



REGULAMENTO

Dezembro 2024

revisão do

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	7
Artigo 1º Objeto	7
Artigo 2º Objetivos de ordenamento e desenvolvimento	7
Artigo 3º Composição do Plano	7
Artigo 4º Vinculação e utilização.....	8
Artigo 5º Definições e siglas	8
TÍTULO II. PATRIMÓNIO E CONDICIONANTES AO USO DO SOLO	10
CAPÍTULO I. PATRIMÓNIO.....	10
Artigo 6º Âmbito, objetivo e identificação	10
Artigo 7º Regras gerais	10
Artigo 8º Grandes conjuntos edificados de valor patrimonial	10
Artigo 9º Edificações e fachadas com valor patrimonial.....	11
Artigo 10º Grandes conjuntos rústicos de valor patrimonial	11
Artigo 11º Quintas e cercas conventuais.....	12
Artigo 12º Áreas de sensibilidade arqueológica	12
Artigo 13º Jardins históricos.....	13
Artigo 14º Elementos pontuais edificados com valor patrimonial	13
CAPÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	13
Artigo 15º Identificação.....	13
Artigo 16º Regime	14
CAPÍTULO III OUTRAS CONDICIONANTES	14
Artigo 17º Sistema de proteção de vistas	14
Artigo 18º Alterações topográficas e abate de árvores	14
Artigo 19º Faixas de proteção sanitária e paisagística ao solo urbano	14
Artigo 20º Faixas de gestão de combustível.....	14
Artigo 21º Depósitos de lixos e de entulhos	15
Artigo 22º Ruído.....	15
Artigo 23º Atividade pecuária	16
Artigo 24º Redes de água e de esgotos.....	16
Artigo 25º Linhas elétricas	16
Artigo 26º Aeródromo.....	16
TÍTULO III. DO USO DOS SOLOS	16
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	16

Artigo 27º Referenciais para a organização do território	16
Artigo 28º Unidades Territoriais	17
Artigo 29º Elementos Estruturantes	17
Artigo 30º Classificação e qualificação do solo	18
CAPÍTULO II. ELEMENTOS LINEARES ESTRUTURANTES	18
Secção 1. Cursos de água e áreas adjacentes	18
Artigo 31º Âmbito	18
Artigo 32º Disposições aplicáveis	18
Secção 2. Eixos de mobilidade	19
Artigo 33º Identificação	19
Artigo 34º Ferrovia	20
Artigo 35º Metrobus	20
Artigo 36º Rodovias supramunicipais	20
Artigo 37º Vias em espaço urbano	20
Artigo 38º Vias em espaço rústico	21
Artigo 39º Projetos	22
CAPÍTULO III. SOLO URBANO	22
Secção 1. Disposições gerais	22
Artigo 40º Âmbito	22
Artigo 41º Identificação de categorias e subcategorias de solo urbano	22
Artigo 42º Regime aplicável	22
Artigo 43º Disposições gerais sobre articulação funcional	23
Artigo 44º Disposições gerais sobre morfotipologia	23
Artigo 45º Disposições gerais sobre espaço público	24
Artigo 46º Disposições gerais com incidência em desafios climáticos e energéticos	24
Artigo 47º Referenciais relativos a arruamentos e a alargamentos de espaço público	25
Artigo 48º Referenciais relativos a estacionamento	26
Secção 2. Disposições por categoria de espaço	27
Subsecção 2.1. Espaços Centrais	27
Artigo 49º Âmbito e identificação	27
Artigo 50º Espaços Centrais	27
Artigo 51º Alargamentos de Espaço Público	27
Subsecção 2.2. Espaços Verdes	28
Artigo 52º Âmbito e identificação	28

Artigo 53º Disposições comuns.....	28
Artigo 54º Espaços Verdes de Uso Coletivo	28
Artigo 55º Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção	29
Artigo 56º Espaços Verdes de Uso Privado (V1, V2 e V3)	29
Subsecção 2.3. Espaços de uso especial.....	29
Artigo 57º Âmbito e identificação	29
Artigo 58º Disposições comuns.....	30
Artigo 59º Espaços de Equipamentos	30
Artigo 60º Espaços logísticos de apoio ao modelo de mobilidade	31
Subsecção 2.4. Espaços de Atividades Económicas.....	32
Artigo 61º Âmbito e identificação	32
Artigo 62º Espaços AE1	32
Artigo 63º Espaços AE2	33
Artigo 64º Espaços AE3	33
Artigo 65º Espaço AE4.....	33
Artigo 66º Espaço AE5.....	33
Subsecção 2.5. Espaços Habitacionais.....	33
Artigo 67º Âmbito e Identificação	33
Artigo 68º Espaços Ha	33
Artigo 69º Espaços H0	34
Artigo 70º Espaços H1	34
Artigo 71º Espaços H2	34
Artigo 72º Espaços H11 a H23.....	35
Artigo 73º Habitação em pátio.....	35
Artigo 74º Disposições complementares	36
Secção 3. Disposições específicas para Cidade Intramuros	36
Subsecção 3.1. Princípios e tipologia de operações urbanísticas.....	36
Artigo 75º Princípios	36
Artigo 76º Tipologia de operações urbanísticas.....	36
Subsecção 3.2. Espaço público, parcelas e logradouros.....	37
Artigo 77º Espaço público	37
Artigo 78º Parcelas	37
Artigo 79º Logradouros	37
Subsecção 3.3. Uso dos edifícios	38

Artigo 80º Princípios	38
Artigo 81º Espaços Habitacionais.....	38
Artigo 82º Espaços Centrais e Espaços de Uso Especial.....	38
Artigo 83º Unidades funcionais.....	39
Artigo 84º Interdições	39
Subsecção 3.4. Obras de edificação	39
Artigo 85º Princípios	39
Artigo 86º Obras de demolição	39
Artigo 87º Obras de alteração e ampliação	40
Artigo 88º Obras de reconstrução.....	40
Subsecção 3.5. Sistemas construtivos e acabamentos.....	41
Artigo 89º Sistemas estruturais.....	41
Artigo 90º Coberturas	41
Artigo 91º Revestimentos e caixilharias exteriores.....	41
Artigo 92º Equipamentos técnicos.....	42
Artigo 93º Interiores.....	42
Artigo 94º Frações afetas a restauração ou a funções terciárias	42
Subsecção 3.6. Edificações com valor patrimonial.....	42
Artigo 95º Edificações de valor patrimonial.....	42
Artigo 96º Fachadas de valor patrimonial.....	43
CAPÍTULO IV. SOLO RÚSTICO	43
Secção 1. DISPOSIÇÕES ENQUADRATÓRIAS.....	43
Artigo 97º Âmbito	43
Artigo 98º Identificação de categorias e subcategorias de solo rústico.....	43
Artigo 99º Disposições gerais sobre edificabilidade	44
Artigo 100º Disposições gerais sobre usos turísticos	44
Artigo 101º Disposições gerais sobre infraestruturas de apoio à edificação	45
Artigo 102º Disposições gerais sobre espaços florestais.....	46
Artigo 103º Disposições gerais sobre instalação de fotovoltaicas e eólicas	46
Secção 2. DISPOSIÇÕES POR SUBCATEGORIA DE ESPAÇO	47
Artigo 104º Paisagem Patrimonial Monumental	47
Artigo 105º Parque Agrícola.....	48
Artigo 106º Espaços agrícolas adjacentes à Cidade	48
Artigo 107º Espaços agrícolas de uso misto.....	49

Artigo 108º Espaços agrícolas de proteção do aquífero	49
Artigo 109º Espaços agrícolas de policultura	50
Artigo 110º Espaços multifuncionais de valorização de paisagem	50
Artigo 111º Espaços de montado agro-silvo-pastoris	51
Artigo 112º Espaços de montado silvo-pastoris.....	52
Artigo 113º Áreas de edificação dispersa.....	52
Artigo 114º Espaços com usos específicos.....	53
TÍTULO IV. PEREQUAÇÃO, FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO	54
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	54
Artigo 115º Princípios base para a ocupação do território	54
Artigo 116º Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)	55
Artigo 117º Princípios de perequação compensatória	55
Artigo 118º Formas de execução do Plano	55
CAPÍTULO II. REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO	55
Seção 1. Mecanismos de perequação compensatória	55
Artigo 119º Matriz territorial de perequação	55
Artigo 120º Perequação da edificabilidade na Cidade Extramuros e nos Canaviais	56
Artigo 121º Perequação de edificabilidade excecional em solo rústico	56
Artigo 122º Perequação de encargos urbanísticos	57
Seção 2. Outros instrumentos de política de solos	58
Artigo 123º Identificação.....	58
Artigo 124º Avaliação de solo urbano.....	58
Artigo 125º Aquisição de solo pelo Município	58
Artigo 126º Edificabilidade a afetar a habitação a preço controlado	58
Artigo 127º Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística	59
CAPÍTULO III. EXECUÇÃO DO PLANO	59
Secção 1. Orientações	59
Artigo 128º Execução corrente	59
Artigo 129º Execução sistemática	60
Artigo 130º Unidades de execução	60
Artigo 131º Encargos urbanísticos nos diversos sistemas de execução	60
Secção 2. Dos objetivos às ações	61
Artigo 132º Identificação preliminar de ações.....	61
Artigo 133º Procedimentos	61

TÍTULO V. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	61
Artigo 134º Direitos preexistentes	61
Artigo 135º Legalizações	62
Artigo 136º Remissões	62
Artigo 137º Reserva de solo para infraestruturas	62
Artigo 138º Norma revogatória.....	62
Artigo 139º Regulamentação complementar.....	62
Artigo 140º Vigência.....	63

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Objeto

1. O Plano de Urbanização de Évora, adiante designado por Plano ou por PUÉ, abrange toda a Cidade de Évora, a sua envolvente de solo rústico e os bairros e infraestruturas neste disseminados, estabelecendo para este território uma intervenção integrada de planeamento.
2. O PUÉ estrutura a ocupação do solo, estabelece um quadro de referência para o desenvolvimento de políticas sectoriais, orienta o desenho urbano, estabelece orientações perequativas e executórias e integra propostas de ação.

Artigo 2º Objetivos de ordenamento e desenvolvimento

1. As opções presentes no PUÉ compaginam-se com os desígnios e objetivos enunciados nos números seguintes, visando a sua concretização.
2. Desígnios:
 - a) Reforço de Évora como centro urbano regional;
 - b) Valorização patrimonial alargada;
 - c) Estruturação e qualificação da Cidade;
 - d) Qualificação da paisagem Envolvente da Cidade;
 - e) Reforço da coesão social.
3. Objetivos de ordenamento e de desenvolvimento, complementares e articulados entre si e com os desígnios referidos no número 2:
 - a) Inovação e investimento empresarial e científico;
 - b) Desenvolvimento integrado de cultura e turismo;
 - c) Fixação de população jovem;
 - d) Valorização multifuncional da Cidade Intramuros;
 - e) Qualificação do entorno da Cidade Intramuros;
 - f) Valorização do património rural e paisagístico;
 - g) Alteração do sistema de mobilidade;
 - h) Explicitação de rede ecológica qualificada;
 - i) Equilíbrio funcional;
 - j) “Cerzimento” urbano na Cidade Extramuros;
 - k) Qualificação das redes de água e saneamento;
 - l) Qualificação estruturas fundamentais da paisagem;
 - m) Qualificação da ocupação agroflorestal;
 - n) Qualificação da ocupação dispersa;
 - o) Acesso à habitação;
 - p) Rede de apoio a idosos;
 - q) Identidade e vivência local.

Artigo 3º Composição do Plano

1. O PUÉ é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento, elaborada à escala 1/5.000 para a Cidade e à escala 1/10.000 para a Envolvente, desdobrada em:
 - b1) Planta de Estrutura, Classificação e Qualificação do Solo;
 - b2) Planta de Orientações Executórias;
 - c) Planta de Condicionantes, elaborada à escala 1/10.000, desdobrada em:

- c1) Planta de Condicionantes;
 - c2) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional;
 - c3) Planta de Condicionantes – Prevenção de Incêndios Florestais;
2. O PUÉ é acompanhado e complementado por:
- a) Relatório, com diagnóstico, objetivos e explicitação do modelo de ordenamento;
 - b) Programa de execução, modelo perequativo, plano de financiamento e indicadores para monitorização;
 - c) Estudos urbanísticos de caráter orientador;
 - d) Planta da estrutura ecológica;
 - e) Inventário e planta de património, complementar da Planta de Zonamento, desdobrada para a Cidade Intramuros;
 - f) Planta de condicionamentos, complementar da Planta de Zonamento;
 - g) Relatório Ambiental.
3. O PUÉ é ainda acompanhado por:
- a) Cadernos de caracterização sectorial;
 - b) Planta de enquadramento;
 - c) Planta da situação existente;
 - d) Planta de infraestruturas, incluindo a de abastecimento de água, a de esgotos domésticos, a de escoamento pluvial, a de energia elétrica, a de telecomunicações e a de gás;
 - e) Mapa de ruído;
 - f) Carta de riscos (integrada no respetivo caderno sectorial);
 - g) Ficha de dados estatísticos;
 - h) Planta e relatório de compromissos urbanísticos;
 - i) Relatório sobre participação.

Artigo 4º Vinculação e utilização

1. As disposições do PUÉ são de cumprimento obrigatório em todas as ações públicas e privadas de utilização do solo, sendo que, na área por ele abrangida:
 - a) Orientam a elaboração de outros planos e regulamentos municipais, assim como a de estudos não vinculativos que se revelem úteis à gestão do Plano;
 - b) Têm aplicação direta no desenvolvimento de unidades de execução e nos procedimentos de controlo prévio e de fiscalização das operações urbanísticas.
2. A utilização do solo respeita as regras e condicionantes estabelecidas no PUÉ e as constantes em legislação diretamente aplicável, prevalecendo as mais restritivas.
3. As Plantas presentes no Plano são válidas à escala a que foram elaboradas, referida no número 1 do Artigo 3º, devendo ser sujeitas a interpretação técnica na sua transposição para o território, interpretação que deve basear-se nos objetivos e orientações gerais que integram o Plano.

Artigo 5º Definições e siglas

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são fixadas as siglas e definições constantes nos números seguintes.
2. Siglas:
 - a) ASA - Áreas de sensibilidade arqueológica
 - b) CMÉ - Câmara Municipal de Évora;
 - c) ETAR - Estação de Tratamento de Águas Residuais
 - d) FMSAU - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
 - e) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

- f) PUÉ - Plano de Urbanização de Évora, o presente Plano;
 - g) UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão;
 - h) RJGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, na versão decorrente das suas sucessivas alterações
 - i) RAN - Reserva Agrícola Nacional
 - j) RGEU - Decreto-Lei n.º 38 382, na versão decorrente das suas sucessivas alterações
3. Relativas à edificação, adotam-se as seguintes definições:
- a) Área de construção (Ac) - relativa a edifícios, “é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar”, conforme definição e especificidades constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro;
 - b) Superfície total de pavimento (stp) – conceito utilizado neste Regulamento, aplicável no solo urbano, é a “área de construção” excluída de: estacionamento e áreas técnicas localizados em cave, desde que para cumprir as necessidades das funções instaladas no edifício; espaços de circulação cobertos com utilização pública; e equipamentos públicos de utilização coletiva;
 - c) Índice de construção: quociente entre a “superfície total de pavimento” e a área a que em cada caso esta se reporta;
 - d) Número de pisos (de um edifício): número de pavimentos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar, com exclusão de sótãos e de caves;
 - e) Cave: espaço enterrado ou semienterrado coberto por laje, em que as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo sejam, em média, iguais ou inferiores a 60 cm e inferiores a 120 cm em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público;
 - f) Sótão: andar cimeiro de edifício que, cumulativamente: tenha área com pé direito regulamentar $\leq 1/3$ da do pavimento a que se sobrepõe; se insira em volume delimitado por planos oblíquos com inclinação $\leq 30^\circ$, passando por cada um dos limites de edifício à cota da laje de pavimento, exceto quando encostados a empena pré-existente;
4. Adotam-se ainda as seguintes definições:
- a) Atividades centrais: atividades diversificadas, compatíveis com a presença de habitação, nomeadamente restauração, comércio retalhista com dimensão $\leq 300\text{m}^2$ de stp, serviços, escritórios e equipamentos de utilização coletiva;
 - b) Equipamentos locais: equipamentos associáveis a utilização de proximidade, nomeadamente centro de animação local, sala de desporto, pequeno campo de jogos, centro de apoio a idosos, jardim de infância, creche e prado polivalente;
 - c) Estudo urbanístico: estudo de natureza não normativa nem vinculativa, envolvendo um ou vários prédios, a considerar em unidade de execução ou em operação urbanística, com desenvolvimento suficiente para verificar ou assegurar que a mesma cumpre os instrumentos de planeamento e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, se insere adequadamente na paisagem envolvente (urbana ou rústica, na perspetiva formal e funcional) e é dotada de espaço público, infraestruturas, equipamentos e demais serviços necessários (considerando os impactes sobre os existentes), sendo que, quando o estudo é fornecido pela CMÉ, assegura a viabilidade das operações que com ele se conformem;
 - d) Vias: conceito utilizado de forma genérica, que o PUÉ agrupa na designação “eixos de mobilidade” e que diferencia em “estradas” (também denominadas “rodovias”) e “ruas” (também denominadas “arruamentos”), sendo que as vias integram, conforme o caso, faixas de rodagem, bermas, valetas, passeios, faixas arborizadas e estacionamento lateral;

5. O PUÉ utiliza, no demais, as definições presentes no quadro legal aplicável, designadamente no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro.

TÍTULO II. PATRIMÓNIO E CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

CAPÍTULO I. PATRIMÓNIO

Artigo 6º Âmbito, objetivo e identificação

1. Constitui objetivo do PUÉ a salvaguarda e a valorização do património natural, paisagístico, edificado e arqueológico.
2. Entende-se por salvaguarda e valorização de um bem patrimonial:
 - a) A preservação do seu carácter e dos elementos identitários que o integrem;
 - b) A sua valorização, a qual, quando compatível com a preservação, pode ocorrer através do seu disfrute lúdico/cultural ou através da sua adaptação a usos atuais;
 - c) O condicionamento de ocupações no espaço envolvente, evitando as que possam ter um impacto negativo no seu enquadramento.
3. Para além do património classificado sujeito a servidão ou restrição de utilidade pública, o PUÉ identifica outros elementos a que se reconhece valor patrimonial e cujas características também se pretende salvaguardar e valorizar.
4. Os elementos identificados no Inventário e Planta de Património surgem agrupados em:
 - a) Grandes conjuntos edificados de valor patrimonial;
 - b) Edificações e fachadas com valor patrimonial;
 - c) Grandes conjuntos rústicos de valor patrimonial;
 - d) Quintas e cercas conventuais;
 - e) Áreas de sensibilidade arqueológica;
 - f) Jardins históricos;
 - g) Elementos pontuais edificados com valor patrimonial.
5. Sendo a defesa patrimonial um objetivo transversal presente no PUÉ, as disposições deste capítulo articulam-se com as do uso do solo, pelo que integram frequentes remissões para artigos subsequentes.
6. A CMÉ pode identificar expressamente outros valores patrimoniais, para além dos agora inventariados, sujeitando-os ao presente Regulamento.

Artigo 7º Regras gerais

1. As intervenções que incidam sobre elementos identificados como de valor patrimonial cumprem os objetivos de salvaguarda e valorização expressos, de forma genérica, no número 2 do Artigo 6º.
2. Cada intervenção deve ser antecedida de descrição e registo do carácter e dos elementos identitários que integram o bem patrimonial em questão e de demonstração de como serão preservados e valorizados.

Artigo 8º Grandes conjuntos edificados de valor patrimonial

1. São identificados os seguintes “grandes conjuntos edificados de valor patrimonial”:
 - a) Cidade Intramuros
 - b) Zona de Urbanização nº 1
 - c) Malagueira
2. Aplicam-se especialmente a estes conjuntos as disposições gerais sobre morfotipologia estabelecidas no Artigo 44º.
3. A Cidade Intramuros:

- a) É objeto, nos artigos Artigo 75º a Artigo 96º, de uma regulamentação específica e pormenorizada, visando a sua conservação e valorização;
 - b) Obedece, pelas normas do PUÉ, a uma estratégia de conservação integrada aqui definida, que considera a estratigrafia histórico-temporal da ocupação urbana, valoriza o edificado, os logradouros e o espaço público e conjuga património com vivência urbana;
 - c) Deve ser complementada com uma envolvente qualificada e com ela articulada e com a preservação e valorização de tomadas de vista, dela e sobre ela.
4. Na Zona de Urbanização n.º 1 devem ser especialmente considerados os projetos-tipo de cada conjunto arquitetónico e o carácter e arborização dos espaços públicos e dos logradouros.
5. Na Malagueira devem ser especialmente considerados a amplitude do espaço verde que liga o campo à cidade, os projetos-tipo evolutivos e a conduta sobrelevada, devendo ainda ser completado o plano-projeto da área, nomeadamente com o reforço da sua centralidade.

Artigo 9º Edificações e fachadas com valor patrimonial

1. São identificadas, na Planta de Património, edifícios com valor patrimonial e fachadas com valor patrimonial.
2. Os edifícios com valor patrimonial localizam-se na Cidade Intramuros e pontualmente em toda a Área Plano, sendo subdivididos em:
 - a) E1, imóveis notáveis, de excecional singularidade e autenticidade;
 - b) E2, imóveis de qualidade ou com elementos de interesse, com valores de singularidade e autenticidade;
 - c) E3, imóveis de acompanhamento, com valores de autenticidade.
3. As fachadas com valor patrimonial localizam-se na Cidade Intramuros, sendo subdivididas em:
 - a) F1, fachadas de qualidade ou com elementos de interesse, com valores de singularidade e autenticidade;
 - b) F2, fachadas com elementos de interesse arquitetónico, com valores de autenticidade;
4. Os edifícios com valor patrimonial devem ser conservados e valorizados, o que inclui a sua integração urbanística e paisagística, sendo-lhes aplicável o estabelecido no Artigo 95º.
5. As fachadas com valor patrimonial devem ser preservadas, sendo-lhes aplicável o estabelecido no Artigo 96º.

