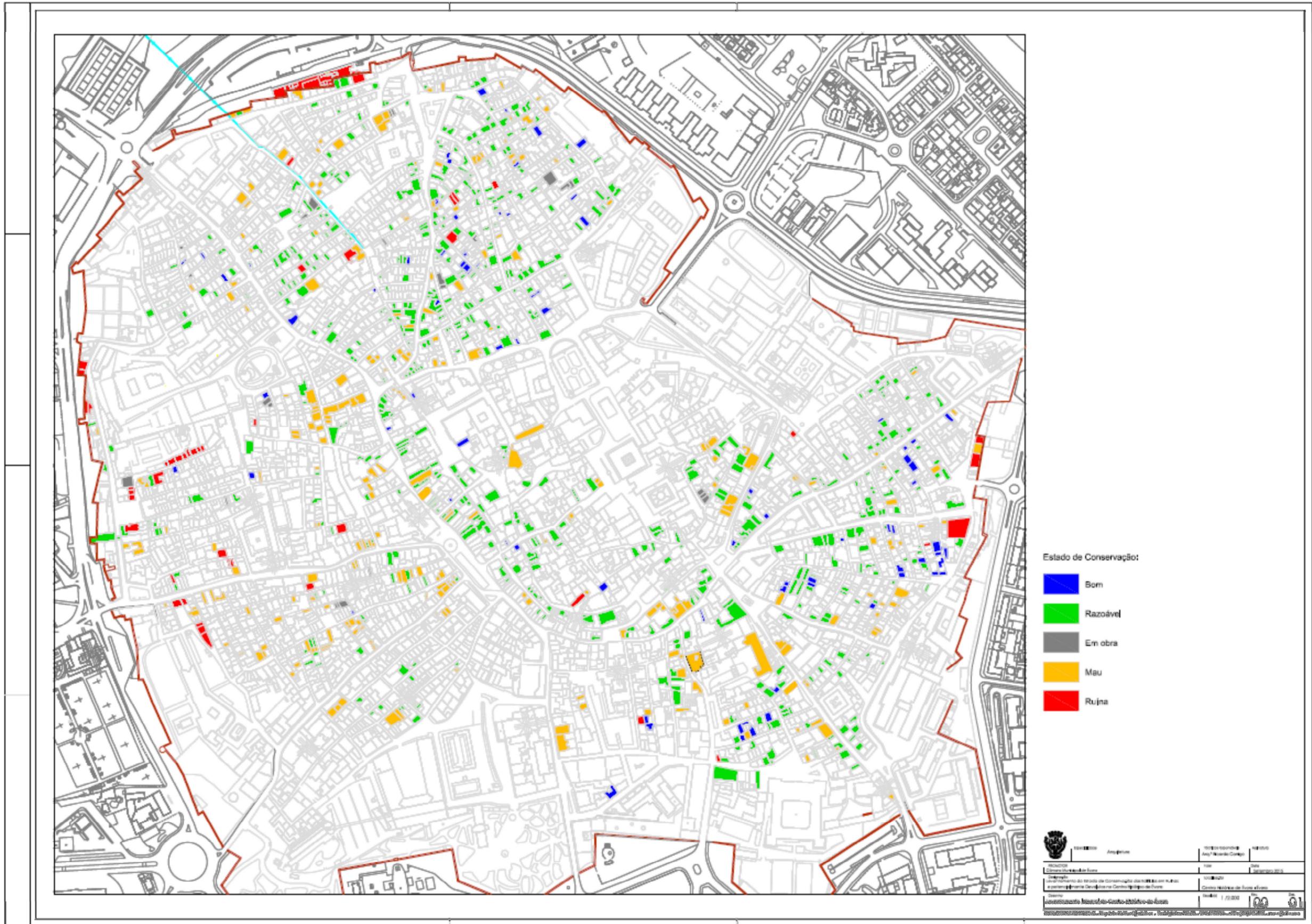


Figura 2: Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios em Ruínas e potencialmente Devolutos no Centro Histórico de Évora

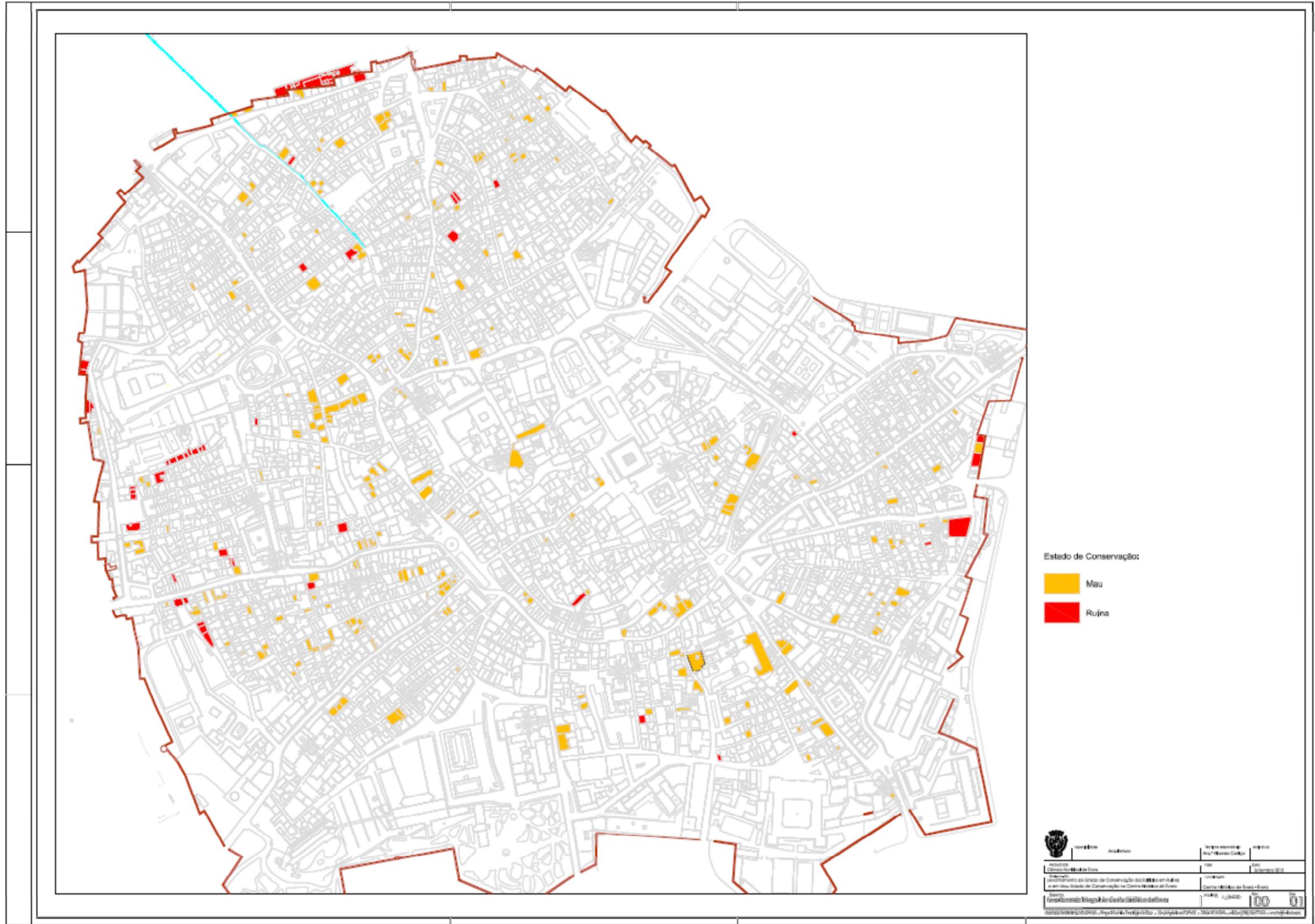


Figura 3: Levantamento do Estado de Conservação dos Edifícios em Ruínas e em Mau Estado de Conservação no Centro Histórico de Évora

1.7. Análise SWOT - ARU do Centro Histórico de Évora

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

As ações e objetivos seguintes, dão corpo ao que a ARU do Centro Histórico de Évora já definia e consubstancia a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU):

- 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, ampliando ainda mais a prevista instalação do Centro de Acolhimento Turístico de Évora e do Alentejo Central.
- 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;

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.

