

# Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização da Vila de Mértola

## TÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

#### Objeto e âmbito territorial

### MUNICÍPIO DE MÉRTOLA

Aviso n.º .../2024

#### **Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Mértola**

....., Presidente da Câmara Municipal de Mértola, torna público que, em cumprimento do preceituado no n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atual do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, a Assembleia Municipal de Mértola por deliberação de .... de ..... de 2024, sob proposta da Câmara Municipal de Mértola, de .... de ..... de 2024, aprovou a proposta de alteração do Plano de Urbanização da Vila de Mértola, incluindo o Regulamento, Plantas de Zonamento e Plantas de Condicionantes, que se publicam em anexo, nos termos do artigo 191.º do referido Regime Jurídico. Mais torna público que, nos termos do artigo 94.º do supra citado Regime Jurídico, os elementos documentais do referido Plano ficarão disponíveis, com carácter de permanência e na versão atualizada, no site da internet do Município de Mértola em [www.cm-mertola.pt](http://www.cm-mertola.pt).

... de ..... de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal, .....

#### **Deliberação da Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Mértola**

...., Presidente da Assembleia Municipal de Mértola, Certifica que, em cumprimento do preceituado no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto -Lei n.º 80/2015 de 14 de maio e por proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Mértola, na sua sessão ordinária de ... de ..... de 2024, aprovou, por maioria, com .... (....) votos a favor e .... (....) abstenções, a proposta de alteração do Plano de Urbanização da Vila de Mértola. Mértola, aos .... de ..... de 2024.

O Presidente da Assembleia Municipal, .....

## **Regulamento**

### TÍTULO I

#### **Disposições gerais**

##### Artigo 1.º

#### **Objeto e âmbito territorial**

1 — O Plano de Urbanização da Vila de Mértola, adiante designado por PU, tem por objeto estabelecer as regras de uso, ocupação e transformação do solo, na sua área de intervenção, delimitada na planta de zonamento em anexo. 2 — Este plano revê o Plano de Urbanização da Vila de Mértola ratificado pela Resolução n.º 27/2006, do Conselho de Ministros e publicado no Diário da República, 1.ª série -B, n.º 59, de 23 de março de 2006. 3 — A área do Plano é a que está definida e assinalada na Planta de Zonamento

##### Artigo 2.º

#### **Objetivos**

O PU é um instrumento de natureza regulamentar que tem por objetivo estabelecer os princípios aplicáveis à urbanização, edificação e o regime do uso do solo, definindo modelos de evolução da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos, bem como os parâmetros de aproveitamento do solo e da garantia da qualidade ambiental.

##### Artigo 3.º

#### **Composição do Plano**

1 — Constituem elementos fundamentais do Plano:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento;
- c) Planta de Condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes documentos:

- a) Relatório fundamentando as soluções adotadas;
- b) Programa de Execução e Financiamento das ações municipais previstas;
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Planta da Situação Existente/Limites Atuais e Propostos (com indicação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em Vigor na Área do Plano);
- e) Plantas de identificação do traçado de Infraestruturas Viárias, de Abastecimento de Água, de Saneamento, de Energia Elétrica, de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos na área do plano e de Telecomunicações;
- f) Planta da Estrutura Ecológica;

- g) Planta de Valores Patrimoniais;
- h) Planta de Extrato do PDM (Cartas de Ordenamento e Condicionantes);
- i) Mapa de Ruído.

3 — Os elementos anexos são constituídos por:

- a) Planta de Desenho Urbano.

#### Artigo 4.º

##### **Instrumentos de Gestão Territorial e Legislação Conexa a observar**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares, aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente, regulamentos e planos de ordenamento municipais, nomeadamente os seguintes:

1 — Planos Nacionais:

- a) Carta de Zonas Inundáveis — Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 novembro publicado em Diário da República n.º 270/98, Série I -A de 21 de novembro de 1998 pelo Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território;
- b) Plano Nacional de Política de Ordenamento do Território — Lei n.º 58/2007 de 4 de setembro, na redação em vigor;
- c) Plano Sectorial Rede Natura 2000 — Aprovado pela RCM n.º 115-A/2008;
- d) Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional — Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março na redação em vigor;
- e) Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional — Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação em vigor;
- f) Regime Florestal — Decreto de 24 de dezembro de 1901, publicado no Diário do Governo n.º 296, de 31 de dezembro;
- g) Lei de Bases da Política Florestal — Lei n.º 33/96, de 17 de agosto de 1996;
- h) Regime Jurídico da Urbanização e Edificação — Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de dezembro, na redação em vigor;
- i) Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos — Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março, na redação em vigor;
- j) Regime Jurídico de Parques e Depósitos de Sucata — Decreto-Lei n.º 268/98 de 28 de agosto;
- k) Regime Jurídico do Domínio Hídrico — Decreto-Lei n.º 468/71 de 5 de novembro, na redação em vigor;
- l) Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo — Lei n.º 31/2014, de 30 de maio;
- m) Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — Decreto –Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

- n) Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto — Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do Solo Rústico e do Solo Urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
- o) Regime Jurídico do Saneamento Básico — Decreto-Lei n.º 34021 de 11 de outubro de 1944; Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de agosto;
- p) Regime Jurídico dos Centros Radioelétricos — Decreto-Lei n.º 151-A/2000, de 20 de julho, na redação em vigor;
- q) Regime Jurídico dos Marcos Geodésicos — Decreto-Lei n.º 143/82 de 26 de abril;
- r) Regime Jurídico dos Procedimentos de Avaliação de Impacto na Segurança Rodoviária — Decreto-Lei n.º 138/2010 de 28 de dezembro;
- s) Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas — Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de julho de 1936, na redação em vigor;
- t) Reserva Florestal de Recreio — Resolução n.º 59/2002 de 11 de abril;
- u) Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN) — Lei n.º 34/2015, de 27 de abril;
- v) Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE) — Portaria 1532/2008, de 29 de dezembro;
- w) Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho — de acordo com as especificações estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 124/2006 de 28 de junho, estabelece as medidas e ações estruturais e operacionais relativas à prevenção e proteção das florestas contra incêndios, a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- x) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) — define as regras e orientações técnicas que estabelecem as regras e as medidas para a prevenção e minimização de riscos, em função do nível de perigosidade.

## 2 — Planos Regionais:

- a) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo — Decreto Regulamentar n.º 18/2006 de 20 de outubro;
- b) Plano Regional do Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) — Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010 de 2 de agosto;
- c) Regime Jurídico dos Planos de Ordenamento, Gestão e de Intervenção de Âmbito Florestal — Decreto Regulamentar n.º 18/2006, de 20 de outubro.

## 3 — Planos Locais:

- a) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (RH7) — Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro;
- b) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Vale do Guadiana — Decreto-Lei n.º 161/2004, de 10 de novembro;
- c) Regime das Zonas de Proteção e Elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património Imóvel — Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor;

d) Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico da Vila de Mértola: Diário da República n.º 44/1993 de 22 de março, 2.ª série de 22 de março de 1993, com respetiva alteração publicada a 4 de setembro de 1996, em Diário da República n.º 205 — 2.ª série;

e) Plano Diretor Municipal de Mértola — Resolução de Conselho de Ministros n.º 162/95, de 6 de dezembro;

f) Projeto de Mobilidade Sustentável do Concelho de Mértola — Elaborado pelo Instituto de Dinâmica do Espaço — FCSH/UNL em abril de 2008.