Artigo 10º Grandes conjuntos rústicos de valor patrimonial

1. São identificados como “grandes conjuntos rústicos de valor patrimonial”:
 - a) A área do Aqueduto e sua Envolvente;
 - b) A área do Espinheiro e sua Envolvente.
2. A área do “Aqueduto e sua Envolvente” coincide com o espaço cultural denominado “Paisagem Patrimonial Monumental” acrescido do espaço qualificado como espaço florestal “multifuncional de valorização de paisagem” e que lhe é adjacente, sendo-lhe aplicável as disposições do Artigo 104º, especialmente o programa de conservação, qualificação e valorização constante nos seus números 2 e 3, e também as do Artigo 110º.
3. A área do “Espinheiro e sua Envolvente” coincide com o outro espaço qualificado como espaço florestal “multifuncional de valorização de paisagem”, sendo-lhe aplicável as disposições do Artigo 110º.
4. Em cada um destes conjuntos:
 - a) Deve ser respeitada a estrutura da paisagem, designadamente a orografia e a hidrologia, os percursos, os muros e os pontos de vista, o cadastro, os usos agroflorestais e a edificação existente, especialmente a de valor patrimonial;

- b) Deve ser valorizada a sua multifuncionalidade, incluindo funções de proteção e incremento de biodiversidade, de produção primária e de recreio/disfrute de lazer e turismo;
- c) Deve ser desenvolvido, pela CMÉ, um programa integrado de intervenção, que inclua a rede de percursos prevista e a articule com atividades diversificadas, visando o referido nas alíneas anteriores, a fruição do conjunto, as necessidades da população e a atratividade turística.

Artigo 11º Quintas e cercas conventuais

- 1. Às quintas e cercas conventuais (Q), assinaladas na Planta de Património, é reconhecido valor patrimonial e potencial para um desenvolvimento integrado do solo rústico.
- 2. Pretende-se a sua defesa patrimonial, com manutenção de sistemas e estruturas pré-existentes, no conjunto e nas suas subunidades, considerando topografia, percursos, edificações, muros, elementos hidráulicos, vegetação e relações visuais.
- 3. Pretende-se a sua valorização multifuncional, mantendo usos agrícolas e florestais e integrando os diversos usos edificatórios admitidos para o solo rústico.
- 4. Para estímulo à pretendida valorização, adiciona-se à edificabilidade admitida para cada subcategoria de solo a pré-existente legalmente constituída, desde que esta seja efetivamente conservada e utilizada.

Artigo 12º Áreas de sensibilidade arqueológica

- 1. As “áreas de sensibilidade arqueológica” (ASA) são identificadas em função da probabilidade de existência de vestígios arqueológicos no subsolo, a qual se baseia em ocorrências verificadas e em análise histórica, tendo sido mapeadas áreas com três níveis de sensibilidade arqueológica:
 - a) ASA 1 - locais com evidências concretas e materiais da existência de elementos arqueológicos
 - b) ASA 2 - locais com fortes indícios de subsistirem elementos arqueológicos relevantes
 - c) ASA 3 - locais com vestígios arqueológicos de natureza imprecisa
- 2. A delimitação de cada uma destas áreas, constante na Planta de Património, pode ser objeto de ajustes pontuais desde que devidamente fundamentados.
- 3. Em todo o território, mesmo não incluído em ASA:
 - a) Quando sejam descobertos vestígios arqueológicos de qualquer tipo é obrigatória a suspensão de trabalhos, dando imediato conhecimento do achado à CMÉ e aos serviços competentes da administração do património cultural;
 - b) Em fase de programa ou de projeto ou durante a realização de trabalhos pode ser solicitada, devidamente fundamentada, a realização de sondagens ou escavações arqueológicas no subsolo ou de sondagens parietais em edificações de valor patrimonial.
 - c) Os resultados apurados irão determinar os procedimentos subsequentes e/ou as condicionantes arqueológicas.
 - d) O espólio arqueológico exumado é entregue nos acervos museológicos municipais, salvo outra indicação da entidade do património cultural competente, esta nos termos da legislação em vigor.
- 4. Nas áreas delimitadas como ASA e nos edifícios identificados como E1 qualquer tipo de obras ou de trabalhos no subsolo são obrigatoriamente precedidas de avaliação prévia por técnico municipal para tal credenciado, sendo que:
 - a) Os resultados apurados devem concluir, de forma clara, pela necessidade de realização de sondagem prévia à operação, pela necessidade de acompanhamento, ou pela sua desnecessidade.
 - b) A avaliação é comunicada ao interessado no prazo de 15 dias posteriores à entrada na CMÉ da pretensão, sendo que a não comunicação significa desnecessidade de acompanhamento.
- 5. Nos demais procedimentos aplica-se o quadro legal em vigor.

Artigo 13º Jardins históricos

1. As áreas identificadas na Planta de Património como “jardins históricos” (J) são jardins públicos ou jardins ou hortos privados a que se reconhece valor patrimonial.
2. Estes espaços devem ser preservados e valorizados mediante a sua fruição pública, ou através da sua articulação espacial e vivencial com os edifícios adjacentes.
3. A preservação e valorização destes espaços reporta-se à globalidade de cada jardim, à estrutura espacial, ao sistema vegetal dominante e à generalidade dos elementos construídos, os de água, os de estadia e circulação, os de contenção e os de ornamento.

Artigo 14º Elementos pontuais edificados com valor patrimonial

1. São identificados e assinalados na Planta de Património elementos pontuais diversificados (P), nomeadamente fontes e chafarizes, passos da paixão, nichos e oratórios, arcos botantes, portais, molduras de vãos de portas e janelas ou vestígios de vãos, muros de pedra, pedras de armas e placas de domínio.
2. A preservação de cada um destes elementos deve considerar a sua específica materialidade, que justifica a sua identificação como património, e também o seu enquadramento.
3. Quando inseridos em muro, fachada ou imóvel, a sua preservação integra-se na valorização do respetivo conjunto edificado.

CAPÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 15º Identificação

1. São assinaladas na Planta de Condicionantes as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo identificadas nos números seguintes.
2. Recursos naturais:
 - a) Recursos Hídricos – Domínio Público Hídrico;
 - b) Recursos Geológicos – Massas Minerais;
 - c) Recursos Agrícolas e Florestais - Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamento Hidroagrícola;
 - d) Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional;
 - e) Arborização Protegida.
3. Património edificado:
 - a) Monumento Nacional;
 - b) Imóvel de Interesse Público;
 - c) Monumento de Interesse Público;
 - d) Em vias de classificação (com despacho de abertura).
4. Equipamentos:
 - a) Estabelecimentos Prisionais;
 - b) Defesa Nacional.
5. Infraestruturas:
 - a) Abastecimento de Água;
 - b) Drenagem de Águas Residuais;
 - c) Rede Elétrica;
 - d) Rede Rodoviária;
 - e) Rede Ferroviária;
 - f) Aeródromo;
 - g) Telecomunicações;
 - h) Marcos Geodésicos.

6. Atividades Perigosas:
 - a) Estabelecimentos com Produtos Explosivos;
 - b) Estabelecimentos com Substâncias Perigosas.
7. Prevenção de Incêndios Florestais:
 - a) Faixas de Gestão de Combustível;
 - b) Perigosidade de Incêndio.

Artigo 16º Regime

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pela legislação em cada momento aplicável.

CAPÍTULO III OUTRAS CONDICIONANTES

Artigo 17º Sistema de proteção de vistas

1. As vistas sobre o perfil geral do conjunto da Cidade, particularmente sobre a Cidade Intramuros e sobre a 'Paisagem Patrimonial Monumental', devem ser preservadas.
2. A ocupação do território deve privilegiar essas tomadas de vista, pelo que:
 - a) Deve ser evitada a implantação de volumes que as obstaculizem;
 - b) Devem ser defendidas e valorizados eixos de circulação e alargamentos pedonais localizados por forma a que sejam disfrutadas.
3. O estabelecido nos números anteriores aplica-se especialmente ao sistema de proteção de vistas, pontos de vista e eixos de contemplação assinalados na Planta de Condicionamentos, não devendo a construção ultrapassar as linhas que ligam os pontos de tomada de vista ao coroamento da Muralha ou, quando não aplicável, ao coroamento monumental.

Artigo 18º Alterações topográficas e abate de árvores

As alterações topográficas e o abate de árvores apenas são permitidos quando:

- a) Correspondam a um ato corrente de exploração agrícola ou florestal e desde que daí não decorram inequívocos inconvenientes ambientais, paisagísticos ou urbanísticos;
- b) Sejam conforme instrumento urbanístico aprovado ou licença municipal concedida.

Artigo 19º Faixas de proteção sanitária e paisagística ao solo urbano

1. Na faixa de 250 m contígua a solo urbano é interdita a instalação de estufas, bem como a instalação ou renovação de culturas agrícolas em regime intensivo e superintenso.
2. Para efeitos do número 1, considera-se regime intensivo o que se traduza em pomar com um número de árvores/ ha ≥ 300 .
3. Nas explorações agrícolas com culturas intensivas ou superintensivas existentes à data de publicação do PUÉ, é desejável a instalação de sebes de compartimentação com as seguintes características:
 - a) espécies arbóreas e arbustivas autóctones a adaptadas às condições edafoclimáticas;
 - b) largura mínima de 10 metros, no limite da propriedade, junto ao perímetro urbano;
 - c) altura e volumetria suficiente para constituir barreira de proteção contra a pulverização de produtos químicos e estabelecimento de conectividade entre ecossistemas diversos.
 - d) cobertura vegetal entre as linhas de plantação com espécies espontâneas ou semeadas;
 - e) instalação de caixas-abrigo para morcegos.

Artigo 20º Faixas de gestão de combustível

1. São identificadas, na Planta de Condicionantes/ Prevenção de Incêndios Florestais, redes secundárias de faixas de gestão de combustível, nas quais:

- a) A distância entre as copas das árvores deve ser no mínimo de 10 m nos povoamentos de pinheiro bravo e eucalipto, e de 4 m nos povoamentos florestais com as restantes espécies;
 - b) As árvores devem estar desramadas em 50% da sua altura até que atinjam os 8 m, altura a partir da qual a desramação deve alcançar no mínimo 4 m acima do solo;
 - c) No estrato arbustivo a altura máxima da vegetação não pode exceder 50 cm, e no estrato subarbustivo a altura máxima da vegetação não pode exceder 20 cm.
2. Os alinhamentos arbóreos com valor patrimonial ou paisagístico localizados ao longo de eixos de mobilidade devem ser preservados, obedecendo ao disposto nas alíneas b) e c) do número anterior numa faixa correspondente à projeção vertical dos limites das suas copas acrescida de uma faixa de largura não inferior a 10 m para cada lado.
 3. Nas faixas de gestão de combustíveis envolventes aos edifícios:
 - a) As copas das árvores e dos arbustos devem estar distanciadas no mínimo 5 m da edificação, evitando-se ainda a sua projeção sobre a cobertura do edifício;
 - b) Sendo arvoredo de especial valor patrimonial ou paisagístico pode admitir-se uma distância inferior a 5 m, desde que seja reforçada a descontinuidade horizontal e vertical de combustíveis e que seja garantida a ausência de acumulação de combustíveis na cobertura do edifício;
 - c) Deve, sempre que possível, ser criada uma faixa pavimentada de 2 m de largura à volta do edifício;
 - d) Não podem ocorrer acumulações de substâncias combustíveis, como lenha, madeira ou sobrantes de exploração florestal ou agrícola, bem como de outras substâncias inflamáveis.
 4. Nas situações em que as faixas de gestão de combustível abranjam zonas de proteção a monumentos nacionais ou manchas de arvoredo ou de outra vegetação com reconhecido valor natural, patrimonial ou paisagístico deve a Comissão Municipal de Defesa da Floresta adotar regras específicas que procurem compatibilizar a prevenção dos fogos florestais com a defesa dos valores em presença.

Artigo 21º Depósitos de lixos e de entulhos

As deposições de lixo, de sucata e de entulho só são admitidas nos locais que a CMÉ aprove expressamente para o efeito.

Artigo 22º Ruído

1. Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído estabelece o PUÉ que:
 - a) Todo o solo classificado como urbano é considerado “zona urbana consolidada”;
 - b) Face ao objetivo urbanístico de uma equilibrada mistura funcional, nenhuma área é classificada como “zona sensível”, sendo o solo urbano, com a exceção dos espaços de atividades económicas, classificado como “zona mista”.
 - c) No solo rústico, as áreas de edificação dispersa são classificadas como “zona mista” e também os recetores acústicos isolados a tal são equiparados.
 - d) A classificação como “zona mista” abrange os recetores (habitação, escolas, hospitais e similares) e não as fontes de ruído, nomeadamente os eixos viários a que se reportam.
2. São assinaladas, na Planta de Condicionamentos, áreas identificadas como estando sujeitas a ruído próximo do máximo legalmente admitido, considerando a situação atual e a que, com o fecho nascente da Circular, poderá ocorrer no futuro.
3. Nestas áreas, todas elas centradas em eixos viários, o ruído deve ir sendo monitorizado e:
 - a) deve ser ponderada a adoção de medidas que minimizem o ruído, nomeadamente a introdução de limites de velocidade e/ou a alteração de pavimento;
 - b) os novos edifícios devem adotar requisitos acústicos adequados, não sendo permitida a instalação dos usos mais sensíveis ao ruído (escolas, hospitais e similares).

Artigo 23º Atividade pecuária

1. Na Cidade de Évora não é permitido o exercício de atividade pecuária, sob nenhuma forma, incluindo a detenção caseira.
2. Excetuando o número anterior são admissíveis:
 - a) Feiras, mostras e outras atividades temporárias, devidamente autorizadas pela CMÉ;
 - b) Produção e detenção de animais pelas forças de segurança e para atividades desportivas, desde que o seu impacte ambiental seja monitorizado e avaliado pela CMÉ como aceitável.

Artigo 24º Redes de água e de esgotos

1. As edificações implantam-se a distância ≥ 5 m dos eixos de condutas e emissários de água e de esgotos, salvo alinhamento expressamente fornecido pela CMÉ.
2. A localização de árvores a plantar deve considerar as redes de águas e de esgotos existentes e previstas, procurando afastamento.
3. A antiga adutora principal, ainda em funcionamento, atravessa áreas a urbanizar na zona norte da Cidade, sendo que os correspondentes estudos urbanísticos devem optar entre manutenção ou alteração do seu traçado.

Artigo 25º Linhas elétricas

1. Em solo urbano, as linhas elétricas de alta e média tensão são enterradas, pelo que a entidade por elas responsável deve realizar as seguintes operações:
 - a) Deslocalizar e enterrar as linhas aéreas existentes na zona norte da Cidade, sendo que para tal são estabelecidos canais de 10m de largura na Planta de Condicionamentos ao longo das avenidas Lino de Carvalho e Sophia de Mello Breyner;
 - b) Deslocalizar para solo rústico as linhas aéreas existentes na zona sul da Cidade.
2. Na Cidade de Évora as linhas de baixa tensão e de telecomunicações, incluindo as de alimentação aos edifícios, são enterradas.

Artigo 26º Aeródromo

1. A zona de proteção aeronáutica do aeródromo municipal é fixada na Planta de Condicionamentos, traduzindo a proteção vertical das superfícies de transição, descolagem e aterragem.
2. Nesta área são interditas, salvo se dispuserem de autorização da Autoridade Aeronáutica Nacional:
 - a) Todo o tipo de construções, mesmo subterrâneas, alterações da topografia, vedações, plantações de árvores ou arbustos, depósitos de materiais perigosos, instalação de postes, cabos, dispositivos luminosos ou aparelhagem elétrica não doméstica;
 - b) O lançamento para o ar de projéteis ou objetos suscetíveis de pôr em risco a segurança da navegação aérea, incluindo fogos de artifício;
 - c) Instalações ou atividades que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio avião-aeródromo, ou produzir poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade.

TÍTULO III. DO USO DOS SOLOS

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Artigo 27º Referenciais para a organização do território

1. A organização espacial e o uso do território abrangido pelo PUÉ assentam em:
 - a) Unidades territoriais;
 - b) Rede de elementos estruturantes;
 - c) Classificação e qualificação do uso do solo.
2. A explicitação destes referenciais baseia-se no reconhecimento, respeito e valorização da realidade

territorial existente e na procura de superação de insuficiências detetadas.

Artigo 28º Unidades Territoriais

1. O território abrangido pelo PUÉ integra a Cidade de Évora e a Envolvente da Cidade.
2. A Cidade de Évora integra cinco unidades territoriais de dimensão significativa, conforme antigos e/ou atuais limites de freguesia, a Cidade Intramuros e, exteriores à Muralha, o Bacelo, a Senhora da Saúde, a Horta das Figueiras e a Malagueira.
3. Cada uma das unidades exteriores à Muralha integra subunidades, cuja delimitação assenta em relações de proximidade, pedonais e vivenciais, e em acesso a equipamentos locais, existentes ou a criar em centros locais:
 - a) No Bacelo: Granito, Bacelo/Corunheiras, Frei Aleixo, Leões;
 - b) Na Senhora da Saúde: Porta de Machede, Sra. da Saúde, Zona de Urbanização nº 1;
 - c) Na Horta das Figueiras: Rossio/Estação, Estrada das Alcáçovas, Horta das Figueiras, Casinha, Parque Industrial/Almeirim, São José da Ponte;
 - d) Na Malagueira: Vista Alegre, Sra. da Glória, Malagueira, Alto dos Cucos/Cruz da Picada.
4. A Envolvente da Cidade integra unidades geográficas com características que diferem entre si, sendo que a identificação de cada uma visa o reconhecimento e valorização da respetiva especificidade e a conservação e qualificação das suas potencialidades e da sua vivência, integrando-a no todo da Cidade:
 - a) Unidade Norte, com o Bairro dos Canaviais, edificação dispersa, pequena e média propriedade, manutenção da policultura, algumas quintas de recreio e de produção;
 - b) Unidade Nascente, com pequenos bairros densos e isolados, também quintas e edificação dispersa, sobretudo montado e culturas anuais;
 - c) Unidade Sul/Sudeste, de grande propriedade, com dominância de culturas anuais e alguma dinâmica de instalação de vinhas e olivais;
 - d) Unidade Oeste, com forte dominância do montado, grande e média propriedade, com cotas mais elevadas a noroeste e integrando o Aqueduto das Águas de Prata, conventos e quintas e outros elementos de elevado valor patrimonial.

Artigo 29º Elementos Estruturantes

1. A rede estruturante integra e articula elementos estruturantes, aqueles que se revelam como os mais relevantes no território, tanto do ponto de vista funcional como do percetivo, nomeadamente os seguintes:
 - a) Espaços ou monumentos com impacte visual, topográficos e/ou edificados, de que se destacam a colina que subjaz à Cidade Intramuros e o seu coroamento monumental, as Muralhas, o Alto dos Moinhos de São Bento, o Aqueduto e o Forte de Santo António, os Silos da EPAC, os Leões, o Convento do Espinheiro;
 - b) Estrutura ecológica, transversal à Cidade e à sua Envolvente, da qual se sublinham os cursos de água e as áreas que lhe são adjacentes, assumidos como elementos lineares estruturantes de todo o território, sendo abordados nos artigos Artigo 31º e Artigo 32º;
 - c) Eixos principais de mobilidade, que integram rodovias, eixos de transporte público e eixos de mobilidade suave, também eles entendidos como elementos lineares estruturantes, sendo abordados nos artigos Artigo 33º a Artigo 39º;
 - d) Centralidades de diverso âmbito, também referidas como “polos vivenciais”: centralidades principais, que são a Cidade Intramuros, o Parque Industrial e outro a criar na área norte; centralidades locais, a reforçar ou criar em cada uma das unidades territoriais referidas no número 3 do Artigo 28º.
2. A minimização das deficiências, funcionais e qualitativas, da rede urbana estruturante identificada, de

cada elemento e na forma como se articulam, é objetivo central no modelo de ordenamento adotado.

Artigo 30º Classificação e qualificação do solo

1. O regime do uso do solo, traduzido na sua classificação como rústico ou urbano e na sua qualificação, estabelecendo os usos de cada local, compagina-se com a rede de elementos estruturantes e assegura a sua concretização.
2. No solo urbano, com função estruturante e muito articulados entre si, surgem os eixos de mobilidade, o verde de uso público, assumido como frente urbana e com funções ecológicas e vivenciais, e os espaços centrais associados a alargamentos de espaço público.
3. No solo rústico, a função estruturante assenta na rede ecológica e nos eixos de mobilidade, com destaque para percursos de lazer, estes associados a valores patrimoniais e paisagísticos a preservar, qualificar e disfrutar.
4. A identificação das várias categorias de solo é expressa nos artigos Artigo 41º e Artigo 98º, sendo que cada uma tem como uso dominante o que o respetivo nome sugere, sem prejuízo de uma equilibrada e desejável mistura de funções.

CAPÍTULO II. ELEMENTOS LINEARES ESTRUTURANTES

Secção 1. Cursos de água e áreas adjacentes

Artigo 31º Âmbito

1. Os cursos de água, presentes no território e assinalados na Planta de Zonamento, todos eles de carácter temporário, alguns deles transversais ao solo urbano e ao solo rústico, são assumidos como elementos lineares estruturantes do território, nas perspetivas ambiental e vivencial.
2. As bacias de retenção, assinaladas na Planta de Ordenamento, em solo urbano ou rústico, devem constituir reservatórios de água, permeáveis, com carácter polivalente, de promoção da retenção e infiltração da água e de apoio ao recreio.
3. Os cursos de água, incluindo leitos e margens e bacias de retenção, são qualificados como espaço natural, quando em solo rústico, e como espaços verdes, quando em solo urbano.