1.8. Intervenções de Reabilitação mais significativas no CHE

Não se pretendendo uma abordagem exaustiva das intervenções de Reabilitação já efetuadas no CHE ao longo do tempo, mas também não omitindo aquelas ocorridas há mais tempo e que se consideram estruturantes e definidoras do que hoje é o CHE, consideram-se de referir as seguintes:

1982/1990 – Implementação de protocolos com uma entidade bancária para o financiamento de intervenções, da instalação de residências para estudantes, de incentivos à constituição da propriedade horizontal; promoção da adaptação de grandes edifícios à instalação de equipamentos sociais.

Década de 90 do século XX – Intervencionados os seguintes monumentos: Igreja de S. Francisco e dependências, muralhas e baluartes; Igreja do Salvador (responsabilidade da DGEMN) e Igreja da Misericórdia (SCME); são igualmente intervencionados a Casa da Rua de Burgos (para albergar organismos do Ministério da Cultura), o Solar e Torre dos Zuzartes (na Porta de Moura, para instalação do BCP), e a antiga casa nobre para instalação do Fórum Eugénio de Almeida (Fundação Eugénio de Almeida).

1990/2000 – Reordenamento e construção de raiz em zonas do Centro Histórico, destacando-se o edifício habitacional de Santa Catarina, que substituiu um antigo cinema ao ar livre.

1990 - Foi implementado o Sistema Integrado de Transportes e Estacionamento de Évora (SITEE), que reforçou os eixos pedonais, regulou o estacionamento intramuros e promoveu a criação de um conjunto de parques de estacionamento junto às entradas no CHE.

1991/1999 – Início da implementação do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), Programa Casa Caiada e Programa de recuperação das Caixilharias de Madeira (CME).

1990/1996 – O Programa Municipal de Recuperação de Fogos (PMRF/PRAUD) apoiou intervenções de recuperação em 271 fogos. Outros programas municipais, como o programa “Casa Caiada”, tiveram uma aplicação menos significativa. Parece evidente que muitas obras de beneficiação e recuperação ocorrem ao nível particular, sem recurso aos programas referidos.

2000/2005 – Intervenções do programa ÉVORACOM: reordenamento e requalificação de espaços públicos - Praça do Sertório, Travessa do Sertório, Praça 1.º de Maio, Rua Cândido dos Reis, Praça Joaquim António de Aguiar, Rua Elias Garcia e Largo Luís de Camões, Rua João de Deus, Rua 5 de Outubro, Alcárcova de Cima e Alcárcova de Baixo, Rua Miguel Bombarda e Largo Álvaro Velho, Rua da República;

1998/2006 - Programa de Valorização do Centro Histórico de Évora, financiado pelo IFAT- abrangeu caiações de fachadas, iluminação cénica-monumental, iluminação urbana-ambiental, recuperação de fontes, bicas e chafarizes, aquisição de mobiliário urbano, sinalética interpretativa dos monumentos.

2000/2008 – O programa de iluminação cénica de Monumentos contemplou a iluminação do Templo Romano, da Sé, das igrejas de Santa Clara, Santiago, Misericórdia, Calvário, S. Vicente e Santo Antão, das arcadas e da fonte da Praça do Giraldo; as muralhas (alguns troços) e a igreja de S. Francisco tinham sido iluminadas através de intervenções da DGEMN;

2000/2008 – Construção de grandes projetos habitacionais na antiga cerca de S. Domingos e no interior da Cerca de Santa Mónica, ocupando áreas não edificadas, na proximidade das muralhas; Abertura do novo equipamento cultural Fórum Eugénio de Almeida;

2000/2010 – Intervenções em imóveis classificados e edifícios notáveis - as ruínas e vestígios do antigo convento de S. Domingos; Palácio dos Sepúlvedas (instalação de unidade hoteleira); antigo Real Celeiro Comum; em 2003/2004 teve início o restauro da Catedral, fase inicial abrangendo a cobertura do claustro e o zimbório (IPPAR); a Igreja de Santa Marta (pela paróquia) e a Igreja de Santo Antão são alvo de campanhas de restauro da responsabilidade da paróquia.

2000/2010 - Ao nível das intervenções em equipamentos sociais e culturais, salienta-se: a remodelação do Teatro Municipal Garcia de Resende (não concluída) e a recuperação do Mercado Municipal 1º de Maio.

2003/2006 - Programa POLIS: requalificação da zona envolvente às muralhas, entre a Porta do Raimundo e a Porta da Lagoa (por fases);

2003/2009 - Remodelação do Museu de Évora, a partir de projeto de Raúl Hestnes Ferreira (responsabilidade do Instituto Português de Museus);

2003-2010 – Implementação de diversos programas de apoio à conservação e reabilitação de edifícios:

- Programa Municipal Casa Caiada – 87 intervenções apoiadas;
- Programa Municipal Recuperação Caixilhariás Madeira – 51 intervenções apoiadas;
- Programa Municipal Reabilitação Fogos - 126 intervenções apoiadas (512 298.33€ do valor total de subsídios);
- Programa RECRIA/REHABITA – intervenções apoiadas em 43 edifícios e 117 frações (investimento total de 3 221 935€, incluindo 1 045 020€ subsidiado pelo IHRU e 696 5 15,80€ subsidiado pela CME).

2004/2005 - Programa de reforço da iluminação urbana ambiental, com a colocação de cerca de 1000 novas lanternas, na cidade intramuros.

2005/2006 – Na sequência do ÉVORACOM, foi finalizado um programa de caiações de fachadas nas principais artérias do CHE que abrangeu a Rua Elias Garcia, o Largo Luis de Camões, a Rua João de Deus, a Praça do Sertório, a Rua Miguel Bombarda, Rua e largo da Misericórdia, o Largo de S. Vicente e Largo Álvaro Velho, a Rua da República (numa primeira fase tinham sido intervencionadas a Rua Cândido dos Reis e a Praça do Giraldo).

2005/2006 - Programa de recuperação e restauro de fontes, bicas e chafarizes (intervenção em 18 estruturas);

2005/2009 – Novas instalações do Museu de Arte Sacra da Sé de Évora (no antigo Colégio dos Meninos do Coro).

2010/2014 – Projeto Acrópole XXI (Parceria para a Regeneração Urbana) - Intervenção de adaptação do Palácio da Inquisição a centro de arte contemporânea, reabilitação do Pátio de S. Miguel (incluindo Palácio dos Condes de Basto), reabilitação da Torre do Salvador e musealização da igreja do Salvador, Requalificação e Usufruto da Casa Nobre da Rua de Burgos, Centro Interpretativo de Arqueologia no Colégio Verney, instalação de espaço museológico no edifício da Fundação INATEL, Requalificação do Edifício sede da ACDE.

2010-2016 - Intervenções em monumentos/património classificado: Igreja de S. Francisco e Capela dos Ossos, Ermida e Pátio de S. Miguel, Casas Pintadas, Chafariz da Praça do Giraldo e Chafariz da Porta de Moura, Torre do Salvador.