#### Artigo 5.º

#### Definições

Para efeitos do presente Regulamento são consideradas as definições constantes no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, acompanhadas do Quadro n.º 2 Conceitos técnicos, respetiva definição e notas complementares, designadamente as seguintes:

a) Afastamento — distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;

b) Alinhamento — delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;

c) Altura da edificação — dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

d) Área de construção do edifício — 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. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos, (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixa de elevadores) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

e) Área de implantação do edifício (Ai) — área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

f) Área total de construção (Ac) — somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território, devem ser contabilizadas as áreas totais de construção acima e abaixo da cota de soleira. A área total deve ser desagregada em função dos usos;

g) Área total de implantação — somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

h) Cave — piso total ou parcialmente enterrado cujo volume considerado enterrado é definido pelo pavimento do piso imediatamente superior, das faces exteriores das paredes e do terreno natural que envolve a construção, que deve ser superior a 60 % do volume total da cave;

i) Cércea — Dimensão vertical da construção medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do

terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.; Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global do contexto e alinhamentos urbanos. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cêrcea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;

j) Cota de soleira — é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício. Quando o edifício é servido por dois arruamentos e tem entrada a partir de ambos, ou quando tem várias entradas no mesmo arruamento, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal, para efeito de definições da cota de soleira;

k) Empena — é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;

l) Equipamento de utilização coletiva — edificações e espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinado à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

m) Espaços verdes de utilização coletiva — áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;

n) Estrutura ecológica municipal — conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e património natural dos espaços rurais e urbanos;

o) Fachada — é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;

p) Fogo — é uma parte ou totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares, adotando as designações de isolada, geminada ou em banda;

q) Índice de impermeabilização do solo ( $I_{imp}$ ) — é função da ocupação ou revestimento do lote, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ( $\sum A_{imp}$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:

$$I_{imp} = (\sum A_{imp}/A_s) \times 100$$

r) Índice de ocupação do solo ( $I_o$ ) — quociente entre a área total de implantação ( $\sum A_i$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:

$$I_o = (\sum A_i/A_s) \times 100$$

s) Índice de utilização do solo ( $I_u$ ) — é definido pelo quociente entre a área total de construção ( $\sum A_c$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito. Ou seja:

$$I_u = \sum A_c/A_s$$

t) Índice volumétrico (Iv) — quociente entre a volumetria total ( $\Sigma V$ ) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito (m<sup>3</sup>). Ou seja:

$$Iv = \Sigma V / As$$

u) Logradouro — espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;

v) Lote — é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

w) Operações de loteamento — são ações que tenham por objeto ou por defeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento;

x) Operações urbanísticas — operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, minerais ou de abastecimento público de água;

y) Parâmetros de edificabilidade — são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis;

z) Parcela de terreno — é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;

aa) Perequação — consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito;

bb) Plano de Pormenor (PP) — Plano municipal de ordenamento do território (PMOT), que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a conceção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano diretor municipal e do plano de urbanização;

cc) Prédio — parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;

dd) Reabilitação Urbana — forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através de realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

ee) Solo Edificado — solo que se encontra ocupado com edificação, independentemente do seu estatuto jurídico;

ff) Solo Edificável — solo relativamente ao qual é reconhecida aptidão para a edificação por instrumento de gestão territorial em vigor e que ainda não se encontra edificado;

gg) Solo Programado — solo cuja transformação urbanística, prevista no programa de execução de um instrumento de planeamento territorial em vigor, se encontra inscrita no plano de atividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;

hh) Solo Urbanizado — solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva;

ii) Solo Rústico — classificação que visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano;

jj) Solo Urbano — solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreende os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano;

kk) Unidade de Execução — porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;

ll) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) — porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas;

mm) Urbanização — resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas;

nn) Usos de solos — são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;

oo) Zona *Non Aedificandi* — área delimitada em plano onde é interdita qualquer tipo de construção.

## TÍTULO II

### **Servidões e restrições de utilidade pública**

#### Artigo 6.º

#### **Identificação**

Aplicam -se na área do Plano todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, designadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes com grafismo e simbologia própria:

1 — Património Natural:

a) Reserva Ecológica Nacional (REN);

b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

c) Sítios de Importância Comunitária (SIC), Rede Natura 2000;

d) Zona de Proteção Especial do Vale do Guadiana (ZPE) — não se encontra cartografada na Planta de Condicionantes, mas é servidão em toda a extensão do PU;

e) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Vale do Guadiana (POPNVG) — não se encontra cartografada na Planta de Condicionantes, mas é servidão em toda a extensão do PU;

f) Servidões do Domínio Público Hídrico;

g) Áreas Inundáveis;

h) Áreas Ardidas;

i) Risco de Incêndio Florestal;

j) Regime Florestal;

k) Faixa de Gestão de Combustível.

2 — Infraestruturas de Transportes:

a) Servidões Rodoviárias (Infraestruturas de Transporte) — Zona de servidão *non aedificandi* (de acordo com a alínea d) do n.º 8 do artigo 32.º da Lei n.º 34/2015 que aprova o Novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional);

b) Todos os projetos e intervenções que incidam sobre a Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Desclassificadas sob jurisdição da IP, devem respeitar as Normas Técnicas que emanam das entidades competentes e ser previamente sujeitos à sua aprovação.

3 — Infraestruturas Básicas:

a) Linhas de Alta Tensão (Infraestruturas Elétricas);

b) Rede de Saneamento;

c) Abastecimento de Água.

4 — Património Cultural classificado:

a) Castelo de Mértola. Monumento Nacional. Decreto n.º 38 147, DG n.º 4, de 05 -01/1951. Zona Especial de Proteção — Portaria de 16/01/1970, DG 2.ª série, n.º 37, de 13/02/1970;

b) Igreja de Nossa Senhora da Anunciação Matriz de Mértola. Monumento Nacional. Decreto de 16 -06 -1910, DG n.º 136, de 23 -06 -1910. Zona Especial de Proteção — Portaria de 16/01/1970, DG 2.ª série, n.º 37, de 13/02/1970;

c) Ponte de Mértola/Torre do Rio. Monumento Nacional. Decreto de 16 -06 -1910, DG n.º 136, de 23 -06 -1910.

Artigo 7.º

### **Regime aplicável**

Nos terrenos objeto de servidões administrativas ou de restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento e respetivos regimes legais.

Artigo 8.º

## **Aplicação**

1 — As disposições deste regulamento aplicam -se a todas as obras de iniciativa pública e privada na área abrangida pelo Plano e vinculam as entidades públicas e os particulares.

2 — Em todas as situações não expressamente previstas neste Regulamento e nos demais elementos escritos e desenhados do Plano, aplica -se o disposto no Plano Diretor Municipal, o Plano de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico da Vila de Mértola e disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento urbanístico e das edificações.

### **Artigo 9.º**

#### **Limitações à construção por risco de cheias**

1 — A cota de segurança em cheias críticas tem como referência o traçado na planta de zonamento e a cota 22, enquanto outra não for definida pela Administração Central pelo que não são permitidas novas construções permanentes em que a soleira das áreas habitáveis esteja abaixo daquela cota.

2 — É permitida a utilização de construções existentes abaixo da cota 22, e construções para fins ligados ao melhoramento paisagístico do espaço envolvente e com uso sazonal. Tais ações carecem de licenciamento ao abrigo da legislação em vigor.

3 — Tem de ser dada especial atenção à construção de caves e estacionamento subterrâneos nas imediações das linhas de água, assegurando que estas não possam ser inundadas.

4 — Em tudo o que estiver omissa aplica -se a legislação em vigor.

### **Artigo 10.º**

#### **Limitações à construção por risco de acidentes industriais**

Será garantida a existência de perímetros de segurança nas zonas industriais relativamente às áreas residenciais e vias de comunicação (estas faixas poderão ser arborizadas com uma largura mínima de 10 m).

### **Artigo 11.º**

#### **Segurança Contra Risco de Incêndio**

1 — Os edifícios a construir e sujeitos a obras de alteração e reconstrução deverão respeitar a legislação aplicável no que concerne a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício ao fogo e contenção de fontes de ignição nos edifícios e acessos, constantes na Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, antes referida.

2 — Deverão ser implementadas medidas de redução do risco de incêndio florestal, de acordo com a legislação em vigor aplicável.

3 — No âmbito da programação, execução e implantação de operação urbanística serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, de acordo com a legislação em vigor, antes referida.

### **Artigo 12.º**

#### **Rede de Distribuição de Água**

O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deve ser assegurado por hidrantes exteriores, alimentados pela rede de distribuição pública. A localização dos hidrantes exteriores deve respeitar todas as normas técnicas e legislação aplicável.

#### Artigo 13.º

##### Rede de Infraestruturas Elétricas

1 — Será necessário manter as faixas de proteção às linhas de média tensão aéreas existentes dentro da área em análise.

2 — Caso venham a ser necessários outros postos de transformação de serviço público, para além dos atualmente existentes, motivados pelo surgimento de novas áreas urbanas ou industriais, a sua ligação à rede de MT a 15 kV será definida em função da sua localização, bem como das potências associadas a essas expansões.

3 — As redes de média tensão e de distribuição em baixa tensão (domiciliária e iluminação pública) que vierem a ser estabelecidas para as expansões urbanas previstas e para substituição das existentes, deverão ser do tipo subterrâneo e adotar a topologia e normalização de soluções técnicas e materiais em vigor na EDP Distribuição.

