



# Regulamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz

Aviso n.º 2058/2009 de 2009/01/22 (Diário da República)

## Índice

Aviso n.º 2245/2018 de 2018/02/19 (Diário da República) .....	4
Regulamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz .....	5
Preâmbulo .....	5
CAPÍTULO I. Disposições gerais .....	6
Artigo 1.º - Objecto .....	6
Artigo 2.º - Conteúdo documental .....	6
Artigo 3.º - Definições .....	7
CAPÍTULO II. Património, servidões e restrições de utilidade pública .....	10
Secção I. Património e Conjuntos Urbanos de Valor Patrimonial .....	10
Artigo 4.º - Objecto .....	10
Artigo 5.º - Identificação .....	10
Artigo 6.º - Edifícios e conjuntos de interesse patrimonial .....	10
Artigo 7.º - Regras gerais .....	11
Artigo 8.º - Vestígios arqueológicos .....	12
Secção II. Servidões e Restrições de Utilidade Pública .....	12
Artigo 9.º - Identificação .....	12
Artigo 10.º - Regras gerais .....	12
Secção III. Outras Condicionantes .....	12
Artigo 11.º - Espaços canais .....	12
Secção IV. Depósitos de lixos, sucatas e entulhos .....	13
Artigo 12.º - Depósitos de lixos, sucatas e entulhos .....	13
CAPÍTULO III. Qualificação do solo urbano .....	13
Secção I. Categorias de Espaço .....	13
Artigo 13.º - Categorias de espaço .....	13
Secção II. Solos Urbanizados .....	13
Artigo 14.º - Objecto .....	13
Artigo 15.º - Regras Gerais .....	13
Artigo 16.º - Zona industrial existente .....	14
Artigo 17.º - Espaços intersticiais na zona industrial existente .....	14
Secção III. Solos Passíveis de Urbanização Programada .....	15
Artigo 18.º - Objecto .....	15
Artigo 19.º - Regras gerais .....	15
Artigo 20.º - Zona industrial proposta .....	17
Secção IV. Estrutura Ecológica .....	18
Subsecção I. Objecto e Regras gerais .....	18
Artigo 21.º - Objecto .....	18
Artigo 22.º - Regras gerais .....	18
Subsecção II. Estrutura Ecológica Principal .....	18
Artigo 23.º - Objecto .....	18
Artigo 24.º - Estrutura ecológica principal .....	19
Subsecção III. Estrutura Ecológica Secundária .....	19
Artigo 25.º - Objecto .....	19
Artigo 26.º - Estrutura ecológica secundária existente .....	20
Artigo 27.º - Sistema de recreio e enquadramento existentes .....	20
Artigo 28.º - Sistema de equipamentos existentes .....	20
Artigo 29.º - Sistema de produção .....	21
Artigo 30.º - Estrutura ecológica secundária proposta .....	21
Artigo 31.º - Sistema de recreio e enquadramento propostos .....	21
Artigo 32.º - Sistema de equipamentos propostos .....	22
CAPÍTULO IV. Empreendimentos turísticos .....	22
Artigo 33.º - Empreendimentos turísticos .....	22



CAPÍTULO V. Execução e compensação.....	24
Artigo 34.º - Sistemas de execução .....	24
Artigo 35.º - Unidades de execução e perequação compensatória dos benefícios e encargos .....	24
CAPÍTULO VI. Entrada poente da cidade de Reguengos de Monsaraz .....	24
Artigo 36.º - Objecto.....	24
Artigo 37.º - Objectivos .....	25
CAPÍTULO VII. Disposições finais.....	25
Artigo 38.º - Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos .....	25
Artigo 39.º - Alteração por adaptação.....	25
Artigo 40.º - Revogação.....	25
Artigo 41.º - Prazo de vigência.....	25
Artigo 42.º - Interpretação e aplicação .....	26
Artigo 43.º - Entrada em vigor .....	26



### **Aviso n.º 2245/2018 de 2018/02/19 (Diário da República)**

Victor Manuel Barão Martelo, Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 104/2007, de 6 de Novembro, que a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz deliberou por unanimidade, na sua reunião de 26 de Novembro de 2008, aprovar a Proposta de Revisão do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz.

Mais se torna público que a Assembleia Municipal de Reguengos de Monsaraz, na sessão ordinária de 29 de Dezembro de 2008, deliberou, por unanimidade, aprovar o sobredito Plano de Urbanização.

15 de Janeiro de 2009. - O Presidente da Câmara, Victor Manuel Barão Martelo.

# Regulamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz

## Preâmbulo

O vigente Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz foi aprovado aquando da reunião da Assembleia Municipal de Reguengos de Monsaraz ocorrida em 02 de Setembro de 1994, tendo sido ratificado pelo XII Governo Constitucional mediante a [Portaria n.º 159/95](#), de 25 de Fevereiro.

Subsequentemente, foi objecto de uma alteração de âmbito limitado, aprovada mediante competente deliberação daquele órgão administrativo datada de 16 de Setembro de 1998; alteração de âmbito limitado destinada a propiciar a melhoria da qualidade do meio urbano, a valorizar a sua funcionalidade e a fomentar um desenho integrado e valorativo da sua morfologia e das tipologias habitacionais; alteração de âmbito limitado, aliás, ratificada pelo XIII Governo Constitucional mediante a [Portaria n.º 356/99](#), de 18 de Maio.

Entretantes, mediante a [Resolução do Conselho de Ministros n.º 106/95](#), de 16 de Outubro, foi ratificado o Plano Director Municipal de Reguengos de Monsaraz, ulteriormente alterado mediante a [Resolução do Conselho de Ministros n.º 10/99](#), de 27 de Fevereiro, bem assim, mediante a [Resolução do Conselho de Ministros n.º 161-A/2007](#), de 11 de Outubro.

Igualmente com relevância para a compreensão exacta das subseqüentes alterações verificadas no enquadramento de referência da cidade de Reguengos de Monsaraz, cumpre-nos salientar, designadamente:

- a) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Reguengos de Monsaraz, a que alude a Declaração n.º 101/2000 (2.ª série), de 02 de Março, da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 70, de 23 de Março de 2000;
- b) O Plano de Bacia Hidrográfica do Guadiana, aprovado pelo [Decreto Regulamentar n.º 16/2001](#), de 05 de Dezembro;
- c) O desenvolvimento do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva e a conclusão da albufeira de Alqueva, cujas comportas ficaram encerradas em 08 de Fevereiro de 2002;
- d) O Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envoltante da Albufeira de Alqueva (PROZEA), aprovado mediante a [Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2002](#), de 09 de Abril;
- e) A elevação à categoria de cidade da vila de Reguengos de Monsaraz, mediante a [Lei n.º 5/2005](#), de 26 de Janeiro;
- f) O Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão (POAAP), aprovado pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/2002](#), de 13 de Maio, alterado por via da [Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006](#), de 04 de Agosto;
- g) O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Central, aprovado mediante o [Decreto Regulamentar n.º 36/2007](#), de 02 de Abril;
- h) O Plano Estratégico Nacional do Turismo, aprovado mediante a [Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2007](#), de 04 de Abril;
- i) O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela [Lei n.º 58/2007](#), de 04 de Setembro, rectificada pela [Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007](#), de 07 de Setembro;

j) O Plano de Pormenor do Parque Alqueva, a que alude o [Regulamento n.º 317-B/2007](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 227, de 26 de Novembro; e,

k) O Plano de Pormenor da Herdade do Barrocal, a que alude o [Regulamento n.º 49/2008](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 18, de 25 de Janeiro; sem ignorarmos, claro está, que o Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região do Alentejo (PROT-Alentejo) se encontra, ainda nesta data, em fase de elaboração, na sequência do estatuído na [Resolução do Conselho de Ministros n.º 28/2006](#), de 23 de Março.

