

## RELATÓRIO

# ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA

AGOSTO 2024



**NOTA**

O presente documento corresponde ao Relatório da alteração simplificada do Plano de Urbanização de Évora.

## **CONTEÚDO**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>6</b>
<b>3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PUE</b>	<b>7</b>
<b>4. ANEXOS</b>	<b>9</b>

## 1. INTRODUÇÃO

As dinâmicas demográficas registadas nas últimas décadas, transversais a todo o território nacional, com o decréscimo da população e o seu envelhecimento, foram acompanhadas igualmente de uma forte redução de nova construção.

No municio de Évora, entre 2014 e 2021, foram licenciados 477 fogos, valor inferior ao que foi licenciado, apenas no ano de 2005, onde se registaram 509 novos fogos (Fonte: Revisão do PUE, Caderno 10 – Habitação e Mercado Imobiliário | Fontes de Dados: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios).

Para esta situação muito contribuiu a forte diminuição do papel das cooperativas de habitação na promoção de habitação a custos controlados.

Aliado a esta tendência, igualmente transversal a todo o território, a procura turística em Évora, tem registado um forte aumento, com a construção de novas unidades hoteleiras e onde mais de 200 alojamentos foram afetos a alojamento local. Destes, mais de 70%, localizam-se no Centro Histórico.

De acordo com o INE, a cidade de Évora (lugar) apresenta 21845 alojamentos em 2021 e uma população residente de 40455 indivíduos, o que compara com 2011, onde se registava, 21452 alojamentos e uma população residente 41898 indivíduos.

Estamos perante uma diminuição da população residente e um ligeiro aumento do número de alojamentos. Não obstante a oferta habitacional ser superior ao registado em 2011, o acesso à habitação é um dos principais problemas sentidos pela população (manifestado pelo processo participativo da revisão em curso do PUE) e assim acontece na generalidade do País.

Tal situação decorre em grande medida por funcionamento do mercado imobiliário e dos preços praticados, onde o valor por m<sup>2</sup>/ac era de 2046€ em janeiro de 2023 (+39% comparado com janeiro de 2022) (Fonte: Revisão do PUE – Diagnóstico Operativo | Fonte de dados: idealista).

Perante esta realidade a oferta pública de habitação é fundamental para promover uma regulação do mercado imobiliário, bem como do aumento de alojamentos a preços mais acessíveis.

Atendendo às dificuldades de acesso a habitação, o Governo Português através do investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), reforçou o financiamento concedido no âmbito do Programa 1.º Direito. Entre as várias soluções, é possível financiar ao

abrigo do programa 1º Direito/ RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (reabilitação, construção, aquisição ou arrendamento para subarrendamento), pretendendo a Estratégia Local de Habitação de Évora e o Município de Évora aumentar o parque habitacional municipal com a construção de 200 habitações a financiar no âmbito deste programa.

O município dispõe de um Plano Local de habitação, onde se insere a Estratégia Local de Habitação 20 | 26 e apresentou em 2019 o diagnóstico “As dinâmicas e necessidades habitacionais no concelho de Évora: áreas de intervenção prioritária e integrada 2001 | 2011” onde se caracteriza com base nos dados comparativos dos censos de 2001 e 2011, o parque habitacional do concelho e se indicam as carências qualitativas e quantitativas de alojamento (ver [https://www.cm-evora.pt/wp-content/uploads/2020/06/3\\_Din%C3%A2micas-e-necessidades-habitacionais-2001-l-2011.pdf](https://www.cm-evora.pt/wp-content/uploads/2020/06/3_Din%C3%A2micas-e-necessidades-habitacionais-2001-l-2011.pdf)).

Importa para o efeito, referenciar neste documento que foram identificadas e quantificadas 805 carências quantitativas de habitação que a presente alteração do Plano de Urbanização de Évora (PUE) pretende dar resposta.

Neste sentido, pretendem-se efetuar 2 alterações ao PUE em vigor por forma a viabilizar projetos de habitação de promoção pública.

Para este efeito foi solicitado parecer jurídico que confere à presente alteração a fundamentação jurídica necessária.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A proposta de alteração ao PUE enquadra-se no procedimento de **alteração simplificada** ao abrigo do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual.