4 — Os futuros postos de transformação a instalar na área do Plano, deverão ter alimentação subterrânea com topologia a definir quando da apresentação dos projetos de infraestruturas elétricas, a serem elaborados segundo diretrizes a indicar pelos serviços do Operador da Rede de Distribuição.

5 — De acordo com a legislação aplicável, serão da responsabilidade dos correspondentes Promotores, os encargos assim como a execução dos projetos e o fornecimento e montagem das infraestruturas elétricas necessárias ao abastecimento de energia elétrica às novas áreas urbanas decorrentes da implementação deste Plano de Urbanização, bem como de intervenções nas atualmente existentes. Deverá constar do processo e dele fazer parte integrante, uma planta contendo o registo de todas as infraestruturas elétricas de serviço público existentes na área a intervir, as quais, se não puderem ser conciliadas com a solução de implantação prevista no projeto de arquitetura, deverão ser objeto de desvio e reacondicionamento, no âmbito do respetivo projeto de infraestruturas elétricas.

### TÍTULO III

#### **Uso do solo**

#### CAPÍTULO I

#### **Disposições gerais**

#### Artigo 14.º

#### **Classificação do Solo**

A conceção geral da organização urbana foi feita a partir da definição da rede viária estruturante, da localização de equipamentos de uso e interesse coletivo e da definição de um zonamento para a localização das diversas funções urbanas. A classificação do solo para efeitos de zonamento foi definida através de categorias operativas e funcionais, de acordo com a legislação constante no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, que a seguir se identificam:

### 1 — Solo Urbano:

a) Espaços Centrais: i) Núcleo Histórico (NH) — Área integrada no Plano de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico da Vila de Mértola;

b) Espaços Residenciais:

i) Urbano a Consolidar e Recuperar (Ucr) — Solo urbano a consolidar e reabilitar com um índice de construção médio;

ii) Urbano Consolidado (Ucs) — Solo consolidado urbano com um índice de construção médio;

iii) Urbano a Consolidar Nível 1 (Uac 1) — Solo urbano a consolidar com índice de construção médio;

iv) Urbano a Consolidar Nível 2 (Uac 2) — Solo urbano a consolidar com índice de construção médio para a localização exclusiva de habitação;

c) Espaços de Atividades Económicas:

i) Espaços para Equipamento, Comércio e Serviços — Solo para a localização exclusiva de equipamentos, comércio e/ou serviços (Subzona A e B);

d) Espaços de Uso Especial:

i) Sítios Arqueológicos (SA) — Espaços e/ou construções identificadas como património arqueológico;

ii) Espaços de Equipamento — Espaços destinados à instalação de equipamentos públicos (Subzona A e B);

iii) Espaços para Equipamentos Propostos — Solo para a localização exclusiva de equipamentos de utilização coletiva públicos e/ou privados, com os seguintes usos possíveis:

A) Equipamento Turístico e Hoteleiro (Subzona A1);

B) Equipamento Hoteleiro, Cultural e Serviços (Subzona A2).

### 2 — Espaços Verdes Principais e Secundários:

a) Espaço Verde Principal de Enquadramento (EVP 1);

b) Espaço Verde Principal de Proteção (EVP 2);

c) Espaço Verde Secundário Existente (EVS 1);

d) Espaço Verde Secundário Programado (EVS 2).

### 3 — Solo Rústico:

a) Espaços Agrícolas (SR 1);

b) Espaços Florestais (SR 2);

c) Espaços Naturais e Paisagísticos (SR 3).

### 4 — Espaços Canais:

a) Espaços Canais Viários Existentes:

- i) Perfil de Nível 1 — Estradas Nacionais;
  - ii) Perfil de Nível 2 — Arruamentos urbanos;
- b) Espaços Canais Viários Propostos:
- i) Perfil Pedonal;
  - ii) Perfil de Nível 1;
  - iii) Perfil de Nível 2;
  - iv) Perfil de Nível 3;
  - v) Perfil de Nível 4.

#### Artigo 15.º

#### **Disposições Comuns**

- 1 — O espírito urbano comunitário deve refletir -se na conceção arquitetónica das novas edificações, especialmente nas frentes com os arruamentos e zona ribeirinha.
- 2 — As novas edificações devem relevar o carácter arquitetónico da região em que se inserem e considerar na sua conceção espaços de logradouro, que contribuam para uma melhor adequabilidade da sua implantação topográfica e embelezamento da paisagem urbana.
- 3 — Os edifícios destinados a habitação coletiva serão projetados em conformidade com as seguintes disposições:
  - a) Cada um dos conjuntos em banda será submetido a um projeto global que garanta a sua unidade volumétrica;
  - b) Nos edifícios onde se prevejam volumes no terraço, tais como casas de máquinas, estes serão incorporados, total ou parcialmente, e dispostos de forma regular e disciplinada no conjunto edificado;
  - c) Fica interdita a construção de andares recuados para além da cêrcea máxima definida em coberturas de quaisquer construções, bem como o encerramento de varandas;
  - d) Os estendais de roupa devem ficar inseridos dentro da área de cada fogo, sendo interdita a sua exposição nos planos das fachadas.
- 4 — Os edifícios destinados a habitação serão projetados de modo a formar uma composição arquitetónica homogénea que apresentem continuidade num dado arruamento embora seja de admitir soluções arquitetónicas diferentes em prédios seguidos. Aplicam -se para as habitações unifamiliares as mesmas condições das alíneas b), c) e d) do número anterior.
- 5 — Nos edifícios destinados ao uso habitacional, é interdita a construção ou instalação de letreiros, anúncios comerciais ou qualquer outra forma de publicidade em qualquer parte das novas edificações ou terreno dos lotes, salvo os anúncios obrigatórios previstos em lei ou anúncios de venda ou aluguer do prédio.
- 6 — O conceito de dupla frente urbana deve ser observado na composição das fachadas e na conceção dos espaços de habitação, comércio e serviços, de modo que em nenhum caso fiquem

diretamente expostas sobre as fachadas elementos dissonantes como: estendais de roupa, antenas, aparelhos eletromecânicos, condutas de ventilação e outros equipamentos do género.

7 — A colocação de antenas parabólicas e painéis solares em coberturas visíveis, deve privilegiar a instalação desses equipamentos em terraços ou logradouros, devidamente protegidos de modo que estes elementos não sejam visíveis dos principais pontos de observação panorâmicos da localidade ou das vias públicas com exceção dos casos previstos na legislação específica.

8 — Fica expressamente interdito ter ou guardar nos lotes ou nas construções qualquer classe de animais, quando a sua posse servir para desenvolver atividade lucrativa, desportiva ou causar prejuízo para o conforto, segurança e saúde pública.

9 — Os muros de vedação ou marcação dos limites dos logradouros com as frentes do arruamento terão uma altura máxima de 1,50 metros;

10 — Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, cujos parâmetros de dimensionamento são os que estiverem na legislação em vigor.

11 — As redes de telecomunicações e as redes elétricas de média tensão e de distribuição em baixa tensão — doméstica e iluminação pública — que vierem a ser estabelecidas para as expansões urbanas previstas e para substituição das existentes, devem ser obrigatoriamente do tipo subterrâneo e adotar a topologia e normalização das soluções técnicas e materiais em vigor.

12 — Os futuros postos de transformação a instalar na área do Plano, terão alimentação subterrânea com topologia a definir quando da apresentação dos projetos de infraestruturas elétricas de abastecimento domiciliário ou de iluminação pública.

## CAPÍTULO II

### **Solo urbano**

#### SECÇÃO 1

#### **Espaços Centrais**

#### CATEGORIA 1

#### **Núcleo Histórico da Vila de Mértola**

#### Artigo 16.º

#### **Núcleo Histórico (NH)**

1 — Os parâmetros urbanísticos a observar no núcleo histórico da Vila de Mértola (NH) estão sujeitos ao definido pelo Plano de Salvaguarda, publicado no Diário da República 2.ª série, n.º 44 de 22 de março de 1993, e respetiva alteração publicada no Diário da República 2.ª série, n.º 205 de 4 de setembro de 1996.

2 — As operações urbanísticas no Núcleo Histórico ficam sujeitas a parecer dos serviços da administração do património cultural no que respeita às implicações arqueológicas das intervenções.

3 — As operações urbanísticas em imóveis classificados e nas suas zonas de proteção ficam, igualmente, sujeitas a parecer dos serviços da administração do património cultural e à legislação em vigor.