Decorridos, pois, mais de doze anos desde a aprovação, ratificação, publicação e concomitante entrada em vigor deste plano municipal de ordenamento do território torna-se necessário adequar o modelo e a estratégia de ordenamento da cidade de Reguengos de Monsaraz à evolução verificada e aos desafios e oportunidades que se vislumbram no horizonte.

Ao invés do que é habitual nos dias que correm, a estratégia preconizada no âmbito da presente revisão não consubstancia uma ampliação desmesurada do perímetro urbano, antes apostando:

- a) Na recuperação, na reabilitação e na requalificação arquitectónica, urbanística, paisagística e patrimonial; e,
- b) Na disponibilização de habitação de qualidade, com densidade média, a preços de mercado atractivos.

Procuramos, deste modo, conservar a especificidade pluridimensional e o carácter fundamental da cidade de Reguengos de Monsaraz, tendo em conta os múltiplos factores que a caracterizam: económicos, sociais, culturais; o património, a sua morfologia e tipologias arquitectónicas, bem como o diálogo com a paisagem rural envolvente através da sua estrutura ecológica.

Nestes exactos termos, e em ordem ao preceituado, designadamente, no n.º 1, do artigo 79.º, do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 380/99](#), de 22 de Setembro, na redacção do [Decreto-Lei n.º 316/2007](#), de 19 de Setembro, é aprovada a revisão do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz, constituído pela planta de zonamento, pela planta de condicionantes e pelo presente Regulamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz.

## CAPÍTULO I. Disposições gerais

### Artigo 1.º - Objecto

1 - O Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz, adiante designado pelo acrónimo "PURM", concretiza, para o perímetro urbano da cidade de Reguengos de Monsaraz, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas, definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território.

2 - A área abrangida pelo PURM classifica-se como solo urbano, isto é, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano da cidade de Reguengos de Monsaraz.

3 - Face à inexistência de critérios uniformes aplicáveis a todo o território nacional mediante decreto regulamentar, a reclassificação do solo como solo urbano operada pelo PURM tem carácter excepcional tendo sido limitada ao comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística verificada na cidade de Reguengos de Monsaraz.

### Artigo 2.º - Conteúdo documental

1 - O PURM é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime do uso do solo urbano a que respeita;
- c) Planta de condicionantes que identifica o património histórico e arquitectónico existente, as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de implementação.

2 - O PURM é acompanhado por:

- a) Relatório, que explicita os objectivos estratégicos do plano, a sua dinâmica urbana e a respectiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;
- c) Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

### Artigo 3.º - Definições

Para efeitos de aplicação do PURM são aplicáveis as seguintes definições:

1 - Relativamente ao direito de construir:

- a) O «direito abstracto de construir», corresponde a uma edificabilidade média que é determinada pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticas estabelecidas no PURM;
- b) A «edificabilidade média», é determinada pelo quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo PURM e a totalidade da área ou sector abrangido por aquele;
- c) O «direito concreto de construir» resulta dos actos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas, os quais deverão ser conformes aos índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no PURM.

2 - Relativamente à determinação de índices urbanísticos brutos e líquidos:

- a) Os «solos urbanizados», delimitados na planta de zonamento, são aqueles para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, caracterizados por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, aonde existem a infra-estruturas essenciais e aonde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade;
- b) Os «solos passíveis de urbanização programada», delimitados na planta de zonamento, são aqueles para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, caracterizados pela inexistência ou baixo nível de infra-estruturação e ou pela dispersão das edificações;
- c) A «superfície ou área de implantação», consubstancia o valor numérico, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, habitacionais e não habitacionais, incluindo anexos, comunicações verticais e alpendres; excluindo, no entanto, varandas e platibandas;

- d) A «superfície total de pavimento ou área bruta de construção», designada pelo acrónimo "STP", consubstancia o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais - nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores - , alpendres e varandas balançadas; excluindo, no entanto, espaços livres de uso público coberto pela edificação, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- e) A «densidade habitacional ou densidade», corresponde ao quociente entre o número total de fogos existentes ou previstos e a medida de superfície de referência em causa, isto é, o hectare;
- f) O «índice de implantação bruto», corresponde ao quociente entre a superfície ou área de implantação e a superfície total passível de urbanização;
- g) O «índice de utilização bruto», corresponde ao quociente entre a STP e a superfície total passível de urbanização;
- h) O «índice médio de utilização», também designado por índice médio, corresponde ao quociente entre a STP prevista para uma determinada propriedade ou conjunto de propriedades e a unidade de execução (que pode corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta) aonde a mesma ou as mesmas se acham inseridas;
- i) O «índice de área verde», corresponde ao coeficiente entre a área total resultante da soma dos espaços verdes públicos e privados e a área total de intervenção;
- j) O «índice de comercialização», corresponde ao coeficiente entre o somatório das áreas dos lotes destinados à implantação de actividades industriais, actividades comerciais de apoio e a área total de intervenção;
- k) O «lote urbano», corresponde à área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;
- l) A «parcela de terreno», corresponde à área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- m) O «logradouro», área de terreno livre de um lote urbano, ou parcela de terreno, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele servindo de jardim, quintal ou pátio;

3 - Ainda para efeitos do presente regulamento, entende-se por:

- a) «Edificação», a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinada a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) «Obras de construção», as obras de criação de novas edificações;
- c) «Obras de reconstrução sem preservação das fachadas», as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- d) «Obras de reconstrução com preservação das fachadas», as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