Artigo 32º Disposições aplicáveis

1. Os cursos de água devem manter-se a céu aberto e visam:
 - a) Assegurar a continuidade da estrutura ecológica e proteger os recursos hidrológicos e a diversidade biológica e ecológica, com prevalência das funções de proteção, valorização e recuperação ambiental sobre quaisquer outras;
 - b) Enquadrar atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade e atividades de recreio e lazer.
2. Os cursos de água assinalados na Planta de Ordenamento e as galerias ripícolas que os marginam devem ser conservados e reabilitados, obedecendo às seguintes regras:
 - a) Conservação ou instalação da galeria ripícola nas faixas de 5 m contíguas à linha de água, com declives nas margens que evitem o risco de erosão;
 - b) Quando justificável, proceder à regularização do curso de água, com aplicação de métodos construtivos adequados ao fator em risco e à eliminação e substituição das plantas infestantes, garantindo ensombramento da linha de água, estabilidade do talude e refúgios para fauna selvagem;
 - c) As espécies vegetais da galeria ripícola devem integrar exemplares do sistema húmido, preferencialmente:
 - i) na margem - *Fraxinus angustifolia* subsp. *angustifolia*, *Rosa pouzinii* Tratt., *Salix atrocinerea* Brot., *Sambucus nigra*, L., *Salix atrocinerea* Brot., L., *Tamarix africana* Poir., *Vitis vinifera* subsp. *Sylvestri*;

na situação de margem e área adjacente - *Asparagus aphyllus* L., *Asparagus acutifolius* L., *Arbutus unedo* L., *Crataegus monogyna* Jacq., *Crataegus monogyna* Jacq., *Hedera hibernica* (G.Kirchn.) Bean, *Lonicera periclymenum* L. ssp. *hispanica* , *Lonicera periclymenum* L. ssp. *periclymenum*, *Myrtus communis* L., *Nerium oleander* L., , *Phillyrea angustifolia* L., *Pyrus bourgaeana* Decne., *Rhamnus alaternus* L., *Ruscus aculeatus* L., *Smilax aspera* L.;

ii) na zona húmida adjacente à margem - *Ceratonia siliqua* L., *Olea europaea* L. var. *sylvestris* e *Rubia peregrina* L.; *Alnus glutinosa* (amieiro), *Populus nigra* (choupo-negro), *Populus alba* (choupo-branco), *Quercus faginea* (carvalho português), *Ulmus minor* (ulmeiro), *Salix alba* (salgueiro), e, *Quercus pyrenaica* (carvalho-negral).

- d) A manutenção e limpeza deve ocorrer fora da época de reprodução da avifauna e ictiofauna local, com cortes e podas que mantenham o ensombramento do leito e respeitem os ninhos;
- e) Sempre que a linha de água seja acompanhada por percurso pedonal, a galeria ripícola deve ser constituída de modo a assegurar o seu máximo ensombramento.

3. São interditos, nestes espaços:

- a) Construções novas exceto as destinadas ao atravessamento de linhas de água e à consolidação ou recuperação de margens, sem perda da integridade e funcionalidade da linha de água e através de técnicas de baixo impacto;
- b) Drenagem, dragagem ou quaisquer outras atividades com alteração da morfologia e hidrologia, incluindo a extração de inertes;
- c) Uso de pesticidas e herbicidas, exceto os previstos na proteção integrada quando respeitada uma distância de 10 m da margem da linha de água, bem como os autorizados para utilização na produção biológica;
- d) A instalação e ampliação de sistemas de irrigação ou culturas irrigadas;
- e) Utilização de máquinas com impacto direto no solo, como *rippers* e grades de discos;
- f) A circulação de veículos de qualquer natureza, nomeadamente motociclos e veículos todo-o-terreno, fora dos acessos e trilhos a esse fim destinados, com exceção dos veículos em serviço de fiscalização e de emergência, máquinas agrícolas e veículos de apoio à gestão florestal.

4. Estes espaços devem ser geridos e monitorizados, sendo que:

- a) A gestão deve ser contínua, procurando maximizar o valor ecológico de cada lugar e visando a instalação e manutenção da vegetação desejada e a eliminação de vegetação infestante.
- b) A qualidade da água deve ser monitorizada e deve ser acompanhada por controle e correção de efluentes domésticos, agrícolas, pecuários e industriais, de despejo de efluentes não tratados e de focos de poluição difusa.

5. Para apoio à atividade agrícola e florestal e para o incremento da biodiversidade devem ser mantidas e promovidas charcas e reservatórios de água, cumprindo a legislação em vigor.

Secção 2. Eixos de mobilidade

Artigo 33º Identificação

1. São assinalados, na Planta de Zonamento, eixos de mobilidade de diverso âmbito territorial e para os diversos modos de transporte:

- a) De âmbito supramunicipal: Ferrovia; Autoestradas e Outras Estradas;
- b) Servindo a Cidade: *metrobus*; rede viária, com funções segregadas ou em coexistência, subdividida em Ruas Principais, Ruas Supralocais e Ruas Locais; Percursos de Modos Suaves;
- c) Na Envolvente da Cidade: Estradas e Caminhos; Percursos de Lazer, integrantes de Estrada ou Caminho, ou apenas de modos suaves.

2. Os traçados assinalados correspondem a vias existentes e a espaços canais destinados à implantação de novos eixos de mobilidade que visam a superação de insuficiências detetadas.
3. Os eixos de mobilidade cumprem as orientações estabelecidas nos artigos seguintes, sem prejuízo de eventuais ajustes e acréscimos dimensionais, face a situações devidamente justificadas ou quando plano integrado e detalhado de mobilidade o recomende.
4. A rede de mobilidade integra ainda intermodais de transporte e áreas de estacionamento, assinalados na Planta de Zonamento e referidas no Artigo 60º.

Artigo 34º Ferrovia

1. O corredor ferroviário assinalado na Planta Zonamento corresponde ao existente e ao que está em construção, estando conforme o Plano Ferroviário Nacional.
2. São interditas novas edificações ou ampliação das existentes
 - a) em solo urbano, numa faixa de 30 m para cada lado do eixo ferroviário;
 - b) em solo rústico, numa faixa de 50 m.

Artigo 35º Metrobus

1. O sistema funciona tendo como referência um canal dedicado, de superfície, com semaforização e sinalização que assegure a prioridade do metrobus em todos cruzamentos com outras vias e relativamente a toda a demais circulação motorizada.
2. A largura de referência do canal é de 7 metros, com via dupla de 3,5 m em cada via, sem prejuízo dos necessários acertos em fase de projeto.
3. As estações, assinaladas na Planta de Zonamento, estão associadas a alargamentos de espaço público e a funções complementares, podendo a sua quantidade e localização ser ajustada em fase de projeto.
4. É estabelecida uma área de proteção com uma largura de 25 metros para cada um dos lados do eixo do traçado proposto para o metrobus, sendo que:
 - a) As operações urbanísticas e as demais intervenções que ocorram nesta faixa não podem comprometer nem onerar a concretização do projeto;
 - b) Quando o sistema estiver em operação ficam sujeitas a parecer não vinculativo da entidade responsável pela infraestrutura do sistema.

Artigo 36º Rodovias supramunicipais

1. As Autoestradas são vias de âmbito nacional/regional, obedecendo à normativa que lhe é aplicável.
2. As Outras Estradas, identificadas como tendo função supramunicipal, têm classificações oficiais diversas, obedecendo ao quadro legal aplicável e às seguintes orientações:
 - a) Perfil transversal: faixa de rodagem de 7 m; bermas ≥ 3 m, desejavelmente arborizadas;
 - b) Não existência de estacionamento marginal;
 - c) Interdição de novos acessos diretos a parcelas.
3. São estabelecidas interdições relativas à edificação e à ocupação do solo destinada à comercialização qualquer tipo de produtos:
 - a) Nas faixas de 200m para cada lado do eixo das Autoestradas;
 - b) Nas faixas de 75m para cada lado do eixo das Outras Estradas, sem prejuízo de usos estabelecidos para as diversas categorias e subcategorias de espaço que exijam afastamento menor.

Artigo 37º Vias em espaço urbano

1. As Ruas Principais devem obedecer aos seguintes objetivos e regras:
 - a) Continuam e articulam rodovias supramunicipais e estabelecem ligações entre as várias unidades territoriais da Cidade;

- b) Perfil transversal: faixa de rodagem de 7 m ou, em alternativa, duas faixas de rodagem de 6,5 m cada, desejavelmente com separador central arborizado; passeios arborizados com largura ≥ 3 m, desejavelmente com 5 m;
 - c) Minimização do número de cruzamentos e de entroncamentos que, se possível, apenas devem ter entradas e saídas na mão;
 - d) Paragem de transportes coletivos, quando exista, fora da faixa de rodagem.
 - e) Estacionamento sem acesso individualizado à faixa de rodagem;
 - f) Interditos novos acessos diretos a parcelas.
2. As Ruas Supralocais devem obedecer aos seguintes objetivos e regras:
- a) Continuam e articulam ruas estruturantes principais e constituem o essencial da malha que organiza o tecido urbano;
 - b) Perfil transversal: faixa de rodagem de 6,5 m, 7m se em Espaço de Atividades; passeios arborizados com largura ≥ 3 m; possível acréscimo de estacionamento e de eixo de modos suaves
 - c) Estacionamento lateral, quando exista, organizado de forma longitudinal, com largura de 2,5m e com distância ≥ 10 m a cruzamentos e entroncamentos;
 - d) Paragem de transportes coletivos fora da faixa de rodagem.
3. As Ruas Locais devem obedecer aos seguintes objetivos e regras:
- a) As assinaladas na Planta Zonamento são troços de vias a criar, para fecho de malhas de escala local;
 - b) Dando continuidade a vias existentes, devem manter as respetivas características e as do tecido urbano a que se associam, com desejável valorização das funções pedonais.
4. Os Percursos de Modos Suaves devem obedecer aos seguintes objetivos e regras:
- a) Os assinalados na Planta Zonamento são estruturantes da circulação e da vivência urbana, servindo deslocamentos quotidianas e de lazer, articulando polos de vivência, percorrendo espaços verdes de uso público, alguns com implantação marginal a ruas referidas nos números anteriores;
 - b) Destinam-se a circulação pedonal e, quando adequado, também à ciclável;
 - c) Perfil transversal com largura ≥ 3 m, ≥ 4 m quando o tráfego pedonal for ≥ 400 movimentos por hora.
 - d) No cruzamento com outras vias as passagens pedonais devem ser sobrelevadas e ter largura ≥ 3 m.
5. A generalidade das ruas referidas nos números 2 e 3 organizam-se com funções segregadas, sem prejuízo de, sempre que adequado, integrarem troços organizados em coexistência, nomeadamente os como tal assinalados na Planta Zonamento.

Artigo 38º Vias em espaço rústico

1. As Estradas são os eixos estruturantes de todo o solo rústico integrado no PUÉ, incluindo os que estabelecem ligação direta dos Bairros à Cidade, que devem obedecer aos seguintes objetivos e regras
- a) Perfil transversal $\geq 5,5$ m, acrescido de valetas e acrescido ainda de uma berma arborizada com funções polivalentes nos troços que estabelecem ligação direta dos Bairros à Cidade e de alargamentos informais e compassados nos restantes troços;
 - b) Adotam pavimento betuminoso ou em pedra.
2. Os Caminhos devem obedecer aos seguintes objetivos e regras:
- a) Os assinalados na Planta Zonamento servem as principais ocorrências presentes no solo rústico, não correspondendo a uma identificação holística;
 - b) Perfil transversal desejável ≥ 6 m;
 - c) Os pavimentos podem ser em macadame ou similar.
3. Os Percursos de lazer devem obedecer aos seguintes objetivos e regras:
- a) Os assinalados na Planta Zonamento são coincidentes com as estradas ou caminhos referidos nos números anteriores, ou são exclusivos de modos suaves;

- b) Quando coincidentes com estradas ou caminhos, o perfil destas vias deve ser acrescido com berma polivalente e arborizada;
- c) Quando exclusivos de modos suaves o perfil a adotar deve ter uma largura $\geq 2,5\text{m}$;
- d) Os percursos de lazer estão organizados em rede e são pontuados por ocorrências que convidam à paragem, assinaladas na Planta Zonamento como *An*.

Artigo 39º Projetos

- 1. Os eixos de mobilidade assinalados na Planta Zonamento integram espaços canais destinados à implantação de novos eixos, cujo traçado será precisado e, se justificável, ajustado, em projetos a aprovar pela CMÉ.
- 2. Estes eixos visam a necessária circulação, mas também a estruturação do território, pelo que o seu projeto e a sua implementação devem integrar e articular:
 - a) A solução viária, respeitando as orientações presentes nos artigos anteriores, sem prejuízo de pequenos acertos justificados por pré-existências;
 - b) O desenho urbano e/ou paisagístico das faixas marginais, considerando muros de pedra, coberto arbóreo e as demais preexistências.
- 3. As operações urbanísticas que possam ter impacto funcional ou visual nestas vias dependem, sempre que justificável, a existência do projeto referido em 2, ou de estudo urbanístico que inclua:
 - a) Estudo prévio da toda a via, incluindo implantação e perfil longitudinal;
 - b) Orientações relativas à sua ocupação marginal.
- 4. Novas áreas de serviço automóvel são um complemento da rede viária, devendo ocorrer com localização adequada, por iniciativa municipal e em terrenos previamente adquiridos pela CMÉ, sendo a sua concessão atribuída por concurso público.

CAPÍTULO III. SOLO URBANO

Secção 1. Disposições gerais

Artigo 40º Âmbito

- 1. Solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, incluindo o indispensável à estruturação, colmatção e qualificação da ocupação existente.
- 2. A classificação como solo urbano abrange a Cidade de Évora e os bairros densos e isolados existentes na sua Envolvente.

Artigo 41º Identificação de categorias e subcategorias de solo urbano

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias:

- 1. Espaços Centrais, subdivididos em Espaços Centrais, propriamente ditos, e Alargamentos de Espaço Público, que os complementam;
- 2. Espaços Verdes, subdivididos em Verde de Uso Coletivo, Verde de Enquadramento e Proteção e Verde de Uso Privado, estes com várias tipologias.
- 3. Espaços de Uso Especial, incluindo espaços de equipamentos, espaços turísticos, “espaços logísticos de apoio ao modelo de mobilidade” e “prédios localizados na Cidade Intramuros com potencial de uso especial”;
- 4. Espaços de Atividades Económicas, diferenciados por tipologia de usos em AE1, AE2, AE3, AE4 e AE5;
- 5. Espaços Habitacionais, subdivididos conforme as respetivas morfotipologias: os da Cidade Intramuros; os da Cidade Extramuros e Bairros, subdivididos em Ha, H0, H1 e H2 e nos não tipificados H11 a H18.

Artigo 42º Regime aplicável

- 1. O presente capítulo estabelece, para o solo urbano:

- a) Disposições gerais, que integram esta Secção;
 - b) Disposições por categoria de solo, presentes na Secção 2;
 - c) Disposições específicas para a Cidade Intramuros na Secção 3.
2. Estas disposições devem ser compatibilizadas entre si, sendo que, em caso de contradição entre as da alínea a) e as da alínea b), prevalecem as primeiras e sendo que as da alínea c) são complementares.
3. Algumas áreas dispõem de estudo urbanístico, cujo papel é orientador e supletivo, não substituindo nem prejudicando as referidas disposições.

Artigo 43º Disposições gerais sobre articulação funcional

1. A articulação funcional dos vários usos existentes e previstos para o solo urbano é prosseguida através:
 - a) Da estrutura estabelecida pelos elementos estruturantes referidos no Artigo 29º– eixos de mobilidade, estrutura verde e polos vivenciais – os quais constituem referencial de partida, a respeitar integralmente, em todas as operações urbanísticas;
 - b) Do respeito pelos usos dominantes estabelecidos para cada categoria ou subcategoria de solo, mas evitando situações de monofuncionalidade.
2. Os espaços qualificados como “centrais” e como “alargamento de espaço público” visam o reforço ou criação de polos vivenciais, para o que:
 - a) As funções centrais, especialmente os equipamentos, localizam-se preferencialmente em espaços centrais, confrontando-se com alargamento de espaço público;
 - b) Os rés-do-chão de edifícios confrontantes com “alargamento de espaço público” integram funções não habitacionais, que com o espaço público devem estabelecer ligação pedonal direta e nivelada.
3. Funções centrais que, pelos serviços que prestam atraem muitos utilizadores, podem instalar-se noutros locais, mas apenas se respeitarem e qualificarem a ocupação envolvente, ao nível funcional e ao nível formal, constituindo espaço público e contribuindo para a criação de polo local.
4. Grandes superfícies comerciais - novas ou alterações de existentes - são admissíveis em espaços centrais ou habitacionais, mas apenas quando, cumprindo o estabelecido nos números 1 e 3:
 - a) Integrem estabelecimentos com abertura direta para alargamento de espaço público;
 - b) Valorizem e organizem a acessibilidade pedonal e não apenas a automóvel;
 - c) Organizem o estacionamento automóvel por forma a minimizar o seu impacto visual e, se de superfície, com ensombramento total por árvores frondosas.
5. Os espaços verdes públicos devem desempenhar função não apenas ecológica, mas também vivencial, pelo que:
 - a) Articulam-se com polos de vivência;
 - b) Devem ser percorridos por percursos de modos suaves, com potencial de utilização quotidiana;
 - c) Devem ser marginados por edificação com acesso pedonal direto.

Artigo 44º Disposições gerais sobre morfotipologia

1. As operações urbanísticas em solo urbano devem:
 - a) Contribuir para a melhoria funcional e formal do espaço onde se inserem;
 - b) Considerar e valorizar a História, a identidade e a vivência do local onde se inserem;
 - c) Adotar uma densidade edificatória compatível com a capacidade do espaço público e das infraestruturas instaladas;
 - d) Respeitar e valorizar a morfologia existente, quando reconhecível, nomeadamente a estrutura do espaço público, a dimensão das parcelas e a relação que os edifícios estabelecem entre si, isolados, geminados, em banda ou em quarteirão;

- e) Respeitar as características tipológicas das edificações, os volumes e cêrceas maioritárias, os alinhamentos e recuos predominantes, o ritmo de abertura de vãos e as características e a altura dos muros confrontantes com espaço público;
 - f) Adotar afastamentos adequados entre edifícios, quando não contíguos, com logradouros que lhes assegurem condições de salubridade, ventilação e insolação;
 - g) Procurar soluções que assegurem um fácil escoamento pluvial e a possível permeabilidade do solo.
2. Quando se localizem em conjunto arquitetónico caracterizado por projeto-tipo, as eventuais alterações devem ser integradas e coordenadas, também através de projeto-tipo aprovado pela CMÉ.
3. Soluções de condomínio que integrem lotes autónomos:
- a) Apenas são admitidas quando não prejudiquem a permeabilidade e o atravessamento público do tecido urbano;
 - b) São desejáveis quando correspondam a logradouro condominial privado localizado no interior de quarteirão fechado ou semifechado.

Artigo 45º Disposições gerais sobre espaço público

- 1. As operações urbanísticas em solo urbano devem assegurar o tratamento e a qualificação do espaço público, redimensionando-o sempre que possível e justificável, com especial valorização das funções pedonais, de circulação e de estadia, considerando segurança e ambiente vivencial;
- 2. A criação e desenho do espaço público deve, em todos os casos, assumir uma função e uma forma e não corresponder, apenas, a espaços sobantes entre os edifícios.
- 3. O dimensionamento do espaço público deve, em cada caso:
 - a) Considerar a respetiva carga de utilização, resultante do tráfego de atravessamento e da ocupação edificatória marginal;
 - b) Considerar a morfotipologia do local, a edificada e a do próprio espaço público, as quais, quando perceptíveis, devem ser respeitadas e qualificadas;
 - c) Ponderar, para as vias não estruturantes, a adoção de soluções com funções segregadas ou partilhadas, conforme explicitado no Artigo 47º;
 - d) Assegurar alargamentos de espaço público, com dimensão adequada, preferencialmente articulados com funções não habitacionais instaladas no rés-do-chão de edifícios, criando condições favoráveis ao encontro e estadia das pessoas.
- 4. Os projetos de espaço público, considerando arruamentos, alargamentos e espaços verdes, devem:
 - a) Promover a equidade e a inclusão no acesso ao espaço público por parte de toda a população;
 - b) Privilegiar a permeabilidade do solo, com utilização de inertes permeáveis e de superfícies vivas;
 - c) Evitar áreas plantadas ou semeadas de dimensão exígua, tendo 50 m² como referência mínima e sendo interditas áreas < 20m²;
 - d) Utilizar espécies vegetais - arbóreas, arbustivas e herbáceas – autóctones ou bem-adaptadas, visando adequado sombreamento, aumento da biodiversidade e acréscimo na captura de carbono;
 - e) Privilegiar o ensombramento, especialmente em situações de circulação e em locais de estadia;
 - f) Privilegiar tecnologias sustentáveis, nomeadamente associadas à retenção e/ou reciclagem de águas e de eficiência energética no sistema de iluminação pública.

Artigo 46º Disposições gerais com incidência em desafios climáticos e energéticos

- 1. Em toda a Cidade, nos espaços públicos e nos privados, especialmente no sector sul da Cidade, deve-se:
 - a) Aumentar áreas de vegetação bem-adaptada e/ou autóctone, em particular as espécies arbóreas;
 - b) Aumentar as áreas de retenção e infiltração de água, com pavimentos permeáveis, bacias de retenção, charcas e similares;
 - c) Criar sistemas de recolha e armazenamento de água.

2. As operações urbanísticas devem manter conjuntos arbóreos e árvores de grande porte.
3. No espaço público deve ser promovido o máximo ensombramento, sobretudo através de plantação de árvores em arruamentos e também com estruturas de ensombramento adequadas.
4. Os logradouros devem, sempre que possível, ser permeáveis e arborizados.
5. É admitida e incentivada a introdução de vegetação na cobertura de edifícios, nomeadamente em equipamentos e edifícios públicos.
6. É desejável a separação das águas pluviais e domésticas, com reutilização para rega de águas limpas.
7. As operações urbanísticas com $stp \geq 1.000 \text{ m}^2$ adotam soluções com fotovoltaicos na cobertura das edificações e resolução arquitetónica que as integre de forma uniforme e harmoniosa.

