

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo aprovou, em 27 de Junho de 2003, a revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo.

O instrumento de gestão territorial objecto da presente revisão, denominado Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo, foi ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 26 de Junho de 1991, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 278, de 3 de Dezembro de 1991.

O Plano Director Municipal de Montemor-o-Novo, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/94, de 2 de Fevereiro, manteve em vigor o Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo.

A revisão do Plano de Urbanização teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A presente revisão procede a ajustamentos das áreas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional delimitadas no Plano Director Municipal em vigor, altera ligeiramente os limites do perímetro urbano e da área periurbana delimitada no Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo, procede a alguns ajustamentos nos espaços de ocupação industrial e de equipamentos, tendo em vista a regularização de situações já existentes e, por último, contém uma nova disciplina para as várias UOPG ao nível de áreas de ocupação, indicadores, equipamentos e serviços, pelo que está sujeita a ratificação pelo Governo.

Verifica-se a conformidade da revisão do Plano de Urbanização de Montemor-o-Novo com as disposições legais e regulamentares em vigor, à excepção:

Do previsto no n.º 2 do artigo 14.º do Regulamento, que viola o regime das alterações dos planos municipais de ordenamento do território previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro;

Do disposto nos dois primeiros parágrafos da alínea b) do n.º 5 do artigo 14.º do Regulamento, no tocante à proibição de execução de qualquer construção, destruição do coberto vegetal e alteração da topografia do terreno, que configura o estabelecimento de medidas preventivas intemporais, em violação do previsto no artigo 112.º do referido Decreto-Lei n.º 380/99.

De mencionar que o artigo 24.º do Regulamento deve ser aplicado em conformidade com o disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, que estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

Importa também referir que a reconversão de unidades industriais e de armazenagem prevista no artigo 16.º do Regulamento não pode implicar uma alteração ao uso do solo previsto no presente Plano de Urbanização.

No tocante à denominada zona agro-florestal sul, deverá ter-se em conta que nas áreas beneficiadas pelo

aproveitamento hidroagrícola dos Minutos, a edificabilidade ou qualquer actividade não compatível com a actividade agrícola carece de prévio parecer do Instituto de Desenvolvimento Rural e Hidráulica.

A Comissão Regional da Reserva Agrícola do Alentejo emitiu parecer favorável à alteração da delimitação dos solos que integravam a Reserva Agrícola Nacional, nos termos do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Por outro lado, e no âmbito da presente revisão, foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 110/2004, de 28 de Julho, a alteração da área afectada à Reserva Ecológica Nacional do município de Montemor-o-Novo.

A presente revisão foi objecto de parecer favorável da ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território, actual Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar a revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo, cujo Regulamento, planta de zonamento, planta complementar à planta de zonamento/UOPG e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o disposto no n.º 2 e nos dois primeiros parágrafos da alínea b) do n.º 5 do artigo 14.º do Regulamento.

3 — Na área de intervenção da presente revisão, ficam revogadas as disposições do Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo, bem como as disposições do Plano Director Municipal contrárias às disposições da presente revisão.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Janeiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE MONTEMOR-O-NOVO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

A área objecto do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo é a constante da planta de zonamento anexa a este Regulamento e é constituída por dois grandes conjuntos de zonas com características gerais distintas, classificadas do seguinte modo:

- Área periurbana, compreendida entre o limite da área de intervenção e o perímetro urbano;
- Área urbana definida pelo seu perímetro.

Artigo 2.º

Definições

Para os efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- «Perímetro urbano» o perímetro que delimita a área urbana e é determinado pelo conjunto do espaço urbano, do espaço

urbanizável, dos espaços industriais contíguos e do espaço industrial da Adua;

- 2) «Área periurbana» a área do território adjacente ao perímetro urbano da cidade que integra um espaço do tipo agro-florestal, um espaço paraurbano parcialmente ocupado com construções com usos diferenciados, espaços-canaís para a instalação de infra-estruturas viárias e faixas de protecção às estradas nacionais. Conjuntamente com a área urbana, constitui a área de intervenção do Plano de Urbanização (PU);
- 3) «Espaço paraurbano» o espaço a nascente da cidade, que tem vindo a ser progressivamente ocupado de forma difusa com edificação de natureza diversa, não servido por infra-estruturas de saneamento básico, inserido na área classificada neste PU como área periurbana e designado como zona a recuperar;
- 4) «Superfície total (St)» a superfície total de um ou mais prédios à qual se aplicam os índices brutos, a área contida no perímetro urbano qualquer que seja o uso do solo prezenizado no Plano e que engloba a superfície urbanizável e as áreas necessárias à construção das obras de urbanização secundária;
- 5) «Superfície urbanizável (Su)» uma área, constituindo parte ou a totalidade de um ou mais prédios, definida no Plano como edificável e que inclui as áreas de implantação das construções, os logradouros privados e as áreas destinadas às obras de urbanização primárias. A Su é medida subtraindo à St as áreas destinadas às obras de urbanização secundária;
- 6) «Superfície de urbanização primária (S1)» o conjunto de áreas destinadas às infra-estruturas viárias, faixas para instalação de infra-estruturas urbanas, espaços verdes e de utilização colectiva e de enquadramento e protecção, de pequena dimensão (jardins, pracetas arborizadas, zonas de remate das áreas edificadas, etc.);
- 7) «Superfície de urbanização secundária (S2)» o conjunto de espaços destinados a equipamentos de utilização colectiva e a espaços verdes e de utilização colectiva e de enquadramento e protecção, de média e grande dimensão (parque urbano, protecção e enquadramento dos monumentos e conjuntos históricos, protecção de linhas de água, etc.);
- 8) «Superfície total de pavimento (Stp)» a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais) acima e abaixo do solo de edifícios construídos ou a construir, incluindo anexos.

Excluem-se das superfícies de pavimento atribuídas pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

 - Terraços;
 - Varandas descobertas;
 - Garagens, quando situadas em cave;
 - Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como: posto de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.;
 - Galerias e escadas exteriores comuns;
 - Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
 - Sótãos não habitáveis;
- 9) «Superfície de implantação (Si)» a área resultante da projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;
- 10) «Índice de construção bruto (Ub)» o quociente da Stp pela St;
- 11) «Índice de construção em relação à superfície urbanizável (Ubu)» o quociente da Stp pela Su;
- 12) «Índice urbanizável (Iu)» o quociente da Su pela St;
- 13) «Índice de ocupação do solo em relação à superfície urbanizável (Is)» o quociente da Si pela Su;
- 14) «Densidade bruta (Db)» o quociente da divisão do número total de habitantes pela St;
- 15) «Densidade em relação à superfície urbanizável (Dbu)» o quociente da divisão do número total de habitantes pela Su;
- 16) «Cércea e altura do edifício (A)» a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média da base da sua fachada principal, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, ou o número de pisos, considerando como altura média de piso a piso a distância de 3 m.

Nas construções que ocupem o intervalo entre duas plataformas com níveis diferentes resultado de inclinação do terreno, não se considera para efeitos de definição de altura das mesmas o aproveitamento de um piso em cave quando destinado exclusivamente a estacionamento.