- e) «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- f) «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da STP ou da cêrcea;
- g) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- h) «Obras de demolição», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- i) «Obras de urbanização», as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- j) «Operações de loteamento», as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- k) «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- l) «Trabalhos de remodelação dos terrenos», as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuárias, florestais ou mineiros;
- m) «Obras de escassa relevância urbanísticas», as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escasso impacte urbanístico;
- n) «Alinhamento», consubstancia a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- o) «Cêrcea», consubstancia a 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, designadamente: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água;
- p) «Fachada», consubstancia a face exterior de um edifício ou de uma construção, que se distingue pela sua posição: frontal, posterior ou lateral;
- q) «Número de pisos», consubstancia o número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção de desvãos e caves sem frentes livres;
- r) «Cave», consubstancia o espaço enterrado ou semienterrado de uma edificação, coberto por laje, situado abaixo da cota do arruamento que lhe serve de acesso;
- s) «Unidade funcional», consubstancia cada um dos espaços autónomos de um edifício associado a uma determinada utilização específica;
- t) «Anexo», consubstancia a dependência de um edifício destinada a funções complementares do mesmo;

u) «Equipamentos de utilização colectiva», consubstanciam as edificações e ou as áreas onde se localizam actividades destinadas à prestação de serviços de interesse público imprescindíveis à qualidade de vida das populações, designadamente: administração, assistência social, cultura, desporto, ensino, protecção civil, saúde, segurança pública, recreio e lazer;

v) «Margem», consubstancia a faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas com largura legalmente estabelecida;

w) «Largura da margem», consubstancia a margem das águas não navegáveis nem fluviáveis, designadamente, torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com a largura de 10 metros lineares; contando-se, a largura da margem, a partir da linha limite do leito.

## **CAPÍTULO II. Património, servidões e restrições de utilidade pública**

### **Secção I. Património e Conjuntos Urbanos de Valor Patrimonial**

#### **Artigo 4.º - Objecto**

1 - O património da cidade de Reguengos de Monsaraz é constituído por todos os espaços e/ ou conjuntos urbanos, edifícios ou elementos pontuais cujas características morfológicas e tipológicas, urbanísticas ou arquitectónicas se pretende conservar e/ ou valorizar na procura do *genius locis*, isto é, da sua identidade urbana.

2 - Em complemento ao conjunto patrimonial definido no número anterior, pode o Município de Reguengos de Monsaraz vir a reconhecer, expressamente, mediante parecer das entidades competentes, a existência de outros espaços e/ ou conjuntos urbanos, edifícios ou elementos pontuais cujas características morfológicas ou tipológicas, urbanísticas ou arquitectónicas representem, igualmente, um valor patrimonial de significado predominante.

#### **Artigo 5.º - Identificação**

O património da cidade de Reguengos de Monsaraz define-se pelas preexistências urbanísticas e arquitectónicas que fomentaram o aparecimento dos núcleos urbanos iniciais e arruamentos estruturantes e que imprimem no espaço regras estruturantes e um desenho urbano peculiar, identificados na planta de condicionantes (património), com interesse patrimonial que lhe conferem um elevado valor cultural de significado predominante e uma identidade singular.

#### **Artigo 6.º - Edifícios e conjuntos de interesse patrimonial**

1 - Núcleos Iniciais:

a) Reguengos de Baixo - Santo António;

b) Reguengos de Cima - Aldeia de Cima.

2 - Arruamentos Estruturantes:

a) Rua de Lisboa;

b) Rua da Caridade; e

c) Acessos aos aglomerados envolventes.

3 - Largos e Praças:

a) Largo da Fonte do Príncipe;

- b) Largo da Fonte da Liberdade;
- c) Largo José Maria Rojão;
- d) Largo da República;
- e) Largo Dr. José Garcia da Costa;
- f) Largo da Fonte Nova;
- g) Largo 1.º de Maio;
- h) Largo da Liberdade;
- i) Largo dos Combatentes;
- j) Largo Dr. Luís Rojão;
- k) Largo Poço da Cova;
- l) Largo Almeida Garrett;
- m) Praça de Santo António (Igreja de Santo António);
- n) Praça da Liberdade;
- o) Campo 25 de Abril.

4 - Edifícios com Interesse Patrimonial:

- a) Igreja Matriz - neogótica;
- b) Câmara Municipal - neoclássico;
- c) Antiga Estação da CP;
- d) Praça de Touros;
- e) Casa António Gião;
- f) Diferentes solares distribuídos na malha urbana.

**Artigo 7.º - Regras gerais**

1 - A tipologia dos conjuntos patrimoniais atrás mencionados, como Núcleos Iniciais, Arruamentos Estruturantes, Largos e Praças e Edifícios com Interesse Patrimonial, devem ser salvaguardadas e beneficiadas em todas as intervenções a efectuar nos mesmos ou nas áreas contíguas, de forma a valorizar todo o trecho urbano onde se inserem.

2 - A salvaguarda e valorização do património compreende:

- a) A preservação do carácter dos elementos determinantes que constituem a sua imagem no diálogo concertado com a cidade, registando a memória actual através do desenho ou intervenções adequadas; sendo que,
- b) Cada conjunto deve ser objecto de estudo cuidado e elaborado pelos técnicos competentes na área, orientados por Arquitecto(s) e ou Arquitecto(s) Paisagista(s) e apoiado(s) por Arqueólogo(s), podendo ser acompanhado pelos serviços municipais e mediante parecer das entidades competentes; outrossim,
- c) No licenciamento ou comunicação prévia das operações urbanísticas deverá ser tida em conta a preservação dos espaços privados ajardinados e/ ou arborizados que, pela sua qualidade, relevância ou inserção urbana, contribuem para a qualificação ambiental do conjunto em que se inserem.

### Artigo 8.º - Vestígios arqueológicos

1 - O licenciamento ou a comunicação prévia de qualquer tipo de obras ou de intervenções no subsolo em áreas que possam afectar ou colidir com sítios ou estruturas classificadas ou passíveis de classificação é precedido de uma avaliação prévia de eventuais impactes negativos sobre os vestígios de natureza arqueológica inventariados.

2 - A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz suspende as licenças de obras concedidas sempre que, no decorrer dos respectivos trabalhos, se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou arqueológicos de interesse patrimonial, devendo comunicar de imediato às entidades competentes.

3 - O prosseguimento dos trabalhos depende de estudo a elaborar por especialistas onde conste a identificação e o registo dos elementos descobertos, em conformidade com os pareceres emanados das citadas entidades.

## Secção II. Servidões e Restrições de Utilidade Pública

### Artigo 9.º - Identificação

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas e delimitadas na planta de condicionantes, regem-se pela legislação aplicável respeitante designadamente:

- a) Ao domínio público hídrico;
- b) À reserva ecológica nacional;
- c) À reserva agrícola nacional;
- d) Às vias rodoviárias;
- e) Às vias férreas;
- f) Aos edifícios escolares;
- g) Aos edifícios públicos;
- h) Aos marcos geodésicos;
- i) Às telecomunicações;
- j) Ao ruído;
- k) Às águas e esgotos.

