

Orientações do Executivo Municipal, ouvidas as forças políticas

REVISÃO DO **PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA**

Câmara Municipal de Évora

Setembro 2026

ORIENTAÇÕES DO EXECUTIVO MUNICIPAL

FINALIZAÇÃO DA 4.ª REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA

Preambulo

A 4.ª revisão do Plano de Urbanização de Évora (PUÉ) teve início por deliberação da Câmara de 27 de outubro de 2021, tendo sido aprovado o reinício do processo por deliberação da Câmara de 5 de março de 2026, estando a decorrer por período de discussão pública entre o dia 7 de setembro e 12 de outubro., nos termos do artigo 89º do RJIGT, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual.

No âmbito da discussão pública, o Presidente da Câmara Municipal de Évora, vem apresentar um conjunto de orientações e propostas que devem ser consideradas na elaboração do projeto final do PUÉ, tendo sido ouvidas as diversas forças políticas representadas na Câmara.

As propostas elencadas incidem em várias temáticas e visam melhorar a proposta do PUÉ, de modo a melhor responder aos desafios socio económicos, às necessidades da população e às dinâmicas de investimento.

ORIENTAÇÕES PARA FINALIZAÇÃO DO PUÉ

1. Perequação

Orientação transmitida à Equipa PUÉ:

Flexibilizar o sistema de compensação da edificabilidade constante na Proposta de PUÉ, anulando ou minimizando a obrigação perequativa em operações urbanísticas de pequena dimensão.

A Equipa apresentou a seguinte ponderação e consequente proposta, a qual se conforma com a orientação transmitida:

É de notar que o desiderato presente nesta Orientação já constava na Proposta de PUÉ, ao adicionar 150m² de área de construção ao direito resultante do índice calculado para efeitos perequativos. Numa operação de grande dimensão os 150m² eram quase despiciendos; para uma pequena parcela poderia duplicar a edificabilidade, dispensando ação perequativa.

Trata-se então de procurar ampliar esta dispensa. Para tal importa considerar o seguinte:

- Sabemos que, em qualquer caso, as normas a adotar terão de ser gerais e abstratas; e deverão ser transparentes; e terão de ser justificadas.*
- Fixar um qualquer teto concreto para operações urbanísticas de pequena dimensão corresponderia sempre a uma fronteira dificilmente justificável, e não seria justo, por originar consequências distintas por 1 m² a mais ou a menos.*
- A perequação obriga a tratar de forma igual o que é igual, mas permite tratar como diferente o que manifestamente o seja.*

Há então que formular uma norma de aplicação universal, que parta da diferenciação existente entre prédios e que, conforme o pretendido, favoreça ainda mais os de pequena dimensão. Para tal, uma boa solução será a de considerar o grau de infraestruturação de cada prédio, favorecendo os mais infraestruturados, o que assenta em razão objetiva, já que a existência de infraestruturas aumenta o potencial edificatório. Sendo que no solo classificado como urbano os prédios de pequena dimensão já estão quase sempre servidos de infraestruturas, alcança-se assim o objetivo pretendido.

Chega-se então à seguinte proposta, de alteração do n.º 3 do Artigo 121.º. Traduz-se na majoração do direito edificatório (índice abstrato) atribuído a cada prédio, através de um indicador do grau de infraestruturação existente. A multiplicação por 1,5, constante na fórmula, encontra total justificação na realidade urbanística, estando já presente nos índices urbanísticos estabelecidos no PUÉ.

Proposta:

Artigo 121.º Perequação da edificabilidade na Cidade Extramuros e nos Canaviais

.....

3. A edificabilidade abstrata atribuída nestas UOPG ao proprietário de cada prédio considera a edificabilidade média e promove a colmatção urbana de pequenas parcelas, sendo:

a) Na Cidade Extramuros: $0,4 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2 \times Fi$ + até $150 \text{ m}^2\text{stp}$, não ultrapassando $1 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$;

b) No Bairro dos Canaviais: $0,4 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2 \times Fi$ + até $150 \text{ m}^2\text{stp}$, não ultrapassando $1 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$;

c) Fi um fator corretivo resultante do grau de infraestruturação do prédio.

4. Procedimento para o cálculo de Fi:

a) Distinguir:

i) Área infraestruturada (Ai) - faixa, até 25m de profundidade, marginal a via existente e infraestruturada.

ii) Área não infraestruturada (Ani) - a restante área do prédio

b) Calcular Fi através da fórmula: $Fi = (Ai \times 1,5 + Ani) / (Ai + Ani)$

Exemplificando: para uma parcela corrente ($15\text{m} \times 25\text{m} = 375\text{m}^2$) a edificabilidade abstrata será de 375m^2 , o que se traduz em índice 1, igual aos estabelecidos para as zonas habitacionais Ha e H1 e até superior ao estabelecido para H0. Nestes casos esgotarão então o seu potencial urbanístico sem que lhes seja imputada qualquer obrigação compensatória.