Na página seguinte apresenta-se planta com a localização das intervenções referidas.

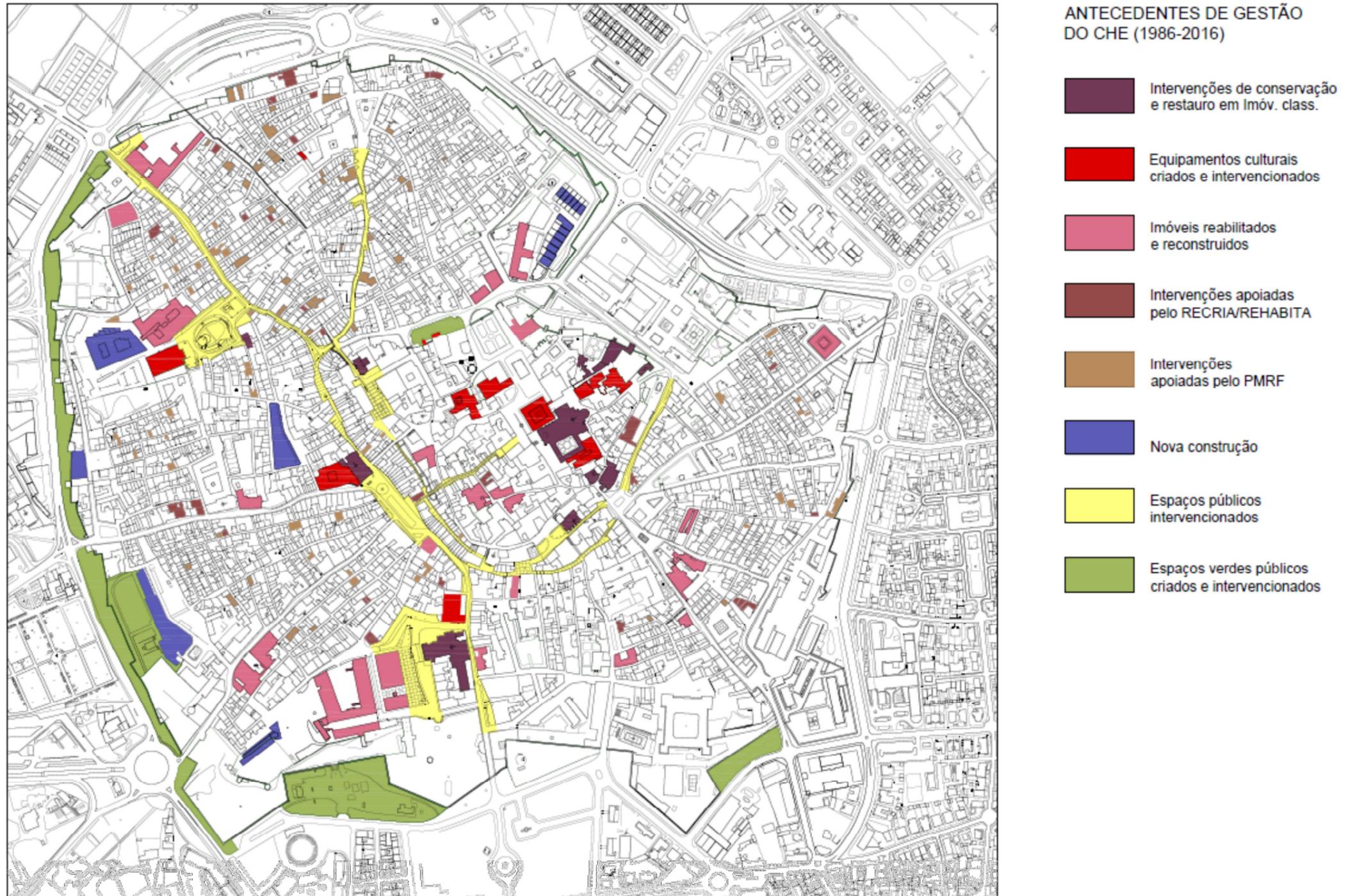


Figura 3: Planta com a localização das intervenções de Reabilitação mais significativas no CHE

1.9. Licenciamento no Centro histórico de Évora | INE – Inquérito Q4 e pedidos de avaliação do Estado de Conservação antes da realização da Obra de Reabilitação

De forma a perceber as intervenções de maior relevância urbanística no edificado, procedeu-se ainda a uma análise dos dados do INE referentes ao licenciamento para o período compreendido entre os anos de 2007 e 2016, através do tratamento da informação do Inquérito à Utilização de Obras Concluídas (Q4), registando-se a emissão de 38 licenças de utilização para os seguintes tipos de obra: construção nova, ampliação, reconstrução e obras de alteração.

Esta informação deverá ser analisada à luz dos conceitos⁷ e no âmbito do inquérito referido, refletindo as obras de maior relevância urbanística e não o conjunto de intervenções realizadas fora deste âmbito.

Para o efeito assinala-se em planta a localização dos prédios em causa, delimitando-se ainda os prédios para os quais foram solicitados pedidos de avaliação do estado de conservação antes da realização da obra de reabilitação após a aprovação da ARU do Centro Histórico de Évora.

⁷ INE – Instruções de preenchimento (Inquérito à utilização de Obras Concluídas)



Figura 4: Obras concluídas entre 2007 e 2016 (inquérito Q4 do INE) e pedidos de avaliação do estado de conservação **2. Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora**

2.1. Enquadramento Estratégico

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana enquadra a Operação de Reabilitação Urbana Simples do Centro Histórico de Évora e está em linha com as opções de desenvolvimento do município preconizadas pelos instrumentos de planeamento e desenvolvimento em vigor. A ORU na área definida pela ARU-CHE assenta em 3 princípios orientadores: reabilitar para reabilitar, reabilitar para revitalizar e reabilitar para preservar, cujo desenvolvimento deverá cumprir os objetivos ambientais e de sustentabilidade contidos nos Planos Municipais e Regionais de Ordenamento do Território, estratégias de desenvolvimento do município e Plano de Gestão do Centro Histórico.

Breve cronologia dos instrumentos de planeamento com reflexo no CHE

1979 – Aprovação do Plano Diretor Municipal pela Câmara e pela Assembleia Municipal.

1982 – Apresentação da Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora/Programa de Recuperação do Centro Histórico de Évora (PRCHE); criação de um serviço municipal para a gestão do Centro Histórico, o Núcleo do Centro Histórico de Évora.

1985 – Ratificação pelo Governo do Plano Diretor Municipal. Aprovação pela Câmara e Assembleia Municipal Plano Geral de Urbanização de Évora.

1986 – 25 de Novembro, classificação do Centro Histórico de Évora como Património Cultural da Humanidade, pela UNESCO.

1994 – Revisão de Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora / PRCHE.

1997 – O Centro Histórico é declarado, pelo Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Administração Local, Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU).

2000 – Ratificação pelo Governo da revisão do Plano de Urbanização de Évora.

2006 – Criação da Sociedade de Reabilitação Urbana, Évora Viva - SRU.

2008 – Publicação da Revisão do Plano Diretor Municipal de Évora; apresentação do Estudo de Enquadramento Estratégico/Masterplan e aprovação dos princípios da missão da Évora Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

2013 – Conclusão do Plano de Gestão do Centro Histórico de Évora.

2016 – Publicação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Évora.