### Artigo 10.º - Regras gerais

Todo o processo de urbanização ou edificação nas proximidades das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, referidas no artigo anterior, deve reger-se por modelos urbanísticos e arquitectónicos que se articulem e tenham complementaridade funcional com as mesmas.

## Secção III. Outras Condicionantes

### Artigo 11.º - Espaços canais

1 - As outras condicionantes definidas por espaços canais identificados e delimitados na planta de condicionantes, regem-se pela legislação aplicável respeitante designadamente:

- a) À ferrovia;
- b) À rede de águas e esgotos;
- c) À rede eléctrica de média tensão;

d) À rede eléctrica de alta tensão.

2 - Os espaços canais resultantes destas condicionantes estabelecem corredores de 10 metros, 10 metros, 40 metros e/ ou 100 metros, respectivamente; sem embargo para o disposto na legislação em vigor.

## Secção IV. Depósitos de lixos, sucatas e entulhos

### Artigo 12.º - Depósitos de lixos, sucatas e entulhos

1 - São interditos os depósitos de lixos e sucatas na área abrangida pelo PURM.

2 - São igualmente interditos os depósitos definitivos de entulho.

3 - Os depósitos temporários de entulho poderão ser autorizados, mediante deliberação da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, cumpridas as disposições legais em vigor.

## CAPÍTULO III. Qualificação do solo urbano

### Secção I. Categorias de Espaço

#### Artigo 13.º - Categorias de espaço

O perímetro urbano da cidade de Reguengos de Monsaraz definido pelo PURM encerra três categorias fundamentais de espaços:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos passíveis de urbanização programada;
- c) Estrutura ecológica.

### Secção II. Solos Urbanizados

#### Artigo 14.º - Objecto

1 - Esta categoria de espaço destina-se fundamentalmente à habitação, ao equipamento complementar, às actividades comerciais e de serviços e ainda às actividades artesanais e industriais compatíveis com a habitação.

2 - O conjunto patrimonial identificado nos precedentes artigos 4.º a 8.º, inclusive, insere-se predominantemente nesta categoria de espaço.

#### Artigo 15.º - Regras Gerais

1 - A regeneração ou requalificação do solo urbanizado consiste em implementar um conjunto de regras de ordem qualitativa e quantitativa que permitam redefinir a identidade da cidade nas suas características patrimoniais, urbanísticas e arquitectónicas.

2 - Nesta categoria de espaço, as operações de edificação e de urbanização deverão articular-se com o quarteirão onde se implantam em termos de volumetria, cércea, paleta de cores (onde deve predominar a cor branca), alinhamentos e materiais de construção, bem como dimensionamento dos vãos (onde prevalece a forma rectangular apoiados em eixos longitudinais) e elementos estruturais das fachadas, como chaminés, socos, pilastras, cumeeiras e inclinação das águas, por forma a:

- a) Potenciar a articulação da proposta arquitectónica com a urbanística; bem assim,
- b) Uma solvência total na identidade do conjunto em que se insere.

4 - No licenciamento ou comunicação prévia, as alterações de uso a verificar nesta categoria de espaço serão avaliadas casuisticamente, podendo ser indeferidas quando se verifique a sua desconformidade com o PURM ou, designadamente, algum dos motivos enumerados no artigo 24.º, do regime jurídico da urbanização e da edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção da Lei n.º 60/2007, de 04 de Setembro.

#### **Artigo 16.º - Zona industrial existente**

1 - Tendo em vista a sua requalificação urbanística, o espaço designado como zona industrial será abrangido por um plano de pormenor a aprovar.

2 - No existente, e não obstante a aprovação do plano de pormenor mencionado no número anterior, deverá promover-se, com a entrada em vigor da presente revisão do PURM, a elaboração de um estudo paisagístico e urbanístico, incluindo a tipificação e organização funcional, a identificação do lote, a identificação do proprietário, a tipologia industrial e o código de actividade económica.

#### **Artigo 17.º - Espaços intersticiais na zona industrial existente**

1 - Até à entrada em vigor do plano de pormenor previsto no número 1, do artigo anterior, os espaços intersticiais existentes na zona industrial destinam-se à implementação de indústria, comércio e serviços, legalmente admissíveis e compatíveis com a qualidade de vida em meio urbano.

2 - Nos espaços intersticiais existentes na zona industrial aplicam-se os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Índice de comercialização - 0,60;
- b) Índice de área verde - 0,30;
- c) Índice de pavimentação - 0,07;
- d) Índice de infra-estruturas - 0,03;
- e) Índice de implantação bruto - 0,40 a 0,50, embora em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio e pequena indústria, se aceitem valores superiores, da ordem dos 0,60 a 0,70;
- f) Altura mínima das edificações: 6,5 metros;
- g) Altura máxima das edificações: 9,5 metros, excepto em casos em que, tecnicamente, seja justificada a construção de estrutura com altura superior a esta;
- h) Percentagem máxima do solo impermeabilizado, incluindo edificações, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados ou desperdícios: 80 % da área do lote ou da parcela de terreno;
- i) Afastamento mínimo aos limites do lote ou da parcela de terreno:
  - i) 5 metros nos afastamentos laterais, caso não seja edificação em banda;
  - ii) 10 metros à linha de tardo, respeitando sempre o plano de alinhamento na frente do lote ou da parcela de terreno;
  - iii) 5 metros no afastamento frontal.

3 - Nas faixas de protecção entre edifícios industriais e os limites do lote ou da parcela de terreno apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias e postos de transformação; sendo que, nenhuma destas construções poderá ser instalada a menos de 5 metros lineares dos limites do lote.

4 - As habitações para o encarregado e para o pessoal afecto à vigilância não poderão ultrapassar 10 % da STP.

5 - Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote ou da parcela de terreno, detêm a natureza de espaços verdes.

6 - Nos espaços intersticiais existentes na zona industrial não serão permitidas novas captações particulares de água, salvo em casos especiais devidamente fundamentados.

7 - O tratamento dos efluentes das unidades industriais que manifestem a impossibilidade de ligação à rede de esgotos urbanos deverá ser realizado em estação própria, antes de serem lançados nas linhas de drenagem.

8 - As vedações são construídas em material que garanta a transparência, erigidas a partir do solo ou de um soco de 0,4 metros de altura, incluindo o muro, ao longo das vias públicas, e de 1,8 metros nos restantes limites do lote.

### Secção III. Solos Passíveis de Urbanização Programada

#### Artigo 18.º - Objecto

Os solos passíveis de urbanização programada são aqueles para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, caracterizados pela inexistência ou baixo nível de infraestruturação e ou pela dispersão das edificações, destinados, primordialmente, a novos conjuntos residenciais, de comércio, indústria ou de serviços.

#### Artigo 19.º - Regras gerais

1 - Aos solos passíveis de urbanização programada são aplicáveis as regras gerais previstas no artigo 15.º, precedente.