## SECÇÃO 2

### Espaços Residenciais

#### CATEGORIA 1

#### Urbano a Consolidar e Recuperar (Ucr)

#### Artigo 17.º

#### Ucr

1 — Os parâmetros urbanísticos a observar na Ucr para construção nova são os definidos no quadro seguinte.

#### QUADRO 1

#### Parâmetros Urbanísticos

USO/FUNÇÃO	Habitação, Comércio, Serviços, Turismo.
Número de pisos	2 pisos acima da cota de soleira/1 piso abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	6,50m
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:
Io bruto / Io ao lote	0,70 / 0,80
Iu bruto / Iu ao lote	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.
Iimp ao lote	0,85

2 — Para as construções existentes são permitidas ampliações de acordo com os parâmetros urbanísticos do Quadro 1, definindo -se a banda contínua como tipologia predominante das edificações.

3 — Independentemente dos valores definidos no Quadro 1, é admitido para as construções existentes uma área total de construção ao lote mínima de 100m<sup>2</sup>, ou pela aplicação do Índice de utilização (Iu), é admitido um valor mínimo de construção de 200m<sup>2</sup>.

4 — Nas operações urbanísticas a realizar para esta categoria de espaço, deverá ser prevista uma ou várias bolsas de estacionamento que perfaçam no seu total 40 lugares de estacionamento, contabilizando-se para o efeito os lugares de cedência para utilização pública.

5 — Lugares de estacionamento por construção nova:

a) Habitação:

i) 1 lugar por fogo com área bruta de construção inferior a 120 m<sup>2</sup> ;

ii) 2 lugares por fogo com área bruta de construção entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup> ;

iii) 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m<sup>2</sup> ;

iv) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

b) Comércio:

i) 1 lugar por cada 60 m<sup>2</sup> de área de construção; comercial para estabelecimentos inferiores a 1000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

ii) 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

iii) 1 lugar por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos superiores a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e cumulativamente 1 lugar para veículos pesados por 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

c) Serviços:

i) 1 lugares por cada 60 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços, em estabelecimentos inferiores a 500 m<sup>2</sup>;

ii) 1,5 lugares por cada 60 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços, em estabelecimentos superiores a 500 m<sup>2</sup>;

iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

d) Turismo:

i) 1 lugar por quarto em unidades hoteleiras;

ii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

## CATEGORIA 2

### Urbano Consolidado (Ucs)

Artigo 18.º

#### Ucs

1 — Os parâmetros urbanísticos a observar na Ucs para construção nova são os definidos no quadro seguinte.

## QUADRO 2

### Parâmetros Urbanísticos

USO/FUNÇÃO	Habitação, Comércio, Serviços, Turismo.
Número de pisos	2 pisos acima da cota de soleira/2 pisos abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	Alinhamento pela cércea média do arruamento
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:
Io bruto / Io ao lote	0,70 / 0,80
Iu bruto / Iu ao lote	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.
Iimp ao lote	0,80

2 — Para as construções existentes são permitidas ampliações de acordo com os parâmetros urbanísticos do Quadro 2, definindo -se a banda contínua como tipologia predominante das edificações.

3 — Independentemente dos valores definidos no Quadro 2, é admitido para as construções existentes uma área total de construção ao lote mínima de 100 m<sup>2</sup>, ou pela aplicação do lu é admitido um valor mínimo de construção de 200m<sup>2</sup>.

4 — Para situações de duas frentes de arruamento no caso de pisos abaixo da cota de soleira o lu bruto e o lu ao lote são respetivamente de 1,80 e 2,00.

5 — O Equipamento Administrativo assinalado nesta zona é destinado aos serviços camarários da Vila de Mértola tendo em conta os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) n.º de Pisos — 3 pisos;

b) lo ao lote — 0,80;

c) lu ao lote — 1,50.

6 — Independentemente dos valores definidos no Quadro 2 é admitido para as construções existentes no alinhamento do lado orientado a Nordeste da Avenida Aureliano Fernandes a ampliação de um piso, ou seja, o total de rés do chão mais dois pisos.

7 — Nas operações urbanísticas a realizar para esta categoria de espaço, nas imediações do Quartel de Bombeiros e Parque de Feiras, deverá ser prevista uma ou várias bolsas de estacionamento para automóveis pesados que perfaçam no seu total 5 lugares de parqueamento, contabilizando-se para o efeito os lugares de cedência para utilização pública.

8 — Lugares de estacionamento:

a) Para habitação nova: 1 lugar no lote por fogo até 120 m<sup>2</sup> área bruta de construção;

b) Para novo comércio e serviços: 2 lugares no lote por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção mais 1 lugar na rua por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

c) Para turismo: 1 lugar por quarto em unidades hoteleiras, aplicando-se nos restantes casos o previsto na alínea b) anterior. Exceção -se desta condição, os casos em que se verifique a existência de valores arqueológicos e/ou patrimoniais que, validados por entidade competente, devam ser mantidos, preservados, ou ser objeto de enquadramento museológico.

### CATEGORIA 3

#### Urbano a Consolidar Nível 1 (Uac 1)

Artigo 19.º

#### Uac 1

1 — Os parâmetros urbanísticos a observar na Uac 1 para construção nova são os definidos no quadro seguinte.

### QUADRO 3

#### Parâmetros Urbanísticos

USO/FUNÇÃO	Habitação, Comércio, Serviços e Turismo.
Número de pisos	2 pisos acima da cota de soleira/1 piso abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	6,50m
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:

Io bruto / Io ao lote	0,70 / 0,80
Iu bruto / Iu ao lote	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.
Iimp ao lote	0,80

2 — Para as construções existentes são permitidas ampliações de acordo com os parâmetros urbanísticos do Quadro 3, definindo -se a banda contínua como tipologia predominante das edificações.

3 — Independentemente dos valores definidos no Quadro 3, é admitido para as construções existentes uma área total de construção ao lote mínima de 100 m<sup>2</sup>, ou pela aplicação do Iu é admitido um valor mínimo de construção de 200m<sup>2</sup>.

4 — Lugares de estacionamento por construção nova:

a) Habitação:

- i) 1 lugar por fogo com área bruta de construção inferior a 120 m<sup>2</sup>;
- ii) 2 lugares por fogo com área bruta de construção entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;
- iii) 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m<sup>2</sup>;
- iv) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

b) Comércio:

- i) 1 lugar por cada 60 m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos inferiores a 1000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- ii) 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- iii) 1 lugar por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos superiores a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado por 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

c) Serviços:

- i) 1 lugares por 60 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços em estabelecimentos inferiores a 500 m<sup>2</sup>;
- ii) 1,5 lugares por 60 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços em estabelecimentos superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público;

d) Turismo:

- i) 1 lugar por quarto em unidades hoteleiras,
- ii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

5 — Nas operações urbanísticas a realizar para esta categoria de espaço, deverá ser prevista uma ou várias bolsas de estacionamento para veículos pesados na zona nascente da Avenida Aureliano Fernandes, com capacidade mínima de 5 lugares de estacionamento.

6 — A distância entre a Estrada Nacional 122 Desclassificada e os espaços residenciais envolventes deverá ser suficiente para garantir o cumprimento da legislação de ruído.

#### CATEGORIA 4

#### **Urbano a Consolidar Nível 2 (Uac 2)**

Artigo 20.º

#### **Uac 2**

1 — Os parâmetros urbanísticos a observar na Uac 2 para construção são os definidos no quadro seguinte.

#### QUADRO 4

#### **Parâmetros Urbanísticos**

USO/FUNÇÃO	Habitação Unifamiliar
Número de pisos	1 piso acima da cota de soleira/2 piso abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	4,50m
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:
Io bruto / Io ao lote	0,60 / 0,70
Iu bruto / Iu ao lote	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.
Iimp ao lote	0,80

2 — Tipologias das edificações: banda contínuo, geminadas ou isoladas.

3 — Os lotes a constituir de novo terão uma área máxima de 1000 m<sup>2</sup>, admitindo -se uma variação de 10 % nesse valor, para ajustamento de cadastro ou adaptação da sua geometria.

4 — Independentemente do valor obtido pela aplicação do Io, é admitido um valor mínimo de implantação de 100 m<sup>2</sup>.

5 — Independentemente do valor obtido pela aplicação do Iu, é admitido um valor mínimo de construção de 200 m<sup>2</sup>.

6 — Não são permitidas ampliações em anexos adjacentes à construção principal.