O quadro seguinte resume as opções e objetivos estratégicos do quadro de referência de desenvolvimento municipal com os quais a ORU se cruza e orienta:

Instrumentos de Ordenamento e Planeamento Territorial	Opções e Objetivos Estratégicos
Plano Regional de Ordenamento do território do Alentejo (PROTA)	<ul style="list-style-type: none"> -Promover o crescimento económico e o emprego; -Suster a perda demográfica e qualificar e atrair recursos humanos; -Consolidar o sistema urbano e desenvolver um novo relacionamento urbano-rural; -Garantir níveis adequados de coesão territorial; -Valorizar e preservar o património natural, paisagístico e cultural; -Implementar um modelo de turismo sustentável;
Plano Diretor Municipal de Évora (PDME)	<p>Opções Estratégicas de Ordenamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Afirmar Évora enquanto polo estruturante do território regional <p>Opções de Desenvolvimento Estratégico:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Potenciar os recursos ambientais e patrimoniais -Robustecer a base económica -Promover a qualidade de vida -Reforçar as condições de mobilidade
Plano de Urbanização da Cidade de Évora (PUE)	<ul style="list-style-type: none"> -Reutilização dos espaços abandonados em localizações estratégicas para a promoção de operações de regeneração urbana; -Combate à crescente desertificação, pela reabilitação de trechos urbanos, a fim de aumentar a atratividade habitacional do Centro Histórico; -Recuperação de quarteirões, como forma de mobilizar os diversos agentes interessados; -Globalização da imagem do Centro Histórico, atenuando a descontinuidade entre a cidade intramuros e a sua envolvente; -Dotar o Centro Histórico de um bom nível de infraestruturas e equipamentos e aumentar a mobilidade dos seus utilizadores; -Valorização dos espaços públicos e privados, para revitalização do tecido urbano.
Plano Estratégico de Évora (2020)	<p>Eixo 1: Évora, património da humanidade, Espaço das Artes e da cultura</p> <ul style="list-style-type: none"> -Promover Évora a referência nacional na história, na cultura e no lazer; -Redescobrir a cidade, valorizando o património; -Promover Évora enquanto cidade das artes e dos artistas; -Promover em Évora um núcleo de indústrias criativas e da cultura. <p>Eixo 2: Évora, território sustentável e multifuncional com qualidade de vida</p> <ul style="list-style-type: none"> -Apostar em Évora como território de uso equilibrado de recursos; -Apostar na qualidade de vida como um dos pilares da intervenção territorial de promoção da sustentabilidade; -Promover a atratividade de Évora tirando partido da melhoria

	<p>das acessibilidades, da qualificação e valorização ambiental e da garantia de serviços adequados;</p> <ul style="list-style-type: none"> -Requalificar e revitalizar o centro histórico e promover o ordenamento equilibrado da cidade com as suas envolventes; -Valorizar os produtos regionais de excelência. <p>Eixo 3: Évora, município competitivo com identidade</p> <ul style="list-style-type: none"> -Criar condições que potenciem o empreendedorismo e a inovação; -Promover a imagem e as potencialidades da região, reforçando os seus fatores identitários e posicionando o concelho como destino turístico; -Promover a densidade empresarial e a capacidade de associação e de cooperação entre as empresas. <p>Eixo 5: Évora, vitalidade Económica num território sem fronteiras</p> <ul style="list-style-type: none"> -Reforçar a atratividade económica do concelho; -Promover a oferta de serviços de turismo de valor acrescentado e dos produtos e serviços locais no mercado nacional e internacional; -Promover e reforçar os níveis de abertura de Évora ao Mundo; -Évora cidade universal e universitária.
<p>Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Redução das pressões sobre os recursos hídricos; -Diminuição dos riscos associados a precipitações excessivas, temperaturas elevadas ou secas; -Contribuição para a sustentabilidade das atividades económicas em espaço rural; -Desenvolvimento de uma atitude pró-ativa da população e dos vários agentes com influência na gestão do território através da sensibilização, informação e educação.
<p>Plano de Gestão do Centro Histórico (PG-CHE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Salvaguarda, valorização e vivificação do património construído, assegurando a integridade e o respeito pela autenticidade do bem classificado como Património Mundial; -Manutenção, requalificação e atração de atividades, usos e funções; -Atração de população residente; -Sustentabilidade; -Coesão Social.

Quadro 6: Enquadramento estratégico da ORU

Tendo em conta este enquadramento, entende-se que a manutenção da identidade e da importância do Centro Histórico de Évora é transversal a todo o quadro de referência estratégico e um dos principais desígnios dos PMOT em vigor. Apesar da forma como se atinge esse objetivo ter sido alvo de diversas abordagens ao longo dos tempos, é certo que o processo de reabilitação previsto para o Centro Histórico de Évora está orientado para um desenvolvimento sustentável, multifuncional e com qualidade de vida, não se limitando à intervenção física nos edifícios degradados ou

em mau estado de conservação, contribuindo também para a sua dinamização social, cultural e económica.

2.2. Definição do tipo de operação de reabilitação urbana

A modalidade proposta para a realização da ORU será a simples e o instrumento próprio que a concretizará será assim uma Estratégia de Reabilitação Urbana, de acordo com a alínea b), Art. 16.º do RJRU.

2.3. Reabilitar para reabitar

No sentido de se recuperar, pelo menos em parte (estima-se em cerca de 7.500 o número de habitantes desejável num quadro de boa qualidade de vida nos padrões de conforto atuais), a ocupação residencial em tempos verificada no CHE, a recuperação do património edificado assume particular relevância também como valor histórico e identitário que urge preservar enquanto memória constitutiva da identidade cultural de um lugar milenar. Nesse sentido, a reabilitação funcionará como um incentivo à 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 em instalação, o Parque de Ciência e Tecnologia e os empreendimentos turísticos, que rejuvenesçam a sua estrutura demográfica, estimulando o mercado de arrendamento e rentabilizando os investimentos entretanto realizados. Na mesma linha está a promoção da inclusão social atraindo também para o CHE, nomeadamente através da Habévora, E.M., famílias de menores recursos, o que por si só proporcionará uma significativa melhoria das respostas públicas às evidenciadas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos, melhorando também as condições de habitabilidade dos edifícios a reabilitar, resolvendo os problemas detetados e estimulando as intervenções que visem aumentar a área média de fogo por ocupante, eliminando sempre que possível as barreiras internas à mobilidade. Espera-se assim contribuir para uma ocupação residencial mais significativa, tendo como cenário ótimo a ocupação de todos os edifícios devolutos e em ruínas.

2.4. Reabilitar para revitalizar

Mas a recuperação e valorização do património edificado, nomeadamente o privado, promovida pela alavancagem da oferta de estímulos a essa reabilitação por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal, deverá constituir também um estímulo para o desenvolvimento das atividades comunitárias e contribuir para a vivificação do território criando condições para a dinamização e/ou reconversão da atividade económica, revitalizando o tecido

económico do CHE, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais, valorizando e modernizando o comércio tradicional, respondendo de modo preferencialmente sustentável aos desafios e solicitações dos dias de hoje e também do mercado, incentivando ainda 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 comerciais em áreas exteriores ao CHE. Ao assumir o Mercado Municipal 1º de Maio como verdadeiro espaço âncora dentro do CHE, privilegiam-se 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, ampliando ainda mais a prevista instalação do Centro de Acolhimento Turístico de Évora e do Alentejo Central e a recente reabilitação da Igreja de São Francisco e Capela dos Ossos (Prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2017 para a melhor intervenção de restauro). Por outro lado, densificando os recursos culturais instalados, como é bom exemplo a prevista reabilitação do Salão Central Eborense para fins culturais de produção, promove-se a 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, como está previsto com o enquadramento do desenvolvimento e qualificação das instalações universitárias no CHE. As aguardadas experiências de empreendedorismo, o potencial do território para o turismo cultural, a fixação de novas atividades de cariz formativo e educativo, despoletarão um CHE com melhor vida própria e que se reforçará pela gestão em rede do conjunto dos recursos e meios instalados, ganhando dessa maneira uma unidade territorial ainda mais coerente, que possa ter impacto na qualidade de vida dos residentes e no reforço do tecido socioeconómico e que pela sua diversidade e ao mesmo tempo especificidade, se possa afirmar como um polo urbano de qualidade, incrementando a plurifuncionalidade da cidade tradicional, de acordo com a estratégia de reabilitação.

