

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/95

A atribuição ao Estado Português da responsabilidade pela realização da Exposição Internacional de Lisboa — EXPO 98, pela dimensão internacional de tal iniciativa e pela relevância que a sua realização assume no plano da projecção da imagem de Portugal na comunidade internacional, confere à participação nesta Exposição o estatuto de verdadeira prioridade da política externa.

A participação portuguesa nesta Exposição constitui, por outro lado, ensejo privilegiado para a evocação de eventos e para a divulgação de temas de particular significado para a herança cultural nacional e, bem assim, para o conhecimento da especificidade da presença de Portugal no mundo.

Cabendo ao Estado Português a responsabilidade pela organização da EXPO 98, foi aprovado um quadro normativo complexo, no qual se sustenta a condução deste projecto fundamental para o País.

Falta, no entanto, montar a estrutura relativa à representação portuguesa nesta Exposição. É o que neste momento se empreende, com a criação do Commissariado de Portugal para a Exposição Internacional de Lisboa — EXPO 98.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — É criado, na dependência do Primeiro-Ministro, o Commissariado de Portugal para a Exposição Internacional de Lisboa — EXPO 98.

2 — Os serviços do Commissariado funcionam em Lisboa, em instalações a proporcionar pelo Commissariado da EXPO 98, Lisboa.

3 — São atribuições do Commissariado:

- a) Assegurar a representação do País na Exposição Internacional de Lisboa — EXPO 98;
- b) Elaborar o programa de participação portuguesa na Exposição, dele devendo também constar a calendarização das actividades a realizar;
- c) Celebrar, em nome do Governo Português, o contrato de participação na Exposição e praticar os demais actos necessários à representação do País;
- d) Propor superiormente tudo o mais que considere necessário ao bom desempenho da sua missão.

4 — O Commissariado é constituído por um comissário, que preside, e por quatro vogais, designados por cada uma das seguintes entidades:

- a) Ministro da Presidência;
- b) Ministro do Planeamento e da Administração do Território;
- c) Ministro dos Negócios Estrangeiros;
- d) Ministro do Comércio e Turismo;
- e) Ministro do Mar.

5 — O comissário é designado por despacho do Primeiro-Ministro.

6 — O cargo de comissário é exercido em regime de comissão de serviço, sendo o respectivo estatuto remuneratório fixado por despacho conjunto do Primeiro-Ministro e do Ministro das Finanças.

7 — Compete ao comissário organizar e dirigir as actividades do Commissariado, incumbindo-lhe, designadamente:

- a) Convocar as reuniões do Commissariado e presidir aos trabalhos;
- b) Submeter à aprovação do Primeiro-Ministro o programa da participação na Exposição;
- c) Elaborar os relatórios de actividades e as contas de gerência do Commissariado;
- d) Promover a celebração de contratos de seguro, bem como dos contratos necessários para garantir o transporte, guarda e vigilância dos objectos destinados à Exposição;
- e) Autorizar as despesas com obras e aquisições de bens e serviços, tanto no País como no estrangeiro, necessárias ao bom funcionamento do Commissariado e para assegurar a participação portuguesa na Exposição;
- f) Solicitar, quando necessária, a colaboração de técnicos sobre os assuntos da respectiva especialidade;
- g) Promover as deslocações de pessoal que se mostrem indispensáveis, dentro e fora do País, colhendo para o efeito as necessárias autorizações.

8 — Os vogais asseguram a ligação entre o Commissariado e as entidades que representam e exercem as funções a título gratuito, sem prejuízo do reembolso de despesas feitas em virtude da sua participação nas actividades do Commissariado e do pagamento de ajudas de custo, em caso de deslocação devidamente autorizada pelo comissário.

9 — No prazo de seis meses após o encerramento da Exposição, o Commissariado apresentará ao Governo o relatório, devidamente quantificado, das actividades do Commissariado.

10 — Apresentado o relatório previsto no número anterior, considera-se, para todos os efeitos, extinto o Commissariado.

11 — Sem prejuízo do apoio a prestar pelas entidades nele representadas, o apoio financeiro à prossecução das actividades do Commissariado é garantido pelo Commissariado da EXPO 98, que, para o efeito, deve abrir uma conta consignada a esse financiamento.