Artigo 3.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Na área de intervenção do PU aplicam-se todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes da legislação em vigor, nomeadamente:

- a) Regime de protecção ao domínio público hídrico;
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- d) Sítio de Monfurado — PTCON0031;
- e) Protecção do montado de sobre e azinho;
- f) Regime de protecção ao património edificado;
- g) Regime de protecção às redes de saneamento;
- h) Regime de protecção de linhas eléctricas;
- i) Regime de protecção à rede rodoviária;
- j) Regime de protecção a recintos escolares;
- k) Regime das obras de aproveitamento hidroagrícola.

2 — As servidões e restrições mencionadas no número anterior, quando cartografáveis, encontram-se assinaladas na planta de condicionantes.

CAPÍTULO II

Zonamento

Artigo 4.º

Zonamento geral

O zonamento geral delimita e caracteriza as áreas adjacente e interior ao perímetro urbano do seguinte modo:

- a) Área periurbana, compreendida entre o limite da área de intervenção do Plano e o perímetro urbano. Constitui em grande parte um espaço rural do tipo agro-florestal, onde se prevêem regras que visam preservar o seu equilíbrio biofísico e a relação equilibrada com a área urbana. Inserem-se nesta área equipamentos que pela sua natureza justificam uma localização exterior ao perímetro urbano, um espaço do tipo paraurbano parcialmente ocupado com construção com usos diferenciados e espaços-canaís para instalação de infra-estruturas viárias. A área é classificada de acordo com as suas características nos seguintes termos:

Zona agro-florestal sul (ZP 1);
 Zona agro-florestal poente (ZP 2);
 Zona agro-florestal norte e nascente (ZP 3);
 Espaço-canal de reserva viária municipal (ZP 4);
 Zona a recuperar (ZP 5);
 Outras zonas da área periurbana;

- b) Área urbana definida pelo seu perímetro, constituída pelo conjunto dos espaços urbano e urbanizável e classificada nos seguintes termos:

Zonas residenciais;
 Estrutura verde/espaços verdes e de utilização colectiva e de enquadramento e protecção;
 Equipamentos de utilização colectiva;
 Unidades industriais e de armazenagem inseridas no perímetro urbano;
 Unidades industriais e de armazenagem sujeitas a reconversão de uso.

Artigo 5.º

Zonamento das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

1 — As UOPG são áreas urbanas parciais com usos diferenciados de acordo com as suas potencialidades físicas e funcionais e condicionantes histórico-culturais.

2 — As UOPG cobrem a totalidade do território definido pelo perímetro urbano da cidade.

3 — As UOPG servirão de base ao desenvolvimento de planos de pormenor. No caso do presente PU e tendo em vista a flexibilização do seu processo de implementação, o plano de pormenor de iniciativa municipal, quando considerado necessário, pode abranger parte ou a totalidade de uma ou várias UOPG.

4 — Relativamente às determinações deste Plano, as UOPG são classificadas do seguinte modo:

- a) Zona monumental histórica (UOPG 1);
- b) Zona urbana a conservar (UOPG 2);
- c) Zonas urbanas consolidadas (UOPG 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9);
- d) Zonas urbanas a completar (UOPG 10, 11 e 12);
- e) Zonas urbanas de expansão (UOPG 13, 14, 15, 16 e 17).

Artigo 6.º

Zona agro-florestal sul — ZP 1

Nesta zona, parte do vale agricultado a sul do rio Almansor, devem ser observadas as seguintes determinações:

- a) Nas áreas abrangidas pelas REN e RAN devem ser respeitados os condicionamentos decorrentes da legislação em vigor;
- b) Aplicam-se a esta zona as regras definidas no artigo 23.º do presente Regulamento relativas à protecção do rio Almansor;
- c) Nas áreas não abrangidas pelas REN e RAN são interditas, à semelhança do disposto no regime da REN, todas as acções de iniciativa pública ou privada, que se traduzem em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros e destruição do coberto vegetal, com as seguintes excepções:
 - 1) Remodelações, beneficiações e ampliações de instalações agrícolas, equipamentos existentes, habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação, agroturismo e casas de campo, nos termos da legislação aplicável. No caso de ampliação, o respectivo projecto deverá justificar a dimensão da mesma tendo em conta a área já construída, não podendo a Stp final ultrapassar os 150 m² no caso das habitações e os 200 m² no caso de instalações agrícolas;
 - 2) O arranque ou destruição da vegetação natural integrada nas técnicas normais de produção vegetal;
 - 3) As obras e construções necessárias à implementação de um parque de campismo com cerca de 5,70 ha a localizar entre a EN 114 e o rio Almansor, junto ao parque das merendas existente e na área assinalada na planta de zonamento;
- d) É interdita a instalação de parques de sucata, lixeiras e depósitos de inertes.

Artigo 7.º

Zona agro-florestal poente — ZP 2

Nesta zona, que constitui uma importante área de enquadramento paisagístico da cidade, aplica-se o disposto nas alíneas a), b) e d) e nas subalíneas 1) e 2) da alínea c) do artigo anterior.

Artigo 8.º

Zona agro-florestal norte e nascente — ZP 3

1 — Na ZP 3 diferenciam-se duas unidades distintas:

- a) Unidade norte/nascente a norte da EN 4 — zona caracterizada como agro-florestal, que envolve a norte e a nascente a cidade e a área industrial da Adua e onde se inserem equipamentos existentes como o cemitério, o restaurante de apoio à área industrial e instalações da CERCIMOR;
- b) Unidade nascente a sul da EN 4 — zona caracterizada como agro-florestal a nascente da cidade a sul da EN 4 particularmente importante sob o ponto de vista paisagístico, e onde se prevê no espaço compreendido entre o rio Almansor e a EN 4, em áreas não abrangidas pela RAN e pela REN, a localização de duas áreas destinadas a um *garden center* e respectivos apoios.

2 — Na unidade norte/nascente a norte da EN 4, no que se refere aos equipamentos existentes adjacentes à área industrial da Adua, deve ser observado o seguinte:

- a) As obras de alteração e ampliação do restaurante e respectivos apoios que servem a área industrial no local assinalado na planta de zonamento devem ser devidamente justificadas tendo em conta a área já construída e serão submetidas a parecer das entidades com competência na matéria;
- b) Qualquer intervenção no conjunto edificado do restaurante pode ser acompanhada de projecto de arranjo dos espaços exteriores;
- c) O acesso viário só será permitido a partir do interior da área industrial através de via de serviço e a partir da EN 4, devendo neste caso a solução técnica do entroncamento ser objecto de parecer da entidade com competência na matéria;
- d) As instalações da CERCIMOR (reformulação de antiga construção escolar) no extremo nascente da área de intervenção do Plano, na área assinalada na planta de zonamento,

insere-se no programa da instituição de utilização do espaço envolvente, área agrícola não urbana. A alteração e ampliação das instalações e o acesso viário devem cumprir com o estabelecido nas alíneas anteriores em relação ao outro equipamento adjacente à área industrial.

3 — Na unidade nascente a sul da EN 4, no que se refere à área beneficiada pelo aproveitamento agrícola dos Minutos e delimitada na planta de condicionantes, deve ser observado o disposto na legislação em vigor relativo à protecção das áreas beneficiadas, nomeadamente:

- a) São proibidas todas e quaisquer construções, actividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, excepto as que, nos termos dos regulamentos provisório e definitivo da obra, forem admitidas como complementares da actividade agrícola;
- b) A edificabilidade ou qualquer actividade não compatível com a actividade agrícola terá de ser submetida a parecer do Instituto de Desenvolvimento Rural e Hidráulica (IDRHA).

