



CIDADE OCUPAÇÃO EXISTENTE

caderno de análise e diagnóstico operativo

julho 2023

revisão do

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA

EQUIPA:

Eduardo Miranda – CME/Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana

Carlos Borralho – CME/Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana

COLABORAÇÃO:

Anabela Padeiro, Arnaldo Ramos, Marta Figo – CME/Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana

ÍNDICE:

1. Visão Global da Ocupação Existente	7
1.1 Forma global	7
1.2 Unidades vivenciais	8
2. Zonamento funcional	9
2.1 Visão global	9
2.2 Funções não habitacionais	11
2.3 Centralidades e núcleos de atividades	13
3. Zonamento morfotipológico	33
3.1 Traçados urbanos	33
3.2 Tipologia dos edifícios	36
3.3 Unidades morfotipológicas	42
4. Unidades vivenciais	49
4.1 Centro Histórico	51
4.2 Leões	53
4.3 Granito	55
4.4 Bacelo/Coronheiras	57
4.5 Frei Aleixo	59
4.6 Porta de Machede	61
4.7 Zona de Urbanização n.º 1	63
4.8 Senhora da Saúde	65
4.9 Rossio/Estação	67
4.10 Estrada das Alcáçovas	69
4.11 Horta das Figueiras	71
4.12 Casinha	73
4.13 Parque Industrial/ Almeirim	75
4.14 Parque Agrícola	77
4.15 São José da Ponte	79

4.16 Senhora da Gloria.....	81
4.17 Malagueira.....	83
4.18 Alto dos Cucos / Cruz da Picada.....	84
4.19 Vista Alegre.....	87
4.20 Espaço Cultural	89
5. Diagnóstico – avaliação da estrutura e da forma urbana	90
5.1 Insuficiências persistentes	90
5.2 Potencialidades	92
5.3 Desafios preliminares para o planeamento	93
ANEXO	97
Caracterização das unidades morfotipológicas	97

Índice de ilustrações

Tabelas:

Tabela 1 - Centralidades e núcleos de atividades	15
Tabela 2 – Pátios coletivos	39
Tabela 3 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas	45
Tabela 4 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas	48
Tabela 5 – Espaços obsoletos	91
Tabela 6 – Síntese de insuficiências e potencialidades	92

Figuras:

Figura 1 - Zonamento existente	10
Figura 2 – Distribuição dos usos não habitacionais.....	12
Figura 3 - Centralidades e núcleos de atividade.....	16
Figura 4 – Traçados urbanos	35
Figura 5 – Hierarquia da rede viária, uma interpretação	36
Figura 6 – classes de edifícios	39
Figura 7 – número de pisos.....	41
Figura 8 – Projetos tipo	42
Figura 9 – Unidades morfológica	44
Figura 10 – Subunidades morfotipológicas	49
Figura 11 – Unidades vivenciais	51
Figura 12 – UV do Centro histórico	53
Figura 13– UV dos Leões	55
Figura 14 – UV do Granito.....	57
Figura 15 – UV do Bacelo/Coronheiras	59
Figura 16 – UV do Frei Aleixo	61
Figura 17 – UV da Porta de Machede	63
Figura 18 – UV da Zona de Urbanização Nº1	65
Figura 19 – UV da Sra. da Saúde	67
Figura 20 – UV do Rossio/Estação.....	69
Figura 21 – UV da Estrada das Alcaçovas	71
Figura 22 – UV da Horta das Figueiras	73
Figura 23 – UV da Casinha	75

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Figura 24 – UV do Parque Industrial/Almeirim	77
Figura 25 – UV do Parque Agrícola	78
Figura 26 – UV de S. José da Ponte	80
Figura 27 – UV da Sra. da Glória.....	82
Figura 28 – UV da Malagueira.....	84
Figura 29 – UV do Alto dos Cucos /Cruz da Picada	86
Figura 30 – UV da Vista Alegre	88
Figura 31 – UV do Espaço Cultural	89
Figura 32 - Desafios preliminares para o planeamento	95

Nota Introdutória

O presente relatório descreve a ocupação do espaço urbano de Évora e os vários elementos que o compõem, com o objetivo de conhecer a realidade existente neste território, a sua estrutura, zonamento funcional, forma, morfotipologia, unidades territoriais e espaços singulares.

A descrição das unidades vivenciais na cidade tem como base o zonamento existente e o trabalho de campo efetuado.

A caracterização do zonamento existente baseou-se no levantamento de campo dos usos não habitacionais da cidade extramuros e da cidade intramuros, este último efetuado por uma equipa da Universidade de Évora. Este levantamento permitiu identificar os usos dominantes e delimitar núcleos de atividades ou centralidades.

A análise morfológica teve como base a cartografia retificada, os ortofotomapas, a base de edifícios do INE (2011) e o conhecimento que os autores têm da realidade da cidade. A descrição das Unidades Morfotipológicas baseou-se no trabalho efetuado em 1994¹ para a anterior revisão do PUE, na análise espacial dos diferentes elementos da forma urbana, e na consulta de processos administrativos relativos a planos, estudos urbanísticos e loteamentos.

A identificação de pateos e espaços subutilizados baseou-se em trabalho de campo e em consulta de processos administrativos.

1 Câmara Municipal de Évora (1999) Caracterização morfológica e tipológica dos bairros e zonas industriais (cidade extramuros)- Plano de Urbanização de Évora: Relatório 12, Análise.

1. Visão Global da Ocupação Existente

1.1 Forma global

O espaço urbano de Évora ocupa uma superfície de 1241 ha² com implantação dominante no sentido norte sul, tendo como limites naturais a Ribeira de Alpedriche a norte, o Rio Xarrama a nascente e a sul e as colinas do Alto de S. Bento e do Alto dos Cucos a noroeste.

A distribuição funcional revela significativas assimetrias, com as funções não habitacionais concentradas no Centro Histórico e na área de atividades económicas localizada a sul. As demais áreas são predominantemente habitacionais, embora neles tenha vindo a ocorrer, nas últimas três décadas, a instalação de comércio e de serviços, alguns pontualizados, outros constituindo já pequenos núcleos.

A forma e estrutura urbana da Cidade são claramente radio-concêntricas. Têm o Centro Histórico como área central, estando esta envolvida por uma coroa de bairros residenciais, cada um dos quais conjuga diferentes núcleos e conjuntos, os quais se articulam entre si com diferentes graus de continuidade. Teve como génese as principais artérias e vias de ligação às portas das duas cercas defensivas, continuadas por estradas confluentes de todas as direções, atravessando um território de declive suave. Os elementos radiais são assim dominantes, na cidade intramuros e na cidade extramuros. Das artérias circulares apenas há a sublinhar a Circular às Muralhas e, a sul da Cidade, a variante que liga a Estrada de Montemor à de Beja. A forma urbana reflete a topografia do terreno, mas também a natureza do processo de urbanização. A forma radio-concêntrica foi adotada no “Ante-Plano de Urbanização” (1947) e concretizada nos setores urbanizados durante a sua vigência, a nascente e a noroeste.

O tecido urbano apresenta significativa continuidade e compacidade, especialmente no sentido nascente/poente. Verifica-se, contudo, um hiato de grande dimensão a norte, entre a Cidade Intramuros e o conjunto Granito-Bacelo-Coronheiras. De referir, ainda, alguma fragmentação espacial a sul, entre as zonas de atividades económicas, o Cabeço do Arraial e o Bairro de Almeirim.

O zonamento morfotipológico é relativamente homogêneo, sendo caracterizado por traçados predominantemente regulares e ortogonais, conjugados com edificado predominantemente constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares. A coerência e continuidade do tecido urbano é evidente a nascente da cidade intramuros e a noroeste desta, assim como a norte da ribeira dos clérigos. Mas subsistem conjuntos não consolidados e espaços intersticiais não edificadas e verificam-se descontinuidades ao nível da articulação dos espaços públicos e da rede viária. A nascente do antigo ramal de Mora, na cidade sul e a oeste, observa-se a heterogeneidade de traçados e de malhas que se articulam com descontinuidades entre si.

A rede viária fundamental é constituída por vias estruturantes principais, distribuidores principais e distribuidores secundárias. A rede viária fundamental apresenta uma forma tendencialmente radio concêntrica e é constituída por diversas vias arteriais, eixos viário radiais, os antigos caminhos que se dirigiam para as portas da muralha, assim como a circular à muralha e um conjunto de troços concêntricos/circulares,

2 A área indicada refere-se ao limite do solo urbano da cidade definido na proposta de alteração do PDME em março de 2022.

incluindo a variante sul e que corresponde aos troços executados da grande circular. Tendo em conta os objetivos do plano, o sistema de circulação rodoviário radioconcêntrico apresenta-se fragmentado e está incompleto devido sobretudo a descontinuidades nas vias circulares. Evidencia-se uma fraca conectividade entre setores urbanos e bairros, sobretudo na Cidade Este e na Cidade Sul e entre estes setores.

1.2 Unidades vivenciais

Na área correspondente ao perímetro urbano da Cidade podem ser identificadas diversas unidades territoriais, assentes em proximidade, mas também em história, uso, morfotipologia, identidade. As unidades consideradas surgem explícitas na tabela n.º 4 e na figura n.º 11 e foram consideradas no quadro da elaboração deste PU, desde logo nos trabalhos da análise e, é essa a intenção, nas propostas a formular relativas às suas fronteiras e a centros locais.

A divisão da Cidade em Unidades Territoriais ditas de 1.º nível assenta claramente na proximidade e corresponde a limites de freguesia, não considerando a recente união, forçada, da Malagueira com a Horta das Figueiras e do Bacelo com a Sra. da Saúde. As unidades de 1.º nível correspondem aos cinco setores urbanos, cidade intramuros, cidade norte, cidade este, cidade sul e cidade oeste.

A delimitação das de 2.º nível considera já os demais critérios, sendo que estas unidades correspondem a algo próximo do conceito de “bairro”, tendo sido delimitadas vinte destas unidades, subdivisões dos cinco setores urbanos. Pensando no dimensionamento de serviços de proximidade, procurou-se que cada uma delas integrasse 2.000 a 4.000 residentes e assim acontece na sua maioria. Algumas têm, contudo, população menor. (ver planta 11).

2. Zonamento funcional

2.1 Visão global

Este levantamento³ é apresentado de forma sintética na figura 1, referenciando o seguinte zonamento funcional:

- Espaços abertos, que incluem espaços verdes urbanos, espaços de produção, espaços subutilizados,
- Espaços edificados de equipamentos,
- Espaços edificados habitacionais, distinguindo espaços monofuncionais e espaços de uso misto,
- Espaços edificados de atividades económicas, distinguindo espaços de comércio e serviços, espaços de grandes unidades industriais e espaços de armazéns, oficinas e logística,
- Espaços edificados subutilizados.

O zonamento existente evidencia a plurifuncionalidade tradicional da cidade intramuros e a relativa monofuncionalidade da coroa de bairros residenciais, localizados na cidade norte, cidade este e cidade oeste. Verifica-se a existência de usos não habitacionais nos diversos bairros e a emergência, nas últimas três décadas, de um conjunto de núcleos de comércio e serviços. A especialização funcional permanece uma realidade, patente na concentração de zonas de atividades económicas na cidade sul.

Paralelamente verifica-se um padrão mais heterógeno de usos do solo - espaços plurifuncionais, grandes equipamentos, áreas de atividades económicas, conjuntos habitacionais e espaços subutilizados - na cidade sul, entre o Chafariz d'El Rei, o ramal ferroviário e a Ribeira da Torregela.

No espaço urbano de Évora os espaços plurifuncionais (uso habitacional, comércio e serviços, que podem constituir centralidades), localizam-se em todos os setores urbanos, sendo mais numerosos a sul, sudoeste e oeste, destacando-se o caso particular da cidade intramuros, na cidade alta e ao longo dos eixos radiais principais que partem das portas da muralha. Os equipamentos coletivos localizam-se com maior expressão na cidade intramuros, na envolvente à muralha e na cidade poente. As zonas de atividades económicas de carácter misto (comércio, serviços) localizam-se na cidade sul e a atividade industrial localizam-se a sul da grande circular (ver figura 1).

³ O limite do solo urbano da cidade refere-se ao limite definido na proposta de alteração do PDME em março de 2022.

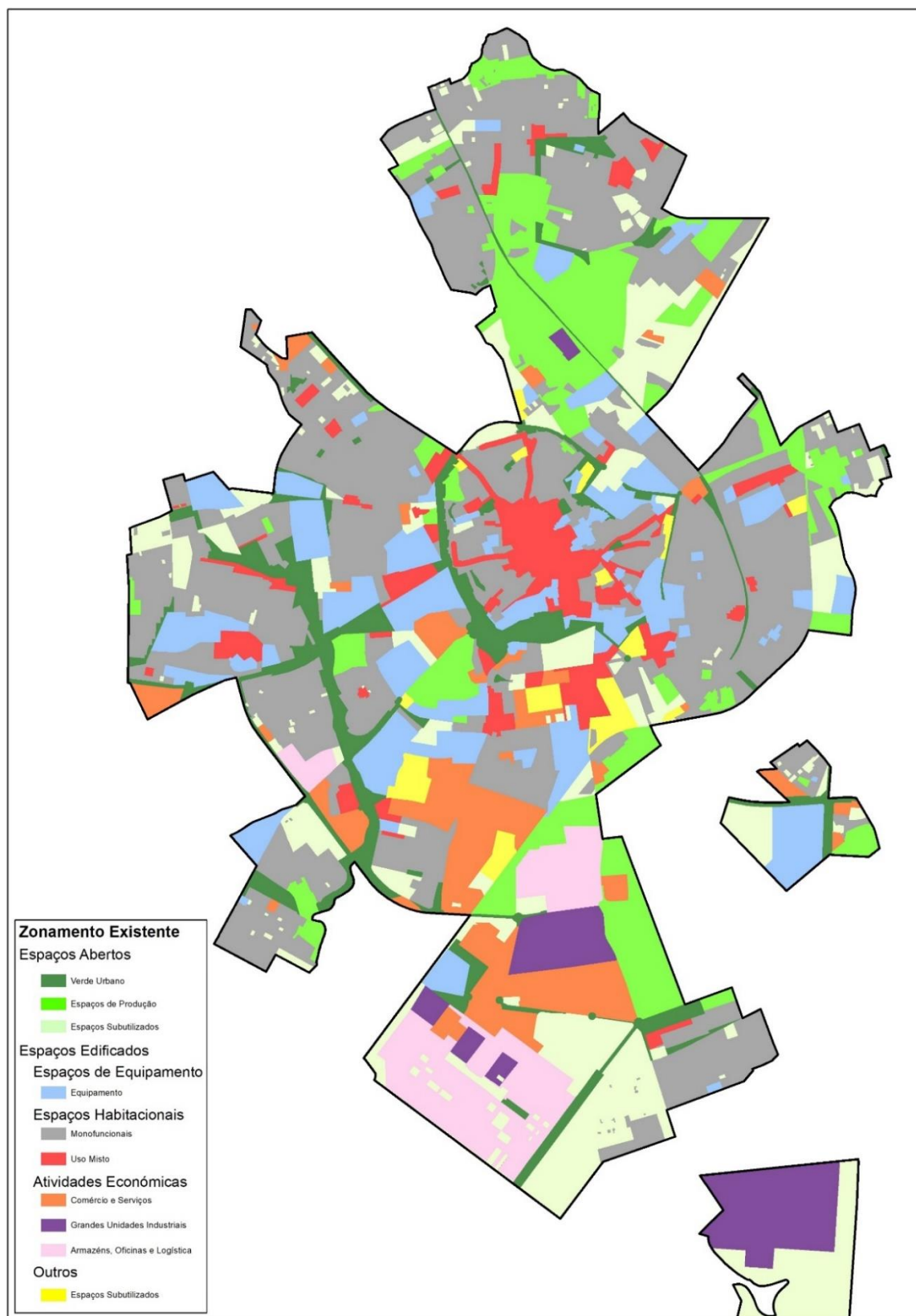


Figura 1 - Zonamento existente

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Os conjuntos habitacionais, predominantemente monofuncionais, localizam-se a norte, a nascente e a poente da cidade intramuros, sendo de menor dimensão na cidade sul. Os espaços edificados subutilizados de dimensão significativa, localizam-se na cidade intramuros e na cidade sul.

Os espaços abertos compreendem os espaços verdes urbanos de recreio e proteção, os espaços de produção agrícola e diversos espaços subutilizados. Os espaços verdes urbanos distribuem-se de forma desigual nos diversos setores urbanos, localizando-se os de maior dimensão a sul e a poente da cidade intramuros, na envolvente à muralha e a poente na envolvente à Ribeira da Torregela. Os espaços de produção agrícola constituídos por hortas e ferragiais localizam-se predominantemente na cidade norte, onde assumem uma presença significativa. Os espaços abertos subutilizados apresentam uma dispersão por toda a cidade, apresentando dimensões significativas na proximidade das franjas urbanas, na cidade norte e na cidade sul, verificando-se a proliferação de espaços ou lotes por ocupar em todos os bairros da cidade.

2.2 Funções não habitacionais

A presente análise resulta do levantamento dos usos não habitacionais da área de intervenção do Plano (que corresponde à cidade de Évora e envolvente), efetuado entre outubro de 2021 e maio de 2022 (ver figura 2). De forma a simplificar a sua leitura foram definidas 9 tipologias de funções com a seguinte distribuição – Comércio (650 unidades), Serviço (1373 unidades), Administração Pública (60 unidades), Associação (117 unidades), Comércio por Grosso (34 unidades), Equipamentos (222 unidades), Indústria (68 unidades), Logística (78 unidades) e Vago (446 unidades).

O número de unidades não habitacionais na cidade é de 3050 sendo a sua distribuição por setor urbano a seguinte:

- Bacelo, com 185 unidades, destacando-se os serviços com 93 e o comércio com 31 unidades;
- Senhora da Saúde, com 211 unidades, destacando-se os serviços com 99 e o comércio com 45 unidades;
- Horta das Figueiras, com 1089 unidades, destacando-se os serviços com 430 e o comércio com 224 unidades;
- Malagueira, com 360 unidades, destacando-se os serviços com 168 e o comércio com 51 unidades;
- Centro Histórico de Évora, com 1205 unidades, destacando-se os serviços com 583 e o comércio com 299 unidades.

Verifica-se uma clara concentração de atividades no Centro Histórico de Évora e no setor sul, e uma menor frequência nos restantes setores urbanos, onde o Bacelo a norte, apresenta o número menor de unidades. As unidades de serviço são dominantes em todos os setores, seguindo-se o comércio, destacando-se que o número total de unidades de comércio localizadas no Centro Histórico de Évora e no setor sul é muito próximo (ver figura 2).

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

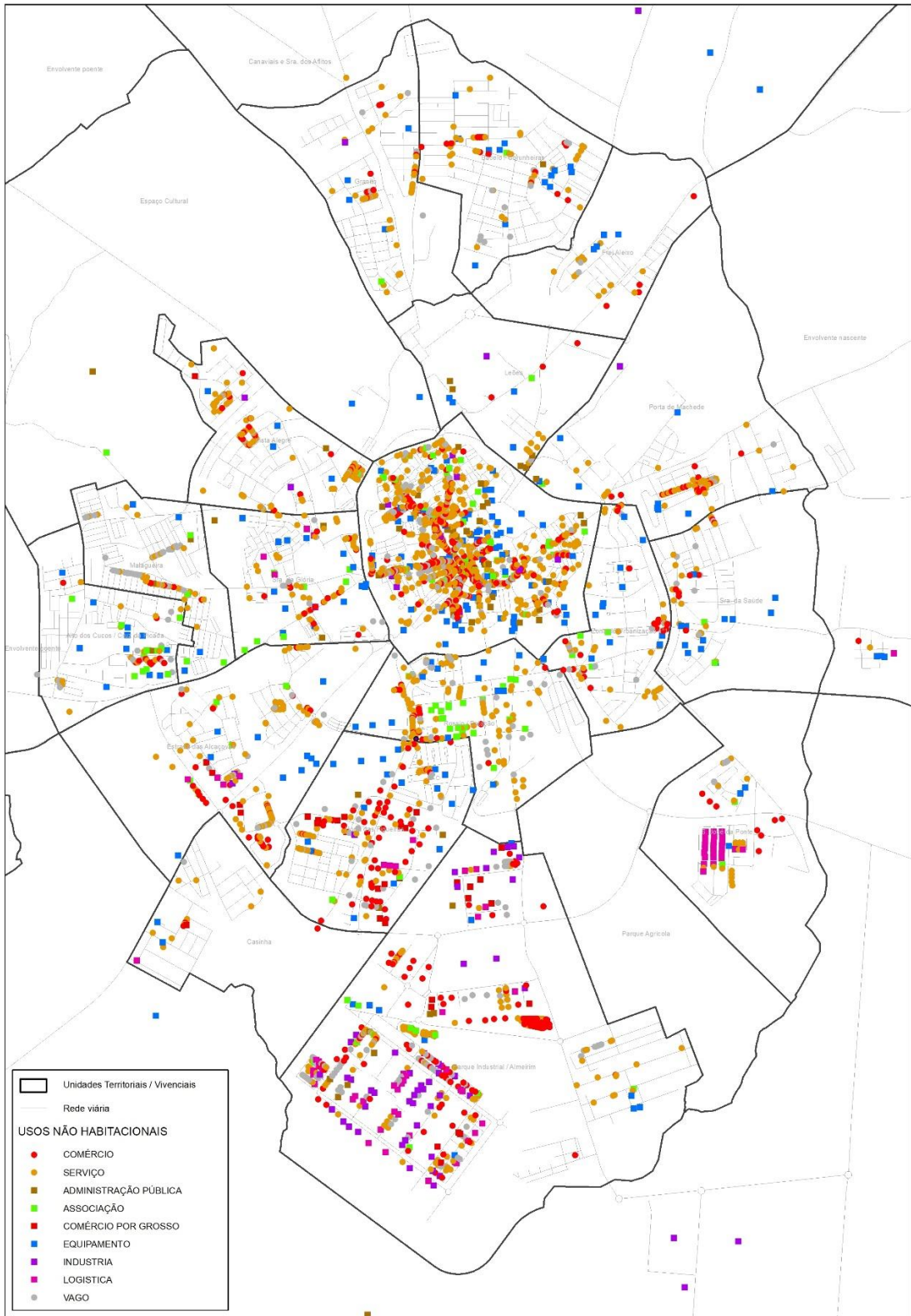


Figura 2 – Distribuição dos usos não habitacionais

2.3 Centralidades e núcleos de atividades

Para esta caracterização procedeu-se à identificação de usos do solo que contribuem para a emergência de centralidades, ou seja, os usos não habitacionais, excetuando as unidades de logísticas e industriais. Consideram-se deste modo unidades de serviços e comércio que geram procura a vivência relacional. As centralidades e os núcleos de atividades são áreas onde se verifica a concentração de unidades de comércio e serviços (incluindo equipamentos coletivos, administração pública e associações), complementares entre si e com localizações contíguas e acessíveis por percurso pedonal contínuo. Na sequência da identificação dos usos referidos, foi possível identificar três níveis de centralidade (ver figura 3):

- Centro Histórico de Évora, o centro principal e tradicional, plurifuncional;
- Centro secundário da Zona Industrial, a sul;
- Núcleos de atividades locais e concentração de serviços e comércio, incluindo faixa comercial;

Os três níveis de centralidades são comuns às cidades médias portuguesas (Salgueiro, 2007).

Da análise efetuada, evidencia-se, o Centro Histórico de Évora, centro principal e tradicional, e um centro secundário na zona industrial da cidade (integra o núcleo de atividades da Quinta de Alcântara e da Barba Rala) que inclui as atividades do *retail park* e superfície comercial regional. Foram igualmente identificados um conjunto vasto de núcleos de atividades: Urbanização do Moinho, Nau, Álamos, Chafariz D'el Rei, Largo da Sra. da Saúde, Porta de Machede, Bacelo, Bacelo Oeste, Granito, Coronheiras, Horta da Porta, Vista Alegre, Cartuxa, Horta dos Telhais, Av. São Sebastião e área envolvente, Malagueira, Cruz da Picada, Cruzamento da Estrada das Piscinas, Vila Lusitano, Quinta do Moniz, Quinta de Alcântara, Barba Rala, Horta das Figueiras, Av. Lino de Carvalho, Horta do Bispo e área envolvente, Cruzamento da Av. Dinis Miranda e Zona da Arena e Eixo da Horta das Figueiras (ver figura 3).

Os núcleos de atividades localizam-se predominantemente na proximidade da cidade intramuros e na envolvente à muralha, apoiados na rede viária fundamental, existindo uma relativa dispersão de pequenos núcleos por todos os setores urbanos. É evidente o transbordo do centro tradicional na envolvente à muralha (Miranda, 2014) e ao longo de antigos caminhos, a norte (avenida Lino de Carvalho), a nascente na Porta de Machede e no Chafariz D'El rei, a sul, na Urbanização da Muralha e na Avenida Túlio Espanca e na cidade oeste – Senhora da Gloria, Horta dos Telhais e Horta da Porta (ver figura 3).

Diversos núcleos de atividades, apoiados na rede viária fundamental, nos seus cruzamentos ou na sua proximidade, assumem características de centralidades supralocais, onde se localizam alguns serviços especializados – Nova Eborae, Porta de Machede, Álamos e ZU1/Nau, Chafariz D'El Rei, Urbanização da Muralha, Horta do Bispo/Horta das Figueiras, Quinta do Moniz, Senhora da Gloria e Horta dos Telhais / Horta da Porta.

Alguns núcleos de atividades constituem centralidades locais ou de proximidade (constituídos por funções banais) assumem simultaneamente características de centralidades de serviços. De entre estes, alguns apresentam características de centralidades de bairro, afastados da rede viária fundamental e com espaços de permanência associados – Granito, Bacelo, Coronheiras, Sra. da Saúde, Horta das Figueiras, Vila Lusitano, Cruz da Picada, Malagueira e galeria comercial da Vista Alegre (Miranda, 2014).

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Alguns núcleos de atividades apresentam uso comercial dominante face a outros usos - Senhora da Saúde, ZU1/Nau, Eixo da Horta das Figueiras e Barba Rala. O eixo da Horta das Figueiras tem características particulares, de faixa (*ribbon*) (Salgueiro, 2007). Outros núcleos de atividades apresentam uma especialização relativa, como é o caso da Nova Eborae (serviços públicos) (ver tabela 1).

A dimensão, modo de implantação e a forma dos núcleos de atividades e as características do espaço público são diversas. Como constantes, destacam-se algumas características do tecido edificado, constituído maioritariamente por edifícios plurifuncionais, em banda, onde os pisos térreos acolhem usos não habitacionais e onde as fachadas confinam diretamente com o espaço público, existindo diversos exemplos de galerias inferiores cobertas, solução tradicional comum na cidade (Miranda, 2014).

Localizam-se nas áreas Centrais ou Núcleos de atividades, 2118 unidades, o que sendo expressivo, cerca de 70%, permite verificar que um conjunto alargado de unidades se encontram fora destas áreas.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Tabela 1 - Centralidades e núcleos de atividades

* O Centro secundário da zona industrial integra as unidades dos núcleos da Quinta de Alcântara e Barba Rala não sendo assim contabilizadas as unidades já consideradas nos totais parciais e total global apresentado.

Centralidade/N. Atividades	Usos (nº)									Nº Total Unidades
	COM	SER	ADM_PUB	ASS	COM_G	EQUIP	IND	LOG	VAG	
Centro Histórico de Évora	299	583	33	38	-	72	12	-	168	1205
Centro secundário da ZI*	61	72	2	3	3	3	1	2	5	152
Urbanização do Moinho	4	20	-	1	-	1	-	-	1	27
Nau	9	5	-	-	-	1	-	-	1	16
Álamos	14	33	-	-	-	4	-	-	4	55
Chafariz D'el Rei	6	10	1	2		2			5	26
Largo da Sra. da Saúde	5	2	-	-	-	-	-	-	-	7
Porta de Machede	5	8	-	-	-	1	-	-	1	15
Bacelo	7	18	-	1	-	4	-	-	-	30
Bacelo Oeste	3	12	-	-	-	-	-	-	3	18
Granito	4	10	-	-	-	1	-	-	3	18
Coronheiras	5	13	1	-	-	6	-	-	5	30
Horta da Porta	5	22	-	1	-	-	-	-	4	32
Vista Alegre	7	14	-	-	-	-	-	-	3	24
Cartuxa	4	19	-	1	-	1	-	-	1	26
Horta dos Telhais	1	11	-	-	-	1	-	-	-	13
Av. São Sebastião e área envolvente	10	29	-	2	1	7	-	-	4	53
Malagueira	7	17	1	1	-	-	-	-	13	39
Cruz da Picada	9	8	1	5	-	1	-	-	8	32
Cruzamento da Estrada das Piscinas	-	8	-	-	-	-	-	-	2	10
Vila Lusitano	-	12	-	-	-	-	-	-	1	13
Quinta do Moniz	13	34	-	-	2	-	-	-	5	54
Quinta de Alcântara	12	7	-	-	-	-	-	-	-	19
Barba Rala	40	26	-	-	-	-	-	-	-	66
Horta das Figueiras	4	6	-	-	-	2	-	-	3	15
Av. Lino de Carvalho	-	4	3	-	-	-	-	-	2	9
Horta do Bispo e área envolvente	18	35	1	-	-	8	-	-	5	67
Cruzamento da Av. Dinis Miranda e Zona da Arena	-	10	-	1	-	3	-	-	5	19
Eixo da Horta das Figueiras	44	23	3	1	14	4	1	4	19	113
Total	544	1009	46	53	20	122	14	6	271	2118

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

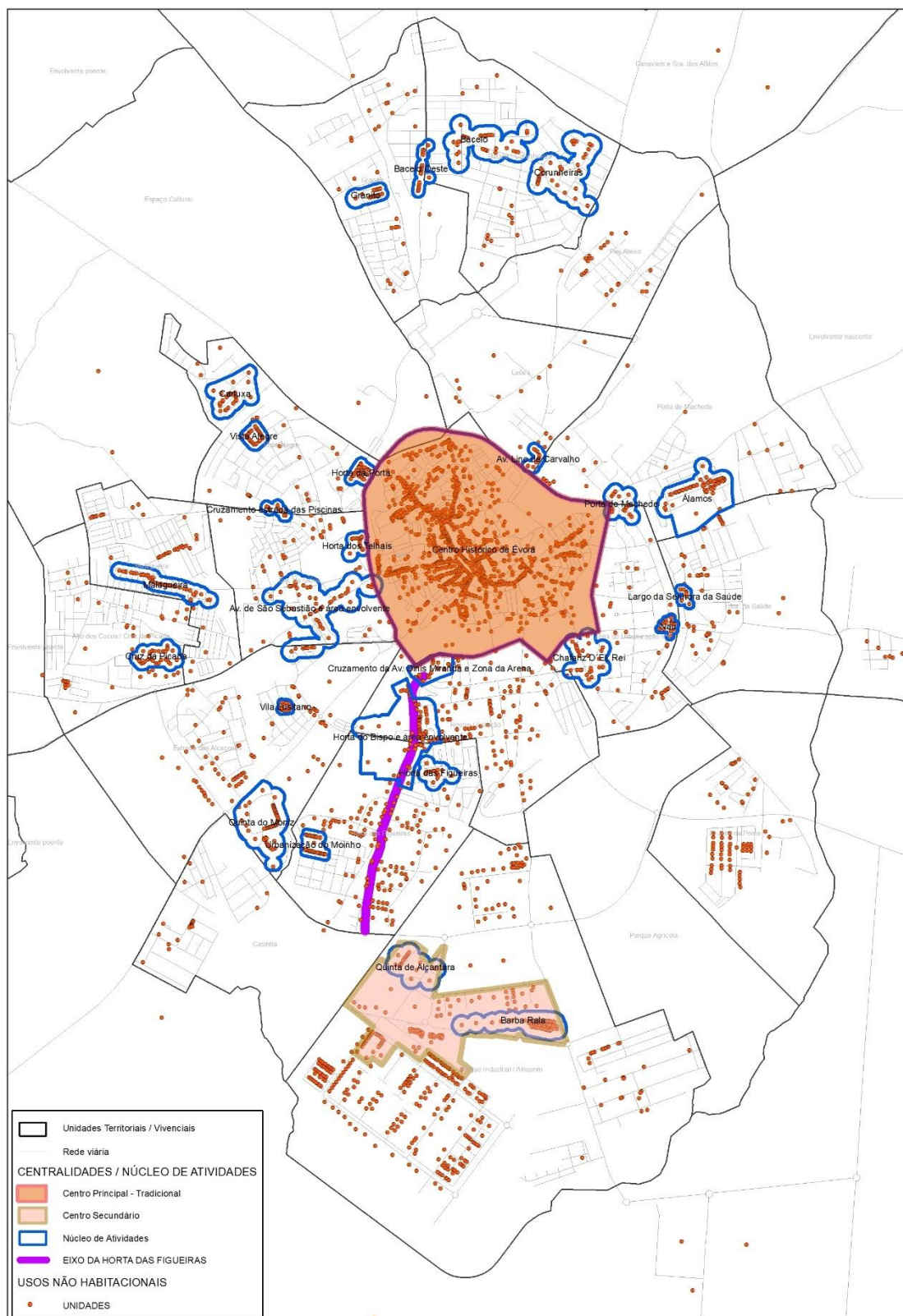
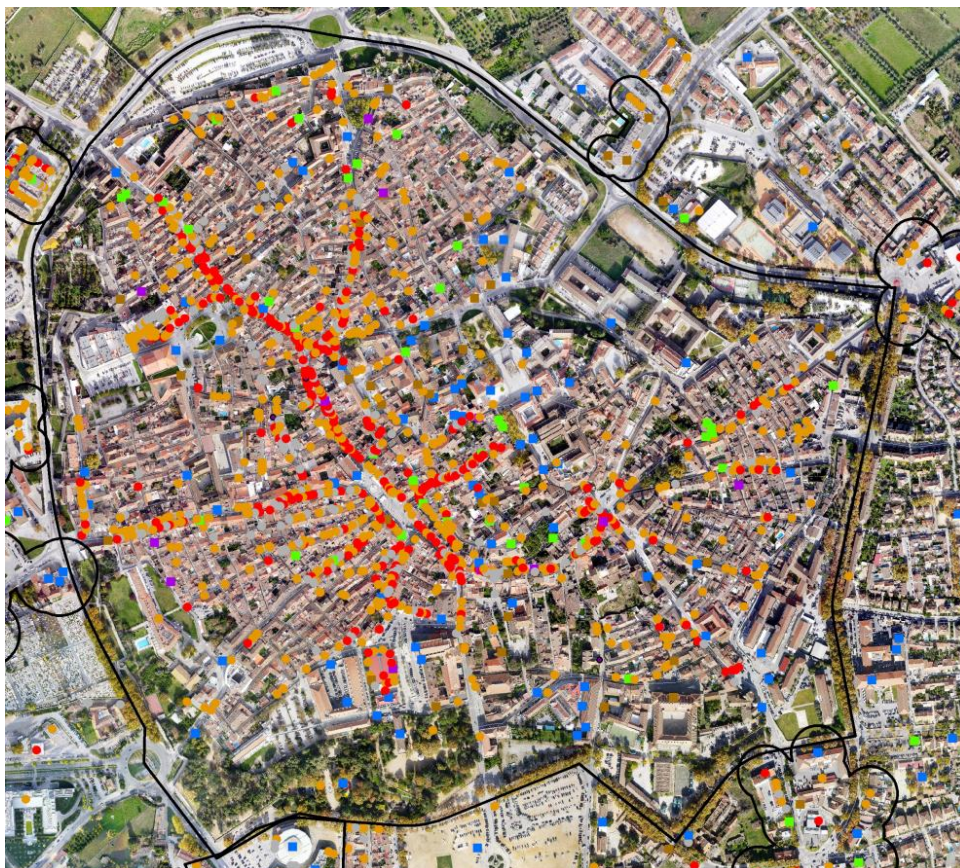


Figura 3 - Centralidades e núcleos de atividade

Centro Histórico de Évora (CHE)

Centro principal, cultural e simbólico da cidade, multifuncional, possuindo grande diversidade de funções centrais e grande número de unidades funcionais. Os eixos principais do Centro Histórico de Évora que confluem para a praça do Geraldo, concentram maioritariamente os usos não habitacionais que se localizam no rés de chão de edifícios plurifuncionais, com existência de galeria inferior de frente de rua com grande extensão. Evidencia-se a presença de funções de prestígio, de equipamentos educativos, religiosos, culturais e de recreio e lazer, hotéis, alojamentos locais, serviços da administração pública, como o tribunal, o hospital e a câmara municipal, restaurantes, cafés, minimercados, comércio de rua tradicional que se mistura com unidades de comércio mais recentes, serviços diversos, bancos, seguradoras, etc.

Usos	Nº de Unidades
Equipamento	72
Serviço	583
Comércio	299
Industria	12
Associação	38
Administração Pública	33
Vago	168
Total	1205



Centro Secundário da Zona Industrial

Centro secundário localizado na zona sul da cidade que integra dois núcleos de atividades locais - Quinta de Alcântara e Barba Rala. Este centro, localiza-se em área dedicada a usos terciários, a sul da via circular sul, junto à zona industrial do PITE. Integra dois Retail Parks, localizando-se o centro comercial Évora Plaza num deles, com um conjunto de atividades de comércio e serviço, onde se destaca o supermercado Auchan, o cinema, a zona de restauração e a farmácia, e no outro, o supermercado Intermarché, que possui igualmente galeria interior com comércio e serviços. Integra ainda esta área o equipamento universitário do Colégio Pedro da Fonseca, serviços da administração pública, serviços municipais e regionais e ainda 2 centros tecnológicos de acolhimento empresarial, o Parque do Alentejo de Ciência e Tecnologia (PACT) e o Núcleo Empresarial da Região de Évora (NERE). Esta área é dotada de boa acessibilidade e os usos são complementares entre si, existindo atividades nas 9 tipologias definidas.

Usos	Nº de Unidades
Equipamento	3
Serviço	72
Comércio	61
Comércio por Grosso	3
Industria	1
Associação	3
Administração Pública	2
Logística	2
Vago	5
Total	152



Urbanização do Moinho

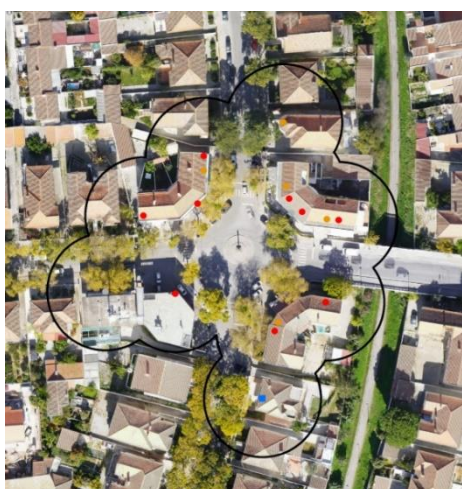
Concentração de atividades localizadas em área habitacional no rés de chão de edifícios plurifuncionais e com algumas galerias inferiores cobertas e adjacente a espaço aberto (espaço verde e equipamento de recreio e lazer). Este núcleo é adjacente a Espaço Verde, associado à Ribeira da Torregela. A área integra cafés, serviços especializados diversificados (estética, próteses dentárias, publicidade, serviços de veterinária seguros, etc.) e comércio especializado (artigos de pesca, vestuário para bebés, etc.)



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	20
Comércio	4
Associação	1
Vago	1
Total	27

Nau

Concentração de atividades localizadas em área habitacional no rés de chão de edifícios plurifuncionais, localizados num cruzamento viário com forma de praça, que assume função de via principal de nível 2, estruturante de ligação entre setores urbanos. A área integra Posto de Abastecimento de Combustível, 2 minimercados, cafés e pastelaria, talho, tabacaria, farmácia e com alargamentos e áreas de permanência frente da via pública. Encontra-se na proximidade de Escola Básica do 1º ciclo da Avenida Heróis do Ultramar, Jardim de Infância do Bairro Garcia de Resende, serviços da Junta de Freguesia de Bacelo e Senhora da Saúde e do Hospital do Patrocínio.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	5
Comércio	9
Vago	1
Total	16

Álamos

Concentração de atividades localizadas em área habitacional no rés de chão de edifícios de habitação coletiva com uso misto, localizados na frente de rua e praça interior ao quarteirão com espaço verde e de permanência associada. A área acolhe 2 minimercados, cafés, pastelaria, restaurante, padaria, talho, papelaria/tabacaria, farmácia, lojas de roupa, etc. Integra Escola Básica do 2 e 3º ciclo e Igreja.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	4
Serviço	33
Comércio	14
Vago	4
Total	55

Chafariz D'EL Rei

Concentração de atividades localizadas ao longo de um eixo viário principal (Circular à Muralha – Zona Sul), cruzamento e eixo perpendicular, numa zona de usos misto. Os usos não habitacionais estão distribuídos ora no rés de chão de edifícios de habitação coletiva ou em edifícios e espaços destinados a atividades económicas e/ou equipamentos existentes. A área integra Posto de Abastecimento de Combustível, Bombeiros, Unidade de Saúde Familiar, Farmácia, Cafés, Papelaria/Tabacaria, Padaria, Loja de roupa, Serviços da Administração Pública (Segurança Social), Clínica Médica Dentária, etc. Área localizada junto aos Hospitais do Espírito Santo e Patrocínio e junto a entrada do Centro Histórico (Porta da Mesquita) num dos principais eixos de atravessamento da cidade.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	2
Serviço	10
Comércio	6
Vago	5
Administração Pública	1
Associação	2
Total	26

Largo da Senhora da Saúde

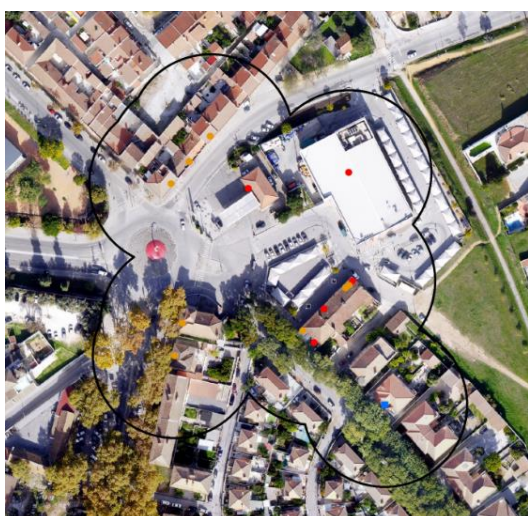
Concentração de atividades de comércio localizada em área habitacional no rés de chão de edifícios com uso misto, adjacente ao Largo Principal da Senhora da Saúde, onde se encontra uma área de permanência qualificada com arborização. A área integra Minimercado, Churrasqueira, Papelaria/tabacaria e Café. Encontra-se na proximidade dos serviços da Junta de Freguesia de Bacelo e Senhora da Saúde e da Pequena Centralidade da Nau.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	2
Comércio	5
Total	7

Porta de Machede

Concentração de atividades localizada numa rotunda adjacente a Porta de entrada da cidade e do Centro Histórico associada a 2 eixos viários principais. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de edifícios de habitação com uso misto, ou em espaços com usos exclusivos para as atividades económicas existentes. A área acolhe Supermercado Pingo Doce, Posto de Abastecimento de Combustível, Cafés, Restaurantes, Loja de roupa, Papelaria/tabacaria, Serviço de contabilidade, Lar de Idosos, Serviços de advocacia, etc. Encontra-se na proximidade do Colégio Espírito Santo e da Escola Secundária Gabriel Pereira.