12 — O Commissariado da Exposição Internacional de Lisboa — EXPO 98 presta todo o restante apoio que for necessário ao cabal desempenho da missão cometida ao Commissariado de Portugal para a Exposição Internacional de Lisboa — EXPO 98, podendo assumir a titularidade dos contratos que haja necessidade de celebrar.

Presidência do Conselho de Ministros, 1 de Fevereiro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Portaria n.º 159/95

de 25 de Fevereiro

A Assembleia Municipal de Reguengos de Monsaraz aprovou, em 2 de Setembro de 1994, o Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz.

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., Administração Regional de Saúde de Évora, Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico, Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Alentejo, Delegação Regional da Indústria e Energia do Alentejo, Direcção de Serviços Regionais das Instalações e Equipamentos de Saúde do Sul, EDP — Electricidade de Portugal, S. A., Direcção-Geral do Turismo, Direcção de Serviços Regionais de Estradas do Sul, Direcção Regional de Educação do Alentejo, Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, Instituto do Desporto, Direcção Regional de Agricultura do Alentejo e Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano:

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com outros planos municipais eficazes e com os demais planos, programas e projectos de interesse para o mun-

cípio ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

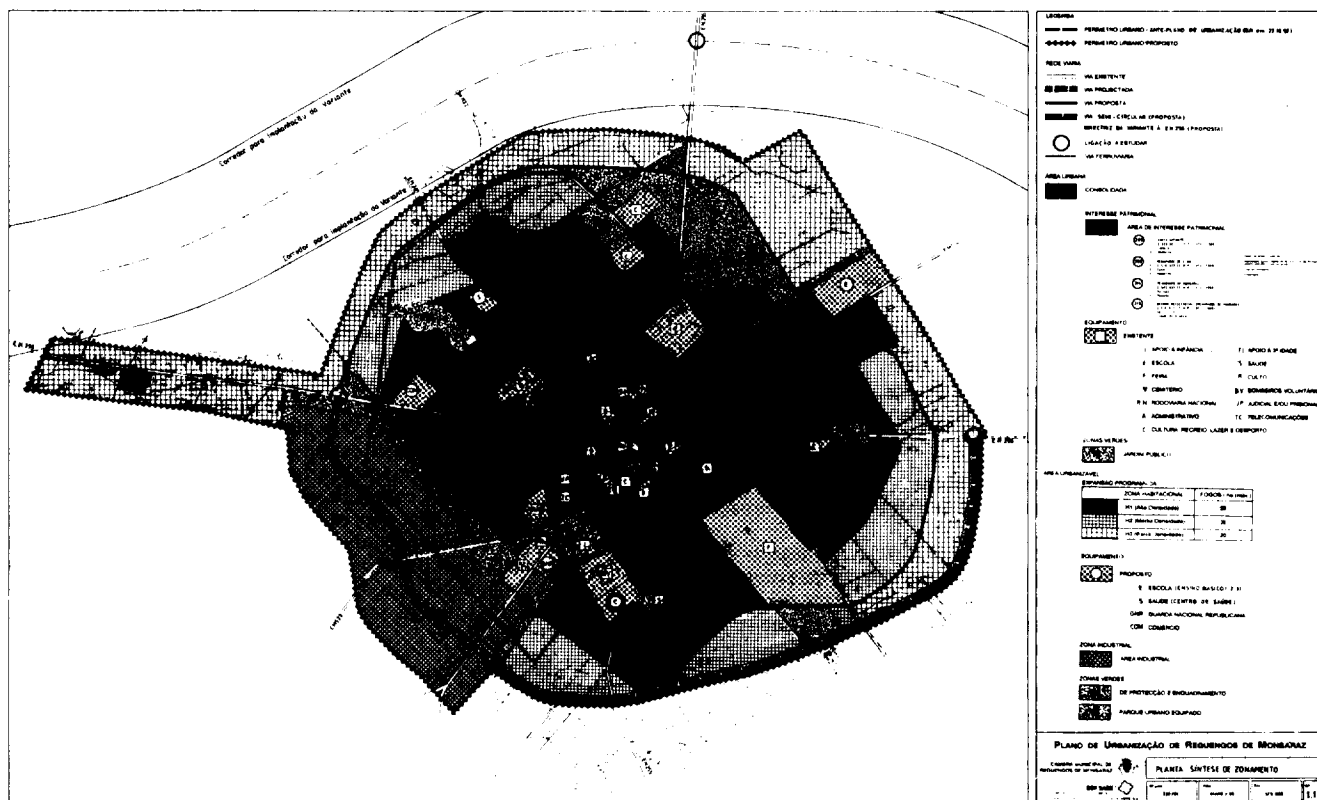
Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93 do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 25 de Setembro de 1993:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz, cujo regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria, dela fazendo parte integrante.