7 — Lugares de estacionamento para construção nova:

a) Habitação:

i) 1 lugar por fogo com área bruta de construção inferior a 120 m<sup>2</sup>;

ii) 2 lugares por fogo com área bruta de construção entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;

iii) 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m<sup>2</sup>;

iv) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

b) Comércio:

i) 1 lugar por cada 60m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos inferiores a 1000m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

ii) 1 lugar por cada 50m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos de 1000m<sup>2</sup> a 2500m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

iii) 1 lugar por cada 30m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos superiores a 2500m<sup>2</sup> de área bruta de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado por 200m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

c) Serviços:

i) 1 lugar por cada 60m<sup>2</sup> de área de construção para serviços em estabelecimentos inferiores a 500m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

ii) 1,5 lugares por cada 60m<sup>2</sup> de área de construção para serviços em estabelecimentos superiores a 500m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.

8 — A distância entre a Estrada Nacional 122 Desclassificada e os espaços residenciais envolventes deverá ser suficiente para garantir o cumprimento da legislação de ruído.

SECÇÃO 3

**Espaços de Atividades Económicas**

CATEGORIA 1

**Espaços para Equipamento, Comércio e Serviços**

Artigo 21.º

**Subzona A — Parque Empresarial**

1 — As intervenções no atual Parque Industrial, que se propõem converter em Parque Empresarial, ficarão abrangidas por um Projeto de Loteamento com o objetivo de alavancar a formação de uma nova centralidade urbana.

2 — Os parâmetros urbanísticos a observar no Projeto de Loteamento desta Subzona A, têm como referência os definidos no quadro seguinte, com exceção dos lotes na zona mais a Este do Projeto de Loteamento e a na parte sul da Rua Florbela Espanca, os quais terão um Io ao Lote de 1.

QUADRO 5

**Parâmetros Urbanísticos**

USO/FUNÇÃO	Equipamento, Comércio, Serviços e Industria
Número de pisos	2 pisos acima da cota de soleira/1 piso abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	9,0 m
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:
Io bruto / Io ao lote	0,60 / 0,80

Iu bruto / Iu ao lote	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.
Iimp ao lote	0,80

3 — Para as construções existentes são permitidas ampliações de acordo com os parâmetros urbanísticos do Quadro 5 anterior.

4 — A construção do Equipamento nesta zona fica sujeita aos parâmetros urbanísticos a definir em sede de Projeto de Loteamento e à prévia desafetação do Regime Florestal.

5 — Nas operações urbanísticas a realizar para esta categoria de espaço, deverá ser prevista uma ou várias bolsas de estacionamento que perfaçam 40 lugares de estacionamento, contabilizando-se para o efeito os lugares de cedência para utilização pública.

6 — Lugares de estacionamento por construção nova:

a) Comércio:

i) 1,5 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área de construção comercial, para estabelecimentos inferiores a 1000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

ii) 1,5 lugar por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção comercial, para estabelecimentos de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

iii) 2 lugares por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção comercial, para estabelecimentos superiores a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado por 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

b) Serviços e Indústria:

i) 1,5 lugares por cada 60 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços, em estabelecimentos inferiores a 500 m<sup>2</sup>;

ii) 1,5 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços, em estabelecimentos superiores a 500 m<sup>2</sup>;

iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

#### Artigo 22.º

#### **Subzona B — Área programada para Equipamento, Comércio e Serviços**

1 — As intervenções nesta zona, em lote não constituído, ficam sujeitas à elaboração de um Plano de Pormenor ou Projeto de Loteamento.

2 — Os parâmetros urbanísticos a observar nas operações urbanísticas nos lotes constituídos em sede de Plano de Pormenor ou Operação de Loteamento desta Subzona B, têm como referência os indicados no quadro seguinte.

#### QUADRO 6

#### **Parâmetros Urbanísticos**

USO/FUNÇÃO	Equipamento, Comércio e Serviços.
------------	-----------------------------------

Número de pisos	2 pisos acima da cota de soleira/1 piso abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	9,0m
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:
Io bruto	0,70
Iu bruto	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.

3 — O Equipamento Administrativo assinalado nesta zona é destinado a equipamento ou serviços públicos e pode ser ampliado tendo em conta os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) N.º de Pisos — 2 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira;
- b) Iu bruto e o Iu ao lote são respetivamente de 1,80 e 2,00;
- c) Io bruto e o Io ao lote são respetivamente de 0,90 e 1,00.

4 — Nas operações urbanísticas a realizar para esta categoria de espaço, deverá ser prevista a existência de estacionamento automóvel, prevendo-se para esta categoria de espaço a capacidade mínima de 80 + 80 lugares de parqueamento, contabilizando-se para o efeito os lugares de cedência para utilização pública e os existentes.

5 — Lugares de estacionamento por construção nova:

a) Comércio:

- i) 1,5 lugares por cada 50 m<sup>2</sup> de área de construção comercial para estabelecimentos inferiores a 1000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- ii) 1,5 lugares por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção comercial, para estabelecimentos de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- iii) 2 lugares por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção comercial, para estabelecimentos superiores a 2500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado por 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;

b) Serviços:

- i) 1 lugares por cada 60 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços, em estabelecimentos inferiores a 500 m<sup>2</sup>;
- ii) 1,5 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços, em estabelecimentos superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.

6 — Para as habitações e operações de loteamento com este uso existentes, prevê-se a possibilidade de ampliação da área de construção do edifício até 10%.

#### SECÇÃO 4

#### **Espaços de Uso Especial**

#### CATEGORIA 1

## Sítios Arqueológicos (SA1)

Artigo 23.º

### Sítios e Achados Arqueológicos

1 — As intervenções nos Imóveis Classificados, Sítios Arqueológicos e Imóveis Propostos para Classificação de Interesse Municipal, identificados na Planta de Zonamento, estão sujeitas à aplicação das normativas legais em vigor bem como dos graus de proteção com as respetivas normas de salvaguarda, a que se referem as alíneas do n.º 2 seguinte, para além do que vier estipulado na Carta de Lisboa sobre Reabilitação Urbana Integrada, de outubro de 1995, designadamente no artigo 1.º, da alínea e) à j);

2 — Para a área do presente Plano foram definidas zonas de sensibilidade arqueológica às quais correspondem os seguintes graus de proteção com as respetivas normas de salvaguarda, indicadas nas plantas de Valores Patrimoniais:

a) Zona A — Área abrangida pelo Plano de Salvaguarda — Medidas de minimização arqueológica a aplicar de acordo com o expresso no artigo 12.º do presente Regulamento;

b) Zona B — Via romana Mértola -Beja — Zona *non aedificandi*, à exceção dos troços de atravessamento das vias propostas em Plano, casos em que se deverá proceder ao acompanhamento arqueológico desses trabalhos;

c) Zona C — Todas as intervenções, projetos ou operações urbanísticas que envolvam afetação do solo e subsolo ficam condicionadas a escavação arqueológica prévia, devendo as referidas intervenções, projetos ou operações urbanísticas ser compatibilizadas com a salvaguarda dos vestígios arqueológicos que possam vir a ser encontrados;

d) Zona D — Todas as intervenções, projetos ou operações urbanísticas que envolvam afetação do solo e subsolo estão sujeitas a acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de minimização em função da avaliação dos elementos encontrados.

3 — Perante o eventual aparecimento de vestígios arqueológicos salientam -se os seguintes procedimentos:

a) O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas na área de intervenção do presente Plano não abrangida pelo zonamento referido no n.º 1 obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Mértola e aos serviços da administração do património cultural;

b) Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no n.º 2 anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79 da Lei n.º 107/2001, que estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural;

c) O prazo de validade das licenças ou comunicações prévias de operações urbanísticas, suspende -se pelos motivos indicados no n.º 2 anterior, a partir do momento da comunicação do aparecimento dos vestígios arqueológicos às entidades competentes e durará até à decisão administrativa sobre as alterações a introduzir em obra ou sobre as alterações à licença concedida.