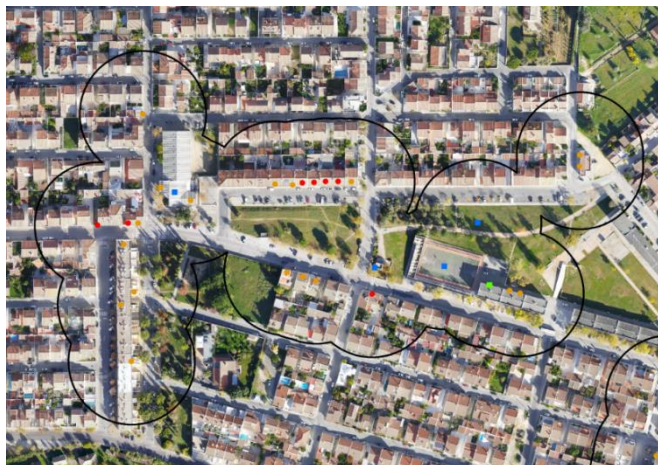


Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	8
Comércio	5
Vago	1
Total	15

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Bacelo

Concentração de atividades associada a espaço verde urbano amplo e qualificado ao longo de um eixo viário principal de nível 2 (Avenida Fernando Pessoa) e vias adjacentes. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de edifícios de habitação com uso misto, ou em espaços de equipamento. A área é servida por zona verde urbana com polidesportivo descoberto, farmácia, cafés, restaurantes, serviços particulares de saúde, mercearia, talho, pronto a vestir, etc. Encontra-se na proximidade da Escola Básica Galopim de Carvalho, sendo complementar à pequena centralidade das Coronheiras.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	4
Serviço	18
Comércio	7
Associação	1
Total	30

Bacelo Oeste

Concentração de atividades associada a eixo viário principal de nível 2 (Estrada da Chainha). Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de edifícios de habitação coletiva em banda com uso misto, dispostos em galeria exterior de frente de rua (Rua António Passaporte) com atravessamentos para a via principal. A área é servida por minimercado, cafés, loja de roupa, centros de estética, dentista, escritório de advogados, etc. Encontra-se na proximidade da Escola Básica Galopim de Carvalho e da pequena centralidade do Bacelo.

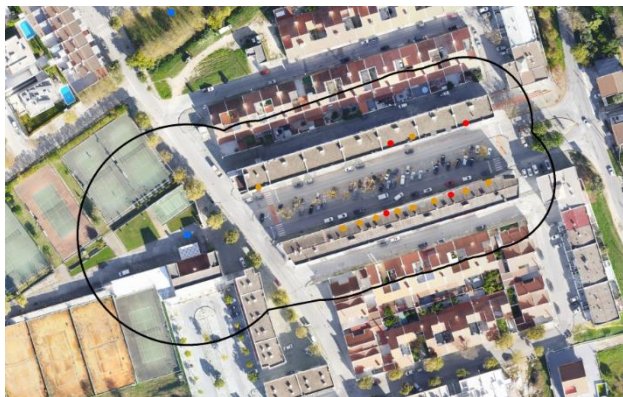


Usos	Nº de Unidades
Serviço	12
Comércio	3
Vago	3
Total	18

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Granito

Concentração de atividades associada a eixo perpendicular a via principal de nível 1 (Estrada da Igreja). Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de edifícios de habitação coletiva em banda com uso misto, dispostos em galeria inferior coberta na frente de rua (Rua Dr. César Batista) com um perfil pouco habitual em Évora, com a existência de separador central com estacionamento, adjacente a equipamento desportivo, o clube de ténis. A área é servida por cafés, loja de bijutaria, centros de estética, serviços especializados, etc.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	10
Comércio	4
Vago	3
Total	18

Coronheiras

Concentração de atividades alargada e adjacente a eixo viário principal de nível 2 (Avenida Fernando Pessoa) e vias adjacentes, com existência de alargamentos e de praça em frente à Igreja. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de edifícios de habitação coletiva em banda com uso misto, dispostos em galeria inferior para a frente de rua. A área é servida por cafés, restaurantes, lojas de roupa, centros de estética, serviços especializados, Equipamentos de cariz social e religioso (Igreja do Bacelo), Serviços da Junta de Freguesia do Bacelo e Sra. da Saúde e espaço utilizado para realização de mercado semanal, etc. Área localizada na continuação da pequena centralidade do Bacelo, sendo complementar.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	6
Serviço	13
Comércio	5
Vago	5
Administração Pública	1
Total	30

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Horta da Porta

Concentração de atividades em área junto a um eixo viário principal de nível 1 (Circular à Muralha) e localizada na envolvente da muralha junto a uma porta de entrada (Lagoa), servido por espaço verde urbano associado à circular e com estacionamento público qualificado. Os usos não habitacionais estão concentrados em edifícios exclusivamente afetos a comércio e serviços na frente de rua e galeria comercial interior, ocupado ainda os pisos superiores. Encontramos ainda usos não habitacionais distribuídos no rés de chão, em galeria inferior coberta, de habitação coletiva. A área é servida por cafés, restaurante, farmácia, centro de estética, e concentração de várias clínicas especializadas na área da saúde.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	22
Comércio	5
Associação	1
Vago	4
Total	32

Vista Alegre

Concentração de atividades distribuídas no rés de chão de habitação coletiva com uso misto, dispostos em galeria interior coberta, compreendida entre de frente de rua e pátio ajardinado qualificado com vários acessos. A área é servida por cafés, padaria, loja de roupa, centros de estética, serviços especializados, etc. A área é organizada de forma retangular servida por 4 frentes de rua com estacionamento e próxima de 2 áreas verdes, 1 delas com equipamento de recreio infantil e à Escola Básica da Vista Alegre.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	14
Comércio	7
Vago	3
Total	24

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Cartuxa / Torralva

Concentração de atividades distribuídas no rés de chão de habitação coletiva com uso misto, dispostos em galeria exterior de frente de rua e em galeria interior para largo interior pedonal com vários acessos. A área é servida por cafés, restaurante, minimercado, padaria, serviços especializados, etc. A área tem implantação de forma retangular, servida por 4 frentes de rua com estacionamento e próxima de área verde com equipamento de recreio infantil.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	19
Comércio	4
Associação	1
Vago	1
Total	26

Horta dos Telhais

Concentração de atividades de serviços em área junto a um eixo viário principal de nível 1 (Circular à Muralha), localizada na envolvente da muralha junto a uma porta de entrada pedonal, a Porta Nova dos Penedos, e junto à Porta de Alconchel, sendo adjacente por espaço verde urbano associado à circular. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de habitação coletiva com uso misto, dispostos em galeria inferior coberta na frente de rua e em galeria interior no recinto pedonal com vários acessos. A área é servida por café, farmácia, banco, clínica médica, Escola dos Salesianos, serviços especializados, etc.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	11
Comércio	1
Total	13

Av. de São Sebastião e área envolvente

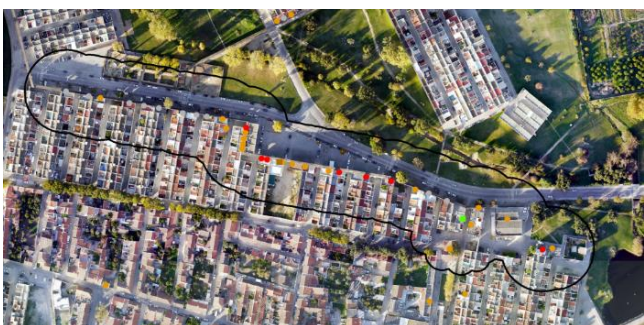
Núcleo caracterizado por vários subnúcleos de atividades apoiados em eixos viários, da Av. São Sebastião, Av. Túlio Espanca, Av. Dos Salesianos e Rua do Liceu, e na proximidade da Circular à Muralha. A área localiza-se na envolvente da muralha junto a duas portas de acesso ao Centro Histórico, a Porta de Alconchel e a Porta do Raimundo. Os usos não habitacionais estão distribuídos, ora no rés de chão de habitação com uso misto, ora em edifícios afetos exclusivamente a esses usos, e ainda no rés de chão de habitação coletiva com uso misto, em galeria interior coberta na frente de rua, dispostos ao longo destes eixos, tendo como ponto central a Rodoviária do Alentejo. A área é servida por cafés, restaurante, farmácia, supermercado, Escola Básica de Nossa Senhora da Glória e Escola Secundária André de Gouveia, Hotel, clínicas médicas, serviços especializados, Cemitério e Convento dos Remédios, etc.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	7
Serviços	29
Comércio	10
Comércio por Grosso	1
Associação	2
Vago	4
Total	53

Malagueira

Atividades localizadas longo da Av. da Malagueira. Os usos não habitacionais estão distribuídos, no rés de chão de habitação com uso misto dispostos em galerias inferiores cobertas exteriores à frente de rua. Área onde se destaca o elevado número de unidades vagas (estão em curso processos de alteração de uso - habitacional) e servida por cafés, restaurante, minimercado, serviços especializados, Serviços da Junta de Freguesia da Malagueira e Horta das Figueiras, ATM, etc. Área localizada ao longo da AV. da Malagueira com alargamento, a Praça Zeca Afonso, e envolvida pelo espaço verde da Malagueira associado à Ribeira da Torregela.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	17
Comércio	7
Associação	1
Administração Pública	1
Vago	13
Total	39

Cruz da Picada

Concentração de atividades ao longo da Av. do Escurinho junto ao conjunto habitacional da Cruz da Picada. Os usos não habitacionais estão distribuídos, no rés de chão de habitação coletiva de uso misto, dispostos em galeria inferior coberta na frente de rua. Área onde se destaca o elevado número de unidades vagas, servida por cafés, minimercados, farmácia, esquadra da PSP, serviços especializados, ATM, etc. Área adjacente à AV. da Malagueira com alargamentos, na proximidade a Jardim de Infância e Escola Básica da Cruz da Picada, Associação ADBES (equipamento educativo e social com várias valências), e equipamentos de recreio e lazer, o circuito de manutenção, Minicampo UEFA da Cruz da Picada, circuito de BTT, e Polidesportivo descoberto.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	1
Serviço	8
Comércio	9
Associação	5
Administração Pública	1
Vago	8
Total	32

Cruzamento da Estrada das Piscinas

Pequena concentração de serviços no cruzamento da Avenida Batalha do Salado e Av. Eng. Arantes e Oliveira com existência de alargamentos de frente de rua. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de habitação coletiva. A área é servida por cafés, restaurante, banco, caixa ATM, papelaria, etc. Área localizada numa via principal de nível 2 na proximidade da Escola Básica Manuel Ferreira Patrício.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	8
Vago	2
Total	10

Vila Lusitano

Pequena concentração de serviços junto à Praça Dom João III com existência de alargamentos de frente de rua e acessos pedonais nos eixos confluentes. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de habitação coletiva em galeria inferior coberta na frente de rua. A área é servida por cafés, lavandarias, escola de condução, serviços de estética e bem-estar, etc. Área localizada na proximidade da Escola Secundária Severim de Faria, zona verde urbana da Vila Lusitano e Zona Desportiva (Lusitano e Complexo Desportivo Municipal).



Usos	Nº de Unidades
Serviço	12
Vago	1
Total	13

Quinta do Moniz

Concentração de atividades no conjunto habitacional da Quinta do Moniz, e área afeta a espaços de maior dimensão, definidos no plano de urbanização de 2011 como zonas e indústria e armazém a conservar ou consolidar. Os usos não habitacionais estão distribuídos no rés de chão de moradias em banda no caso do condomínio da Quinta do Moniz e em espaços exclusivos para as atividades económicas na restante área. Consideram-se aqui também as funções existentes na galeria interior no supermercado continente. Área servida por cafés, restaurante, supermercado, clínica veterinária, banco, papelaria/tabacaria, ATM, cabeleireiro, seguradora, florista, oficinas, comércio de artigos para casa, comercio de motos, serviço de lavagem de carros, etc. Área servida por via principal de nível 1 (Circular Sul – troço sul da Grande Circular) e via secundária, junto à zona verde urbana associada à ribeira da Torregela e Complexo Desportivo Municipal.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	34
Comércio	13
Comércio por Grosso	2
Vago	5
Total	54

Quinta de Alcântara

Concentração de atividades localizadas em Retail Park, e área adjacente no acesso ao PITE. Os usos não habitacionais estão distribuídos em espaços destinados para as atividades económicas, existindo no edifício do Intermarché, diversas funções. As unidades de comércio são aqui dominantes. A área é servida por cafés, supermercado, talho, posto de abastecimento de combustível, papelaria, comércio de material informático, oficina, etc. Área localizada no principal eixo de entrada no PITE.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	7
Comércio	12
Total	19

Barba Rala

Concentração de atividades localizadas em Retail Park. Os usos não habitacionais estão distribuídos em espaços exclusivos para as atividades, existindo no edifício do Évora Plaza, Centro comercial com diversas funções. As unidades de comércio são aqui dominantes. A área é servida por cafés, supermercado, papelaria, cabeleireiro, grande comércio de eletrodomésticos e outros artigos, grande comércio de artigos para casa, ginásios, grande comércio de artigos de desporto, restaurantes, agência de viagens, cinema, várias unidades de comércio de roupa, farmácia, etc. Área localizada num dos eixos de entrada do PITE.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	26
Comércio	40
Total	66

Horta das Figueiras

Concentração de atividades localizadas no alargamento da Rua Catarina Eufémia, principal eixo de entrada na zona residencial da Horta das figueiras. Os usos não habitacionais estão distribuídos em edifícios destinados para comércio e serviços, existindo apenas uma unidade em edifício com uso misto com habitação no piso superior. A área é servida por café, restaurantes, mercearia, tabacaria e papelaria, clínica médica, Creche, e Escola Básica da Horta das Figueiras. Área localizada num eixo perpendicular à Rua da Horta das Figueiras, sendo complementar.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	2
Serviço	6
Comércio	4
Vago	3
Total	15

Av. Lino de Carvalho

Concentração de atividades de serviço localizadas na Av. Lino de Carvalho, eixo viário principal de nível 1 (radial de acesso à Muralha a nordeste). Os usos não habitacionais estão distribuídos num edifício destinado exclusivamente a serviços e nos rés de chão de edifícios de habitação coletiva, alguns os quais com galeria inferior coberta. A área integra serviços da administração pública do estado afetos ao tribunal, serviço de estrangeiros e fronteiras e pelo Instituto dos Registo e Notariado, restaurante, serviço de advocacia, etc. Área adjacente a porta de entrada na cidade e parque de estacionamento “desqualificado”.



Usos	Nº de Unidades
Serviço	4
Administração Pública	3
Vago	2
Total	9

Horta do Bispo e área envolvente

Concentração de atividades de serviços, comércio e equipamentos em área servida por eixo viário secundário da Horta das Figueiras com distribuição de atividades diversas ao longo deste, podendo identificar-se na Horta

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

do Bispo, um alargamento como centro desta centralidade, com estacionamento e espaço de permanência. Área delimitada de forma abrangente por forma a considerar as unidades complementares, na Rua de Viana, Rua Pedro de Sousa, no eixo da Av. Sanches de Miranda e Rua Fernanda Seno. Os por grandes equipamentos desportivos, de saúde, da área social e de alojamento universitário, hotel, cafés, restaurantes, clínicas médicas, farmácia, entidades usos não habitacionais estão distribuídos ora em espaços exclusivos para usos não habitacionais, ora no rés de chão de habitação coletiva de uso misto maioritariamente dispostos em galeria inferior coberta na frente de rua. A área é servida bancárias, padaria, papelaria, etc. Área pontuada pelo eixo da Horta das Figueiras que apresenta um conjunto alargado e diverso de usos e atividades complementares entre si, e eixos perpendiculares que servem diferentes zonas.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	8
Serviço	35
Comércio	18
Administração Pública	1
Vago	5
Total	67

Cruzamento da Av. Dinis Miranda e Zona da Arena

Concentração de atividades de serviços e equipamentos adjacente ao cruzamento da Av. Dinis Miranda e a Zona da Arena. Área delimitada por forma a considerar as unidades complementares, com existência de amplo espaço público com estacionamento e zonas de permanência. Os usos não habitacionais estão distribuídos maioritariamente em edifícios destinadas a serviços, existindo um edifício que apresenta 4 pisos exclusivos para usos não habitacionais, situação pouco comum em Évora. A área inclui grande equipamento polivalente, a arena de Évora, escola profissional, Colégio Fundação Alentejo, entidades bancárias, etc. Área fortemente marcada pela complementaridade entre a Horta do Bispo e área envolvente, pelo eixo da Horta das Figueiras, e pela proximidade ao rossio e parque infantil.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	3
Serviço	10
Associação	1
Vago	5
Total	19

Eixo da Horta das Figueiras

Concentração de atividades de comércio, serviços, comércio por grosso, logística e equipamentos no eixo secundário da Horta das Figueiras com distribuição de atividades diversas ao longo deste. Área delimitada de forma alargada por forma a considerar as unidades complementares nos eixos perpendiculares deste, não sendo aqui contabilizadas as atividades existentes na centralidade da Horta do Bispo e área envolvente e na Rua Fernanda Seno, embora estas sejam complementares e efetivamente dependentes deste eixo. Eixo predominantemente não habitacional, onde os usos não habitacionais estão distribuídos maioritariamente em espaços e edifícios dedicados, de grande dimensão em armazéns, integrados em diversas zonas, a Zona Industrial Nº1, Zona Industrial da Horta das Figueiras e frente de rua do Bairro da Sra. do Carmo. A área é servida por supermercados, cafés, restaurante, comércio diverso, de automóveis e máquinas agrícolas, bebidas, materiais de construção, artigos para casa, ginásio, oficinas, colégio, etc.



Usos	Nº de Unidades
Equipamento	4
Serviço	23
Comércio	44
Industria	1
Logística	4
Comércio por Grosso	14
Associação	1
Administração Pública	3
Vago	19
Total	113

3. Zonamento morfotipológico

3.1 Traçados urbanos

Os traçados urbanos de Évora são predominantemente regulares embora heterogêneos, com geometrias ortogonais e curvilíneas, assumindo na sua maioria a forma de quadriculas diferenciadas, sendo evidente alguma diversidade de traçados que formam malhas diversas, sobretudo na cidade oeste e na cidade sul (ver figura 4).

Os traçados irregulares correspondem a antigos caminhos que suportaram o processo de urbanização, designadamente os núcleos de génese espontânea. Nestes núcleos, os traçados irregulares conjugam-se com traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si.

Os traçados regulares ortogonais estão presentes nas zonas de atividades económicas e em diversos bairros, incluindo alguns núcleos de génese espontânea (Comenda, Senhora da Saúde, Chafariz D'El Rei) e loteamentos legalizados (Granito, Bacelo, Almeirim, Casinha, Fontanas) e em conjuntos mais recentes (Álamos, Vilas do Alcaide, Moinho, Torralva-Vista Alegre). Os traçados ortogonais são dominantes a norte, no Bacelo-Coronheiras, conjuntos com uma relativa coerência morfológica e onde os quarteirões apresentam geometria de implantação retangular. A poente (Malagueira, Cruz da Picada, Alto dos Cucos) os traçados são predominantemente ortogonais e os quarteirões apresentam geometria de implantação retangular, mas verifica-se uma diferenciação de traçados que dá origem a unidades morfológicas diversas.

Os traçados curvilíneos, associados a traçados ortogonais e quarteirões com dimensões e geometrias diversas observam-se a nascente (Zona de Urbanização N.º1) e a noroeste (Vista Alegre), conjuntos e malhas com clara coerência morfológica. Os traçados regulares que associam traçados ortogonais e oblíquos entre si, com quarteirões com dimensões e geometrias diversas, estão presentes a norte (Soeira, Coronheiras) a sul do Rossio e a oeste (Malagueira, António Sérgio). Os traçados do conjunto da Horta das Figueiras assumem o carácter de “planta livre”.

O tecido urbano é relativamente contínuo e compacto, mas subsistem conjuntos não consolidados e espaços intersticiais não edificados. O zonamento morfotipológico é relativamente homogêneo, mas permanece alguma desarticulação espacial entre setores e conjuntos urbanos, resultante sobretudo de descontinuidades na rede viária. A descontinuidade entre setores urbanos é mais evidente entre a cidade-norte e a cidade-este, a cidade-oeste e a cidade-norte, e dentro destes setores a fragmentação e a descontinuidade espacial é uma realidade. Diversos conjuntos urbanos são relativamente isolados da envolvente, sem articulação espacial com conjuntos vizinhos e sem articulação direta com os eixos viários fundamentais. Isto verifica-se a sul (Moinho) e sudoeste (Vila Lusitano, Torregela) e oeste (Cruz da Picada). Verifica-se maior descontinuidade e fragmentação entre Chafariz D'El Rei e Avenida Túlio Espanca, onde diversas unidades morfológicas se sucedem, sem articulação coerente e onde subsistem espaços não ocupados ou subutilizados. Os espaços canais, como a grande circular-sul e o ramal ferroviário, acentuam a fragmentação espacial na cidade sul.

A hierarquia dos espaços urbanos é caracterizada por eixos radiais dominantes, sendo pouco clara nalguns conjuntos, a norte (Bacelo, Pites e Frei Aleixo), a nascente do antigo ramal de Mora (Senhora da Saúde e comenda, a sul (Moinho e Casinha) e a oeste, entre a estrada das Piscinas e estrada das Alcáçovas (Torregela,

Fontanas, Vila Lusitano, Vista Alegre). A descontinuidade da rede viária é evidente nas vias circulares ou concêntricas. Estas descontinuidades identificam-se a norte (entre o Granito, Bacelo e Pites, entre o Frei Aleixo e o Bacelo e Pites e entre a Zona de Urbanização n.º 3 e os Leões), a nascente (entre os Álamos, Comenda e Senhora da Saúde e entre o Bairro Garcia de Resende) e a sul, entre a envolvente à muralha e a Horta das Figueiras e entre o Chafariz D'El Rei e a Horta das Figueiras e a poente, entre a Vila Lusitano e a Senhora da Glória e a Malagueira, as Fontanas e o Alto dos Cucos e entre a Torralva, a Vista Alegre e os Três Bicos. Algumas vias distribuidoras principais não apresentam continuidade (no Granito, Horta das Figueiras, e Malagueira), não articulando os diversos bairros ou núcleos. A rede de distribuidores secundárias, interna aos bairros e unidades morfológicas, não se articula de forma coerente, entre si e com a envolvente a norte (Bacelo e Granito) e a nascente (Senhora da Saúde e Comenda) e a sul (Horta das Figueiras) e poente (Malagueira, Torregela e Vila Lusitano (ver figura 5).

O sistema de espaços públicos, praças, pracetas e largos, não obedece a uma hierarquia clara, nem se articula de forma coerente com a rede viária fundamental. Conclui-se pela existência de diversos *missing links*. O modo de articulação do tecido edificado com a rede viária fundamental, pode concorrer para o referido anteriormente. Identificam-se conjuntos de edifícios diretamente articulados com a rede viária fundamental no Bacelo-Coronheiras, Avenida Lino de Carvalho, circular da muralha a nascente, e poente, Zona de Urbanização n.º 1 e Chafariz D'El Rei, Eixo da Horta das Figueiras e avenida Túlio Espanca. Paralelamente, diversos conjuntos implantam-se com afastamentos ou sem articulação direta com os eixos viários que mantêm um carácter de estradas, não sendo espaços urbanos contínuos, delimitados por conjuntos edificados contínuos. É este o caso das antigas estradas do Penedo do Ouro, Chainha (parcialmente), Canaviais e Estremoz, Redondo, Almeirim, Alcáçovas e Avenida Túlio Espanca.

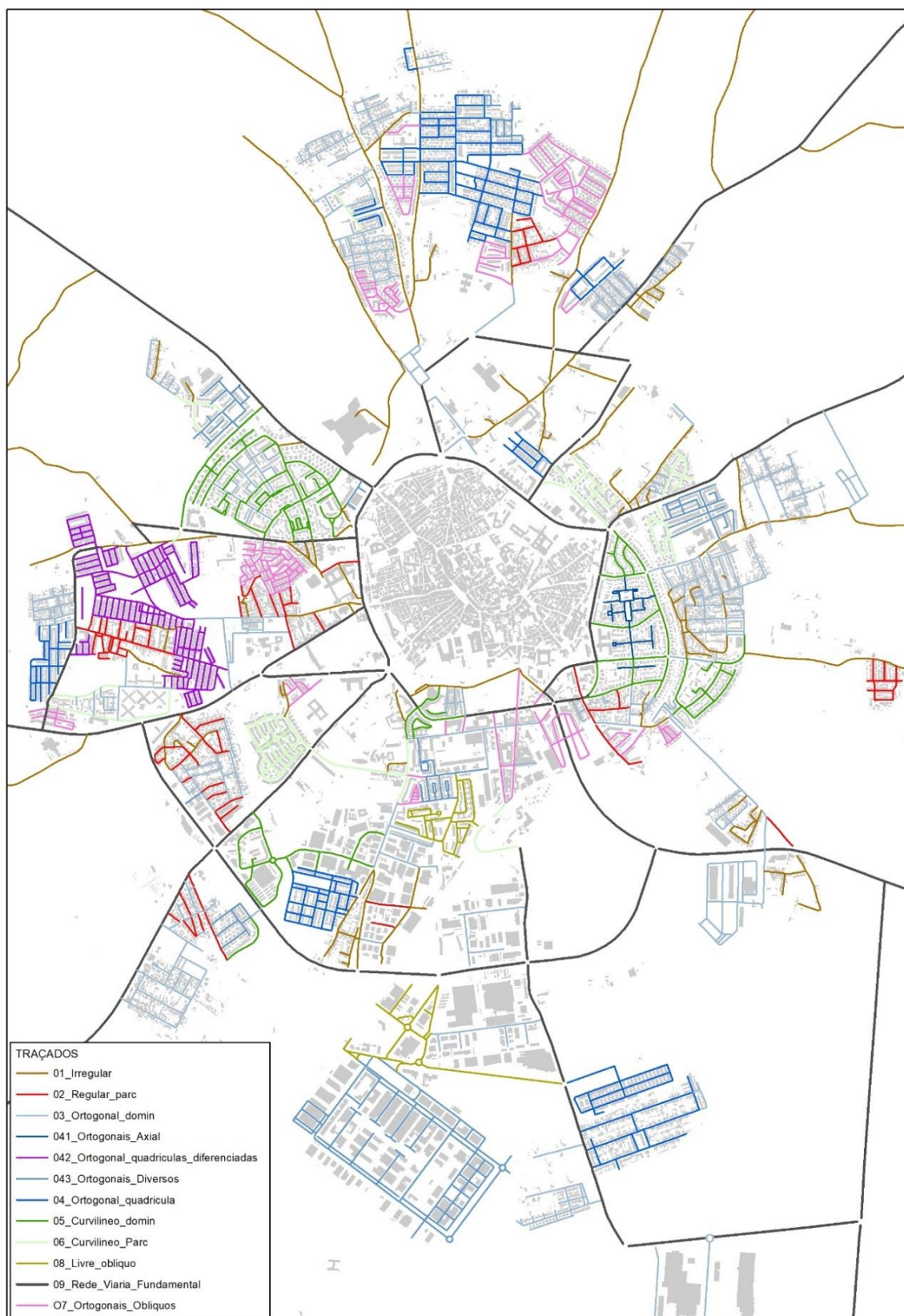


Figura 4 – Traçados urbanos



Figura 5 – Hierarquia da rede viária, uma interpretação

3.2 Tipologia dos edifícios

O edificado de Évora extramuros é constituído predominantemente por moradias unifamiliares e bifamiliares, existindo alguns conjuntos de habitação coletiva e uma tipologia de moradia unifamiliar, agrupada em pátios

coletivo. Existem paralelamente imóveis com uso não habitacional, como equipamentos coletivos, edifícios comerciais e de serviços, que acolhem atividades industriais e de logística. Os edifícios com usos não habitacionais são dominantes na chamada Acrópole / cidade Alta na cidade intramuros e a sul do Rossio (ver figura 6).

O edificado apresenta uma relativa unidade ao nível das volumetrias e dos revestimentos e materiais, dominado o revestimento a branco. Os edifícios têm na sua maioria dois pisos e pontualmente atingem os três ou quatro pisos. Na cidade intramuros edifícios com mais de dois pisos localizam-se no seu núcleo mais elevado e ao longo do eixo das arcadas e envolvente da Praça do Giraldo (ver figura 7).

Na cidade extramuros os edifícios com mais de dois pisos localizam-se a nordeste no Frei Aleixo, a nascente, na envolvente à muralha, Álamos, Bairro Garcia de Resende e Chafariz D'El Rei e a sul na envolvente à muralha, Tapada do Matias, Horta do Bispo/Horta das Figueiras e a poente na envolvente à muralha, Cruz da Picada e Torralva/Cartuxa. Algumas bandas de habitação coletiva com mais de dois pisos localizam-se no Moinho, Vila Lusitano, Horta do Valente e Vista Alegre(ver figura 7).

O tecido edificado intramuros tem caracter próprio, destacando-se antigos edifícios de caracter residencial que atualmente acolhem outros usos, com casa nobres e mosteiros. O tecido edificado da cidade extramuros é muito “tipificado”, ou seja, é o resultado da execução de projetos tipo ou de projetos muito controlados, designadamente nos conjuntos habitacionais de promoção pública e cooperativa (moradias e habitação coletiva). Diversos “conjuntos tipificados” caracterizam a Soeira, Bacelo ocidental e Coronheiras a norte, A Zona de Urbanização N.º1 e os Alamos a nascente, a Horta do Bispo/Horta da Figueiras, a sul, e os diversos conjuntos a Poente – António Sérgio, Malagueira, Alto dos Cucos, Torralva / Cartuxa(ver figura 8).

Tipologias residenciais

Considerando a tipologia dos edifícios residenciais, destacam-se duas grandes classes, as moradias e a habitação coletiva (ver figura 6). No grupo das moradias, na sua grande maioria unifamiliares (mas algumas bifamiliares), podem distinguir-se, face à sua implantação, os seguintes subgrupos:

- Moradias isoladas ou geminadas, bifamiliares com logradouro fronteiro - na Zona de Urbanização n.º1, Bairro do Baluarte, Álamos (1.ª fase), Vilas Lusitano) e nos núcleos de génese espontânea legalizados (Granito, Bacelo, Fontanas, Torregela, Casinha e Torralva);
- Moradias isoladas com implantação confinante ao espaço público – presentes e dominante nalguns núcleos de génese espontânea (Chafariz D'El Rei e Almeirim;
- Moradias em banda (unifamiliares ou bifamiliares), com implantação confinante ao espaço público, tipologia característica da cidade tradicional e presente em diversos núcleos de génese espontânea – Pites, Comenda, Frei Aleixo, Senhora da Saúde, Chafariz D'El Rei, Santa Maria, Senhora da Glória, Três Bicos – e presentes nos bairros da Soeira (em grande parte), Coronheiras, Vilas do Alcaide, Moinho (Sector Este) e Alto dos Cucos e Malagueira;
- Moradias em banda(unifamiliares ou bifamiliares), com logradouro fronteiro, presentes nas Nogueiras, Zona de Urbanização n.º 3, Vista Alegre e Frei Aleixo (duas frentes de rua), Soeira (um quarteirão), Álamos Sul, Quinta do Estoril e Chafariz D'El Rei, Urbanização da Muralha, Moinho (sector poente), Cabeço do Arraial, Quinta do Moniz.

De referir ainda, no grupo das moradias, a tipologia de casa pátio:

- Dominante e caracterizadora do Bairro da Malagueira, projeto evolutivo e plano e projetos da autoria de Siza Vieira;

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

- o Em pátio coletivo persistem alguns antigos núcleos de génese espontânea, designadamente no Frei Aleixo, Comenda, Senhora da Saúde, Senhora do Carmo, Gancho e Senhora da Glória e Santa Maria, tendo sido identificados um total de 120 pátios (Simplício, 1995)(ver figura 6 e tabela 2) .

Os conjuntos de habitação coletiva concentram-se a nordeste, nas Coronheiras, a sudeste e sul, no Bairro Garcia de Resende e na Horta do Bispo / Horta das Figueiras e a oeste na Cruz da Picada. Diversos bairros acolhem pequenos conjuntos de habitação coletiva, verificando-se em urbanizações recentes a associação destes a conjuntos de moradias (Álamos, Torralva/Vilas da Cartuxa, Moinho, envolvente à muralha (ver figura 6). Os conjuntos de habitação coletiva apresentem os seguintes grupos:

- o Modelo “modernista” de imóveis de implantação livre, dissociada dos eixos viários – Garcia de Resende e Horta das Figueiras
- o Modelo “modernista” com imóveis em bandas contínuas e torres com implantação articulada com eixos viários – Cruz da Picada
- o Bandas isoladas paralelas a eixos viários – Coronheiras, Horta dos Telhais, Tapada do Matias, Horta do Bispo
- o Bandas que adjacentes aos espaços públicos formam quarteirões abertos – Álamos, Quinta do Estoril, Horta das Figueiras (2.ª Fase), Urbanização da Muralha, Torralva/Vista Alegre
- o Bandas que formam quarteirões fechados ou participam deles, com logradouros - Horta da Tâmar, Avenida Barahona, Vilas do Alcaide, Vista Alegre.
- o Blocos em pátio na Horta das Figueiras.

A maioria dos imóveis de habitação coletiva extramuros não possui logradouros, existindo alguns exemplos de logradouro fronteiro (Vilas da Cartuxa) e de logradouro no tardo (Granito Central, Horta das Tâmaras, Zona de Urbanização n.º1 e Horta do Bispo).

Diversos conjuntos edificados apresentam características mistas, associando bandadas isoladas de habitação coletiva a conjuntos de moradias em banda - Bandas isoladas paralelas a eixos viários – Granito Central, Bacele Ocidental, Coronheiras, Quinta do Estoril, Urbanização da Muralha, Moinho, Vila Lusitano, Horta do Valente, Casinha Norte, Vila Académica, Torralva / Vilas da Cartuxa.

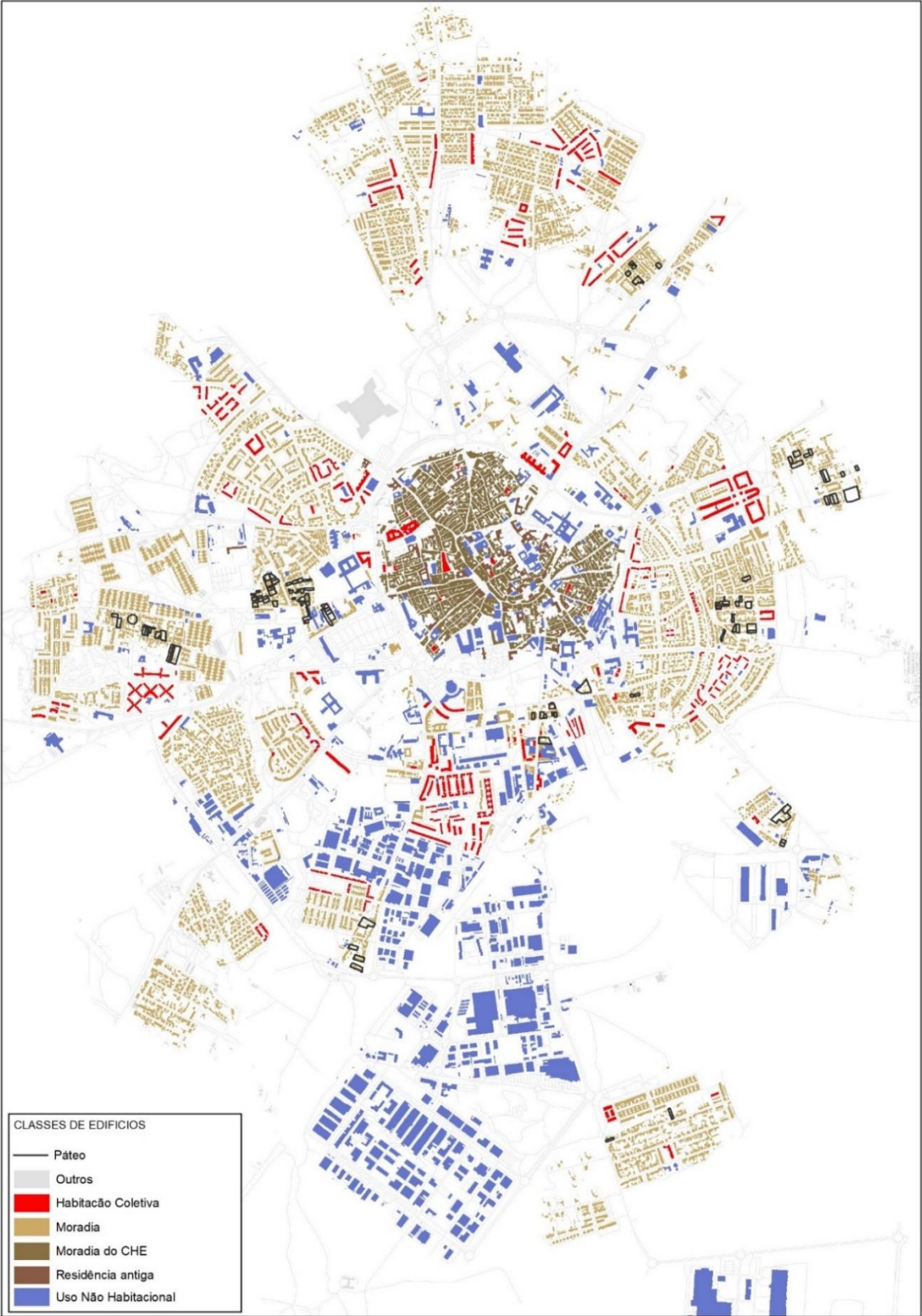


Figura 6 – classes de edifícios

Tabela 2 – Pátios coletivos

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

PÁTIOS COLETIVOS			
Bairros	Nº Total Pátios	Número de Fogos	Unidades Funcionais
BAIRRO SANTA MARIA	18	83	23
BAIRRO NOSSA SENHORA DO CARMO	4	35	5
BAIRRO DA SENHORA DA GLÓRIA	46	134	3
BAIRRO DA COMENDA	13	37	4
BAIRRO DO CHAFARIZ D' EL REI	9	83	2
BAIRRO DA SENHORA DA SAÚDE	19	66	0
BAIRRO DO FREI ALEIXO	4	35	2
BAIRRO SÃO JOSÉ DA PONTE	4	24	0
BAIRRO DE ALMEIRIM	3	19	1
BAIRRO DAS PITES	7	29	0
BAIRRO DOS LEÕES	3	0	1
BAIRRO DAS PORTAS DE MACHEDE	3	7	0
BAIRRO FERROVIÁRIO	2	11	1
PÁTIO DO GANCHO	1	20	1
BAIRRO DE SANTA LUZIA	1	9	2
BAIRRO SANCHES DE MIRANDA	2	8	0
BAIRRO DOS TRÊS BICOS	1	6	0
Total	140	606	45

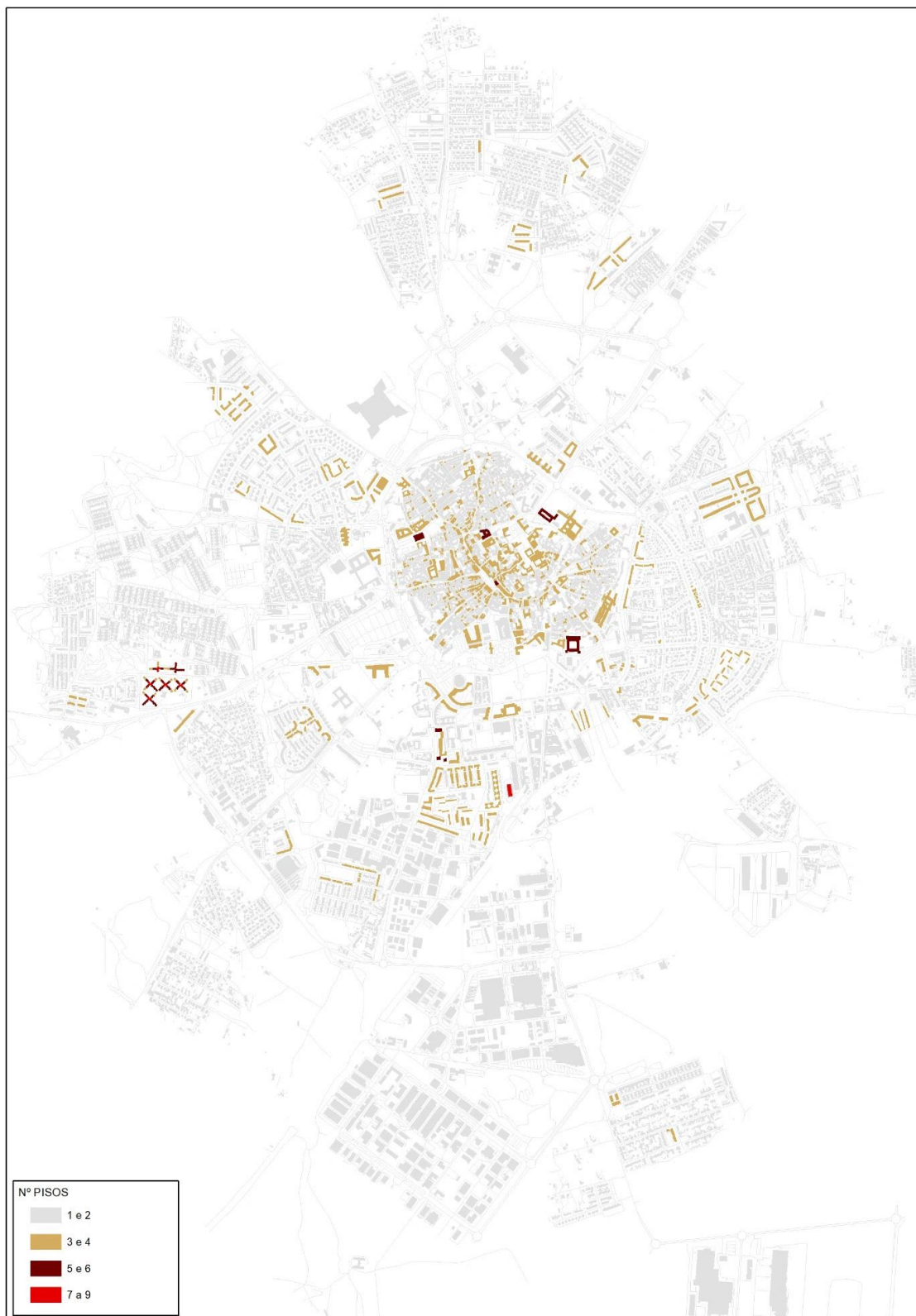


Figura 7 – número de pisos

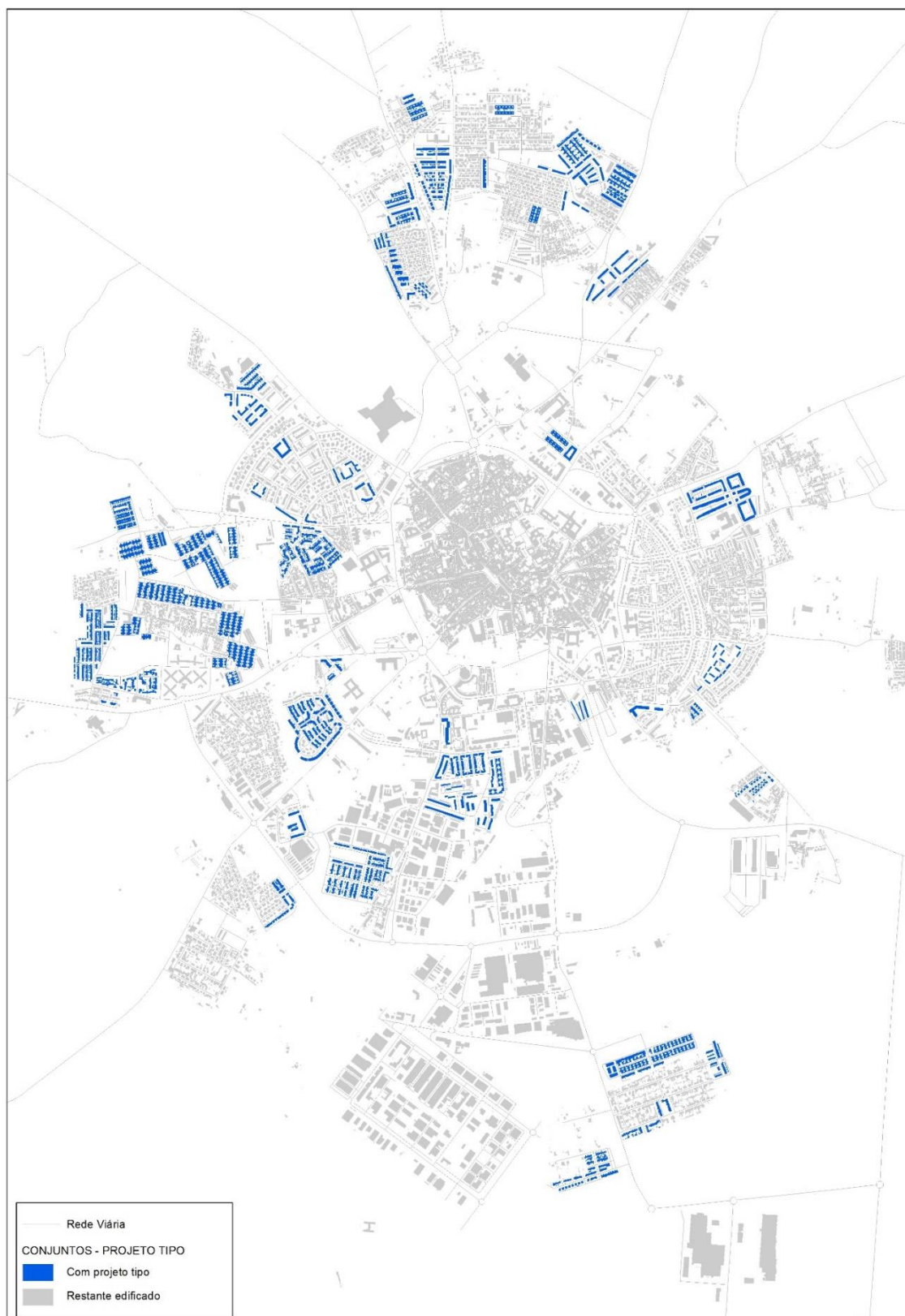


Figura 8 – Projetos tipo

3.3 Unidades morfotipológicas

A análise das unidades morfológicas presentes no tecido urbano considera e conjuga: os traçados (irregulares, regulares ortogonais, curvilíneos, oblíquos entre si)(ver figura 4), a hierarquia dos espaços públicos, a geometria dos quarteirões e o cadastro. Ao nível do edificado foi analisada a tipologia, (moradias isoladas ou em banda, habitação coletiva, pátios coletivos) (ver figuras 6, 7 e 8 e tabela 2), a geometria de implantação, carácter dos quarteirões e das bandas edificadas, e a implantação das fachadas na sua relação com o espaço público (existência de logradouros fronteiros).