2.5. Reabilitar para preservar

A Reabilitação Urbana não pode ser, no nosso entendimento, feita a qualquer custo, nomeadamente aquele que possa descaracterizar os edifícios alvo de intervenção. A imagem urbana de Évora tem-se degradado nas últimas décadas, também devido à ausência de manutenção atempada e adequada, aos efeitos de uma atmosfera urbana cada vez mais poluída e ainda devido à perda de conhecimento das técnicas tradicionais de construção e recuperação. De facto, ao longo do século XX verificou-se que os sistemas construtivos tradicionais foram sendo substituídos pelos de índole mais industrial, verificando-se muitas vezes que estes dois sistemas são incompatíveis, pelo que um dos fatores responsáveis pela descaracterização da imagem urbana está diretamente relacionado com a utilização indiscriminada das técnicas e materiais mais modernos nos edifícios antigos. Para combater esta tendência, que afeta muitas vezes a boa leitura do património, torna-se urgente a existência de instrumentos específicos que possam ajudar a estabelecer um diálogo entre as técnicas tradicionais e as possibilidades oferecidas pela evolução tecnológica, como é exemplo a publicação de um manual de promoção de boas práticas de

reabilitação e restauro, a ocorrer após aprovação da ORU do CHE. Espera-se que esse manual possa ajudar a corrigir as dissonâncias existentes no edificado, envolvendo ao mesmo tempo as empresas de construção locais na Reabilitação Urbana como novo paradigma daquele segmento empresarial. A salvaguarda, reabilitação, preservação e valorização dos elementos do património histórico, arquitetónico e arqueológico do CHE, para que constituam mais um incremento da atratividade da atividade do turismo, deve ser efetuada com especial cuidado. Mais uma vez recorremos ao exemplo da intervenção na Igreja de São Francisco e Capela dos Ossos para estabelecer um patamar elevado de intervenção e que estimula definitivamente que se assegure a limpeza e higiene do espaço público de forma contínua para que incremente a responsabilidade social, cultural e ambiental. A mesma dinâmica de responsabilização pelo exemplo é esperada com a evolução da execução da ORU do CHE. Outra preocupação que deve estar presente é a de 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, esta mais relacionada com a vertente urbanística e de planeamento protagonizada pela Câmara Municipal de Évora.

3. Foco e objetivos da Estratégia de Reabilitação Urbana do CHE

3.1. Imóveis, foco e objetivos

Em sentido lato, a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) que se apresenta, tem como foco todos os edifícios situados no interior da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU). Salvaguardadas as questões relacionadas com o facto de dentro dessa área existirem edifícios (e alojamentos) que não estão integrados no Centro Histórico de Évora⁸, conforme delimitação da própria UNESCO, o foco primordial serão então os 3138 edifícios e os 4364 alojamentos sites dentro dessa delimitação. No entanto, estrategicamente, será dada atenção especial aos edifícios que à data apresentam diversas patologias no seu estado de conservação e aqueles que se encontram devolutos.

Os edifícios com baixos níveis de conservação encontram-se quantificados – assim como as patologias de que padecem – nos Censos 2011 e em observação direta⁹ efetuada no âmbito da DORU entre os meses de abril e julho de 2015. Considerando as patologias ao nível da estrutura, os Censos 2011 identificaram com necessidades de reparação: 994 edifícios (pequenas reparações); 338 edifícios (médias reparações);

⁸ Optámos por considerar, no que diz respeito a quantificações (edifícios, alojamento e população), os dados referentes ao conjunto das três freguesias que constituem o Centro Histórico (Sé e S. Pedro; Stº Antão e S. Mamede). Esta opção consiste na necessidade sentida de garantir alguma solidez estatística e evitar distorções que poderiam resultar de leituras apressadas.

⁹ Anexa-se no documento planta que resultou da observação direta (observação efetuada pelos técnicos: Alexandra Leandro; Ricardo Carriço – arquitetos e António Santos, sociólogo.)

76 edifícios (grandes reparações) e 22 edifícios (muito grandes reparações). Do levantamento efetuado com base na observação visual (exterior), para o qual se estabeleceu como critério anotar os edifícios nos quais os sinais de se encontrarem devolutos eram evidentes, procedeu-se ao registo de 1026 casos¹⁰. Apresentavam indícios de muito mau estado de conservação 173 edifícios (sendo que destes, 56 estavam em ruína). Será para o conjunto destes que se centrará, numa primeira fase desta Operação, a atenção do Município, subordinando a sua atenção ao facto de estar perante uma ORU Simples, em que reside no proprietário a primazia da iniciativa para a reabilitação.

A intervenção do Município, condicionada pela natureza da Operação, consistirá no exercício ativo de informação e de persuasão junto dos proprietários, sem prejuízo de poder aplicar medidas de outro tipo, previstas nos instrumentos legais e regulamentares em vigor. De forma conjugada, serão adotadas medidas de incentivo como as constantes nesta ERU e relacionadas com benefícios fiscais e taxas municipais, bem como apoio para usufruto de outros apoios públicos. Espera-se ainda que das intervenções públicas e de outros agentes institucionais, já planeadas para execução em alguns edifícios e também pontualmente em alguns espaços públicos, possam resultar efeitos de “contágio”, dinâmica e mobilização das vontades individuais dos proprietários privados.

Como já se referiu, numa primeira fase as atenções centrar-se-ão junto dos proprietários dos edifícios em mau estado de conservação (173, alguns deles em ruínas). Essas atenções, para além da questão óbvia que é procurar que procedam às necessárias obras de reabilitação, devem também incluir a sugestão para o arrendamento. Como já foi referido, a ERU que se propõe, subordina-se a três vertentes: reabitar; revitalizar e preservar, pelo que nas ações de reabilitação, deve o Município procurar inculcar estes desígnios junto dos proprietários.

Numa segunda fase, e em certa medida, acompanhando também a primeira, deve estar a preocupação com o acompanhamento e monitorização do estado de conservação geral dos edifícios sitos na ARU. O Plano que se propõe terá uma vigência de 10 anos e neste espaço de tempo, o quadro que serviu de referência para o ponto de partida, pode sofrer e sofrerá certamente, alterações. Não se pretende, focalizando em exclusivo nos 173 edifícios em muito mau estado de conservação já referenciados, que terminado o prazo de vigência da Operação, outros tantos estejam então nas condições em que estes se encontram agora. Pretende-se sim uma execução de Operação dinâmica, pelo que a monitorização a que vai ser sujeita, pode e deve ser um contributo para correções pontuais na focalização, sem que daí resultem alterações à sua natureza estratégica.

¹⁰ Nos Censos de 2011 constam 1163 alojamentos devolutos. No levantamento, os 1026 registos são referentes a edifícios (englobam 1260 números de policia) pelo que, cruzando estes dados, se conclui pela sua fiabilidade.