4 — Aplica-se à unidade norte/nascente a norte da EN 4, no espaço não abrangido pelos equipamentos atrás referidos e assinalados na planta de zonamento, o disposto nas alíneas a) e d) e nas subalíneas 1) e 2) da alínea c) do artigo 6.º do presente Regulamento.

5 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3, aplica-se à unidade nascente a sul da EN 4, no espaço não abrangido pelos equipamentos previstos e assinalados na planta de zonamento, o disposto nas alíneas a), b) e d) e nas subalíneas 1) e 2) da alínea c) do artigo 6.º do presente Regulamento.

Artigo 9.º

Espaço-canal de reserva viária municipal — ZP 4

Enquanto não for publicada no *Diário da República* a aprovação do estudo prévio das variantes à EN 4 e à EN 2, definidas na planta de zonamento, é interdita a construção de qualquer obra a realizar numa faixa de no mínimo 50 m para cada lado do eixo da via.

Artigo 10.º

Zona a recuperar — ZP 5

1 — A recuperação desta área será objecto de plano de pormenor.
2 — O plano de pormenor a elaborar no quadro da legislação em vigor estabelecerá as condições de edificação e o uso dos edifícios e definirá a infra-estruturação da área.

3 — O plano de pormenor restringirá a instalação de unidades industriais e de armazenagem que se devem localizar prioritariamente na área industrial da Adua, mas poderá permitir a instalação de equipamentos e de estabelecimentos comerciais e de serviços, quando a sua natureza o justificar.

4 — O plano de pormenor limitará ainda a construção de edifícios residenciais, estabelecendo áreas mínimas para os lotes e definindo áreas máximas de construção.

Artigo 11.º

Outras zonas da área periurbana

O Plano delimita na área periurbana faixas de protecção vedadas à construção, de 20 m para cada lado do eixo da estrada, para a EN 4 a nascente e a poente da cidade, para a EN 114 a nascente da cidade, para a EN 253 a sul da cidade e para a EN 2/ER 2 a sul e a norte da cidade.

Artigo 12.º

Zonas residenciais

As zonas residenciais são áreas predominantemente destinadas à habitação nas quais se podem inserir unidades de comércio e serviços, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos compatíveis pelo seu uso e dimensão e pequenas unidades industriais de apoio à população residente. O Regulamento do Plano define nos artigos 17.º, 18.º, 19.º, 20.º e 21.º relativos às UOPG os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada zona.

Artigo 13.º

Estrutura verde/espacos verdes e de utilização colectiva e de enquadramento e protecção

1 — A estrutura verde corresponde ao conjunto dos espaços verdes e de utilização colectiva e de enquadramento e protecção.

2 — Os espaços da estrutura verde delimitados na planta de zonamento são espaços que pela sua área, média e grande dimensão, integram a S2 em conformidade com o artigo 2.º do presente Regulamento.

3 — Os espaços da estrutura verde de pequena dimensão não representados na planta de zonamento integram a S1 em conformidade com o artigo 2.º do presente Regulamento.

4 — Os espaços que compõem a estrutura verde devem ser objecto de estudos paisagísticos específicos e regulamentados no âmbito de plano de pormenor ou projecto de loteamento que venham a ser implementados nas UOPG onde se inserem.

5 — Neste espaço é interdita a construção. São admitidas as seguintes excepções, sem prejuízo do disposto no regime da REN e do disposto no regime jurídico do domínio hídrico:

- a) Equipamentos de apoio ao usufruto dos espaços verdes pela população e de apoio aos espaços verdes de natureza privada justificados no âmbito dos estudos referidos no número anterior e ou no disposto nos artigos relativos às UOPG;
- b) Construções que integrem o processo de recuperação, ampliação e alterações de construções existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento com os seguintes condicionamentos:
 - 1) As obras de acordo com a legislação aplicável estão sujeitas a licenciamento e os projectos terão de ser subscritos por técnicos qualificados;
 - 2) Deverá ser garantida uma correcta integração paisagística, pelo que não é permitida a utilização de materiais reflectores em fachadas e coberturas. No caso de ampliação, o respectivo projecto deverá justificar devidamente a dimensão da mesma tendo em conta a área já construída, não podendo o aumento da Stp ultrapassar os 100 m², sem prejuízo do disposto no artigo 17.º deste Regulamento relativo à zona monumental histórica.

Artigo 14.º

Equipamentos de utilização colectiva

1 — Os equipamentos de utilização colectiva existentes, propostos ou previstos no âmbito do PU estão assinalados na planta de zonamento e são caracterizados nos artigos do presente Regulamento relativos às UOPG.

2 — A localização e a tipologia dos equipamentos propostos podem ser alteradas dentro do limite das UOPG onde se inserem se tal se revelar conveniente em função da evolução do processo de implementação do PU.

3 — Podem ser previstos outros equipamentos durante a implementação do PU nos espaços designados «Reserva de equipamentos» na planta de zonamento ou em espaços de cedência decorrentes de operações de loteamento.

4 — Os equipamentos podem ainda integrar as zonas residenciais, quando o seu uso e dimensão forem compatíveis com a vocação da área, devendo nesse caso as respectivas Stp e Si ser contabilizadas para cálculo dos Ubu e Is da Su da zona.

5 — Nas áreas assinaladas na planta de zonamento e destinadas aos equipamentos referidos no n.º 1 será observado o seguinte:

- a) No período que anteceder a transferência da posse da propriedade para efeitos de implementação dos equipamentos os terrenos manterão o uso actual;
- b) Neste período não será permitida:

- A execução de qualquer construção;
- A destruição do coberto vegetal e a alteração da topografia do terreno;
- A instalação de lixeiras, parques de sucatas e depósitos de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho.

Artigo 15.º

Unidades industriais e de armazenagem inseridas no perímetro urbano

1 — Para efeitos de localização das unidades industriais e das unidades de armazenagem, são considerados os seguintes espaços:

- a) Área industrial da Adua;
- b) Áreas urbanas e urbanizáveis da cidade.

2 — Para efeitos de regulamentação, a área industrial da Adua subdivide-se em dois espaços em função do uso existente, em implementação e ou previsto, e o uso proposto:

- a) Área industrial da Adua, espaço industrial existente (cerca de 64 ha), delimitado na planta de zonamento do PU com a seguinte ocupação existente e prevista:
 - 1) Área abrangida por plano de pormenor ratificado por despacho de 23 de Maio de 1991, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 164, de 19 de Julho de 1991, e por loteamento industrial com regulamento publicado no *Diário da República*, 3.ª série, n.º 206, de 7 de Setembro de 1991;
 - 2) Espaços adjacentes constituídos por parcelas ou parte de parcelas já ocupados ou resultantes do remate da malha industrial em implementação;
- b) Área industrial da Adua/expansão, espaço industrial proposto (cerca de 50 ha), delimitado na planta de zonamento na continuidade do espaço industrial existente conforme definido no PDM, e destinado à sua expansão. Inclui parcelas que integram o Parque Integrado para Tratamento de Resíduos (lotes para instalação de empresas/sector da reciclagem, estação de transferência, ecocentro, parque de entulhos, parque de lamas, parque de sucata).