O zonamento morfotipológico é relativamente homogéneo, sendo caracterizado por traçados predominantemente regulares e ortogonais, conjugados com edificado predominantemente constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares. Podemos, no entanto identificar diversas unidades e subunidades morfológicas, de acordo com análise efetuada, agrupadas nos seguintes grupos (ver figura 10 e tabela 3):

- Núcleos de génese espontânea constituídos por malhas com traçados parcialmente regulares e quarteirões de geometrias diversas, ocupados por moradias unifamiliares em banda confinantes com o espaço público;
- Núcleos de génese espontânea legalizados, com malhas predominantemente regulares, com traçados ortogonais, quarteirões com geometrias diversas, ocupados por moradias, na sua maioria unifamiliares isoladas com logradouro fronteiro;
- Malhas com traçados predominantemente curvilíneos e quarteirões de dimensões diversas, ocupados por moradias, unifamiliares e bifamiliares, em banda ou isoladas, com logradouros fronteiros;
- Malhas com traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si, com quarteirões de geometrias diversas, ocupados com moradias unifamiliares em banda confinantes com o espaço público;
- Malha com traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si, com quarteirões com geometria retangular, ocupados com moradias unifamiliares(dominantemente casa-pátio) em banda, confinantes com o espaço público (Bairro da Malagueira);
- Malhas com quarteirões com traçados ortogonais, formando quadriculas, ocupados com moradias unifamiliares em banda, com logradouro fronteiro ou adjacentes ao espaços público, e alguns conjuntos de habitação coletiva;
- Malhas com traçados curvilíneos ou traçados livres, ou oblíquos entre si, e quarteirões abertos, ocupados com habitação coletiva isolada ou em “bandas soltas” ou “bandas continuas” dissociadas dos eixos viários;
- Malhas com quarteirões com traçados regulares diversos e quarteirões com geometrias diversas, ocupados com habitação coletiva em “bandas soltas” e moradias unifamiliares em banda, podendo constituir quarteirões abertos ou compactos;
- Malhas com traçados regulares, predominantemente ortogonais, ocupados com edifícios e pavilhões que acolhem atividades económicas.

O carácter das unidades morfologias reflete a génese e o processo de urbanização, designadamente o seu enquadramento no processo de planeamento. Verifica-se que as áreas urbanizadas entre os anos 1940-1990 constituem unidades morfotipológicas de maior dimensão (Zona de Urbanização n.º1, Vista Alegre, Malagueira, Bacelo-Coronheiras) comparativamente aos núcleos de génese espontânea e às áreas urbanizadas nas ultimas décadas e que correspondem a loteamentos de menores dimensões. Concluímos que a maioria das unidades morfológicas corresponde a um tecido edificado constituído por moradias (unifamiliares ou familiares) iodadas ou em banda, com logradouro fronteiro ou com fachadas confinantes com o espaço público. Os conjuntos de habitação coletiva e os conjuntos, mais recentes, que associam habitação coletiva e moradias estão menos representados. Os índices e parâmetros urbanísticos apresentem

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

uma relativa unidade, apresentando o índice de utilização (bruto) variações entre 0,4 e 0,6 na maioria das unidades, sendo exceccionalmente superior (0,7-0,8)(ver figuras 9 e 10, tabela 3 e Anexo).

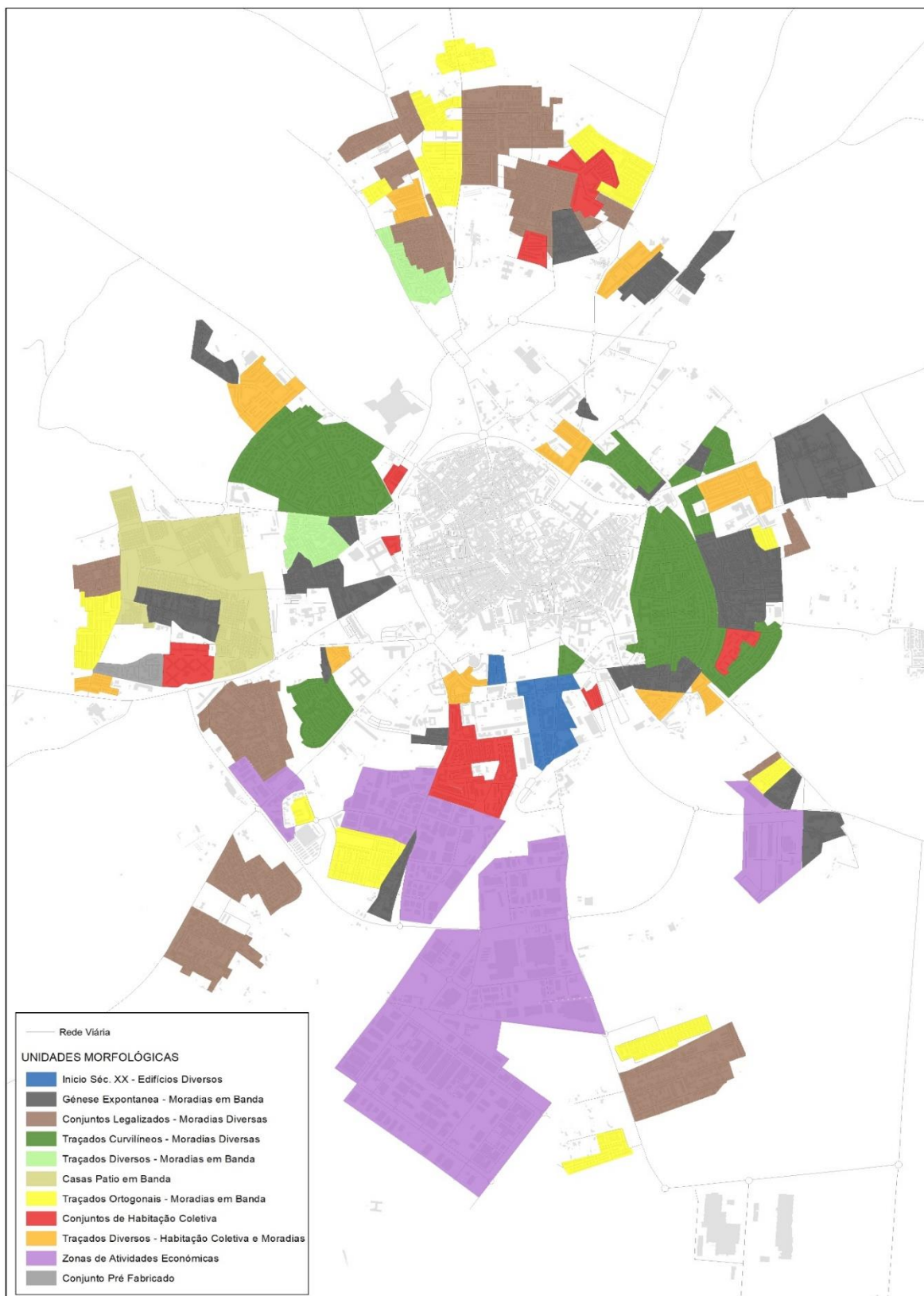


Figura 9 – Unidades morfológica

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Tabela 3 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas

Síntese de caracterização de Unidades Morfológicas				
	Designação	Malhas e traçados	Tecido edificado	Parâmetros urbanísticos
1. Expansão urbana do início do século XX				
1.1	Rossio Ocidental	Traçados ortogonais e oblíquos entre si e quarteirões compactos, com dimensões diversas e geometria cadastral diversa.	Moradias unifamiliares em banda, com fachadas confinantes com limite do lote e duas frentes de moradias com logradouros fronteiros.	IUB: 0,5 – 0,6 2 pisos
1.2	Avenida dos Combatentes/ Avenida Barahona	Traçados ortogonais e quarteirões compactos com geometria de quadriláteros imperfeitos.	Edificado constituído por edifícios não habitacionais e bandas de moradias unifamiliares e multifamiliares e habitação coletiva, existindo alguns pátios coletivos. Fachadas confinantes e com afastamento ao limite do lote.	
2. Núcleos de génese espontânea				
2.1	Frei Aleixo (S.), Comenda, S. José da Ponte, Senhora do Carmo Gancho, Senhora da Glória (E.) Santa Maria, Três Bicos	Traçados parcialmente irregulares, com quarteirões com geometrias diversas e espaços públicos exíguos. O cadastro é irregular, existindo quarteirões pouco compactos, com espaços abertos significativos.	Moradias unifamiliares em banda confinantes com o limite do lote, existindo alguns pátios coletivos. Imóveis com geometrias de implantação e alinhamentos e volumetrias diversos.	IUB: 0,6 – 0,8 1 – 2 pisos
2.2	Pites Frei Aleixo (N.) Senhora da Saúde Chafariz D’El Rei Senhora da Gloria (O.) Torralva	Traçados parcialmente regulares e hierarquia do espaço público pouco coerente. Os quarteirões compactos têm geometria dominante de quadriláteros. O cadastro é tendencialmente regular, com ocupações dos lotes em profundidade.	Moradias unifamiliares em banda confinantes com os limites dos lotes, existindo pátios coletivos. Imóveis com geometrias de implantação, alinhamentos e volumetrias diversos.	IUB: 0,6 – 0,8 1 – 2 pisos
3. Conjuntos de moradias legalizados				
3	Granito Norte e Sul, Bacelo (inicial), Coronheiras Horta dos Álamos (inicial), Almeirim, Torregela, Fontanas, Casinha Norte e Sul	Traçados regulares, predominantemente ortogonais e quarteirões com geometria retangular. Hierarquia dos espaços públicos pouco acentuada.	Conjuntos diversos de moradias unifamiliares e bifamiliares, isoladas, geminadas e em banda com logradouros fronteiros. Geometrias de implantação diversas e alinhamentos e volumetrias diferenciados por vezes diferenciados.	IUB: 0,6 1 – 2 pisos
4. Zonas com traçados predominantemente curvilíneos				
4.1	Zona de Urbanização 1 Bairro do Baluarte	Traçados regulares curvilíneos e ortogonais e hierarquia clara do espaço público. Quarteirões com geometrias e dimensões diversas, cadastro diverso e regular, profusão de espaços abertos, públicos e privados.	Moradias unifamiliares e multifamiliares, isoladas ou geminadas e em banda. Imóveis com e geometrias de implantação diversas com logradouros fronteiros.	IUB: 0,4 - 0,5 2 – 3 pisos
4.2	Zona de Urbanização 1 (F.)	Traçados regulares curvilíneos e ortogonais e hierarquia clara do espaço	Moradias unifamiliares e bifamiliares em banda dominantes, moradias geminadas	IUB: 0,4 - 0,6

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

	Garcia de Resende Zona de Urbanização 3 Nogueiras Vista Alegre	público. Quarteirões com geometrias e dimensões diversas, cadastro regular, profusão de espaços abertos públicos (pracetas, impasses) e privados.	e habitação coletiva em banda. Imóveis com geometrias de implantação diversas e alinhamentos diferenciados com logradouros fronteiros.	2 – 3 pisos
4.3	Vila Lusitano	Traçados regulares, ortogonais e curvilíneos e hierarquia clara do espaço público, existindo um eixo pedonal e praca central. Quarteirões com geometrias e dimensões diversas, cadastro regular.	Moradias unifamiliares geminadas e em bandas agregadas em quarteirões compactos e habitação coletiva em banda com quatro pisos. Moradias com logradouro fronteiro.	DH: 31,5 fogos/há 2 pisos – 4 pisos
4.4	Alamos O. (inicial)	Traçados regulares curvilíneos e quarteirões com geometrias diversas.	Moradas unifamiliares isoladas e geminadas. Imóveis com geometrias de implantação diversas e com logradouros fronteiros.	IUB: 0,20 DH: 10,8 fogos/há a. pisos
5. Conjuntos de moradias com traçados urbanos diversos				
5.1	António Sérgio	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si e quarteirões com geometrias diversas. Hierarquia viária clara e espaço público, generoso e difuso, com pracetas e alargamentos.	Moradias unifamiliares com um e dois pisos em banda. As fachadas confinam com o espaços públicos. Geometrias de implantação diversas e alinhamentos diferenciados, conjugam-se numa imagem de conjunto marcada por contrastes volumétricos.	IUB: 0,4 – 0,5 1 – 2 pisos
5.2	Quinta da Soeira	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si. Quarteirões com geometrias diversas.. Espaço público generoso e difuso, com diversos alargamentos e hierarquia articulada numa praça, a sul	Moradias unifamiliares e bifamiliares em banda e geminadas e alguns edificios de habitação coletiva. Os edificios agregam-se em quarteirões compactos e em bandas isoladas. Geometria de implantação diferenciadas, fachadas confinantes e com afastamento ao limite do lote.	IUB: 0,47 DH: 37 Fogos/ha 4 pisos
6. Conjuntos de moradias com pátio em banda				
6.	Malagueira	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si. Quarteirões com geometrias retangulares e cadastro uniforme. Os conjuntos de quarteirões são intercalados por espaços verdes generosos.	Moradias unifamiliares em banda, casas-pátio agregadas em quarteirões compactos. Fachadas confinantes com o espaço público. Imagem de conjunto marcada por contrastes volumétricos.	IUB: 0,7 2 pisos
7. Conjuntos de moradias em banda com traçados regulares ortogonais				
7	Ferragial de Vale Bom Bacelo O. Coronheiras Álamos Sul Quinta da Boa Nova Moinho Vilas do Alcaide Cabeço do Arraial Quinta do Moniz Alto dos Cucos	Traçados regulares e ortogonais, em quadricula e quarteirões com geometria retangular e cadastro regular e predominantemente uniforme. A hierarquia dos espaços públicos é pouco acentuada e estes apresentam-se dissociados dos eixos viários fundamentais.	Conjuntos de moradias unifamiliares e bifamiliares em banda, e habitação coletiva, agregados, predominantemente, em quarteirões compactos. Geometrias de implantação e volumetrias uniformes e regulares. Imóveis com fachadas confinantes com limite do lote e alguns logradouros fronteiros.	IUB: 0,40 - 0,44 - 0,48 – 0,56 – 0,62 DH: 26-28,7 31,8-41-64 fogos/ha 2 pisos
8. Conjuntos de habitação coletiva com traçados urbanos diversos				
8.1	Garcia de Resende Horta das Figueiras (inicial)	Traçados curvilíneos e oblíquos entre si. Quarteirões permeáveis com geometrias diversas, pontuados por bandas edificadas e espaços abertos generosos.	Bandas de habitação coletiva isoladas, com implantação dissociada dos eixos viários.	IUB: 0,6 – 0,7 4 pisos

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

8.2	Cruz da Picada	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si. Quarteirões permeáveis e espaços públicos generosos (recintos, pracetas).	Bandas de habitação coletiva e torres isoladas, agregadas em conjuntos com volumetrias diferenciadas e implantações ortogonais, com afastamentos diversos aos eixos viários.	IUB = 0,7 4-5-7 pisos
8.3	Horta das Figueiras (2.ª fase) Horta do Bispo	Traçados regulares e quarteirões permeáveis, com geometrias diversas, adjacentes a eixos viários fundamentais. Espaços públicos generosos, (pracetas e alargamentos) com hierarquia clara.	Bandas de habitação coletiva isoladas. Fachadas adjacentes ao espaço público e edifícios com galeria inferior coberta.	IUB: 0,7 - 0,9 - 1,3 DH: 66,9-106 fogos/ha 3-4-5 pisos
8.4	Coronheiras	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si, os quarteirões permeáveis com geometrias diversas. O espaço aberto é generoso e constituído por praça, pracetas e alargamentos e os espaços públicos apresentam uma hierarquia clara.	Bandas de habitação coletiva continuas e isoladas com implantação adjacente ao espaço público e bandas isoladas com implantação independente do espaço público. Alguns edifícios possuem galeria inferior coberta.	IUB: 0,41 DH: 30 fogos/ha 2 pisos
8.5	Horta da Porta Horta dos Telhais	Conjuntos edificados adjacentes à circulação à muralha, com traçados regulares, ortogonais e oblíquos. Espaços públicos generosos (praças, pracetas e alargamentos).	Bandas de habitação coletiva e edifícios de serviços, isoladas. As fachadas têm implantação confinante com o espaço público, existindo galerias inferiores cobertas. Arquitetura cuidada, ao nível dos materiais e acabamentos.	IUB: 1,0 3-4 pisos
8.6	Tapada do Matias Horta de Telhais	Traçados ortogonais e oblíquos entre si e quarteirões permeáveis com geometrias diversas. Conjuntos edificados são afastados dos eixos viários fundamentais e os espaços abertos são generosos.	Bandas de habitação coletiva isoladas. As fachadas são confinantes com o espaço público.	IUB: 0,5 – 0,6 DH: 51 fogos/ha 5 – 3 pisos
9. Conjuntos de habitação coletiva conjugados com moradias				
9.1	Granito Central Frei Aleixo (final)	Traçados regulares, ortogonais, em quadricula e quarteirões permeáveis com geometria diversa retangular e cadastro regular.	Habitação coletiva em bandas isoladas e moradias unifamiliares em banda com dois pisos. As fachadas são adjacentes ao espaço público e alguns edifícios possuem logradouro fronteiro e galeria inferior coberta.	IUB: 0,48 2-3 pisos
9.2	Nova Eborae – Horta da Tâmara	Traçados regulares e ortogonais, quarteirões de dimensões variáveis, geometria retangula. Conjunto adjacente a eixo viário fundamental, espaços públicos com hierarquia acentuada.	Habitação coletiva em bandas isoladas e agregada em quarteirões compactos. Bandas de moradias bifamiliares agregadas em quarteirões. As fachadas têm afastamento e são adjacentes ao espaço público e edifícios com galeria inferior coberta.	IUB: 0,58 – 0,68 DH: 51 fogos/ha 2-3-4 pisos
9.3	Alamos Torralva/Cartuxa/Vista Alegre	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si. Quarteirões permeáveis, com geometria retangular e cadastro regular. Espaços públicos generosos e com hierarquia clara, com praças e pracetas. Conjuntos com frágil conectividade com os eixos viários fundamentais.	Bandas de habitação coletiva isoladas e moradias unifamiliares em banda e isoladas. As fachadas são confinantes com espaço público, existindo alguns logradouros fronteiros e alguns edifícios possuem galeria inferior coberta.	IUB: 0,46 – 0,55 – 0,60 DH: 33,6-33-41-46 fogos/ha 2-3 pisos

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

9.4	Vila Académica	Traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si quarteirões com dimensões e geometrias diversas, predominantemente quadriláteros. Espaços públicos constituídos por praças e alargamentos.	Habitação coletiva em bandas isoladas e moradias unifamiliares e bifamiliares em banda e isoladas. Geometrias de implantação regulares e fachadas confinantes e com afastamento ao espaço público.	IUB: 0,46 2-3 pisos
9.5	Chafariz D'El Rei Quinta do Estoril Urbanização da Muralha Quinta do Valente	Traçados regulares e ortogonais e oblíquos e quarteirões com geometrias diversas. Quarteirões permeáveis adjacentes a eixos viários fundamentais e espaços públicos com hierarquia acentuada.	Conjuntos de habitação coletiva em bandas isoladas e moradias unifamiliares em banda. Edifícios com fachadas são confinantes com o espaço público, e com logradouro fronteiro. Alguns edifícios possuem galeria inferior coberta.	IUB: 0,49 – 0,58 – 0,6 - 0,76 DH: 37,64-46 fogos/ha 2-3-4 pisos
10. Zonas de atividade económicas				
10	Zona Industrial N.º1 Zonas Industriais da Torregela, Horta das Figueiras, Almeirim Norte e Sul. Parque Industrial e Tecnológico de Évora (PITE) e expansão do PITE	Traçados regulares, predominantemente ortogonais e quarteirões com dimensões e geometrias diversas, predominantemente quadriláteros. Em Almeirim Sul e no PITE os espaços públicos são constituídos por praças e alargamentos.	O tecido edificado é caracterizado por pavilhões a meio dos lotes e a arquitetura é simplificada sem uniformidade.	IUB: 0,4 – 0,5 2-3 pisos
11. Conjunto Pré Fabricado				
11	Escuriho	Traçados regulares e quarteirões permeáveis com geometrias variáveis	O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares pré-fabricadas e implantadas em bandas com logradouros fronteiros.	1 piso

Tabela 4 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

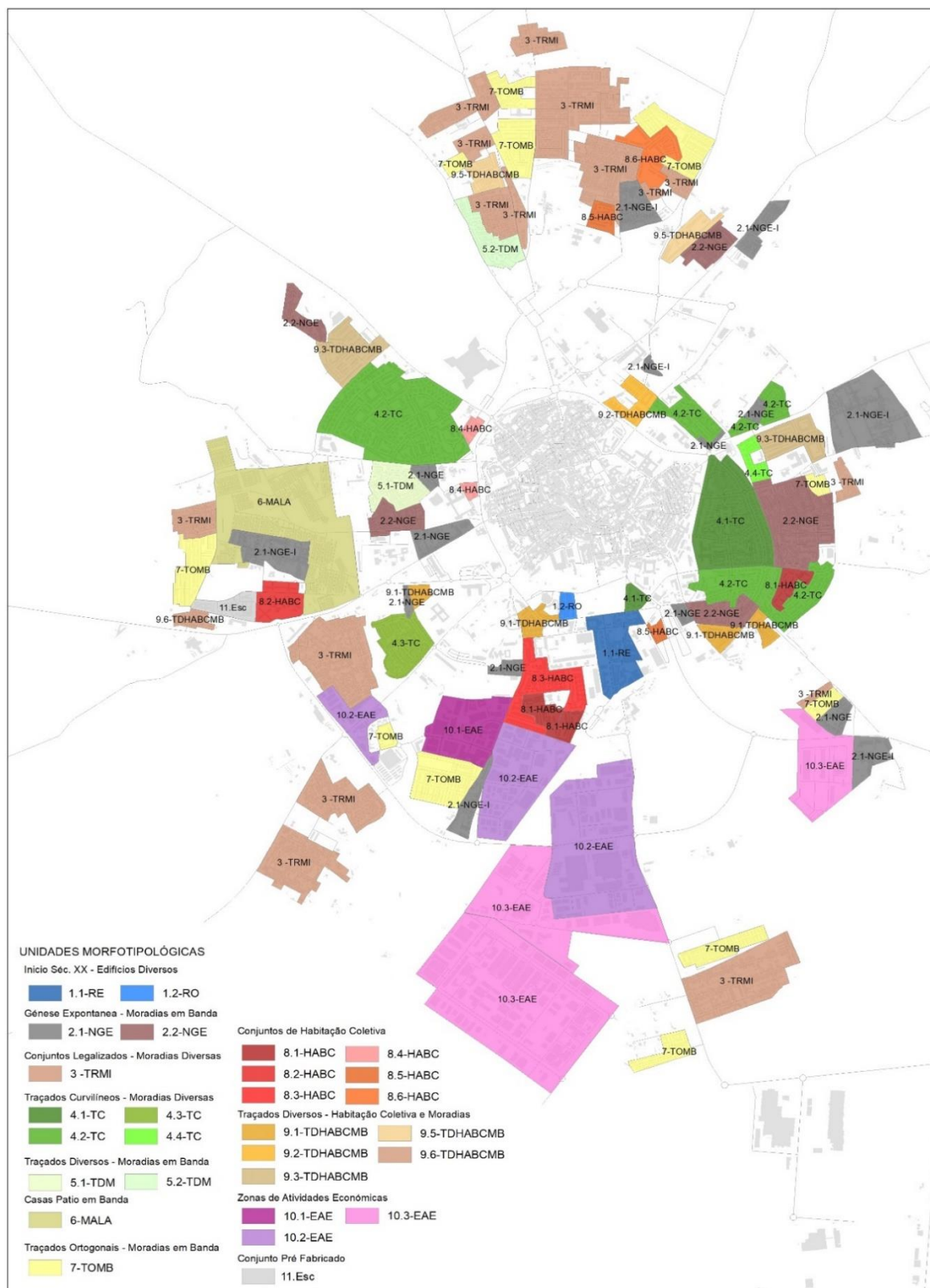


Figura 10 – Subunidades morfotipológicas

4. Unidades vivenciais

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Na área correspondente ao perímetro urbano da Cidade podem ser identificadas diversas unidades territoriais, assentes em proximidade, mas também em história, uso, morfotipologia, identidade. As unidades consideradas surgem explícitas na tabela n.º 4 e na figura n.º 11 e foram consideradas no quadro da elaboração deste PU, desde logo nos trabalhos da análise e, é essa a intenção, nas propostas a formular relativas às suas fronteiras e a centros locais.

A divisão da Cidade em Unidades Territoriais ditas de 1.º nível assenta claramente na proximidade e corresponde a limites de freguesia, não considerando a recente união, forçada, da Malagueira com a Horta das Figueiras e do Bacelo com a Sra. da Saúde. As unidades de 1.º nível correspondem aos cinco setores urbanos, cidade intramuros, cidade norte, cidade este, cidade sul e cidade oeste.

A delimitação das de 2.º nível considera já os demais critérios, sendo que estas unidades correspondem a algo próximo do conceito de “bairro”, tendo sido delimitadas vinte destas unidades, subdivisão dos cinco setores urbanos. Pensando no dimensionamento de serviços de proximidade, procurou-se que cada uma delas integrasse 2.000 a 4.000 residentes e assim acontece na sua maioria. Algumas têm, contudo, população menor: Rossio/Estação e Sra. da Glória, face à sua forte identidade e proximidade histórica e funcional ao Centro Histórico; Leões e Frei Aleixo, porque integram grandes “espaços abertos”, com forte potencialidade edificatória; Casinha e São José da Ponte, pelo seu relativo isolamento; e Parque Industrial/ Almeirim, apesar de ser a unidade de maior área, por apenas em Almeirim haver residentes.

Tabela 4 – Unidades vivenciais

Cidade (inclui envolvente imediata)
Centro Histórico
Bacelo
Leões
Granito
Bacelo/Coronheiras
Frei Aleixo
Senhora da Saúde
Porta de Machede
Zona Urbanização nº1
Senhora da Saúde
Horta das Figueiras
Rossio/ Estação
Estrada das Alcáçovas
Horta das Figueiras
Casinha
Parque Industrial/Almeirim
Parque Agrícola
São José da Ponte
Malagueira
Sra. da Glória

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Malagueira
Alto dos Cucos/Cruz da Picada
Vista Alegre
Espaço cultural



Figura 11 – Unidades vivenciais

4.1 Centro Histórico

Esta unidade vivencial com uma área de 114ha é delimitada pelo sistema fortificado medieval e moderno e pela circular à muralha. O grau de consolidação é significativo, persistindo, junto à muralha no setor norte, espaços vazios por ocupar, mas também espaços ocupados, passíveis de reconversão e/ou reutilização.

A população residente em 2021 é de 4315 indivíduos, 3038 edifícios e 4239 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante. O número de unidades não habitacionais é de 1205, destacando-se os serviços com 583 unidades, o comércio com 299 e as unidades vagas com 168 unidades.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

O tecido urbano compacto é constituído por dois setores, a cidade alta circunscrita pela Cerca Velha e a restante cidade intramuros, compreendida entre essa cerca e a Cerca Nova, esta última subdividida em quatro subsectores.

As artérias principais correspondem aos oito eixos radiais que se dirigem às portas da muralha e ao eixo compreendido entre Praça Joaquim António de Aguiar e o largo da Porta de Moura e que atravessa a Praça do Giraldo.

A cidade intramuros é caracterizada pela plurifuncionalidade, típica da cidade tradicional, sendo os subsectores norte, poente e nascente predominantemente habitacionais. Os usos não habitacionais localizam-se predominantemente na cidade alta, nos quarteirões adjacentes ao eixo comercial central (entre a Praça Joaquim António de Aguiar e largo da Porta de Moura, que inclui as arcadas) e ao longo das principais artérias radiais. A cidade intramuros acolhe diversos equipamentos coletivos, como os colégios da Universidade de Évora, o Hospital do Espírito Santo, o Mercado Municipal, equipamentos culturais como o Museu de Évora e a Biblioteca Pública de Évora, e as escolas básicas EB1 de S. Mamede e EB23 de Santa Clara. Localizam-se igualmente intramuros diversos serviços administrativos, associações culturais e recreativas.

Os espaços públicos apresentam as características da cidade antiga, com ruas e travessas muito estreitas, destacando-se um conjunto de largos e praças, localizados sobretudo na cidade alta e nas suas imediações (Praça do Giraldo, largos da Porta de Moura, do Conde de Vila Flor e do Marquês de Marialva) e um conjunto de largos e alargamentos junto às portas da muralha. Destacam-se o espaço verde público a sul – Jardim Público e Mata e a zona envolvente oeste à muralha.

Dominam intramuros traçados urbanos semi-regulares e regulares, apresentando os quarteirões dimensões e geometrias diferenciadas. Na proximidade da Cerca Nova, predominam traçados regulares, tendencialmente ortogonais, e quarteirões com geometria retangular. O tecido edificado é heterogéneo, predominado as moradias unifamiliares e bifamiliares em banda.

Espaços de desafio:

Quarteis da Mesquita e dos Castelos, o atual hospital, o antigo convento Novo e convento do Calvário, a Porta de Avis, os espaços abertos das Alcaçarias, a Cerca de Santa Mónica, vendia de S. João de Deus, e a Cerca do Calvário/Quinta do Paim.

Insuficiências e potencialidades:

Articular espacialmente a cidade intramuros com a envolvente à muralha, sobretudo a nordeste, nascente e poente. Colmatar e renovar espaços. Qualificar os espaços públicos (áreas de permanência) e aumentar os espaços verdes.

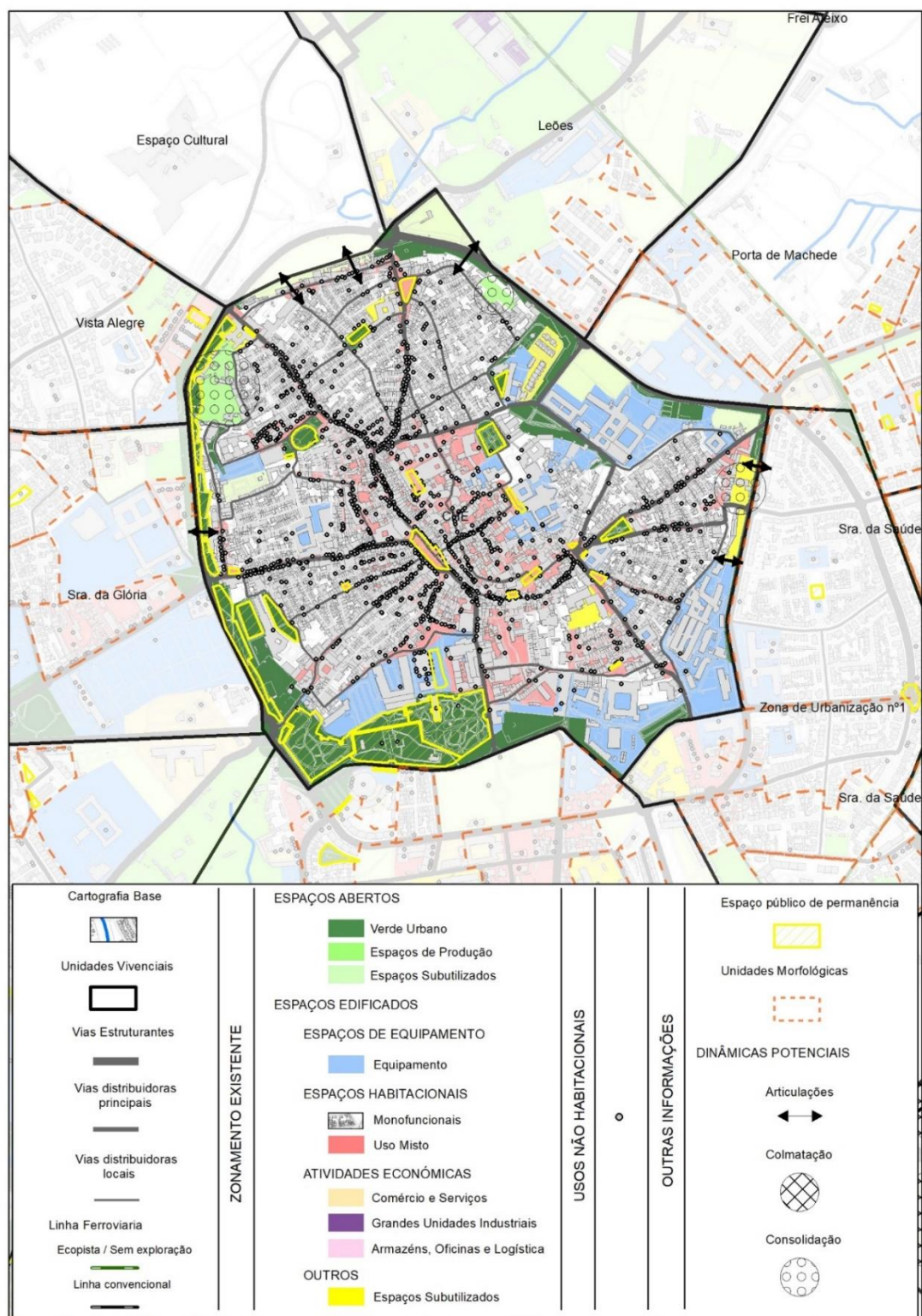


Figura 12 – UV do Centro histórico

4.2 Leões

Esta unidade vivencial com uma área de 60ha integra solo urbano e uma pequena área em solo rústico, sendo delimitada a norte pela Ribeira dos Clérigos e pela Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen, a este pela

Avenida Lino de Carvalho, a sul pelo Centro Histórico e Baluarte de São Bartolomeu e a oeste pela Estrada Penedo do Ouro e “Azinhaga da Soeira/Cartuxa”. Esta unidade é caracterizada por uma extensa área não edificada, onde se destacam os espaços abertos de produção e os espaços subutilizados, entre o CHE e a zona norte da cidade, delimitada pela Avenida Sofia de Mello Breyner e a Avenida Lino de Carvalho, que corresponde à “chamada área de expansão do Leões”. Esta área está dotada de infraestruturas gerais apoiadas nas vias estruturantes, assumindo-se como principal reserva de solo urbano “disponível” na cidade.

A população residente em 2021 é de 538 indivíduos, 154 edifícios e 306 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 24, destacando-se os serviços com 8 unidades, a administração pública com 5 e os equipamentos com 4 unidades.

Esta unidade é delimitada por eixos viários fundamentais e atravessada pelo antigo ramal de Mora, atual Ecopista. Nesta área subsistem antigas quintas e ferragiais, onde pontuam diversas construções isoladas, e três núcleos urbanos não consolidados, um núcleo à Porta de Aviz (adjacente à Estrada do Penedo do Ouro) que abrange o Bairro Tenente Pereira, o bairro dos Leões e um outro adjacente à circular à muralha (Horta da Tamara e Nova Eborae). Estamos perante uma unidade parcialmente urbanizada, com um grau de consolidação baixo, caracterizada pela fragmentação espacial e descontinuidade urbanística e vivencial. O processo de urbanização tem sido lento e gradual. Os eixos viários existentes são predominantemente radiais – antiga Estrada do Penedo do Ouro, EN18 e os novos eixos viários – avenidas Sofia de Mello Breyner Andresen e Lino de Carvalho, não tendo assumido carácter urbano.

Localizam-se nesta unidade importantes equipamentos coletivos, o colégio universitário (antiga Fábrica dos Leões) e o Centro de Saúde das Portas de Avis, destacando-se ainda os serviços públicos administrativos regionais na Rua Ferragial do Poço Novo e os serviços públicos na Avenida Lino de Carvalho. O espaço público apresenta perfis diversos, sendo constituído por antigas estradas (sem passeio lateral) e novos arruamentos (igualmente sem passeios), não existindo largos, praças ou espaços verdes.

De entre as unidades morfológicas identificam-se três unidades. Na porta de Aviz não apresenta unidade ao nível do tecido edificado, moradias, habitação coletiva e equipamentos. O núcleo dos Leões tem génese espontânea, traçados irregulares e é constituído por moradias unifamiliares em banda adjacentes ao espaço público. O conjunto adjacente à circular à muralha (Horta das Tâmaras e Nova Eborae) resultante de dois loteamentos, apresenta traçados regulares e um tecido edificado constituído por bandas e blocos isolados de habitação coletiva, edifícios de habitação coletiva agrupados em quarteirões e conjuntos de moradias unifamiliares em banda com logradouro fronteiro.

Espaços de desafio:

Espaços abertos a sul da Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen e adjacentes à Ribeira dos Clérigos.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar os eixos urbanos estruturantes, incluindo a Circular à Muralha. Articular os conjuntos da Porta de Aviz, Leões e conjunto adjacente à circular à muralha e estes três com a zona a norte (Bacelo/Pites(Corunheiras)) a nordeste (Frei Aleixo), bem como, a articulação com a cidade intramuros. Consolidar o núcleo adjacente à circular à muralha e colmatar os espaços abertos. Espaços abertos a sul da Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen e adjacentes à Ribeira dos Clérigos. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Promover a diversificação de usos e estruturar núcleos de atividades. Reabilitar pátios coletivos.

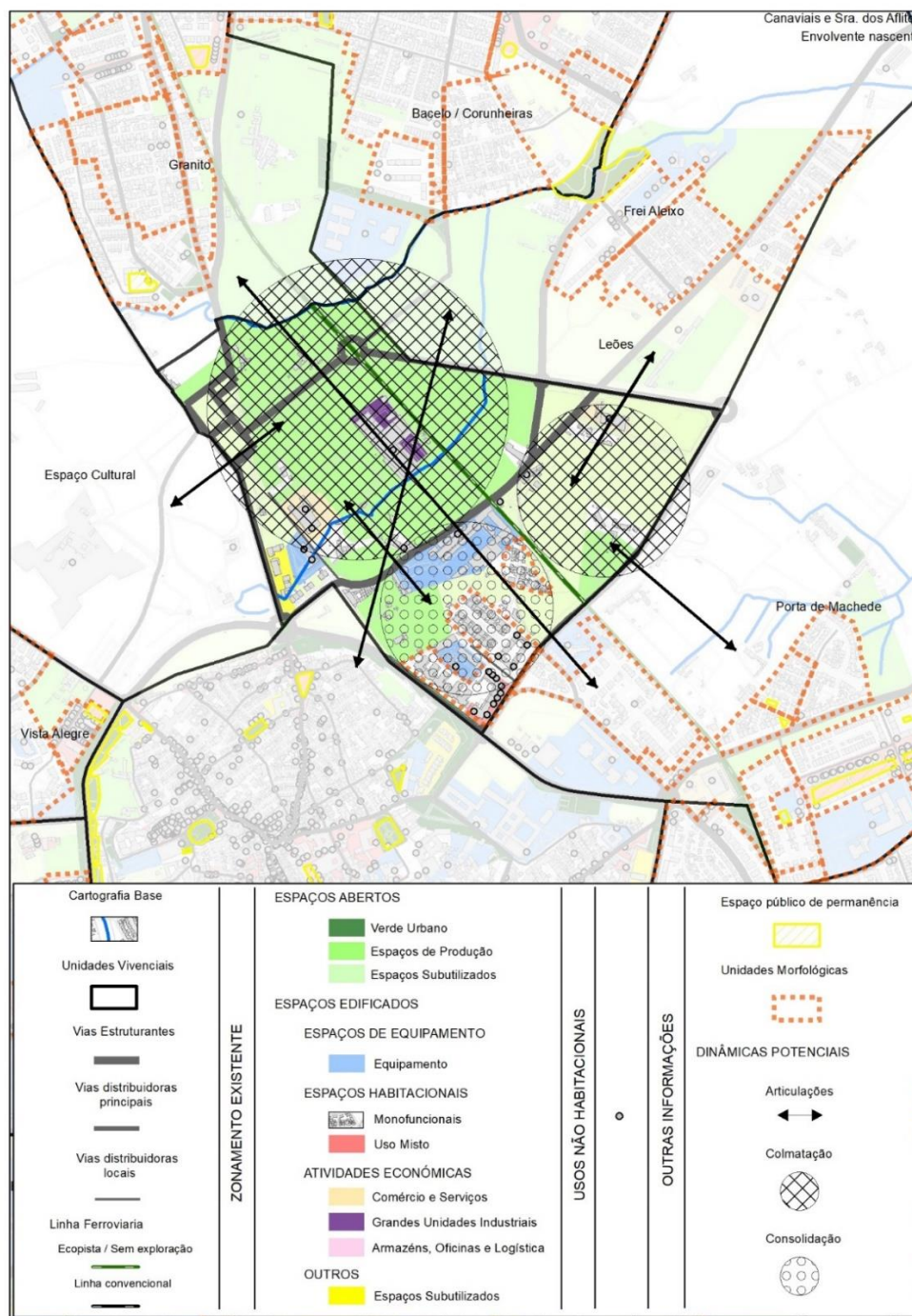


Figura 13– UV dos Leões

4.3 Granito

Esta unidade vivencial, com uma área de 77ha, integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada pela Ribeira de Alpedriche a norte, pela Estrada da Chainha e Viveiro Florestal a este, pela ribeira dos clérigos a sul, e pela “Azinhaga da Cartuxa” a oeste. Nesta unidade a consolidação é parcial existindo espaços abertos subutilizados e de produção que impossibilitam a necessária articulação urbana, entre o Granito Norte e Granito Centro, no Bacelo Oeste (2º Núcleo) e na área do Viveiro Florestal com a sua envolvente imediata (Bacelo, Granito, Pites).