3.2. Quadro geral do estado de conservação atual dos imóveis

No Centro Histórico de Évora, que grosso modo corresponde à ARU, aproximadamente 7,5% dos edifícios encontram-se em mau estado de conservação. A distribuição destes edifícios no território ocorre de forma dispersa, havendo no entanto “manchas” em que se regista alguma continuidade. São os casos verificados na Rua de S. Cristóvão (edifícios anexos ao Centro de Recrutamento de Évora (CRE), instalado no antigo Palácio dos Morgados de Mesquita e propriedade do Exército Português); Largo e Rua dos Penedos; Rua Serpa Pinto; Rua do Muro; topos das ruas da Moeda, dos Mercadores e Raimundo, no entroncamento com a Praça do Giraldo; Rua João de Deus; Rua 31 de Janeiro (antiga Rua das Adegas); Rua Manoel do Olival e edifícios contíguos à Muralha na zona norte junto ao parque de estacionamento das Portas de Avis.

Existem também situações em que urge algum tipo de intervenção de forma a salvaguardar a segurança e a salubridade públicas (possíveis queda de telhas e pedaços de vidro; desmoronamentos, proliferação de depósitos de lixo e pragas, etc...). O verificado por exemplo na Rua 31 de Janeiro (antiga Rua das Adegas) apresenta-se como um foco que atenta contra a salubridade e higiene públicas. Na Travessa das Peras há um desmoronamento e um amontoado de escombros. No Largo dos Penedos há edifícios devassados. Em síntese, este é o quadro geral no qual a ERU vai concentrar a ação. Reabilitar estes edifícios e colocá-los em uso e ao mesmo tempo intervir para que novas situações de degradação não ocorram entretanto, constituir-se-ia como êxito visível desta Operação de Reabilitação Urbana.

3.3. Proprietários dos imóveis inseridos na ARU do CHE

O Município iniciará de imediato o processo de identificação de todos os proprietários dos edifícios sobre os quais recaem anotações de um deficiente estado de conservação. Deve constituir-se uma base de dados onde constem, para além das informações sobre os proprietários, todos os dados cadastrais dos edifícios. A par desse processo devem ser estabelecidos contactos e estabelecidas formas de comunicação ativa, visando a adesão dos proprietários ao processo geral de reabilitação e o apoio técnico direto, desde a realização da operação urbanística pretendida ou que melhor se enquadre em cada caso, até à disponibilização de informação referente aos diferentes apoios fiscais e financeiros disponíveis. Será ainda elaborado um plano de informação permanente e disponibilizado um manual de boas práticas de reabilitação urbana. A nível administrativo prosseguirá o esforço no sentido de racionalizar os percursos dos processos, evitando a redundância e o desperdício. O município não abdicará contudo, nas situações em que o diálogo com os proprietários se mostre infrutífero ou que não seja mesmo possível de estabelecer, de fazer uso de todos os mecanismos legais e regulamentares, de forma a intervir para resolver as situações mais graves.

Numa primeira fase e de forma pública, devem ser estabelecidos contactos com proprietários institucionais e ou proprietários de grande número de imóveis degradados. Nestes, enquadram-se os Fundos Imobiliários, Bancos, Seguradoras, a

Igreja e até mesmo a Administração Pública (AP). A AP será proprietária do edifício em mau estado de conservação sito na Rua da República (Finanças), de edifícios em ruínas na Rua de S. Cristóvão (Exército Português) e de edifício devoluto e em mau estado de conservação na Rua Manoel do Olival (Ministério da Saúde – Hospital do Espírito Santo), entre outros. As suas intervenções e a resolução dos casos identificados, constituir-se-ia como importante fator de persuasão e de incentivo junto dos outros proprietários privados.

Por outro lado, a ERU, que estabelece incentivos para a reabilitação, também estabelece mecanismos de penalização, nomeadamente através do agravamento das taxas de IMI para as situações de prédios devolutos e em mau estado de conservação. Esta faculdade de penalizar deve ser usada logo e se terminado sem sucesso o processo de diálogo com os proprietários no sentido de reabilitarem.

3.4. Custos estimados das intervenções de Reabilitação

Existe uma pluralidade de instrumentos para o financiamento da reabilitação, como sejam os casos do IFRRU, Programa Reabilitar para Arrendar, Portugal 2020, Fundo Nacional para Reabilitação do Edificado, entre outros. Este é o contexto que torna difícil quantificar ou estimar os custos que poderão resultar desta ORU, sendo que paralelamente se desconhece ainda o efeito dinamizador das intervenções públicas previstas. Quando concluída a recolha de informação cadastral dos edifícios objeto da ORU (edifícios em mau estado de conservação ou em ruína) poderão então ser calculados os custos estimados para a sua reabilitação.

Para as ações previstas em PEDU estima-se um investimento de aproximadamente 28 milhões de euros (20 817 000€, de iniciativa municipal).

4 Atores na ARU do CHE

O processo de reabilitação urbana no Centro Histórico de Évora é complexo e envolve uma grande pluralidade de atores. Na ORU (cuja ERU agora se apresenta) os atores são em primeiro lugar os proprietários dos edifícios a reabilitar e em segundo lugar o Município na sua ação de promoção, informação e de persuasão. Nas intervenções públicas contidas em PEDU (Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano), para além do Município, são atores a Fundação Eugénio de Almeida; Santa Casa da Misericórdia de Évora; Universidade de Évora e a Habévora – EM.

4.1. Interligação com a intervenção pública na ARU do CHE

No âmbito do Plano de Acção de Regeneração Urbana (PARU), que integra o PEDU, o Município de Évora candidatou a fundos comunitários uma série de intervenções em edifícios, dos quais se destacam a reabilitação do Salão Central Eborense, a reabilitação física do Teatro Garcia de Resende, a recuperação dos Paços do Concelho, a recuperação do Edifício da Ex-Rodoviária, a consolidação da Rede

Museológica Polinucleada, a consolidação estrutural do edifício “Espaço Celeiros” e a requalificação das instalações sanitárias do Centro Histórico.

Pretende-se, para além da recuperação funcional destes edifícios, que este processo seja um elemento deflagrador de dinâmicas mais vastas, “contaminando” positivamente a cidade e criando um ambiente favorável à reabilitação do seu centro histórico.

5. Quadro de apoios públicos à Reabilitação

Os apoios e incentivos atribuídos 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 a Estratégia de Reabilitação Urbana ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

5.1. IFRRU 2020

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

5.1.1-Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

5.1.2-Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

5.1.3-A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito. Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para

Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município. O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Notamos que foi recentemente lançado o concurso para determinação das entidades que irão gerir estes fundos.

5.2. Programa “Reabilitar para Arrendar”

O Programa "Reabilitar para Arrendar" é gerido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. As frações resultantes destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Esta linha de financiamento tem uma taxa de juro fixa de 2,9% para empréstimos a 15 anos. Os empréstimos poderão atingir os 90% do valor total das obras de reabilitação que o proprietário se disponha a fazer, tendo de obter pelos seus meios financiamento para os restantes 10%. De salientar a dotação atribuída para este programa de cerca de 700 milhões de euros através do Orçamento de Estado para 2017.

5.3. Fundo Jessica

O Jessica Holding Fund Portugal (JHFP) visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas. As entidades selecionadas para o desembolso dos fundos JESSICA são o Banco BPI, CGD e Turismo de Portugal. No entanto, ainda que de forma não exclusiva, foram definidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias:

5.3.1-Reabilitação e regeneração urbana incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas.

5.3.2-Eficiência energética e energias renováveis.

5.3.3-Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras.

5.3.4-Disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

5.4. Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado

Do Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE) pretende-se que revista a forma de um fundo especial de investimento imobiliário orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento

dos centros urbanos. Espera-se ainda do FNRE a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana;
- b) Combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular, à classe média;
- c) Dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente;
- d) Apoiar e dinamizar o comércio de proximidade, em particular o comércio tradicional;
- e) Apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua reorientação para a reabilitação.