3 — Na área industrial da Adua, espaço industrial existente, devem ser revistos o respectivo Plano de Pormenor e o regulamento do loteamento industrial, visando os seguintes objectivos:

- a) Adaptação da malha industrial e do Regulamento à ocupação existente e prevista conforme definido na alínea a) do número anterior;
- b) Correção do limite da área em conformidade com a delimitação constante do PU.

4 — A área industrial da Adua/expansão, espaço industrial proposto, será obrigatoriamente objecto de plano de pormenor a elaborar em conformidade com a legislação em vigor e com o disposto no regulamento do PDM.

5 — Nos espaços que se mostrem como compatíveis, nas áreas urbanas e urbanizáveis da cidade, é permitida a instalação de indústrias não poluidoras das tipologias 3 e 4, desde que conformes com o disposto na legislação em vigor, nomeadamente com o regime jurídico do exercício da actividade industrial e o regulamento do licenciamento da actividade industrial. É também permitida a instalação de unidades de armazenagem de pequena dimensão, desde que seja mantida a cêrcea adequada à zona onde se inserem e volumetria envolvente.

Artigo 16.º

Unidades industriais e de armazenagem sujeitas a reconversão de uso

As unidades industriais e de armazenagem existentes inseridas nas áreas urbanas e urbanizáveis da cidade são susceptíveis de reconversão do uso a definir durante a implementação do PU, com prioridade para as assinaladas como tal na planta de zonamento.

Artigo 17.º

Zona monumental histórica — UOPG 1

1 — A zona monumental histórica corresponde à UOPG 1, com uma superfície total aproximada de 80,17 ha, que se pretende relacionar com o núcleo genético e está como tal inserida no perímetro urbano. Conjuntamente com a zona urbana a conservar (UOPG 2), constitui a área do centro histórico.

2 — Em relação a esta zona, deverão ser observadas as seguintes determinações:

- a) Estão assinalados na planta de zonamento os imóveis que integram o património edificado bem como o património arqueológico existente nesta UOPG, nomeadamente o Castelo de Montemor-o-Novo, abrangendo as muralhas, imóveis e vestígios arqueológicos que se encontram dentro, classificado como monumento nacional (MN) e outros imóveis classificados como valores edificados (VE);
- b) A protecção ao património edificado e arqueológico far-se-á em conformidade com a legislação em vigor e com o estabelecido no artigo 24.º do presente Regulamento.

3 — No âmbito da elaboração do plano de pormenor de conservação, reconstrução e reabilitação urbana do centro histórico, será elaborada uma carta do património arqueológico, de modo a ser possível definir os limites dos solos arqueológicos urbanos de diferente

importância e determinar as eventuais condicionantes de âmbito arqueológico que deverão figurar em qualquer licenciamento de obras a realizar nesta zona monumental.

4 — O município promoverá a adopção de providências tendentes a valorizar a área envolvente ao Castelo, nos termos do artigo 44.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, nomeadamente o seu tratamento paisagístico visando a preservação e dinamização da sua relação com o Castelo e com o rio Almansor, a beneficiação e o enquadramento da rede viária.

5 — Aplicam-se a esta UOPG as regras previstas no artigo 23.º do presente Regulamento relativas à protecção do rio Almansor.

6 — Na área compreendida entre o perímetro de protecção do Castelo de Montemor-o-Novo (portaria publicada no *Diário do Governo*, n.º 177, de 28 de Julho de 1962) e o limite da UOPG é interdita a construção.

7 — Constitui excepção a esta regra:

- a) A construção do complexo de promoção artesanal denominado Telheiro na área assinalada na planta de zonamento (aproximadamente 5000 m²) e os equipamentos de apoio à valorização e beneficiação da envolvente do Castelo em termos paisagísticos, conforme referido no n.º 4;
- b) As obras de reconstrução, recuperação e alteração das construções já existentes na zona à data da entrada em vigor do presente Regulamento, quando devidamente justificadas e como tal aceites pela Câmara Municipal. Se estas obras incluírem a ampliação das edificações, a mesma só poderá vir a ser autorizada desde que não ultrapasse uma Stp de 50 m².

Artigo 18.º

Zona urbana a conservar — UOPG 2

1 — Esta zona constitui conjuntamente com a zona monumental histórica (UOPG 1) a área do centro histórico.

2 — É uma área de interesse histórico, arqueológico, artístico e ambiental que deverá ser objecto de regulamento específico no âmbito do plano de pormenor de conservação, reconstrução e reabilitação urbana do centro histórico e que integrará a carta do património arqueológico referido no n.º 3 do artigo anterior. Na ausência daquele regulamento, deverão ser respeitadas as disposições sobre o centro histórico contidas no Regulamento Municipal das Edificações Urbanas. A protecção ao património arqueológico far-se-á também em conformidade com o estabelecido no artigo 24.º do presente Regulamento.

3 — A zona urbana a conservar corresponde a UOPG 2, adjacente a norte da UOPG 1, com uma superfície total aproximada de 27,35 ha e com a seguinte ocupação:

- a) Edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (1193 fogos) e de comércio e serviços, com um, dois e pontualmente três pisos, organizados em banda;
- b) Equipamentos — Câmara Municipal, equipamentos de cultura e recreio, hospitais e centros de saúde, GNR e escola primária;
- c) Jardim público e espaços verdes de enquadramento.

Artigo 19.º

Zonas urbanas consolidadas — UOPG 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

1 — São áreas urbanas predominantemente preenchidas, estáveis, onde não se vislumbra uma dinâmica renovadora que lhes altere substancialmente a fisionomia e nas quais se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifícios que se considera de manter. Pontualmente, incluem áreas não ocupadas com dimensão suficiente para operações de loteamento.

2 — A construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios nas zonas urbanas consolidadas deverá obedecer às seguintes disposições:

- a) A altimetria e volumetria das edificações deverá integrar-se na altimetria e volumetria dominantes na respectiva UOPG;
- b) O tipo de cor e o tipo de acabamentos exteriores das edificações deverão integrar-se no tipo de cor e no tipo de acabamentos exteriores dominantes na respectiva UOPG;
- c) Nas UOPG 3 e UOPG 4, unidades situadas respectivamente a poente e a nascente da encosta do Castelo, a construção de novos edifícios ou transformação dos existentes fica condicionada no aspecto de uso, volumetria e acabamentos aos critérios definidos pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo relativos à preservação do enquadramento visual do centro histórico. Aqueles critérios deverão constar do regulamento específico do centro histórico e, na sua ausência, das disposições relativas ao assunto contidas no Regulamento Municipal das Edificações Urbanas.

3 — Nas áreas não ocupadas das zonas urbanas consolidadas, a concretização do PU far-se-á dentro dos parâmetros urbanísticos definidos pelo presente artigo para cada UOPG, de acordo com plano de pormenor ou, na sua falta, através de projectos de loteamento a executar no quadro da legislação em vigor.