2. Rossio de S. Brás

Artigo 50º do regulamento proposto: *Espaço C1, banda edificada de remate e valorização do Rossio, exigindo projeto unitário que o integre, tendo predominantemente 3 pisos e funções múltiplas com capacidade atrativa.*

Orientação: Eliminar referência a número de pisos

3. Localização de parque de feiras

O espaço verde zonado na Herdade da Barbarrala a sul da Rua Luís Adelino Fonseca poderá acolher um parque de feiras de grande dimensão. Esta orientação consta do Relatório /Programa de Execução (Acção 28, pp 132), tendo carácter indicativo.

Orientação: Este espaço verde deve ser programado como um espaço multifuncional que possa acolher eventos de grande dimensão. Com esta opção não se pretende afastar a permanência de feiras no Rossio.

4. Malagueira

O PUE deve favorecer a possível concretização das componentes ainda não executadas do projeto de Álvaro Siza Vieira e devem ser revistas as delimitações urbanísticas necessárias para assegurar que as áreas indispensáveis à conclusão coerente do projeto possam dispor de enquadramento adequado.

Solução:

- Efetuar ajustes aos espaços habitacionais (H1) no Bairro da Malagueira de modo a viabilizar a construção da “Casas de Chá” no Alto das Fontanas e de Restaurante junto à Rua Raul Proença.
- Viabilizar a construção de equipamentos previstos no projeto de Siza Vieira, acrescentando ao n.º 5 do artigo 8.º: *Admitem-se como usos complementares no espaço verde coletivo os equipamentos previstos no plano-projeto.*

5. Terreno dos serviços operacionais do Município na Horta das Figueiras

O Município de Évora é proprietário destes terrenos. Há o propósito de deslocalizar estes serviços para a área do PITE, concentrando os serviços operacionais do Município. A proposta do PUÉ já o refere, mantendo este terreno com a qualificação de “área de atividades económicas”

Orientação: Afetar a uso habitacional a faixa norte do prédio, confrontante com a Travessa Henrique de Menezes (zona já habitacional) e perspetivando intervenção urbanística municipal para o local.

6. Multiusos

Pretende-se manter em aberto a hipótese de construção de um multiusos de dimensão superior à expressa no estudo prévio já elaborado.

7. Construção de novo complexo desportivo na Zona Norte

Na proposta de PUÉ e zonado um equipamento desportivo na Cidade Norte, a sudoeste do Bairro do Frei Aleixo, o espaço E3 (n.º 4 do artigo 59º do Regulamento). Este equipamento não está incluído nas ações especificadas no Programa de Execução.

Orientação: Incluir esta área desportiva nas ações especificadas no Programa de Execução. Estabelecer um programa aberto a várias possíveis valências e a vários possíveis processos e agentes executórios.

8. Espaço para novo pavilhão desportivo

Pretende-se que seja previsto espaço para um novo pavilhão desportivo, uma área com 4500 a 5000 m2 para equipamento que possa acolher cerca de 3000 lugares.

Solução: Localização a nascente, a norte do Espaço E1, ocupando o Espaço V3 (ajuste na Planta de Zonamento).

9. Área da Piscina da AMINATA

O Artigo 59 n.º 4, a), admite a eventual ampliação do equipamento existente (Santa Casa da Misericórdia), com ocupação e demolição da área da piscina da AMINATA

Orientação: Estabelecer uma localização para uma eventual nova piscina coberta no caso de demolição da existente.

10. Espaço de atividades económicas da Tapada do Matias (Zona do Decatlon)

O espaço, na proposta PUÉ, está zonado como espaço de atividades económicas AE1, não estando previstas para esta subcategoria atividades terciárias.

Existe PIP de loteamento aprovado que inclui atividades terciárias, o que se conforma com o PUE em vigor.

Orientação: Alterar a qualificação do solo do local, por forma a permitir a instalação do programa conforme o referido PIP.

11. Habitação em área industrial

O Artigo 62.º, n.º 1, c) admite a possibilidade de construção de habitação em área industrial.

Ponderação:

A norma encontra justificação na atual enorme carência habitacional, apenas admite casas de função e em pequena quantidade: “... *habitação destinada a casas de função de pequena dimensão (T0 ou T1) e que não ultrapassem 15% da edificabilidade total do lote*”.

Esta norma poderá ser reavaliada.

12. Convento do Carmo

O projeto aprovado para a reabilitação e instalação de uma unidade hoteleira no antigo Convento do Carmo não poderá concretizar-se, face à presença de valores patrimoniais encontrados no subsolo

Para manter volumetria próxima da aprovada seria necessário ocupar uma parte do logradouro, o que a regulamentação do PUE não permite.

Solução:

Acrescentar exceção à não ocupação de logradouros na alínea ao n.º 2 do Artigo 79.º:

2. Apenas é admitida ocupação de logradouro:

c) Nas situações em que, para salvaguarda de valores patrimoniais, nomeadamente arqueológicos, sejam prejudicados direitos adquiridos.