Artigo 47º Referenciais relativos a arruamentos e a alargamentos de espaço público

1. O perfil a adotar em cada troço viário deve considerar o perfil dos troços preexistentes a que dá continuidade, os condicionantes do local e, quando possível e adequado, as orientações e os referenciais constantes nos números seguintes.
2. As regras estabelecidas no Artigo 37º para os arruamentos identificados como estruturantes – Ruas Principais e Ruas Supralocais – prevalecem, quando não compagináveis, sobre as estabelecidas neste artigo.
3. Referenciais a considerar para arruamentos com funções segregadas:
 - a) Passeios com largura padrão de 3m, desejavelmente 5m quando em áreas de forte vivência pedonal e nunca $<1,6 \text{ m}$;
 - b) Faixas de rodagem com largura padrão de 6,0m, diminuída até 5,5m em áreas com pouca carga de utilização e aumentada até 6,5m em arruamentos com significativa presença de tráfego de pesados, salvo nas situações referidas nas alíneas c) e d);
 - c) Em zonas pouco densas, de moradias isoladas ou geminadas, pode ser adotada faixa com largura de 7,0 m, destinada a circulação e estacionamento automóvel;
 - d) Em áreas de atividades económicas, faixas de rodagem com largura padrão de 7,0m, diminuída até 6,5m em zonas de fraco atravessamento e aumentada até 7,5m em zonas de forte atravessamento;
 - e) Estacionamento, em conformidade com o estabelecido no artigo seguinte;
 - f) Percursos cicláveis, em conformidade com o estabelecido no número 4 do presente artigo;
4. Orientações para arruamentos com funções partilhadas:
 - a) Devem ser ponderados para espaços urbanos densos de arruamentos estreitos e em quaisquer outras áreas onde se pretenda privilegiar especialmente a função pedonal.
 - b) Assumem mistura de funções, de circulação e de estadia, de peões, bicicletas e veículos motorizados, constituindo-se como zonas de coexistência;
 - c) Adotam pavimento nivelado, com ou sem diferenciação de materiais.
5. Orientações e referenciais relativos à circulação em bicicleta:
 - a) Organização em rede contínua, articulada com as outras redes de transporte;
 - b) Adoção de soluções de coexistência com o automóvel em áreas centrais e habitacionais, com limite de velocidade $\leq 30 \text{ km/hora}$;
 - c) Faixas cicláveis unidireccionais e integrantes do espaço rodoviário com largura de 1,5m;
 - d) Pistas ciclável exclusivas (separadas fisicamente do espaço rodoviário) com largura de 1,3m se unidireccionais e de 2,4m se bidireccionais;
 - e) Adicional de 0,8m às faixas e pistas cicláveis referidas em a) e b), para zona de segurança, quando se confrontem com estacionamento.
6. Referenciais relativos à plantação de árvores:

- a) Nos arruamentos, nos alargamentos de espaço público, nos eixos pedonais, nos espaços destinados a estacionamento e nos passeios com largura $\geq 3\text{m}$, a introdução de conjuntos arbóreos e de árvores de arruamento deve ser promovida de modo contínuo, com promoção de áreas fortemente ensombradas;
 - b) A plantação deve procurar que a copa das árvores tenha afastamento mínimo de 1m à fachada dos edifícios, para o que nos passeios com largura padrão de 3m as árvores devem ser de pequena a média dimensão e plantadas a pelo menos 2m das fachadas, e em passeios mais largos devem ser plantadas árvores de maior dimensão;
 - c) Para adequado ensombramento e permitir o seu desenvolvimento, o compasso de plantação das árvores de copa pequena é de 4/5 m e os de copa média a grande de 6/7m;
 - d) A largura ótima de caldeira de árvore ou faixa permeável, a aplicar quando adequado, é de 1,5m para árvores de pequena dimensão e de 2m para as de dimensão média a grande;
7. Referenciais para alargamentos do espaço público:
- a) São previstos alargamentos do espaço público na Planta de Zonamento, o que não obsta que estes devam ocorrer na generalidade do tecido urbano;
 - b) Dimensionamento de referência: $0,075 \text{ m}^2 / \text{m}^2\text{stp}$, aumentado para $0,1 \text{ m}^2 / \text{m}^2\text{stp}$ em áreas de maior densidade e/ou centralidade e diminuído para os $0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2\text{stp}$ nas situações opostas.
8. Em tecidos urbanos com insuficiência de espaço público:
- a) Ocorre alargamento, com recuo relativo a alinhamento existente, sempre que e apenas quando esse alargamento possa ter uma frente $\geq 2L$ e uma profundidade $\geq L$, sendo L a largura do arruamento a que se referencia;
 - b) Nos arruamentos com funções segregadas deve ser considerada como prioridade a existência de passeio de um dos lados, com faixa livre e desimpedida de obstáculos de largura $\geq 1,6\text{m}$.
9. Galerias de uso público, em lotes privados, cobertas por edifícios:
- a) São desejáveis desde que tenham largura $\geq 2\text{m}$ e comprimento $\geq 40\text{m}$, diretamente confrontante com espaço público;
 - b) Para incentivo destas soluções, as operações urbanísticas que as adotem gozam de um aumento da edificabilidade igual à área da galeria.
10. As disposições deste artigo, tal como as do artigo seguinte relativo a estacionamento, podem ser ajustadas, pormenorizadas ou diferenciadas por local, por plano integrado e detalhado de mobilidade.

Artigo 48º Referenciais relativos a estacionamento

1. O número de lugares de estacionamento automóvel deve considerar as atividades a instalar, cumprindo os mínimos estabelecidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total (público + privado)	Público
Habitação	1,5 /fogo	33%
Funções Centrais	1,5 /100m ² de stp	80% (podendo ser privado, com acesso público)
Empreendimento Turístico	0,5 /unidade de alojamento	15%
Indústria/Armazéns	1,5 para ligeiros/100m ² de stp 1 para pesados/500m ² de stp (min. 1 lugar/lote)	0,5 para ligeiros/100m ² de stp 0,05 para pesados/100m ² de stp

2. Os valores estabelecidos no número 1 não são aplicáveis:

- a) Nas situações em que, considerando as condições urbanísticas preexistentes e as demais normas deste Regulamento, os mínimos estabelecidos se revelem fundamentadamente impossíveis ou inconvenientes.
 - b) Em superfícies comerciais, equipamentos de utilização coletiva ou quaisquer outras funções geradoras de muita afluência, devendo nestes casos o dimensionamento do estacionamento ser objeto de estudo específico, aprovado pela CMÉ, considerando viaturas de serviço e modos de transporte de funcionários e de utilizadores.
 - c) A habitação destinada a funções sociais em que apenas é exigível 1 lugar /fogo.
3. A localização do estacionamento automóvel deve atender às seguintes indicações:
- a) Nos alçados confrontantes com espaço público, a presença de garagens e acessos a estacionamento deve reduzir-se ao indispensável;
 - b) O acesso de veículos a lotes deve localizar-se de forma concentrada;
 - c) O estacionamento público ocorre ao longo das vias ou em bolsas específicas, estas de preferência semipermeáveis e cobertas por árvores de folha caduca com caldeiras de área $\geq 0,8 \text{ m}^2$;
 - d) Nas áreas urbanas consolidadas com insuficiência de estacionamento e nas de elevada densidade edificatória, o estacionamento privado localiza-se preferencialmente em cave ou em silos.
4. Nas operações urbanísticas destinadas a serviços, comércio, ou equipamento de utilização coletiva, devem ser criados 0,4 lugares de estacionamento para bicicletas por 100 m^2 de stp.

Secção 2. Disposições por categoria de espaço

Subsecção 2.1. Espaços Centrais

Artigo 49º Âmbito e identificação

- 1. Os Espaços Centrais são áreas de concentração de usos urbanos diversificados, constituindo polos de vivência urbana, neles pontificando funções centrais.
- 2. São Espaços Centrais os como tal identificados na Planta de Zonamento, integrando:
 - a) Espaços Centrais, propriamente ditos, existentes e previstos;
 - b) Alargamentos de Espaço Público, que complementam os espaços centrais.

Artigo 50º Espaços Centrais

- 1. Os Espaços Centrais caracterizam-se por presença obrigatória de funções não residenciais no rés-do-chão dos edifícios, diretamente confrontantes e com ligação direta ao espaço público.
- 2. Nestes espaços a habitação não pode ocupar mais de 50% da stp.
- 3. Os Espaços Centrais integram:
 - a) Espaços já edificados, para os quais as normas estabelecidas nos números anteriores aplicam-se apenas à possível evolução de utilização dos edifícios;
 - b) Bandas contínuas a edificar, predominantemente com 2 pisos quando a sua envolvente for Ha ou H0, predominantemente com 3 pisos nos restantes casos;
 - c) Espaços C0, como tal assinalados na Planta Zonamento, cuja ocupação deve ser antecedida por estudo urbanístico, referenciado a índice de construção de $1 \text{ m}^2 \text{stp} / \text{m}^2$.
 - d) Espaço C1, banda edificada de remate e valorização do Rossio, exigindo projeto unitário que o integre, tendo predominantemente 3 pisos e funções múltiplas com capacidade atrativa.

Artigo 51º Alargamentos de Espaço Público

- 1. Os Alargamentos de Espaço Público destinam-se à função que o nome indica, sendo que os respetivos projetos devem procurar:
 - a) Boa relação funcional e formal com os edifícios com que confrontam;

- b) Boas condições de estadia, incluindo arborização, mobiliário urbano e pavimento semipermeável;
- c) Boa relação funcional e formal com espaços verdes, nos casos em que com eles confronte.
- 2. O espaço contíguo à Muralha entre as Portas de Avis e da Lagoa exige solução integrada, cumprindo o seguinte programa:
 - a) Identificação de vestígios arqueológicos, assumindo-os como oportunidade de valorização do local;
 - b) Manutenção da oferta de estacionamento, minimizando o seu impacto visual;
 - c) Presença arbórea e arbustiva que valorize a presença das Muralhas;
 - d) Articulação com operação de reabilitação e/ou demolição dos edifícios adossados à Muralha, no exterior e no interior, com criação de atravessamentos pedonais de acesso público, o que exige estudo de muito pormenor.
 - e) Articulação funcional com a área verde situada a norte da via circular

Subsecção 2.2. Espaços Verdes

Artigo 52º Âmbito e identificação

1. Os Espaços Verdes correspondem, no essencial, a áreas permeáveis e arborizadas, que desempenham funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de apoio ao recreio e lazer da população.
2. Os Espaços Verdes obedecem a princípio de continuidade e integram a estrutura ecológica municipal, constituindo o seu elemento principal em solo urbano, complementado por arruamentos e largos arborizados e por logradouros.
3. São Espaços Verdes os como tal identificados na Planta de Zonamento, integrando:
 - a) Espaços Verdes de Uso Coletivo
 - b) Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção
 - c) Espaços Verdes de Uso Privado (V1, V2 e V3)

Artigo 53º Disposições comuns

1. Nestes espaços é interdito, salvo se conforme projeto aprovado pela CMÉ:
 - a) A destruição de solo vivo e do coberto vegetal;
 - b) A construção, sem prejuízo da admitida nos artigos seguintes e salvo vedações vegetais ou provisórias.
2. As intervenções nestes espaços devem visar a sua valorização biofísica e funcional e a manutenção de elementos naturais, tendo um particular cuidado com as zonas de infiltração natural.

Artigo 54º Espaços Verdes de Uso Coletivo

1. Os Espaços Verdes de Uso Coletivo:
 - a) São elementos estruturantes do tecido urbano, integrando percursos de modos suaves e constituindo espaços de recreio e lazer da população;
 - b) Integram tendencialmente o domínio público, sendo que, até que tal aconteça, mantêm o uso atual, nomeadamente o uso agrícola;
 - c) Podem integrar funções complementares, nomeadamente equipamentos desportivos, não podendo a sua implantação ultrapassar os 5%.
2. Os projetos a elaborar para estes espaços obedecem às seguintes orientações:
 - a) A área permeável deve ser > 90%;
 - b) Devem adotar soluções que originem retenção da água ou retardamento do seu escoamento, o que pode ser alcançado através de áreas côncavas ou canais com implantação adequada;
 - c) As espécies vegetais a utilizar devem estar bem-adaptadas às condições edafo-climáticas locais, podendo ser espécies autóctones ou espécies exóticas, acautelando que a escolha não contemple espécies de comportamento invasor ou infestante.

- d) Nos revestimentos vivos a utilizar deve, sempre que viável, ser dada preferência ao prado de sequeiro em detrimento do de regadio;
- e) Devem conjugar-se ambiências, com espaços densos ensombrados e com a criação de clareiras;
- f) Na seleção dos materiais inertes a utilizar, deve ser dada preferência à reutilização de materiais e/ou materiais reciclados.

Artigo 55º Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção

1. Os Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção:
 - a) Valorizam o tecido urbano, assegurando enquadramento paisagístico e proteção a linhas de água, eixos viários e eixos panorâmicos;
 - b) Podem ser públicos ou privados, neste caso mantendo o estatuto de rústico ou integrando logradouro de lote urbano.
2. Nestes espaços:
 - a) Não é permitida edificação nem qualquer intervenção de que resulte a impermeabilização do solo;
 - b) São permitidos usos agrícolas, sendo desejável que sejam arborizados, sem que tal prejudique eixos panorâmicos.
3. As faixas de proteção à rede viária devem integrar uma barreira de vegetação para defesa contra o ruído e poluição atmosférica e redução do impacto visual.

Artigo 56º Espaços Verdes de Uso Privado (V1, V2 e V3)

1. Os Espaços Verdes de Uso Privado integram:
 - a) Espaços localizados na Cidade Intramuros, assinalados como V2;
 - b) Espaços localizados na Cidade Extramuros, assinalados como V3;
 - c) Quintas, a que se reconhece valor patrimonial, assinaladas como V1.
2. As Quintas (V1) devem ser preservadas e valorizadas:
 - a) Mantendo a estrutura organizacional, com as respetivas subunidades espaciais e as edificações de valor relevante;
 - b) Podendo integrar usos culturais, sociais, turísticos ou habitacionais;
 - c) Admitindo edificabilidade $\leq 0,15 \text{ m}^2 \text{ stp/ m}^2$.
3. Os Espaços V2 correspondem a logradouros de prédios de dimensão significativa, sendo que:
 - a) Devem manter-se permeáveis e é desejável que sejam arborizados;
 - b) Admitem conservação e reabilitação de construções neles já existentes e equipamento de ar livre complementar da edificação existente no prédio.
4. Os espaços V3:
 - a) Desempenham a função de enquadramento e proteção, devendo manter uso agrícola ou florestal;
 - b) Admitem uso complementar, podendo integrar lotes urbanos de área $\geq 2500 \text{ m}^2$, destinados a habitação, turismo ou equipamento, com edificabilidade $\leq 0,15 \text{ m}^2 \text{ stp/ m}^2$.

Subsecção 2.3. Espaços de uso especial

Artigo 57º Âmbito e identificação

1. Os Espaços de Uso Especial são áreas destinadas a equipamento, infraestrutura, turismo, ou outro uso especial, existente ou previsto.
2. São Espaços de Uso Especial os como tal identificados na Planta de Zonamento, na qual se distinguem:
 - a) Equipamentos existentes, em princípio a manter;
 - b) Equipamentos a ampliar ou construir, assinalados como E1 a E28, cada um deles com programa orientador, referido no Artigo 59º;

- c) Espaços logísticos de apoio ao modelo de mobilidade, assinalados como M1 a M10, cada um deles com programa orientador, referido no Artigo 60º;
- d) Espaços turísticos existentes assinalados como T, a manter, e hotel a construir, T1, com índice de construção de 0,75 m²stp / m²;
- e) Prédios localizados na Cidade Intramuros, a que se reconhece valor patrimonial, com potencial para ser utilizado com usos especiais, o que é regulado no número 4 do Artigo 82º.

Artigo 58º Disposições comuns

1. Nos Espaços de Uso Especial, as operações urbanísticas que os alterem ou constituam devem:
 - a) Contribuir, quando possível e adequado, para o desfogo de espaço público e para a existência do estacionamento necessário aos usos previstos;
 - b) Adotar cêrcea de edifícios ≤ 9m, salvo situações tecnicamente justificadas;
 - c) Ser precedidas, quando justificável, por estudo urbanístico que assegure as orientações constantes nas alíneas anteriores.
2. Os usos específicos, estabelecidos neste Regulamento para cada um dos Espaços de Uso Especial, podem ser ajustados por decisão devidamente fundamentada da CMÉ, na qual seja evidenciado o interesse público da alteração e a sua adequação aos objetivos de ordenamento e de desenvolvimento expressos no PUÉ.

Artigo 59º Espaços de Equipamentos

1. Os Espaços de Equipamentos destinam-se à instalação de equipamentos de interesse e utilização coletiva, públicos e privados, nomeadamente de educação, segurança social, saúde, desporto, cultura, administrativos e proteção civil.
2. Os espaços de equipamentos existentes, referidos na alínea a) do n.º 2 do Artigo 57º, devem manter-se conservados e utilizados, admitindo alterações que os qualifiquem.
3. As áreas não edificadas integrantes de equipamentos devem, tanto quanto possível, manter-se permeáveis e arborizadas.
4. Cada um destes espaços é destinado ao correspondente programa:
 - a) E1: Equipamento existente, a manter, passível de ser ampliado.
 - b) E2: Terreno público destinado à instalação, a norte, de centro de apoio a idosos, creche e pequeno campo de jogos, integrando centro local a criar no local, e constituindo, a sul, reserva para outros equipamentos que se revelem necessários.
 - c) E3: Equipamentos desportivos, nomeadamente campo de futebol de 7 e piscina coberta.
 - d) E4: Espaço destinado a edifício multiusos (congressos, concertos e espetáculos desportivos), com estacionamento de apoio, referenciado a praça com funções centrais de uso quotidiano.
 - e) E5: Espaços destinados à expansão do polo universitário dos Leões.
 - f) E6: Equipamentos locais e estacionamento.
 - g) E7: Centro da Pedra, destinado a produção artística e devendo ser visitável.
 - h) E8: Espaço complementar do existente a poente, os quais devem incluir centro de apoio a idosos, creche e jardim de infância, integrando centro local a criar no local.
 - i) E9: Equipamentos de saúde.
 - j) E10: Antigos celeiros, a reabilitar para Centro de Apoio a Instituições Culturais (integra programa Capital da Cultura).
 - k) E11: Edifício a reutilizar com instalação de serviços municipais.
 - l) E12: Antiga Fábrica das Sementes, a reabilitar para Centro Nacional de Dança Contemporânea (integra programa Capital da Cultura).

- m) E13: Antigos silos da EPAC, cujo volume assume características monumentais, ao qual deve ser dada uma qualquer utilização, afirmando a sua presença na Cidade, em futura “Praça da Estação”.
 - n) E14: Equipamentos desportivos, em princípio afetos ao Juventude de Évora.
 - o) E15: Equipamento desportivo, nomeadamente pequeno campo de jogos.
 - p) E16: Jardim de infância.
 - q) E17: Espaço que inclui o do Moinho do Cu Torto, este a preservar, e que inclui equipamento local ou outras funções centrais, originando centralidade local.
 - r) E18: Equipamentos locais, nomeadamente centro de apoio a idosos e jardim de infância.
 - s) E19: Centro de apoio a idosos.
 - t) E20: Equipamentos desportivos.
 - u) E21: Casa/museu João Cutileiro.
 - v) E22: Antigos armazéns da Palmeira, a reabilitar para Casa dos Bonecos (integra programa Capital da Cultura).
 - w) E23: Equipamento local ou restauração.
 - x) E24: Equipamentos locais, nomeadamente centro de apoio a idosos e creche, reforçando o centro local da Malagueira.
 - y) E25: Equipamentos desportivos de ar livre e/ou residências de estudantes.
 - z) E26: Centro de apoio a idosos.
 - aa) E27: Forte de Santo António, que deverá alojar funções centrais com capacidade atrativa, por forma a integrar-se na vivência urbana quotidiana.
 - bb) E28: Equipamento existente, com potencial de mudança de uso, à qual se aplica as regras estabelecidas para V1 (Artigo 56º, n.º2)
 - cc) E29: Espaço com equipamento de saúde, passível de ser afeto a equipamentos locais e/ou a equipamentos de maior âmbito territorial.
 - dd) E30: Espaço escolar e desportivo, a complementar com sala polivalente.
5. A localização de equipamentos obedece a programação municipal, a qual considera os programas estabelecidos no PUÉ e a possibilidade de inserir equipamentos locais em espaços centrais.

Artigo 60º Espaços logísticos de apoio ao modelo de mobilidade

1. O modelo de mobilidade urbana integra, conforme estabelecido em artigos anteriores: metrobus; rede viária, com funções segregadas ou em coexistência, subdividida em Ruas Principais, Ruas Supralocais e Ruas Locais; Percursos de Modos Suaves; e ainda intermodais de transporte e áreas de estacionamento, as quais são identificadas no presente artigo.
2. Cada um destes espaços é destinado ao correspondente programa:
 - a) M1: Estacionamento existente, em princípio a manter.
 - b) M2: Intermodal de transportes, servido de estacionamento automóvel e de bicicletas e de estação de *metrobus*, mobilizando a mudança de modo de transporte para os residentes nos Canaviais e na ocupação dispersa da Envolvente Norte.
 - c) M3: Estacionamento a criar.
 - d) M4: Estacionamento a criar, destinado a residentes na Cidade Intramuros.
 - e) M5: Espaço ocupado por estacionamento, por ora a manter, mas com potencial para, em parte ou no todo, ter outro uso especial.
 - f) M6: Espaço de apoio ao funcionamento da Cidade Intramuros, que deverá incluir apoio logístico à atividade comercial e estacionamento de residentes.

- g) M7: Espaço de receção rodoviária para quem entre na Cidade vindo de nascente e de sul, que incluirá silo de estacionamento e atividades comerciais ou administrativas, exigindo projeto integrado de qualidade e passível de autofinanciamento.
- h) M8: Grande intermodal de transportes centrado na estação ferroviária, que incluirá estacionamento automóvel, terminal de táxis e estação de *metrobus*, para ele devendo ser transferido o terminal de transporte público rodoviário e devendo incluir também atividades comerciais e outras funções centrais, tendo de ser antecedido por projeto integrado de qualidade, a executar de forma faseada.
- i) M9: Espaço de apoio logístico ao *metrobus*.
- j) M10: Espaço de receção rodoviária para quem entre na Cidade vindo de poente, o qual deverá incluir silo de estacionamento, realocação de funções nele atualmente presentes, e ainda atividades comerciais e outras funções centrais, exigindo projeto integrado de qualidade e passível de autofinanciamento.

Subsecção 2.4. Espaços de Atividades Económicas

Artigo 61º Âmbito e identificação

1. Os Espaços de Atividades Económicas são áreas destinadas a atividades económicas, sem prejuízo de poderem integrar outras funções compatíveis.
2. Estes e espaços são os como tal identificados na Planta de Zonamento, subdividindo-se em função dos respetivos usos preferenciais nas subcategorias AE1, AE2, AE3, AE4 e AE5.