4 — Às zonas urbanas consolidadas correspondem as seguintes UOPG com as seguintes características e parâmetros urbanísticos:

4.1 — UOPG 3 — unidade com uma superfície total aproximada de 5,70 ha, que se localiza a poente do centro histórico e constitui uma área sensível do seu enquadramento. Dispõe de uma pequena área não ocupada.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 4,70 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (117 fogos) e de comércio e serviços, com um e dois pisos, geminados dois a dois e em banda e unidades de armazenagem.

b) A área não ocupada, com uma superfície total aproximada de 1 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) São admitidos edifícios de habitação, com as tipologias de construção de edifícios geminados dois a dois e em banda;
- 2) A tipologia habitacional admitida é a unifamiliar;
- 3) Considerando como superfícies de referência, a St e a Su idênticas, com 1 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db=Dbu — 120 hab./ha; Ub=Ubu — 0,48; Is — 0,36, e Iu — 1;
- 4) O número máximo de pisos (A) admissível é de um ou dois, em função do desenho urbano proposto;
- 5) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.2 — UOPG 4 — unidade com uma superfície total aproximada de 1,30 ha, que se localiza a nascente do centro histórico e constitui uma área sensível do seu enquadramento. Dispõe de uma pequena área não ocupada.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 0,85 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar (11 fogos), com um e dois pisos, isolados, geminados dois a dois e em banda.

b) A área não ocupada, com uma superfície total aproximada de 0,45 ha, constitui um espaço verde e de utilização colectiva, delimitado na planta de zonamento, ao qual se aplica o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento.

4.3 — UOPG 5 — unidade com uma superfície total aproximada de 4,20 ha, que se localiza a norte do centro histórico.

É aplicável o n.º 2 do presente artigo a esta UOPG, caracterizada pela seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar (90 fogos) e de comércio e serviços, com um e dois pisos e organizados em banda, equipamentos existentes e previstos (bombeiros, correios, mercado municipal, edifícios da repartição de finanças, da tesouraria da Fazenda Pública, do posto de turismo e da junta de freguesia) e jardim público.

4.4 — UOPG 6 — unidade com uma superfície total aproximada de 20,40 ha, que se localiza a norte e a sul da Avenida de Gago Coutinho. Dispõe de uma pequena área não ocupada.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 19,30 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (433 fogos) e de comércio e serviços, com um e dois e pontualmente três e quatro pisos, organizados em banda, unidades oficiais e industriais e equipamentos (hospital, escola primária, escola pré-primária, tribunal, estação de camionagem, equipamento escolar a reconverter, piscinas/equipamento a reconverter e posto de abastecimento de combustível).

b) A área não ocupada, com uma superfície total aproximada de 1,10 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) São admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços com as tipologias de construção de edifícios isolados, geminados dois a dois e em banda;
- 2) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a plurifamiliar;
- 3) Considerando como superfícies de referência a St e a Su idênticas com 1,10 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db=Dbu — 120 hab./ha; Ub=Ubu — 0,48; Is — 0,36, e Iu — 1;
- 4) O número máximo de pisos admissível é de um, dois ou três em função do desenho urbano proposto;
- 5) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.5 — UOPG 7 — unidade com uma superfície total aproximada de 6,60 ha, que se localiza a norte e a sul da Avenida de Gago Coutinho.

É aplicável o n.º 2 do presente artigo a esta UOPG, caracterizada pela seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (166 fogos), com um, dois e pontualmente três pisos, isolados, geminados e em banda, unidades oficinais e posto de abastecimento de combustível.

4.6 — UOPG 8 — unidade com uma superfície total aproximada de 10,90 ha, que se localiza na zona a norte da cidade.

É aplicável o n.º 2 do presente artigo a esta UOPG, caracterizada pela seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (285 fogos), com um e dois pisos, isolados, geminados dois a dois e em banda, e equipamentos (escola pré-primária/creche e equipamento desportivo).

4.7 — UOPG 9 — unidade com uma superfície total aproximada de 1,40 ha, que se localiza a norte/nascente da cidade.

É aplicável o n.º 2 do presente artigo a esta UOPG, caracterizada pela seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar (36 fogos), com um piso, e geminados dois a dois.

Artigo 20.º

Zonas urbanas a completar — UOPG 10, 11 e 12

1 — São áreas urbanas com zonas importantes por preencher com ou sem infra-estruturas primárias. As zonas por preencher destinam-se predominantemente à habitação, comércio, serviços e equipamento complementar.

2 — Nas áreas já ocupadas das zonas urbanas a completar onde a construção de raiz é pontual e se faz na maior parte dos casos lote a lote, a reconstrução, a alteração e a ampliação dos edifícios e a construção em espaços devolutos existentes ou resultantes de demolição autorizada estão sujeitas ao estabelecido no n.º 2 do artigo anterior.

3 — Nas áreas não ocupadas das zonas urbanas a completar, a concretização do PU far-se-á dentro dos parâmetros urbanísticos definidos pelo presente artigo para cada UOPG, em conformidade com a planta de zonamento e de acordo com plano de pormenor ou, na sua falta, através de projectos de loteamento a executar em conformidade com a legislação em vigor.

4 — As zonas urbanas a completar correspondem as seguintes UOPG, com as seguintes características e parâmetros urbanísticos:

4.1 — UOPG 10 — unidade com uma superfície total aproximada de 9,22 ha, que se localiza a ocidente da cidade.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 3,02 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar isolada (29 fogos) com um e dois pisos integrados em zonas de comércio, serviços e armazenagem, unidades industriais e de armazenagem parcialmente reconvertidas ou sujeitas a reconversão (comércio e serviços) e equipamento a reconverter que corresponde à estação de caminho de ferro desactivada (VE).

b) A área não ocupada e ou de implementação, com uma superfície total aproximada de 6,20 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) Aos espaços verdes delimitados na planta de zonamento, espaço verde de enquadramento e protecção a sul/poente da unidade (4900 m²), espaço verde de enquadramento e protecção a norte/poente da unidade (13 100 m²), incluindo áreas verdes equipadas públicas ou privadas com uso público, e jardim público a remodelar, incluindo estacionamento (6000 m²), aplica-se o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento;
- 2) O conjunto urbano em implementação, constituído por uma unidade comercial de média dimensão e unidade de armazenagem, deve cumprir com o projecto elaborado para o local e com os parâmetros urbanísticos definidos para esta UOPG;
- 3) Na área residencial são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços com as tipologias de construção de edifícios isolados e em banda;
- 4) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e plurifamiliar;
- 5) Considerando como superfícies de referência a St com 6,20 ha, a Su com 3,80 ha e a S2 (espaços verdes) com 2,40 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 59 hab./ha, Dbu (zona residencial) — 135 hab./ha, Ub — 0,35, Ubu — 0,57 (0,39 na zona da unidade comercial de média dimensão e unidades de armazenagem, e 0,65 na zona residencial), Is — 0,42 e Iu — 0,61;
- 6) O número máximo de pisos (A) admissível é de um e dois, em função do desenho urbano proposto;
- 7) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.2 — UOPG 11 — unidade com uma superfície total aproximada de 11,16 ha, que se localiza no extremo ocidental da cidade, a norte e a sul da Avenida de Gago Coutinho.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 7,28 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (182 fogos), com um, dois e pontualmente três pisos, isolados, geminados dois a dois e em banda, e equipamentos (escola pré-primária/creche e escola primária).