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

A população residente em 2021 é de 2841 indivíduos, 736 edifícios e 1151 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 60, destacando-se os serviços com 36 unidades, o comércio e os espaços vagos com 9 unidades cada.

A unidade é atravessada por dois eixos viários estruturantes com perfil de estrada que correspondem a antigos caminhos, com direção norte-sul, a estrada da Igreja e Estrada da Chainha, e outro eixo viário, a azinhaga da Soeira, antigo caminho, que serve de limite entre a área urbana e a área rural da cidade a noroeste. Existe ainda o antigo ramal de Mora, convertido em ecopista, que marca o setor urbano e se prolonga na área rural, sendo um importante eixo de atravessamento pedonal. O tecido urbano ocupa o espaço entre estes eixos, organizado em artérias transversais. Existe continuidade ao nível do tecido urbano e dos espaços públicos, entre o Bacelo Oeste e o Bacelo, e o Granito Sul e a Soeira, verificando-se insuficiência na ligação entre o Granito e o Bacelo Oeste. Não existe uma centralidade, identificando-se dois núcleos de atividades, o Bacelo Oeste e Granito. Esta unidade é servida por dois equipamentos, a Escola Básica Galopim de Carvalho (Pré-Escolar e 1º Ciclo), o Clube de Ténis. Ao nível do espaço público, não existe um espaço verde de grandes dimensões que possa servir esta unidade, identificando-se apenas duas Pracetas, no Bacelo Oeste e na Soeira, um pequeno espaço desportivo ao ar livre associado à ecopista, e um pequeno espaço verde associado a uma linha de água no Granito Norte. Nos núcleos de génese espontânea os arruamentos e os passeios apresentam um perfil diferenciado, sendo menos qualificados e mais estreitos. Os eixos estruturantes não constituem espaços urbanos coerentes, não existindo continuidade no tecido edificado que os margina e nos passeios. Estes eixos constituem uma barreira e um desafio para a articulação dos conjuntos existentes.

A área urbana desta unidade integra as unidades morfotipológicas do Bacelo Oeste, Granito Norte, Granito Central e Soeira. Os traçados são predominantemente regulares e ortogonais, sendo associados a traçados oblíquos no Bacelo Oeste e na Soeira. O tecido edificado é constituído maioritariamente por moradias unifamiliares, isoladas e em banda. O tecido edificado do Bacelo Ocidental é composto por conjuntos de moradias unifamiliares em banda, moradias estas com logradouro fronteiro nos conjuntos mais a sul, delimitado por bandas isoladas de habitação coletiva a nascente e moradias isoladas a poente. O tecido edificado do Granito Central associa bandas isoladas de habitação coletiva e conjuntos de moradias unifamiliares em banda. O tecido edificado da unidade da Soeira é composto por predominantemente por moradias unifamiliares e geminadas em banda com implantação adjacente ao espaço público, existindo um conjunto de blocos de habitação coletiva isolados a sudeste.

Espaços de desafio:

Antigo Viveiro Florestal.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar os eixos urbanos estruturantes. Articular os conjuntos urbanos(a norte no Bacelo, entre Bacelo e Granito, Granito Norte e Granito Central, Granito sul e Pites. Consolidar os espaços entre o Granito Central e o Granito Norte e no Bacelo Norte. Espaço a colmatar, no Bacelo (antigo Viveiro Florestal), que permitirá a estruturação e articulação espacial entre o Granito e o Bacelo.

Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Promover a diversificação de usos e estruturar núcleos de atividades.

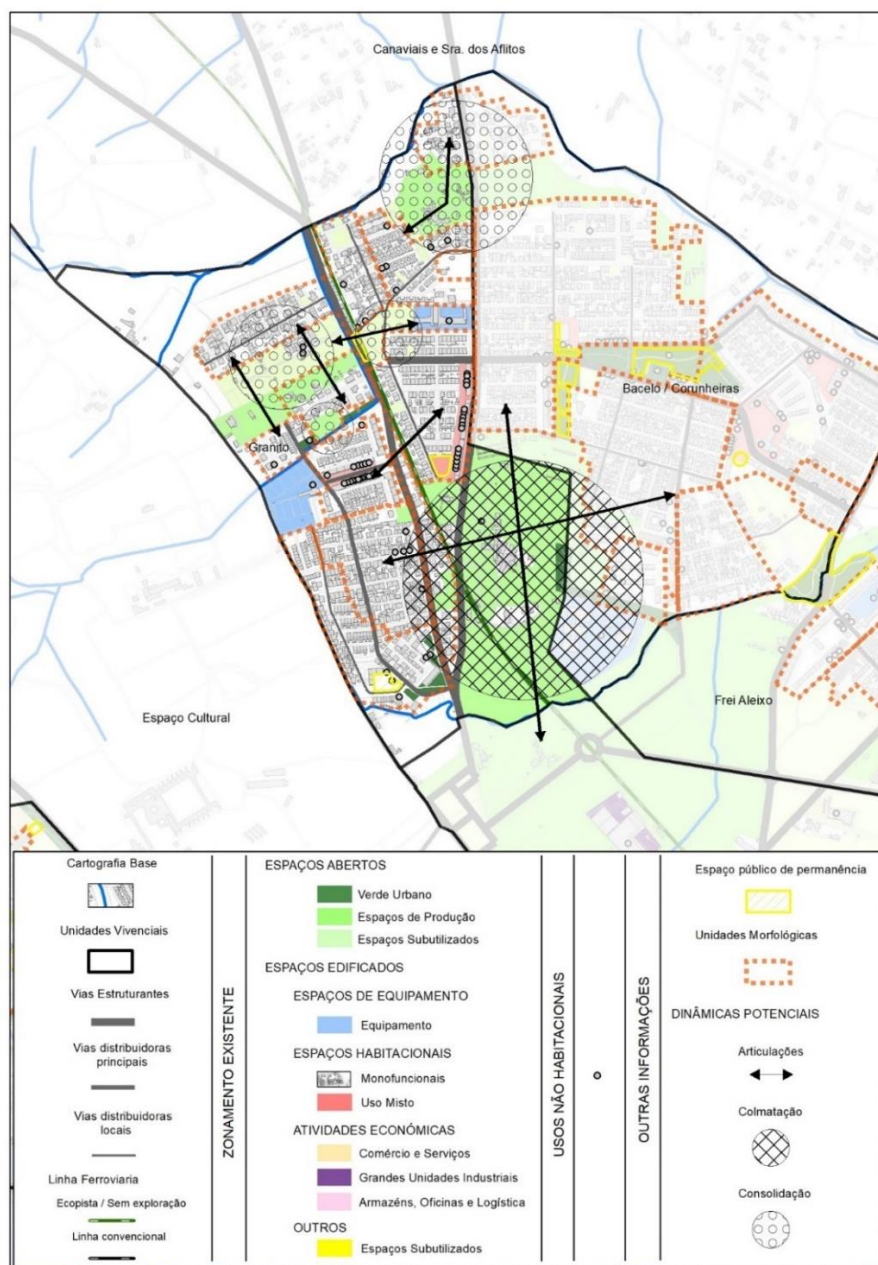


Figura 14 – UV do Granito

4.4 Bacelo/Coronheiras

Esta unidade vivencial com uma área de 79ha integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada pela Ribeira de Alpedriche a norte, pelo Caminho Municipal 1088 (estrada dos canaviais) a este, pela Ribeira dos Clérigos a sul e pela Estrada da Chainha e Viveiro Florestal a oeste. A consolidação urbana desta unidade é significativa, existindo, contudo, espaços abertos de produção a norte e oeste que impossibilitam a articulação urbana e espaços subutilizados nas Pites/Coronheiras, que vão lentamente sendo edificados, persistindo assim espaços intersticiais por preencher.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

A população residente em 2021 é de 4116 indivíduos, 1153 edifícios e 1747 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 77, destacando-se os serviços com 36 unidades, o comércio com 15 e os equipamentos com 13 unidades.

A estrutura e a forma urbana apresentam continuidade com o Bacelo Oeste. A unidade é atravessada por um eixo viário estruturante, com direção este-oeste, a Avenida Fernando Pessoa, que articula diversos conjuntos habitacionais do Bacelo Norte e Sul e das Coronheiras, os espaços públicos e os equipamentos mais importantes, a Escola Básica Conde de Vilalva (2º e 3º ciclo), o polivalente coberto e descoberto do Bacelo, um espaço verde de grande dimensão qualificado, o Centro Paroquial de N. Sra. de Fátima e os serviços da Junta de Freguesia do Bacelo e Sra. da Saúde. Esta área integra dois núcleos de atividades apoiados no eixo da Avenida Fernando Pessoa, o Bacelo e as Coronheiras. Ao nível do espaço público, destaca-se o espaço verde entre o pavilhão do Bacelo e as Coronheiras, e a praça de Nossa Senhora de Fátima, suportes das funções não habitacionais presentes, existindo, contudo, espaços não qualificados, nomeadamente, o espaço aberto adjacente ao pavilhão do Bacelo e espaço adjacente à praça de Nossa Senhora de Fátima.

Esta unidade integra as unidades morfotipológicas do Bacelo, Coronheiras, Pites e Horta dos Telhais. Os traçados são predominantemente ortogonais em quadricula, Bacelo e ortogonais e oblíquos na Coronheiras, a nascente. O tecido edificado é constituído predominantemente por moradias unifamiliares isoladas com logradouro fronteiro no Bacelo e moradias unifamiliares em banda com implantação adjacente ao espaço público nas Pites. Nas Coronheiras o tecido edificado é composto por moradas unifamiliares em banda, maioritariamente com implantação adjacente ao espaço público, e por bandas de habitação coletiva isoladas, com “implantação livre” ou adjacente aos espaços públicos. O conjunto da Horta de Telhais apresenta traçados oblíquos e caracteriza-se por bandas de habitação coletiva isoladas.

Localizam-se aqui os conjuntos de habitação coletiva das Coronheiras e da Horta dos Telhais (mais recente), sendo dominante a habitação em moradias unifamiliares isoladas com pequeno logradouro frontal e quintal no tardoz do lote de dimensão regular, dispostos em quarteirões também de dimensão regular. Os conjuntos habitacionais, são predominantemente monofuncionais.

Espaços de desafio:

Antigo Viveiro Florestal.

Insuficiências e potencialidades:

Articular os conjuntos urbanos entre as Pites e Coronheiras e Pites e Granito. Consolidar os espaços entre as Pites e Coronheiras e o Bacelo Norte. Espaço a colmatar, no Bacelo (antigo Viveiro Florestal), que permitirá a estruturação e articulação espacial entre o Granito e o Bacelo. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Promover a diversificação de usos e estruturar núcleos de atividades. Reabilitar pátios coletivos

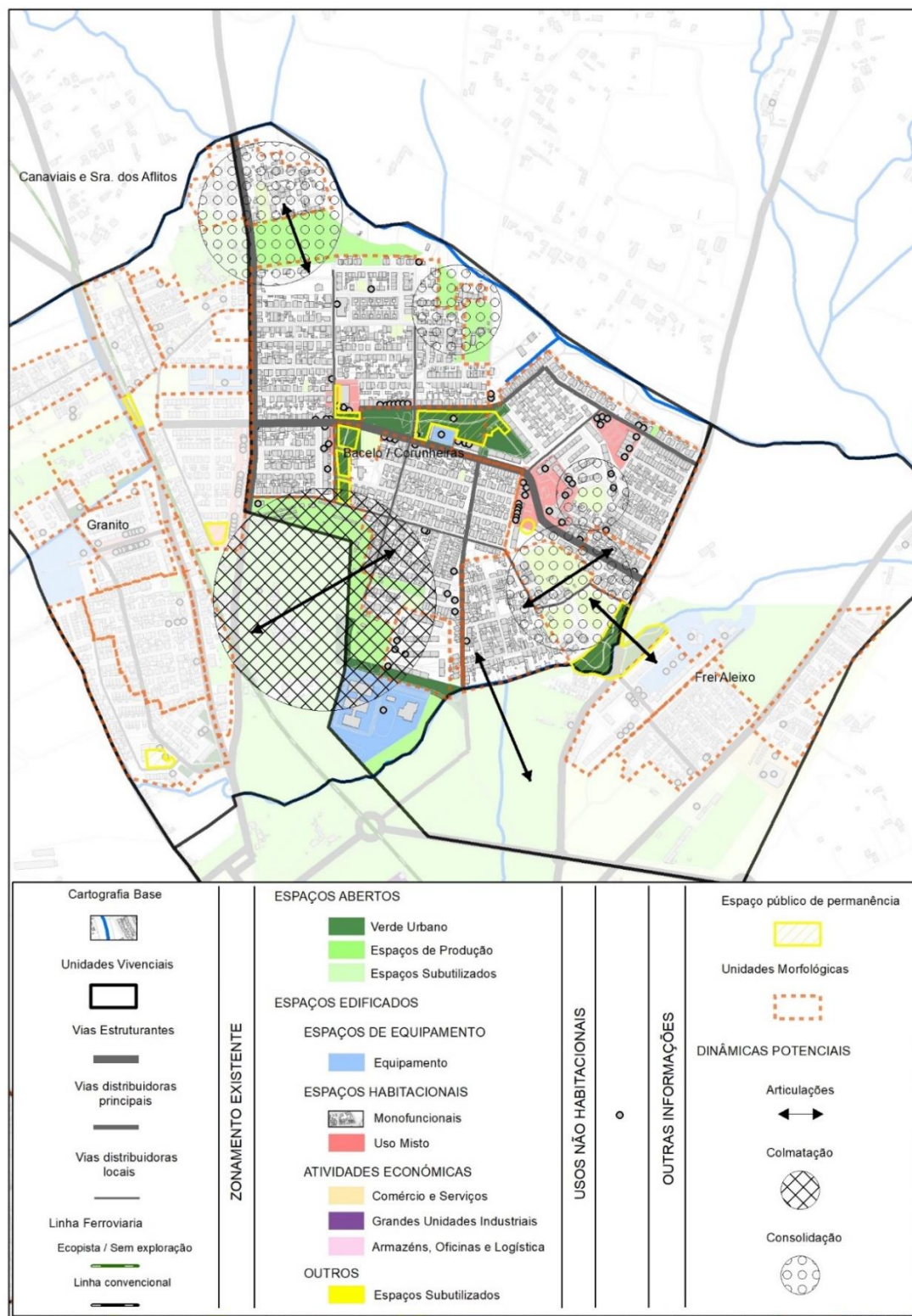


Figura 15 – UV do Bacelo/Coronheiras

4.5 Frei Aleixo

Esta unidade vivencial com uma área de 61ha integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada pela Ribeira de Alpedriche a norte, pela Avenida Lino de Carvalho e no alinhamento desta até à interseção com a EN18 a

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

oeste, a sul pela Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen, e a oeste pela Ribeira dos Clérigos. Neste setor, o nível de consolidação é fraco, existindo espaços abertos de grande dimensão subutilizados e de produção que persistem e que impossibilitam um continuo urbano entre o Centro Histórico e o Bacelo/Coronheiras.

A população residente em 2021 é de 1138 indivíduos, 356 edifícios e 609 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 24, destacando-se os serviços com 13 unidades, e os equipamentos e o comércio com 4 unidades cada.

Esta unidade integra o bairro do Frei Aleixo de génese espontânea. O bairro articula-se com os bairros das Pites e das Coronheiras e o núcleo do Ferragial dos Clérigos, através de um espaço verde adjacente à linha de água, existindo um espaço intersticial a norte. O conjunto urbano existente é relativamente compacto e é constituído por três núcleos, os mais antigos de génese espontânea a este, o mais recente, alvo de loteamento, a oeste. O bairro apoia-se em dois caminhos com direção nordeste-sudoeste, a antiga estrada dos Canaviais a norte e a EN18, que não possui perfil urbano e constitui uma barreira física. O tecido urbano é organizado por diversas artérias transversais aos caminhos referidos e às vias distribuidoras, com direção dominante este-oeste.

Localizam-se de forma concentrada os equipamentos coletivos a norte (escola básica, polidesportivo e centro paroquial). O espaço público é diverso, sendo relativamente exíguo (e sem passeio) nos núcleos de génese espontânea, apresentando dimensões mais generosas no conjunto mais recente. Não existe uma praça ou um largo, existindo apenas um espaço verde a norte junto ao conjunto habitacional mais recente.

Os traçados são predominantemente regulares, constituindo uma quadricula imperfeita, com artérias ortogonais entre si. Existem três unidades morfológicas que corresponde aos três núcleos já referidos. A unidade a norte é constituída por bandas isoladas de habitação coletiva e bandas compostas por moradias bifamiliares, multifamiliares e edifícios de habitação coletiva com logradouros fronteiros. Os núcleos de génese espontânea são constituídos por moradias unifamiliares em banda com implantação adjacente ao espaço público, verificando-se a ocupação de quarteirões e lotes em profundidade pela existência de pátios coletivos na unidade compreendida entre a Rua do Frei Aleixo e a EN18.

Espaços de desafio:

Espaços abertos a norte da Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar os eixos urbanos estruturantes. Articular os conjuntos urbanos com as Pites, Coronheiras e Leões. Consolidar o núcleo do Frei Aleixo de Baixo a este. Espaços abertos a colmatar a norte da Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen e a norte do Frei Aleixo. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Promover a diversificação de usos e estruturar núcleos de atividades. Reabilitar pátios coletivos.

Espaço com potencialidade – Espaços abertos a norte da Avenida Sophia de Mello Breyner Andresen por ocupar, na linha de cumeada e que constitui um miradouro sobre a cidade intramuros e o aqueduto. Aumentar o espaço verde adjacente à ribeira dos clérigos promovendo a articulação com a sua envolvente.

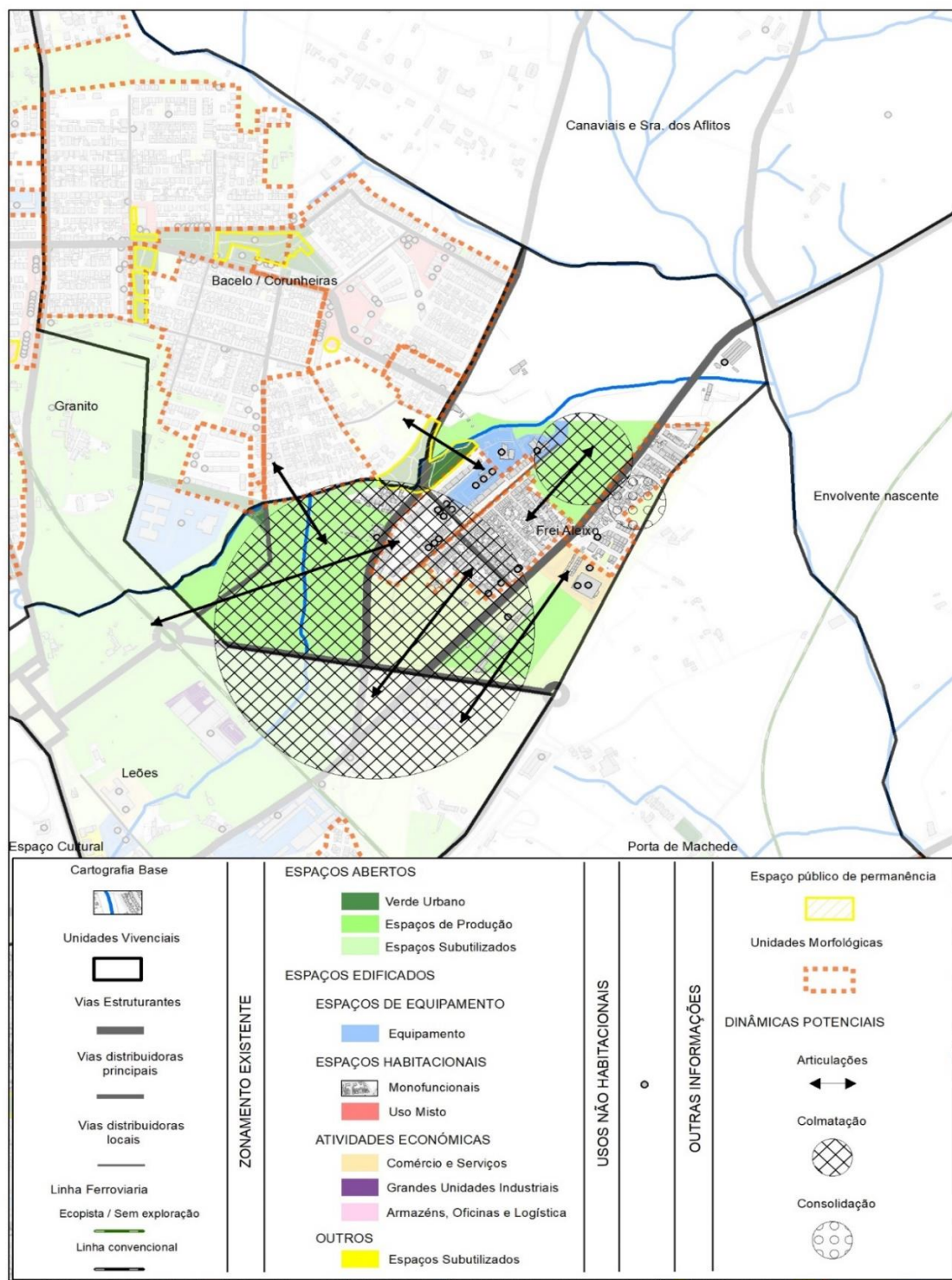


Figura 16 – UV do Frei Aleixo

4.6 Porta de Machede

Esta unidade vivencial com uma área de 124ha integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada a norte pela interseção da Ribeira dos Clérigos com o Rio Xarrama, a este pelo Rio Xarrama, a sul pela Rua Padre Américo e Avenida Almirante Gago Coutinho até à Ecopista, seguindo por esta até ao Pingo Doce, infletindo depois para poente pelo limite do Centro Histórico de Évora, seguindo a oeste pela Avenida Lino de Carvalho

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

e no alinhamento desta até à interseção com a EN18. A unidade é constituída por uma área compacta a poente e por uma área mais fragmentada a nascente o que reflete o grau de consolidação, existindo vários espaços abertos de produção e subutilizados na zona este da cidade, como o espaço adjacente ao Bairro das Nogueiras, não edificado, e o Bairro da Comenda que é caracterizado pela descontinuidade espacial e fragmentação do tecido urbano.

A população residente em 2021 é de 2127 indivíduos, 691 edifícios e 1205. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 78, destacando-se os serviços com 44 unidades, o comércio com 17 e os equipamentos com 9 unidades.

Esta unidade integra três conjuntos adjacentes à envolvente à muralha e relativamente compactos – Zona de Urbanização N.º 3, Bairro das Nogueiras, Urbanização dos Álamos e os núcleos de génese espontânea a nascente, com destaque para o Bairro da Comenda.

Verifica-se articulação e continuidade espacial entre a Zona de urbanização n.º3 e a Porta de Machede e a Zona de Urbanização N.º 1 e articulação entre a urbanização dos Álamos e o Bairro da Senhora da Saúde, a sul. A EN254 constitui barreira entre o Bairro das Nogueiras, que permanece relativamente isolado a nordeste e os Álamos. Os principais eixos viários são vias radiais com direção este-oeste, incluindo a EN254 que atravessa e as artérias que os cruzam, a rua Dr. Domingos Rosado e a rua dos Álamos. A unidade é atravessada pelo antigo ramal de Mora, atual Ecopista.

A unidade apresenta uma relativa plurifuncionalidade destacando-se dois núcleos de atividades, na Porta de Machede e nos Álamos, este último uma centralidade local e de serviços. Ao nível dos equipamentos destacam-se os estabelecimentos de ensino (ES Gabriel Pereira, EB23 André de Resende, e EB1 da Comenda), o centro Paroquial dos Álamos e o estabelecimento prisional de Évora.

Os espaços públicos têm características diversas e diferentes perfis, sendo constituído por antigas estradas (sem passeio lateral) e novos arruamentos. O espaço público da Zona de Urbanização N.º 3, do bairro das Nogueiras e dos Álamos é generoso, com várias praças e alargamentos, destacando-se a praça dos Álamos com uma pequena zona verde associada. Nos núcleos de génese espontânea, os espaços públicos são desqualificados, não existindo alargamentos, nem passeios.

Identificam-se cinco unidades morfológicas. A ZU3 e as Nogueiras caracterizam-se por traçados regulares, parcialmente curvilíneos, sendo o tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda com logradouros fronteiros. Os Álamos caracterizam-se por traçados regulares, espaços abertos generosos, bandas de habitação coletiva isoladas, que forma quarteirões abertos, ou se associam a conjuntos de moradias unifamiliares em banda, com implantação maioritariamente adjacente ao espaço público. Existe um conjunto de moradias unifamiliares isoladas a nascente. O Bairro da Comenda apresenta traçados regulares ortogonais e o tecido edificado é constituído, predominantemente, por moradias unifamiliares em banda, com implantação adjacente ao espaço público, existindo diversos núcleos e pátios coletivos.

Espaços de desafio:

Qualificação da envolvente ao Xarrama da Ecopista e da EN254 e articulação com a Zona dos Leões.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da EN254 e Rua Padre Américo. Articular os Álamos com a Comenda e as Nogueiras com os Leões. Consolidar e requalificar o núcleo da Comenda e colmatar o espaço a nascente das Nogueiras. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

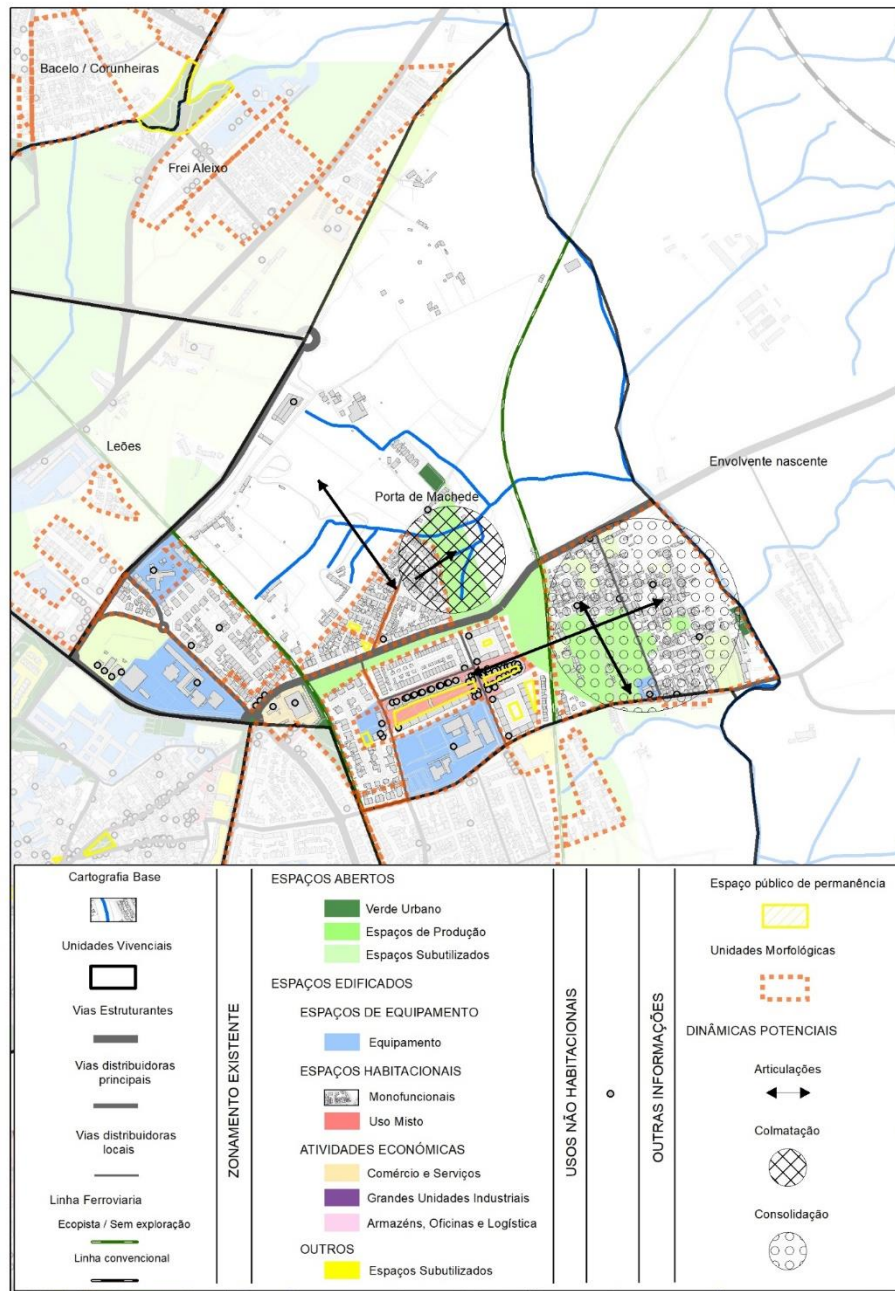


Figura 17 – UV da Porta de Machede

4.7 Zona de Urbanização n.º 1

Esta unidade vivencial com uma área de 49ha é delimitada a norte entre a rotunda da Porta de Machede até à Ecopista, estendendo-se por esta a este até à zona da Hospedaria D'El Rei até à linha ferroviária, constituindo esta o limite sul, seguindo depois a oeste, pelo limite do loteamento da Tapada do Matias, Pátio do Bacharel e Av. São João de Deus. A consolidação urbana é significativa no conjunto da Zona de Urbanização nº1, existindo a sul desta unidade, dois espaços abertos de produção disponíveis, bem como, dois espaços edificados subutilizados que descaracterizam este setor.

A população residente em 2021 é de 2202 indivíduos, 804 edifícios e 1323 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 84, destacando-se os serviços com 36 unidades, o comércio com 20 e os equipamentos com 12 unidades.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Os principais eixos viários são a Avenida São João de Deus, a nascente, a Avenida Leonor Fernandes, a poente e Rua de Timor a sul, troço da antiga estrada EN18. A unidade é constituída por diversos conjuntos planeados a norte (bairros do Legado do Operário, Caixa e Câmara), a segunda fase da urbanização planeada a sul e dois núcleos de génese espontânea, no Chafariz D'El Rei e na rua Sebastião da Gama e loteamentos mais recentes a sul da Rua de Timor (Quinta do Estoril e Horta dos Malhões). O uso habitacional é dominante a norte, observando-se alguma plurifuncionalidade a sul e dois núcleos de atividades (Nau/Praceta Infante D. Henrique e Chafariz D'El Rei). Localizam-se aqui diversos equipamentos importantes na cidade, o Hospital do Espírito Santo e Patrocínio, a Unidade de Saúde Familiar Eborae, a Unidade de Saúde Familiar Planície e a Unidade de Saúde Familiar Salus, os Bombeiros e duas escolas básicas do 1º Ciclo, do Bairro da Câmara e do Chafariz D'el Rei. O espaço público da ZU1 é relativamente generoso, existindo praças, alargamentos e impasses. Destaca-se o eixo axial definido pelo Largo Nossa Senhora da Conceição. Apesar do espaço público apresentar dimensões significativas e formas diversas (praças, praças, alargamentos) não existe qualquer espaço verde nesta unidade.

Identificam-se quatro grandes unidades morfológicas, duas correspondentes às diferentes fases da ZU1, aos núcleos de génese espontânea e aos loteamentos recentes. O núcleo inicial da ZU1 apresenta traçados regulares, curvilíneos e ortogonais, o tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares, bifamiliares e multifamiliares isoladas (ou geminadas) com logradouros fronteiros. Existem alguns edifícios de habitação coletiva, incluindo um conjunto de bandas com logradouros fronteiros e a tardoz, a poente, na avenida S. João de Deus. e unifamiliares e bandas de habitação coletiva. Os espaços abertos privados são generosos. A unidade que corresponde à 2.ª fase da ZU1 é ocupada predominantemente com moradias unifamiliares e bifamiliares. Os núcleos de génese espontânea apresentam traçados predominantemente regulares e o tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em banda confinante com o espaço público. Os conjuntos a sul da rua de Timor apresentam traçados regulares, sendo ocupadas com moradias unifamiliares em banda com logradouros fronteiros e bandas isoladas de habitação coletiva.

Espaços de desafio:

Pátio do Bacharel e espaço a colmatar entre a Quinta do Estoril e Horta dos Malhões.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Rua de Timor. Articular o núcleo antigo do Chafariz D'El Rei com a Tapada do Matias e Quinta do Estoril e entre esta e a Horta dos Malhões. Colmatar o espaço entre a Quinta do Estoril e Horta dos Malhões e a Tapada do Matias. Reabilitar o Pátio do Bacharel e renovar o seu espaço envolvente à muralha. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

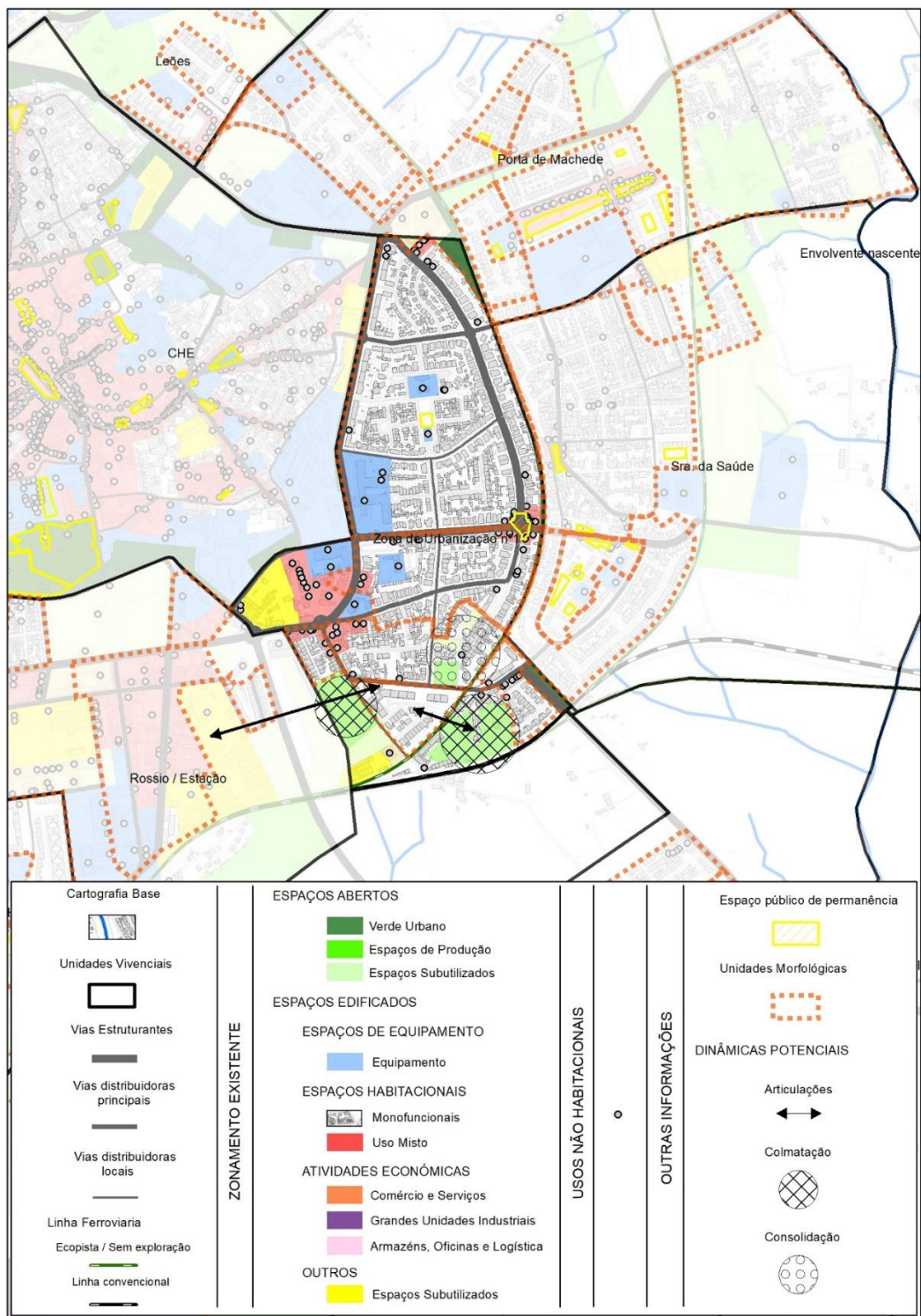


Figura 18 – UV da Zona de Urbanização Nº1

4.8 Senhora da Saúde

Esta unidade vivencial com uma área de 78ha integra solo urbano e solo rústico. Delimitada a norte pela Av. Gago Coutinho e pela Rua Padre Américo, a este pelo Rio Xarrama, a sul pelo antigo ramal de Reguengos e a oeste pela ecopista. A consolidação urbana é expressiva a oeste da linha ferroviária desativada (linha de Évora), o que contrasta com o lado este, onde existem diversos espaços abertos disponíveis.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

A população residente em 2021 é de 2639 indivíduos, 971 edifícios e 1539 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 49, destacando-se os serviços com 19 unidades, os equipamentos com 12 e o comércio com 8 unidades.

O conjunto urbano é constituído por três setores, um a norte, o núcleo de génese espontânea da Senhora da Saúde e outro a sul, o Bairro Garcia de Resende (planeado no contexto da ZU1), e um outro a nascente, a franja urbana constituída por núcleo de génese espontânea da Horta dos Alamos e área infraestruturada do Ferragial do Poço Entre Vinhas, onde se localizam espaços não edificados. A rua Dr. Manuel Carvalho Moniz articula, estes setores, sendo evidente alguma descontinuidade entre eles. Os antigos ramais ferroviários com sentido norte-sul assumem o carácter de barreiras urbanísticas. Destaca-se o rio Xarrama, a nascente, que constitui um recurso natural importante.

Existem diversos equipamentos, destacando-se a EB1 da Avenida Heróis do Ultramar e o Jardim de Infância no Bairro Garcia de Resende e os equipamentos desportivos, nomeadamente o Pavilhão Polidesportivo da Universidade de Évora, o Grande Campo de Jogos e Pavilhão Polidesportivo do Sport Lisboa e Évora. O Largo Nossa Senhora da Saúde constitui um pequeno núcleo de atividades. O espaço público tem características diversas. Os eixos viários principais com sentido nascente-poente correspondem a antigos caminhos, mantendo pontualmente este carácter (Avenida Gago Coutinho/Rua Padre Américo) e Rua Dr. Manuel Carvalho Moniz e o eixo curvilíneo da Avenida Heróis de Ultramar. O espaço público a norte tem dimensões relativamente exíguas, existindo apenas um largo, o Largo de Nossa Senhora da Saúde. No Bairro Garcia de Resende o espaço público é generoso, com diversos alargamentos e recintos.

Identificam-se duas unidades morfológicas, uma a norte e outra a sul. A unidade que corresponde ao núcleo de génese espontânea, apresenta traçados parcialmente regulares, com alguma descontinuidade espacial, com quarteirões relativamente compactos e com geometrias diversas, ocupados predominantemente com moradias unifamiliares em banda com implantação adjacente ao espaço público. Localizam-se aqui vários pátios coletivos. O Bairro Garcia de Resende apresenta traçados regulares curvilíneos a sul, e quarteirões permeáveis e compactos, ocupados com bandas isoladas de habitação coletiva e moradias unifamiliares e bifamiliares em banda com logradouros fronteiros.

Espaços de desafio:

Qualificação do Rio Xarrama e articulação com o espaço urbano e espaço de colmatação junto aos equipamentos desportivos.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo Rua Padre Américo e Estrada dos Aliados. Articular o setor nascente, incluindo a Horta dos Alamos com o núcleo da Senhora da Saúde e o Ferragial do Poço de Entre Vinhas. Consolidar o espaço da Horta dos Álamos e colmatar o espaço entre os equipamentos desportivos.

Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Promover a diversificação de usos e estruturar núcleos de atividades. Reabilitar pátios coletivos.