Ministério do Planejamento e da Administração do Território.

Assinada em 28 de Janeiro de 1995.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.



Regulamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º

Âmbito territorial

A área de intervenção do presente Regulamento é a do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz, tal como consta na planta de zonamento anexa a este Regulamento, fl. desenho n.º 1.1.

Artigo 2.º

Aplicação do Plano

As disposições do presente Regulamento aplicam-se obrigatoriamente a todas as obras e acções urbanísticas de iniciativa pública ou privada na área abrangida pelo Plano.

Artigo 3.º

Considerações gerais

1 — A realização do Plano de Urbanização processa-se através de plano de pormenor, operação de loteamento e construção, como definidos no articulado do presente Regulamento.

2 — Os condicionamentos à edificação numa área ou lote são os resultantes da obediência a todos os condicionamentos urbanísticos e de construção estabelecidos no presente Regulamento e outras disposições legais aplicáveis.

3 — O coeficiente *H* — área urbanizável (*H1*, *H2* e *H3*, conforme a planta de zonamento) representa o limite máximo de fogos na área respectiva, desde que respeitados todos os outros parâmetros urbanísticos, tais como áreas de urbanização secundária, cércuas, afastamentos e logradouros, prescritos neste Regulamento, bem como o traçado viário estruturante.

Artigo 4.º

Árvores e maciços arbóreos

1 — As árvores ou maciços de arborização que sejam abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951 (RGEU), deverão ser rigorosamente conservados. Nesse sentido, considera-se suficiente para a classificação oficial exigida no referido decreto-lei a sua identificação nos desenhos do Plano.

2 — Caso as árvores ou maciços de arborização acima referidos venham a ser danificados por causas naturais ou outras, não será possível qualquer construção nos termos do número anterior enquanto a administração municipal não aprovar um projecto de reflorestação que contenha, mediante acordo expressamente definido para o efeito, os modos e prazos de actuação e as garantias financeiras adequadas.

3 — Qualquer remodelação ou derrube de árvores ou maciços arbóreos como atrás referidos, caso seja inevitável por motivos reconhecidos como válidos, terá de ser objecto de autorização prévia da Câmara Municipal, de acordo com a legislação em vigor.

4 — Todos os projectos de construção ou loteamento urbano a apresentar à aprovação da Câmara Municipal deverão conter o levantamento topográfico correcto das plantas lenhosas existentes na área a que respeitam, indicadas em desenho adequado.

5 — Os projectos deverão ser estudados de maneira a respeitar as árvores de alto fuste existentes, tendo em atenção especial não danificar as raízes.

Artigo 5.º

Definição dos parâmetros urbanísticos

1 — Superfície total (*St*). — Entende-se por superfície a área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística.

2 — Superfície de urbanização primária (*Sp*). — Abrange as áreas necessárias para:

- a) Ruas para trânsito automóvel, motociclos, velocípedes e peões, de acordo com a hierarquia e perfis transversais definidos nos elementos anexos ao Plano;
- b) Logradouros públicos;
- c) Parques de estacionamento públicos;
- d) Faixas para instalação de redes de infra-estruturas urbanas.

3 — Superfície de urbanização secundária (*Ss*). — Abrange as áreas destinadas a equipamentos públicos ou de interesse colectivo.