4 — Os Imóveis Propostos neste plano para Classificação de Interesse Municipal, e identificados na Planta de Zonamento e Planta de Valores Patrimoniais Imóveis, são os seguintes: Capela o

Senhor do Calvário; Capela de N.ª Sr.ª da Conceição; Cineteatro Marques Duque; Cruzeiro; Ermida de N.ª Sr.ª das Neves; Igreja da Misericórdia; Igreja da N.ª Sr.ª da Assunção; Moinho das Azenhas; Passos; Torre do Relógio; Antigos Celeiros EPAC; Ponte sobre a Ribeira Oeiras; Edifício do antigo Tribunal; Convento de São Francisco

## CATEGORIA 2

### **Espaços de Equipamento**

#### Artigo 24.º

#### **Subzona A — Equipamento — Atividades de Comércio Ambulante e Pavilhão Multiusos**

1 — Propõe-se a requalificação em termos de desenho urbano e enquadramento paisagístico com os seguintes objetivos do ordenamento e realocação dos lugares de terreiro, e a criação de infraestruturas de apoio à atividade de comércio ambulante a integrar em espaço público.

2 — Nesta Subzona, é permitido a construção de um espaço multiuso com instalação de estacionamento automóvel integrado considerando os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) N.º de Pisos: 1 acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira;

b) Io ao lote: 0,15 c) Iu ao lote: 0,30.

3 — Nas operações urbanísticas a realizar para esta categoria de espaço, deverá ser prevista a existência de estacionamento automóvel, prevendo-se para esta categoria de espaço a capacidade mínima de 70 lugares de estacionamento, podendo ser em subterrâneo.

4 — Nesta Sub-zona admite-se igualmente o estacionamento temporário de autocarros, sendo que tal não poderá ocorrer durante os períodos de feira. Quando permitido, o estacionamento dos veículos em questão deverá sempre respeitar uma disposição longitudinal ou em espinha, mantendo uma distância mínima de 40 metros de segurança ao Pavilhão Multiusos, que garanta um adequado e digno uso dos espaços exteriores que o envolvem.

#### Artigo 25.º

#### **Subzona B — Parque Urbano e Desportivo Municipal**

1 — Área urbana destinada a atividades lúdicas, de recreio e lazer, a sujeitar a regulamento municipal próprio.

## CATEGORIA 3

### **Espaços para Equipamentos Propostos**

#### Artigo 26.º

#### **Subzona A1 — Solo para Equipamento Turístico e Hoteleiro**

1 — Nesta Subzona, designada no local por Cerca do Convento de São Francisco, são estabelecidas as seguintes condições de edificabilidade:

a) É permitida a reconstrução e/ ou recuperação de edifícios segundo as implantações de ruínas existentes, respeitando a traça arquitetónica original;

b) Nos casos da alínea anterior é autorizado o aumento da área bruta da construção justificada por razões de salubridade e espaço habitável essencial aos requerentes, até 20 % da área existente;

c) Não é permitida a edificação de estruturas permanentes nas áreas aptas para a agricultura;

d) É permitida a construção, em bloco, de edificações novas destinadas ao serviço e alojamento para turistas na área assinalada na Planta de Zonamento para tal e nas seguintes condições:

i) N.º de Pisos: 2 pisos;

ii) Io bruto de 0,08 considerado em função da área assinalada na Planta de Zonamento, numa área estimada em 21.335 m<sup>2</sup> . 2 — Por cada quarto de alojamento hoteleiro, será garantido um lugar de estacionamento automóvel.

3 — As ações de edificabilidade não devem prejudicar as condições de habitat da colónia de peneireiros -da -torre (Falco naumanni) aí existente. As intervenções nesta área de salvaguarda devem assegurar a instalação de nichos/ninhos de abrigo para a referida espécie animal, sendo sujeitas a autorização da comissão diretiva do PNVG, nos termos do regulamento do respetivo Plano de Ordenamento.

#### Artigo 27.º

#### **Subzona A2 — Solo para Equipamento Hoteleiro/ Cultural/Serviços**

1 — A intervenção nesta área urbana do Além Rio deve constituir um fator relevante para estabelecer uma relação espacial desta parte da Vila com o núcleo histórico no respeito pela complementaridade funcional entre estas duas zonas urbanas.

2 — Nesta Zona, a reabilitação arquitetónica do antigo Silo da EPAC, como espaço cultural e/ou equipamento hoteleiro, constitui o objetivo de enriquecer o património arquitetónico da vila. A sua ampliação obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Cércea Máxima: 12 metros;

b) N.º de Pisos: 3 acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira;

c) Io ao lote: 1,00; d) Iu ao lote: 3,00.

3 — Os parâmetros urbanísticos para outras novas construções são os definidos no quadro seguinte.

#### QUADRO 7

#### **Parâmetros Urbanísticos**

USO/FUNÇÃO	Equipamento Hoteleiro/Cultural/Serviços
Número de pisos	3 pisos acima da cota de soleira/1 piso abaixo da cota de soleira ou os que forem necessários para atingir a cota de fundação.
Cércea máxima	9,5m
COEFICIENTES:	ÍNDICES URBANÍSTICOS:
Io bruto / Io ao lote	0,60 / 0,70
Iu bruto / Iu ao lote	Índice resultante da multiplicação do Io bruto / Io ao lote, pelo número de pisos obtido.
Iimp ao lote	0,80

4 — No caso de opção pela demolição do Silo da antiga EPAC, aplicam -se para o local os parâmetros urbanísticos do Quadro 7 anterior.

5 — Nas operações urbanísticas ou Planos de Pormenor a realizar para esta categoria de espaço, deverá ser prevista uma ou várias bolsas de estacionamento que perfaçam no seu total 40 lugares de parqueamento, contabilizando-se para o efeito os lugares de cedência para utilização pública.

### CAPÍTULO III

#### **Espaços verdes**

##### Artigo 28.º

##### **Objetivos**

1 — A Estrutura Ecológica pretende promover a ligação ecológica, funcional, cultural e formal do espaço urbano e rural e assume -se como base essencial para o desenvolvimento sustentável da vila de Mértola.

2 — A Estrutura Ecológica proposta define espacialmente as componentes ecológicas e culturais que constituem a paisagem e estabelece critérios de atuação ao nível do planeamento e da gestão do território.

##### Artigo 29.º

#### **Classificação da Estrutura Verde Urbana**

A Estrutura Verde Urbana é constituída pelas categorias de espaços verdes urbanos, principais e secundários, que a seguir se designam.

1 — Espaço Verde Principal (EVP):

a) Espaço Verde Principal de Enquadramento (EVP 1) constituído por espaço verde de enquadramento e proteção das áreas edificadas. São áreas *non aedificandi*, à exceção da construção de caminhos pedonais ou zonas de estadia, desde que seja garantida identidade paisagística com o espaço em que se inserem;

b) Espaço Verde Principal de Proteção (EVP 2) constituído por espaços verdes ribeirinhos de enquadramento e proteção às áreas edificadas. São áreas *non aedificandi*, à exceção das seguintes intervenções: área reservada para construção de ponte pedonal a ligar o Núcleo Histórico ao Além -Rio; área reservada para construção de caminhos pedonais; a construção de infraestruturas de apoio em construção amovível com área não superior a 50 m2 e instalação de infraestruturas técnicas de apoio à ETAR; construção de estruturas de apoio à navegabilidade e acessibilidade ao rio.

2 — Espaço Verde Secundário (EVS):

a) Espaço Verde Secundário Existente (EVS 1) corresponde aos espaços verdes articulados com as infraestruturas viárias propostas ou atualmente existentes;

b) Espaço Verde Secundário Programado (EVS 2) corresponde aos espaços verdes ajardinados articulados com zonas de habitação, comércio, serviços e/ou equipamentos.

##### Artigo 30.º

## **Regime**

1 — Os espaços que constituem a estrutura ecológica são considerados áreas *non aedificandi*, pelo que não são permitidas novas construções, à exceção das enunciadas no artigo 25.º — Classificação da Estrutura Verde Urbana.

2 — Os espaços livres públicos têm como finalidade o uso e a utilização pública, a promoção da vida comunitária e cidadã, a qualificação e enquadramento paisagístico das áreas edificadas.

3 — Estas áreas, são obrigatoriamente objeto de elaboração de projetos específicos de paisagismo a aprovar pela Câmara Municipal que devem incluir, para além da definição dos sistemas de redes infraestruturais e dos aspetos construtivos, o plano de plantações das espécies vegetais, arbóreas e arbustivas a utilizar.

4 — Nestas áreas deverá ainda observar-se o seguinte:

a) Os projetos para estes espaços devem ser elaborados por técnicos habilitados para o efeito, cuja natureza é definida pela legislação em vigor;

b) Não pode ser aumentada a percentagem de espaços impermeabilizados para além dos já considerados neste Plano, sem prejuízo da edificação de pequenos equipamentos de apoio, integrados na viabilização da estrutura funcional do espaço;

c) O programa da intervenção deve refletir as necessidades e potencialidades da envolvente, tendo em conta os usos atuais e propostos identificados.