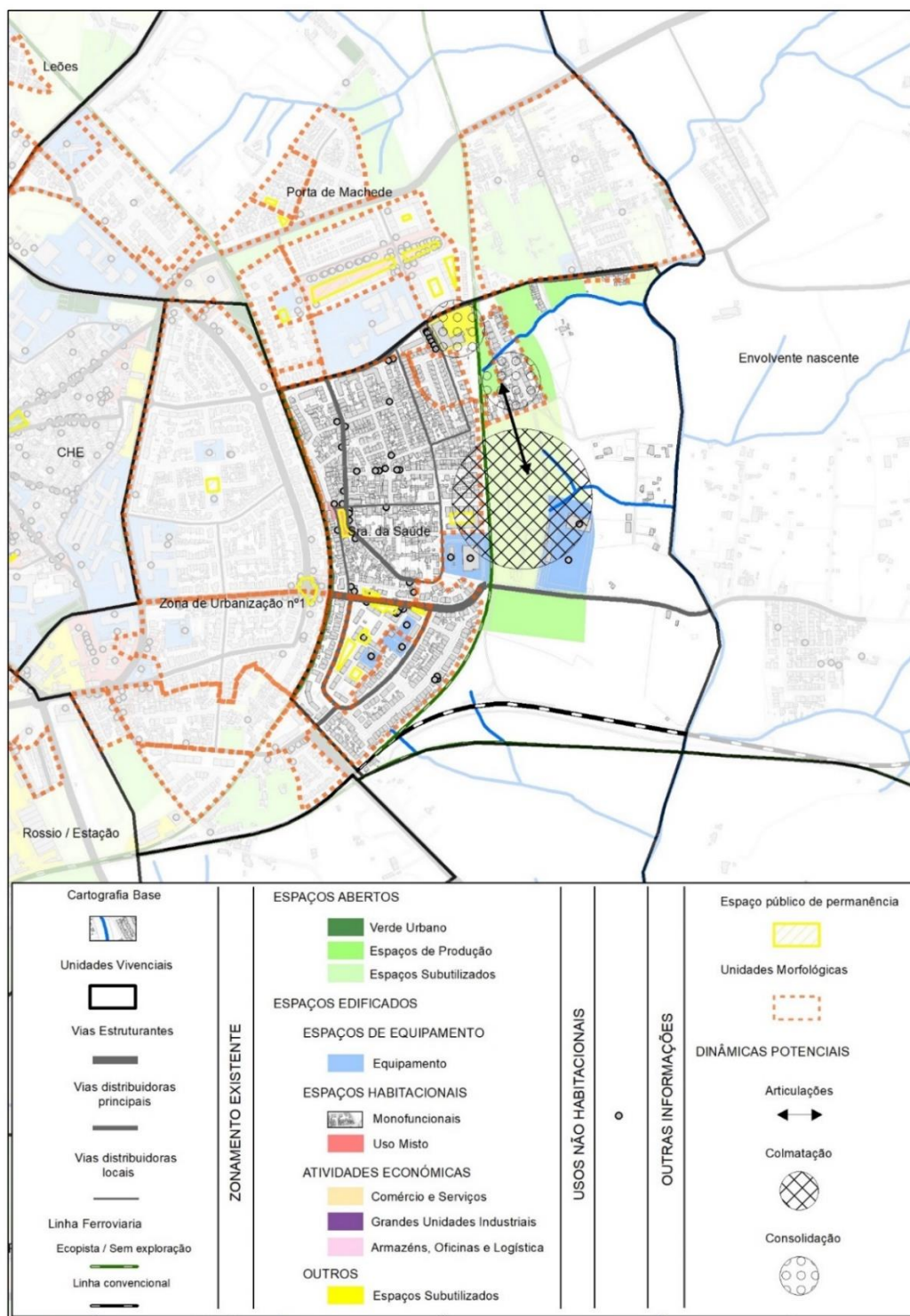


Figura 19 – UV da Sra. da Saúde

4.9 Rossio/Estação

Esta unidade vivencial com uma área de 69ha integra solo urbano e solo rural. Delimitada a norte pelo limite sul do Centro Histórico de Évora, a este pelo loteamento da Tapada do Matias, a sul pela área envolvente à Estação Ferroviária a sul da linha de Évora, seguindo pelo limite este do bairro da Horta das Figueiras até à Rua

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Fernanda Seno e Av. Sanches de Miranda até à piscina do Aminata, com o limite oeste a definir-se pela linha que inicia neste estacionamento até à Porta do Raimundo. A consolidação urbana é quase inexistente nesta unidade, existindo um conjunto de espaços abertos e espaços edificados subutilizados, espaços abertos de produção, bem como o espaço do IROMA, (atualmente um espaço de comércio e serviços), e o espaço da EPAC e da Manutenção Militar, espaços que no seu conjunto, não apresentam uma ocupação coerente, estrutura e relação entre si.

A população residente em 2021 é de 1219 indivíduos, 326 edifícios e 700 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante embora com uma expressão menor comparativamente a outras unidades. O número de unidades não habitacionais é de 179, destacando-se os serviços com 99 unidades, os estabelecimentos vagos com 27 e as associações com 24 unidades.

Este conjunto urbano, muito heterogéneo, constituído por conjuntos de diversas épocas e que se pode subdividir em três setores - a área envolvente à muralha, muito heterogénea que inclui espaços abertos importantes, a área mais antiga (início século XX) de usos mistos, entre o Rossio e a Estação Ferroviária com usos mistos e espaços subutilizados, e a área a poente da rua do IROMA caracterizada também por usos mistos, espaços subutilizados e espaços não urbanizados. Esta unidade é caracterizada pela diversidade de usos e ocupação do solo, destacando-se os conjuntos com usos mistos, do Bairro do Baluarte, das Avenidas dos Combatentes e Barahona, da Urbanização da Muralha e Horta do Bispo e áreas de atividades económicas a sul do Rossio, incluindo o espaço do IROMA. Existem áreas de equipamento coletivo significativas, a EB1 do Rossio e o espaço multiusos da Arena de Évora, a Estação Ferroviária a sul e os equipamentos desportivos, sociais e de saúde a norte da avenida Sanches de Miranda e Rua da Horta das Figueiras. Identifica-se ainda o espaço da EPAC junto ao ramal ferroviário e o espaço da Manutenção Militar. A função habitacional é dominante no Rossio Ocidental, nos quarteirões adjacentes à Avenida dos Combatentes, na Tapada do Matias e na Urbanização da Muralha e conjunto da Horta do Bispo. Os espaços urbanos mais importantes são a circular à Muralha, a Avenida dos Combatentes, a Rua da Horta das Figueiras, a Avenida Sanches de Miranda / Rua Fernanda Seno. O espaço público assume perfis diferenciados, destacando-se o Rossio de S. Brás, as praças e alargamentos da Urbanização da Muralha e Horta do Bispo, não existindo um espaço verde.

Identificam-se onze unidades morfológicas. Os conjuntos do Rossio Ocidental e a sul do Rossio apresentam traçados regulares e são ocupados com um edificado diversificado, incluindo moradias unifamiliares isoladas com logradouros fronteiros no Bairro do Baluarte, moradias em banda adjacentes ao espaço público no Rossio Ocidental e moradias multifamiliares em banda e habitação coletiva a sul do Rossio. O conjunto da Tapada do Matias é constituído por bandas isoladas de habitação coletiva. O conjunto da antiga estrada de Viana é constituído por moradias em banda adjacentes ao espaço público. O conjunto habitacional da Urbanização da Muralha apresenta traçados regulares, parcialmente curvilíneos e quarteirões abertos, ocupados com bandas de habitação coletiva e moradias unifamiliares adjacentes ao espaço público. Os conjuntos habitacionais da Horta do Bispo apresentam traçados regulares, parcialmente ortogonais ocupados com habitação coletiva em banda isolada com galeria inferior coberta.

Espaços de desafio:

Rossio de São Brás, IROMA, celeiros da EPAC e Manutenção Militar. Compatibilização, articulação e complementaridade dos usos.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Rua do Iroma, Avenida Dr. Francisco Barahona e Avenida Combatentes da Grande Guerra. Articular o setor nascente, incluindo Manutenção Militar, Tapada do Matias e Chafariz D'el Rei, a Estação Ferroviária com o Rossio, a Horta das Figueiras, Horta do Bispo e estrada das Alcáçovas. Consolidar os espaços residenciais a norte e sul e colmatar os espaços de atividades económicas. Consolidar a Tapada do Matias e a

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

zona de usos mistos entre a Avenida dos Combatentes e Barahona e colmatar os espaços abertos a sul da linha ferroviária, o Rossio, e os espaços a poente e renovar os diversos espaços edificados de grande dimensão, IROMA, celeiros da EPAC e Manutenção Militar. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

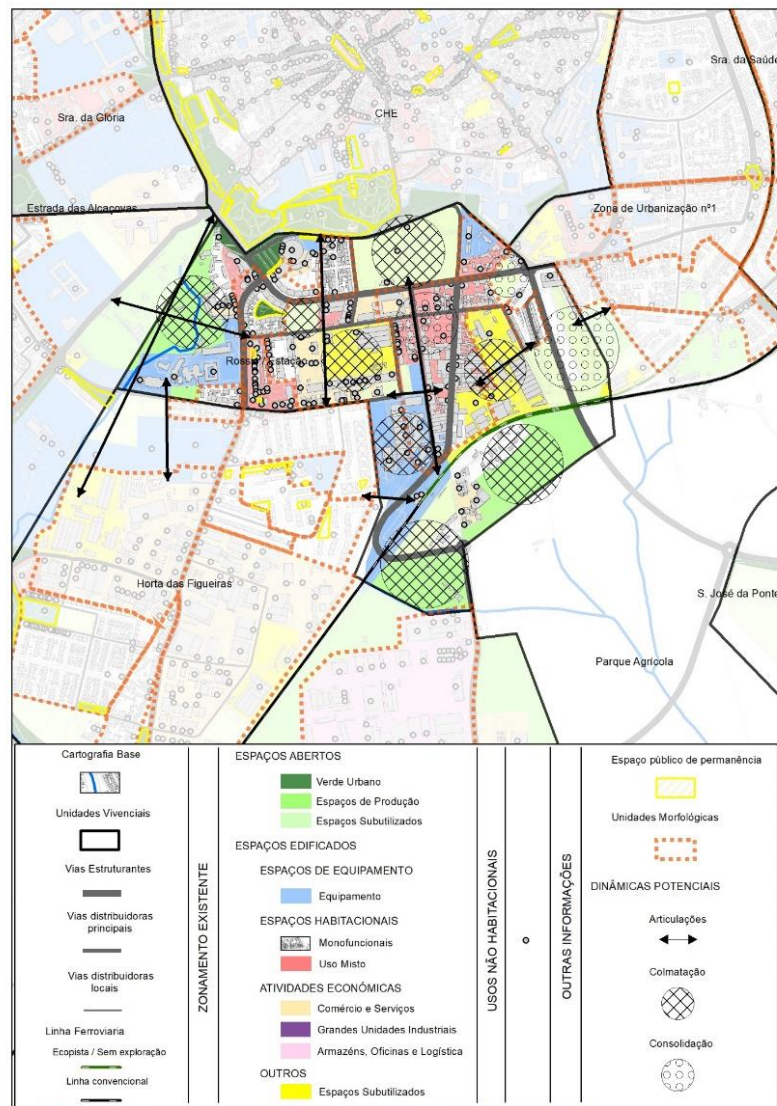


Figura 20 – UV do Rossio/Estação

4.10 Estrada das Alcáçovas

Esta unidade vivencial com uma área de 115ha integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada, a norte pela Avenida Túlio Espanca e limite norte da Quinta da Sagrada Família, a este desta a porta do Raimundo estendendo-se até à Aminata, seguindo pela linha de água que atravessa o Lusitano e Complexo Desportivo até à Ribeira da Torregela e até à interceção com a Circular Sul, a sul pela por esta via até à EN380 até ao limite do Parque de Campismo, seguindo a oeste por este limite até ao CM1085 junto ao Évora Hotel. Esta unidade apresenta um grau de consolidação parcial, persistindo espaços abertos de produção no setor nordeste, que não permitem a sua estruturação.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

A população residente em 2021 é de 2453 indivíduos, 736 edifícios e 1108 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante. O número de unidades não habitacionais é de 152, destacando-se os serviços com 85 unidades, o comércio com 27 e as unidades vagas com 15 unidades.

A unidade é delimitada/atravessada por eixos viários fundamentais, a Avenida Túlio Espanca a EN380 e o troço da Grande Circular-sul, sendo ainda marcada pelo eixo natural da Ribeira da Torregela. A unidade é caracterizada pela diversidade de usos e padrão de ocupação do solo e heterogeneidade do tecido edificado. O espaço urbano não está totalmente consolidado, subsistindo espaços não urbanizados, evidenciando-se fragmentação do tecido urbano e descontinuidades espaciais, assim como fraca articulação com a envolvente. Identificam-se diversos núcleos, designadamente os conjuntos habitacionais dos bairros da Vila Lusitano e da Torregela, a área de atividades económicas da Torregela e a urbanização da Quinta do Moniz. Existem áreas de equipamento adjacentes à EN380 - a Escola secundária Severim de Faria, o complexo desportivo municipal e o Campo Estrela - e identificam-se espaços não edificados a sul da avenida Túlio Espanca e da EN380, incluindo antigas hortas e ferragiais. A unidade é plurifuncional, existindo diversos núcleos de atividades, de que se destaca a Quinta do Moniz, existindo ainda pequenos núcleos na Vila Lusitano e na avenida Túlio Espanca.

De entre os espaços públicos destaca-se o espaço verde adjacente à Ribeira da Torregela, de direção norte-sul, sendo os espaços públicos da Vila Lusitano e da Quinta do Moniz relativamente generosos (pracetas, alargamentos), contrariamente aos espaços da Torregela. A EN380 e Avenida Túlio Espanca não são espaços urbanos coerentes, mantendo perfil de caminhos.

Identificam-se diversas unidades morfológicas. O bairro da Vila Lusitano apresenta traçados curvilíneos, quarteirões com geometrias diversas ocupados predominantemente com moradias unifamiliares em banda com logradouro fronteiro. O bairro da Torregela, apresenta quarteirões com geometrias diversas ocupados predominantemente com moradias unifamiliares isoladas e em banda, com logradouro fronteiro ou com implantação confinante com o espaço público e espaços abertos privados relativamente generosos. O conjunto da Quinta do Moniz apresenta quarteirões com traçados regulares e geometrias diversas, sendo ocupados por moradias unifamiliares em banda, acolhendo frentes de rua com usos mistos. O núcleo a sul da avenida Túlio Espanca apresenta quarteirões com geometrias diversas, ocupados com moradias unifamiliares e bandas isoladas de habitação coletiva, localizando-se também aqui o bairro do Gancho de génese espontânea que se organiza em pátio coletivo.

Espaços de desafio:

Espaço aberto a norte da Vila Lusitano e articulação do eixo da Avenida Túlio Espanca com a EN380 e espaços abertos adjacentes com o eixo da Horta das Figueiras e articulação entre os espaços de equipamentos.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Avenida Túlio Espanca e EN380 e ainda o troço da Grande Circular – sul, junto ao núcleo de atividades económicas. Articular o conjunto habitacional da Vila Lusitano e da Torregela, e as frentes da Avenida Túlio Espanca com a EN380 e esta com a Horta das Figueiras. Consolidar o conjunto a sul da Torregela e adjacentes à avenida Túlio Espanca e colmatar os espaços abertos a norte da Vila Lusitano e adjacente à EN380. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes valorizando a linha de água que marca o limite este (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

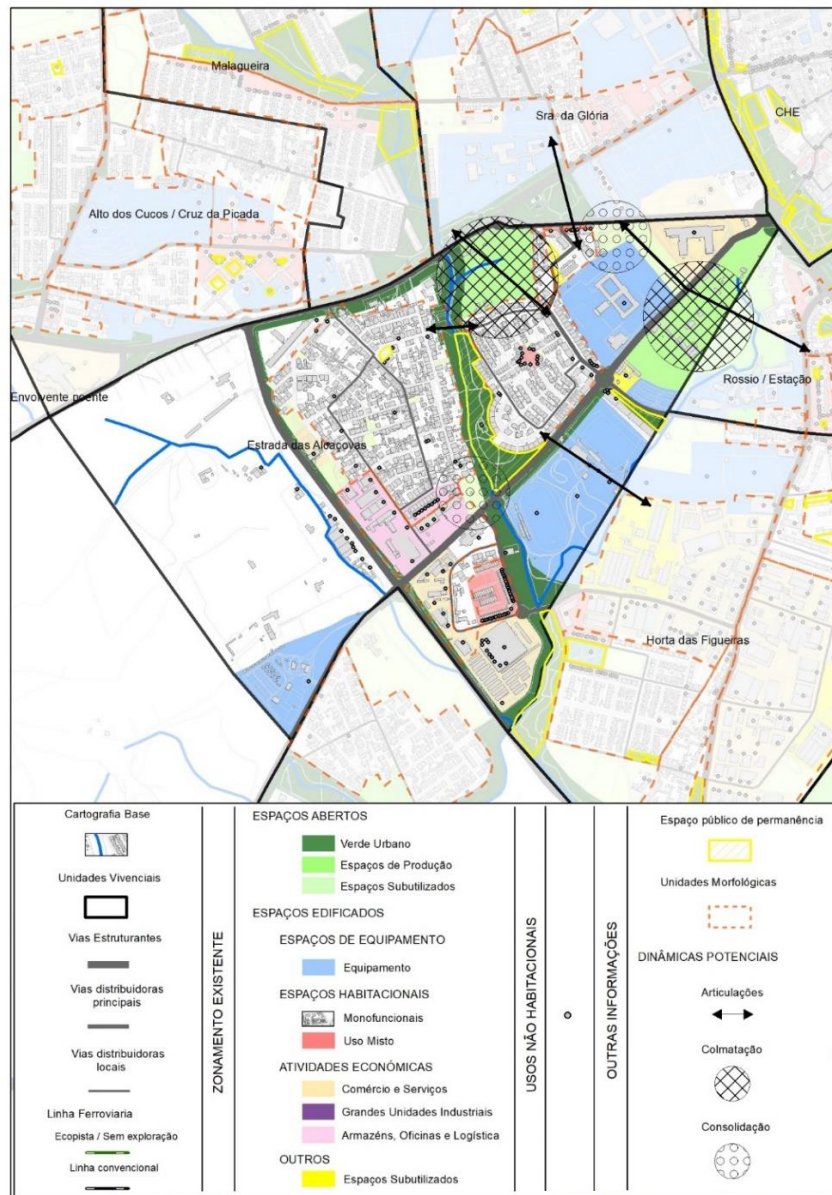


Figura 21 – UV da Estrada das Alcaçovas

4.11 Horta das Figueiras

Esta unidade vivencial com uma área de 73ha integra apenas solo urbano, sendo delimitada, a norte pela Avenida Sanches de Miranda e Rua Fernanda Seno, a este pelo limite do Bairro da Horta das Figueiras e linha ferroviária, a sul pelo troço da grande circular e a oeste pela Ribeira da Torregela, estendendo-se pela linha de água que atravessa o Complexo Desportivo Municipal e o Lusitano até à Avenida Sanches de Miranda. Esta unidade apresenta um grau de consolidação parcial, persistindo grandes espaços edificados subutilizados, que podem permitir a reconversão do uso atual e contribuir para uma efetiva consolidação e estruturação do tecido urbano e ainda alguns espaços abertos subutilizados disponíveis.

A população residente em 2021 é de 2956 indivíduos, 499 edifícios e 1456 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante embora numa expressão menor do que noutros setores, influenciado pelas áreas de atividades económicas em presença. O número de unidades não habitacionais é de 189, destacando-se os serviços com 67 unidades, o comércio com 54 e as unidades vagas com 26.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

A unidade é marcada por eixos integrados na rede viária fundamental, nomeadamente o eixo da Horta das Figueiras e a Circular Sul. O setor poente marcado por linha de água, apresenta-se menos consolidado, o que contrasta com o setor nascente mais compacto. A unidade é constituída por quatro setores, o sector nordeste dos conjuntos habitacionais da Horta das Figueiras, o sector sudeste que corresponde à Zona Industrial da Horta das Figueiras, que agrega equipamentos desportivos e a Zona Industrial nº1, e o por último o sector sudoeste da urbanização do Moinho.

A unidade é caracterizada pela diversidade de usos e ocupação do solo, heterogeneidade da estrutura e formas urbanas e do tecido edificado. Compõem esta unidade a nascente diversos conjuntos habitacionais – conjuntos habitacionais da Horta das Figueiras, conjuntos habitacionais do Moinho. Os espaços de atividades económicas ocupam uma grande área a sudeste e a poente, Zona Industrial N.º 1, Zona Industrial da Horta das Figueiras. Destaca-se o eixo da Horta das Figueiras onde se apoiam diversos usos e atividades. Os equipamentos mais importantes são o Equipamento desportivo do Juventude Sport Clube e parte do Lusina Ginásio Clube e a Escola Básica do 1º ciclo da Horta das Figueiras. Os espaços urbanos mais importantes são a rua da Horta das Figueiras, a avenida Sanches de Miranda / Rua Fernanda Seno. O espaço público assume perfis diferenciados, destacando-se as pracetas e alargamentos da Horta das Figueiras e o espaço verde na Urbanização do Moinho adjacente à Ribeira da Torregela.

Identificam-se seis unidades morfológicas. Os núcleos de génese espontânea Sanches de Miranda e Nossa Senhora do Carmo apresentam traçados parcialmente irregulares e são ocupados com moradias unifamiliares confinantes com o espaço público, existindo neste ultimo alguns pátios coletivos. Os conjuntos habitacionais da Horta das Figueiras apresentam traçados regulares, parcialmente ortogonais e quarteirões permeáveis com geometrias diversas, e o tecido edificado é constituído por bandas de habitação coletiva isoladas, implantadas em “planta livre” e agrupadas em quarteirões abertos. O conjunto do Moinho apresenta traçados ortogonais, e o tecido edificado é constituído por algumas bandas de habitação coletiva e predominantemente por moradias unifamiliares em banda, com logradouros fronteiros e adjacentes ao espaço público.

As áreas de atividades económicas apresentam traçados regulares curvilíneos e traçados parcialmente regulares e são ocupadas com imóveis de tipo pavilhonar.

Espaços de desafio:

Espaço edificado subutilizado que corresponde à antiga Fábrica da Bolota e a sua articulação com a envolvente e o espaço da antiga junta do azeite e envolvente.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Rua da Horta das Figueiras. Articular o conjunto habitacional da Horta das Figueiras com o largo da Estação ferroviária e a rua Fernanda Seno, e a Horta das Figueiras com a Zona Industrial da Horta das Figueiras, bem como articular todo o setor noroeste com a sua envolvente. Colmatar os espaços a oeste e renovar os espaços obsoletos da Antiga Fabrica da Bolota e a antiga Junta do Azeite. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes valorizando a linha de água que marca o limite oeste (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

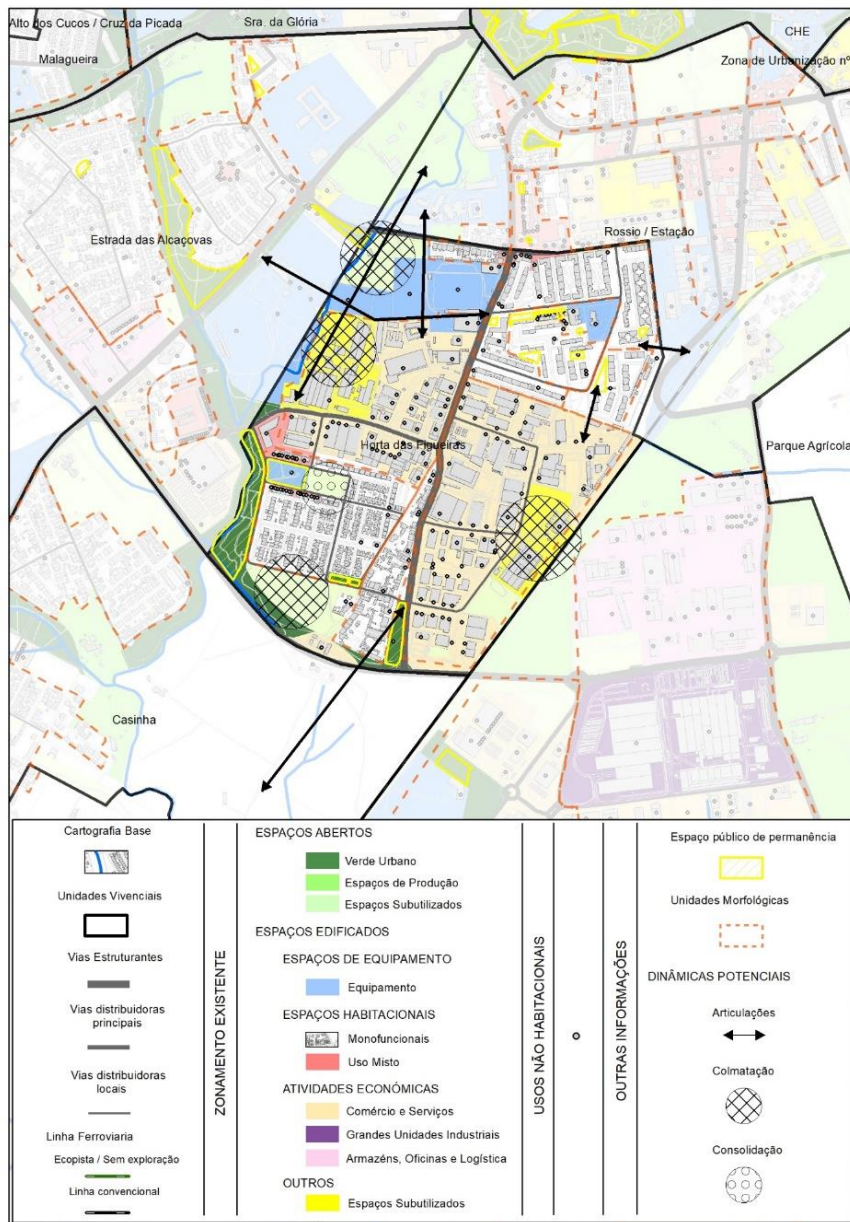


Figura 22 – UV da Horta das Figueiras

4.12 Casinha

Esta unidade vivencial com uma área de 75ha integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada, a norte pela Circular Sul, a este pela linha ferroviária até à Ribeira da Torregela, a sul, prolongando-se por esta até ao Bairro da Casinha e pelo seu limite sul até à EN380 e a oeste por esta via até à Circular Sul. Na área urbana desta unidade que corresponde ao bairro da casinha, a consolidação é parcial, estando em curso um conjunto de operações de loteamento que vão permitir que o núcleo da casinha centro e sul se consolide, persistindo ainda pequenos lotes dispersos por ocupar. No núcleo da casinha norte, persiste na sua franja norte, um espaço aberto subutilizado.

A população residente em 2021 é de 1286 indivíduos, 409 edifícios e 475 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é claramente dominante. O número de unidades não habitacionais é de 21, destacando-se os serviços com 12 unidades, o comércio com 4 e os equipamentos com 2 unidades.

A unidade é constituída por dois núcleos, de génese espontânea, Casinha Norte e Casinha Sul, conjuntos predominantemente habitacionais, apoiados na EN380. Estes núcleos são relativamente compactos, verificando-se a

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

existência de novos loteamentos em construção, tanto a norte como a sul, existindo um espaço intersticial entre eles e apenas um arruamento a estabelecer a articulação viária. O espaço público é relativamente exíguo, existindo pracetas e alagamentos a norte e a sul, destacando-se o espaço verde adjacente à Ribeira da Torregela, não existindo, contudo, áreas de permanência.

Os dois núcleos constituem duas unidades morfológicas distintas. O núcleo norte apresenta traçados parcialmente regulares e quarteirões com geometrias diversas ocupados com moradias unifamiliares isoladas, geminadas e em banda, com implantação confinante com o espaço público. O núcleo sul apresenta traçados ortogonais, e os quarteirões apresentam geometria retangular, sendo ocupados com moradias unifamiliares isoladas, geminadas e em banda, com logradouro fronteiro.

Espaços de desafio:

Espaço aberto intersticial entre o núcleo norte e sul e adjacente à Ribeira da Torregela. Promover a articulação entre os dois núcleos e articulação do conjunto da casinha com a área rústica envolvente.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da estrada EN380. Articular o conjunto habitacional norte e sul. Consolidar o conjunto a sul, onde se encontra em desenvolvimento os novos loteamentos e colmatar o espaço aberto a norte adjacente à EN380 e troço da Grande Circular - Sul. Qualificar os espaços públicos e promover a valorização da Ribeira da Torregela (áreas de permanência). Diversificar usos e estruturar núcleos de atividades.

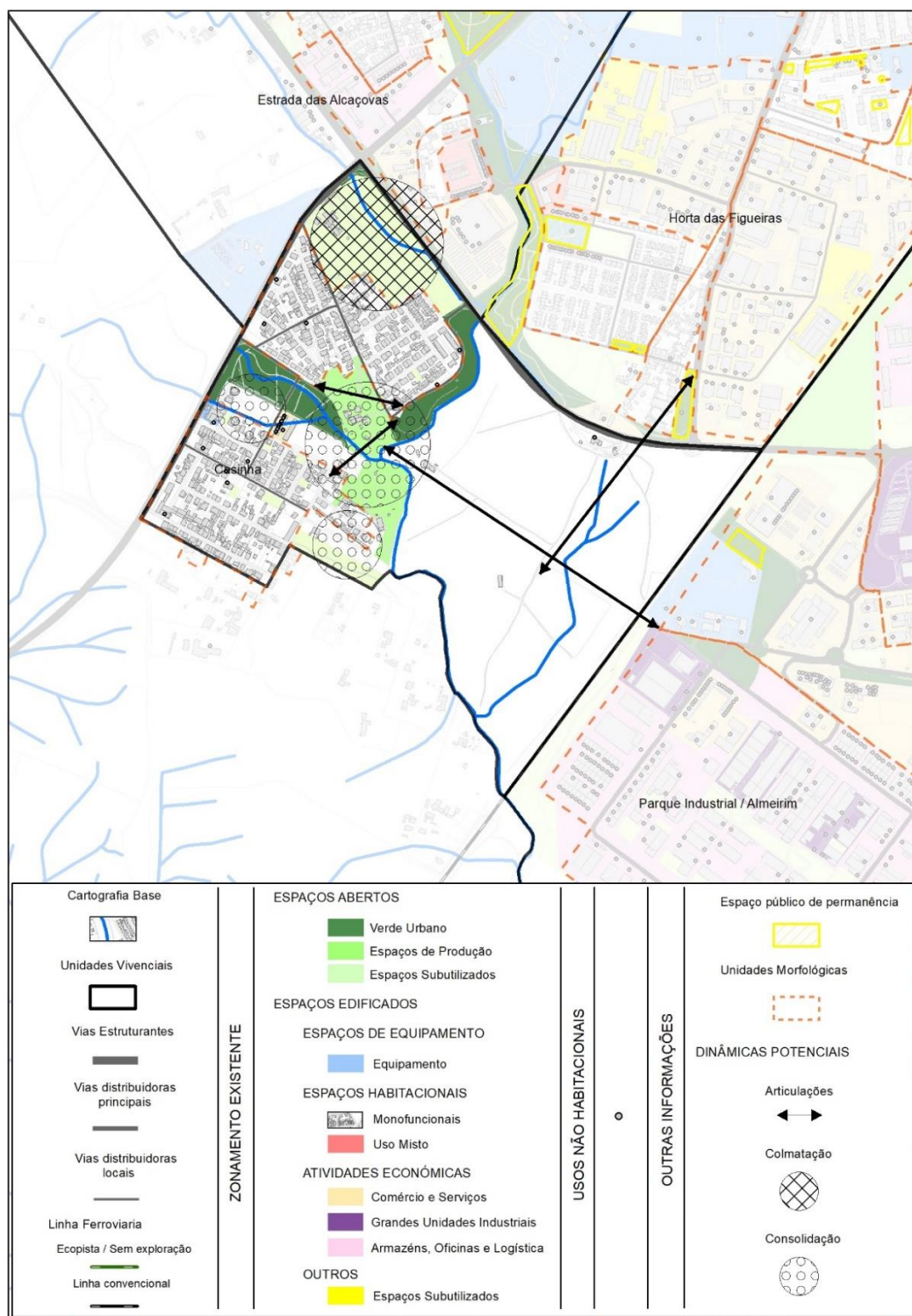


Figura 23 – UV da Casinha

4.13 Parque Industrial/ Almeirim

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Esta unidade vivencial com uma área de 288ha integra solo urbano e solo rural. Esta unidade é delimitada a norte pela Zona Industrial de Almeirim Norte e o ramal ferroviário, a este pela zona adjacente à Rua Estrada de Almeirim até ao Rio Xarrama, a sul pela zona envolvente ao PITE e Cabeço do Arraial e a oeste pela linha ferroviária. A consolidação urbana é parcial, persistindo espaços abertos subutilizados e de produção que não permitem um contínuo urbano.

A população residente em 2021 é de 1777 indivíduos, 584 edifícios e 750 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante embora numa expressão muito menor do que noutros setores, influenciado pelas áreas de atividades económicas em presença que ocupam grande parte desta área. O número de unidades não habitacionais é de 483, destacando-se os serviços com 149 unidades, o comércio com 115 e as unidades vagas com 89.

A unidade é constituída por oito núcleos ou conjuntos, relativamente isolados entre si e do restante espaço urbano – as zonas de atividades económicas de Almeirim Norte e de Almeirim Sul, a quinta de Alcântara, o Retail Parque de Almeirim Sul, e o Parque industrial e Tecnológico, e os conjuntos habitacionais do Bairro de Almeirim e das urbanizações das Vilas do Alcaide e do Cabeço do Arraial.

São evidentes a fragmentação e descontinuidades espaciais entre os núcleos, designadamente entre o PITE e o Bairro de Almeirim e o Cabeço do Arraial, existindo conjuntos habitacionais não consolidados, o Cabeço do Arraial e as Vilas do Alcaide. Destacam-se os núcleos de atividades/ centralidade composta pelas áreas de atividades económicas. Ao nível dos equipamentos, destacam-se o colégio universitário Pedro da Fonseca e o Parque Alentejo de Ciência e Tecnologia.

As artérias mais importantes são os eixos viários fundamentais – grande circular-sul, antiga estrada de Almeirim e nova variante ao Parque industrial. O espaço público caracteriza-se pelo perfil dos eixos viários e arruamentos, em muitos casos com ausência de passeio. Nos bairros de Almeirim e Vilas do Alcaide existem praças, praças e alargamentos, destacando-se o espaço verde das Vilas do Alcaide.

Identificam-se três unidades morfológicas de carácter residencial. O Bairro de Almeirim apresenta traçado ortogonal e o tecido edificado é ocupados com moradias unifamiliares confinantes com o espaços público, existindo algumas bandas de habitação coletiva e alguns pátios coletivos. Os conjuntos da Vilas do Alcaide e do Cabeço do Arraial apresentam traçados ortogonais, e o tecido edificado é, predominantemente, constituído por moradias unifamiliares em banda, com logradouros fronteiros ou com implantação adjacente com o espaço público.

As áreas de atividades económicas apresentam traçados regulares curvilíneos e traçados parcialmente regulares e são ocupadas com imóveis de tipo pavilhonar.

Espaços de desafio:

Espaço aberto em frente ao Évora Plaza e a sua articulação com a área residencial .

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Rua Antiga Estrada de Almeirim e Rua Circular Norte ao PITE. Articular os conjuntos a norte e sul e o PITE com os conjuntos a residenciais a nascente. Consolidar os espaços residenciais e os espaços abertos a norte adjacentes a atividades económicas e colmatar os espaços abertos a norte das Vilas do Alcaide e a sul do Évora. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

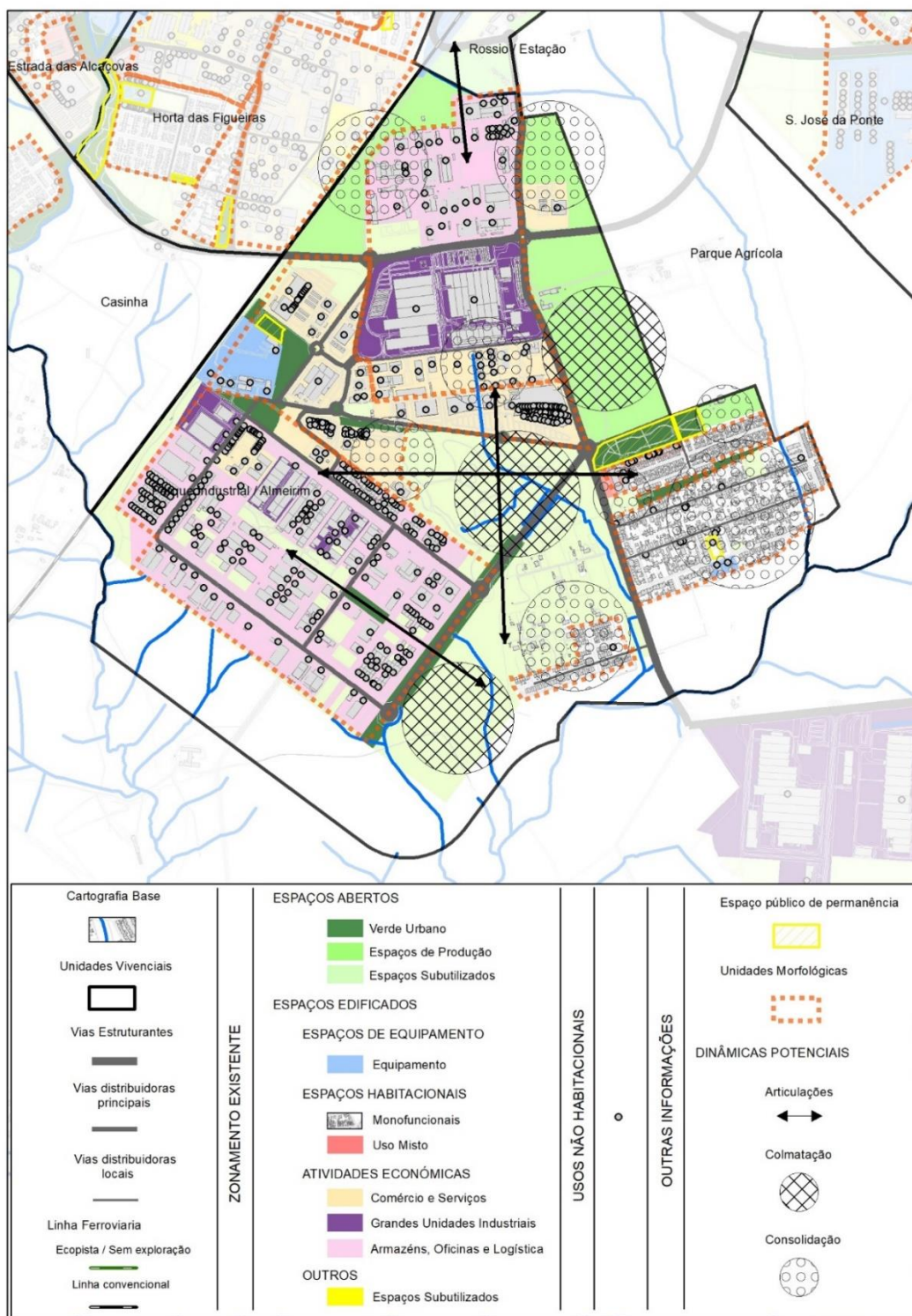


Figura 24 – UV do Parque Industrial/Almeirim

4.14 Parque Agrícola

Esta unidade surge integrada na presente análise, integrando a cidade alargada, estando formal e funcionalmente ligada à cidade.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

A sua descrição é necessariamente diferente das restantes, descrevendo-se sumariamente a sua ocupação.

Com uma área de 124ha esta unidade localizada em solo rústico a sul da linha ferroviária, integra explorações agrícolas em solos com elevada fertilidade, considerando-se um espaço fundamental na articulação espacial e vivencial da cidade sul, setor muito marcado pela concentração de atividades económicas em Retail Parks ou áreas dedicadas para o uso terciário.

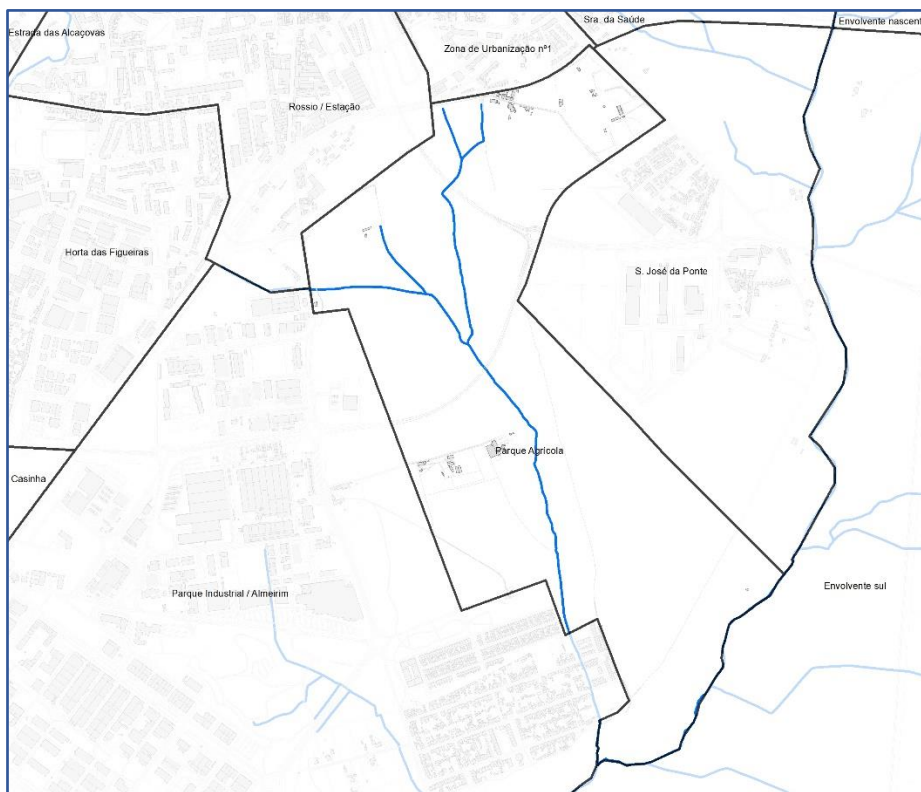


Figura 25 – UV do Parque Agrícola

4.15 São José da Ponte

Esta unidade vivencial com uma área de 96ha integra solo urbano e solo rústico, sendo delimitada a norte pelo antigo ramal ferroviário de reguengos, a este pelo Rio Xarrama, a sul pelo limite do Parque Agrícola junto ao MARÉ e a oeste pelo traçado da circular sul e respetivo prolongamento até à antiga Estrada de Beja, prolongando-se pelo seu eixo até à sua interceção com a linha ferroviária. Esta unidade não apresenta coerência urbana, existindo espaços abertos subutilizados e espaços de produção disponíveis em ambos os setores, norte e sul.

A população residente em 2021 é de 414 indivíduos, 160 edifícios e 173 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante embora numa expressão muito menor do que noutros setores, influenciado pelas atividades presentes no MARÉ. O número de unidades não habitacionais é de 65, destacando-se a logística com 26 unidades, os serviços com 20 e o comércio com 8.

Esta unidade é constituída por quatro núcleos claramente diferenciados, o núcleo norte de génese espontânea predominantemente residencial onde recentemente na parte central deste núcleo evolui o loteamento da Quinta da Boa Nova, o núcleo a sudeste igualmente de génese espontânea e com usos mistos – habitação e atividades económicas-, o núcleo a sudoeste onde se localizam exclusivamente atividades económicas (MARE), e o núcleo noroeste ocupado exclusivamente com espaços de atividade económicas (*retail park*).

O espaço urbano desta unidade é caracterizado pela fragmentação espacial, localizando-se dois dos núcleos a norte da antiga EN18 e dois dos núcleos a sul da mesma via. Não existe articulação espacial, nem espaços de transição qualificado, entre os núcleos noroeste e norte, apesar da localização contígua. O espaço público apresenta o carácter dos eixos rodoviários, com bermas sem passeio ou é constituído por arruamentos de dimensões exíguas e sem passeio. Não existe nenhum largo ou alargamento de dimensão significativa.