2 - Os espaços afectos ao parque habitacional, identificados e delimitados na planta de zonamento, classificam-se como de baixa, média e alta densidade.

3 - É vedada a afectação de lotes urbanos e parcelas de terreno às funções habitacionais se não ficarem respeitadas as regras ou critérios de pressão de água que, obrigatoriamente, condicionam esta função urbana.

4 - Em conformidade com o preceituado no número anterior:

a) Nos espaços afectos ao parque habitacional a pressão mínima de água nunca pode ser inferior a 14 metros coluna de água (m.c.a. [aproximadamente 1,4 atm]), tendo em conta a cota de soleira; sendo que,

b) A pressão máxima admissível nunca pode ser superior a 60 metros coluna de água (m.c.a. [aproximadamente 6 atm]), tendo em conta a cota de soleira;

c) A fim de garantir o adequado abastecimento de água ao perímetro urbano da cidade de Reguengos de Monsaraz, definem-se dois tipos de zonas de abastecimento de água na planta de condicionantes, em função das duas condutas adutoras existentes e identificadas, nas quais são aplicadas as seguintes regras:

i) Zona alta:

Cota (maior que) 242 metros - não é viável o abastecimento a partir da rede existente;

Cota (maior que) 238 metros - não é viável o abastecimento para n.º de pisos (igual ou maior que) a 2;

Cota (maior que) 234 metros - não é viável o abastecimento para n.º de pisos (igual ou maior que) a 3;

ii) Zona baixa:

Cota (maior que) 228 metros - não é viável o abastecimento a partir da rede existente;

Cota (maior que) 223 metros - não é viável o abastecimento para n.º de pisos (igual ou maior que) a 2;

Cota (maior que) 219 metros - não é viável o abastecimento para n.º de pisos (igual ou maior que) a 3;

5 - Para as áreas de baixa densidade devem ser respeitados os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Índice de implantação bruto para habitação - 0,25 a 0,30;
- b) Superfície total de pavimentos (STP) - de 0,50 a 0,60;
- c) Edifícios de habitação de tipo unifamiliar ou bifamiliar isolados, geminados ou em banda contínua;
- d) Cércea máxima - 6,5 metros;
- e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira - 2 pisos;
- f) Altura máxima dos anexos - 3 metros;
- g) Áreas para urbanização primária:
  - i) Espaço verde público ligado à habitação - 3 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
  - ii) Estacionamento - 5 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
- h) Áreas de urbanização secundária - 50 m<sup>2</sup>/fogo ou 10 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
- i) Densidade máxima - 25 a 30 fogos/ha.

6 - Nas áreas de média densidade devem ser respeitados os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Índice de implantação bruto - 0,35 a 0,40;
- b) Superfície total de pavimentos (STP) - de 0,70 a 0,80;
- c) Edifícios destinados a comércio, serviços e/ ou habitação de tipo plurifamiliar em banda ou de tipo unifamiliar isolado ou em banda;
- d) Cércea máxima - 6,5 metros;
- e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira - 2 pisos; ou, em caso de unidades hoteleiras, e desde que apresentem solvência no tecido urbano e sejam devidamente justificadas - 3 pisos;
- f) Áreas para urbanização primária:
  - i) Espaço verde público ligado à habitação - 3 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
  - ii) Estacionamento - 5 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
- g) Áreas de urbanização secundária - 60 m<sup>2</sup>/fogo ou 12 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
- h) Densidade máxima - 35 a 40 fogos/ha.

7 - Nas áreas de alta densidade devem ser respeitados os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Índice de implantação bruto - 0,60;
- b) Superfície total de pavimentos (STP) - 0,80 a 0,90, incluindo o máximo de 40 m<sup>2</sup> para anexos;

- c) Edifícios destinados a comércio, serviços e/ ou habitação de tipo unifamiliar ou de tipo plurifamiliar preferencialmente em banda contínua;
- d) Cércea máxima - 9,5 metros;
- e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira - 3 pisos; ou, em caso de unidades hoteleiras, e desde que apresentem solvência no tecido urbano e sejam devidamente justificadas - 4 pisos;
- f) Áreas para urbanização primária:
  - i) Espaço verde público ligado à habitação - 3 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
  - ii) Estacionamento - 5 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
- g) Áreas de urbanização secundária - 70 m<sup>2</sup>/fogo ou 14 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> de área de pavimento;
- h) Densidade máxima - 50 fogos/ha.

#### Artigo 20.º - Zona industrial proposta

1 - Na zona industrial proposta devem ser cumpridos os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Índice de comercialização - 0,60;
- b) Índice de área verde - 0,30;
- c) Índice de pavimentação - 0,07;
- d) Índice de infra-estruturas - 0,03;
- e) Índice de implantação bruto - 0,40 a 0,50; embora em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio e pequena indústria, se aceitem valores superiores, da ordem dos 0,60 a 0,70;
- f) Altura mínima das edificações: 6,5 metros;
- g) Altura máxima das edificações: 9,5 metros, excepto em casos em que, tecnicamente, seja justificada a construção de estrutura com altura superior a esta;
- h) Percentagem máxima do solo impermeabilizado, incluindo edificações, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados ou desperdícios - 80 % da área do lote ou da parcela de terreno;
- i) Afastamento mínimo aos limites do lote ou da parcela de terreno:
  - i) 5 metros nos afastamentos laterais, caso não seja edificação em banda;
  - ii) 10 metros à linha de tardo, respeitando sempre o plano de alinhamento na frente do lote ou da parcela de terreno;
  - iii) 5 metros no afastamento frontal.

2 - Nas faixas de protecção entre edifícios industriais e os limites do lote ou da parcela de terreno apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias e postos de transformação; sendo que, nenhuma destas construções poderá ser instalada a menos de 5 metros dos limites do lote.

3 - As habitações para o encarregado e para o pessoal afecto à vigilância não poderão ultrapassar 10 % da STP.

4 - Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote ou da parcela de terreno detêm a natureza de espaços verdes.

5 - Na zona industrial proposta não serão permitidas novas captações particulares de água, salvo em casos especiais devidamente fundamentados.

6 - O tratamento dos efluentes das unidades industriais que manifestem a impossibilidade de ligação à rede de esgotos urbanos deverá ser realizado em estação própria antes de serem lançados nas linhas de drenagem.

7 - As vedações são construídas em material que garanta a transparência, erigidas a partir do solo ou de um soco de 0,4 metros de altura, incluindo o muro, ao longo das vias públicas, e de 1,8 metros nos restantes limites do lote.