b) A área não ocupada, com uma superfície total aproximada de 3,88 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) Os equipamentos propostos ou previstos localizam-se nos espaços assinalados na planta de zonamento, com os seguintes usos e áreas que lhes são afectos: creche/pré-primária (2500 m²) e escola primária (3900 m²);
- 2) Ao espaço verde delimitado na planta de zonamento, espaço verde de remate da área urbana (3000 m²), aplica-se o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento;
- 3) Nas zonas residenciais são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços, com as tipologias de construção de edifícios isolados, geminados dois a dois e em banda;
- 4) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e plurifamiliar;
- 5) Considerando como superfícies de referência a St com 3,88 ha, a Su com 2,94 ha e a S2 (espaços verdes e equipamentos) com 0,94 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 90 hab./ha, Dbu — 120 hab./ha, Ub — 0,36 (*), Ubu — 0,47, Is — 0,36 e Iu — 0,76;
- 6) O número máximo de pisos (A) admissível é de um, dois ou três, em função do desenho urbano proposto;
- 7) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.3 — UOPG 12 — unidade com uma superfície total aproximada de 8,60 ha, que se localiza a noroeste da cidade, a norte da Avenida de Gago Coutinho.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 6,61 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar (157 fogos), com um, dois e pontualmente três pisos, isolados, geminados dois a dois e em banda, unidades oficinais e um posto de abastecimento de combustível.

b) A área não ocupada, com uma superfície total aproximada de 1,99 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) Localizam-se nos espaços assinalados na planta de zonamento duas áreas de reserva para equipamentos com respectivamente 1700 m² e 1200 m² da área;
- 2) Nas zonas residenciais são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços, com as tipologias de construção de edifícios isolados, geminados dois a dois e em banda;
- 3) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e plurifamiliar;
- 4) Considerando como superfícies de referência a St com 1,99 ha, a Su com 1,70 ha e a S2 (equipamentos) com 0,29 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 103 hab./ha, Dbu — 120 hab./ha, Ub — 0,41 (*), Ubu — 0,48, Is — 0,36 e Iu — 0,85;
- 5) O número máximo de pisos (A) admissível é de um, dois e três, em função do desenho urbano proposto;
- 6) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

Artigo 21.º

Zonas urbanas de expansão — UOPG 13, 14, 15, 16 e 17

1 — São áreas urbanas predominantemente não comprometidas com construção, destinadas à expansão habitacional, à instalação de comércio, serviços, equipamentos, unidades industriais e de armazenagem com características específicas, conforme definido no presente Regulamento, e zonas verdes de utilização colectiva.

2 — Nas áreas já ocupadas das zonas urbanas de expansão onde a construção de raiz é pontual e se faz na maior parte dos casos lote a lote, a reconstrução, a alteração e a ampliação dos edifícios e a construção em espaços devolutos existentes ou resultantes de demolição autorizada estão sujeitas ao estabelecido no n.º 2 do artigo 19.º

3 — Nas áreas não ocupadas e ou em implementação das zonas urbanas de expansão, a concretização do PU far-se-á dentro dos parâmetros urbanísticos definidos pelo presente artigo para cada UOPG, em conformidade com a planta de zonamento e de acordo com plano de pormenor ou na sua falta através de projectos de loteamento a executar em conformidade com a legislação em vigor.

4 — As zonas de expansão correspondem as seguintes UOPG, com as seguintes características e parâmetros urbanísticos:

4.1 — UOPG 13 — unidade com uma superfície total aproximada de 59,70 ha, que se localiza no extremo sudoeste da cidade. Inclui

uma área parcialmente ocupada com equipamentos e um pequeno núcleo de habitação, comércio e serviços. Constitui uma área objecto de plano de pormenor, exceptuando a zona de equipamentos previstos e existentes no extremo nascente da unidade.

a) É aplicável o n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 23,50 ha, com a seguinte ocupação:

Núcleo edificado de edifícios de habitação (31 fogos), comércio e serviços, organizados em banda, equipamentos (equipamento de assistência, APORMOR, serviços camarários/espaco a reconverter, centro hípico, subestação/SLE e CERCIMOR) e zona verde/Horta da Janelinha.

b) A área não ocupada e ou de implementação, com uma superfície total aproximada de 36,20 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) Os equipamentos propostos ou previstos localizam-se nos espaços assinalados na planta de zonamento, com os seguintes usos e áreas que lhes são afectas: parque de exposições, feiras e mercados (58 880 m²), expansão do parque de exposições, feiras e mercados (20 000 m²), reserva para equipamento de saúde (33 000 m²), conjunto constituído por creche/pré-primária, escola primária e reserva para equipamentos (10 450 m²), parque desportivo (90 000 m²) e lar da terceira idade e centro de dia em edifício existente (5800 m²);
- 2) Aos espaços verdes de protecção à linha de água, com a área de 23 200 m², delimitados na planta de zonamento, aplica-se o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento;
- 3) Nas zonas residenciais são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços com as tipologias de construção de edifícios geminados dois a dois e em banda;
- 4) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a plurifamiliar;
- 5) Considerando como superfícies de referência a St com 36,20 ha, a Su com 131 ha e a S2 (equipamentos e áreas verdes) com 24,10 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 50 hab./ha, Dbu — 150 hab./ha, Ub — 0,20 (*), Ubu — 0,60, Is — 0,45 e Iu — 0,33;
- 6) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.2 — UOPG 14 — unidade com uma superfície total aproximada de 20 ha, localizada a este da cidade, a sul da Avenida de Gago Coutinho. Parcialmente comprometida com equipamentos, esta unidade possui também áreas já ocupadas com habitação e uma unidade comercial de média dimensão, respectivamente a poente e a nascente da UOPG.

a) É aplicável o disposto no n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 11 ha, com a seguinte ocupação:

Edifícios de habitação plurifamiliar (64 fogos) e de comércio e serviços, com três e quatro pisos, organizados em banda, equipamentos (escola secundária, escola C+S, equipamento desportivo e equipamento de cultura e recreio), edifício e espaços adjacentes (VE) a recuperar e a reconverter, e unidade comercial de média dimensão (Intermarché).

b) A área não ocupada e ou de implementação, com uma superfície total aproximada de 9 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) Os equipamentos propostos ou previstos localizam-se nos espaços assinalados na planta de zonamento, com os seguintes usos e áreas que lhes são afectas: piscinas e ou equipamento desportivo (6500 m²), lavagem de automóveis (3100 m²) e reserva para equipamento de saúde (5600 m²);
- 2) Aos espaços verdes, com uma área total de 39 800 m², delimitados na planta de zonamento, aplica-se o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento;
- 3) Nas zonas residenciais são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços com as tipologias de construção de edifícios em banda;
- 4) A tipologia habitacional admitida é a plurifamiliar;
- 5) Considerando como superfícies de referência a St com 9 ha, incluindo a área habitacional em implantação, a Su com 3,50 ha, incluindo a área habitacional em implementação, e a S2 (equipamentos e espaços verdes) com 5,50 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 78 hab./ha, Dbu — 200 hab./ha, Ub — 0,31 (*), Ubu — 0,80, Is — 0,60 e Iu — 0,39;
- 6) O número máximo de pisos (A) admissível é de dois ou três em função do desenho urbano proposto. Admitem-se ainda edifícios com quatro pisos em situações pontuais, devi-

damente justificadas no âmbito da sua relação com a envolvente, e como tal aceites pela Câmara Municipal;

7) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.3 — UOPG 15 — unidade com 28,50 ha, localizada a nordeste da cidade. Unidade já objecto de estudos de pormenor, na qual se encontra implementada a construção em parte importante da sua área, nomeadamente habitação e um conjunto de unidades oficinais de pequena dimensão.

a) É aplicável o disposto no n.º 2 do presente artigo à área já preenchida com uma superfície total aproximada de 6,30 ha, com a seguinte ocupação: edifícios de habitação unifamiliar e plurifamiliar (356 fogos), e de comércio e serviços, com um, dois e três pisos, isolados, geminados dois a dois e em banda, unidades oficinais e uma unidade de equipamento (cemitério).

b) A área não ocupada e ou de implementação, com uma superfície total aproximada de 22,20 ha, está sujeita às seguintes regras:

- 1) Os equipamentos propostos ou previstos localizam-se nos espaços assinalados na planta de zonamento, com os seguintes usos e áreas que lhes são afectas: creche/pré-primária (2450 m²), escola primária (3200 m²), piscinas e outros equipamentos desportivos (23 100 m²) e reserva para equipamento (2000 m²);
- 2) Aos espaços verdes delimitados na planta de zonamento, parque urbano (31 000 m²) e espaço verde de protecção às linhas de água e outros (15 250 m²) aplica-se o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento;
- 3) Nas zonas residenciais são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços com as tipologias de construção de edifícios isolados, geminados dois a dois e em banda;
- 4) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a plurifamiliar;
- 5) As unidades oficinais a construir na zona já delimitada para o efeito e parcialmente implementada deverão cumprir com o projecto elaborado para o local;
- 6) Considerando como superfícies de referência a St com 22,20 ha, incluindo as áreas em que a construção já se encontra parcialmente implementada, a Su com 14,50 ha, incluindo as áreas onde a construção de habitação e de pequenas oficinais já se encontra parcialmente implementada, e a S2 (equipamentos e espaços verdes) com 7,70 ha, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 105 hab./ha, Dbu — 160 hab./ha, Ub — 0,42 (*), Ubu — 0,64, Is — 0,48 e Iu — 0,65;
- 7) O número máximo de pisos (A) admissível é de um, dois ou três, em função do desenho urbano proposto. Admitem-se ainda edifícios com quatro pisos em situações pontuais, devidamente justificadas no âmbito da sua relação com a envolvente, e como tal aceites pela Câmara Municipal;
- 8) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.4 — UOPG 16 — unidade com uma superfície total aproximada de 16,80 ha, localizada a norte da cidade. É uma unidade onde a maior parte da área se encontra disponível, mas onde já se iniciaram operações de loteamento pontuais, caracterizadas por edifícios isolados, geminados dois a dois e em banda, com um, dois e três pisos, destinados a habitação unifamiliar (74 fogos), comércio e serviços.

a) Esta UOPG, que constitui uma área residencial onde não se prevê a localização específica de áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva, com excepção daquelas que decorrem das cedências das operações de loteamento, está sujeita às seguintes regras:

- 1) São admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços, com as tipologias de construção de edifícios isolados, geminados dois a dois e em banda;
- 2) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a plurifamiliar;
- 3) Considerando como superfícies de referência as St e Su idênticas e com 16,80 ha, incluindo as áreas habitacionais em implementação, deverão ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos: Db=D_{bu} — 160 hab./ha, Ub=U_{bu} — 0,64, Is — 0,48 e Iu — 1,0;
- 4) O número máximo de pisos (A) admissível é de um, dois ou três, em função do desenho urbano proposto. Admitem-se ainda edifícios com quatro pisos em situações pontuais, devidamente justificadas no âmbito da sua relação com a envolvente, e como tal aceites pela Câmara Municipal;
- 5) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

4.5 — UOPG 17 — unidade com uma superfície total aproximada de 24 ha, localizada a norte da cidade. É uma unidade na qual se

propõe no âmbito de plano de pormenor uma ocupação essencialmente residencial e a criação de uma importante área verde, tipo parque não equipado, de protecção à linha de água que atravessa a unidade.

No extremo a nascente desta unidade verifica-se já o início da implementação de um núcleo de habitação unifamiliar (31 fogos), em edifícios isolados e geminados dois a dois com dois pisos e pontualmente três pisos.

a) Esta UOPG está sujeita às seguintes regras:

- 1) Os equipamentos propostos ou previstos localizam-se no espaço assinalado na planta de zonamento, com os seguintes usos e área de terreno que lhe é afectada: conjunto constituído por creche/primária, escola primária e reserva para equipamentos (9500 m²);
- 2) Aos espaços verdes delimitados na planta de zonamento, zona de parque e protecção à linha de água (47 500 m²), aplica-se o disposto no artigo 13.º do presente Regulamento;
- 3) Nas zonas residenciais são admitidos edifícios de habitação, comércio e serviços, com as tipologias de construção de edifícios geminados dois a dois e em banda;
- 4) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a plurifamiliar;
- 5) Considerando como superfícies de referência a St com 2,40 ha, incluindo a área em que a construção se encontra já implementada, a Su com 18,30 ha, incluindo a área em que a construção já se encontra implementada, e a S2 (equipamentos e espaços verdes) com 5,70 ha, deverão ser respeitadas os seguintes parâmetros urbanísticos: Db — 92 hab./ha, Dbu — 120 hab./ha, Ub — 0,37 (*), Ubu — 0,48, Is — 0,36 e Iu — 0,76;
- 6) O número máximo de pisos (A) admissível é de um, dois ou três pisos em função do desenho urbano proposto;
- 7) Cedências — deverá ser observado o disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Outras disposições

Artigo 22.º

Áreas a ceder ao município

Nas operações de loteamento a realizar na área do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo, serão cedidas ao município as áreas que integram S1 e S2, conforme definidas no artigo 2.º do presente Regulamento, nomeadamente:

- a) São cedidos os espaços destinados a arruamentos, estacionamento e faixas para redes de infra-estruturas urbanas em obediência aos termos e condicionantes legais em vigor;
- b) São cedidos os espaços verdes e de utilização colectiva e os espaços destinados a equipamentos públicos em obediência aos termos e condicionantes legais em vigor.

Artigo 23.º

Protecção ao rio Almansor

1 — Ao rio Almansor e à zona envolvente aplica-se toda a legislação em vigor relativa à protecção dos rios e cursos de água.

2 — O rio Almansor e a zona envolvente devem ser objecto de estudo de recuperação e valorização ambiental sujeito a parecer do Instituto da Conservação da Natureza, no qual sejam contemplados e regulamentados entre outros os seguintes aspectos:

- a) Limpeza e desobstrução das margens;
- b) Manutenção da vegetação marginal e da galeria ripícola;
- c) Replantação das margens, nos troços onde o revestimento vegetal é mais deficiente e onde tenha sido destruído;
- d) Arranjo paisagístico da envolvente e tratamento das acessibilidades ao rio;
- e) Arranjo e ou construção de novos pontões de acesso exclusivamente pedonal;
- f) Beneficiação de açudes e criação de espelhos de água;
- g) Medidas preventivas de garantia da qualidade da água, com vista ao seu aproveitamento como zona de lazer;
- h) Recuperação das construções existentes nas margens, quando tal se justifique pelo seu valor como testemunho ou utilização como apoio à dinamização do usufruto do rio e do espaço envolvente.