Identificam-se nesta unidade cinco unidades morfológicas. Os traçados da unidade a norte são predominantemente regulares sendo o tecido edificado constituído, predominantemente, por moradias unifamiliares em banda e isoladas com implantação confinante com o espaço público e por moradias unifamiliares geminadas com logradouros fronteiros. A unidade a nordeste, de génese espontânea, apresenta traçados regulares e oblíquos entre si e quarteirões com geometrias diversas, sendo o tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda e isoladas com implantação confinante com o espaço público. A unidade a sudeste, de génese espontânea, apresenta traçados regulares e oblíquos entre si e quarteirões com geometrias diversas, sendo o tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda com implantação confinante com o espaço público e moradias unifamiliares em banda com logradouro fronteiro, existindo edificações e espaços ocupados com atividades económicas. As unidades a sudoeste apresentam traçados regulares e o edificado é constituído por soluções de tipo pavilhonar.

Espaços de desafio:

Qualificação do Rio Xarrama e articulação com o espaço urbano. Colmatação dos espaços de atividades económicas e articulação entre setores.

Insuficiências e potencialidades:

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Qualificar o eixo da Antiga Estrada de Beja. Articular o setor norte com o setor sul. Consolidar os espaços residenciais a norte e sul e colmatar os espaços de atividades económicas. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

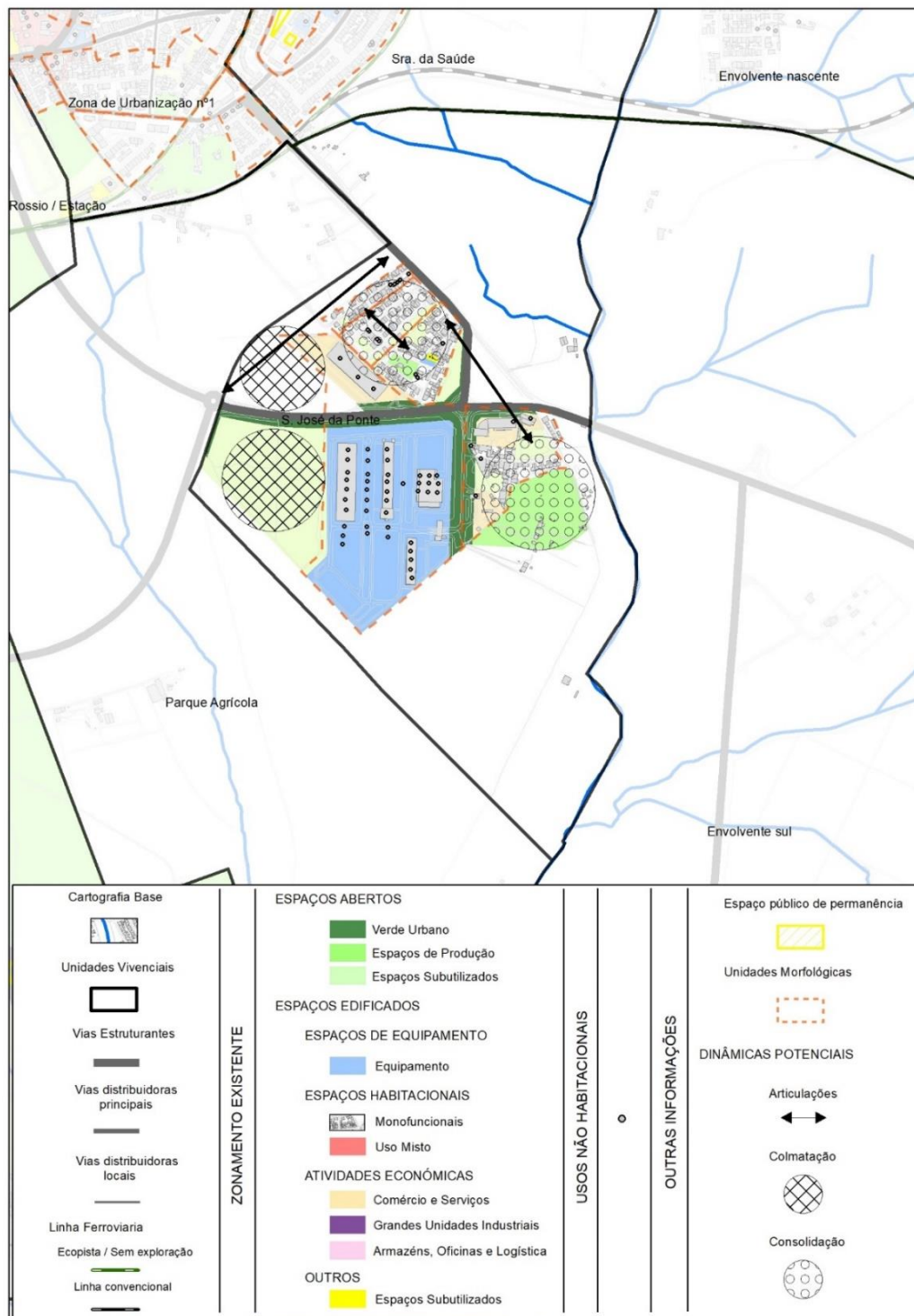


Figura 26 – UV de S. José da Ponte

4.16 Senhora da Glória

Esta unidade vivencial com uma área de 55ha integra apenas solo urbano, sendo delimitada a norte pela Av. Eng. Arantes e Oliveira, a este pela Circular à Muralha até à Porta do Raimundo, a sul pela Av. Túlio Espanca, e a oeste pela Ribeira da Torregela e Quinta da Malagueira. O grau de consolidação desta unidade é substancial, existindo apenas dois espaços abertos subutilizados e um de produção, junto aos Salesianos e a sul da Quinta da Malagueira.

A população residente em 2021 é de 1206 indivíduos, 513 edifícios e 706 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante. O número de unidades não habitacionais é de 98, destacando-se os serviços com 47 unidades, o comércio e os equipamentos com 14 unidades.

Esta unidade é delimitada por eixos da rede viária fundamental, sendo composta por diversos núcleos ou conjuntos com géneses diferenciadas. O Bairro da Senhora da Glória, apoiado na Avenida de S. Sebastião (que se subdivide em dois núcleos, a nascente e a poente) tem génese espontânea, tendo usos mistos a poente e sendo predominantemente habitacional a nascente. Os bairros António Sérgio e o Bairro dos Três Bicos, a norte, este último núcleo de génese espontânea, são predominantemente habitacionais. Na envolvente à muralha o conjunto da Horta dos Telhais acolhe usos mistos. Observa-se fragmentação espacial entre os conjuntos a nascente – O Bairro do Três Bicos e a envolvente à muralha – e os bairros a poente, com descontinuidades no tecido urbano originada em diversos espaços ocupados com equipamentos coletivos e alguns espaços abertos não urbanizados.

Os principais núcleos de comércio e serviços são o conjunto da Horta dos Telhais, a nascente, e a frente norte da Avenida de S. Sebastião. Localizam-se nesta unidade vários equipamentos educativos, a Escola Secundária André de Gouveia o Colégio Salesianos (todos os níveis de ensino) e a Escola Básica do 1º Ciclo da Senhora da Glória, e outros equipamentos, o terminal rodoviário e o cemitério, assim como alguns serviços públicos (incluindo a antiga Quinta da Malagueira).

As principais artérias são as que delimitam a unidade sendo esta atravessada pela avenida dos Salesianos, com direção nascente-poente, confinando com a unidade da Vista Alegre a norte. Os espaços públicos são relativamente generosos no Bairros Amónio Sérgio e na Horta dos Telhais, existindo praças, pracetas e alargamentos. Nos núcleos de génese espontânea os espaços públicos são relativamente exíguos, existindo alguns espaços públicos não qualificados. O espaço verde mais significativo é a Mata de S. Sebastião (não qualificado).

Identificam-se cinco unidades morfológicas. O Bairro António Sérgio apresenta traçados ortogonais e oblíquos entre si e quarteirões com geometrias diferenciadas, sendo o tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda confinantes com o espaço público (projeto tipo). O Bairro dos Três Bicos, de génese espontânea, apresenta quarteirões com geometrias diversas, ocupados por moradias unifamiliares em banda confinantes com o espaço público, predominantemente térreas. O conjunto da Horta dos Telhais com espaços públicos generosos é constituído por uma banda edificada (blocos de habitação coletiva e serviços) com implantação em “planta livre”. No núcleo nascente da senhora da Glória observando-se quarteirões com geometrias diversas, com lotes profundos e subsistindo espaços abertos no seu interior, ocupados com moradias unifamiliares em banda, predominantemente térreos e confinantes com o espaço público, identificando-se alguns pátios coletivos. O núcleo poente da Senhora da Glória apresenta traçados regulares e quarteirões compactos, ocupados com moradias unifamiliares em banda, predominantemente térreos e confinantes com o espaço público, identificando-se alguns pátios coletivos.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Espaços de desafio:

Espaço aberto adjacentes à muralha, a mata de São sebastião e a requalificação do Bairro Senhora da Glória.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Avenida Eng. Arantes e Oliveira. Articular o Bairro António Sérgio e o Bairro da Senhora da Glória com a envolvente à muralha e com a Avenida de S. Sebastião e o Bairro da Senhora da Glória com a Malagueira. Colmatar espaços abertos na envolvente à muralha e no Bairro Senhora da Glória. Requalificar o núcleo nascente do Bairro da Senhora da Glória. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Reabilitar pátios coletivos.

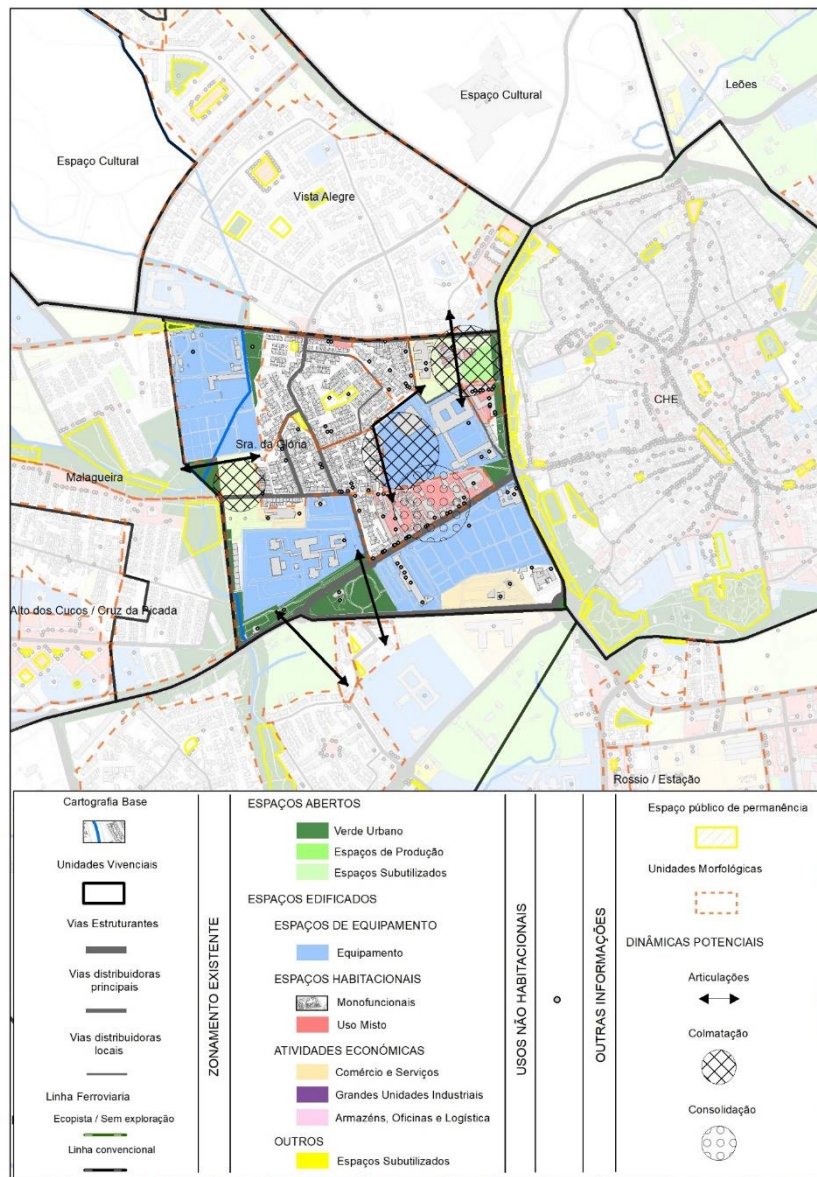


Figura 27 – UV da Sra. da Glória

4.17 Malagueira

Esta unidade vivencial com uma área de 44ha integra apenas solo urbano, sendo delimitada a norte pelo Bairro do Monte Redondo e Complexo das Piscinas Municipais, a este pelo limite exterior da Quinta da Malagueira, seguindo pela Avenida do Dique até à Avenida Túlio Espanca, a sul, por esta via até ao limite este do Bairro da Cruz da Picada, seguindo pelo limite do Bairro de Santa Maria e Malagueira pela Rua dos dois Bairros até à Avenida Cartaxo Júnior, e a oeste pela Avenida das Fontanas, seguindo pelo limite do Bairro do Monte Redondo. O grau de consolidação é elevado, existindo, contudo, alguns espaços abertos subutilizados disponíveis.

A população residente na área urbana desta unidade em 2021 é de 2817 indivíduos, 1181 edifícios e 1204 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante. O número de unidades não habitacionais é de 76, destacando-se as unidades vagas com 31 unidades, os serviços com 30 e o comércio com 5 unidades.

O bairro é constituído por quatro conjuntos ou núcleos principais, o Bairro da Malagueira que apresenta três unidades e o Monte Redondo e Torrão intercalados entre si por espaços abertos, que acompanham os principais eixos viários, a Avenida da Malagueira com direção este-oeste e a avenida do Dique, com direção norte-sul. Os traçados das vias estruturantes são autónomos relativamente ao tecido edificado. Existem alguns espaços não ocupados a norte e poente e alguns espaços não consolidados (ou urbanizados) a norte da avenida da Malagueira e a sul da e avenida Arantes de Oliveira.

Verifica-se uma concentração de comércio e serviços na envolvente da Praça Zeca Afonso e a sul da avenida da Malagueira. Ao nível dos equipamentos destaca-se as Piscinas Municipais e o Polidesportivo descoberto Geraldo Sem Pavor.

As principais artérias são a Avenida Eng. Arantes e Oliveira, a Rua do Arrife, a Avenida da Malagueira e a Rua do Dique. As duas primeiras não possuem um carácter urbano consolidado em toda a sua extensão, não existindo passeios. O espaço público verde é generoso, constituindo a maioria das artérias “ruas corredor” relativamente estreitas (com 6,7 m de largura). A Praça Zeca Afonso e o Largo 4 de Maio e alguns alargamentos constituam os espaços públicos mais relevantes.

Este bairro caracteriza-se por uma grande unidade e coerência morfotipológicas, tendo obedecido a um plano-projecto. O conjunto apresenta traçados regulares e ortogonais e oblíquos entre si, constituído por conjuntos de quarteirões de implantação quadrangular. O parcelário é uniforme, com lotes 8mx12m, ocupado com casas-pátio, com dois pisos, que obedecem a projetos tipo. O conjunto habitacional do Monte Redondo e Torrão apresenta traçados regulares e ortogonais, composto de bandas de moradias unifamiliares.

Espaços de desafio:

Espaço aberto (miradouro sobre o Centro Histórico de Évora) entre as Fontanas, Santa Maria e Malagueira e espaço adjacente às Piscinas Municipais.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Avenida Eng. Arantes e Oliveira e Rua do Arrife. Articular o Bairro da Malagueira com as Fontanas. Colmatar o espaço aberto (miradouro sobre o Centro Histórico de Évora) entre as Fontanas, Santa Maria e Malagueira e o espaço adjacente às Piscinas Municipais. Qualificar os espaços públicos e acentuar áreas de permanência. Diversificar usos e estruturar núcleos de atividades.

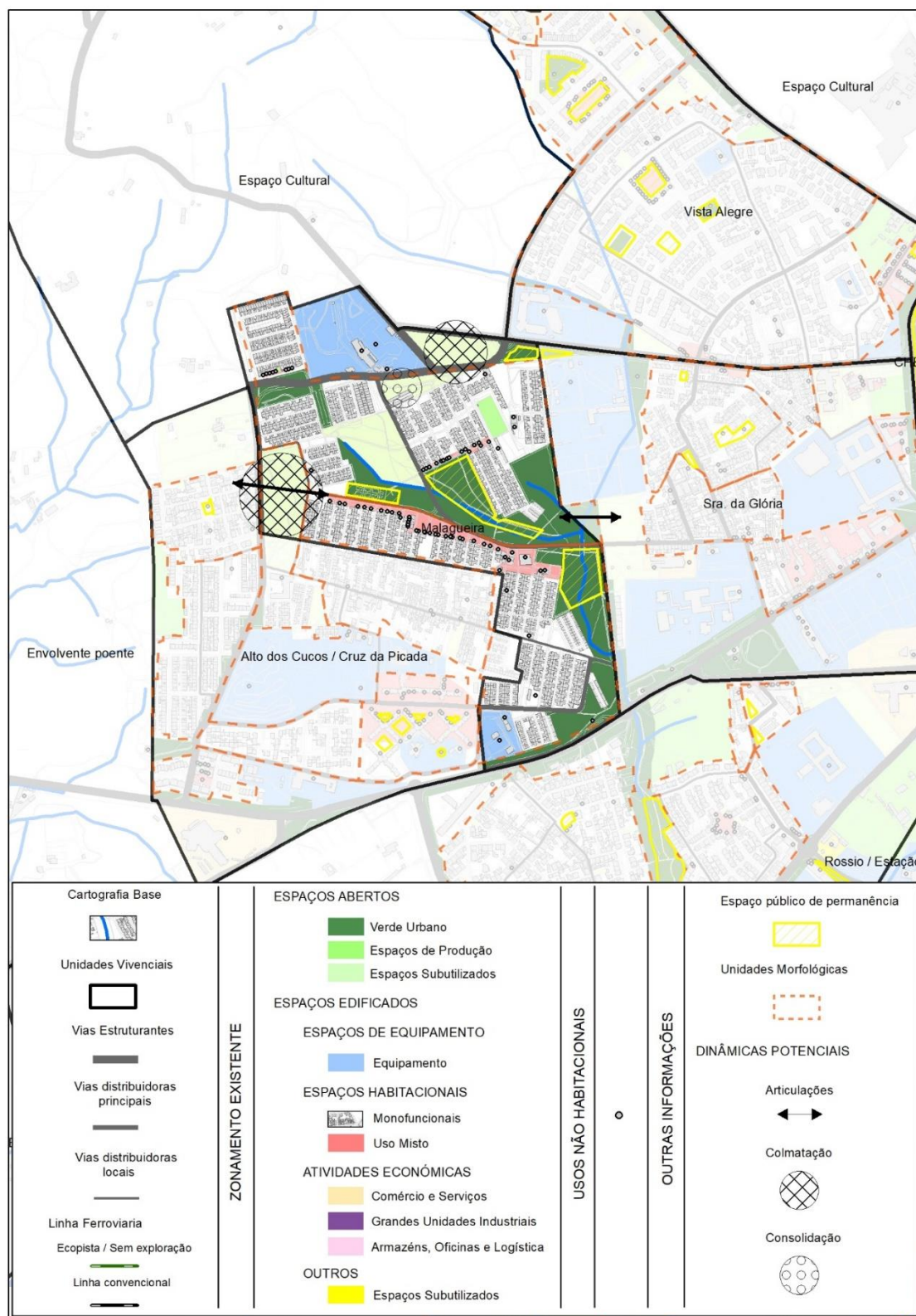


Figura 28 – UV da Malagueira

4.18 Alto dos Cucos / Cruz da Picada

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Esta unidade vivencial com uma área de 51ha integra solo urbano e uma pequena área afeta ao Solo Rústico, sendo delimitada a norte pelo Bairro das Fontanas e pela Avenida das Fontanas até ao Bairro de Sta. Maria, a este pelo seu limite integrando o Bairro da Cruz da Picada até à Avenida Túlio Espanca, seguindo por esta a sul e pelo limite norte na Quinta da Sagrada Família até ao Évora Hotel, e a oeste por este, pelo Bairro do Alto dos Cucos e Fontanas. Esta unidade apresenta um grau de consolidação significativo, persistindo, contudo, a norte, nas Fontanas e junto ao Bairro da Malagueira, espaços abertos subutilizados.

A população residente em 2021 é de 2974 indivíduos, 828 edifícios e 1402 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante. O número de unidades não habitacionais é de 68, destacando-se os serviços com 17 unidades, as unidades vagas com 16, e resposta de associações com 12 unidades (valor influenciado pelas respostas da ADBES - Associação Desenvolvimento e Bem Estar Social da Cruz da Picada).

A unidade é composta pelos núcleos de génese espontânea das Fontanas e Santa Maria, por alguns quarteirões do Bairro da Malagueira, pelo conjunto habitacional da Cruz da Picada, pelo Bairro do Escurinho, pelo conjunto da Vila Académica e pelo Bairro do Alto dos Cucos. Existe um tecido urbano heterogéneo, composta por diversos núcleos e conjuntos com usos predominantemente habitacionais, diferenciados do ponto de vista da sua génese e da sua estrutura e forma.

As principais artérias são os eixos viários da avenida das Fontanas, com direção norte sul (a poente) e a avenida do Escurinho e rua de Santa Maria, com direção este-oeste, a sul a este/nordeste. Com exceção da rua de Santa Maria, estas artérias constituem espaços canais autónomos em relação ao tecido edificado. Existe um núcleo de comércio e serviços, incluindo equipamentos e associações, na Cruz da Picada. Os equipamentos coletivos mais importantes são o Jardim de Infância e EB1 da Cruz da Picada, a ADBES, a APPACDM de Évora - Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental, o Circuito de Manutenção da Mata do Escurinho e o Centro Social Nossa Senhora Auxiliadora. Os espaços públicos têm perfis e características diversas, sendo relativamente exíguos nas Fontanas e em Santa Maria e na Malagueira, destacando-se as praças e alargamentos da Cruz da Picada e alguns alargamentos na Vila Académica e Alto dos Cucos. Como espaço verde destaca-se a Mata do Escurinho.

As unidades morfotipológicas são muito diferenciadas. Nas Fontanas os traçados são predominantemente regulares e os quarteirões apresentam uma geometria de quadriláteros, sendo ocupados com moradias unifamiliares ou bifamiliares, isoladas ou em banda, com logradouro fronteiro. Em Santa Maria os traçados são parcialmente regulares e os quarteirões apresentam geometrias diversas, sendo os lotes muito profundos, sendo edificada, por vezes, apenas numa frente de rua, com moradias unifamiliares em banda, predominantemente térreas e com implantação confinante com o espaço público, existindo lotes ocupados em profundidade com pátios coletivos. O Bairro da Cruz da Picada é constituído por um conjunto de bandas isoladas de habitação coletiva, com implantação em contígua entre si definindo entre si largos e alargamentos. O conjunto do Escurinho apresenta quarteirões com geometrias diversas, ocupados por moradias unifamiliares pré-fabricadas térreas, com alinhamentos diferenciados e logradouros fronteiros. O Alto dos Cucos apresenta quarteirões com geometria retangulares, lotes uniformes, ocupados com moradias unifamiliares em banda com implantação confinante com o espaço público. O conjunto da Vila Académica apresenta quarteirões com geometrias diversas, ocupados com moradias em banda e bandas de habitação coletiva, com logradouros fronteiros e com implantação adjacente ao espaço público.

Espaços de desafio:

Espaço aberto (miradouro sobre o Centro Histórico de Évora) entre as Fontanas, Santa Maria e Malagueira.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Avenida do Escurinho e Rua Dr. Fernando José Soares Pinheiro. Articular o conjunto habitacional das Fontanas com a Malagueira. Consolidar a área nascente do Alto dos Cucos e a área entre a Malagueira e Sta. Maria (Rua do Rochedo) e colmatar o espaço aberto das Fontanas norte e o espaço entre as

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Fontanas, Santa Maria e Malagueira. Reabilitar os pátios coletivos do Bairro de Santa Maria e requalificar o Bairro. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência). Diversificar usos e estruturar núcleos de atividades.

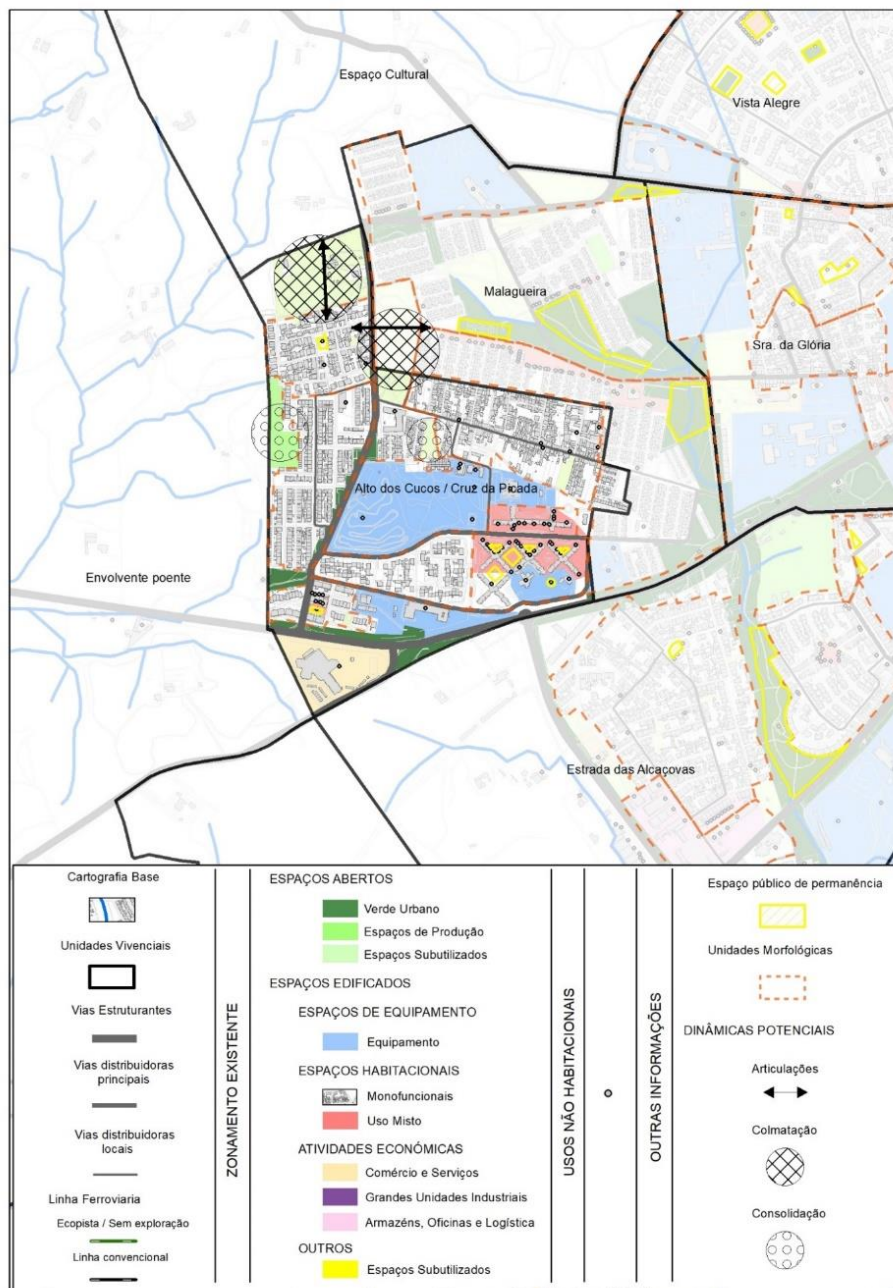


Figura 29 – UV do Alto dos Cucos /Cruz da Picada

4.19 Vista Alegre

Esta unidade vivencial com uma área de 56ha integra apenas solo urbano, sendo delimitada pelo conjunto habitacional da Torralva e a ER114-4, a este pelo troço da circular à muralha, a sul pela Avenida Eng. Arantes e Oliveira e a oeste pelo troço da Avenida Rui Couto até ao conjunto habitacional da cartuxa. No setor urbano o grau de consolidação é elevado, existindo apenas pequenos espaços vazios subutilizados e espaços de produção por preencher.

A população residente em 2021 é de 3201 indivíduos, 680 edifícios e 1656 alojamentos. A nível funcional o uso habitacional é dominante. O número de unidades não habitacionais é de 114, destacando-se os serviços com 74 unidades, o comércio com 21 e as unidades vagas com 10 unidades.

O tecido urbano é compacto e consolidado e relativamente homogéneo. Identificam-se o núcleo de génese espontânea da Torralva, a norte, o conjunto da Torralva-Vilas da Cartuxa, o Bairro da Vista Alegre e o conjunto da Horta da Porta. O tecido urbano confina a norte com espaços rústicos, e a poente, com a colina do Alto de S. Bento.

A função habitacional é dominante nesta unidade, existindo alguns núcleos de comércio e serviços, designadamente na Horta da Porta, no cruzamento das Avenidas Batalha do Salado e Eng.º Arantes de Oliveira, na galeria comercial adjacente à Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, e na Torralva-Vilas da Cartuxa. Existe ainda uma pequena área de atividades económicas a norte, na Torralva. Localizam-se nesta unidade vários equipamentos educativos, a Escola Básica do 1º Ciclo da Vista Alegre, a Escola Básica Manuel Ferreira Patrício (EB123 com pré-escolar da Malagueira) e ainda o equipamento social de São Miguel.

Os traçados são predominantemente curvilíneos e ortogonais. As principais artérias, para além das que delimitam a unidade, são as avenidas de S. Bento, Rui Couto, Batalha do Salado e Arquitectos Arruda. O espaço público é generoso, com diversas praças e pracetas e alargamentos. Destacam-se duas praças com espaços ajardinados na Vista Alegre, outra nas Vilas da Cartuxa e a praça da Horta da Porta.

Identificam-se quatro unidades morfológicas nesta unidade. A norte, o núcleo da Torralva apresenta quarteirões com geometrias variáveis ocupados com moradias unifamiliares em banda e isoladas predominantemente térreas e com logradouros fronteiros. O núcleo da Torralva-Vilas da Cartuxa apresenta traçados predominantemente ortogonais e curvilíneos e quarteirões com geometrias diversas, ocupados com moradias unifamiliares em banda, confinantes com o espaço público e com logradouros fronteiros e em banda, existindo diversos blocos de habitação coletiva em banda, confinantes com o espaço público e com logradouros fronteiros. O Bairro da Vista Alegre apresenta traçados predominantemente curvilíneos e ortogonais e quarteirões com geometrias diversas, ocupados predominantemente com moradias bifamiliares em banda com logradouros fronteiros, existindo algumas moradias unifamiliares isoladas e geminadas com logradouros fronteiros, assim como alguns conjuntos de habitação coletiva em banda. O conjunto da Horta da Porta apresenta traçados ortogonais e quarteirões com geometrias diversas ocupados com bandas de habitação coletiva, existindo um edifício de serviços.

Espaços de desafio:

Espaço aberto adjacentes à muralha.

Insuficiências e potencialidades:

Qualificar o eixo da Avenida Eng. Arantes e Oliveira. Articular espacialmente o Bairro da vista Alegre com a envolvente à muralha, o Bairro António Sérgio, e com a Torralva-Vilas da Cartuxa. Consolidar os conjuntos da

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Torralva-Vilas da Cartuxa. Qualificar os espaços públicos e promover a execução de espaços verdes (áreas de permanência).

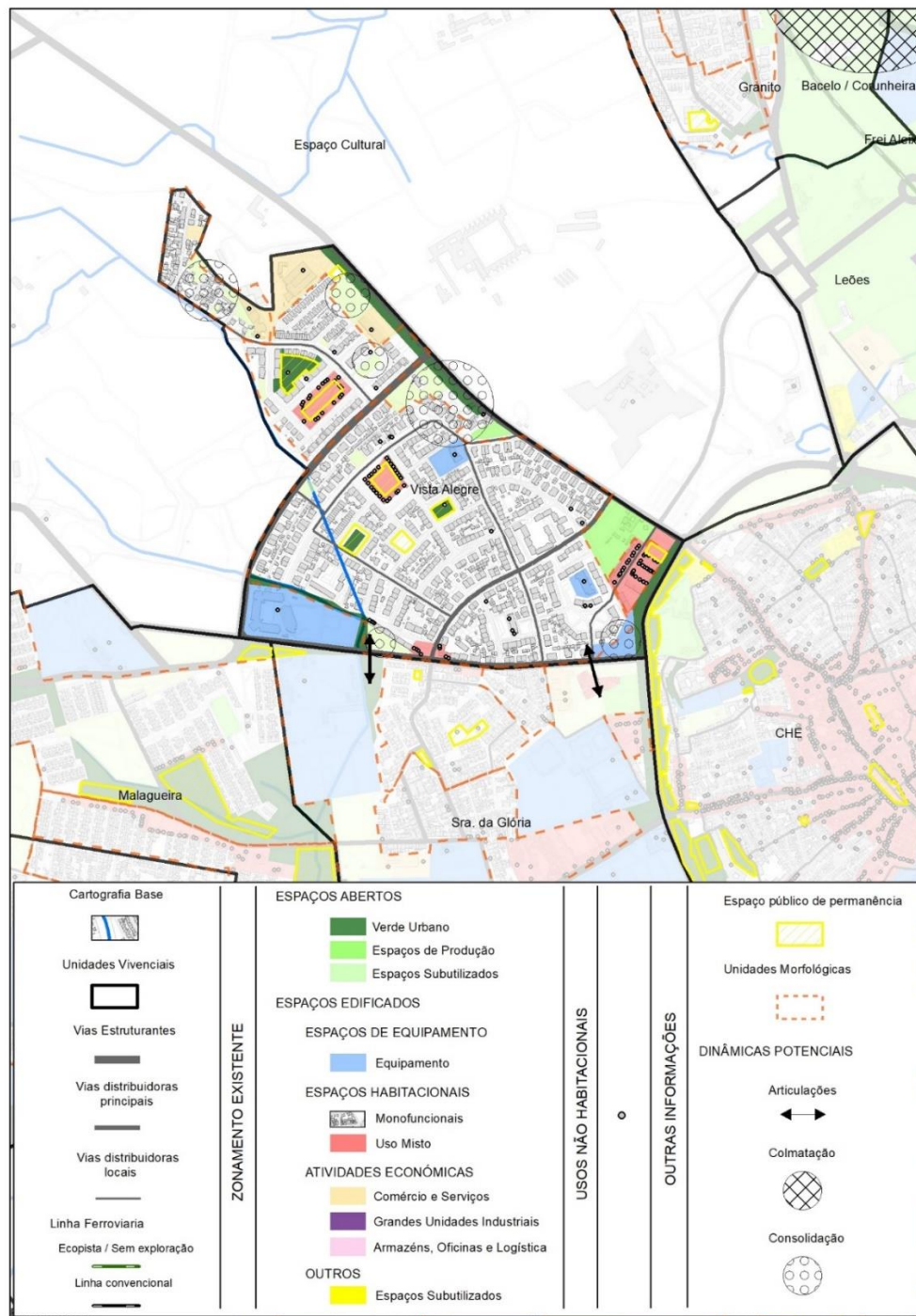


Figura 30 – UV da Vista Alegre

4.20 Espaço Cultural

Esta unidade surge integrada nesta análise tal como o Espaço Cultural, por integrar a cidade alargada, estando formal e funcionalmente ligada à cidade.

Apresenta uma área de 372ha sendo delimitada pela envolvente noroeste da cidade que se desenvolve desde a periferia rural até à área adjacente ao Centro Histórico de Évora. Integra um conjunto de quintas de recreio e produção e de elementos de valor patrimonial, Convento da Cartuxa e de São Bento de Cástris, Forte de Santo António e o Aqueduto da Água da Prata, assumindo-se como um conjunto que define uma Paisagem Patrimonial Monumental. Localiza-se nesta unidade junto à cidade as Hortas Urbanas e o equipamento educativo Jardim de Infância do Penedo de Ouro.

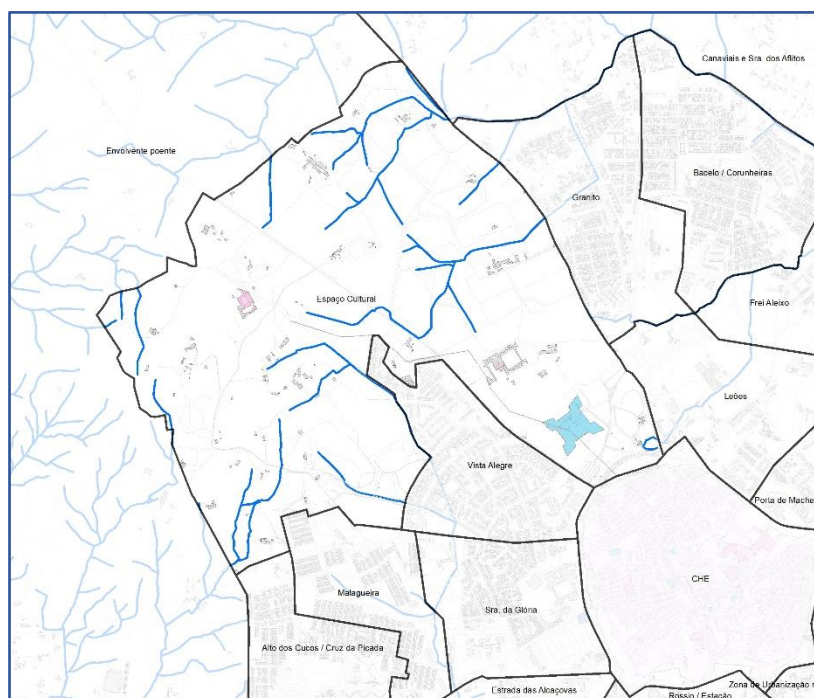


Figura 31 – UV do Espaço Cultural

5. Diagnóstico – avaliação da estrutura e da forma urbana

5.1 Insuficiências persistentes

É patente no teor deste relatório a persistência na área urbana de Évora, durante as últimas décadas, de diversas insuficiências, de que destacamos:

- a) Estrutura urbana com desequilíbrios, ao nível da distribuição dos espaços urbanizados e dos diferentes usos:
 - A relativa monofuncionalidade e a especialização funcional permanecem uma realidade, patente na concentração de zonas de atividades económicas na cidade sul e na coroa de bairros residenciais;
 - Fragmentação espacial e desarticulação entre setores urbanos, sendo esta mais evidente entre a cidade-norte e os setores este e oeste, assim como entre diversos bairros ou conjuntos urbanos contíguos;
 - Insuficiente articulação entre o tecido edificado e os eixos viários fundamentais;
 - Os espaços verdes urbanos distribuem-se de forma desigual nos diversos setores urbanos, localizando-se os espaços de maior dimensão na cidade intramuros e na cidade – oeste.
- b) Deficiente estruturação e qualificação dos espaços urbanos, designadamente:
 - A hierarquia dos espaços urbanos é pouco clara e pouco coerente nalguns conjuntos, a norte (Bacelo, Pites e Frei Aleixo) e a nascente do antigo ramal de Mora;
 - A descontinuidade da rede viária é evidente nas vias circulares ou concêntricas e algumas vias distribuidoras principais não apresentam continuidade (no Granito, Horta das Figueiras, e Malagueira), não articulando os diversos bairros ou núcleos, identificando-se diversos *missing links*;
 - O sistema de espaços públicos - praças, praças e largos - apresenta igualmente descontinuidades e não obedece a uma hierarquia clara, nem se articula de forma coerente com a rede viária fundamental ou com alguns conjuntos edificados;
 - Identificam-se diversos eixos que não adquiriram o carácter de espaços urbanos coerentes e qualificados, permanecendo caminhos ou meros eixos viários, sem urbanização adjacente e sem condições de acolhimento do peão.
- c) Persistem na cidade de Évora áreas com insuficiências de estrutura e espaço público e que correspondem a núcleos de génese espontânea (evidenciando-se entre eles, o Frei Aleixo, Comenda, Senhora da Saúde, Senhora do Carmo, Senhora da Glória, Santa Maria) com as seguintes características:
 - Ausência de coerência formal ao nível dos traçados e do cadastro, da geometria e ocupação dos quarteirões, dos modos de implantação, alinhamentos e volumetrias do tecido edificado;
 - Alguns quarteirões apresentam elevada percentagem de ocupação dos lotes, em muitos casos associados com a existência de pátios coletivos;
 - Os espaços públicos são muitas vezes exíguos e pouco qualificados (ausência de passeio).

5.1.2 Da análise efetuada identificam-se **sete problemáticas persistentes no espaço urbano** que constituem desafios (ver tabela 5 e figura 32):

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

- Eixos viários estruturantes não qualificados – Estrada da Igrejinha, Estrada da Chainha, CM1088 (Estrada dos Canaviais), EN18 (Estremoz), Rua Antiga Estrada de Beja, Rua Antiga Estrada de Almeirim, Avenida Túlio Espanca, Avenida Engenheiro Eduardo Arantes de Oliveira, Avenida Rui Couto, EN380 (Estrada das Alcáçovas) e EN254 (Estrada do Redondo).
- Articulações inexistentes – Cidade intramuros/Circular à Muralha-Norte, Cidade Intramuros/Leões, Cidade Intramuros/Zona de Urbanização n.º1, Cidade Intramuros/Avenida de Lisboa, Bacelo/Bacelo Norte, Bacelo Oeste/Granito Norte, Frei Aleixo/Coronheiras, Pites/Granito Sul, Avenida Leonor Fernandes/Rua de Timor/Tapada do Matias/Av. dos Combatentes, S. José da Ponte, Almeirim/PITE, Rua da Horta das Figueiras/EN380(Alcáçovas), EN380(Alcáçovas)/Avenida de S. Sebastião, Vila Lusitano/Torregela, Senhora da Glória/Malagueira, Senhora da Glória/Circular à Muralha.
- Áreas não edificadas de dimensão significativa – Norte/Leões, Quinta Barbarrala/PITE/Cabeço Arraial/Almeirim, Porta do Raimundo/Avenida Sanches Miranda.
- Áreas não consolidadas/estruturadas – Bacelo Norte/Bacelo Oeste, Granito Norte/Bacelo Oeste, Pites/Coronheiras, Tenente Pereira/Leões/Horta das Tâmaras, Chafariz D’El Rei/Horta dos Malhões/Tapada do Matias, S. José da Ponte, Cabeço do Arraial, Zona Industrial de Almeirim Norte/Quinta de Alcântara, Bairro da Casinha, Avenida Túlio Espanca/Gancho, Quinta de Santa Catarina/Salesianos.
- Áreas subutilizadas e obsoletas (tabela 5):

Tabela 5 – Espaços obsoletos

ESPAÇOS OBSOLETOS	
	áreas (m2)
Manutenção Militar	28324,48
IROMA	38399,73
Ex EPAC	8734,53
Ex Quimigal	3605,94
Antigos Silos EPAC	17497,00
Ex Junta do Azeite	10982,57
Antigo Viveiro Florestal	19307,53
Antigo Viveiro Florestal	27537,01
Antigo Viveiro Florestal	1357,21
Antiga Fábrica da Bolota	44160,56
Ex SOMEFE	5356,79
Depósito de material dos CTT	11742,48
Hospital Distrital (Espírito Santo)	32812,70
Quartel General da Região Militar Sul	22171,40
Ex. Q.G. - atual Direção de Formação do Exército	7824,37
área total	279814,30

- Áreas com processo de renovação em curso – Bairro do Escurinho.
- Áreas consolidadas com insuficiências de estrutura e espaço público – Frei Aleixo Nordeste, Comenda, Senhora da Saúde (Sul), Chafariz D’El Rei, S. José da Ponte, Avenida Combatentes/Avenida Diana de Liz/Avenida dos Combatentes, Senhora do Carmo, Senhora da Glória Nascente, Santa Maria.

