



## CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

# Estudo de ocupação urbana para o lote localizado no Rossio de S. Brás, em Évora

## 1. Introdução

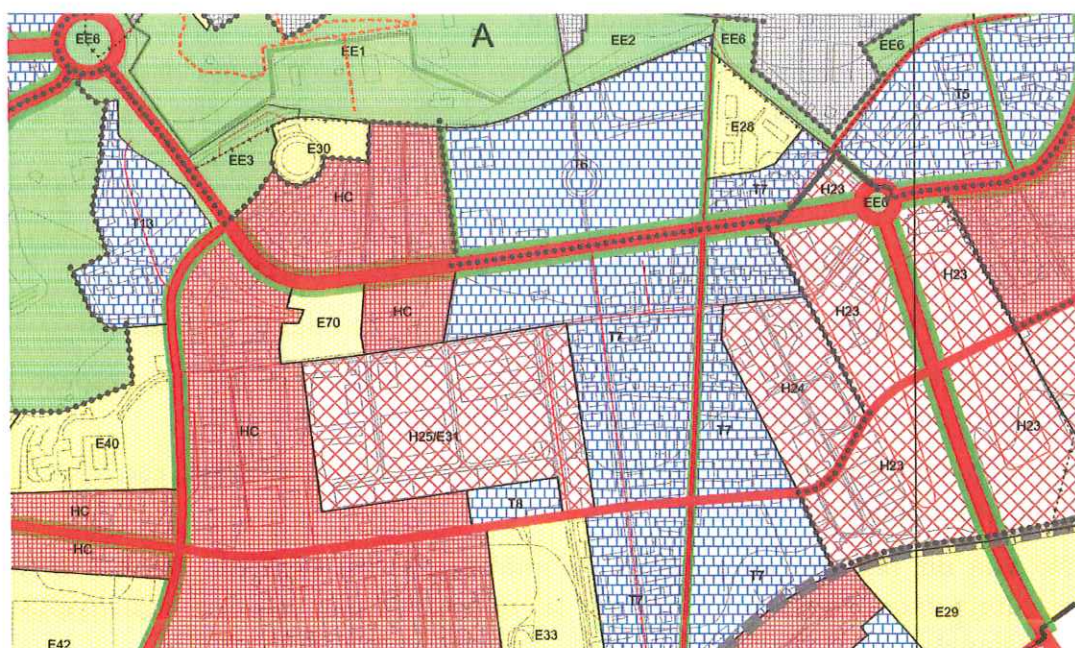
O lote em causa<sup>1</sup> foi vendido em Hasta Pública para Habitação / Comércio / Serviços<sup>2</sup>, no seguimento da realização e aprovação do “Estudo Urbanístico para a Área Envolvente da Arena de Évora”<sup>3</sup>, cuja elaboração se enquadrou no disposto no n.º 2 do artigo 78º do Regulamento do Plano de Urbanização de Évora (PUE).

Havendo agora a pretensão de alterar o uso do lote para Unidade Hoteleira, e não colidindo tal intenção com o preconizado no PUÉ, é elaborado um novo Estudo Prévio de Arquitectura para o local.

## 2. Enquadramento legal

O lote em causa integra área classificada pelo Plano de Urbanização de Évora (PUÉ) como T7:

*T 7 - Área atualmente afeta a usos mistos de terciário, industrial e habitacional. Inclui 7 Elementos Individuais de Valor Patrimonial, entre os quais um Monumento Nacional (Ermida de S. Brás). Deverão ser reforçadas as funções terciárias e impedidas as funções industriais. Regras urbanísticas conforme disposto no artigo 53º para HC.*



<sup>1</sup> Lote 2, constituído no âmbito do Loteamento n.º 6/2000;

<sup>2</sup> Vide Caderno Explicativo das Condições da Hasta Pública em anexo;

<sup>3</sup> Aprovado em RPC de 29.07.2011.



## CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

Por sua vez o artigo 53.º do PUÉ determina que:

*Artigo 53º (Zonas Habitacionais a Conservar e Consolidar - HC)*

1. *Zonas Habitacionais a Conservar e Consolidar são todas aquelas em que:*

- a) *Exista um elevado nível de infra-estruturas e de construção destinada à habitação, que deverá ser mantida;*
- b) *Exista um processo de urbanização e construção em curso, decorrente de loteamento aprovado, predominantemente destinado a habitação.*

2. *Princípios gerais aplicáveis:*

- a) *A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público e à linguagem das edificações, deverá ser respeitada e valorizada;*
- b) *O espaço público (vias, estacionamento e zonas livres) deve ser melhorado e, sempre que necessário, redimensionado, devendo o licenciamento de obras e subordinar-se à necessidade desse redimensionamento;*
- c) *Os espaços públicos expectantes devem ser alvo de projeto de intervenção, tendo em vista a sua qualificação;*
- d) *As características tipológicas das edificações, assim como os volumes, cérceas e alinhamentos dominantes devem ser mantidos;*
- e) *As obras de recuperação, ampliação, reconstrução ou construção nova devem visar a melhoria das condições das habitações e do espaço edificado, não sendo permitido que constituam uma sobrecarga para as infra-estruturas e espaços públicos existentes.*

No ponto 3 do mesmo artigo é ainda referido que:

*As operações urbanísticas que visem a alteração das especificações dos lotes resultantes de operações de loteamento aprovadas, devem respeitar o disposto nos nºs 2 e 4 do presente artigo.*

### **3. Estratégia de ocupação do espaço e regras de edificação**

Deverão ser cumpridas na íntegra as disposições constantes no PUÉ, atrás referidas:

- a) *A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público e à linguagem das edificações, deverá ser respeitada e valorizada.*
- b) *As características tipológicas das edificações, assim como os volumes, cérceas e alinhamentos dominantes devem ser mantidos:*
  - *No que diz respeito ao polígono de implantação do edificado deverá ser respeitada a estrutura morfológica do local, que se caracteriza por edifícios implantados à face dos arruamentos, no limite dos lotes, e pelo encerramento dos quarteirões;*



## CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA



- Ao nível das cercas o edifício a construir deverá promover o “cerzimento” entre os dois edifícios vizinhos, por forma a possibilitar a harmonização volumétrica do conjunto;
- c) Os acessos ao lote deverão ser efetuados pela Travessa João Rosa ou pela Rua Diana de Liz, articulando-se harmoniosamente com a área envolvente, de forma a que não constitua uma sobrecarga para as infra-estruturas e espaços públicos existentes.
- d) O PT existente poderá ser transferido para outro local, dentro do perímetro do lote.
- e) Junto se anexa quadro com a distribuição da STP por piso:

área do lote	2718,80 m2			
PISO	USOS	STP		Obs.
-1	estacionamento	2718,80	m2	a)
-2	estacionamento	2718,80	m2	a)
1	estabelecimento hoteleiro	1838,00	m2	
2	estabelecimento hoteleiro	1870,00	m2	
3	estabelecimento hoteleiro	1604,00	m2	
	<b>STP total estab. hoteleiro</b>	<b>5312,00</b>	<b>m2</b>	

Observação: o número total de lugares de estacionamento a prever (LPA) deverá respeitar, no mínimo o disposto no artigo 58.º do Regulamento do PUE, tendo em conta o uso a admitir no lote.

Vide em anexo peça desenhada.

11/06/2019