4 — Coeficiente de ocupação do solo (*COS*). — Para os edifícios construídos ou a construir, sejam quais forem os fins a que se destinem, entende-se por coeficiente de ocupação do solo o quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores) acima e abaixo do solo, com exclusão de garagens, caves e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios (posto de transformação, central térmica, centrais de bombagem), galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, e a área do lote e ou da parcela sobre a qual incide a operação urbanística.

5 — Coeficiente de afectação do solo (*CAS*). — Para os edifícios construídos ou a construir, sejam quais forem os fins a que se destinem, entende-se por coeficiente de afectação do solo o quociente entre a projecção horizontal da sua planta de cobertura e a área do lote e ou da parcela sobre a qual incide a operação urbanística.

6 — Altura de fachada (*h*). — Entende-se por altura de fachada a distância vertical máxima, medida no ponto mais alto da fachada, compreendida entre o pavimento do passeio ou rua junto do edifício e a parte superior do seu coroamento.

7 — Edificação. — Refere-se à construção, reconstrução, modificação ou ampliação em cada parcela e ou prédio como definido no RGEU, mediante a obtenção de licença de construção nos termos da legislação em vigor.

8 — Loteamento urbano. — Refere-se às acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua

dimensão, de um ou vários prédios, desde que um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana. As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas, urbanizáveis ou industriais.

Artigo 6.º

Da implantação dos edifícios

1 — Nas áreas consolidadas serão admitidas acções de renovação, reabilitação ou substituição, mantendo-se, contudo, os alinhamentos dos planos marginais de fachada existentes, exceptuando-se os casos previstos no n.º 2 deste artigo.

2 — A deslocação dos planos marginais e rectificação dos alinhamentos só será admitida em áreas urbanas consolidadas desde que previsto em plano de pormenor ou outro instrumento urbanístico de iniciativa municipal.

3 — Nas novas construções deverá ser aplicado, no respeitante a confrontações, o consignado no capítulo II do RGEU («Da edificação em conjunto»), à excepção dos casos referidos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo.

4 — Nas áreas de expansão, como referidas no artigo 12.º deste Regulamento, a distância mínima entre fachadas de edifícios de ambos os lados de vias de circulação automóvel, com exclusão dos passeios ou das vias de acesso aos estacionamento privados, deve corresponder à largura da faixa de circulação acrescida de uma faixa de passeio nunca inferior a 1,4 m para cada lado da via, salvaguardando os índices mínimos de estacionamento automóvel consignados na legislação em vigor, bem como as eventuais faixas de protecção existentes.

5 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior, quando se trate de áreas urbanas ou urbanizáveis sujeitas a plano de pormenor ou loteamentos de iniciativa municipal.

6 — Nas construções em banda contínua ou edifícios geminados a profundidade dos edifícios, medida na perpendicular ao plano marginal vertical, não deverá exceder 15 m, salvaguardando as condições de salubridade previstas na legislação em vigor.

7 — No caso de edifícios isolados, o afastamento aos limites laterais do lote não deverá ser inferior a metade da altura máxima da fachada respectiva do edifício, respeitando um mínimo de 3 m.

8 — A altura máxima dos edifícios será definida em função da largura dos arruamentos adjacentes e das características da área em questão, não ultrapassando dois pisos ou três pisos, consoante o tipo de área urbana.

a) Não serão permitidas tolerâncias especiais nos gavetos ou tirando partido de praças, pracetas, jardins públicos ou outros espaços considerados como incorporados na via pública, a menos que se trate de estudos gerais de conjunto objecto de plano de pormenor, loteamento aprovado ou ainda em edifícios de equipamento, nomeadamente equipamento turístico, nos quais se admitem quatro pisos.

b) Nos edifícios a construir em arruamentos com mais de 6 m de perfil transversal, poderão ser autorizados os andares recuados acima do último piso, sendo a cobertura em laje ou mediante o aproveitamento do vão do telhado. Este aproveitamento não deverá exceder, em caso algum, o cota máxima de 3,5 m acima da altura máxima da fachada, não devendo exceder o ângulo de 45.º em plano passando pelas linhas superiores da fachada. Nestes casos, o plano marginal das fachadas deverá ser coroado com uma platibanda cega.