Tabela 1 - Centralidades e núcleos de atividades.....	15
Tabela 2 – Pátios coletivos	39
Tabela 3 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas	45
Tabela 4 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas	48

Tabela 5 – Espaços obsoletos	91
Tabela 1 - Centralidades e núcleos de atividades.....	15
Tabela 2 – Pátios coletivos	39
Tabela 3 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas	45
Tabela 4 – Quadro síntese de caracterização das unidades morfológicas	48
Tabela 5 – Espaços obsoletos	91

Tabela 6 – Síntese de insuficiências e potencialidades

	INSUFICIÊNCIAS E POTENCIALIDADES	DESCRIÇÃO	PROGRAMA
1	Eixos viários estruturantes não qualificados	mantém, total ou parcialmente, o perfil de caminhos ou meros eixos viários, sem condições adequadas para suportar circulação pedonal	Qualificação
2	Articulações inexistentes	Inexistência de articulação entre espaços urbanos contíguos, que contribuem para a descontinuidade e fragmentação urbana	Articulação
3	Áreas não edificadas de dimensão significativa	Grandes áreas que carecem de colmatagem urbana, incluindo espaços verdes, espaços abertos subutilizados ou espaços de produção agrícola de grandes dimensões	Oportunidade - colmatagem; verde urbano
4	Áreas não consolidadas/estruturadas	Áreas não consolidadas, nem estruturadas que necessitam de intervenção para melhorar a estruturação do território. Áreas que incluem espaços parcialmente ocupados, espaços subutilizados ou devolutos.	Consolidação
5	Áreas subutilizadas ou obsoletas	Espacos construídos subutilizados e com ocupação obsoleta, como antigas unidades fabris, armazéns ou equipamentos desativados.	Renovação
6	Áreas com processo de renovação em curso	Conjunto de construções pré-fabricadas alvo de programa de renovação (Bairro do Escurinho)	Renovação
7	Áreas consolidadas com insuficiências de estrutura e espaço público	Áreas caracterizadas pela heterogeneidade da geometria dos quarteirões, quarteirões densamente ocupados ou com uma única frente de rua construída, descontinuidades espaciais e exiguidade dos espaços públicos, ou onde subsistem espaços abertos subutilizados.	Estruturação e requalificação do espaço público

5.2 Potencialidades

A análise da estrutura e da forma urbanas permitem-nos identificar aspetos que consideramos globalmente positivos e que devem ser potenciados:

- O território apresenta, de modo geral, um povoamento concentrado e a cidade possui um centro bem definido e verifica-se um claro contraste cidade-campo e um tecido urbano relativamente contínuo;

- b) A cidade é permeável aos espaços rurais, existindo diversas áreas onde o espaço rural se relaciona com o espaço urbano com a presença de elementos naturais e paisagísticos, nomeadamente, linhas de água (ribeiras ou rios);
- c) O nível de equipamentos e de infraestruturas de nível regional existente e a proximidade do Centro Histórico da Cidade às principais infraestruturas de transporte público, terminais rodoviário e ferroviário;
- d) Persistem espaços intersticiais não urbanizados, por vezes com dimensão significativa e espaços parcialmente ocupados ou ainda não consolidados (prédios e lotes não ocupados) passíveis de ações de colmatação com potencial de transformação urbana (ver tabela 5);
- e) Identificam-se diversos espaços construídos subutilizados, relativamente centrais, designadamente antigas unidades fabris e espaços de armazenagem e que constituem “espaços de oportunidade” que podem vir a suportar projetos estratégicos e dar resposta a carências identificadas (ver tabela 5);
- f) Preservação da cidade intramuros, controle da urbanização na sua envolvente e preservação do património classificado, possuindo a cidade uma silhueta monumental icónica, visível a partir de diversos pontos e setores e que é garantida pela contenção e harmonização da altura média do edificado;
- g) O tecido edificado apresenta uma relativa unidade em termos tipológicos, nas volumetrias e nas cérceas, tendo os edifícios, na sua maioria dois pisos, atingindo pontualmente, os três ou quatro pisos, sendo o revestimento a branco generalizado.

5.3 Desafios preliminares para o planeamento

Neste relatório e no diagnóstico identificámos um conjunto de desafios preliminares para o planeamento e gestão urbanística, tais como:

- a) Coerência urbana, ao nível da distribuição dos usos, da continuidade dos espaços urbanos e da coerência morfotipológica;
- b) Equilíbrio espacial da cidade, estruturando e qualificando todos os sectores urbanos;
- c) Unidades vivenciais (bairros) equilibradas ao nível dos usos (dotadas de centralidades locais) e qualificadas (espaços verdes e espaços públicos, equipamentos e infraestruturas);
- d) Multifuncionalidade, equilibrando a distribuição as atividades económicas e a promovendo a plurifuncionalidade dos bairros/setores de forma a dotar estes espaços das funções centrais;
- e) Manutenção da plurifuncionalidade intramuros e estruturação de rede de centralidade e núcleos de atividades;
- f) Articulação espacial de setores e núcleos urbanos contíguos;
- g) Colmatação de espaços de oportunidade (intersticiais) de modo a,
 - Urbanizar o hiato entre o Centro Histórico de Évora e o conjunto norte Bacelo-Coronheiras;
 - Consolidar e qualificar a envolvente ao Centro Histórico de Évora;
- h) Estruturação e consolidação de conjuntos ou bairros, parcialmente consolidados, ou áreas sem coerência urbanística.
- i) Renovação dos espaços subutilizados e obsoletos, conferindo-lhe um novo uso;
- j) Qualificação dos espaços urbanos e dos conjuntos edificados, associando o sistema de espaços públicos a usos mistos, de modo a fomentar a sua apropriação e a permanência, através de,
 - Qualificação de eixos urbanos, promovendo um sistema de espaços públicos coerente qualificado que se articule com o edificado;
 - Incremento da estrutura ecológica urbana e dos percursos pedonais e cicláveis;

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

- Conectar os conjuntos e espaços urbanizados com a envolvente rural, estabelecendo contínuos verdes, corredores, com expressão territorial, aproveitando os elementos naturais em presença, as linhas de água, em articulação com os outros elementos do espaço urbano (património cultural, percursos e antigos ramais ferroviários, espaços abertos não urbanizados, espaços edificados subutilizados);
- k) Preservação da paisagem histórica urbana e integração do património edificado na vida contemporânea, e conservação integrada da cidade intramuros, que deve manter a sua centralidade funcional, cultural e simbólica na cidade;
- l) Assegurar a diversidade e complementaridade tipológica, respondendo à procura habitacional e promovendo a desejável plurifuncionalidade;
- m) Completar a rede viária fundamental, assumindo esta uma maior continuidade e coerência sendo prioritária a execução de vias circulares, nomeadamente da circular nascente.

Por último, avançamos com as seguintes notas:

- As unidades vivenciais deverão ser o quadro de referência espacial para a o planeamento urbano e para a programação e espacialização das políticas setoriais;
- Os “vazios urbanos” existentes, ou os espaços parcialmente urbanizados, assim como os espaços subutilizados ou obsoletos devem viabilizar a estruturação, consolidação e colmatação urbana, assim como a execução de novos espaços verdes urbanos.

5.3.1 Aponta-se ainda para **algumas recomendações** que se julgam importantes na estruturação e qualificação da cidade:

- Necessidade de reequilibrar os usos a norte, criando aqui áreas de dimensão significativa que possam acolher atividades económicas, como atividades especializadas (como “terciário avançado” e centros tecnológicos);
- criação de um espaço verde de dimensões significativas a partir do corredor ecológico da ribeira dos clérigos associado a um equipamento coletivo multiusos que poderá servir de ancora para a dinamização da transformação urbana deste setor;
- A valorização da linha de água que atravessa a zona desportiva até à Ribeira da Torregela poderá ser o elemento potenciador/chave para a definição de uma zona verde de dimensão significativa até à porta do Raimundo, associada a usos habitacionais na frente de rua;
- Mais a sul, na zona industrial, a existência de linhas de água associadas a leito de cheia (REN), assume importância numa área fortemente ocupada com espaços de atividades económicas onde se torna necessário um espaço aberto generoso para fruição e ligação entre conjuntos;
- A necessidade premente de qualificar os principais eixos viários de entrada na cidade, que muitas vezes são meras estradas, sem passeios e arborização, sem perfil urbano, não se distinguindo a saída da área rural e entrada na cidade;
- Definição de uma rede pedonalizada e clicável coerente com uma boa cobertura territorial por forma a promover as deslocações diárias por meios suaves

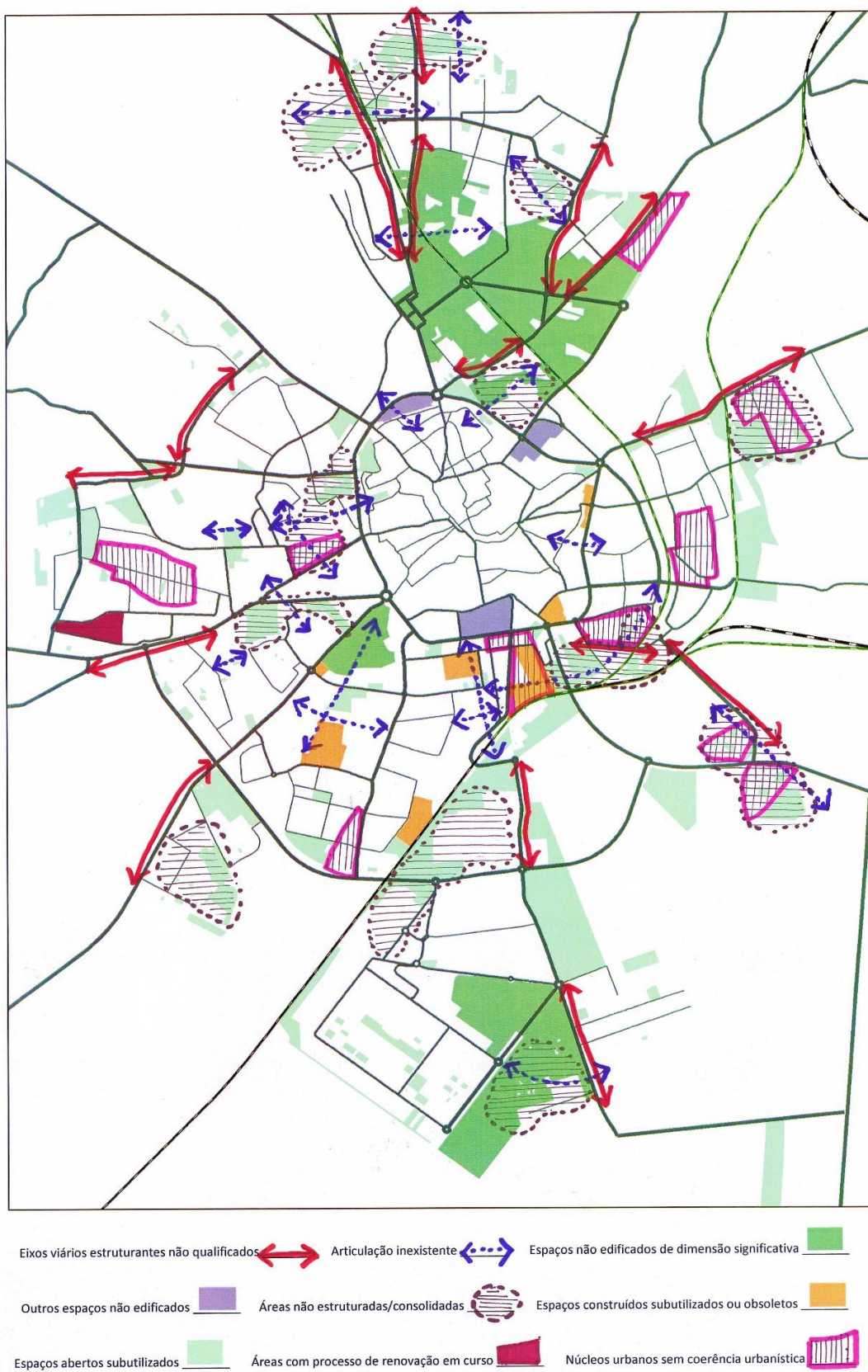


Figura 32 - Desafios preliminares para o planeamento

Referencias bibliográficas:

Câmara Municipal de Évora (1999) Caracterização morfológica e tipológica dos bairros e zonas industriais (cidade extramuros)- Plano de Urbanização de Évora: Relatório 12, Análise.

Miranda, Eduardo (2014) O Centro Histórico e as Centralidades de Évora – Dinâmicas Urbanas e Organização Espacial. Dissertação de Mestrado em Urbanismo e Ordenamento do Território (Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa).

Salgueiro, T. B. & Cachinho, H. (coord) (2007) A Avaliação dos Impactos dos Centros Comerciais na Cidade de Évora: Relatório Final.(Lisboa: GECIC – Grupo de Estudos da Cidade e Comércio, Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa).

Simplício, M. D. (1997) – Evolução e Morfologia do Espaço Urbano de Évora. Dissertação Para Obtenção do Grau de Doutor em Geografia, na Especialidade de Geografia Humana (Évora: Universidade de Évora).

Simplício, M. D & Alegria, J. M. (2003) Organização Funcional e Terciária de Évora - Um Contributo Para o Ensino da Geografia, apogeo, revista da associação de professores de geografia, n.º 25-26, Dezembro de 2003, pp.10-20.

ANEXO

Caracterização das unidades morfotipológicas

Caracterização das unidades morfotipológicas

A caracterização efetuada baseia-se na análise dos traçados e malhas, cadastro, carácter dos quarteirões característicos do espaço público e do tecido edificado.

Parâmetros urbanísticos apurados: Índice de utilização bruto (IUB), Densidade Habitacional (DH), número de pisos.

1. Expansão urbana do início do século XX

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach. m)	Índ. útil. líquido	Índ. útil. bruto
Hab. Em banda (unif/bif/colect)	1-2	250-500	10-12-15	1,0-1,5	0,5-0,6
Hab. unif isolada	2	700-800		0,5-0,6	

1.1

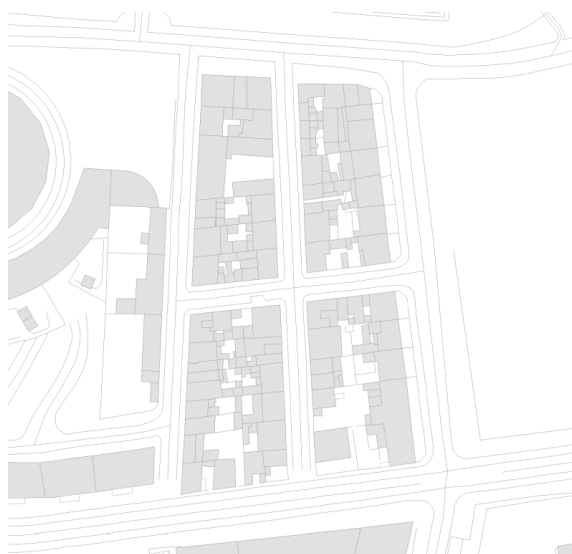
Rossio Ocidental

O conjunto do Rossio Ocidental tem traçados ortogonais e oblíquos entre si e é composto por quarteirões compactos, com lotes com dimensões regulares e geometrias de implantação de quadriláteros. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em banda, com dois pisos, com fachadas confinantes com limite do lote e duas frentes de moradias com logradouros fronteiros.

Foto Aérea



Cartografia



Fotografias



1.2 Avenida dos Combatentes / Avenida Barahona

Estrutura urbana aparentemente planeada, formando quarteirões, a partir dos eixos retilíneos arborizados que unem a estação de caminho de ferro ao centro histórico (segunda metade do século XIX).

Os traçados regulares, são ortogonais e oblíquos entre si e os quarteirões tem dimensões diversas e geometrias de quadriláteros regulares e imperfeitos. Os eixos dominantes, as duas avenidas, têm direção norte-sul. O parcelário com dimensões e geometrias diversas, com assinalável irregularidade.

As tipologias e alinhamentos são diversos, assim como os usos do solo. O conjunto acolhe outros usos para além de habitação, incluindo serviços, logística e equipamento, assim como antigos espaços industriais devolutos e espaços abertos e não construídos. O tecido edificado não apresenta unidade, coexistindo moradias unifamiliares isoladas (algumas em lotes maiores, das 1920 /50) e em banda, de um ou dois pisos, moradias bifamiliares e habitação coletiva em banda, existindo alguns pátios coletivos.

As frentes de rua são continuas e descontínuas e existem fachadas confinantes com o espaço público e fachadas de algumas moradias com afastamentos ao limite do lote.

2. Núcleos de génese espontânea

O Conjunto de bairros tem origem não planeada surgidos até aos anos 1940/50 (sobretudo na década de 40 (CME, 1994). A forma urbana é predominantemente regular e parcialmente ortogonal, formando quarteirões, apoiada em estradas que se dirigem ao Centro Histórico, formando núcleos relativamente autónomos. Em regra, as malhas e a ocupação, dos lotes são menos densos e as vias são mais estreitas quanto maior é a distância à cidade intramuros (CME, 1994).

Os edifícios de habitação unifamiliar em banda possuem, predominantemente, um piso, dominando a arquitetura rural alentejana. Observam-se morfologias mais urbanas nos bairros mais próximos do centro, onde coexistem com frequência edifícios de 2 piso construídos após os anos 50, nos lotes livres (CME, 1994).

Verifica-se ausência de unidade ao nível da geometria de implantação dos edifícios, dos alinhamentos, volumetria e cêrceas, ou seja, da coerência das frentes de rua. Observam-se quarteirões onde subsistem espaços abertos de dimensões significativas, e os lotes apresentam diversas dimensões e geometrias, assim como as frentes construídas, algumas com descontinuidade, existindo quarteirões com apenas uma frente de rua. Paralelamente, outros quarteirões apresentam elevada percentagem de ocupação dos lotes, lotes ocupados em profundidade, em muitos casos associados com a existência de pátios coletivos.

De um modo geral, as frentes construídas não apresentam unidade e continuidade ao nível dos modos de implantação, alinhamentos e volumetrias e os espaços públicos não apresentam uma hierarquia clara e são muitas vezes exíguos (ausência de passeio).

O padrão não regular de ocupação dos quarteirões com percentagem de ocupação elevada verifica-se no Frei Aleixo, Senhora da Saúde (conjunto a sul), Rossio-Sul, Senhora da Glória e Três Bicos.

Estes núcleos coincidem, parcialmente, com áreas não consolidadas, com carência de funções centrais, alguns dos quais integram edificado sem condições de habitabilidade e conjuntos sem coerência urbanística.

Estes conjuntos podem agrupar-se em dois, considerando o carácter morfológico, designadamente o grau de regularidade ou de “organicidade” da forma urbana (ou seja, a presença de geometrias irregulares nos traçados) e na existência de espaços abertos de dimensão significativa no interior dos quarteirões:

- o Frei Aleixo (S.), Comenda, S. José da Ponte, Senhora do Carmo, Gancho, Senhora da Glória (E.) Santa Maria, Três Bicos;
 - o Traçados parcialmente irregulares, com quarteirões com geometrias diversas e espaços públicos exíguos; O cadastro é irregular, existindo quarteirões pouco compactos, com espaços abertos significativos;
 - o Tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda confinantes com o limite do lote, existindo alguns pátios coletivos; imóveis com geometrias de implantação e alinhamentos e volumetrias diversos.
- o Pites, Frei Aleixo (N.), Senhora da Saúde, Chafariz D’El Rei, Senhora da Glória (O.), Torralva;
 - o Traçados parcialmente regulares e hierarquia do espaço público pouco coerente; os quarteirões compactos têm geometria dominante de quadriláteros; O cadastro é tendencialmente regular, com ocupações dos lotes em profundidade;
 - o Tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda confinantes com os limites dos lotes, existindo pátios coletivos; imóveis com geometrias de implantação, alinhamentos e volumetrias diversos.

Chafariz D’El Rei / Sra. da Saúde, Comenda / Nogueiras (núcleo inicial) / Leões / Frei Aleixo / Pites / Torralva / Três Bicos / Senhora da Glória / Sra. Maria / Gancho / Sanches Miranda / Sra. do Carmo / S. José da Ponte (Primeiro Núcleo)

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. útil. líquido	Índ. útil. bruto
Hab. em banda (unif/bif/colect)	1-2	150-250	4 a 10 dominante - 6	0,8-1,2	0,6-0,8

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Pites

Os traçados são regulares, ortogonais e oblíquos entre si e os quarteirões apresentam geometrias diversas, que correspondem a quadriláteros regulares e irregulares. Não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, sendo as artérias muito estreitas. O cadastro é irregular, existindo lotes com dimensões e geometrias diversas. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares, predominantemente em banda, com fachadas confinantes com o espaço público e de um piso, não apresentando unidade ao nível das volumetrias e das cérceas, existindo alinhamentos diferenciados em diversas frentes de rua. Subsistem alguns espaços abertos não ocupados em vários quarteirões.

Frei Aleixo

O conjunto urbano é relativamente compacto e é constituído por dois núcleos. O bairro apoia-se num caminho com direção nordeste-sudoeste, a antiga estrada dos Canaviais (CM1088) que não possui perfil urbano e constitui uma barreira física e separa a nascente do núcleo mais central. O tecido urbano é organizado por diversas artérias transversais ao caminho referido e às vias distribuidoras, com direção dominante este-oeste.

Os traçados são predominantemente regulares, constituindo uma quadricula imperfeita, com artérias ortogonais entre si. Existem duas sub-unidades morfológicas que corresponde aos dois núcleos referido. Na unidade nascente os traçados são parcialmente irregulares e a geometria dos quarteirões é diversa e parcialmente irregular, sendo os espaços abertos mais generosos, incluindo os espaços públicos. A unidade poente apresenta traçados reguços/ortogonais e geometria de quarteirões mais regular, tendo estes uma ocupação mais compacta. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em banda com implantação adjacente ao espaço público, verificando-se a ocupação de quarteirões e lotes em profundidade pela existência de pátios coletivos na unidade compreendida entre a Rua do Frei Aleixo e a EN18.

Comenda

Este conjunto está apoiado em antigo caminho, que o delimita a Sul. Os traçados são regulares e ortogonais mas com descontinuidades, delimitando quarteirões com geometrias dominantes de quadriláteros regulares. Não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, sendo as artérias muito estreitas. Os quarteirões são pouco compactos, subsistindo muitos espaços abertos no seu interior. Os lotes apresentam dimensões diversas e geometrias parcialmente regulares, existindo lotes muito profundos.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares, predominantemente em banda, com fachadas confinantes com o espaço público e de um piso. Existem alguns pátios coletivos em lotes muito profundos com construções perpendiculares à frente de rua e no seu tardo, por vezes ocupados com pátios coletivos. As frentes construídas mais antigas não apresentam continuidade nem unidade ao nível da geometria de implantação dos edifícios, das volumetrias e das cérceas, existindo alinhamentos diferenciados em diversas frentes de rua. Os novos loteamentos apresentam regularidade ao nível dos traçados e unidade ao nível do tecido edificado imóveis (moradias em banda).

Senhora da Saúde

Este bairro apresenta traçados regulares e parcialmente irregulares, ortogonais e oblíquos entre si, com diversas descontinuidades. O espaço público não apresenta uma hierarquia clara, existe um largo-praça a sudoeste e alguns alargamentos e alguns impasses.

Identificamos no bairro duas subunidades, uma a norte, adjacente à Avenida Gago Coutinho e outra a sul da rua da Escola. Mais a norte os traçados são predominantemente regulares e ortogonais, as dimensões e geometria dos quarteirões são diversas, coexistindo quadriláteros regulares com orientação dominante norte-sul, quadriláteros de orientação dominante este-oeste e quarteirões de geometria irregular. Os quarteirões são compactos e são ocupados predominantemente com moradias unifamiliares em banda com fachadas confinantes com o limite do lote, com um e dois pisos.

Mais a sul os traçados são parcialmente irregulares e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas. O tecido edificado é constituído predominantemente por moradias unifamiliares em banda com fachadas confinantes com o limite do lote, com um e dois pisos. A geometria da implantação dos imóveis é diversa e as frentes de rua não apresentam unidade constante, nem continuidade. Alguns alinhamentos das fachadas são descontínuos e os imóveis não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cérceas. Nalguns quarteirões observa-se uma elevada ocupação do solo e existem

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

situações de ocupação dos lotes em profundidade, com construções perpendiculares à frente de rua e no seu tardo, por vezes pátios coletivos. Noutros quarteirões subsistem espaços abertos de dimensão assinalável.

S. José da Ponte

O espaço urbano desta unidade é caracterizado pela fragmentação espacial, localizando-se um núcleo a norte da EN18 e um núcleo a sul da mesma via. Não existe articulação espacial, nem espaços de transição qualificado, entre os núcleos noroeste e norte, apesar da localização contígua.

A unidade a nordeste apresenta traçados regulares e oblíquos entre si e quarteirões com geometrias diversas, sendo o tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda e isoladas com implantação confinante com o espaço público. A unidade a sudeste apresenta traçados regulares e oblíquos entre si e quarteirões com geometrias diversas, sendo o tecido edificado constituído por moradias unifamiliares em banda com implantação confinante com o espaço público e moradias unifamiliares em banda com logradouro fronteiro, existindo edificações e espaços ocupados com atividades económicas. O espaço público apresenta o carácter dos eixos rodoviários, com bermas sem passeio ou é constituído por arruamentos de dimensões exíguas e sem passeio. Não existe nenhum largo ou alargamento de dimensão significativa.

Chafariz D'El Rei

Esta unidade é constituída por dois conjuntos, um a nascente, que faz a transição para a Zona de Urbanização N.º1 e outro a poente.

Núcleo nascente

O conjunto a nascente é adjacente a um troço da antiga EN18 apresenta traçados parcialmente irregulares, com descontinuidades e alguns impasses, os quarteirões apresentam dimensões e geometrias muito diversas, predominantemente irregulares e os eixos dominantes tem direção este-oeste. A geometria do parcelário é irregular, com lotes de dimensões muito diversas. Verifica-se a existência de espaços não ocupados, designadamente no quarteirão compreendido entre a rua da Azaruja e a rua de Timor, que apresenta lotes muito profundos. O quarteirão delimitado pela rua Álvaro Gonçalves, rua conde de Monsaraz e rua de Timor, é ocupado por um espaço de produção agrícola antiga quinta. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares, e bifamiliares, isoladas, geminadas ou em banda, na sua maioria com logradouro fronteiro e com um e dois pisos. As frentes da rua da Azaruja e a frente de rua adjacente a norte da rua de Timor não apresentam unidade ao nível do conjunto edificado, os imóveis não apresentam volumetrias e das cêrceas diversas e os alinhamentos não são uniformes.

Núcleo poente

O conjunto poente apresenta traçados parcialmente regulares, ortogonais, sendo os espaços públicos exíguas (ausência de passeios). Os quarteirões são e o tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em banda com um e dois pisos com fachadas confinantes com o limite dos lotes.

Senhora do Carmo

Este conjunto tem forma triangular e é delimitado por dois antigos caminhos. Os traçados são irregulares e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas. Os quarteirões são pouco compactos, subsistindo muitos espaços abertos no seu interior. Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, predominantemente irregulares, existindo lotes muito profundos.

O tecido edificado é constituído por moradias predominantemente unifamiliares e térreas em banda, existindo alguns pátios coletivos. As fachadas, são na sua maioria confinantes com o limite do lote, existindo edifícios com logradouros fronteiros. As frentes construídas não apresentam unidade nem continuidade e existem situações de ocupação dos lotes em profundidade com construções no seu tardo e perpendiculares à frente de rua, designadamente pátios coletivos. A geometria da implantação dos imóveis também é diversa e as frentes de rua não apresentam unidade, nem continuidade, ao nível das volumetrias e das cêrceas.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Senhora da Glória

Núcleo Sul

Conjunto é delimitado por dois antigos caminhos com origem na Porta de Alconchel e com direção este-oeste. Os traçados são irregulares e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas. Os quarteirões são pouco compactos, subsistindo muitos espaços abertos no seu interior. Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, predominantemente irregulares, existindo lotes muito profundos e com ocupação com construções no seu tardo e perpendiculares à frente de rua, que correspondem a pátios coletivos.

O tecido edificado é constituído por moradias predominantemente unifamiliares e bifamiliares em banda com fachadas confinantes com o limite do lote e com um e dois pisos, existindo edifícios não habitacionais, como antigos armazéns e oficinas. As frentes construídas da avenida de S. Sebastião são continuas, embora a geometria da implantação dos imóveis seja diversa e estes não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cêrceas.

Núcleo Norte

Os traçados são parcialmente regulares, ortogonais e oblíquos entre si, existindo descontinuidades não existindo uma hierarquia clara nos espaços públicos. Os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas que correspondem a quadriláteros imperfeitos. Os quarteirões são compactos e os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, sendo estas parcialmente regulares. As frentes construídas apresentam continuidade e uma relativa unidade sendo a geometria da implantação dos imóveis diversa. Os alinhamentos são predominantemente contínuos, existindo frentes de rua com descontinuidades.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares em banda, com um e dois pisos, sendo as fachadas contíguas ao limite dos lotes. Diversos lotes são ocupados em profundidade, com construções perpendiculares à frente de rua e no seu tardo, que correspondem a pátios coletivos. Os conjuntos construídos não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cêrceas.

Santa Maria

O conjunto é apoiado em dois antigos caminhos, sendo os traçados parcialmente regulares e irregulares, sendo os espaços públicos são relativamente exíguos (ausência de passeios). Os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas e são pouco compactos, subsistindo muitos espaços abertos no seu interior. Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, sendo predominantemente irregulares, existindo lotes muito profundos, sobretudo a sul da rua de Santa Maria. Existem lotes ocupados com construções no seu tardo e perpendiculares à frente de rua, que correspondem a pátios coletivos.

O tecido edificado é constituído por moradias predominantemente unifamiliares e térreas em banda com fachadas confinantes com os limites dos lotes. A geometria da implantação dos imóveis também é diversa e os conjuntos edificados não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cêrceas.

Três Bicos

Este núcleo com implantação triangular, apresenta traçados irregulares, perpendiculares e oblíquos entre si, sendo o espaço público exíguo (ausência de passeios). Os quarteirões apresentam geometria triangular e os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, sendo tendencialmente irregulares. Dois dos quarteirões apresentam percentagem de ocupação do solo elevada.

O tecido edificado é constituído por moradias, predominantemente unifamiliares e térreas, em banda. A geometria da implantação dos imóveis também é diversa e os conjuntos construídos não apresentam continuidade, nem unidade ao nível das volumetrias e das cêrceas.

Torralva

Este núcleo apoia-se num antigo caminho com artérias transversais ao mesmo. Os traçados são regulares, perpendiculares e oblíquos ao eixo viário principal, com descontinuidades e três artérias constituem impasses. Os quarteirões possuem geometrias e dimensões diversas que correspondem a quadriláteros imperfeitos. Os lotes

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

apresentam dimensões e geometrias diversas, sendo tendencialmente regulares. Um dos quarteirões é relativamente compacto e nos restantes persistem espaços abertos, ou seja, não estão consolidados.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares, predominantemente térreas, em banda, com logradouros fronteiros. As frentes de rua não apresentam unidade, nem continuidade, sendo alguns alinhamentos das fachadas descontínuos e os conjuntos construídos não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cérceas.

3. Conjuntos de moradias legalizados

Estes bairros tiveram origem não planeada surgidos nos anos 1970. A estrutura urbana é ortogonal, apoiada em estradas que ligam ao centro histórico, formando bairros isolados do centro e entre si, em lotes maiores e com densidades mais baixas que nos bairros equivalentes das décadas anteriores (CME, 1994).

Os edifícios são predominantemente de dois pisos, sendo habitações unifamiliares, isolados, geminados ou em pequenos agrupamentos. Presença de arquitetura de “vivenda”, com recurso a formas e materiais muito diversificados, sem características locais. Depois dos anos 1970, estes bairros foram ampliados, ordenados e densificados a partir de planos de pormenor, com regularização de índices, alinhamentos e materiais existentes – cor branca e telha de barro vermelho (CME, 1994).

Os traçados regulares, predominantemente ortogonais e quarteirões com geometria retangular. A hierarquia dos espaços públicos pouco acentuada. O tecido edificado apresenta alguma diversidade, sendo constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares, isoladas, geminadas e em banda com logradouros fronteiros. As geometrias de implantação são diversas e os alinhamentos e volumetrias são diferenciados e por vezes diferenciados. Não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, sendo as artérias relativamente estreitas e existindo alguns arruamentos sem passeios.

Coronheiras (Núcleo Inicial) / Bacelo / Bacelo / Bacelo Oeste (Núcleo Inicial) / Granito Norte / Granito Sul / Fontanas / Torregela / Casinha / S. José da Ponte (Segundo Núcleo) / Horta dos Álamos

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. útil. líquido	Índ. útil. bruto
Hab. unif/bif/ isol./gemin.	2	250 - 400	6 – 8 - 10	0,8-1,0	0,6

3.1 Granito Sul

Os traçados são predominantemente regulares, com descontinuidades e os quarteirões têm geometrias e dimensões diversas que correspondem a quadriláteros imperfeitos, sendo relativamente compactos. Não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, não existindo largos, nem alargamentos. Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, tendencialmente regulares.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares, isoladas e em banda de um e dois pisos, com logradouro fronteiro. A geometria da implantação dos imóveis é diversa e as frentes de rua não apresentam unidade, nos alinhamentos das fachadas e nas volumetrias e nas cérceas.

3.2 Bacelo

Os traçados são regulares, predominantemente ortogonais, definindo uma quadricula de quarteirões com geometria de quadriláteros predominantemente retangulares. O espaço público não apresenta uma hierarquia muito acentuada, sendo algumas das artérias relativamente exíguas (ausência de passeios), sendo o eixo viário principal é a artéria com orientação sudeste-oeste e que articula o Bacelo e as Coronheiras.

O tecido edificado é constituído por moradias predominantemente unifamiliares, isoladas, geminadas e em banda predominantemente unifamiliares com um ou dois pisos e com logradouros fronteiros.

O loteamento teve génese espontânea e foi posteriormente legalizado, e algumas moradias obedecem a projecto-tipo. Implantação das fachadas das moradias: os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 1,67 – 1,76m.

3.3 Torregela

Os traçados são parcialmente regulares, ortogonais e oblíquos entre si e com descontinuidades e não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, sendo as artérias relativamente estreitas, não existindo uma via distribuidora que articula a globalidade do bairro.

Os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas de quadriláteros imperfeitos e são relativamente compactos, divididos em lotes que com dimensões e geometrias diversas, tendencialmente regulares. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares com um e dois pisos, isoladas ou em banda, com logradouro fronteiro ou com fachadas confinantes com o espaço público. As frentes construídas não apresentam unidade nem continuidade e a geometria da implantação dos imóveis é diversa e estes não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cérceas.

3.4 Casinha Norte

Identificamos neste bairro duas subunidades, uma a noroeste e uma a sudeste.

A norte, os traçados são parcialmente regulares e irregulares e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas, correspondendo predominantemente a quadriláteros irregulares, com orientações diversas. Não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, sendo as artérias relativamente estreitas. Os quarteirões são relativamente compactos e são ocupados e o parcelário apresenta uma relativa regularidade, apresentando os lotes dimensões e geometrias diversas, parcialmente regulares. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares com um e dois pisos, isoladas, geminadas e em banda, com logradouro fronteiro. As frentes construídas mais antigas não apresentam continuidade e os imóveis não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cérceas.

A sul, os traçados são regulares e ortogonais, os quarteirões apresentam geometria retangular e o modo de implantação dos imóveis e as volumetrias dos edifícios apresentam maior unidade. Os quarteirões são ocupados com moradias unifamiliares em banda com um e dois pisos com logradouros fronteiros, existindo igualmente habitação coletiva.

3.5 Casinha Sul

Os traçados são predominantemente regulares e os quarteirões apresentam geometrias que correspondem a quadriláteros regulares, não existindo uma hierarquia clara dos espaços públicos clara, sendo as artérias relativamente estreitas. Os quarteirões são relativamente compactos e o parcelário apresenta uma relativa regularidade, possuindo os lotes dimensões e geometrias diversas, sendo parcialmente regulares.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares isoladas com um e dois pisos e logradouros fronteiros, sendo os alinhamentos das fachadas predominantemente regulares.

3.6 Fontanas

Os traçados são regulares e parcialmente ortogonais e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas que correspondem a quadriláteros imperfeitos. Não existe uma hierarquia clara dos espaços públicos, sendo as artérias relativamente estreitas. Os quarteirões são relativamente compactos e os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, sendo tendencialmente regulares.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares isoladas e em banda, com dois pisos e com logradouro fronteiro e blocos de habitação coletiva. A geometria da implantação dos imóveis é diversa e as frentes de rua não apresentam unidade, nem continuidade, seja nos alinhamentos das fachadas seja nas volumetrias e nas cérceas.

3.7 Almeirim

Os traçados são regulares e ortogonais formando uma malha de quadricula imperfeita, e os quarteirões apresentam geometria retangular, com direção dominante nascente-poente. Os espaços públicos são claramente hierarquizados e existe uma praça relativamente central.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares, isoladas e em banda, predominantemente térreas e com fachadas, predominantemente confiantes com o limite dos lotes, existindo algumas moradias com logradouros fronteiros. Existem alguns conjuntos de moradias em banda que obedecem a projetos-tipo e algumas bandas de habitação coletiva. O cadastro é regular, sendo os lotes relativamente estreitos e profundos e os edifícios ocupam a frente do lote, com

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

geometrias de implantação e alinhamentos e afastamentos diversos. Os imóveis não apresentam unidade ao nível das volumetrias e das cérceas e alguns lotes não estão ocupados.

IUB = 0,39

Dimensão dos espaços públicos: 12,9m-15,3m-23,37m

Afastamento das fachadas aos limites do lote: 1,33m – 2,0m – 2,9m-8,77m-12,1m.

4. Zonas com traçados predominantemente curvilíneos

Estes bairros tiveram origem planeada, com base no Plano De Groer (1945), surgidos nos anos 1940/50. A malha é constituída por vias claramente hierarquizadas dominadas por traçados curvilíneos, valorizando simetrias e relações com o centro histórico, com forte peso de espaços públicos arborizados. As tipologias são diversificadas para estratos sociais diversificados, em núcleos de projectos idênticos, de promoção pública, ou de projecto livre muito controlado de promoção privada. Presença arquitectura do Estado Novo (CME, 1994):

O edificado é constituído por:

- o Edifícios de habitação unifamiliar de 1 a 2 pisos, em banda, para classes baixas (promoção pública).
- o Edifícios de habitação unifamiliar geminada de 2 pisos, e edifícios de habitação colectiva em banda de 3 pisos com logradouro privado, para classes médias (promoção pública).
- o Edifícios de habitação unifamiliar isolada ou geminada de 2 pisos, áreas de lote e de construções superiores aos anteriores, para classes médias a altas (promoção pública).

4.1 Zona de Urbanização N.º1

Os traçados são regulares, ortogonais e curvilíneos, com diversos impasses. Os traçados a norte e que e que correspondem a algumas das artérias mais importantes são curvilíneos, existindo, paralelamente, traçados ortogonais de carácter axial e de sentido norte-sul. A hierarquia de espaços públicos é clara, com três eixos principais, dois com direcção norte-sul e um este-oeste. A artéria secundária com orientação norte-sul, que constitui um eixo axial associado a equipamento escolar e a praça arborizada. Os espaços abertos são generosos, incluindo espaços públicos arborizados, com praças e pracetos e impasses.

Os quarteirões apresentam dimensões e geometrias diversas e organizam-se em núcleos diferenciados em termos tipológicos. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares ou multifamiliares isoladas, geminadas e em banda, com um e dois pisos e com logradouros fronteiros. As moradias em banda do Bairro da Câmara têm fachadas confinantes com o limite do lote. A poente, a frente de rua é ocupada por bandas de habitação coletiva com três pisos com logradouros fronteiros e no tardo. Algumas subunidades correspondem a conjuntos arquitetónicos que correspondem a projetos tipo, como o Bairro do legado do Operário e Bairro da Câmara.

Implantação das fachadas das moradias: os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 2,86m – 3,85m – 4,5m – 5,86m)

Zona de Urbanização N.º 1 (Núcleo Inicial) / Baluarte

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto
Hab. unifamiliar em banda	1-2	150-250	6-10-12-16	0,5-0,6	0,4-0,5
Hab. unif. geminada	2	150-250		0,5-0,6	
Hab. unif. Isol./geminada	2	500-800		0,5-0,6	
Hab. colectiva em banda	3	500-750		1,0-1,2	

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

4.2 Outros Bairros com traçados curvilíneos

Estes bairros tem origem planeada, com base no Plano De Groer (1945) e sua revisão (1963), ou com estrutura daí derivada, surgidos nos anos 1960/70. As malhas caracterizam-se por traçados curvilíneos, com algumas situações de praça. Há um peso considerável dos espaços públicos e da arborização. Algum cuidado com a relação com as malhas pré-existentes (CME, 1994). As tipologias são diversificadas para estratos sociais médios a altos, em arquitetura com referências geralmente pouco eruditas ao estilo moderno, de promoção privada (CME, 1994):

- o Edifícios de habitação coletiva de 3/4 pisos, predominantemente em blocos isolados, sem logradouros privados nem alinhamentos à via.
- o Edifícios de habitação uni ou bifamiliar, geminados ou em banda, nem sempre alinhados, com logradouro à frente e atrás.
- o Edifícios unifamiliares ou bifamiliares, isolados ou geminados, ocupando os lotes maiores e com as densidades mais baixas.

Zona de Urbanização N.º 1 (Núcleo Final) / Av. Heróis do Ultramar / Nogueiras (Núcleo Final) / Zona de Urbanização N.º 3 / Frei Aleixo (Poente) / Tapada do Ramalho / Vista Alegre / Santa Catarina

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto
Hab. unif. Isol./geminada	2	350-800	10-12-14-16	0,5-0,7	0,4-0,6
Hab. bif./unif. Gemin./banda	2	150-350		0,6-0,8	
Hab. colectiva isol./ banda	3 - 4	200-500		1,2-4,0	

Zona de Urbanização n.º 1 – Núcleo final

Núcleo de transição, articulando a Zona de Urbanização a norte com núcleos mais antigos de génese espontânea a ponte e a sul. Os traçados são regulares ortogonais e curvilíneos, os quarteirões apresentam dimensões e geometrias muito diversas e os lotes apresentam alguma diversidade na geometria e na sua dimensão. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares, bifamiliares e multifamiliares, isoladas, geminadas e em banda, com logradouros fronteiros e um ou dois pisos.

Zona de Urbanização N.º 3

Este conjunto apresenta traçados regulares, ortogonais e curvilíneos e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas. Os espaços abertos são generosos e o espaço público é constituído por pracetas alargamentos e impasses.

O tecido edificado é constituído por moradias bifamiliares e unifamiliares, predominantemente geminadas e em banda, com logradouros fronteiros, assim como alguns edifícios de habitação multifamiliar, com dois pisos.

Implantação das fachadas das moradias: os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 2,72m – 3,47m – 4,31 – 4,94m).