## Secção IV. Estrutura Ecológica

### Subsecção I. Objecto e Regras gerais

#### Artigo 21.º - Objecto

1 - A estrutura ecológica consubstancia o conjunto de espaços abertos da cidade, quer verdes, quer pavimentados, e que devem constituir sistemas e estruturas com expressão territorial e natural individualizada; devendo, assim, serem recriados e concebidos como uma unidade indissociável do tecido edificado, complementando-se e reforçando a sua função.

2 - A estrutura ecológica compreende a estrutura ecológica principal e a estrutura ecológica secundária.

3 - A estrutura ecológica principal integra o sistema de protecção e valorização ambiental.

4 - A estrutura ecológica secundária integra:

- a) A estrutura ecológica secundária existente, tendo por objecto o sistema de recreio e enquadramento, o sistema de equipamentos e o sistema de produção; e,
- b) A estrutura ecológica secundária proposta, tendo por objecto o sistema de recreio e enquadramento e o sistema de equipamentos.

#### Artigo 22.º - Regras gerais

1 - Nas áreas afectas à estrutura ecológica ficam vedadas as operações, acções ou actividades de edificação, de urbanização, de destruição do solo vivo e do coberto vegetal, de alteração da topografia, a descarga de entulhos ou a instalação de depósitos de material de qualquer tipo, designadamente resíduos; sem embargo:

- a) Das operações, acções ou actividades de interesse público ou que visem completar a utilização do espaço no que se refere a salubridade, produção, lazer e recreio; ou,
- b) Do disposto na alínea d), do n.º 2, do artigo 27.º

2 - Nas áreas afectas à estrutura ecológica a impermeabilização do solo e a intervenção ou a ocupação de espaços, ainda que de carácter temporário, devem ser objecto de avaliação por parte dos serviços técnicos municipais.

### Subsecção II. Estrutura Ecológica Principal

#### Artigo 23.º - Objecto

1 - A estrutura ecológica principal é constituída pelos elementos biologicamente mais representativos na paisagem urbana tendo como objectivo garantir a interpenetração da paisagem rural na paisagem urbana, promovendo desta forma o continuum naturale campo-cidade.

2 - A estrutura ecológica principal integra o sistema de protecção e valorização ambiental consolidado, devendo corresponder a uma área total, mínima, de 20 m<sup>2</sup> por habitante.

3 - O uso dos solos afectos à estrutura ecológica principal está vinculado aos espaços verdes existentes que têm como objectivo a protecção e valorização ambiental, não sendo passível de alteração.

#### **Artigo 24.º - Estrutura ecológica principal**

1 - Estão afectas à estrutura ecológica principal as linhas de água principais e secundárias, existentes, assinaladas na planta de zonamento, cuja faixa de protecção é fixada em 10 metros, para cada um dos lados, contados a partir da sua margem.

2 - Na estrutura ecológica principal não é permitida:

- a) Qualquer alteração a nível funcional ou tipológico;
- b) A redução da sua área;
- c) A impermeabilização do solo;
- d) O abate de árvores, a menos que estas se encontrem doentes ou degradadas e mediante o parecer favorável dos serviços técnicos municipais, devendo as mesmas ser substituídas por exemplares da mesma espécie, se autóctone.

3 - Nas áreas afectas à estrutura ecológica principal deve ser promovido o revestimento das margens com material vegetal autóctone e característico da galeria ripícola.

#### **Subsecção III. Estrutura Ecológica Secundária**

#### **Artigo 25.º - Objecto**

1 - A estrutura ecológica secundária inscreve-se no tecido edificado tendo um carácter de verde urbano, assumindo as seguintes tipologias:

- a) Largos;
- b) Praças;
- c) Estacionamentos;
- d) Jardins;
- e) Espaços públicos de bairro; e,
- f) Espaços de enquadramento.

2 - A estrutura ecológica secundária compreende o sistema de recreio e de enquadramento, o sistema de equipamentos e o sistema de produção, devendo corresponder a uma área total, mínima, de 10 m<sup>2</sup> por habitante.

3 - Quanto à execução, a estrutura ecológica secundária considera-se:

- a) Existente, quando implementada;
- b) Proposta, quando se trate de áreas potenciais ou em fase de projecto ou de execução.

4 - As intervenções realizadas ao nível da arborização dos arruamentos da cidade de Reguengos de Monsaraz deverão ser objecto de avaliação por parte dos serviços técnicos municipais, tendo em consideração as características tipológicas do conjunto urbano em que se enquadram e os perfis-tipo pré-existentes.

### **Artigo 26.º - Estrutura ecológica secundária existente**

A estrutura ecológica secundária existente compreende o sistema de recreio e enquadramento, o sistema de equipamentos e o sistema de produção, identificados e delimitados na planta de zonamento.

### **Artigo 27.º - Sistema de recreio e enquadramento existentes**

1 - O sistema de recreio e enquadramento integra o conjunto de espaços abertos, verdes ou pavimentados, existentes, afectos a estas funções, compreendendo as seguintes tipologias:

- a) Largos;
- b) Praças;
- c) Estacionamentos;
- d) Jardins;
- e) Espaços públicos de bairro;
- f) Espaços de enquadramento.

2 - Nas áreas afectas ao sistema de recreio e enquadramento não é permitida:

- a) Qualquer alteração a nível funcional ou tipológico;
- b) A redução da sua área, salvo em situações relevantes, devidamente justificadas, e mediante avaliação dos serviços técnicos municipais;
- c) O abate de árvores, a menos que estas se encontrem doentes ou degradadas e mediante o parecer favorável dos serviços técnicos municipais, devendo as mesmas ser substituídas por exemplares da mesma espécie, se autóctone.
- d) Qualquer edificação, excepto se a mesma se destinar a apoio ou complemento da sua função recreativa; sendo o índice da superfície total de pavimentos ou área bruta de construção (STP) - 0,05.

3 - Nas áreas afectas ao sistema de recreio e enquadramento, e em caso de equalificação, devem ser respeitados os seguintes índices de impermeabilização máxima:

- a) Largos, praças e estacionamento - 0,95;
- b) Jardins - 0,20;
- c) Espaços públicos de bairro - 0,20;
- d) Espaços de enquadramento - 0,20.

### **Artigo 28.º - Sistema de equipamentos existentes**

1 - O sistema de equipamentos integra o conjunto de espaços abertos, existentes, de natureza desportiva, compreendendo o parque desportivo Desporto XXI (polidesportivo e campos de ténis) e o Polidesportivo Quinta da Tapada.

2 - Nas áreas afectas ao sistema de equipamentos não é permitida:

- a) Qualquer alteração a nível funcional ou tipológico;
- b) A redução da sua área, salvo em situações relevantes, devidamente justificadas, e mediante avaliação dos serviços técnicos municipais;
- c) O aumento da área impermeabilizada;

d) O abate de árvores, a menos que estas se encontrem doentes ou degradadas e mediante o parecer favorável dos serviços técnicos municipais, devendo as mesmas ser substituídas por exemplares da mesma espécie, se autóctone.