Pretende primordialmente reabilitar o património público degradado, tendo como objetivo melhorar a resistência sísmica, aumentar a eficiência energética e criar condições de melhor acessibilidade, visando a sua posterior colocação no mercado. Objetivo: 2.700 fogos a reabilitar até 2020, número que pode ascender aos 7.500 num horizonte a dez anos. Por último, esclarece-se que a sociedade gestora do FNRE deve ser a empresa pública FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.

5.5. Programa Casa Eficiente

O Programa Casa Eficiente visa conceder financiamento em condições mais favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão de resíduos urbanos. Objetivo: 10 mil fogos melhorados do ponto de vista de eficiência energética. Laboratórios vivos: mostra de soluções tecnológicas e organizacionais a implementar em centros urbanos de referência. Objetivo: implementação de soluções tecnológicas em cinco zonas. A entidade agregadora/intermediadora deste programa será a CPCI Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que em conjunto com ADENE (Agência para a Energia), a APA (Agência Portuguesa do Ambiente) e a EPAL (Empresa Portuguesa das Águas Livres), criará a o Portal Casa Eficiente. Este portal funcionará como um balcão virtual, no qual poderão dar entrada as candidaturas e serão disponibilizadas informações como o tipo de obras financiadas, as poupanças estimadas ou as empresas habilitadas para os trabalhos. Após uma validação técnica das candidaturas, o processo é enviado para o banco (ainda não selecionadas as entidades bancárias) que, depois de uma análise, disponibilizará o empréstimo nas condições definidas. Espera-se que o programa, assim como o respetivo portal, esteja em funcionamento até ao final do primeiro semestre de 2017.

5.6. Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde

que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (nº 1, Art. 71º do EBF);

- 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 (nº 4, Art. 71º do EBF);
- 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 (nº 5, Art. 71º do EBF).
- 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 (nº 6, Art. 71º do EBF).
- Aplicação de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana realizadas em Área de Reabilitação Urbana (Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA - Decreto-Lei nº 394-B/84, de 26 de dezembro).

5.7. Taxas, Impostos e Licenças Municipais

Taxas e Licenças Municipais:

- 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;

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

- Isenção do IMI concedida pelo período de cinco anos aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, desde que resulte um estado de conservação do imóvel dois níveis acima do estado de conservação atribuído inicialmente (nº 7, Artº 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- Agravamento da taxa de IMI para o triplo no caso de imóveis devolutos e em ruínas (nº 3, Art. 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).
- Agravamento da taxa de IMI em 30% para prédios com um nível de conservação 1 ou 2 e localizados em Área de Reabilitação Urbana (Artº 65º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro

alterado pela Lei nº 32/ 2012 de 14 de agosto, conjugado com o nº 8, Art. 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis);

- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto) (nº 1 e 3, Artº 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais);

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

- Isenção de IMT 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 (nº 8, Artº 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- Isenção de IMT concedida nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respetivas obras (nº 2, Artº 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais);

Os apoios e incentivos acima descritos serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU e serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Évora, cessando 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.

5.8. Licenciamento

Ao nível da Divisão de Gestão Urbanística, unidade orgânica que tramitará os pedidos de licenciamento, a prática será a de simplificar e agilizar os procedimentos administrativos. Os processos relativos à ARU do CHE continuarão a ter tratamento distinto dos restantes processos.

6. Gestão, Informação e Monitorização da ORU do CHE

6.1. Modelo de Gestão da ORU

Para a ORU do CHE, a Câmara Municipal de Évora assume-se como entidade gestora, competindo-lhe nos termos do Art. 9º do RJRU, a coordenação e gestão da ORU. Ao optar por assumir as competências de entidade gestora, evita-se a criação de uma empresa do setor empresarial local, com as consequentes despesas associadas e a complexidade formal da sua constituição e funcionamento, utilizando antes os meios próprios do Município. Perante este quadro de gestão, o modelo de execução adotado será o de iniciativa dos particulares (nº 1, Art. 39º do RJRU), com o apoio da entidade gestora. Esta opção tem por base a definição do tipo da ORU (simples) a prioridade que é dada à reabilitação do edificado por iniciativa dos proprietários privados. Fica também em aberto a possibilidade de haver iniciativa da entidade gestora (nº 1, Art. 41º do RJRU), na possibilidade de haver disponibilidade financeira da CME para poder enquadrar iniciativas de reabilitação em imóveis de sua propriedade ou em algum caso concreto mais grave que seja declarado de interesse público municipal. Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm contudo o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

6.2. Plano de recolha de Informação da ORU

A CME articulará entre os seus serviços, os procedimentos internos de recolha de informação, de forma a permitir uma adequada monitorização.

6.3. Monitorização da execução da ORU

A monitorização da execução da ORU do CHE será efetuada no âmbito de atuação da Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana, que se encarregará de transmitir à Câmara Municipal de Évora os relatórios de monitorização da ORU e a cada 5 anos os relatórios de avaliação da execução da mesma, ambos a submeter à apreciação da Assembleia Municipal de Évora e sujeitos a publicitação na página eletrónica do Município, nos termos do Art. 20º-A do RJRU.

7. Calendarização da execução da ORU do CHE

7.1. Vigência da ORU do CHE

O prazo de execução da ORU do CHE será de 10 anos a contar da data da sua aprovação em Assembleia Municipal, nos termos do Art. 20º do RJRU. Findo esse período contudo, nada obsta a que “possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área” (nº 4, Art. 20º do RJRU). No quadro seguinte apresenta-se uma calendarização esquematizada para a execução da ORU do CHE.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aprovação											
Monitorização											
Avaliação											

Quadro 7: Calendarização para a execução da ORU do CHE

Durante o período de vigência da ORU, a Câmara Municipal de Évora elaborará anualmente, através da Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana, um relatório de monitorização da ORU e a cada 5 anos um relatório de avaliação da execução da mesma, ambos a submeter à apreciação da Assembleia Municipal de Évora e sujeitos a publicitação na página eletrónica do Município, nos termos do Art. 20º-A do RJRU. Ainda nos termos do nº 2, Art. 20º-A do RJRU, o instrumento de programação definido acima pode ser alterado a todo o tempo, designadamente como consequência de um relatório de avaliação da execução apresentado.

7.2. Cenário esperado da execução da ORU do CHE

Como cenário ideal diríamos que seria desejável que pelo menos os edifícios identificados como ruína o deixassem de ser e aqueles em mau estado de conservação pudessem albergar novos habitantes em condições condignas. Contudo, esse objetivo por si só não permitiria que se atingisse uma boa execução da ORU, tendo em conta a número desejável estimado de habitantes permanentes, acima fixado em cerca de 7.500.

Na página seguinte e como corolário do presente documento, apresentam-se o Quadro síntese da ORU simples e o Fluxograma de Procedimentos Administrativos a observar na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora, que suporta também a Operação de Reabilitação Urbana respetiva.