5 — A implantação de mobiliário urbano e/ou sinalética, deverá ser inerente à função específica de cada espaço de estadia, passeio ou enquadramento paisagístico consoante a capacidade de carga do espaço a definir em projeto de especialidade.

6 — Na Estrutura Verde Principal, quando objeto de plano de plantação, este será feito com recurso a espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas correspondentes aos habitats naturais e seminaturais descritos no Plano Sectorial Rede Natura 2000 (SIC), designadamente os seguintes: Cursos de água mediterrâneos permanentes da Paspalo Agrostidion com cortinas arbóreas ribeirinhas de Salix e Populus alba; Matos termomediterrâneos pré-desérticos; Florestas - galerias de Salix alba e Populus alba.

7 — É interdito o acesso de gado às áreas ribeirinhas, identificadas na Planta de Zonamento até à cota de máxima cheia.

8 — É admissível o ajustamento dos aspetos de organização e articulação interna destas áreas, se tal se vier a tornar necessário por força das soluções que venham a ser estabelecidas em projetos específicos, mantendo -se sempre inalteradas, no entanto, as delimitações e articulações com o espaço urbano envolvente definidas na Planta de Zonamento.

9 — Os espaços verdes localizados em passeios e espaços de estacionamento automóvel, devem observar a constituição e os dimensionamentos de perfil transversal expressos no Anexo 1 do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO IV**

### **Solo rústico**

#### **Artigo 31.º**

## **Objetivos**

De acordo com o Decreto Regulamentar, n.º 15/2015 de 19 de agosto, e na sequência da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, foi introduzida a figura operativa de «solo como rústico» que seguindo diversas modalidades, visa regular a proteção, conservação e valorização dos recursos geológicos/naturais em compatibilidade com o processo de urbanização e os diversos programas regionais, intermunicipais e sectoriais, através de uma utilização que garanta uma ação propositiva futura essencial para a dinamização económica e social dos centros urbanos, neste caso a vila de Mértola, mas sempre salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade dos espaços que o compõem.

### **Artigo 32.º**

#### **Classificação do Solo Rústico**

No caso do PU de Mértola, o Solo Rústico é constituído pelas categorias que a seguir se designam:

1 — Espaços Agrícolas (SR 1): constituído por espaços onde é praticada uma agricultura intensiva, constituída por pequenas hortas, pomares e vinhas que servem os utilizadores do antigo Convento de São Francisco, fazendo ao mesmo tempo o seu enquadramento paisagístico. Nestes espaços prevê -se que sejam autorizadas pequenas construções de apoio à atividade agrícola em construção aligeirada e amovível com área não superior a 200 m<sup>2</sup>. Em tudo o omissio, aplica -se o previsto no artigo 18.º do referido Decreto Regulamentar.

2 — Espaços Florestais (SR 2): constituído por espaços predominantemente vocacionados para promover a estabilidade do uso florestal e os demais recursos das condições que garantem a sua fertilidade, sendo salvaguardadas a compatibilização do uso florestal com outras atividades vitais humanas. Tratando -se de um espaço em direta continuidade espacial com o parque urbano existente, admite -se que nesta zona possam ser desenvolvidas infraestruturas de recreio e valorização da paisagem e a aceitar a construção de espaços livres e a instalação de equipamentos culturais e desporto. A edificação está sujeita à prévia elaboração de Plano de Pormenor, regulamento nos termos da legislação em vigor relativa ao ordenamento florestal, e à desafetação do Regime Florestal. Em tudo o omissio aplica -se o estipulado no artigo 19.º do referido Decreto Regulamentar.

3 — Espaços Naturais e Paisagísticos (SR 3): constituem áreas de proteção e enquadramento da zona ribeirinha do rio Guadiana, com significativo valor natural e sujeitas a regimes de salvaguarda identificados no programa sectorial da Rede Natura 2000. Considerando a localização estratégica desta zona para o desenvolvimento de atividades lúdicas e de contemplação da atividade ribeirinha, considera -se ser de admitir a construção de espaços de interpretação e formação sobre a vida ribeirinha, bem como a construção de piscinas naturais, devidamente enquadradas através de plano de pormenor e projeto de paisagismo. Em tudo o omissio aplica -se o estipulado no artigo 21.º do referido Decreto Regulamentar.

## **CAPÍTULO V**

### **Espaços canais existentes e programados**

#### **Artigo 33.º**

#### **Identificação**

As infraestruturas urbanas consideradas no presente Regulamento, são as que se referem às vias públicas de circulação rodoviária, pedonal ou mista, aos espaços de estacionamento automóvel, aos espaços para atividades de comércio ambulante e a Estação de Tratamento de Águas Residuais.

Artigo 34.º

Vias de Circulação

1 — As vias existentes que não são objeto de proposta de intervenção, são classificadas de nível 1 — estradas nacionais e de nível 2 — arruamentos urbanos.

2 — As novas vias públicas de circulação e as vias existentes a intervencionar: arruamentos, passeios e estacionamento, de traçado e localização orientativos, serão realizadas de acordo com a Planta de Zonamento e em conformidade com os perfis transversais tipo definidos no Anexo 1 do presente Regulamento.

3 — As novas vias públicas de circulação e as vias existentes a intervencionar são classificadas segundo categorias distintas, devidamente assinaladas na planta de zonamento, designadamente as seguintes:

a) Vias de perfil misto: Circulação automóvel e pedonal de nível 1, 2, 3 e 4;

b) Vias de perfil simples: Circulação exclusivamente pedonal.

4 — A organização, funcionamento e ordenamento das vias públicas de circulação rege -se em geral pelo Plano de Mobilidade Urbana aprovado.

## CAPÍTULO VI

### Execução do plano

#### SECÇÃO 1

#### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 35.º

#### Identificação

As áreas ou zonas do Plano de Urbanização que se constituem como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) são as seguintes:

a) UOPG.1 — Núcleo Histórico;

b) UOPG.2 — Área Urbana Consolidada;

c) UOPG.3 — Área Urbana em Expansão;

d) UOPG.4 — Além -Rio;

e) UOPG.5 — Cerca do Convento de São Francisco.

Artigo 36.º

#### Regime Específico

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) são constituídas para efeitos de execução urbana e aplicação perequativa, cujo modelo de urbanização deverá passar pela elaboração de um Loteamento Urbano para toda a UOPG ou Plano de Pormenor para a área em questão. As UOPG's definidas englobam áreas urbanas coerentes com o objetivo de desenvolver de modo integrado a implementação do plano de acordo com o previsto no presente regulamento.

1 — UOPG.1 — Núcleo Histórico:

a) Área: 12,20 ha;

b) Limites: Norte: Rua Alves Redol e Estrada da Circunvalação; Nascente: Rio Guadiana; Poente e sul: Ribeira de Oeiras;

c) UOPG abrangido pelo Plano de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico da Vila de Mértola, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 44, de 22 de março de 1993, cuja revisão se justifica por forma a atualizar metodologias e procedimentos relativos à reabilitação urbana.

2 — UOPG.2 — Área Urbana Consolidada:

a) Área: 37,41 ha;

b) Limites: Norte: Estrada Nacional 122; Nascente: Rio Guadiana; Sul: Rua Alves Redol; Poente: Limite Urbano;

c) Constitui a área consolidada do centro urbano da vila cujo planeamento e gestão urbana requer uma intervenção ao nível da qualificação do espaço público e intervenção nos sítios arqueológicos.

3 — UOPG.3 — Área Urbana em Expansão:

a) Área: 62,51 ha;

b) Limites: Norte e Poente: Limite Urbano; Nascente: Rio Guadiana; Sul: Estrada Nacional 122;

c) Zona de expansão urbana cujo ordenamento requer recurso à figura do Plano de Pormenor ou Projetos de Loteamento de modo a proporcionar a sua organização e articulação urbana.

4 — UOPG.4 — Além Rio:

a) Área: 26,31 ha;

b) Limites: Norte: Limite Urbano; Nascente: Limite Urbano; Sul: Limite Urbano; Poente: Rio Guadiana;

c) Zona de grande relevância para o enquadramento paisagístico da vila e ordenamento urbano da margem esquerda do Guadiana cujas intervenções estão sujeitas a projetos integrados de loteamento urbano.