#### **Artigo 29.º - Sistema de produção**

1 - O sistema de produção integra o conjunto de espaços abertos, existentes, aos quais é atribuída uma função, simultaneamente, produtiva e lúdica, compreendendo as Hortas Urbanas e a Vinha da Cartuxa.

2 - Nas áreas afectas ao sistema de produção não é permitida:

- a) Qualquer alteração a nível funcional ou tipológico;
- b) A redução da sua área, salvo em situações relevantes, devidamente justificadas, e mediante avaliação dos serviços técnicos municipais;
- c) O aumento da área impermeabilizada;
- d) A alteração do coberto vegetal;
- e) O abate de árvores, a menos que estas se encontrem doentes ou degradadas e mediante o parecer favorável dos serviços técnicos municipais, devendo as mesmas ser substituídas por exemplares da mesma espécie, se autóctone.

#### **Artigo 30.º - Estrutura ecológica secundária proposta**

A estrutura ecológica secundária proposta compreende o sistema de recreio e enquadramento e o sistema de equipamentos, identificados e delimitados na planta de zonamento.

#### **Artigo 31.º - Sistema de recreio e enquadramento propostos**

1 - O sistema de recreio e enquadramento integra o conjunto de espaços abertos, verdes ou pavimentados, propostos, afectos a estas funções, compreendendo o Parque da Cidade e os Espaços de Enquadramento.

2 - As operações, acções ou actividades de interesse público de edificação, de urbanização e de alteração da topografia que vierem a ocorrer no âmbito do sistema de recreio e enquadramento deverão respeitar um índice de impermeabilização máximo de 0,20; outrossim, preservar e integrar:

- a) Os elementos vegetais de referência; e,
- b) Os elementos construídos de reconhecido valor patrimonial.

3 - Nas áreas afectas ao sistema de recreio e enquadramento não é permitida:

- a) Qualquer alteração a nível funcional ou tipológico;
- b) A redução da sua área, salvo em situações relevantes, devidamente justificadas, e mediante avaliação dos serviços técnicos municipais.

4 - O Parque da Cidade deverá ser sujeito à elaboração de um estudo paisagístico e urbanístico, incluindo a tipificação e organização funcional, tendo em conta, designadamente:

- a) O carácter multifuncional;
- b) A função ambiental;
- c) A fruição pedonal e ciclovária;
- d) A fruição de vistas;
- e) O usufruto das várias classes etárias;

f) A garantia de acessos.

### Artigo 32.º - Sistema de equipamentos propostos

1 - O sistema de equipamentos integra o conjunto de espaços abertos, propostos, de natureza desportiva, compreendendo o parque desportivo Desporto XXI (designadamente, circuito de manutenção, polidesportivo, zona radical, zona de jogos tradicionais, zona infanto-juvenil, equipamento de apoio e estádio municipal), o Parque Desportivo Virgílio Durão, a EcoVia e a EcoPista.

2 - O parque desportivo Desporto XXI compreende, designadamente:

- a) O estádio municipal;
- b) O circuito de manutenção;
- c) O polidesportivo;
- d) A zona infanto-juvenil;
- e) A zona radical;
- f) A zona de jogos tradicionais;
- g) A zona multiusos;
- h) A zona de estacionamento.

3 - O Parque Desportivo Virgílio Durão consubstancia um espaço destinado à prática desportiva e demais infra-estruturas de apoio que se considerem necessárias, em consonância com os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Superfície total de pavimentos (STP) - 0,15;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira - 2 pisos.

4 - A EcoVia consubstancia um espaço canal destinado aos percursos pedonais e/ou cicloviários, de acordo com a legislação aplicável e conforme traçado definido em planta de zonamento.

5 - A EcoPista consubstancia um espaço canal a estruturar no antigo ramal ferroviário de Reguengos de Monsaraz, destinado a percurso pedonal e/ou cicloviário, e demais infra-estruturas de apoio, de acordo com a legislação aplicável e conforme traçado definido em planta de zonamento.

## CAPÍTULO IV. Empreendimentos turísticos

### Artigo 33.º - Empreendimentos turísticos

1 - Empreendimentos turísticos são os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, localizando-se preferencialmente em solos urbanizados e em solos passíveis de urbanização programada.

2 - A instalação de empreendimentos turísticos na categoria de solos urbanizados carece de licenciamento ou comunicação prévia, devendo inserirem-se nos conjuntos patrimoniais já descritos e contribuir para a requalificação e/ou regeneração urbanística e arquitectónica dos trechos urbanos que os acolhem, designadamente:

- a) A ampliação destes imóveis, afectos à nova função turística, é permitida sempre que a mesma não desvirtue o seu carácter arquitectónico ou paisagístico;
- b) As ampliações mencionadas na alínea anterior não podem, em caso algum, exceder em mais de 50 % a STP já existente;

c) Quando possível, o espaço imediatamente envolvente deve ser devidamente equacionado para a localização do estacionamento automóvel;

d) Caso a área existente, no tardo do imóvel em causa, tenha o desfogo necessário, podem-se implementar as infra-estruturas de fruição e lazer próprias à função turística em causa, desde que se insiram em conjunto paisagístico adequado e a área de logradouro não edificada seja igual ou superior a metade da área de implantação do edificado;

e) As barreiras urbanísticas e arquitectónicas devem ser suprimidas com soluções adequadas, inseridas no conjunto edificado, em conformidade, designadamente, com o regime jurídico definidor das condições de acessibilidade a satisfazer no projecto e na construção de espaços públicos, equipamentos colectivos e edifícios públicos e habitacionais;

f) As cérceas e as volumetrias existentes têm de cumprir cumulativamente todos as alíneas acima enunciadas.

3 - A instalação de empreendimentos turísticos na categoria de solos passíveis de urbanização programada carece de licenciamento ou de comunicação prévia, devendo inserirem-se nos espaços afectos ao parque habitacional, em trechos urbanos que, pelo seu valor paisagístico, urbanístico ou arquitectónico, assumam maior relevância no carácter da cidade, e tendo em conta o cumprimento das seguintes regras qualitativas:

a) A linguagem arquitectónica deve obedecer, sempre que possível, aos modelos locais e regionais que predominam nos solos urbanizados da cidade;

b) No espaço público envolvente deverão ser previstos o estacionamento automóvel e todas as infra-estruturas de apoio necessárias ao empreendimento;

c) No espaço privado envolvente, para além do enquadramento paisagístico adequado, que ocupará cerca de 40 % da área total do logradouro que o acolhe, deverão ser previstas as infra-estruturas de fruição e lazer, designadamente, as referidas na alínea d), do número anterior;

d) A localização dos empreendimentos turísticos em causa, deverá articular-se com a estrutura ecológica proposta, designadamente, com a EcoVia.