Artigo 62º Espaços AE1

1. Os Espaços AE1:
 - a) Destinam-se à instalação de indústria pesada, oficinas, logística, armazenagem, comércio grossista e, genericamente, a atividades que mobilizem significativo trânsito de pesados;
 - b) Admitem restauração e equipamentos complementares das atividades instaladas;
 - c) Admitem ainda, em cada lote, habitação para encarregado ou pessoal afeto à vigilância, com área $\leq 10\%$ da stp e $\leq 100 \text{ m}^2$,
 - d) Não admitem novas atividades terciárias.
2. A edificabilidade de cada prédio é a maior das seguintes:
 - a) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,5 \text{ m}^2 \text{stp} / \text{m}^2$ à globalidade da área do prédio localizada neste espaço;
 - b) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,65 \text{ m}^2 \text{stp} / \text{m}^2$ à faixa do prédio, até 50m de profundidade, marginal a via existente e infraestruturada.
3. Aplicam-se a estes espaços as seguintes disposições:
 - a) As operações de loteamento integram bolsas de estacionamento para veículos pesados;
 - b) Nas operações de loteamento o comprimento de bandas edificadas de lotes contíguos é $\leq 60 \text{ m}$;
 - c) Altura máxima dos edifícios $\leq 9 \text{ m}$, salvo situações tecnicamente justificáveis;
 - d) Sem prejuízo de situação existente, de loteamento em vigor, ou de estudo urbanístico que justifique opção diferente, a edificação em cada parcela deve respeitar índice de implantação $\leq 0,5$ e assegurar uma área permeável e arborizada $\geq 20\%$;
 - e) Os projetos de unidades industriais especificam os efluentes que irão ser produzidos e os respetivos tratamentos, sendo que, sempre que necessário, estes serão realizados em estação própria antes de serem lançados nas redes públicas;
 - f) A instalação de armazéns ou indústrias agroalimentares só será permitida quando não existam focos de poluição incompatíveis em lotes vizinhos;

- g) Em parcelas com edificação licenciada antes da entrada em vigor deste Plano, admite-se que a stp fixada nos artigos anteriores seja ultrapassada até 15 %, desde que sem aumento do volume da edificação.

Artigo 63º Espaços AE2

1. Os Espaços AE2:
 - a) Destinam-se a todas as atividades económicas compatíveis com a presença próxima de espaços habitacionais.
 - b) Não admitem instalação de novas atividades que mobilizem trânsito significativo, especialmente de pesados.
2. Sendo os espaços AE2 áreas já consolidadas, a edificabilidade reporta-se a lote ou parcela similar, sendo de $0,65 \text{ m}^2 \text{stp} / \text{m}^2$.
3. Aplicam-se a estes espaços as disposições do número 3 do artigo anterior.

Artigo 64º Espaços AE3

1. Os Espaços AE3:
 - a) Destinam-se preferencialmente a funções terciárias;
 - b) Admitem funções complementares, nomeadamente habitação coletiva e restauração, desde que com $\text{stp} \leq 25\%$ da total.
2. Em cada Espaço AE3 as operações urbanísticas são precedidas de estudo urbanístico que o abranja na globalidade e assegure articulação harmoniosa com a envolvente, no qual:
 - a) O índice de construção se referencia a $0,75 \text{ m}^2 \text{stp} / \text{m}^2$.
 - b) A altura máxima dos edifícios é de 9 m, salvo situações tecnicamente justificáveis.

Artigo 65º Espaço AE4

1. O Espaço AE4 destina-se à instalação de atividades económicas ligadas à aeronáutica.
2. Aplicam-se a este espaço as disposições dos números 2 e 3 do Artigo 62º.

Artigo 66º Espaço AE5

1. O Espaço AE5 corresponde a espaço a legalizar e qualificar em operação urbanística integrada, que inclua o tratamento e cedência do espaço verde envolvente.
2. A volumetria dos edifícios não poderá ultrapassar a existente.

Subsecção 2.5. Espaços Habitacionais

Artigo 67º Âmbito e Identificação

1. Os Espaços Habitacionais são áreas predominantemente destinadas a habitação, podendo e devendo incluir outras funções com ela compatíveis, nomeadamente atividades terciárias, restauração, equipamentos e unidades hoteleiras ou similares.
2. São Espaços Habitacionais os como tal identificados na Planta de Zonamento, subdivididos em função das respetivas características morfotipológicas nas seguintes subcategorias:
 - a) Espaços habitacionais localizados na Cidade Intramuros;
 - b) Espaços Ha, H0, H1 e H2, cada um deles com um padrão reconhecido;
 - c) Espaços H11 a H18, com características singulares, referidos individualmente.

Artigo 68º Espaços Ha

1. Os Espaços Ha correspondem a conjuntos urbanos antigos, de edifícios predominantemente unifamiliares, com carência frequente de espaço público.
2. Nestas áreas deve:
 - a) Dar-se especial preferência à reabilitação urbana;

- b) Alargar-se o espaço público, sempre que possível e adequado;
 - c) Promover-se estacionamento para residentes em espaços contíguos.
3. A edificabilidade de cada prédio é a maior das seguintes:
- a) A indispensável para, em processo de reabilitação, dotar o edifício de boas condições de habitabilidade;
 - b) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,5 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à globalidade da área do prédio localizada neste espaço;
 - c) A resultante da aplicação de índice de construção de $1,0 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à faixa do prédio, até 20m de profundidade, marginal a via existente e infraestruturada.

Artigo 69º Espaços H0

- 1. Os Espaços H0 correspondem a áreas de vivendas geminadas ou isoladas, predominantemente unifamiliares, implantadas em prédios com logradouro que envolve o edifício.
- 2. Nestas áreas:
 - a) Os edifícios são predominantemente de 2 pisos, só pontualmente podendo ter 3;
 - b) Ocorre alargamento pontual de espaço público, confrontante com banda de edifícios de 2 ou 3 pisos, com funções não habitacionais no rés-do chão.
- 3. A edificabilidade de cada prédio é a maior das seguintes:
 - a) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,5 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à globalidade da área do prédio localizada neste espaço;
 - b) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,8 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à faixa do prédio, até 25m de profundidade, marginal a via existente e infraestruturada.

Artigo 70º Espaços H1

- 1. Os Espaços H1 correspondem a áreas de bandas edificadas de edifícios predominantemente unifamiliares, implantados em prédios com logradouro,
- 2. Nestas áreas:
 - a) Os edifícios são de 2 ou 3 pisos;
 - b) São admissíveis edifícios coletivos.
- 3. A edificabilidade de cada prédio é a maior das seguintes:
 - a) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,6 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à globalidade da área do prédio localizada neste espaço;
 - b) A resultante da aplicação de índice de construção de $1,0 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à faixa do prédio, até 25m de profundidade, marginal a via existente e infraestruturada.

Artigo 71º Espaços H2

- 1. Os Espaços H2 correspondem a áreas com dominância de conjuntos de edifícios coletivos, isolados ou constituindo bandas, rodeados por espaço público ou constituindo quarteirões.
- 2. Nestas áreas:
 - a) Os edifícios são predominantemente de 3 pisos, podendo variar entre os 2 e os 4, e salvo situações pré-existentes de maior altura;
 - b) O espaço público a criar deve ser bem dimensionado, fomentando o encontro urbano, devendo o espaço sobranter integrar logradouros em condomínio.
 - c) São admissíveis conjuntos de edifícios unifamiliares, em solução espacial que evite promiscuidade com os conjuntos de edifícios coletivos.
- 3. A edificabilidade de cada prédio é a maior das seguintes:
 - a) A resultante da aplicação de índice de construção de $0,75 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à globalidade da área do prédio localizada neste espaço;

- b) A resultante da aplicação de índice de construção de $1,2 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$ à faixa do prédio, até 25m de profundidade, marginal a via existente e infraestruturada.

Artigo 72º Espaços H11 a H23

São os seguintes os programas e regras de utilização para cada um dos Espaços H11 a H23:

- a) H11. Espaço habitacional em área ameaçada por cheias, envolvido por zona verde que exige demolição de anexos, nele apenas podendo ocorrer obras de conservação e as de ampliação necessária para dotar edifício existente de suficientes condições de habitabilidade.
- b) H12. Espaço marcado por chafariz, portão de quinta e continuidade de muros e fachadas, a colmatar com características similares, com edifícios predominantemente de 1 piso e índice de construção $\leq 0,5 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$.
- c) H13. Espaço que integra edifícios de tipologias e utilizações heterogêneas, onde ocorre dinâmica de renovação que deve ser admitida, com adoção de soluções arquitetónicas que respeitem a envolvente, privilegiem habitação coletiva e utilizações não habitacionais no rés-do-chão, e com edificabilidade que, quando ultrapasse a existente, seja $\leq 1,2 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$.
- d) H14. Conjunto edificado a reabilitar, mantendo a edificabilidade existente, assegurando a permeabilidade e arborização do logradouro e admitindo usos diversos.
- e) H15. Conjunto de moradias de projeto tipo, a manter e conservar, admitindo ampliação desde que uniforme.
- f) H16. Espaço a reconverter, mantendo o essencial dos volumes existentes, e/ou a renovar, obedecendo às regras aplicáveis a H2.
- g) H17. Área a renovar de forma integral, com demolição dos edifícios existentes e obedecendo às regras aplicáveis a H2.
- h) H18. Área a renovar de forma integral, com demolição dos edifícios existentes e obedecendo às regras aplicáveis a H1.
- i) H19. Espaço habitacional com características H0, em área ameaçada por cheias, nele apenas podendo ocorrer obras de conservação e obras de ampliação necessárias para dotar edifício existente de suficientes condições de habitabilidade, salvo estudo hidrológico que valide diferente opção.
- j) H20. Espaço habitacional que integra de forma difusa tipologias Ha, H0 e H1, obedecendo a sua colmatação às regras estabelecidas no Artigo 44º e aos índices de construção de H0.
- k) H21. Banda edificada com edifícios predominantemente de um piso e recuados no lote, tipologia a respeitar, admitindo alterações e ampliações com edificabilidade que, quando ultrapasse a existente, seja $\leq 0,5 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$.
- l) H22. Área a urbanizar com a tipologia H2, mantendo as árvores existentes de valor significativo.
- m) H23. Área a qualificar, integrando construção de troço viário a poente e parcelamento integral com índice de $0,5 \text{ m}^2\text{stp} / \text{m}^2$.

Artigo 73º Habitação em pátio

1. Existe “habitação em pátio” nas diversas subcategorias de espaços habitacionais, com predominância em Ha, a qual se caracteriza pela existência de um conjunto de alojamentos com deficientes condições de habitabilidade, organizados à volta de pátio privado com acesso a partir da via pública.
2. A “habitação em pátio” deve ser objeto de reabilitação urbana, que poderá traduzir-se em:
 - a) Demolição, seguida de construção que obedeça à morfotipologia da subcategoria em que se insere.
 - b) Reabilitação, com manutenção e eventual alargamento do pátio, com emparcelamento e recuperação dos alojamentos, dotando-os de suficientes condições da habitabilidade, e com a sua divisão em propriedade horizontal, com acesso pelo pátio, este constituindo parcela comum.

Artigo 74º Disposições complementares

1. Sem prejuízo das disposições presentes nos artigos anteriores, os espaços habitacionais cumprem ainda, quando aplicáveis, as regras estabelecidas nos números seguintes.
2. As vedações confrontantes com espaço público são caracterizadoras de cada espaço, devendo respeitar soluções de conjunto.
3. Em lotes (ou parcelas similares) com logradouro, este deve ocupar pelo menos 1/3 da área do lote e deve ser permeável ou semipermeável, salvo pré-existências que o impeçam ou desaconselhem.
4. A profundidade de cada edifício tem de considerar a pré-existente nos edifícios vizinhos, não prejudicando a sua iluminação e ventilação.
5. Os edifícios anexos não podem exceder, em nenhum ponto, os 3,5 m de altura.
6. As operações urbanísticas de que resulte $stp \geq 1.000m^2$ devem destinar pelo menos 5% a uso não habitacional.
7. Nos prédios confrontantes com alargamento de espaço público, o pé-direito mínimo do piso térreo é de 3,0 m, potenciando o seu uso não habitacional.
8. A instalação de uso não habitacional em prédio habitacional exige acesso independente ao espaço público.

Secção 3. Disposições específicas para Cidade Intramuros

Subsecção 3.1. Princípios e tipologia de operações urbanísticas

Artigo 75º Princípios

1. A Cidade Intramuros, classificada como Património da Humanidade, constitui a principal referência vivencial e patrimonial de Évora, devendo todas as operações urbanísticas que nela ocorram contribuir para a sua conservação e valorização.
2. O espaço público que a integra desempenha papel fundamental, devendo ser valorizada a sua função de encontro, estadia e circulação pedonal.
3. A Cidade Intramuros deve manter e reforçar a sua plurifuncionalidade e o seu papel como principal centralidade de Évora.
4. As obras a realizar nos edifícios são essencialmente de conservação, sendo admitidas todas as outras que, em respeito pelos valores patrimoniais, contribuam para a valorização da Cidade.

Artigo 76º Tipologia de operações urbanísticas

1. Tratando-se de um tecido urbano consolidado, a generalidade das operações urbanísticas ocorre de forma assistemática, referenciando-se a prédio constituído.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são desejáveis operações de reabilitação integrada de prédios contíguos, as quais devem ser promovidas pela CMÉ sempre que justificável, nomeadamente:
 - a) Nos processos de reparcelamento ou de emparcelamento referidos no Artigo 78º;
 - b) Em operações que conjuguem qualificação de espaço público com qualificação de edifícios com ele confrontantes.
3. As operações de reabilitação integrada devem considerar:
 - a) A manutenção e reforço da coerência urbanística/arquitetónica do conjunto;
 - b) A melhoria de condições de salubridade e habitabilidade dos edifícios, admitindo demolições parciais e recorrendo, se justificável, a obras de alteração ou ampliação;
 - c) A remoção ou correção de elementos dissonantes;
 - d) A provisão de estacionamento automóvel de residentes.

Subsecção 3.2. Espaço público, parcelas e logradouros

Artigo 77º Espaço público

A qualificação operativa do espaço público, traduzida no reforço da sua função pedonal, de circulação e de estadia, obedece ao seguinte programa:

- a) O acesso motorizado deve ser condicionado e, no limite, restrito a residentes, cargas e descargas e transporte público.
- b) Os arruamentos devem, de forma progressiva, assumir funções partilhadas, de coexistência, traduzidas em pavimentos nivelados e confortáveis para o peão.
- c) O estacionamento deve ser significativamente reduzido, assegurando concomitantemente a existência de lugares para os residentes, na envolvente próxima ou no interior da Cidade Intramuros.
- d) A nivelção de pavimento pode adotar solução uniforme, nomeadamente nos arruamentos banais, ou diferenciação de materiais, recomendável para eixos estruturantes em que o acesso motorizado tenha maior realce.
- e) O espaço público deve ser arborizado e deve manter as espécies vegetais nele existentes, sempre que tal seja compatível com a envolvente.

Artigo 78º Parcelas

1. As operações urbanísticas referenciam-se a prédios constituídos, com as ressalvas constantes nos números seguintes.
2. É admitido e incentivado acerto de extremas quando tal potencie melhoria de condições de habitabilidade e/ou elimine sobreposição de edificação entre prédios.
3. É admitido parcelamento de um prédio quando, concomitantemente:
 - a) Cada parcela integre edificação existente com boas condições de habitabilidade, ou com condições de as poder ter através de obra de alteração, e $stp \geq 130 \text{ m}^2$;
 - b) A edificação de cada parcela não se sobreponha à de outra;
 - c) Cada parcela disponha de acesso direto ao espaço público.
4. Os prédios com dimensão insuficiente para neles existir edifício com o mínimo de condições de habitabilidade devem emparcelar-se com um dos contíguos.
5. A CMÉ, quando justificável, promove a reabilitação integrada de vários prédios contíguos, podendo recorrer para tal à delimitação de unidade de execução, e podendo proceder a reparcelamento e/ou às ações referidas nos números 2, 3 e 4.

Artigo 79º Logradouros

1. Os logradouros existentes devem manter-se e devem dispor de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis, integrando desejavelmente coberto arbóreo ou arbustivo, devendo ser preservada a vegetação arbórea existente que possua condições fitossanitárias favoráveis.
2. Apenas é admitida ocupação de logradouro:
 - a) Se o edifício não dispuser de condições de habitabilidade e se para tal essa ocupação for indispensável;
 - b) Na situação identificada na alínea c) do número 3 do Artigo 87º.
3. Deve ser promovido o aumento ou a constituição de logradouro, decorrente de demolição parcial, nomeadamente quando tal origine a melhoria de iluminação natural e de ventilação da edificação existente.
4. Deve ser promovida a utilização coletiva em prédios e logradouros de maior dimensão, nomeadamente:

- a) Em espaço habitacional, em que a edificação seja dividida em frações, constituindo o logradouro uma fração comum das demais;
 - b) Nos espaços qualificados como de uso especial, nos quais o logradouro deve ser aberto à utilização pública e/ou constituir fração comum das demais nos casos em que ocorra divisão em propriedade horizontal.
5. Os logradouros existentes são parte integrante do valor patrimonial da Cidade, sendo que poços, noras, cisternas e sistemas hidráulicos existentes devem ser preservados e reabilitados.

Subsecção 3.3. Uso dos edifícios

Artigo 80º Princípios

1. A defesa da plurifuncionalidade da Cidade Intramuros exige a presença de habitação, terciário, equipamento, comércio e serviços, restauração e hotelaria, estabelecimentos industriais compatíveis.
2. As alterações de utilização dos edifícios devem considerar as questões de vivência urbana e o seu impacto no funcionamento do espaço público, não sendo permitidas as que para tal contribuam negativamente.

Artigo 81º Espaços Habitacionais

1. Não é permitida a alteração de utilização de habitação para outros fins, incluindo o turístico e o de alojamento local.
2. A não admissibilidade de novos registos de estabelecimentos de alojamento local nestes espaços traduz a sua delimitação, para os devidos efeitos, como “área de contenção”, a qual:
 - a) Se justifica pela presença já muito impactante de alojamento local na Cidade Intramuros;
 - b) É compaginada com a sua ainda admissibilidades nos Espaços Centrais e de Uso Especial e nas situações de exceção referidas no número 3;
 - c) Exige a comunicação da delimitação ao Turismo de Portugal e uma avaliação passados 4 anos.
3. São admissíveis exceções ao estabelecido no número 1:
 - d) Em r/chão confrontante com alargamento de espaço público, em edifício com piso superior afeto a habitação;
 - e) Em prédio com pátio interior de dimensão significativa e diretamente acessível do espaço público e em que este seja aberto à utilização pública;
 - f) Em edificação com stp superior a 1.000m², desde que passível de divisão em propriedade horizontal e mantendo pelo menos 2/3 da área para habitação.
4. Dada a insuficiência de estacionamento dos residentes:
 - a) Não é permitida a mudança de utilização de garagem para outros fins;
 - b) É admitida e desejável a afetação da utilização de prédios a estacionamento de residentes, desde que tal se mostre compatível com as demais normas deste Regulamento.

Artigo 82º Espaços Centrais e Espaços de Uso Especial

1. Os espaços centrais e de usos especiais da Cidade Intramuros destinam-se predominantemente a funções não habitacionais.
2. Aos espaços centrais aplica-se o Artigo 50º.
3. Os espaços de uso especial integram:
 - a) Espaços de equipamentos, aos quais se se aplica o Artigo 52º.
 - b) Prédios com valor patrimonial e potencial de uso especial, nomeadamente administração pública, equipamento ou turismo, sendo que alguns deles já têm esse uso e que outros se encontram subaproveitados.
4. Os prédios referidos na alínea b) do número anterior devem ser conservados e plenamente utilizados,

dominantemente com funções centrais, devendo as operações urbanísticas que neles ocorram obedecer às seguintes regras:

- a) Respeito pelos volumes edificados preexistentes e preservação dos elementos estruturais, arquitetónicos e decorativos de interesse;
- b) Manutenção e qualificação dos logradouros existentes, com pavimentos permeáveis ou semipermeáveis e preferencialmente arborizados, e dando utilização coletiva aos de maior dimensão;
- c) Admissibilidade de obras de alteração, incluindo permuta volumétrica no mesmo edifício, compatível com valorização patrimonial.

Artigo 83º Unidades funcionais

1. É admissível a divisão de um prédio em frações, mediante aprovação de projeto em que:
 - a) Cada uma das frações assegure acesso ao espaço público, de forma direta ou através de espaço condominial, nomeadamente logradouro;
 - b) A área de construção das frações a constituir seja em média $\geq 100 \text{ m}^2\text{stp}$;
 - c) Cada uma das frações disponha de condições regulamentares de habitabilidade.
2. A divisão referida em 1 pode ser consubstanciada em propriedade horizontal.

Artigo 84º Interdições

1. É interdita a instalação na Cidade Intramuros de comércio grossista e de indústria incompatível com a habitação.
2. Os edifícios que tenham estes usos devem transitar para local adequado e serem afetos aos usos previstos nos números anteriores, podendo a CMÉ adotar as medidas para tal necessárias.

Subsecção 3.4. Obras de edificação

Artigo 85º Princípios

1. As obras relativas a edificações devem:
 - a) Salvaguardar e valorizar o património, compatibilizando este objetivo com o de dotar todos os edifícios de boas condições de habitabilidade;
 - b) Respeitar os volumes preexistentes e preservar os elementos estruturais, arquitetónicos e decorativos de interesse, inclusive em edifícios não classificados;
2. As obras a realizar nos edifícios existentes:
 - a) São essencialmente de conservação, sendo admitidas mas condicionadas, conforme o estabelecido nos artigos seguintes, obras de demolição, alteração, ampliação e reconstrução.
 - b) Procedem à sua adaptação às exigências regulamentares em vigor, promovendo a melhoria das condições de segurança e de salubridade e nunca agravando desconformidades, mas dispensado o cumprimento integral das normas posteriores à construção original.
3. Estas obras consideram o valor patrimonial reconhecido especificamente a edifícios assinalados na Planta de Património, concretamente:
 - a) Edificações de Valor Patrimonial, subdivididas em E1, E2 e E3, às quais são aplicáveis as disposições do Artigo 95º;
 - b) Fachadas de Valor Patrimonial, subdivididas em F1 e F2, às quais são aplicáveis as disposições do Artigo 96º.

Artigo 86º Obras de demolição

As obras de demolição apenas são admitidas nas seguintes condições:

- a) Estarem associadas à concretização de obras de reconstrução;

- b) Verificação de não poderem ser garantidas as necessárias condições de solidez, segurança ou salubridade das edificações existentes, ou reconhecimento de que as obras necessárias á reposição de tais condições são injustificadas face aos valores patrimoniais em presença.