CAPÍTULO II

Ordenamento funcional

Artigo 7.º

As áreas urbanas/urbanizáveis definidas ao abrigo do presente Regulamento serão funcionalmente classificadas nos seguintes termos:

a) Áreas urbanas/urbanizáveis:

Consolidadas e de expansão (habitacionais e industriais);
De interesse patrimonial;
De protecção ao património;

contemplando ainda:

b) Equipamentos de utilização ou de interesse colectivo:

Apoio à infância;
Ensino;
Saúde;
Desportivo;

Recreio e lazer;
Apoio à terceira idade;
Sócio-cultural e de culto;
Outros;

c) Zonas verdes:

De protecção e enquadramento;
Parque urbano equipado;
Verde urbano de uso colectivo.

Artigo 8.º

Disposição transitória para as novas áreas de expansão

1 — Nas novas áreas de expansão, no período que antecede a sua transferência para a posse da Administração, é permitido o uso actual. Não são permitidos depósitos de sucata, actividades industriais ou de armazenagem, depósitos de entulho ou de materiais de qualquer tipo.

2 — As áreas destinadas à instalação de serviços públicos ou de interesse comunitário, promovidas pela Administração Pública, por entidades públicas ou privadas, destinam-se a:

Instalações para actividades culturais ou administrativas;
Instalações sanitário-assistenciais;
Instalações religiosas;
Áreas comerciais especificamente regulamentadas;
Instalações de interesse turístico.

3 — Os coeficientes de afectação (área de implantação) e de ocupação (superfície bruta de pavimentos) para estas áreas serão os prescritos para as áreas em que se implantem.

4 — As áreas livres resultantes deverão ser objecto de arranjo exterior, considerando as necessidades de estacionamento automóvel inerentes ao tipo de afectação previsto.

5 — Nas áreas destinadas a equipamento escolar só será permitida a instalação de edifícios escolares, como escolas pré-primárias, primárias, preparatórias e secundárias e ensino médio.

6 — A construção das instalações referidas no número anterior far-se-á de acordo com as normas definidas pela respectiva tutela.

Artigo 9.º

Zonas verdes

1 — Todas as áreas verdes públicas que não sejam exclusivamente de protecção e enquadramento serão logradouros públicos, definidos do seguinte modo:

1.1 — Parque urbano equipado. — Destina-se exclusivamente à instalação de equipamento de desporto, recreio e lazer, de interesse e utilização colectiva, devendo ser observado o seguinte regime transitório no período que antecede a transferência de posse da propriedade para a administração autárquica, devendo os terrenos manter o uso actual e não sendo permitido:

- a) A execução de quaisquer construções, bem como a alteração das existentes;
- b) As acções de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas;
- c) As acções de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;
- d) O fraccionamento da propriedade.

1.1.1 — A área do parque urbano equipado destina-se exclusivamente à instalação de equipamentos de desporto, recreio e lazer e ou outros de interesse e utilização colectiva, integrando o mobiliário urbano e as seguintes infra-estruturas de apoio:

Equipamentos:

- a) Campos de futebol e pista de atletismo;
- b) Dois campos de tiro;
- c) Dois campos de ténis;
- d) Piscinas cobertas e ao ar livre;
- e) Parque infantil, solário e edifícios de apoio;
- f) Bar-restaurante;
- g) Cultural ou desportivo ou turístico;

Infra-estruturas:

- a) Arruamentos de acesso e de distribuição com perfis adequados e ajustados à função;

- b) Áreas verdes;
- c) Áreas de circulação pedonal;
- d) Áreas de estacionamento.

1.1.2 — Nesta área devem ser respeitados os seguintes índices e condicionantes à ocupação do solo:

Coeficiente máximo de afectação do solo (CAS — área coberta): 0,08;
Coeficiente máximo de ocupação do solo (COS — área bruta de construção): 0,16;
Cércea máxima: 6,5 m ou, pontualmente, 12,5 m, no caso de polidesportivo coberto, ou 14 m, no caso de bancada de campo de futebol;
Percentagem máxima de impermeabilização do solo para a totalidade da área do parque, incluindo edificações, recintos desportivos descobertos cuja pavimentação não seja semidrenante, vias de circulação automóvel e parques de estacionamento, quando estes não tenham pavimentos semidrenantes.