4 - A instalação de empreendimentos turísticos na categoria de solos passíveis de urbanização programada deverá, ainda, respeitar os seguintes índices e condicionamentos:

a) Índice de implantação bruto da edificação ou das edificações que integrem a função turística - 0,20 a 0,30;

b) Superfície total de pavimentos (STP) - não superior a 0,60;

c) A cércea máxima - 9,5 metros, desde que devidamente enquadrada na envolvente urbana;

d) Na paleta de cores deverá predominar o branco, à excepção dos elementos secundários que integram a fachada como os aros, os socos, as pilastras, as ombreiras e outros em função das cores características da região.

5 - A ampliação ao empreendimento turístico prevista para a zona urbano-turística, assinalada na planta de zonamento, deverá ser efectuada de forma a não desvirtuar o carácter arquitectónico e paisagístico do existente, respeitando as seguintes regras e condicionamentos:

a) A ampliação prevista não pode, em caso algum, exceder 70 % da STP existente;

b) Na zona afecta ao espaço público, o espaço imediatamente envolvente deve ser devidamente equacionado para a localização do estacionamento automóvel;

c) As barreiras urbanísticas e arquitectónicas devem ser suprimidas com soluções adequadas, inseridas no conjunto edificado, em conformidade, designadamente, com o regime jurídico

definidor das condições de acessibilidade a satisfazer no projecto e na construção de espaços públicos, equipamentos colectivos e edifícios públicos e habitacionais;

d) As cérceas e as volumetrias existentes têm de cumprir cumulativamente todos as alíneas acima enunciadas.

## **CAPÍTULO V. Execução e compensação**

### **Artigo 34.º - Sistemas de execução**

O PURM é executado através dos sistemas de compensação, de cooperação e de imposição administrativa.

### **Artigo 35.º - Unidades de execução e perequação compensatória dos benefícios e encargos**

1 - A execução do PURM através dos sistemas de execução previstos no artigo anterior, desenvolve-se no âmbito de unidades de execução a delimitar pela Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

2 - As unidades de execução deverão ser delimitadas mediante a fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos, equipamentos ou infra-estruras de uso público.

3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta.

4 - Na falta de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

5 - Em ordem ao preceituado no n.º 2, do artigo 136.º, do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 380/99](#), de 22 de Setembro, na redacção do [Decreto-Lei n.º 316/2007](#), de 19 de Setembro, a delimitação das unidades de execução, a definição e a caracterização dos respectivos objectivos, bem assim, a fixação dos mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos serão estatuídos pela Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz em função dos critérios a adoptar no Plano Director Municipal no âmbito da revisão em curso, sem embargo do preceituado no Capítulo VI do presente regulamento.

6 - Até à data da delimitação efectiva das unidades de execução, da definição e caracterização dos respectivos objectivos, bem assim, da fixação dos mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos previstas no número anterior, continuarão em vigor os mecanismos indirectos de perequação adoptados em regulamento municipal.

## **CAPÍTULO VI. Entrada poente da cidade de Reguengos de Monsaraz**

### **Artigo 36.º - Objecto**

A entrada poente da cidade de Reguengos de Monsaraz, identificada e delimitada em planta de zonamento, consubstancia uma unidade de execução a ser objecto de um futuro plano de pormenor.

### Artigo 37.º - Objectivos

1 - O plano de pormenor da entrada poente da cidade de Reguengos de Monsaraz deverá adoptar um conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, tendo em vista, designadamente, a respectiva requalificação e regeneração urbanística e arquitectónica.

2 - Na elaboração e aprovação do plano de pormenor em causa deverão ser tidos em conta os seguintes objectivos:

- a) Valorizar as tomadas de vista sobre a cidade de Reguengos de Monsaraz a partir da sua entrada poente;
- b) Permitir a fruição pedonal desta zona da cidade até aos equipamentos e serviços que se distribuem ao longo deste eixo viário;
- c) Estabelecer a ligação pedonal com a EcoVia, por forma a valorizar o conjunto urbano;
- d) Propiciar a harmonia paisagística com a envolvente, devendo o edificado primar pela articulação cuidada na sua linguagem e inserção no local, a fim de valorizar todo o conjunto urbano.

## CAPÍTULO VII. Disposições finais

### Artigo 38.º - Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos

Sem embargo do preceituado nos capítulos antecedentes, e em ordem ao cumprimento do estatuído, designadamente, no n.º 2, do artigo 43.º, do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de Dezembro, na redacção do [Decreto-Lei n.º 60/2007](#), de 04 de Setembro, os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva são os constantes dos quadros I e II, anexos à [Portaria n.º 216-B/2008](#), de 03 de Março, rectificada pela [Declaração de Rectificação n.º 24/2008](#), de 02 de Maio, e que desta fazem parte integrante.

### Artigo 39.º - Alteração por adaptação

Em ordem ao preceituado na alínea a), do n.º 1, e no n.º 2, ambos, do artigo 97.º, do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 380/99](#), de 22 de Setembro, na redacção do [Decreto-Lei n.º 316/2007](#), de 19 de Setembro, a entrada em vigor da presente revisão do PURM determina a alteração por adaptação, no prazo de 90 dias, do Plano Director Municipal de Reguengos de Monsaraz, através da reformulação dos elementos na parte afectada.

### Artigo 40.º - Revogação

São revogados:

- a) O Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz, ratificado pela [Portaria n.º 159/95](#), de 25 de Fevereiro, na redacção da [Portaria n.º 356/99](#), de 18 de Maio; e,
- b) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Reguengos de Monsaraz, a que alude a Declaração n.º 101/2000 (2.ª série), de 02 de Março, da Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 70, de 23 de Março de 2000.

### Artigo 41.º - Prazo de vigência

O PURM tem um prazo de vigência de 10 anos, permanecendo, no entanto, eficaz até à entrada em vigor da respectiva revisão ou alteração.



#### **Artigo 42.º - Interpretação e aplicação**

As dúvidas e/ ou omissões suscitadas na interpretação e/ ou aplicação do presente regulamento do PURM serão dirimidas e/ ou integradas mediante deliberação da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz.

#### **Artigo 43.º - Entrada em vigor**

A presente revisão do PURM entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República.

O Presidente da Assembleia Municipal, José Carlos Tavares Singéis. - O Presidente da Câmara, Victor Manuel Barão Martelo.

(ver documento original)



Município de Reguengos de Monsaraz | Câmara Municipal  
Praça da Liberdade | Apartado 6 | 7201-970 Reguengos de Monsaraz  
Tel. (+351) 266 508 040 | Fax. (+351) 266 508 059  
[geral@cm-reguengos-monsaraz.pt](mailto:geral@cm-reguengos-monsaraz.pt) | [www.cm-reguengos-monsaraz.pt](http://www.cm-reguengos-monsaraz.pt)