5 — UOPG.5 — Cerca do Convento de São Francisco:

a) Área: 18,39 ha;

b) Limites: Norte: Ribeira de Oeiras; Nascente: Rio Guadiana; Sul: Limite Urbano; Poente: Limite Urbano;

c) Área destinada à instalação de equipamento turístico de grande qualidade cujo impacto para o enquadramento paisagístico do Núcleo Histórico requer o recurso à figura de um Projeto integrado de arquitetura e paisagismo.

## SECÇÃO 2

### Perequação Compensatória

#### Artigo 37.º

##### Princípios

Em termos de estruturação das ações de perequação compensatórias, que será desenvolvida na área unitária deste PU, seguir-se-á um modelo misto que, associando o município com os particulares, responda aos vários objetivos do artigo 137.º do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, segundo o “sistema de cooperação”, previsto no artigo 123.º do mesmo diploma, e combinando os mecanismos especificamente enunciados no n.º 1 do seu artigo 138.º, a menos que previamente à sua execução em concreto, sejam aprovados os critérios gerais para todo o território municipal, através de revisão do PDM, caso em que com os mesmos, e eventual consequente regulamento municipal, se deverá conformar.

#### Artigo 38.º

##### Aplicação da Perequação Compensatória

1 — A administração urbanística municipal deverá prosseguir os princípios de justiça e igualdade estabelecidos nos artigos 13.º e 23.º da Constituição e artigo 18.º da Lei de Bases do Ordenamento do Território (Lei n.º 48/98 de 11 de agosto, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 54/2007 de 31 de agosto).

2 — No que respeita aos benefícios, tais princípios traduzir-se-ão em atribuir aos proprietários dos terrenos situados na área de intervenção do PU direitos de igual valor, correspondentes ao «índice de utilização média», sem prejuízo do estabelecimento de mecanismos de perequação que permitam compatibilizar aqueles direitos com as diferentes potencialidades construtivas efetivamente reconhecidas a cada propriedade.

3 — No que respeita aos encargos dos promotores, tal princípio traduzir -se -á em:

a) Taxas proporcionais à Superfície Total de Pavimento (STP) licenciada, de cujo valor será abatido os custos das obras de urbanização a cargo dos promotores;

b) «Cedência média» de terreno para o domínio público, ou adoção de mecanismos de compensação adequados.

4 — O coeficiente perequativo, correspondente ao direito abstrato de construir, será calculado em função do valor da Área Bruta de Construção total admitida (a.b.c.) e dividido pela área total de cada Unidade de Execução;

5 — Para as áreas *non aedificandi*, o direito abstrato de construir é equivalente a 1/3 do índice médio de utilização estabelecido;

6 — Nos espaços urbanos e urbanizáveis do concelho, as áreas destinadas ao domínio público para espaços verdes, de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos coletivos, nas operações de loteamento, serão cedidas gratuitamente pelos particulares à Câmara Municipal,

de acordo com o disposto nos artigos 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

## CAPÍTULO VII

### **Disposições finais**

#### Artigo 39.º

#### **Planos Municipais de Ordenamento do Território a Revogar**

1 — Com a entrada em vigor do Plano de Urbanização, consideram-se revogadas, na sua área de intervenção, as normas que o contradigam constantes de instrumentos de gestão territorial, designadamente do Plano Diretor Municipal, que especificamente se lhe refiram.

2 — Planos revogados após entrada em Vigor do Plano de Urbanização:

a) Plano de Pormenor da Zona Norte de Mértola, publicado no DR n.º 982 da 2.ª série, de 7 de abril 1992;

b) Plano de Pormenor da Zona do Tribunal de Mértola, publicado no DR n.º 90 da 1.ª série -B, de 16 de fevereiro de 1996;

c) Plano de Pormenor do Bairro das Casas Prefabricadas, publicado no DR n.º 98 da 2.ª série B, de 28 de abril de 1990;

d) Plano de Pormenor da Zona B, publicado no DR n.º 104 da 2.ª série, de 6 de maio de 1989;

e) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mértola, publicado no DR n.º 229 da 2.ª série, de 30 de setembro de 1999.

#### Artigo 40.º

#### **Regime sancionário**

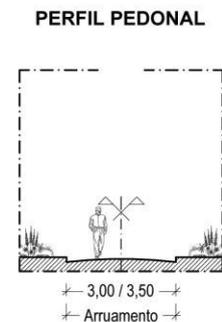
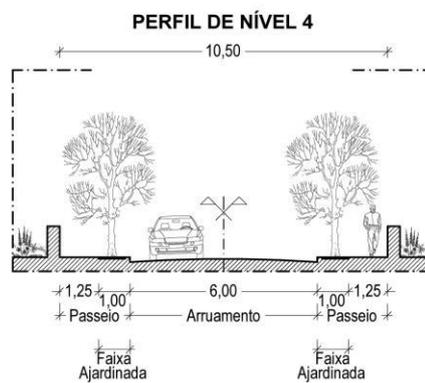
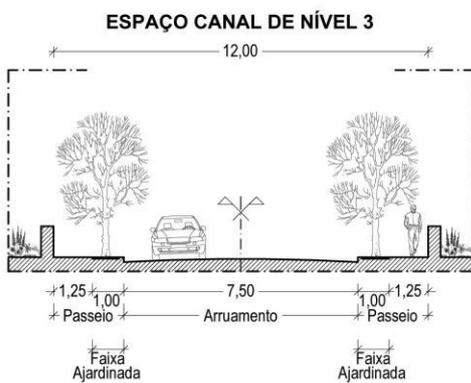
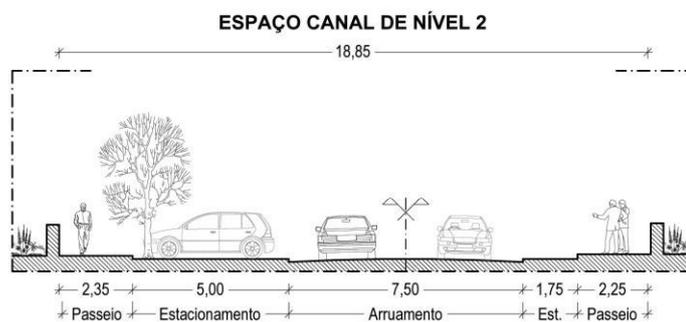
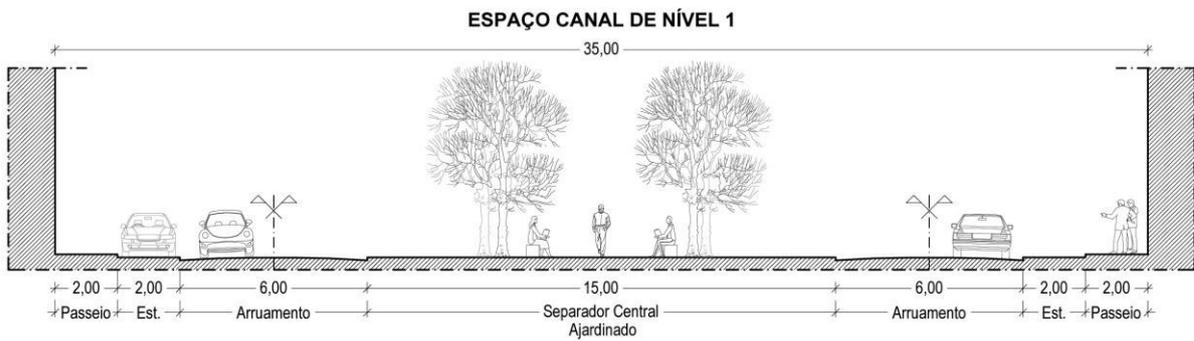
Constitui contraordenação, punível com coima e as sanções acessórias previstas na lei, a realização de obras, bem como quaisquer alterações à utilização das edificações ou do solo, em violação do presente Plano e seu Regulamento. Os montantes das coimas referidos anteriormente e as sanções acessórias são as fixadas entre os valores mínimos e máximos estabelecidos na lei em vigor.

#### Artigo 41.º

#### **Entrada em Vigor e Vigência**

O Plano de Urbanização entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República permanecendo eficaz até à respetiva revisão ou alteração.

#### ANEXO I



Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

39744 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_39744\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_39744_1.jpg)

39744 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_39744\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_39744_2.jpg)

39746 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_zonamento\\_39746\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_39746_3.jpg)

39746 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_zonamento\\_39746\\_4.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_39746_4.jpg)