1.2 — Áreas afectas a verde urbano de uso colectivo. — São zonas de utilização colectiva, com equipamento pontual, destinadas a actividades de recreio e lazer, devendo garantir a continuidade dos elementos naturais que fazem a ligação entre a paisagem rural e os espaços verdes urbanos, devendo os terrenos manter, no período que antecede a transferência de posse da propriedade para a Administração, o uso actual, não sendo permitido:

- a) A execução de quaisquer construções, bem como a alteração das existentes;
- b) As acções de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas;
- c) As acções de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;
- d) O fraccionamento da propriedade.

2 — As zonas verdes de protecção e enquadramento encontram-se identificadas na planta de síntese e são constituídas por:

- a) Solos com declives iguais ou superiores a 25 %;
- b) Solos com riscos de erosão;
- c) Linhas de drenagem natural;
- d) Áreas com coberto vegetal bem constituído.

2.1 — As zonas verdes de protecção e enquadramento destinam-se a proteger as áreas de maior instabilidade física (nomeadamente encostas e linhas de água), vegetação natural ou maciços arbóreos com interesse, bem como as áreas envolventes a monumentos históricos e infra-estruturas.

2.2 — Nas áreas que integram as zonas verdes de protecção e enquadramento não é permitido:

- a) Loteamento urbano;
- b) Fraccionamento da propriedade abaixo da unidade mínima de cultura (Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril);
- c) Destruição do coberto vegetal;
- d) Acções que provoquem a erosão e degradação do solo, bem como o desprendimento de terras;
- e) Abertura de vias de comunicação.

Artigo 10.º

Áreas urbanas/urbanizáveis

1 — As áreas urbanas e urbanizáveis classificam-se, quanto ao tipo de intervenção, em consolidadas, de expansão, de interesse patrimonial e de protecção ao património.

2 — As áreas urbanas destinam-se a habitação e equipamento complementar, como instalações culturais, recreativas, actividades comerciais e de serviços e ainda actividades artesanais e industriais compatíveis com a habitação.

Artigo 11.º

Áreas urbanas consolidadas

1 — As áreas urbanas consolidadas são aquelas onde existem infra-estruturas primárias e secundárias, estando já definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifícios que se considera de manter:

- a) A concretização do Plano nas áreas urbanas consolidadas pode fazer-se através da edificação lote a lote ou do loteamento urbano;
- b) A edificação far-se-á nos termos do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, de acordo com os condicionamentos definidos no presente Plano de Urbanização;

- c) Nas áreas urbanas consolidadas, o loteamento consiste no parcelamento de um prédio rústico ou urbano já servido por urbanização primária e far-se-á de acordo com os condicionamentos definidos no artigo 4.º do presente Regulamento.

2 — A concretização do Plano nestas áreas far-se-á através da edificação lote a lote ou de loteamento urbano e ainda através da eventual ampliação ou substituição das edificações existentes, de acordo com os seguintes condicionamentos:

- a) Os edifícios a construir nas faixas marginais às vias públicas existentes serão do tipo unifamiliar isolados, geminados ou em banda contínua ou plurifamiliares em banda até ao máximo de três pisos, podendo agregar outras funções, desde que nas condições estipuladas no n.º 1 do presente artigo e sem prejuízo do disposto no artigo 6.º deste Regulamento;
- b) Sem prejuízo do disposto no artigo 6.º deste Regulamento, que define os afastamentos e alturas dos edifícios, a altura máxima das fachadas nas áreas urbanas consolidadas não poderá ultrapassar 9,5 m em vias cuja distância entre planos marginais fronteiros iguale ou exceda 9,5 m e 6,5 m em vias de perfil transversal inferior a 9,5 m;
- c) Nos edifícios unifamiliares, a área a ocupar por anexos não poderá ultrapassar uma superfície de 25 m², não podendo a altura dos mesmos ultrapassar 3 m. Nos edifícios plurifamiliares, a ocupação dos logradouros com anexos só será autorizada desde que a área total impermeabilizada, incluindo a resultante da implantação do edifício, não exceda 50 % da área total do lote;
- d) Nos edifícios plurifamiliares com mais de quatro fogos, a área de garagens não entra no cálculo da superfície total de pavimento (COS);
- e) Nas situações de gaveto é admissível um aumento do COS e do CAS, desde que garantidos as cêrceas máximas definidas e os restantes parâmetros urbanísticos.