Artigo 87º Obras de alteração e ampliação

1. As obras de alteração ou ampliação obedecem às orientações do Artigo 85º e aos condicionamentos estabelecidos nos números seguintes e, quando aplicável, nos artigos Artigo 95º e Artigo 96º.
2. Os alinhamentos devem ser mantidos, salvo se instrumento urbanístico expressamente aprovado pelo Município dispuser em contrário.
3. O volume total dos edifícios não pode aumentar, salvo se:
 - a) Tal for indispensável para dotar o edifício de condições regulamentares de habitabilidade, independentes da utilização que nele se verificar a cada momento;
 - b) O edifício tiver apenas um piso e os edifícios imediatamente contíguos, de um e outro lado, tiverem pelo menos 2, caso em que poderá aumentar um piso, desde que a stp do lote após ampliação não ultrapasse os 150 m² e se destine a habitação;
 - c) O prédio tiver stp <150 m², índice de utilização <1 e índice de ocupação <0,5, caso em que será permitida ampliação, desde que nenhum daqueles limites seja ultrapassado.
4. As obras são condicionadas a demolições parciais, com a diminuição de volume edificado e/ou o aumento do espaço do logradouro, se:
 - a) Tal se mostrar necessário para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade;
 - b) A edificação existente, pelo seu volume, prejudicar o conjunto ou impedir vistas que importe valorizar.
5. As alterações de fachada são aceites quando:
 - a) Reponham métricas, ritmos, materiais e características originais dos edifícios;
 - b) Removam elementos dissonantes ou revestimentos desadequados, sem valor cultural;
 - c) Valorizem elementos de revestimento originais, ou ainda outros que, não sendo originais, constituam elementos com reconhecido valor histórico e artístico.
6. As alterações de fachada são ainda admissíveis para:
 - a) Melhorar o desempenho estrutural do edifício, através da introdução de elementos resistentes;
 - b) Melhorar o desempenho energético e acústico do edifício, com a substituição de revestimentos ou guarnições de vãos;
 - c) Adaptar o piso térreo a novos usos.

Artigo 88º Obras de reconstrução

As obras de reconstrução:

- a) Dão cumprimento ao estabelecido nos números 2 e 3 do artigo anterior;
- b) Devem respeitar as caraterísticas morfotipológicas da envolvente e procurar contribuir para a melhoria das respetivas condições de habitabilidade;
- c) Devem dar cumprimento às exigências regulamentares em vigor relativas à construção, salvo se tal se revelar incompatível com as demais disposições deste Regulamento, nomeadamente as de defesa do património.
- d) Podem, sem prejuízo das disposições aplicáveis a edificações com valor patrimonial, adotar uma solução arquitetónica mimética da envolvente ou uma solução contemporânea, revelando neste caso a época da sua construção, mas evitando que em leitura macro o edifício se destaque da envolvente.

Subsecção 3.5. Sistemas construtivos e acabamentos

Artigo 89º Sistemas estruturais

1. Em obras de alteração ou ampliação, as soluções construtivas relativas a elementos estruturais:
 - a) Não podem condicionar a estabilidade das estruturas contíguas, nomeadamente no que se refere a fundações e a comportamento sísmico, nem alterar as condições do terreno existente.
 - b) Devem conservar e consolidar elementos estruturais, como paredes autoportantes, cunhais e pilastras, arcos, abóbadas e abobadilhas, respeitando o conceito presente na estrutura original.
 - c) Devem reforçar e melhorar o desempenho estrutural do edifício, nomeadamente a sua vulnerabilidade à ocorrência sísmica, procurando compatibilizar este objetivo com o estabelecido no número anterior.
2. Nas edificações com valor patrimonial, especialmente nas classificadas como E1, releva especialmente o respeito pelos sistemas estruturais e materiais originais, estabelecido na alínea b) do número 1.

Artigo 90º Coberturas

1. As obras de alteração de coberturas são permitidas quando tenham o propósito de:
 - a) Substituir coberturas cuja degradação não permita a simples conservação;
 - b) Corrigir anomalias, nomeadamente da estrutura resistente e do sistema de escoamento de águas;
 - c) Retirar elementos dissonantes relativos às características do edifício;
 - d) Realizar obra de alteração, devidamente aprovada.
2. As obras de alteração de coberturas devem:
 - a) Ser compatíveis com o sistema estrutural do edifício, utilizando preferencialmente estruturas de madeira, ou outras estruturas aligeiradas compatíveis;
 - b) Respeitar a geometria da cobertura a substituir, sendo admissíveis ajustes compatíveis com as características do imóvel e que se articulem de forma harmoniosa com as coberturas confinantes, o que inclui a admissibilidade de criação de terraços acessíveis que não ultrapassem 1/3 da área da cobertura;
 - c) Preservar os elementos decorativos existentes com valor artístico.
3. São utilizados nas coberturas os seguintes materiais:
 - a) Telha cerâmica vermelha de canudo, preferencialmente de fabrico artesanal, ou romana em canal com cobrideira e beirado em canudo.
 - b) Telha de canudo tanto em canal como em cobrideira em caso de colocação de subtelha.
 - c) É permitida a cobertura em terraço revestido material cor de barro vermelho, bem como a manutenção do tipo de telha existente, desde que em situação legal.

Artigo 91º Revestimentos e caixilharias exteriores

1. Nos revestimentos exteriores dos edifícios:
 - a) Devem ser utilizados rebocos afagados de argamassa à base de cal, salvo casos especiais devidamente justificados.
 - b) Devem ser mantidas as cores tradicionais, com a dominância do branco, conjugado com ocre e cinzas nas suas diferentes tonalidades.
 - c) Os elementos pétreos acusados em fachada não podem ser polidos.
2. As caixilharias visíveis do espaço público, tal como as da totalidade dos vãos das fachadas das edificações E1 e E2, devem manter o desenho tradicional e devem ser em cor branca conjugada com verde, castanho escuro ou sangue de boi.
3. Nos edifícios E1 e nas fachadas F1 e F2 os vãos devem ser de madeira.
4. Em estabelecimentos comerciais situados no rés-do-chão admitem-se ainda caixilharias de outros materiais, salvo de alumínio anodizado, nas cores referidas em 2 ou em cinzento.

Artigo 92º Equipamentos técnicos

1. Os painéis de energia solar só são admitidos em terraços, ou encostados a telhados expostos ao quadrante sul com os topos pintados de cor de telha e cinza, não podendo em qualquer dos casos ser visíveis do espaço público.
2. Os dispositivos de ar condicionado devem ser instalados em lugares não visíveis do espaço público, salvo fachadas não classificadas em que tal não seja possível, caso em que podem ser ponderadas soluções dissimuladas na fachada e enquadradas nos vãos.

Artigo 93º Interiores

1. O Inventário de Património identifica elementos patrimoniais presentes no interior das edificações classificadas como E1 e E2, os quais devem ser considerados e respeitados.
2. Nestes edifícios as obras de alteração interior de edifícios devem:
 - a) Compatibilizar-se com as soluções estruturais pré-existentes;
 - b) Conservar características tipológicas de interesse arquitetónico quando o seu estado de conservação o permita;
 - c) Preservar elementos estruturais, arquitetónicos e decorativos de interesse artístico;
 - d) Manter a configuração das caixas de escada originais e, quando o seu estado de conservação o permita, os seus materiais e acabamentos.

Artigo 94º Frações afetas a restauração ou a funções terciárias

1. Nas áreas utilizadas ou a utilizar por restauração ou função terciária, nomeadamente as localizadas ao nível do rés-do-chão, as obras a realizar devem:
 - a) Respeitar o carácter e a expressão arquitetónicos presentes na fachada;
 - b) Assegurar que a evacuação de gases se proceda para o exterior através de chaminé.
2. Devem ainda, no espaço interior:
 - a) Respeitar memórias e elementos estruturais, e arquitetónicos, afirmando e reforçando o valor patrimonial da Cidade Intramuros;
 - b) Compatibilizar os revestimentos interiores de pavimentos, paredes e tetos com as características construtivas e arquitetónicas das edificações em que se inserem.

Subsecção 3.6. Edificações com valor patrimonial

Artigo 95º Edificações de valor patrimonial

1. Nas edificações identificadas como de valor patrimonial as obras a realizar mantêm todos os elementos estruturais, arquitetónicos e decorativos de interesse, devendo ainda nas classificadas como E1 ser considerados os sistemas e materiais construtivos em presença, que as obras a realizar devem preservar e/ou adotar soluções com eles compatíveis.
2. Admite-se o não cumprimento integral do estabelecido no número 1:
 - a) Se tal for indispensável para dotar o edifício do mínimo de condições de habitabilidade, independente da utilização que nele se verificar a cada momento;
 - b) Para corrigir adulterações ou dissonâncias desqualificadoras de valores patrimoniais identificados;
 - c) Se forem detetados novos elementos arquitetónicos e/ou arqueológicos que valorizem o imóvel;
 - d) Para, em estabelecimento comercial, prolongar vãos existentes até à cota do espaço público.
3. Para efeitos da alínea a) do número anterior, consideram-se situações de:
 - a) Alteração de edifício, quando tal se mostre indispensável para o dotar de iluminação e ventilação naturais;
 - b) Ampliação de edifício, quando tal se mostre indispensável para o dotar de uma dimensão mínima de habitabilidade, a correspondente a T0, conforme RGEU.

- c) Abertura de vão em muro, quando tal permita resolver problemas de estacionamento privado.

Artigo 96º Fachadas de valor patrimonial

1. Nas fachadas F1 os elementos que as compõem devem ser preservados, podendo ser repostos elementos arquitetónicos e devendo ser corrigidas adulterações.
2. As fachadas F2 devem ser preservadas, podendo ser repostos elementos arquitetónicos e corrigidas adulterações, e sendo admissível alteração parcial para viabilizar a melhoria de condições de habitabilidade, nomeadamente de iluminação e ventilação transversal, e para viabilizar uso comercial no rés-do-chão.
3. As fachadas classificadas como F1 e F2 cujas condições de ruína recomendem demolição devem ser reconstruídas, procedendo-se:
 - a) Ao levantamento desenhado rigoroso do edifício existente, acompanhado de documentação fotográfica completa;
 - b) À elaboração do projeto de reconstrução, que respeitará as características exteriores da edificação a demolir.
4. As regras estabelecidas nos pontos anteriores podem não ser aplicadas quando se verificarem as situações referidas nos números 2 e 3 do artigo anterior.

CAPÍTULO IV. SOLO RÚSTICO

Secção 1. DISPOSIÇÕES ENQUADRATÓRIAS

Artigo 97º Âmbito

1. Solo rústico é o destinado à conservação da natureza e à produção primária, basicamente agrícola e florestal, integrando ainda usos de lazer, usos incompatíveis com a integração em solo urbano e todos os como tal não classificados.
2. O solo rústico que integra o PUÉ corresponde ao identificado como necessário para uma intervenção integrada de planeamento, que assegure a desejável continuidade ambiental e vivencial entre solo urbano e solo rústico.
3. A continuidade referida no número 2 é estabelecida através da estrutura ecológica transversal à área de intervenção e através de percursos funcionais que organizam o disfrute e desenvolvimento destes espaços.

Artigo 98º Identificação de categorias e subcategorias de solo rústico

O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias:

1. Cursos de água, incluindo leitos e margens e bacias de retenção - espaços naturais assumidos como elementos lineares estruturantes, abordados nos artigos Artigo 31º e Artigo 32º.
2. Espaço cultural, denominado Paisagem Patrimonial Monumental.
3. Espaços florestais, subdivididos em:
 - a) Espaços multifuncionais de valorização de paisagem;
 - b) Espaços de montado agro-silvo-pastoris
 - c) Espaços de montado silvo-pastoris
4. Espaços agrícolas, subdivididos em:
 - a) Parque Agrícola;
 - b) Espaços agrícolas adjacentes à Cidade;
 - c) Espaços agrícolas de uso misto;
 - d) Espaços agrícolas de proteção do aquífero;
 - e) Espaços agrícolas de policultura.

5. Áreas de edificação dispersa.
6. Espaços de usos específicos, identificados de forma pontualizada, que integram espaços de exploração de recursos geológicos, espaços de equipamentos e infraestruturas, espaços turísticos, espaços logísticos e comerciais e espaços de apoio a percursos de lazer.

Artigo 99º Disposições gerais sobre edificabilidade

1. A edificação admitida em solo rústico, salvo a prevista para os espaços de usos específicos, é complementar dos usos dominantes, agrícola e florestal.
2. São admitidos usos edificatórios destinados a:
 - a) Apoio à atividade agrícola, florestal e pecuária;
 - b) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais, produzidos no respetivo prédio;
 - c) Residência e seus anexos;
 - d) Empreendimentos turísticos com a tipologia expressa no artigo seguinte;
 - e) Atividades que, respeitando o princípio da contensão edificatória no solo rústico, reforcem a diversidade produtiva e a relação vivencial entre campo e cidade, nomeadamente atividades lúdicas, realização de eventos, equipamentos de apoio à infância, restauração e serviços de apoio animal.
3. A edificabilidade para estes diversos usos é a estabelecida para cada subcategoria de solo, condicionando-a à área do prédio, sem prejuízo da manutenção e conservação de edifícios existentes em situação legal e tendo as quintas e cercas conventuais uma majoração, conforme Artigo 11º.
4. A edificabilidade admitida, mesmo que para diversos usos, deve ocorrer de forma concentrada.
5. A edificação localiza-se a distância ≥ 12 m do eixo das estradas e caminhos existentes e propostos.
6. A construção de novas vedações localiza-se a distância ≥ 5 m do eixo das estradas e caminhos existentes e propostos, acrescido de 2m naqueles que incluem percurso de lazer.

Artigo 100º Disposições gerais sobre usos turísticos

1. No solo rústico integrado no PUÉ são admitidos e desejáveis os seguintes tipos de empreendimentos turísticos:
 - a) Empreendimentos de turismo em espaço rural, designadamente agroturismo, casas de campo e hotéis rurais;
 - b) Hotéis ou pousadas, preferencialmente associados a temáticas agroflorestais, ambientais, histórico/culturais, patrimoniais ou educativas;
 - c) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - d) Parques de campismo e de caravanismo.
2. A instalação dos empreendimentos referidos nas alíneas a), b) e c) do número 1 deve:
 - a) Privilegiar a articulação com as atividades agrícola e florestal;
 - b) Considerar e privilegiar a recuperação e reutilização da edificação existente no prédio onde se integra e ter localização próxima dos edifícios destinados a outros usos, adotando o modelo nucleado tradicional do Alentejo.
 - c) Estar condicionada, quando a edificabilidade da ocupação turística for $\geq 1.000 \text{ m}^2\text{Ac}$, a registo de ónus de indivisibilidade do prédio.
 - d) Respeitar a edificabilidade estabelecida para as subcategorias de espaço onde o prédio se integra, com o acréscimo estabelecido para as “quintas”, não podendo em qualquer caso ultrapassar as 200 camas.
3. Os Parques de Campismo e de Caravanismo obedecem aos seguintes requisitos:
 - a) Localização em prédio com área ≥ 5 ha;

- b) Cuidada inserção paisagística, respeitadora do relevo existente, assegurando a drenagem natural, superfícies permeáveis $\geq 80\%$, arborização significativa e valorização de vistas;
 - c) Organização interna criteriosa, sem ocupação excessiva, com equilíbrio entre espaços e equipamentos de uso comum e privacidade de espaços individualizados.
4. Aplicam-se ainda, a todos os empreendimentos turísticos, as seguintes regras:
- a) Integração no contexto da paisagem envolvente, mantendo as continuidades fundamentais associadas aos sistemas húmido e seco, mantendo e utilizando vegetação que respeite a situação ecológica do lugar e respeitando as demais características do local;
 - b) Soluções de circulação e de infraestruturas que utilizem as redes e recursos existentes, analisando os impactos do empreendimento nas redes públicas e assumindo, sempre que justificável, o encargo de as melhorar;
 - c) Infraestruturas internas ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
 - d) Aproveitamento e valorização das estruturas edificadas pré-existentes e adoção de modelos arquitetónicos e de materiais harmonizados com a morfologia do local;
 - e) Edificações com volumetrias similares às da envolvente, não ultrapassando os 2 pisos, muito pontualmente os 3.

Artigo 101º Disposições gerais sobre infraestruturas de apoio à edificação

1. Em solo rústico:
 - a) A edificação é precedida das infraestruturas necessárias e correspondentes, acautelando impactos ambientais negativos;
 - b) As infraestruturas de apoio à edificação são, em princípio, asseguradas por sistemas autónomos que garantam a salvaguarda da saúde pública e do ambiente, sem prejuízo da admissão de ligações a rede públicas nas situações referenciadas nos números seguintes;
 - a) Os encargos com a construção e manutenção de infraestruturas são, em qualquer caso, da exclusiva responsabilidade dos proprietários das edificações.
2. O abastecimento de água:
 - a) É assegurado através da construção de poço ou furo, individual ou coletivo, que garanta a qualidade e quantidade de água necessária ao consumo humano;
 - b) É admitida ligação a rede pública de água nas situações referidas no número 4.
3. O saneamento básico:
 - a) É assegurado através da construção de ETAR compacta, individual ou coletiva, assegurando tratamento capaz de impedir a contaminação das águas superficiais ou subterrâneas;
 - b) A ETAR deve localizar-se a mais de 15 metros dos limites do prédio e a mais de 30 metros de furos e poços de captação de água para consumo humano, sem prejuízo das condições hidrogeológicas do local poderem ditar afastamentos maiores;
 - c) É admitida ligação a rede pública de esgotos nas situações referidas no número 4.
4. A admissibilidade de ligação a redes públicas de água ou saneamento ocorre, a pedido dos próprios, nas seguintes situações:
 - a) Áreas de edificação dispersa, em soluções concertadas e financiadas por conjunto de vizinhos;
 - b) Distanciamento a rede pública já existente $\leq 50m$, não considerando para tal as adutoras, ou $\leq 250m$ quando, comprovadamente, a quantidade ou qualidade da água obtida por sistemas de captação próprios não sejam aceitáveis.
 - c) Empreendimento estruturantes ou de interesse público, como tal reconhecido por deliberação da CMÉ.

5. No que concerne ao fornecimento de energia:
 - a) É admitida, em todos casos, a ligação à rede pública;
 - b) É admitida a instalação de unidades de produção de energia renovável para autoconsumo, condicionada a procura de localização que minimize impactos negativos, ambientais ou paisagísticos.
6. Relativamente a resíduos sólidos:
 - a) O tratamento de resíduos sólidos orgânicos deve ser assegurado em cada prédio, através de compostagem;
 - b) A recolha de resíduos sólidos não orgânicos é assegurada pela CMÉ em locais e condições estabelecidas ou a estabelecer para o efeito;
 - c) As rejeições fora desses locais e condições são devidamente punidas.

Artigo 102º Disposições gerais sobre espaços florestais

1. O ordenamento e a gestão dos espaços florestais visa a otimização das funções produtivas compatibilizada com a salvaguarda dos valores ecológicos e ambientais, nomeadamente:
 - a) A preservação dos sistemas silvo-pastoris, com a manutenção do uso múltiplo do solo e a preservação e melhoria dos povoamentos florestais existentes;
 - b) A salvaguarda dos recursos hídricos e do solo, garantindo a continuidade da estrutura ecológica e a salvaguarda da biodiversidade, minimizando os riscos associados à erosão e ao risco de incêndios rurais e contribuindo para a diversidade ecológica que caracteriza estas áreas;
 - c) A valorização da exploração dos recursos florestais, promovendo a sua atratividade e competitividade, com utilização de técnicas de gestão florestal ajustadas aos recursos e ao sistema biofísico em que se inserem.
2. Aplicam-se, nestes espaços, as normas gerais decorrentes do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo, nomeadamente:
 - a) Os modelos de silvicultura para as espécies a privilegiar e as correspondentes normas de âmbito específico;
 - b) Os limites impostos para a área coberta por eucalipto e as hierarquias de funções dos espaços florestais.
 - c) A elaboração de plano de gestão florestal para as explorações com área igual ou superior a 100 ha.
3. A implantação de novas edificações, admitidas em conformidade com o PUÉ e com as demais normas aplicáveis, obedece às seguintes regras:
 - a) Deve localizar-se a menos de 20m do caminho público que lhe dá acesso;
 - b) Deve, se aplicável, localizar-se a menos de 20m de edifício pré-existente;
 - c) Deve, sem prejuízo do estabelecido nas alíneas anteriores, localizar-se a mais de 50m dos limites do prédio onde se insere.

Artigo 103º Disposições gerais sobre instalação de fotovoltaicas e eólicas

1. A instalação de unidades de aproveitamento de mais-valias energéticas ou de produção de energias renováveis com dimensão que ultrapasse o uso próprio apenas é admitida nas categorias espaços agrícolas de uso misto e espaços agrícolas de proteção do aquífero.
2. A instalação destas unidades deve ser precedida de ponderação de eventuais efeitos negativos nos usos envolventes e na qualidade paisagística das áreas em que se inserem.
3. À instalação de fotovoltaicas aplicam-se, em qualquer caso, as seguintes disposições:
 - a) Não pode ocupar de mais de 25% do prédio onde se insira;
 - b) Cada ocupação contínua não pode ultrapassar 1ha, admitindo-se a ocupação com fotovoltaicas de várias parcelas com essa área no mesmo prédio;

- c) Implantação a distância ≥ 50 m às extremas do prédio;
- d) Modelação dos terrenos garantindo a infiltração e o escoamento superficial das águas através da rede hidrográfica e minimizando a erosão, perda e arrastamento de solo;
- e) Preservação do solo vivo com revestimento vegetal adequado, designadamente através de plantação ou fomento de vegetação natural espontânea em toda a área de intervenção;
- f) Vedação perimetral da área de intervenção garantindo o acesso ao domínio hídrico por parte das entidades competentes;
- g) Controlo da vegetação e limpeza de terrenos com minimização da mobilização e contaminação dos solos e da utilização de herbicidas.
- h) Cuidada travessia de linhas de água para instalação de cablagem, caminhos ou vedações, respeitando a topografia do local e o livre escoamento das águas;
- i) Quando esteja assinalada a presença de vestígios arqueológicos, a instalação é antecedida de prospeção e, se detetados, de acompanhamento por arqueólogo.