Nogueiras Expansão

Este conjunto apresenta traçados regulares, ortogonais e curvilíneos e os quarteirões apresentam geometrias diversas. Os espaços públicos são generosos, com pracetas, alargamentos e impasses.

O tecido edificado é constituído, predominantemente, por moradias bifamiliares em banda com logradouros fronteiros e com dois pisos.

Implantação das fachadas das moradias: os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 2,87m – 3,44m – 4,18 – 4,97m-6,11m.

Vista Alegre

Os traçados são regulares curvilíneos e ortogonais e definem quarteirões com geometrias e dimensões diversas. A hierarquia viária baseia-se em artérias concêntricas, paralelas à circular à muralha e artérias radiais perpendiculares e o espaço público caracteriza-se pela profusão de pracetas e alargamentos e alguns impasses. Alguns arruamentos são relativamente estreitos e sem passeio (9,94m).

O tecido edificado é constituído predominantemente, por moradias bifamiliares, em banda ou geminadas, na generalidade das moradias possui logradouros fronteiros e no tardo, com dois pisos. Existem igualmente conjuntos de habitação coletiva em banda. O parcelário é relativamente regular, assumindo a geometria de implantação dos imóveis e bandas, alguma diversidade.

A generalidade das fachadas assume um afastamento relativamente ao espaço público, com alinhamentos por vezes diferenciados.

Implantação das fachadas das moradias: os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 3,56 - 4,75m – 5,38m – 6,22m – 8,95m – 9,91m

Dimensão dos espaços públicos: largura dos arruamentos varia entre 21,19m – 28,48m.

4.3 Vila Lusitano

Os traçados são regulares, ortogonais e curvilíneos, definindo uma quadricula imperfeita, com eixo axial. Os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas, de quadriláteros imperfeitos e são compactos ou correspondem bandas de moradias. O espaço público é hierarquizado, com percursos viários e pedonais diferenciados, articulando-se estes com o espaço verde a poente, existindo várias pracetas, alargamentos e impasses e um percurso pedonal central associado a galerias inferiores. Os espaços abertos resultam dos logradouros das moradias e de espaços públicos de usos pedonais.

A articulação com a envolvente urbana é pontual, sendo este um bairro relativamente isolado.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares (tipologia dominante), e bifamiliares, em banda, na sua maioria com logradouro fronteiro e edifícios de habitação coletiva em banda com fachadas confinantes com o espaço público. Os edifícios obedeceram a diversos projetos-tipo.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Implantação das fachadas das moradias: os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 1,36m – 2,23m – 6,62m.

A largura dos arruamentos varia entre – 15,49m – 19,89m – 20,33.

4.4 Alamos (1.ª Fase)

Conjunto localizado a nascente do antigo ramal de Mora sul de um eixo viário fundamental (EN 254) e afastado deste por um espaço verde de enquadramento. Os traçados são curvilíneos e os dois quarteirões tem geometrias e dimensões diversas. O tecido edificado é constituído, predominantemente, por moradias unifamiliares isoladas e algumas moradia geminadas ou em banda, ocupado com moradias e equipamento coletivo.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab. unif. isol./banda	1-2		18 – 20 23	0	0,21	0,14

5. Conjuntos de moradias com traçados urbanos diversos

5.1 António Sérgio

Os traçados são regulares, ortogonais e oblíquos entre si e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas, assumindo predominantemente a forma de quadriláteros retangulares. O espaço aberto público, hierarquizado, caracteriza-se pela profusão de recintos/alargamentos e praças e impasses, com geometrias diversas, de natureza por vezes residual. Os percursos de circulação automóvel e pedonal são diferenciados. Os quarteirões são ocupados com moradias unifamiliares em bandas, confluindo com o espaço público e com geometrias de implantação diferenciadas, assim como os alinhamentos, que obedeceram a projetos-tipo. Os imóveis têm um e dois pisos com logradouro atrás e, frequentemente, pequeno pátio de entradas. A arquitetura reflete referências formais à arquitetura popular alentejana e apresenta volumetrias elaboradas e opções formais com pontuação de chaminés à face.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. útil. líquido	Índ. útil. bruto
Hab. unif. Em banda	1-2	120 - 200	4 - 10	0,6 – 1,8 Domin: 0,6 – 1,0	0,4 – 0,5

5.2 Quinta da Soeira

A conjunto da Quinta da Soeira foi enquadrado no PGU (década de 1990) e articula-se com o bairro do Granito a norte nascente. O conjunto organiza-se a partir de uma praça, de duas artérias distribuidoras com sentido norte-sul e de ruas transversais que assumem a continuidade com o conjunto do Granito-Sul. Os traçados são predominantemente regulares e semi-regulares e os quarteirões apresentam dimensões e geometrias diversas. A malha a norte é mais compacta, complementando os quarteirões de geometria retangular do Granito-Sul, sendo a malha a sul mais permeável, com traçados curvilíneos, uma praça central e quarteirões com geometrias variáveis que definem entre si diversos alargamentos.

Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, regulares e irregulares.

O tecido edificado é constituído por tipologias diversas de moradias, moradias unifamiliares e bifamiliares geminadas ou em banda, assim como algumas moradias unifamiliares isoladas e alguns blocos de habitação coletiva. A tipologia dominante é a moradia unifamiliar em banda de dois pisos, com fachadas confinantes com o espaço público existindo algumas moradias com logradouro fronteiro.

A sul existe um conjunto de habitação coletiva (imóveis isolados) e a poente uma banda de moradias bifamiliares. No conjunto sul e nos quarteirões mais a norte, as fachadas são adjacentes ao espaço público apresentando alinhamentos diferenciados. A generalidade das moradias possui logradouro, fronteiro ou no tardo (o afastamento das fachadas aos limites do lote varia entre 1,51m/3,0m e 7,2m/9,4m).

A densidade habitacional é de 37 fogos / ha.

O uso do solo dominante é habitacional, existindo algumas unidades de serviço a sul.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab. unif. isol./banda	1-2	17688-114	12,2 – 15,7	0,76 - 1,84	0,47	0,44
Hab. bif./geminadg emin./banda	2					
Hab. coletiva isol./ banda	2	192				

6. Malagueira

Este conjunto constituído por conjuntos de quarteirões quadrangulares, caracteriza-se por eixos regulares e ortogonais e oblíquos, sendo os eixos dominantes norte sul e os restantes nascente-poente. A hierarquia viária é acentuada com eixos transversais, sendo os conjuntos de quarteirões intercalados com amplos espaços verdes abertos de dimensões assinaláveis, constituindo a maioria das artérias “ruas corredor” relativamente estreitas (com 6,7 m de largura). Não é atribuído papel estruturante às principais vias envolventes, com as quais o bairro envia contactos. O conjunto de quarteirões é articulado entre si por uma ampla área verde e por um aqueduto/conduto técnica de forte impacto visual.

O Parcelário é uniforme, tendo os lotes 8mx12m, e o tecido edificado é constituído por casas-pátio, com dois pisos, em banda e com fachadas confinantes com o limite do lote e que obedecem a projetos tipo. A arquitetura é fortemente controlada por projeto-tipo, de formas muito simples e eruditas, com habitações unifamiliares desenvolvidas em torno de pátios fechados, recriando um modelo mediterrânico. A arquitetura reflete referências formais à aldeia alentejana e aos bairros espontâneos dos anos 40, dela derivados, quer no tipo de malha adotado, quer na relação contrastante com a paisagem (aqui com verde público).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. útil. líquido	Índ. útil. bruto
Hab. unif. Em banda	2	96	6	1,2 – 1,3	0,7

7. Conjuntos de moradias em banda com traçados ortogonais

Ferragial de Vale Bom

Conjunto constituído por moradias isoladas, a poente, e em banda, a nascente, concebidas na vigência do PUE (H0 e H1), inserido numa área urbana em processo de consolidação. O conjunto organiza-se em traçados regulares e ortogonais, apresentando os quarteirões geometria diversas, assumindo a continuidade da frente de rua a nascente e delimitando um espaço verde de utilização pública a sudeste. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares isoladas e em banda, esta últimas com logradouros fronteiros e no tardoz fachadas confinantes com o limite lote e pequenos logradouros fronteiros.

As moradias possuem logradouros na frente de lote e no tardoz (o afastamento das fachadas aos limites do lote varia entre 3,0m e 6,0m).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab. unif. isol.	2		14-15,5	0,35	0,4	
Hab. unif. banda	2			0,62-1,03		

Bacelo Ocidental

Os traçados são predominantemente regulares, ortogonais e oblíquos entre si e os quarteirões são compactos e têm dimensões variáveis e geometrias de quadriláteros. Os espaços públicos têm uma orientação dominante este-oeste e existe uma artéria, com alargamentos, arborizada norte-sul. Os lotes apresentam geometria idêntica e o tecido edificado é constituído por bandas de moradias bifamiliares com dois pisos, e bandas isoladas de moradias bifamiliares e habitação coletiva em banda com dois pisos com implantação norte-sul e confrontando os eixos viários fundamentais, existem. Os edifícios obedeceram a projetos-tipo.

Os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 2,22m – 2,48m, 4,86m.

Coronheiras

Os traçados são regulares, ortogonais e os quarteirões têm geometria de quadriláteros retangulares. A hierarquia viária é clara, com ruas distribuidores locais e ruas de serviço.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares em banda com dois pisos e existe um conjunto de moradias bifamiliares. A articulação entre as fachadas principais e os espaços público é diversa, possuindo a maioria dos edifícios fachadas que confinam com o espaço público e que se associam a pequenos logradouros fronteiros (pátios de acesso) e alguns conjuntos possuem simples logradouros fronteiros. Os edifícios obedeceram a projetos-tipo e o parcelário regular e uniforme, assim como a geometria de implantação dos imóveis.

Densidade habitacional é de 29 Fogos/há

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup liquido
Hab unif. banda/	2	--	6,2m	1	0,41	0,65
	2		9,5m 13,5m			

Quinta dos Álamos Sul

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup liquido
Hab unif. banda/	2	151-499				
Hab. coletiva banda	2	1801	16,8 17,8	0,31-1,15	0,62	

O projeto de loteamento foi aprovado no âmbito do PUE (Zona H1 e HC) e consistiu na colmatação de uma área intersticial do bairro da Senhora da Saúde. O conjunto possui traçados regulares, ortogonais, na contiguidade das artérias envolventes da Senhora da Saúde, e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas, quadriláteros, triangulares e compostos.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em bandas com logradouros fronteiros e com dois pisos, que assumem a continuidade e o remate do tecido edificado mais a antigo, localizado a sul. A norte existe uma banda de habitação coletiva.

As moradias possuem logradouros com afastamento da fachada ao limite do lote (2,8m-3m).

Densidade habitacional de 34,8 fogos/há

Ferragial do Poço de Entre Vinhas

Projecto de loteamento aprovado no âmbito do PGU (Zona H2)

O conjunto é constituído por uma banda edificada, mais a norte que delimita um quarteirão e por um quarteirão permeável. Os traçados são regulares e ortogonais e assumem a continuidade com a envolvente e os espaços abertos de utilização pública generosos. Os dois quarteirões possuem geometrias e dimensões diversas, o mesmo sucedendo com os lotes.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares e bifamiliares em banda, com dois pisos, no conjunto a norte e habitação coletiva em banda com dois pisos no quarteirão a sul. A fachada dos imóveis confina diretamente com o espaço público.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup liquido
Hab unif. banda/Hab bifa. banda	2	80 121-195 209-289 472	19,3	1,35	0,70	
Hab. coletiva banda	2	3800,86		0,99		0,56

Alto dos Cucos

Os traçados são regulares, ortogonais e os quarteirões tem geometria de quadriláteros retangulares, com direção dominante norte-sul. A hierarquia viária é clara, com ruas distribuidores locais e ruas de serviço e os espaços públicos com o carácter de alargamentos.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em bandas, organizadas em bandas isoladas ou em conjuntos agregados em quarteirões compactos, com dois pisos. Os edifícios possuem fachadas adjacentes ao espaço público e logradouros no tardo e alguns pequenos logradouros fronteiros. Os edifícios obedeceram a projetos-tipo e o parcelário regular e uniforme, assim como a geometria de implantação dos imóveis. A nascente, a banda edificada não é adjacente ao eixo viário, sendo enquadrada por alargamentos arborizados. Os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 1,2 – 1,61m

Dimensões do espaço público – a largura dos arruamentos – 6,9m – 10,41m - 15,24m – 12,52m.

Loteamento da Quinta da Boa Nova

O projeto de loteamento foi aprovado na vigência do PUE (Zona H1) e localiza-se no Bairro de S. José da Ponte, ocupando um espaço intersticial e tendo-se adaptado a pré-existências. O loteamento é consistindo por dois quarteirões e quatro frentes de rua que rematam outros tantos quarteirões. Os traçados são regulares, ortogonais e semiregulares e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas, assumindo formas quadrangulares e tendencialmente retangulares. Os lotes destinados a moradias unifamiliares apresentam idênticas geometrias e dimensões.

O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares isoladas e geminadas, com dois pisos e com logradouros fronteiros edifícios de habitação coletiva em banda com dois pisos que ocupam o quarteirão com implantação quadrangular a sudoeste.

As fachadas das bandas de habitação coletiva confinam diretamente com o espaço público e as fachadas das moradias têm um afastamento ao limite do lote (2m-1,75m-1,5m).

A densidade habitacional é de 64,2 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colectiva	2		14			
Hab unif. banda/ geminada	2		15 18,25	0,77	0,45	0,50

Vilas do Alcaide

A área urbanizada na vigência do PUE (zona H1) apresenta traçados regulares em quadrícula, apresentando os quarteirões geometria retangular com dimensões diversas. Existe uma artéria central, com sentido norte-sul, tendo os traçados direção dominante este-oeste.

O loteamento é constituído por dois conjuntos edificados, um quarteirão ocupado com habitação coletiva, a poente, com três e quatro pisos, e diversas frentes de moradias unifamiliares, em banda e geminadas de dois pisos, algumas das quais com logradouro laterais e no tardoz. Os lotes ocupados com moradias têm geometrias idênticas.

A densidade habitacional é de 25,9 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colectiva	3-4		13-18		0,48	
Hab unif. banda/ geminada	2		17-22-27			

Cabeço do Arraial

A área foi urbanizada na vigência do PUE (Zona IT/E, posteriormente zona H1) e ainda não consolidada. Os traçados são regulares em quadrícula imperfeita e os quarteirões têm geometrias e dimensões diversas, com a forma de quadriláteros tendencialmente retangulares e os lotes apresentam idênticas geometrias. A hierarquia dos espaços urbanos não é clara.

O conjunto edificado é constituído por moradias unifamiliares, em banda e geminadas de dois pisos, algumas das quais com logradouro fronteiro. Em oito dos dez quarteirões existe afastamento da fachada das moradias ao limite dos lotes (2m-3,14m). As fachadas dos edifícios são adjacentes aos espaços públicos, mas os conjuntos edificados não estabelecem articulação espacial direta com os eixos viários circundantes (rede viária fundamental, vias distribuidoras).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab unif. banda/ geminada	2		15 21,2 24		0,49	0,36

Urbanização do Moinho

A área foi urbanizada na vigência do PUE (zona H1) e apresenta traçados regulares e ortogonais em quadrícula, apresentando os quarteirões geometrias quadrangulares e retangulares com dimensões diversas e os lotes idênticas dimensões e geometrias. Os traçados dominantes têm direção este-oeste, existindo um espaço urbano central, a noroeste, espaço aberto generoso, ocupado com espaço verde e equipamentos de recreio e lazer. A urbanização articula-se, parcialmente, com o núcleo habitacional mais antigo, a nascente e com a zona de atividades económicas a norte.

O loteamento é constituído por dois conjuntos edificados, o primeiro adjacente ao espaço verde e de equipamento e o segundo a sul deste. O tecido edificado a norte é constituído por habitação coletiva em bandas isoladas, com dois e três pisos (com galerias cobertas a norte e usos não habitacionais no piso térreo) e habitação coletiva em banda com três pisos situadas a nascente.

O restante tecido edificado, a sul e poente, é constituído por moradias unifamiliares, em banda ou geminadas em banda, com dois pisos e logradouros no tardo ou laterais. As moradias a sudoeste possuem logradouro fronteiro, apresentando as fachadas um afastamento ao limite do lote de 6m. Existe um espaço aberto generoso a norte, com o carácter de espaços verde, zona de equipamento parcialmente ocupada com área de recreio e lazer.

A densidade habitacional é de 41 fogos/há no conjunto a sul.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colect. com outros usos/Hab unifa. banda	2-3		9,5 – 12,1 16-19-20,6	1,65	0,44	0,27
Hab unif. banda/ geminada	2			1,09	0,50	0,25

Urbanização da Quinta do Moniz

A área urbanizada na vigência do PUE (zona H2) e apresenta traçados regulares em quadrícula ortogonal, apresentando os quarteirões geometrias retangulares com dimensões diversas e os lotes idênticas dimensões e geometrias. A urbanização articula-se, pontualmente, com o núcleo habitacional mais antigo, a poente. Existe um espaço aberto generoso a norte, com o caracter de espaços verde, zona de equipamento parcialmente ocupada com área de recreio e lazer.

O tecido edificado nas frentes de rua a nascente e a sul é constituído moradias unifamiliares em banda de dois três pisos, com usos não habitacionais no piso térreo, o tecido edificado a norte e poente, constituído por moradias unifamiliares em banda de dois e três pisos, como logradouros fronteiros, é acessível por um espaço aberto comum, que inclui uma área verde (condomínio fechado). As bandas edificadas são adjacentes ao espaço público, a nascente sul, e nas restantes moradias as fachadas apresentam um afastamento ao limite do lote de 6m.

A densidade habitacional é de 42 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação unif banda com outros usos	3		20,7-24,06		0,56	
2-3						

Loteamento da Casinha

Este loteamento municipal aprovado na vigência do PGU (zona H1), caracterizado por traçados regulares, ortogonais e por três quarteirões de dimensões diversas e com geometria retangulares. Estes quarteirões fazem o remate do restante bairro da Casinha a nascente. Os lotes apresentam geometrias regulares, retangulares e dimensões diversas.

O tecido edificado a nordeste e a sudoeste é constituído por moradias unifamiliares germinadas e geminadas em banda, com dois pisos e logradouros fronteiro. O terceiro quarteirão, permével, é ocupado com edifícios de habitação coletiva em banda e isolados. As fachadas dos edifícios de habitação coletiva confiam com o espaço público. As moradias possuem logradouros e as fachadas tem um afastamento relativamente ao limite do lote (1,55m-2,76m-6,72m-13,25m).

A densidade habitacional é de 31 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colect.	2		13-15	1,02	0,38	0,21
Hab unif. banda/ geminada	2		18			

8. Conjuntos de habitação coletiva

8.1 Garcia de Resende / Horta das Figueiras (Núcleo Inicial)

Este bairro tem origem planeada, e destinou-se a habitação social, de iniciativa pública, dos anos 1960/70. A estrutura urbana é moderna, com células desenvolvidas em torno a vias sem saída ou no meio de grandes áreas livres públicas. Os edifícios são de habitação coletiva de 4 pisos, isolados ou em pequenos agrupamentos, sem logradouros. Arquitetura de formas e materiais básicos, de custos baixos (CME, 1994).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. útil. liquido	Índ. útil. bruto
Hab. colectiva, blocos isolados	4	150-250	15,2/21,2/24	4,0	0,6 – 0,7

Bairro Garcia de Resende

Os traçados são curvilíneos e os quarteirões são permeáveis e com geometrias variáveis, ocupados com edifícios isolados de habitação coletiva com quatro pisos. Os edifícios implantam-se com afastamento aos eixos viários, não se articulando diretamente com os espaços públicos, definindo entre si diversos recintos abertos e alargamentos de uso publico, qua acolhem equipamentos de desporto e lazer.

Horta das Figueiras

O conjunto tem traçados regulares, parcialmente curvilíneos e ortogonais, apoiados em cruzamento, e eixo viário fundamental e os espaços públicos são generosos. O tecido edificado é constituído por bandas edificadas isoladas de habitação coletiva, sem logradouro, implantadas de forma perpendicular e paralela entre si, independentemente dos eixos viários, não assumindo a morfologia de quarteirão. As bandas edificadas delimitam espaço aberto de caracter difuso, com alguns recintos e alargamentos qua acolhem equipamentos de recreio e lazer. Os edifícios implantados as nascentes não se articulam diretamente com os eixos viários. As edificações mais recentes adjacentes aos eixos viários mais importantes delimitam espaços urbanos mais contidos e quarteirões permeáveis. Os edifícios obedeceram a projetos-tipo.

8.2 Cruz da Picada

O foi Bairro planeado, de habitação social, de iniciativa pública, dos anos 70. Arquitetura teve custos baixos mas com recurso a volumetrias elaboradas e uso de cor únicos na cidade (CME, 1994).

O conjunto tem traçados regulares, parcialmente curvilíneos e ortogonais. O tecido edificado é constituído por imóveis em bandas continuas com implantação paralela ao arruamento e bandas com implantação cruciforme, com implantação independente dos eixos viários, definindo entre si diversos recintos abertos e alargamentos de uso publico, qua acolhem equipamentos de desporto e lazer. Os edifícios têm quatro a sete pisos.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. útil. liquido	Índ. útil. bruto
Hab. colectiva, blocos	4 - 7	150-250	-	4,0 – 7,0	0,7

8.3 Horta das Figueiras (Núcleo Final) / Horta do Bispo / Muralha

Bairros de origem planeada, a partir do PGU de 1980 e de planos de pormenor ou loteamentos privados subsequentes (CME, 1994).

Núcleos de malha desenvolvida a partir da estrutura viária principal, com a qual se relacionam de forma direta. Índices líquidos elevados, articulados com espaço público de dimensão significativa. Grande diferenciação entre vias principais e secundárias. Domínio da habitação coletiva de 3/4 pisos, geralmente em banda e sem logradouro. Por vezes, habitação unifamiliar e bifamiliar de 2 pisos, em banda. Grande uniformidade arquitetónica dentro de cada bairro, ou em núcleos, dentro de cada bairro, obedecendo a projectos-tipo. Concentração na escolha de materiais e domínio quase absoluto do reboco pintado a branco nos revestimentos (CME, 1994).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m ²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto
Hab. colect. banda	3 - 4	250 - 500		3,0 – 4,0	0,7 – 0,9
Hab. unif. /bif. banda	2	150 - 250		1,2 – 1,8	

Horta do Bispo

Os traçados são regulares, ortogonais e os quarteirões apresentam geometrias e dimensões diversas, integrando e articulando-se com pré-existências. O conjunto edificado é apoiado em eixo e cruzamento viário e o espaço público é constituído por alargamentos e pracetas. Os quarteirões são ocupados com bandas de habitação coletiva com alinhamentos diferenciados que obedeceram a projetos-tipo, existindo galerias inferiores cobertas de acesso a estabelecimentos comerciais e logradouros no tardo de alguns dos imóveis.

Horta das Figueiras – 2.ª Fase

Os traçados são regulares, ortogonais e oblíquos entre si e os quarteirões permeáveis, com geometria retangular. O conjunto edificado é adjacente a eixo viário fundamental e apoiado em cruzamento, e com espaços abertos generosos, integra e articula-se com pré-existências. Os lotes, regulares, são ocupados com edifícios em bandas isoladas de habitação coletiva adjacentes a espaços públicos, sem logradouros, com alinhamentos diferenciados, e que definem pracetas e alargamentos. Os edifícios obedeceram a projetos-tipo.

8.4 Coronheiras

A urbanização apresenta traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si, sendo as geometrias dos quarteirões diversas, correspondendo a quadriláteros perfeitos e imperfeitos. O espaço aberto é generoso e constituído por praça, pracetas e alargamentos e os espaços públicos apresentam uma hierarquia clara pontuada por artérias com orientação nordeste-sudoeste que conectam a praça de Nossa Senhora de Fátima e o largo do mercado e as respetivas transversais. O tecido edificado é constituído por habitação coletiva em blocos e bandas isoladas, com dois pisos, que obedeceram a projetos-tipo e, sendo as bandas de habitação coletiva continuas com implantação adjacente ao espaço público e isoladas com implantação independente do espaço público, dando forma a quarteirões permeáveis.. As fachadas das bandas de habitação coletiva são confinantes com o espaço público, não existindo logradouros e alguns edifícios possuem galeria inferior coberta.

Os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 2,8 – 2,9m

8.5 Horta dos Telhais e Horta da Porta

Horta dos Telhais

Esta urbanização foi executada no âmbito do PUE (zona T20) e corresponde a anterior Zona de Atividades Terciárias (zona de comércio e serviços dom PGU).

O conjunto edificado é constituído habitação coletiva e unidades de comercio e serviços com implantação irregular, com frentes paralelas para a circular às muralhas e arruamento no tardo e com bandas perpendiculares às mesmas artérias, enquadrando dois espaços abertos que constituam uma praça. Os lotes apresentam geometrias e dimensões diversas. Os edifícios têm três pisos, destacando-se pela sua qualidade arquitetónica e cuidado na confrontação da muralha (revestimento em pedra) e não possuem logradouro.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colect. com outros usos	3				1	

Horta da Porta

Conjunto edificado é constituído habitação coletiva e unidades de comércio e serviços, com traçados regulares, ortogonais, apresentando os três quarteirões geometrias e dimensões diversas (quadriláteros regulares e irregulares). O conjunto está organizado numa praça adjacente Porta da Lagoa e uma rua comercial com galerias cobertas e uma artéria transversal a esta, possuindo espaços abertos generosos (alargamentos, espaço verde). Os lotes apresentam geometrias e dimensões diversas.

O tecido edificado é constituído por habitação coletiva em banda, com galerias inferiores de acesso a usos não habitacionais no piso térreo, com 4 pisos, e por um edifício de serviços e dois blocos habitacionais com volumes perpendiculares à circular à muralha, com três pisos. Alguns imóveis possuem logradouros no tardo. Os edifícios, destacando-se pela sua qualidade arquitetónica e cuidado na confrontação da muralha (revestimento em pedra).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m²	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colect. com outros usos e Edifícios de serviços	3-4		13,5-18,6	1,47-3,01	1	0,42
Habitação colectiva	3					

8.6 Tapada do Matias e Horta de Telhais

Tapada do Matias

O loteamento foi executado no âmbito do PUE (zona H23) na década de 2000.

O conjunto confronta a variante à EN18, o ramal ferroviário, a antiga manutenção militar e a rua Diana de Liz, apresentando traçados paralelos e perpendiculares aos eixos viários adjacentes e oblíquos entre si. A geometria dos quarteirões é diversa assumindo uma forma tendencialmente triangular.

O tecido edificado é constituído por bandas isoladas de edifícios de habitação colicativa com dois e três pisos. O empreendimento inicial, a noroeste, possui um espaço aberto de utilização comum entre os blocos. As fachadas dos edifícios são adjacentes aos espaços públicos, mas as bandas edificadas não estabelecem articulação espacial direta com os eixos viários circundantes (rede viária fundamental, vias distribuidoras). Do ponto de vista formal, a arquitetura do empreendimento inicial caracteriza-se por soluções volumétricas diferenciadas e por consolas com balanço sobre as fachadas.

Densidade habitacional de 51 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup liquido
Hab. colectiva banda	2-3		15	0,80	0,60	

Horta de Telhais

Este empreendimento habitacional a custos controlados foi projetado no âmbito do PUE (zona H1). Os traçados regulares e semi-regulares são oblíquos entre si e paralelos aos eixos viários adjacentes e os quarteirões apresentam uma geometria irregular e tendencialmente triangular. Os edifícios têm uma implantação adjacente ao espaço público que apresenta dimensões generosas e as bandas edificadas são isoladas ou formam quarteirões permeáveis apoiados em artérias secundárias e transversais aos eixos viários fundamentais. Os lotes apresentam geometrias e dimensões idênticas e o tecido edificado é constituído por edifícios de habitação coletiva de três pisos sem logradouros.

Alguns dos imóveis possuem unidades de comércio e serviços no piso térreo (os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 1,51m/3,0m e 7,2m/9,4m).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab. coletiva banda	3	207,6-208,6	21	2,6-3	0,5	

9. Conjuntos de habitação coletiva conjugados com moradias

9.1 Granito Central e Frei Aleixo

Granito Central

Os traçados são ortogonais e os quarteirões apresentam dimensões variáveis e geometrias retangulares, com orientação dominante este-oeste. A hierarquia dos espaços urbanos é clara, sendo a artéria principal uma “alameda” com orientação este-oeste, delimitada por bandas de habitação coletiva. O parcelário apresenta grande regularidade e idênticas geometrias. Os quarteirões são ocupados com bandas isoladas de habitação coletiva com três pisos e por moradias unifamiliares em banda com um piso. As moradias possuem logradouros, sendo que alguns conjuntos possuem logradouros fronteiros. O quarteirão a sul é mais compacto. As bandas de habitação coletiva adjacentes ao espaço urbano central possuem galeria inferior coberta que dá acesso a unidades de comércio e serviços no piso térreo, a as restantes bandas de habitação coletiva, a nascente, confrontam o eixo viário fundamental, antiga estrada. Os edifícios obedeceram a projetos-tipo. (os afastamentos das fachadas das bandas de habitação coletiva, a nascente, aos limites dos lotes são de 2,87m).

Frei Aleixo

Este conjunto foi edificado em duas fases e na sequência de alvarás de loteamento de 1971, alterado em 2004. O loteamento inicial, da autoria do Arq. Conceição Silva concretizou opções do Plano Diretor em elaboração ao tempo.

O conjunto possui traçados regulares e ortogonais com orientação dominante nordeste-sudoeste e adaptados às pré-existências e a artéria principal articula o loteamento com o núcleo mais antigo, de génese espontânea, a sudeste. Os espaços abertos e os espaços públicos são generosos, sendo o arruamento principal é arborizado. Os quarteirões, abertos, apresentam dimensões e geometrias diversas, retangulares, quadrangulares e triangulares e os lotes apresentam dimensões e geometrias variáveis.

O tecido edificado é constituído por habitação coletiva em e banda moradias unifamiliares, bifamiliares e multifamiliares em banda com logradouro fronteiro. A sudeste as bandas edificadas fazem o remate do dos quarteirões do núcleo de génese ilegal. Os edifícios de habitação coletiva e as moradias localizados na rua do Frei Aleixo possuem logradouro fronteiro e o afastamento das fachadas aos limites do lote varia entre 2,5m e 6,8m.

Presença de usos não habitacionais e de equipamentos coletivos.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. bruto	Índ. Ocup. bruto
Hab. bif./ Banda	2		21-24- 28,4	0,48	0,17
Hab. coletiva isol./ banda	3-4				

9.2 Nova Eborae/Horta da Tâmara

Área urbanizada no âmbito do PUE (zonas H3, H16, H17 e H18)

Conjunto que confronta a muralha (Cerca Nova) a sudoeste e a avenida Lino de Carvalho a nascente e caracterizado por espaços abertos generosos e uma arquitetura cuidada.

A malha apresenta traçados regulares, parcialmente ortogonais e em quadricula, e quarteirões com dimensões diversas com geometria de implantação com a forma de quadriláteros retangulares, organizada em dois conjuntos adjacentes à Avenida Lino de Carvalho e articulados por uma artéria com direção noroeste-sudeste com dimensões generosas (como uma alameda não arborizada) e que termia em impasse.

O conjunto norte é organizado em por três quarteirões, sendo os dois situados mais a norte constituídos por moradias geminadas em banda com logradouros fronteiros (com carácter de pátios fronteiros) e com dois pisos e o quarteirão a nordeste, compacto, ocupado por habitação coletiva em banda com três e quatro pisos. Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas sendo idênticos nos dois quarteirões a norte. Este quarteirão possui usos não habitacionais nos imóveis de gaveto. Este conjunto tem uma densidade habitacional de 40 fogos/ha.

O conjunto a sul é constituído por habitação coletiva em banda e um edifício de serviços adjacente à avenida Lino de Carvalho, com dois e três pisos e, na face nordeste, uma galeria coberta por blocos de habitação coletiva com implantação perpendicular à circular à muralha com quatro pisos. As fachadas dos imóveis tem afastamento em relação ao espaço público, com passadiços/varandas, possuindo os imóveis implantados a sudoeste logradouros confinantes com a circular à muralha. O quarteirão acolhe usos não habitacionais e possui um espaço aberto de utilização comum (condomínio fechado) e tem uma densidade habitacional de 51 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab. unif. Isol./geminada	2		16,65 - 18,49 32,26		0,58	0,27
Hab. coletiva banda	3-4					
Hab. colectiva banda	3					
Hab. colectiva isolada	2-4			0,68	0,68	

9.3 Álamos e Torralva-Vista Alegre

Quinta dos Álamos

Executado no quadro do PGU (Zona H2)

Bairro localizado a sul de um eixo viário fundamental (EN 254) e afastado deste por um espaço verde de enquadramento. Os espaços urbanos hierarquicamente mais importantes têm a direção dominante este-oeste e os espaços públicos são generosos, sendo o interior dos quarteirões de utilização pública, destacando-se a praça-alameda central que define um eixo axial a duas bandas edificadas que possuem galerias inferiores e usos não habitacionais. Os quarteirões tem dimensões e geometrias diversas, com forma de quadriláteros. Os lotes apresentam dimensões e geometrias diversas, mas idênticas ao nível das frentes de rua. O tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em banda e blocos de habitação colicativa em banda e de habitação coletiva com usos não habitacionais no piso térreo. As bandas edificadas são isoladas e formam quarteirões abertos. Os conjuntos de moradias em banda possuem logradouros no tardo e um deles possui igualmente logradouros fronteiros. Uma das bandas de habitação coletiva possui igualmente logradouros no tardo.

Densidade habitacional de 40 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab unif. Banda	2		24,6 20,3	1,14 - 1,64	0,60	0,24
Hab unif. e uso com./serv.	2		15,6 14			
Hab. coletiva banda	3		22,5 40 23,6			
Hab. coletiva banda e uso com./serv.	3					

Torralva – Vista Alegre – Vilas da Cartuxa

O Bairro foi executado na sequência da PGU (H2) e do PUE (zona H2).

Os Traçados são regulares, ortogonais associados a traçados curvilíneos. Os traçados dominantes são de nordeste para sudoeste e artéria principal, de traçado irregular, tem direção de poente para sudeste, é perpendicular a um eixo viário fundamental (avenida Rui Couto). Os espaços públicos são generosos, com ruas e avenidas arborizadas, existindo também duas praças delimitadas por moradias e bandas edificadas. Os quarteirões têm geometrias de quadriláteros retangulares e quadriláteros irregulares.

Esta unidade é subdividida em cinco núcleos. No núcleo mais a norte o tecido edificado é constituído por moradias unifamiliares em banda de dois pisos com logradouros, sendo que em cinco destes conjuntos as moradias tem logradouros fronteiros. Os restantes núcleos o tecido edificado é constituído por habitação coletiva em banda com dois e três pisos e moradias unifamiliares em banda e isoladas de dois pisos. As bandas edificadas são isoladas, delimitando quarteirões permeáveis. As fachadas das bandas edificadas, na sua maioria são confinantes com o espaço público. As fachadas de algumas das moradias e de alguns edifícios de habitação coletiva, com logradouro, apresentam afastamentos ao limite do lote entre 2,5-2,6, 6,9 – 7,8.

Quatro destas bandas possuem galerias cobertas no piso térreo e dão acesso a unidades de comércio e serviços.

Densidade habitacional de 31,62 fogos/ha

Densidade habitacional de 46,41fogos/ha

Densidade habitacional de 45,45 fogos/ha

Densidade habitacional de 33 fogos/ha

Densidade habitacional de 41 fogos/ha

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Hab. unifamiliar banda	2		13,6-13,8	0,88	0,55	
Habitação colect. banda/ hab. bifamiliar/ hab. unif. geminada/	2-3		24,21		0,60	

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . **Cidade, Ocupação Existente**

Habitação colect. banda/hab. unif. geminada	2-3		23,50	0,98	0,47	0,24
Hab. coletiva banda/hab. unif banda/hab unif isolada	2	324-351 410 1405-1620	22,50		0,46	
Hab. coletiva banda/hab. unif banda/hab unif isolada	2-3	226 339,4-393,9 403,9-480	19,6-21,15 23,45-24,11		0,59	0,26

9.4 Vila Académica

Os traçados são regulares, ortogonais e oblíquos e o espaço público é relativamente generoso, sendo constituído por praças e alargamentos. Os quarteirões apresentam dimensões e geometrias diversas, sendo predominantemente quadriláteros com direcção dominante este-oeste, perpendiculares ao eixo viário principal. O tecido edificado é constituído por bandas de habitação coletiva e bandas de moradias unifamiliares e bifamiliares, com dois e três pisos, e que obedeceram a projetos-tipo. Os edifícios apresentam diversidade nas geometrias de implantação.

Os afastamentos das fachadas aos limites dos lotes variam entre 2,85m – 5,19m

Largura dos arruamentos – 19, 56m

9.5 Outros Loteamentos

Loteamento do Chafariz D'El Rei

Projeto de loteamento aprovado no âmbito do PGU (Zona H2)

O conjunto, adjacente a um troço da antiga EN18, apresenta traçados regulares, ortogonais e oblíquos entre si e os quarteirões e o parcelário apresentam geometrias (quadriláteros imperfeitos) e dimensões variáveis. Os Espaços abertos de utilização pública são generosos a norte.

O tecido edificado é constituído por edifícios de habitação coletiva em bandas isoladas de três pisos, a norte, e por moradias unifamiliares em banda com dois pisos, algumas das quais com logradouros fronteiros, a sul. Existe uma unidade hoteleira na banda noroeste. As fachadas das bandas de habitação coletiva confinam diretamente com o espaço público. Três dos edifícios de habitação coletiva possuem galerias cobertas no piso térreo e unidades de comércio e serviços. As fachadas das moradias têm um afastamento, em parte da frente de lote, do limite do lote (entre 2m e 2,78m).

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. líquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup líquido
Hab. colectiva banda	2 - 3		11,68		0,60	
Hab unif. banda/Hab colectiva banda	2		20,16			

Loteamento da Quinta do Estoril

Projeto de loteamento aprovado no âmbito do PGU (Zona H2)

O conjunto, adjacente a um troço da antiga EN18, apresenta traçados oblíquos entre si e quarteirões e parcelário com geometrias e dimensões variáveis. O loteamento integrou como pré-existência a antiga casa da quinta, a norte, e está compreendido entre o antigo ramal ferroviário, a sudeste e o antigo caminho vicinal do chafariz D'el Rei, a poente, sendo os traçados dominantes a sul perpendiculares a este caminho. Os espaços abertos de utilização pública delimitados pelos blocos de habitação, a norte, são generosos.

O tecido edificado é constituído, a norte, por bandas de edifícios de três pisos de habitação coletiva isoladas ou implantadas em quarteirões abertos e, a sul, por moradias unifamiliares isoladas ou em bandas, com logradouros fronteiros, de dois pisos. As fachadas das bandas de habitação coletiva confinam diretamente com o espaço público.

As fachadas das moradias têm um afastamento, em parte da frente de lote, do limite do lote (entre 2,7m e 3m).

A densidade habitacional é de 45 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup liquido
	3		13,66	0,62	0,51	0,30
Hab unif. banda/ isol.	2		18,04			

Quinta do Valente

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA . Cidade, Ocupação Existente

Urbanização executada no âmbito do PGU (zonas H1 e H2) caracterizada por traçados ortogonais e oblíquos e quarteirões com dimensões diversas e geometrias de quadriláteros perfeitos e imperfeitos.

O tecido edificado é constituído, a norte, na frente da Avenida Túlio Espanca, por bandas de habitação coletiva de três pisos, com galeria coberta e usos não habitacionais no piso térreo e por bandas de habitação coletiva adjacentes e estas, com três e dois pisos. A sudoeste existe um conjunto de moradias unifamiliares em banda, com logradouro fronteiro, de um e dois pisos.

As bandas de habitação coletiva são isoladas com fachadas adjacentes ao espaço público. As moradias possuem logradouros e a as fachadas apresentam um afastamento de 10m do limite dos lotes.

A densidade habitacional é de 34 fogos/ha e de 46 fogos/ha.

Tipologia	N.º Pisos	Área dos lotes m2	Largura de Vias (fach. a fach.) m	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto	Índ. Ocup bruto
Habitação colect. com outros usos	3		15,5-17	1,02	0,49-0,58	0,21
Habitação colect.	2-3					
Hab unif. banda/ geminada	1-2					

10. Zonas de atividade económicas

Zona Industrial N.º 1

Esta zona foi construída nos anos 60/70. Os traçados são curvilíneos e os quarterões apresentam geometrias diversas, sendo a estrutura viária semelhante à dos bairros planeados da mesma época (Vista Alegre/Tapada do Ramalho, por exemplo), com malha de traçado curvilíneo. O tecido edificado é caracterizado por pavilhões no meio de lotes, por vezes ajardinados/arborizados. Alguns edifícios de arquitetura mais cuidada.

Área dos lotes m2	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto
700 – 45 000 dominante: 1800 - 5000	0,3 – 0,6 dominante: 0,5 – 0,6 médio: 0,6	0,4 – 0,5

Zonas Industriais da Torregela, Horta das Figueiras, Almeirim Norte, Almeirim Sul

Esta zona construída nos anos 70/80. Os traçados são regulares, por vezes ortogonais e os quarterões apresentam geometrias diversas. Nas zonas de Almeirim Norte e Sul os traçados são ortogonais e o espaço público caracteriza-se pela existência de praças e alargamentos, existindo acessos fáceis a eixos viários principais. O tecido edificado é caracterizado por pavilhões a meio dos lotes e a arquitetura é simplificada sem uniformidade.

Área dos lotes m2	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto
150 – 10 000 dominante: 500 - 2500	0,4 – 0,5 médio: 0,5	0,4

Parque Industrial e Tecnológico de Évora (PITE)

Esta zona foi lançada pela Empresa Pública de Parques Industriais nos anos 70, com novo impulso após aquisição pelo município nos anos 90.

Os traçados são ortogonais e os quarterões tem geometria baseada em quadriláteros perfeitos com diferentes dimensões. A estrutura tem como base num anel viário quadrangular diretamente ligado à estrutura principal da cidade, do qual derivam vias sem saída e sobre o qual se apoiam os edifícios. Existe uma grande proporção de espaços públicos e existem alguns espaços verdes. O tecido edificado é constituído por pavilhões ocupando parte ou totalidade dos lotes, sendo privilegiadas as áreas de serviço fora do lote. A arquitetura de grande uniformidade, com núcleos de projeto – tipo, ou com grande investimento em imagem individualizada.

Associação sistemática de usos não industriais (comércio/serviços/equipamentos)

Área dos lotes m2	Índ. _Ut. liquido	Índ. Ut. bruto
90 – 27 000 dominante: 200 – 400 1 800 - 6000	0,5 – 1,5 Médio variável: 0,5	0,4 – 0,5

Expansão do Parque Industrial e Tecnológico de Évora (PITE)

Os traçados são ortogonais e os quarterões tem geometria de quadriláteros perfeitos, aproximadamente quadrangulares, com diferentes dimensões. O tecido edificado é constituído por pavilhões ocupando parte ou totalidade dos lotes. A arquitetura apresenta grande uniformidade

Área dos lotes m2	Índ. _Impl. bruto	Índ. Ut. bruto
4.400	0,38	0,5