Objetivos Estratégicos	Objetivos Operativos e Ações		Quadro de Apoios Públicos à execução
<p>1. Reabilitar para Reabitar; 2. Reabilitar para Revitalizar; 3. Reabilitar para Preservar</p>	<p>1. Estimular a iniciativa para a reabilitação do edificado do Centro Histórico de Évora.</p>	<p>1.1. Publicação da ORU até Agosto 2017</p> <p>1.2. Ações de divulgação dos Incentivos (financeiros e fiscais) e dos mecanismos de penalização associados à ORU (agravamento do IMI) assim como sensibilização para a necessidade de reabilitar e habitar.</p> <p>1.2.1. Sítio da CME com conteúdos sobre a reabilitação urbana. (Informação - Procedimentos para obter benefícios fiscais e financiamentos; sensibilização para a reabilitação - Sensibilizar para a necessidade dos proprietários reabilitarem e darem vida aos seus edifícios.</p> <p>1.2.2. Elaboração de um guia de boas práticas na reabilitação e construção sustentável (referência à intervenção geral no edificado, incluindo a elaboração de carta de materiais, cores, acabamentos e incorporação de medidas de eficiência energética, poupança e reutilização de água e separação de resíduos)</p> <p>1.2.3. Organização de sessões públicas de apresentação e esclarecimento.</p> <p>1.3. Agilizar o licenciamento de obras particulares</p> <p>1.3.1. Estabelecer com a Direção Regional de Cultura um protocolo de procedimento prioritário e célere para os processos relativos à ARU-CHE.</p> <p>1.3.1. Estabelecer internamente um mecanismo procedimental que torne os processos relativos à ARU-CHE prioritários e céleres.</p> <p>1.4. Incentivar a reabilitação dos edifícios situados no interior da delimitação da ARU - CHE</p> <p>1.4.1. Incentivar a reabilitação dos 173 edifícios identificados na ARU como em mau estado de conservação.</p> <p>1.4.1.1. Elaboração de uma base de dados com a identificação dos proprietários sobre os quais recaem anotações de um deficiente estado de conservação.</p> <p>1.4.1.2. Contactar os proprietários identificados e informar sobre os benefícios e penalizações estabelecidas pela ORU aprovada para o CHE.</p> <p>1.4.1.3. Para os proprietários que não demonstrem intenção de reabilitar despoleta-se o procedimento de penalização previsto na ORU.</p> <p>1.4.2. Incentivar a reabilitação dos edifícios de proprietários institucionais e ou proprietários de grande número de imóveis degradados.</p> <p>1.4.2.1. Elaboração de uma base de dados com a identificação dos proprietários sobre os quais recaem anotações de um deficiente estado de conservação.</p> <p>1.4.2.2. Contactar os proprietários identificados e informar sobre os benefícios e penalizações estabelecidas pela ORU aprovada para o CHE.</p> <p>1.4.2.3. Para os proprietários que não demonstrem intenção de reabilitar despoleta-se o procedimento de penalização previsto na ORU.</p> <p>1.4.3. Definição e implementação de plano de acompanhamento e monitorização do estado de conservação dos edifícios da ARU (desenvolvimento de ferramenta de gestão do estado de conservação dos edifícios)</p> <p>1.4.3.1. Diagnóstico anual do estado de conservação dos edifícios da ARU -CHE.</p> <p>1.4.2.1. Atualizar a base de dados com a identificação dos proprietários sobre os quais recaem anotações de um deficiente estado de conservação.</p> <p>1.4.2.2. Contactar os proprietários identificados e informar sobre os benefícios e penalizações estabelecidas pela ORU aprovada para o CHE.</p> <p>1.4.2.3. Para os proprietários que não demonstrem intenção de reabilitar despoleta-se o procedimento de penalização previsto na ORU.</p>	<p>- Fundo Jessica; - IFRRU 2020; - Programa "Reabilitar para Arrendar"; - Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado; - Programa Casa Eficiente; - Estatuto dos benefícios fiscais; - Taxas e Licenças Municipais - Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)</p>
	<p>2. Revitalizar o tecido económico do CHE</p>	<p>2.1. Oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais, valorizando e modernizando o comércio tradicional</p> <p>2.2. Incentivo ao ajustamento dos horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais à procura.</p>	

Quadro 8- Quadro síntese da ORU simples

Fluxograma de Procedimentos Administrativos a observar na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Évora

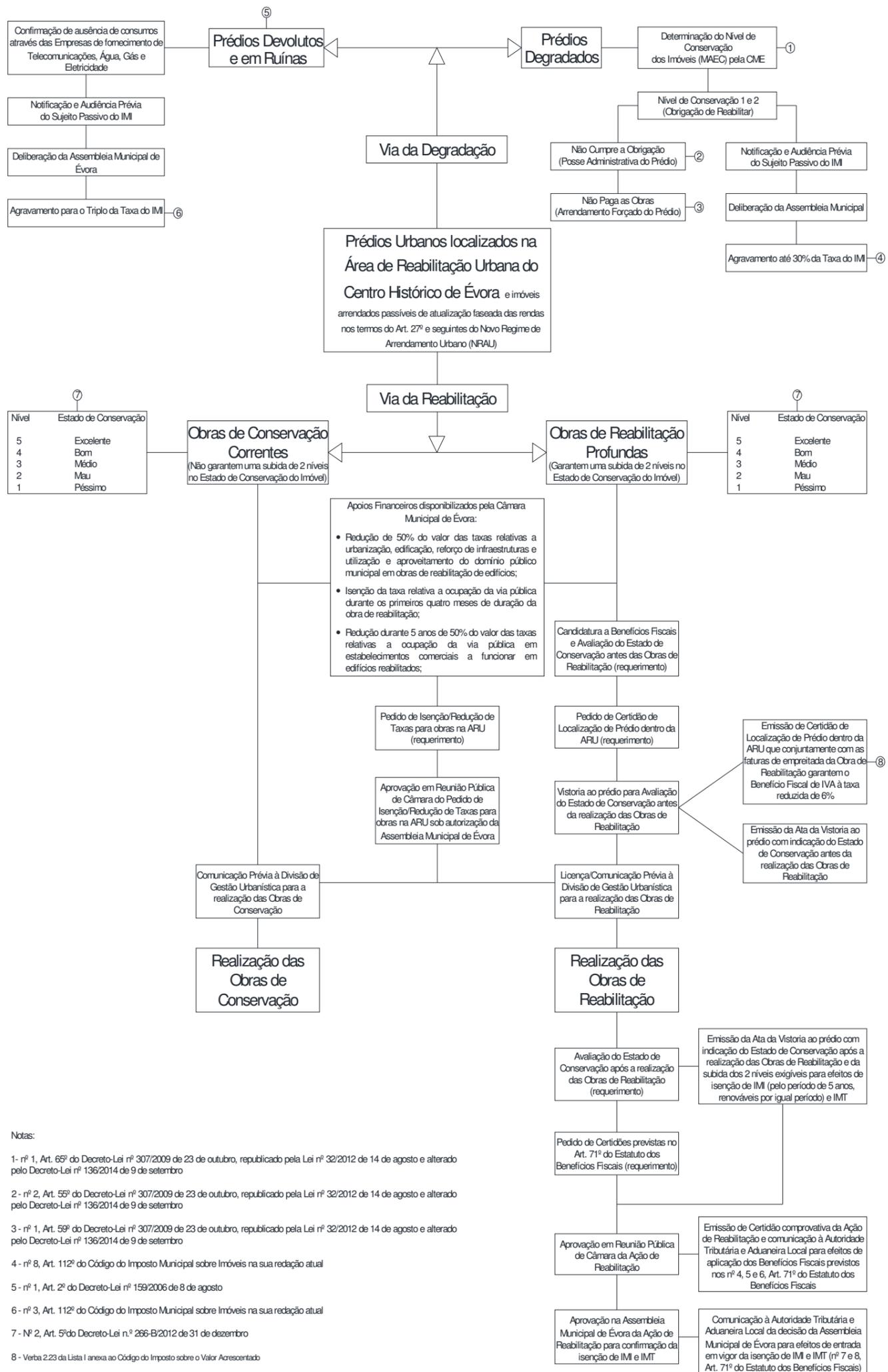


Figura 5: Fluxograma de procedimentos administrativos a observar na área de reabilitação urbana do CHE