Esta possibilidade resulta da alteração efetuada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de outubro ao artigo 123.º de Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, passando a prever-se:

*1 - Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos intermunicipais e municipais que resultem da necessidade de:*

*a) Redefinição do uso do solo, determinada pela cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ou pela desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;*

*b) Previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão, nos casos em que um plano diretor municipal defina que essa execução dependa de plano de urbanização e/ou plano de pormenor, designadamente através de um loteamento de iniciativa municipal, com o acordo das entidades públicas envolvidas, desde que, cumulativamente: i) a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o uso predominante seja o habitacional, ii) traduza a execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.*

Considerando que o Plano Diretor Municipal de Évora (PDME) em vigor, publicado através do Aviso n.º 2174/2013, de 12 de fevereiro, define no seu regulamento, no artigo 41.º (Plano de Urbanização), que a cidade de Évora constitui unidade de execução objeto de plano de urbanização.

Esta alteração tem como objetivo a execução da Estratégia Local de Habitação (ELH), prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, tendo a ELH sido aprovada pela Assembleia Municipal de Évora em 27 de dezembro de 2019.

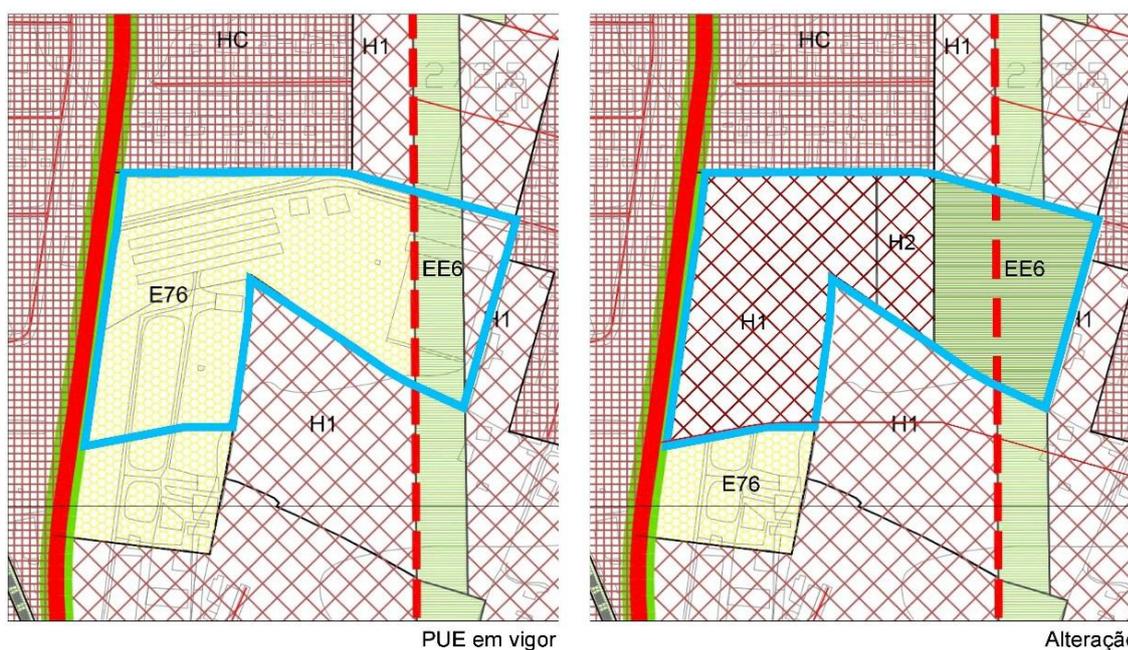
A alteração incide no PUE em vigor, publicado em 2011, através de procedimento de alteração, de acordo com Aviso n.º 12113/2011, de 2 de junho.

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PUE

Pretende-se a mobilização de solo público para fins de execução de projetos de habitação pública em área integrada no PUE.

As alterações propostas têm incidência em duas pequenas áreas:

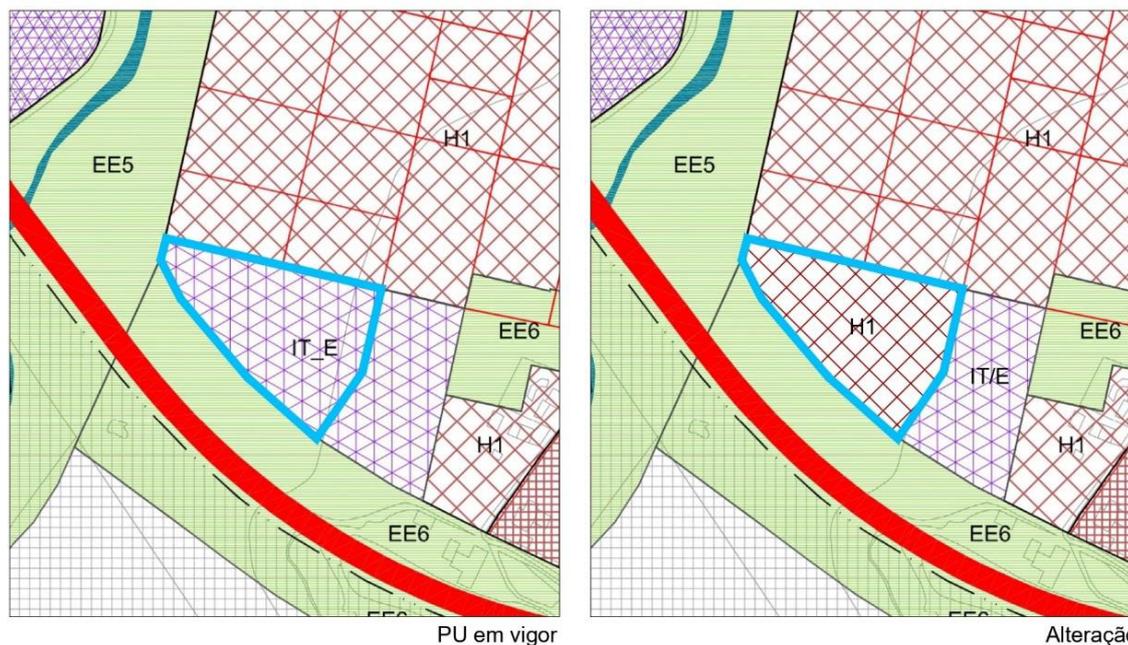
- a) **Espaço E76: terreno público, de viveiro atualmente abandonado, qualificado como equipamento, para ele se propondo a alteração de zonamento expressa no desenho seguinte:**



A alteração incide na afetação de área para uso habitacional e de espaço verde em articulação com a proposta de revisão do PUE.

Esta área encontra-se atualmente afeta a uso de equipamento E76 – sem uso específico definido no regulamento do PUE, de acordo com o artigo 42.º. Este espaço não tem utilização, tendo sido ocupada com viveiro florestal. Pretende-se a mobilização de parte desta área para uso habitacional (zonas H1 e H2), bem como o alargamento de espaço verde (estrutura ecológica urbana). É alargado o espaço verde a nascente, reduzindo a área habitacional H1, por forma a promover coerência funcional com o conjunto habitacional já existente (Pites) e dar maior expressão ao “verde urbano”, com relevante importância na revisão do Plano em curso. É ainda introduzida via proposta que define a estrutura do espaço, permitindo a ligação da atual Rua Duarte de Menezes e a Estrada da Chainha. Esta intenção permite a consolidação dos conjuntos habitacionais a norte (Bacelo/Pites). Toda a área atualmente zonada como equipamento pertence ao estado.

- b) Espaço IT/E: terreno municipal localizado no Bairro Nossa Senhora do Carmo, atualmente sem qualquer uso de indústria e terciário/ equipamento, para ele se propondo a alteração de zonamento expressa no desenho seguinte:



A alteração incide na afetação de área para uso habitacional em articulação com a proposta de revisão do PUE.

A área objeto de alteração é municipal, estando atualmente zonada no PUE em vigor como espaço de indústria IT/E, definido no regulamento do PUE pelo artigo 50.º. A área em causa integra loteamento municipal, pretendendo-se a sua mobilização para uso habitacional H1 em articulação com o Bairro do Moinho. Este programa permite o reforço deste conjunto habitacional, mantendo-se o verde urbano.

### c) Cartografia topográfica vetorial e cartografia topográfica de imagem

Em conformidade com o Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, a presente alteração do PUE cumpre o disposto no n.º 2 do artigo 15.º -A, utilizando a cartografia topográfica vetorial (NdD2 na escala 1:10 000) homologada pela DGT em 27/04/2023 | Processo - 5152, e a cartografia topográfica de imagem - ortofotomapas cedidos sem custos pela DGT e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2018 adquirida pelo IFAP e financiada pelo Fundo Florestal Permanente | Licença n.º GTC0094/20 de 28 de maio de 2020.

#### **d) Representação gráfica**

A representação gráfica da proposta na Planta de Zonamento sofre alterações uma vez que o *software* utilizado é diferente, passando agora a utilizar-se o *ArcGIS Desktop*.

## **4. ANEXOS**

### **ANEXO 1 – ALTERAÇÕES PRODUZIDAS**