Secção 2. DISPOSIÇÕES POR SUBCATEGORIA DE ESPAÇO

Artigo 104º Paisagem Patrimonial Monumental

1. A Paisagem Patrimonial Monumental é uma área de solo rural qualificada como espaço cultural, uma unidade morfológica, funcional, histórico-cultural e patrimonial, com valor arquitetónico, paisagístico e natural, que se estende do Centro Histórico aos Moinhos de S. Bento, integrando o Forte de Sto. António, um troço do Aqueduto da Água da Prata os conventos da Cartuxa e S. Bento de Cástris e quintas de recreio e produção, de que se destaca a das Glicínias.
2. Pretende-se a conservação, qualificação e valorização deste espaço, com:
 - a) Manutenção dos elementos que o estruturam e organizam, nomeadamente o sistema de percursos, o cadastro da propriedade e os muros de delimitação de prédios;
 - b) Manutenção e valorização dos habitats que estruturam a paisagem;
 - c) Conservação e valorização funcional dos monumentos que a integram;
 - d) Respeito e valorização da unidade funcional e vivencial de cada cerca conventual e de cada quinta de produção e de recreio, com as suas subunidades de mata, horta, pomar, jardim e edifício;
 - e) Conservação, recuperação e valorização dos edifícios existentes, dos moinhos e dos sistemas hidráulicos;
 - f) Preservação e valorização de relações visuais, incluindo ligações de referência, pontos marcantes e panorâmicas, com manutenção dos elementos, estruturas e formas que asseguram a valorização cénica;
3. A valorização deste espaço deve ser objeto de intervenção integrada, a dinamizar pela CMÉ, que prossiga os objetivos referidos no número 2, que se articule com a ação “Percurso de Lazer na Área Monumental”, e que:
 - a) Incremente a sua multifuncionalidade, articulando funções de proteção, produtivas e recreativas e favorecendo o aumento da biodiversidade;
 - b) Desenvolva atividades de cultura e lazer, pedagógicas, de educação ambiental e de investigação, visando as necessidades da população e a atratividade turística;
 - c) Favoreça a vivência pedonal e o acesso por modos suaves, apoiados em estacionamento automóvel localizado na periferia desta área;
 - d) Promova intervenções complementares e articuladas, de iniciativa pública e privada.

4. A edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 8 ha, e com área ≥ 24 ha se constituído posteriormente, é diferenciada por usos, sendo de:
 - a) 15 m²Ac/ ha, não ultrapassando 1.500 m²Ac, para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º;
 - b) 500 m²Ac, para residência do proprietário/agricultor
 - c) 100 m²Ac/ ha, não ultrapassando 2.500 m²Ac, para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º
5. São interditas, neste espaço, ações que descaracterizem ou degradem o conjunto natural e patrimonial, os elementos singulares que o integram, ou o sistema de vistas, sendo que, quando tal se verifique, a CMÉ promove com urgência as correções adequadas.

Artigo 105º Parque Agrícola

1. O Parque Agrícola é uma área de solo agrícola contígua à Cidade, para a qual se pretende:
 - a) Fomentar um espaço âncora na articulação espacial e vivencial do setor sul da Cidade, este muito marcado pela presença de atividades económicas;
 - b) Estimular a renovação da conexão urbano-rural, que ative os vínculos do Homem com a terra e que crie condições para o estabelecimento de uma atividade rural experimental e de proximidade;
 - c) Incrementar a multifuncionalidade da paisagem, o aumento da biodiversidade e o combate às alterações climáticas;
2. Os objetivos enunciados no número 1 exigem o desenvolvimento de um projeto de iniciativa pública, com os seguintes contornos:
 - a) Usos predominantemente agrícolas, diversificados e complementares, como viveiros, centros de horticultura e fruticultura, hortas urbanas e pomares comunitários, áreas agro-silvo-pastoris e pastagens, áreas de compostagem.
 - b) Adoção de estratégias experimentais e dinâmicas participativas, científico/pedagógicas, produtivas, recreativas, turísticas e socioeconómicas, visando e alicerçando objetivos de gestão sustentável dos recursos, fomento da economia circular e comércio justo.
 - c) Capacidade atrativa, com áreas de permanência ensombradas, estacionamento, equipamentos, serviços de apoio e uma rede de percursos pedonais e cicláveis que assegure a articulação física e funcional entre todo o espaço e deste com o contexto envolvente.
3. A concretização do programa enunciado nos números 1 e 2:
 - a) Pressupõe a aquisição, mesmo que parcial, do respetivo solo pela CMÉ;
 - b) Pode ocorrer de forma faseada, podendo iniciar-se com a instalação de hortas agrícolas, pomares comunitários e centros de horticultura/culturas agrícolas no setor noroeste deste espaço.
4. Neste espaço, enquanto o projeto de Parque Agrícola não for elaborado e sem prejuízo do referido na alínea b) do número 3:
 - a) Mantem-se a atividade agrícola;
 - b) Não são admitidos modelos de exploração agrícola ou pecuário em regime intensivo;
 - c) Não é permitida obra nova nem ampliação das existentes.

Artigo 106º Espaços agrícolas adjacentes à Cidade

1. Usos desejáveis: essencialmente agrícolas e de pastorícia.
2. Usos admissíveis:
 - a) Florestação parcial realizada com espécies autóctones, devendo a sua implantação obedecer ao princípio da manutenção de corredores de vistas sobre a Cidade.
 - b) Edifícios de apoio à atividade agrícola, florestal e pecuária, conforme número 4
3. Usos interditos:

- a) Ações que promovam a degradação das funções dos solos e do coberto vegetal, salvo as que se compreendam na normal atividade agrícola ou as que decorram de atividades permitidas nestes espaços nos termos do presente regulamento;
 - b) Modelos de exploração, agrícola ou pecuário, em regime intensivo;
 - c) Criação de zonas de deposição, ainda que precária, de resíduos, salvo os que resultem da normal atividade agrícola.
 - d) Quaisquer ações públicas ou privadas que impliquem a alteração dos seus atuais percursos ou o estado das respetivas galerias ou orlas de vegetação ripícola, salvo operações de gestão do leito ou de prevenção de riscos naturais.
4. Edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ: 40 m²Ac/ ha, não podendo ultrapassar 200 m²Ac.
5. As áreas referidas nas alíneas seguintes são passíveis de reclassificação de solo rústico em urbano, nos termos fixados nos artigos 72.º ou 72.º-A do RJIGT, considerando as dinâmicas que forem ocorrendo e as presentes orientações:
- a) A área, com cerca de 18 ha, localizada a poente do Bairro das Nogueiras e a sul do traçado da prevista Circular, é excelente localização para eventual empreendimento de grande dimensão física, que não origine significativo tráfego de pesados, e que tenha importância estratégica - económica, social ou cultural - devendo ser reservada para este efeito.
 - b) A área, com cerca de 16 ha, localizada a nascente do Bairro da Casinha, entre a Circular e o traçado previsto para o *metrobus*, tem potencial para ser afeta a atividade económica ou a habitação, mas condicionada à execução dos acessos previstos entre Casinha e Parque Industrial e à Circular.

Artigo 107º Espaços agrícolas de uso misto

- 1. Usos desejáveis: agrícolas e pecuários em regime extensivo.
- 2. Usos admissíveis:
 - a) Florestação parcial realizada com espécies autóctones, devendo a sua implantação obedecer ao princípio da manutenção de corredores de vistas sobre a Cidade.
 - b) Instalação de unidades de aproveitamento de mais-valias energéticas ou de produção de energias renováveis, conforme o estabelecido no Artigo 103º.
 - c) Edifícios para os usos referidos no Artigo 99º, cumprindo as demais disposições nele constantes e as estabelecidas no número 4.
- 3. Usos interditos: modelos de exploração, agrícola ou pecuário, em regime intensivo.
- 4. Edificabilidade máxima, diferenciada por usos, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 24 ha, e com área ≥ 72 ha se constituído posteriormente:
 - a) Para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º: 30 m²Ac/ ha, não ultrapassando 3.000 m²Ac
 - b) Para residência do proprietário/agricultor: 500 m²Ac
 - c) Para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º: 100 m²Ac/ ha, não ultrapassando 10.000 m²Ac

Artigo 108º Espaços agrícolas de proteção do aquífero

- 1. Usos desejáveis: agrícolas em regime não-intensivo, em função das potencialidades do solo e obedecendo ao estabelecido no número seguinte.
- 2. Uso admissível: instalação de unidades de aproveitamento de mais-valias energéticas ou de produção de energias renováveis, conforme o estabelecido no Artigo 103º.
- 3. Orientações relativas à ocupação do solo:
 - a) As práticas produtivas devem conciliar-se com a manutenção dos níveis de recarga do aquífero e com a qualidade da água nele armazenada;

- b) Devem ser restabelecidas as linhas de drenagem natural que tenham sido interrompidas e implantadas galerias ripícolas, sebes e pequenas matas, mitigando o excessivo artificialismo das estruturas dos sistemas agrícolas e a poluição difusa, e promovendo a valorização ambiental e paisagística destes espaços.
- 4. Usos interditos:
 - a) Expansão de explorações pecuárias e agrícolas em regime intensivo.
 - b) Alteração de um uso intensivo já existente para outro também intensivo.
- 5. A edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 24 ha, e com área ≥ 72 ha se constituído posteriormente, é diferenciada por usos, sendo de:
 - a) $30 \text{ m}^2\text{Ac/ ha}$, não ultrapassando $3.000 \text{ m}^2\text{Ac}$, para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º;
 - b) $500 \text{ m}^2\text{Ac}$, para residência do proprietário/agricultor;
 - c) $100 \text{ m}^2\text{Ac/ ha}$, não ultrapassando $10.000 \text{ m}^2\text{Ac}$, para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º;

Artigo 109º Espaços agrícolas de policultura

- 1. Usos desejáveis: essencialmente agrícolas, de policultura.
- 2. Usos admissíveis:
 - a) Florestação parcial realizada com espécies autóctones, devendo a sua implantação obedecer ao princípio da manutenção de corredores de vistas sobre a Cidade
 - b) Instalação de tuneis e estufins desde que não ocupem uma área superior a 10% da área da exploração.
 - c) Edifícios para os usos referidos no Artigo 99º, cumprindo as demais disposições nele constantes e as estabelecidas no número 4.
 - d) Exposição de produtos agrícolas e florestais desde que produzidos no local e não ocupem a faixa pública associada às estradas.
- 3. Orientações relativas à ocupação do solo:
 - a) Mobilizações do solo para fins agrícolas realizadas segundo orientação coincidente ou o mais aproximada possível com as curvas de nível;
 - b) Criação de zonas de deposição, ainda que precária, de resíduos, salvo os que resultem da normal atividade agrícola;
- 4. Usos interditos
 - a) Ações que promovam a degradação das funções do solo e do coberto vegetal, salvo as que se compreendam na normal atividade agrícola ou as que decorram de atividades permitidas nestes espaços;
 - b) Modelos de exploração, agrícola ou pecuário, em regime intensivo;
 - c) Ações que impliquem a alteração dos atuais percursos ou o estado das galerias ou orlas de vegetação ripícola, salvo operações de gestão do leito ou de prevenção de riscos naturais ou criação de percursos prevista na Planta de Ordenamento.
- 5. A edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 2 ha, e com área ≥ 4 ha se constituído posteriormente, é diferenciada por usos, sendo de:
 - a) $80 \text{ m}^2\text{Ac / ha}$, não ultrapassando $600 \text{ m}^2\text{Ac}$, para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º;
 - b) $300 \text{ m}^2\text{Ac}$, para residência do proprietário/agricultor;
 - c) $60 \text{ m}^2\text{Ac / ha}$, para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º;

Artigo 110º Espaços multifuncionais de valorização de paisagem

- 1. Usos desejáveis:

- a) Florestais mistos que aliem funções de conservação e valorização, com salvaguarda dos serviços de regulação dos ecossistemas e a proteção dos valores naturais e paisagísticos existentes;
- b) Disfrute da paisagem, com integração de percursos de lazer, reutilização do património edificado e desenvolvimento turístico em ambiente rural.
2. Releva, nestes espaços, a presença de quintas de produção e lazer, as quais:
 - a) São identificadas como património a defender e a potenciar também para uso turístico;
 - b) Devem articular-se com os percursos de lazer existentes e previstos.
3. Releva ainda, no espaço envolvente do Aqueduto da Água de Prata:
 - a) A preservação e valorização do próprio Aqueduto, tornando-o mais acessível;
 - b) O elevado interesse paisagístico dos maciços de mata e montado presentes na sua envolvente.
4. E releva ainda, no espaço envolvente do Convento do Espinheiro:
 - a) O rio Xarrama e a linha de festo a nascente, com impacte visual na Cidade e cujo montado importa reforçar;
 - b) A Cerca do Convento do Espinheiro e o Cemitério.
5. Usos admissíveis:
 - a) Atividade cinegética;
 - b) Usos agrícola e pecuário, em regime extensivo;
 - c) Edifícios para os usos referidos no Artigo 99º, cumprindo as demais disposições nele constantes e as estabelecidas no número 4;
 - d) Atividades de recreio, lazer e animação turística.
6. Usos interditos: agrícolas e pecuários em regime intensivo.
7. A edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 24 ha, e com área ≥ 72 ha se constituído posteriormente, é diferenciada por usos, sendo de:
 - a) 15 m²Ac / ha, não ultrapassando 1.500 m²Ac, para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º;
 - b) 500 m²Ac, para residência do proprietário/agricultor;
 - c) 100 m²Ac / ha, não ultrapassando 10.000 m²Ac, para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º

Artigo 111º Espaços de montado agro-silvo-pastoris

1. Usos desejáveis:
 - a) Silvícolas, diretamente relacionadas com a manutenção e valorização económica e ambiental das áreas florestais arborizadas, com novos povoamentos e a otimização dos existentes, visando o aproveitamento dos recursos presentes;
 - b) Produção agrícola em regime extensivo;
 - c) Pastorícia em regime extensivo, conforme Regime Jurídico de Exercício da Atividade Pecuária.
2. Usos admissíveis:
 - a) Atividade cinegética;
 - b) Edifícios para os usos referidos no Artigo 99º, cumprindo as demais disposições nele constantes e as estabelecidas no número 4;
3. Usos interditos:
 - a) Agrícolas e pecuários em regime intensivo;
 - b) Todos os que exijam mobilizações de solo passíveis de gerarem danos no sistema radicular das raízes das árvores.
4. A edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 24 ha, e com área ≥ 72 ha se constituído posteriormente é diferenciada por usos, sendo de:

- a) 30 m²Ac / ha, não ultrapassando 3.000 m²Ac, para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º;
- b) 500 m²Ac, para residência do proprietário/agricultor;
- c) 100 m²Ac / ha, não ultrapassando 10.000 m²Ac, para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º;

Artigo 112º Espaços de montado silvo-pastoris

- 1. Usos desejáveis:
 - a) Silvícolas diretamente relacionados com a manutenção e valorização económica e ambiental das áreas florestais arborizadas, com novos povoamentos e a otimização dos existentes, visando o aproveitamento dos recursos presentes;
 - b) Pastorícia em regime extensivo, conforme Regime Jurídico de Exercício da Atividade Pecuária.
- 2. Usos admissíveis:
 - a) Atividade cinegética;
 - b) Atividade agrícola para produção de alimento para o gado, nomeadamente produção de forragens ou de melhoramento de pastagens;
 - c) Edifícios para os usos referidos no Artigo 99º, cumprindo as demais disposições nele constantes e as estabelecidas no número 4;
 - d) Os determinados pelo Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
- 3. Usos interditos:
 - a) Agrícolas e pecuários em regime intensivo;
 - b) Todos os que exijam mobilizações de solo passíveis de gerarem danos no sistema radicular das raízes das árvores.
- 4. A edificabilidade máxima, admitida para prédio legalmente constituído antes da entrada em vigor do presente PUÉ com área ≥ 24 ha, e com área ≥ 72 ha se constituído posteriormente, é diferenciada por usos, sendo de:
 - a) 20 m²Ac / ha, não ultrapassando 2.000 m²Ac, para usos referidos nas alíneas a) e b) do Artigo 99º;
 - b) 500 m²Ac, para residência do proprietário/agricultor;
 - c) 100 m²Ac / ha, não ultrapassando 10.000 m²Ac, para usos referidos nas alíneas d) e e) do Artigo 99º;

Artigo 113º Áreas de edificação dispersa

- 1. As áreas de edificação dispersa correspondem a uma ocupação híbrida urbano/rural, sendo constituídas por prédios rústicos pontuados por edificação e servidos por algumas infraestruturas públicas.
- 2. Pretende-se que estas áreas mantenham a ocupação urbano/rural:
 - a) Defendendo e reforçando a sua função agrícola, nomeadamente de policultura;
 - b) Contendo e disciplinando a fragmentação fundiária e a edificação, mas rentabilizando a infraestrutura já instalada.
- 3. Infraestruturas:
 - a) Obedecem ao estabelecido no Artigo 101º, apenas sendo previsto investimento público para a conservação de infraestruturas existentes;
 - b) Não é permitida a abertura de novas vias, salvo as previstas na Planta de Zonamento;
- 4. Parcelas em que é admitida edificabilidade, referenciadas à data da entrada em vigor do presente regulamento:
 - a) A parcela estar já constituída, legalmente ou de facto, tendo área ≥ 0,5ha;
 - b) A parcela resultar de emparcelamento posterior;
 - c) A parcela resultar de parcelamento posterior, tendo área ≥ 2,5ha;

- d) A parcela resultar de parcelamento motivado pela abertura de via prevista na Planta de Zonamento;
- 5. Edificabilidade máxima admitida:
 - a) Em prédio que se confronte com via de utilização pública servida por rede pública de água:
 - i) para o somatório dos usos previstos no Artigo 99º: 600 m²Ac
 - ii) para habitação e seus anexos: 300 m²Ac
 - b) Em prédio que se confronte com via de utilização pública não servida por rede pública de água:
 - i) para o somatório dos usos previstos no Artigo 99º: 450 m²Ac
 - ii) para habitação e seus anexos: 300 m²Ac
- 6. Outras disposições relativas à edificabilidade:
 - a) Serem mantidas e qualificadas as linhas de água e de drenagem de águas pluviais;
 - b) Vedações das parcelas constituídas por sebe vegetal, podendo incluir rede, estrutura de madeira ou metálica;
 - c) Impermeabilização do prédio $\leq 10\%$;
 - d) Edifícios com afastamentos ≥ 10 metros às extremas do prédio;
 - e) Altura das fachadas dos edifícios $\leq 6m$, salvo casos pontuais de usos não habitacionais devidamente justificados por razões logísticas.
- 7. Edificabilidade em prédio com área afeta a RAN:
 - a) Sempre que possível, a edificação implanta-se em área não afeta a RAN;
 - b) **Aguarda sugestão DRA/CCDRA.**
- 8. Usos interditos:
 - a) Florestais com espécies de crescimento rápido;
 - b) Atividade pecuária intensiva.

Artigo 114º Espaços com usos específicos

- 1. O solo rústico integra usos específicos e pontualizados, identificados na Planta Zonamento e nos números seguintes, muitos deles pré-existent e apenas referidos, alguns deles regulados.
- 2. Espaços de exploração de recursos geológicos:
 - a) G1. Pedreira, em exploração
 - b) G2. Pedreira, a reabilitar
 - c) G3. Indústria de transformação de produtos inertes
- 3. Espaços de equipamentos:
 - a) Er1. Antiga escola, utilizada ou utilizável para fins associativos ou restauração
 - b) Er2. Capela com valor patrimonial, desejavelmente visitável de forma periódica
 - c) Er3. Equipamento social ou local de eventos existente em prédio rústico, passível de alteração desde que mantenha uso agrícola ou florestal e a edificação não ultrapasse 200m²Ac/ha
 - d) Er4. Complexo desportivo, em princípio afeto ao Lusitano de Évora
 - e) Er5. Hospital Central, em construção, e futura Escola de Saúde
 - f) Er6. Alto de São Bento, espaço icónico a reforçar, com qualificação paisagística, dos moinhos e das demais edificações, e com instalação de espaços de acolhimento, interpretativos e educativos
 - g) Er7. Convento de S. Bento de Cástris, edifício e cerca, de reconhecido valor patrimonial, com capacidade para albergar diversos equipamentos de âmbito cultural e social
 - h) Er8. Cemitério do Espinheiro
 - i) Er9. Campo de tiro
 - j) Er10. Terreno municipal passível de instalação de equipamentos indesejáveis na Cidade, nomeadamente feira de gado e condomínio energético.
- 4. Espaços de infraestruturas:

- a) I1. Depósitos de água
- b) I2. Estação de tratamento de águas residuais
- c) I3. Estação de tratamento de resíduos sólidos, incluindo área para ampliação
- d) I4. Subestação elétrica
- e) I5. Aeródromo
- f) I6. Estação de serviços de apoio a veículos motorizados, integrando do lado norte zona verde e de estadia pedonal
- 5. Espaços turísticos:
 - a) T1. Unidade hoteleira do Espinheiro
 - b) T2. Unidade hoteleira
- 6. Espaços logísticos e comerciais:
 - a) L1. Plataforma logística rodo/ferroviária, a criar
 - b) L2. Espaço comercial existente
 - c) L3. Espaço comercial de ar livre, a reabilitar, obedecendo às seguintes regras:
 - i) Exige intervenção integrada, visando a qualificação visual e funcional da entrada na Cidade pela EN114, o que inclui a própria via e a ocupação marginal;
 - ii) As parcelas destinadas a comércio de ar livre serão arborizadas na faixa de 10m paralela à EN114 e a partir desta via só terão acesso pedonal;
 - iii) Cada uma destas parcelas admite edificação de receção e apoio, com 1 piso e $Ac \leq 100 \text{ m}^2$, localizada do lado da parcela que terá acesso automóvel.
 - d) L4. Espaço comercial de ar livre, a criar, obedecendo às seguintes regras:
 - i) Exige projeto unitário que comtemple abertura de via paralela ao CM 1094, constituição de parcelas, características das vedações (em princípio vegetais) e demais regras de ocupação.
 - ii) Não é permitido acesso automóvel direto às parcelas a partir do CM 1094.
- 7. Espaços de apoio a percursos de lazer, alguns deles localizados na periferia de solo urbano:
 - a) A1. Integra espaço de permanência, sinalização e suporte informativo, cafetaria/restaurante e estacionamento automóvel, admitindo parque de autocaravanas;
 - b) A2. Integra espaço de permanência, sinalização e suporte informativo e estacionamento automóvel, admitindo cafetaria/restaurante;
 - c) A3. Integra sinalização e suporte informativo e estacionamento automóvel;
 - d) A4. Integra espaço de permanência e sinalização e suporte informativo.
- 8. Espaços R, centros de recolha e transferência de resíduos sólidos, alguns deles localizados em solo urbano.