Artigo 12.º

Áreas de expansão

1 — Áreas urbanizáveis ou de expansão são aquelas onde o Plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e que, para que possam ser divididas em lotes para edificação urbana, exigem a construção das obras de urbanização primária e secundária.

2 — As áreas de expansão programada destinam-se às actividades definidas no artigo 11.º

3 — Nestes áreas, o Plano processar-se-á através de planos de pormenor, de operações de loteamento e de projectos de urbanização aprovados pela Câmara Municipal para áreas de intervenção individualizadas, aos quais se deverão sujeitar os processos de loteamento dos diversos prédios rústicos.

4 — As áreas urbanizáveis de expansão classificam-se em áreas de baixa (H3), média (H2) e alta densidade (H1).

5 — Nas áreas de baixa densidade (H3) deverão ser considerados os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Coeficiente máximo de afectação do solo (CAS — área coberta) para habitação: 0,25;
- b) Coeficiente máximo de ocupação do solo (COS — área bruta de construção): de 0,40 a 0,50;
- c) Edifícios de habitação de tipo unifamiliar ou bifamiliar isolados, geminados ou em banda contínua;
- d) Cêrcea máxima: 6,5 m ou dois pisos;
- e) Altura máxima dos anexos: 3 m;
- f) Áreas para urbanização primária:

Espaço verde público ligado à habitação: 3 m²/20 m² de área de pavimento;

Estacionamento: 5 m²/20 m² de área de pavimento;

- g) Áreas de urbanização secundária: 50 m²/fogo ou 10 m²/20 m² de área de pavimento;
- h) Densidade máxima: 20 fogos/ha.

6 — Nas áreas de média densidade (H2) deverão ser respeitados os seguintes índices e condicionamento:

- a) Coeficiente máximo de afectação do solo (CAS — área coberta) para habitação: 0,35;
- b) Coeficiente máximo de ocupação do solo (COS — área bruta de construção): de 0,60 a 0,70;
- c) Edifícios de habitação, comércio e serviços de tipo plurifamiliar em banda ou de tipo unifamiliar isolado ou em banda;

- d) Cêrcea máxima: 6,5 m ou dois pisos, ou três pisos para unidades hoteleiras, desde que apresentem solvência no tecido urbano e sejam devidamente justificadas;
- e) Áreas para urbanização primária:

Espaço verde público ligado à habitação: 3 m²/20 m² de área de pavimento;

Estacionamento: 5 m²/20 m² de área de pavimento;

- f) Áreas de urbanização secundária: 60 m²/fogo ou 12 m²/20 m² de área de pavimento;
- g) Densidade máxima: 35 fogos/ha.

7 — Nas áreas de alta densidade (H1) deverão ser respeitados os seguintes índices e condicionamentos:

- a) Coeficiente máximo de afectação do solo (CAS — área coberta) para habitação: 0,60;
- b) Coeficiente máximo de ocupação do solo (COS — área bruta de construção): 0,80 a 0,90, incluindo o máximo de 40 m² para anexos;
- c) Edifícios de habitação, comércio e serviços de tipo unifamiliar ou plurifamiliar preferencialmente em banda contínua;
- d) Cêrcea máxima: 9,5 m ou três pisos, ou quatro pisos para unidades hoteleiras, desde que apresentem solvência no tecido urbano e sejam devidamente justificadas;
- e) Áreas para urbanização primária:

Espaço verde público ligado à habitação: 3 m²/20 m² de área de pavimento;

Estacionamento: 5 m²/20 m² de área de pavimento;

- f) Áreas de urbanização secundária: 70 m²/fogo ou 14 m²/20 m² de área de pavimento;
- g) Densidade máxima: 50 fogos/ha.