TÍTULO IV. PEREQUAÇÃO, FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 115º Princípios base para a ocupação do território

- 1. A utilização do solo e todas as operações urbanísticas a realizar no território abrangido pelo PUÉ devem contribuir para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem.
- 2. Em solo urbano:
 - a) As operações urbanísticas devem estabelecer articulação espacial e temporal entre execução das infraestruturas e execução das edificações, tendo em vista uma ocupação harmoniosa do território e o equilíbrio económico-financeiro de cada operação;
 - b) A edificação deve ser precedida das correspondentes e necessárias infraestruturas.

3. A utilização do solo rústico deve compatibilizar respeito e valorização ambiental com produção agrícola e florestal e com lazer e disrute da população.

Artigo 116º Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

O PUÉ estabelece UOPG diferenciadas, com as seguintes finalidades:

- a) UOPG que correspondem a Unidades Territoriais, de vários âmbitos geográficos, cada uma com coerência funcional e identitária, as referidas no Artigo 28º;
- b) UOPG que relevam para efeitos perequativos, nomeadas no Artigo 119º;
- c) UOPG a considerar para efeitos executórios, as referidas no Artigo 132º e outras que deverão ir sendo identificadas no processo de programação municipal, conforme Artigo 133º.

Artigo 117º Princípios de perequação compensatória

1. Todo o acréscimo de edificabilidade, admitido de forma abstrata no PUÉ e permitido de forma concreta no licenciamento municipal, traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta, pelo que exige ponderação e, se justificável, distribuição perequativa de edificabilidade entre proprietários e com a função social do solo.
2. Todo o acréscimo de edificabilidade, com a consequente utilização, tem impacto na utilização dos serviços públicos, pelo que exige ponderação e distribuição perequativa dos correspondentes encargos urbanísticos, considerando infraestruturas locais e infraestruturas gerais.

Artigo 118º Formas de execução do Plano

1. A execução corrente do Plano ocorre:
 - a) De forma sistemática, mediante programação municipal;
 - b) De forma não sistemática, através de operações individualizadas de iniciativa particular, essencialmente do sector privado.
2. Ocorrem, em princípio, de forma sistemática:
 - a) Genericamente, as operações que exijam intervenção integrada, com mobilização de diversos proprietários e, eventualmente, de outros agentes ou investidores;
 - b) Especialmente, as operações identificadas pela CMV como estratégicas.
3. A CMÉ dinamiza a concretização de operações estratégicas e/ou prioritárias, mobilizando e orientando dinâmicas privadas, públicas e cooperativas, recorrendo quando justificável à organização de parcerias em que poderá participar, nomeadamente unidades de execução.

CAPÍTULO II. REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO

Seção 1. Mecanismos de perequação compensatória

Artigo 119º Matriz territorial de perequação

1. Para efeitos perequativos, a área abrangida pelo PUÉ é dividida nas seguintes UOPG:
 - a) Cidade Intramuros;
 - b) Cidade Extramuros;
 - c) Bairros na Envolvente da Cidade;
 - d) Solo Rústico.
2. Confrontando a realidade presente em cada UOPG com a disciplina para elas estabelecida no PUÉ, identificam-se e distinguem-se as situações que exigem, e as que não exigem, o estabelecimento de mecanismos perequativos relativos à edificabilidade:
 - a) A perequação não se justifica no solo rústico, salvo áreas para as quais venha a ser admitida uma edificabilidade excecional e salvo espaços destinadas a equipamentos ou infraestruturas que a CMÉ deva adquirir, constituindo este um encargo municipal;

- b) A perequação não se justifica nas áreas urbanas para as quais apenas é prevista colmatação de pequenas parcelas e que a normativa adotada trata de forma similar, nomeadamente a Cidade Intramuros e os Bairros na Envolvente da Cidade, salvo o dos Canaviais;
 - c) A perequação é exigível na Cidade Extramuros e no Bairro do Canaviais.
3. A perequação de encargos urbanísticos justifica-se em todo o território.

Artigo 120º Perequação da edificabilidade na Cidade Extramuros e nos Canaviais

1. Para efeitos perequativos adotam-se, no processo de gestão urbanística, os seguintes conceitos de edificabilidade:
 - a) Edificabilidade: a estabelecida para cada local nas disposições do PUÉ, quantitativas e qualitativas, e na demais regulamentação aplicável;
 - b) Edificabilidade média: referente a cada UOPG delimitada pelo PUÉ para efeitos perequativos, exprime o quociente entre o total da área de edificação nela admitida, incluindo a existente, e a respetiva área;
 - c) Edificabilidade abstrata: a estabelecida pelo PUÉ como direito do proprietário de cada parcela;
 - d) Edificabilidade concreta: a edificabilidade legal já existente numa dada parcela ou a que vier a ser estabelecida em processo de gestão urbanística.
2. Das disposições do PUÉ relativas às UOPG que exigem mecanismos perequativos, decorrem as seguintes edificabilidades médias:
 - a) Na Cidade Extramuros: $0,44 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$;
 - b) No Bairro dos Canaviais: $0,43 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$
3. A edificabilidade abstrata atribuída nestas UOPG ao proprietário de cada prédio considera a edificabilidade média e promove a colmatação urbana de pequenas parcelas, sendo:
 - a) Na Cidade Extramuros: $0,4 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$ + até $150 \text{ m}^2\text{stp}$, não ultrapassando $1 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$
 - b) No Bairro dos Canaviais: $0,4 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$ + até $150 \text{ m}^2\text{stp}$, não ultrapassando $1 \text{ m}^2\text{stp}/\text{m}^2$
4. A edificabilidade concreta a autorizar a proprietário ou conjunto de proprietários em cada operação urbanística articula a edificabilidade do local com a edificabilidade abstrata, sendo que:
 - a) Sempre que adequado, a edificabilidade concreta é igual à abstrata;
 - b) Quando a edificabilidade de prédio, ou conjunto de prédios, for superior à abstrata:
 - iii) É cedida à CMÉ uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;
 - iv) Não se verificando a cedência, o promotor paga à CMÉ uma compensação pecuniária proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.
 - c) Quando, por razões urbanísticas que não decorram de características biofísicas, patrimoniais ou cadastrais do respetivo prédio, a edificabilidade for inferior à abstrata:
 - i) A edificabilidade concreta pode aproximar-se da abstrata, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos;
 - ii) Não sendo tal adequado ou suficiente, a CMÉ paga ao promotor uma compensação pecuniária proporcional à diferença entre a edificabilidade concreta e a abstrata.
5. O valor das compensações a aplicar nas situações referidas nas alíneas b) e c) do n.º 4 é estabelecido em regulamento municipal.
6. Não há lugar a compensação quando, respeitando a normativa do PUÉ, a edificabilidade concreta for inferior à abstrata por vontade do proprietário.

Artigo 121º Perequação de edificabilidade excecional em solo rústico

1. A admissão de edificabilidade excecional em solo rústico pode ocorrer através da reclassificação de solo rústico em urbano, nos termos fixados nos artigos 72.º ou 72.º-A do RJGT.

2. Na reclassificação de solo rústico em urbano, 50% da mais-valia resultante - valor do solo urbano subtraído do valor do solo rústico - é afeta ao FMSAU, o que se concretiza da seguinte forma:
 - a) Quando a CMÉ o considere de interesse público, é cedida ao Município parcela com 50% da nova edificabilidade;
 - b) Nas demais situações ocorre compensação monetária, conforme valor a estabelecer em regulamento municipal.

Artigo 122º Perequação de encargos urbanísticos

1. São encargos urbanísticos a disponibilização do solo e a consequente realização de obras de construção e manutenção de infraestruturas, entendidas no sentido lato, incluindo espaços e equipamentos públicos, havendo a distinguir:
 - a) Infraestrutura geral: a que presta um serviço de larga abrangência territorial, nomeadamente vias sem construção adjacente, componentes em alta das redes de infraestruturas, áreas verdes públicas com potencial de utilização supralocal e todos os espaços destinados a equipamentos;
 - b) Infraestrutura local: todas as demais, que irão servir diretamente e sobretudo cada conjunto edificado.
2. São devidos pelos promotores de todas as operações urbanísticas, sistemáticas ou não sistemáticas, encargos urbanísticos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a pré-existente em situação legal.
3. O suportar de encargos urbanísticos pelos promotores concretiza-se através de:
 - a) Execução de infraestruturas locais e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação urbanística, variável em função de pré-existências e de especificidades locais;
 - b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, conforme referido no número 4;
 - c) Cedência de terreno para infraestrutura geral ou compensação pecuniária, conforme referido no número 5.
4. A taxa pelas infraestruturas urbanísticas é fixada em regulamento municipal, seguindo as seguintes orientações:
 - a) Estimativa de custos urbanísticos padrão: custos médios reais de construção inicial da infraestrutura local e de construção inicial da infraestrutura geral, traduzidos em €/ m²stp;
 - b) Fixação para cada UOPG, em €/ m²stp ou em €/ m²Ac (conforme se localize em solo urbano ou rústico), dos encargos padrão a suportar pelos promotores de operações urbanísticas, traduzida em % do custo médio real estimado, assumindo que a % restante será suportada pela CMÉ;
 - c) Abatimento, até ao limite do valor da taxa, do custo das obras referidas na alínea a) do n.º 3 no encargo padrão fixado.
 - d) Ponderação de possíveis incentivos ou agravamentos, função de objetivos expressos de desenvolvimento ou ordenamento.
5. A cedência para infraestrutura geral obedece às seguintes regras:
 - a) Face às disposições do PUÉ a cedência média devida é fixada em:
 - i) Na Cidade, Extramuros e Intramuros: 0,6 m²/ m²stp;
 - ii) No Bairro dos Canaviais: 0,35 m²/ m²stp.
 - b) A cedência efetiva ocorre apenas nos locais para tal necessários, os estabelecidos no PUÉ, ou identificados posteriormente por decisão expressa da CMÉ;
 - c) Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade, conforme alínea b) do n.º 4 do Artigo 120º, a respetiva área é contabilizada como se fosse para infraestrutura geral;

- d) Sendo a cedência efetiva inferior ou superior à cedência média devida, ocorre compensação pecuniária, do promotor à CMÉ ou da CMÉ ao promotor, cujo valor é estabelecido em regulamento municipal.
- 6. As obras de construção em área abrangida por operação de loteamento em vigor estão isentas dos encargos a que se refere o presente artigo.

Seção 2. Outros instrumentos de política de solos

Artigo 123º Identificação

Para além dos instrumentos equitativos relativos a edificabilidade e encargos urbanísticos estabelecidos na Seção 1, são ainda instrumentos de política pública de solos:

- a) A tributação do património imobiliário, com especial impacto na utilização de solo e edifícios e na reabilitação urbana;
- b) A avaliação pública do solo;
- c) A execução programada, nomeadamente as unidades de execução e os consequentes sistemas de execução;
- d) A aquisição de solo pelo município;
- e) A afetação de habitação a um regime de custos controlados;
- f) A constituição e gestão de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 124º Avaliação de solo urbano

- 1. Para efeitos de execução do PUÉ e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de solo urbano considera o quadro legal em vigor, nomeadamente o Código de Expropriações, o Código do IMI e as presentes normas do PUÉ.
- 2. A avaliação de Solo Urbano considera, em concreto:
 - a) A edificabilidade atribuída ao proprietário do prédio pelo PUÉ, sendo que nas áreas sujeitas a perequação esta corresponde à edificabilidade abstrata, estabelecida no Artigo 120º;
 - b) A localização da parcela, conforme coeficiente de localização estabelecido no Código do IMI;
 - c) Os encargos urbanísticos inerentes à edificabilidade, conforme Artigo 121º e regulamentação complementar, a serem deduzidos ao valor da edificabilidade;
 - d) O custo de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Artigo 125º Aquisição de solo pelo Município

- 1. A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis para tal necessários, a qual poderá ser assegurada através de:
 - a) Prévia aquisição pela CMÉ, por via consensual ou expropriativa;
 - b) Parceria entre proprietários e eventualmente com a CMÉ e/ou outros investidores.
- 2. No contexto da alínea a) do número anterior, assim como no contexto da alínea b), neste caso perante a não participação de proprietário(s), a CMÉ deve adquirir não apenas o solo destinado a infraestrutura, mas também o destinado a outros fins, nomeadamente as faixas com edificabilidade que a margem.

Artigo 126º Edificabilidade a afetar a habitação a preço controlado

- 1. Em espaços habitacionais as operações urbanísticas afetam uma parte da edificabilidade a “habitação a preço controlado”, denominação que abrange todos os regimes legais que estabeleçam preços tabelados de venda e aluguer.
- 2. Para cumprimento do número 1:

- a) O número de fogos a preço controlado é, no mínimo, $25\% \times [(E - 400) / 100]$, com o resultado arredondado por defeito, e sendo E a edificabilidade concreta.
- b) Os fogos a preço controlado têm tipologias diversas, com dominância de T3 e T2.
- 3. Gozam de redução de encargos urbanísticos, a estabelecer em regulamento municipal:
 - a) As operações localizadas em espaços habitacionais que destinem um número de fogos a preço controlado superior ao estabelecido em 2 a).
 - b) As operações localizadas em espaços centrais que afetem edificabilidade concreta a habitação a preço controlado.

Artigo 127º Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

- 1. É criado pela CMÉ um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com os objetivos de:
 - a) Operacionalização dos processos perequativos entre os diversos prédios e operações urbanísticas, previstos no presente Plano;
 - b) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento de política municipal de habitação;
 - c) Apoio fundiário e financeiro à concretização do Plano, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística.
- 2. São receitas do FMSAU:
 - a) As cedências de terrenos com edificabilidade e as compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade;
 - b) Outras verbas que a CMÉ lhe decida afetar, eventualmente complementares de fundos estruturais de apoio a projetos de valorização ambiental.
- 3. São encargos do FMSAU:
 - a) Compensar os proprietários com edificabilidade concreta inferior à abstrata e/ou cedência para infraestrutura geral superior à média;
 - b) Contribuir em operações referidas na alínea c) do n.º 1.

CAPÍTULO III. EXECUÇÃO DO PLANO

Secção 1. Orientações

Artigo 128º Execução corrente

- 1. Sendo o Plano executado de forma sistemática e não sistemática, a escolha do processo de execução a adotar em cada caso cumpre as disposições gerais que integram os artigos Artigo 115º e Artigo 118º e o estabelecido neste artigo.
- 2. A edificação em solo urbano deve ser precedida das correspondentes e necessárias infraestruturas e, quando a CMÉ o entenda necessário, de estudo urbanístico demonstrativo do respetivo enquadramento formal e funcional com a envolvente.
- 3. A execução não sistemática ocorre sempre que e apenas quando, para cumprimento dos objetivos do Plano e considerando o estabelecido nos números 1 e 2, a execução sistemática se revele desnecessária.
- 4. Considerado o disposto no número anterior, o licenciamento de uma dada operação urbanística pode ser condicionado a associação entre proprietários, caso em que a CMÉ pode delimitar uma unidade de execução sujeita ao sistema de iniciativa dos interessados.
- 5. No sistema de iniciativa dos interessados aplicam-se, com as devidas adaptações, as orientações estabelecidas nos artigos seguintes, sendo que em princípio a CMÉ nele não participa como investidor.

Artigo 129º Execução sistemática

1. A execução sistemática decorre de programação municipal.
2. A programação de uma operação é inscrita em plano de atividades e, quando justificável, em orçamento municipal, sendo acompanhada, sempre que aplicável, por delimitação de correspondente unidade de execução.
3. A programação de cada operação integra orientações que, obedecendo ao previsto no artigo 56.º, n.º 1 da Lei n.º 31/2014, podem ser estabelecidas de forma faseada, incluindo:
 - a) Uma primeira fase, preliminar, assumindo objetivos, intenções executórias e perspetiva de parceiros a envolver;
 - b) Uma última fase, posterior ao processo de contratualização, expressa em contrato de urbanização.

Artigo 130º Unidades de execução

1. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMÉ e/ou outros promotores.
2. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:
 - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no processo de reparcelamento, conforme estabelecido na Seção 1 do capítulo anterior;
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
3. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações e Artigo 124º do presente regulamento;
 - b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela CMÉ, passando o Município, nestes casos, a participar na associação como proprietário;
 - c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - d) Os imóveis (lotes ou edifícios) criados no âmbito da operação de reparcelamento são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
 - e) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis na exata proporção do respetivo investimento, são efetuadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
4. Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMÉ.

Artigo 131º Encargos urbanísticos nos diversos sistemas de execução

1. O assumir de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do n.º 3 do artigo anterior varia em função do sistema de execução adotado.
2. No sistema de cooperação:
 - a) Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;
 - b) Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;
 - c) A CMÉ pode aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se tal for da vontade dos proprietários.
3. No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da CMÉ, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.

4. No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são, em princípio, da respetiva responsabilidade.

Secção 2. Dos objetivos às ações

Artigo 132º Identificação preliminar de ações

1. O conteúdo do PUÉ assenta nos Desígnios e nos Objetivos enunciados no Artigo 2º, os quais foram base de partida para a identificação de um conjunto de Ações que visa a sua concretização.
2. As Ações são assinaladas na Planta de Orientações Executórias e integram o documento “Programa de execução, modelo perequativo, plano de financiamento”, no qual surgem agrupadas em Programas Temáticos ou em operações integradas, estas incluindo UOPG de Estruturação e Colmatação Urbana e UOPG de Estruturação e Disfrute da Envolvente da Cidade.
3. Para cada uma das ações é formulado o respetivo programa, sugestões executórias e de financiamento e estimativa de custo a suportar pelo Município.
4. Algumas destas Ações são complementadas por Estudo Urbanístico.
5. A listagem e o conteúdo de Ações têm caráter orientador, não vinculativo, constituindo suporte para a elaboração dos Planos de Atividade Municipal.

Artigo 133º Procedimentos

1. Atenta ao processo de transformação do território e às necessidades da população, a CMÉ irá programando as ações que for considerando estratégicas ou prioritárias.
2. A programação visa os objetivos formulados no Artigo 2º, respeita as disposições vinculativas do PUÉ e considera as suas propostas e orientações.
3. O desenvolvimento das ações estratégicas pode assentar em investimento público ou privado, devendo em qualquer caso ser dinamizado e acompanhado pela CMÉ, que para elas deve canalizar o essencial do esforço municipal, de investimento e/ou de dinamização e associação de agentes.
4. Quando concretizáveis através de operações urbanísticas e quando aplicável, estas ações devem ser enquadradas por estudo urbanístico no qual seja dada especial atenção e exigência à qualidade do espaço público e dos edifícios mais marcantes.
5. Sempre que adequado, estas operações são enquadradas em unidade de execução, adotando sistemas de cooperação e/ou de imposição administrativa.

TÍTULO V. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 134º Direitos preexistentes

1. A entrada em vigor da presente alteração ao PUÉ não prejudica direitos preexistentes.
2. Para efeitos do número 1, consideram-se preexistências:
 - a) As atividades, explorações, instalações, edificações ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do plano, não carecessem de licença, aprovação ou autorização, nos termos da Lei;
 - b) Os direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da respetiva vigência, considerando-se como tal os decorrentes de atos de licenciamento, autorizações e comunicações prévias, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura, todos eficazes.
3. Caso as preexistências referidas no número 1 não se conformem com a disciplina do presente Plano, são-lhes admissíveis alterações sem plena conformidade com esta disciplina, desde que não incompatíveis com servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e desde que:
 - a) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas;

- b) Ou, não agravando qualquer das desconformidades, permitam alcançar melhorias quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

Artigo 135º Legalizações

1. São objeto do regime especial de legalização estabelecido no presente artigo as situações relativas a atividades, explorações, instalações, edificações e outras operações fisicamente existentes à data da entrada em deste PUÉ que estejam, a essa data, feridas de ilegalidade.
2. As situações referidas no número anterior podem ser legalizadas, mesmo não cumprindo integralmente as regras estabelecidas pelo PUÉ, desde que cumpram cumulativamente com as seguintes condições:
 - a) As atividades, usos e ocupações se revelem compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança do ambiente, pessoas e bens, tendo em conta a sua localização e a categoria de solo onde se inserem;
 - b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoque prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
 - c) Sejam cumpridas as disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes para o local.
3. A admissibilidade de legalização referida no número 2 deve, quando adequado, ser condicionada a alterações que atenuem a situação de ilegalidade e/ou à realização pelo requerente de obras de melhoria de infraestruturas ou espaço público.

Artigo 136º Remissões

Quando a legislação em vigor ou denominações de entidades mencionada neste regulamento forem alteradas, as remissões que para elas se fazem consideram-se reconduzidas para a nova legislação ou novas denominações ou, caso se trate de revogação ou extinção, deixarão de ter efeito.

Artigo 137º Reserva de solo para infraestruturas

1. O solo destinado a infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, conforme Artigo 122º:
 - a) Deve ser adquirido pela CMÉ, em processo decorrente da sua inserção em unidade de execução ou por aquisição direta;
 - b) Pode ter usos agrícolas ou florestais correntes, enquanto essa aquisição não ocorrer.
2. Caso não tenha ocorrido o referido na alínea a) do número anterior dez anos após a entrada em vigor do PUÉ, o solo destinado a infraestruturas transita automaticamente para:
 - a) A categoria de espaços verde de proteção, quando em solo urbano;
 - b) A categoria dominante de espaço contíguo, quando em solo rústico.

Artigo 138º Norma revogatória

1. A entrada em vigor do PUÉ revoga e substitui, para a área por este abrangida, todas as normas dos demais planos municipais de ordenamento, nomeadamente:
 - a) A anterior versão de Plano de Urbanização de Évora, que a presente revisão vem substituir;
 - b) As disposições do PDM, não obstante o PUÉ com ele genericamente se compaginar.
2. Com a entrada em vigor do PUÉ são revogadas todas as disposições de regulamentos municipais que com ele não se compaginem.

Artigo 139º Regulamentação complementar

1. O PUÉ exige a aprovação de regulamentação municipal complementar que estabeleça:
 - a) O valor das compensações pecuniárias pelo défice ou excesso de edificabilidade, conforme referido nos números 4 e 5 do Artigo 120º e no Artigo 121º;
 - b) O valor dos encargos urbanísticos, conforme previsto no Artigo 122º.

2. A CMÉ deve criar e regulamentar um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, conforme Artigo 127º.

Artigo 140º Vigência

1. O PUÉ entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2. O PUÉ mantém-se em vigor enquanto não for alterado ou revogado.
3. A execução do PUÉ deve ir sendo monitorizada e avaliada, podendo a CMÉ decidir a qualquer momento pela sua alteração ou revisão.