Artigo 13.º

Área de interesse patrimonial

1 — Considera-se área de interesse patrimonial o conjunto definido na planta de síntese do presente Plano de Urbanização.

2 — A edificação, a reconstrução ou o loteamento urbano nesta área serão sempre precedidos da elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda ou de um projecto de urbanização, como definido no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 804/76, de 8 de Novembro, a elaborar por iniciativa da Câmara Municipal, exceptuando-se os casos de reconstrução, restauro ou reabilitação que não comprometam a volumetria e a expressão arquitectónica dominantes, nomeadamente quanto às cores pastel e branco e ao uso da telha regional tradicional.

3 — Na presente área de interesse patrimonial serão admitidas todas as funções expressas no artigo 11.º deste Regulamento.

4 — Sem prejuízo do RGEU e do artigo 6.º deste Regulamento, nos casos de reconstrução previstos no presente artigo e caso não exista plano de pormenor, a superfície total de pavimento (COS) reconstruível não poderá exceder a do edifício existente, excluindo as construções precárias que ocupem logradouros.

Artigo 14.º

Áreas de protecção ao património edificado

Todas as intervenções de construção, renovação ou substituição de edificações situadas no interior de uma área de protecção visual (50 m) a um imóvel ou conjunto edificado considerado no presente Plano de interesse patrimonial, independentemente da sua classificação por parte do IPPAR, deverão ser sujeitas a estudo de conjunto a submeter à apreciação da Câmara Municipal, integrando o respectivo pedido de licenciamento, sem prejuízo dos condicionamentos constantes do artigo 6.º do presente Regulamento, sendo proibida toda e qualquer remoção de terras ou alteração da topografia dos sítios arqueológicos que não seja realizada com uma metodologia arqueológica adequada.

Artigo 15.º

Implantação de indústria

As unidades industriais dentro do perímetro urbano poderão localizar-se dentro das áreas com solvência urbana ou em área especificamente designada para o efeito pelo Plano de Urbanização, de acordo com o artigo 16.º, desde que não seja afectada a qualidade de vida nas áreas urbanas mais próximas.

Artigo 16.º

Área para implantação de pequena indústria e armazéns

1 — Esta área destina-se à implantação de pequena indústria e armazéns, compatíveis com a qualidade de vida em meio urbano. Para além de tais obras, é permitida a instalação de laboratórios de pesquisa e análise, depósitos, silos, oficinas, edifícios e instalações de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção industrial e ainda a edificação de habitações para o encarregado e para o pessoal de vigilância e manutenção das instalações industriais.

2 — As habitações para o encarregado e para o pessoal afecto à vigilância não poderão ultrapassar 10 % da superfície de pavimento permitida (COS).

3 — Nesta área é proibida a instalação de indústrias nocivas — A e B — de todo e qualquer tipo e natureza, estando estas localizadas fora do perímetro urbano.

4 — Nesta área, o Plano processa-se através do licenciamento da construção, aplicando os seguintes índices e condicionamentos:

- a) CAS máximo: 0,30;
- b) COS máximo: $1,75 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c) Altura máxima das edificações: 6,5 m;
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo edificações, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados ou desperdícios: 50 % da área do lote;
- e) Afastamento mínimo aos limites do lote:

5 m nos afastamentos laterais e de tardo;

10 m no afastamento frontal.

5 — Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais e os limites do lote apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias e postos de transformação. No entanto, nenhuma destas construções poderá ser instalada a menos de 5 m do limite do lote.

6 — Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projecto de enquadramento paisagístico a submeter à apreciação da Câmara Municipal.

7 — Na área industrial não serão permitidas novas captações particulares de água, salvo em casos especiais devidamente fundamentados.

8 — 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.

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

Artigo 17.º

Disposições finais

Este Plano de Urbanização revoga os seguintes planos de ordenamento municipais:

- a) Antepiano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz;
- b) Plano de Pormenor junto à Praça de Touros.