3 — O atravessamento do rio Almansor pela variante à EN 2 prevista no PU de Montemor-o-Novo poderá ser objecto de análise da incidência ambiental se tal for exigido pelas entidades com competência na matéria.

Artigo 24.º

Protecção dos patrimónios edificado e arqueológico

1 — Constitui património edificado na cidade de Montemor-o-Novo:

- a) A área do centro histórico constituída pela zona monumental histórica (UOPG 1) e pela zona urbana a conservar (UOPG 2), UOPG delimitadas na planta de zonamento;
- b) Os imóveis assinalados na planta de zonamento nas áreas urbana e periurbana da cidade de Montemor-o-Novo, imóveis classificados e imóveis que se considera importante recuperar e preservar e designados por outros VE:

- 1) Montemor-o-Novo — fortaleza de Montemor-o-Novo e conjunto de imóveis no interior da muralha (Decreto n.º 38 147, de 5 de Janeiro de 1951);
- 2) Montemor-o-Novo — lápide do chafariz da Vila de Montemor-o-Novo (decreto de 16 de Junho de 1910);
- 3) Montemor-o-Novo — lápide na parede fronteira à Casa da Câmara (decreto de 16 de Junho de 1910);
- 4) IIP — Convento de Santo António de Lisboa — século XVI-XVII/antigo Convento de São Domingos (Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961);
- 5) IIP — Igreja e cripta de São João de Deus — século XVII (Decreto n.º 37 801, de 2 de Maio de 1950);
- 6) IIP — sacristia da Igreja do Senhor Jesus do Calvário (Decreto n.º 67/97, publicado no *Diário da República*, n.º 301, de 31 de Dezembro de 1997);
- 7) VE — retábulo da Igreja de São Pedro — século XVI;
- 8) VE — Hospital do Espírito Santo e de Santo André;
- 9) VE — Igreja da Misericórdia — século XVI-XVIII;
- 10) VE — recolhimento do Santíssimo Sacramento de Nossa Senhora da Luz (Hospital da Misericórdia) — 1585;
- 11) VE — Igreja de São Vicente (em ruínas);
- 12) VE — Convento de São Francisco — século XV-XVI-XVII;
- 13) VE — Ermida de São Sebastião — século XV;
- 14) VE — Ermida do Senhor Jesus das Necessidades — século XVII;
- 15) VE — Ermida de Nossa Senhora da Paz — século XVI;
- 16) VE — Ermida de Nossa Senhora da Visitação — século XV-XVI;
- 17) VE — Paço da Quinta de São Francisco;
- 18) VE — Horta de P. Afonso;
- 19) VE — Horta da Janelinha;
- 20) VE — pórtico e fonte da Horta do Pocinho — século XVIII;
- 21) VE — Ermida de São Lázaro — século XVI-XIX;
- 22) VE — Convento de Nossa Senhora da Conceição — século XVIII;
- 23) VE — fonte da Rua Nova — século XVIII;
- 24) VE — Fonte Nova de D. Maria II de chafariz do Beserge;
- 25) VE — ponte de Alcácer;
- 26) VE — Ermida de São Simão;
- 27) VE — moinho da Abóboda;
- 28) VE — moinho do Porto das Lãs;
- 29) VE — moinho Novo;
- 30) VE — moinho da Azenha;
- 31) VE — moinho do Ananil;
- 32) VE — antiga estação da CP;
- 33) VE — moinho de vento (Quinta do Moinho);
- 34) VE — moinho do Italiano;
- 35) VE — fonte de São Gonçalo.

2 — Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes do regime de protecção ao património edificado e arqueológico constantes na legislação em vigor, estabelece-se o seguinte:

- a) Os imóveis definidos como outros valores edificados na alínea b) do número anterior deverão ser preservados em ter-

mos de volumetria, fachadas, organização interna ou só ao nível de elementos construtivos pontuais, de acordo com as seguintes regras:

- 1) Só serão autorizadas obras de conservação nos imóveis referenciados nas subalíneas 7), 9), 13), 15), 20), 21), 23), 24) e 35) da alínea b) do n.º 1 do presente artigo;
 - 2) Desde que sejam preservadas integralmente as fachadas e a volumetria do edifício, serão permitidas obras de conservação gerais e obras de alteração no seu interior, nos imóveis referenciados nas subalíneas 10), 11), 12), 14), 16), 17), 22), 32), 33) e 34) da alínea b) do n.º 1 do presente artigo;
 - 3) Serão permitidas obras de conservação e reconstrução, e ainda obras de alteração e ampliação controladas, desde que se preserve o essencial da configuração geral (fachadas e volumetria do edifício, nos imóveis referenciados nas subalíneas 8), 18), 19), 26), 27), 28), 29), 30) e 31) da alínea b) do n.º 1 do presente artigo;
 - 4) Serão permitidas obras de conservação e alteração desde que preservados elementos pontuais identificadores das características da edificação quando da sua construção, no imóvel referenciado na subalínea 25) da alínea b) do n.º 1 do presente artigo;
 - 5) Sem prejuízo do disposto nas subalíneas anteriores, não é impeditiva a reconversão do uso dos imóveis quando tal contribua para a sua preservação, e particularmente daqueles em que essa reconversão já está prevista no presente Regulamento, nos artigos relativos às UOPG;
- b) Até à entrada em vigor do plano de pormenor das UOPG 1 e UOPG 2, sempre que nas áreas dessas unidades estejam projectadas obras que impliquem revolvimentos do solo ou que alterem o local de implantação de estruturas ou contextos arqueológicos conhecidos ou onde se presuma a sua existência, deverá proceder-se a sondagens arqueológicas prévias ao início das obras;
- c) Nas áreas restantes abrangidas pelo PU, sempre que, durante a realização de obras ou em quaisquer trabalhos de revolvimento de solos, surjam quaisquer testemunhos arqueológicos, os trabalhos devem imediatamente ser suspensos, e deve ser dado imediatamente conhecimento do achado à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, que assegurará a guarda desses

testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

Artigo 25.º

Rede viária e estacionamento automóvel

1 — A rede viária deverá respeitar o traçado das novas vias previstas na planta de zonamento, ou propor um traçado alternativo devidamente justificado e como tal aceite pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

2 — Os parâmetros de dimensionamento dos perfis transversais dos arruamentos das zonas urbanas de expansão, das áreas não ocupadas das zonas urbanas a completar e da área industrial da Adua, são os seguintes:

- a) Arruamento correspondente à via da rede viária principal proposta, de atravessamento da UOPG 16 e da UOPG 17 — faixa de rodagem 7,5 m, passeios 2,25 m (×2), estacionamento 2,5 (×2) (opcional) e caldeiras para árvores 1 m (opcional);
- b) Arruamentos correspondentes às vias da rede viária secundária e de serviço propostas — perfis transversais a definir em função de plano de pormenor ou projecto de loteamento, com os valores mínimos que constam da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

3 — Os parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento são definidos para cada zona em função de plano de pormenor ou projecto de loteamento, com os valores mínimos que constam da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

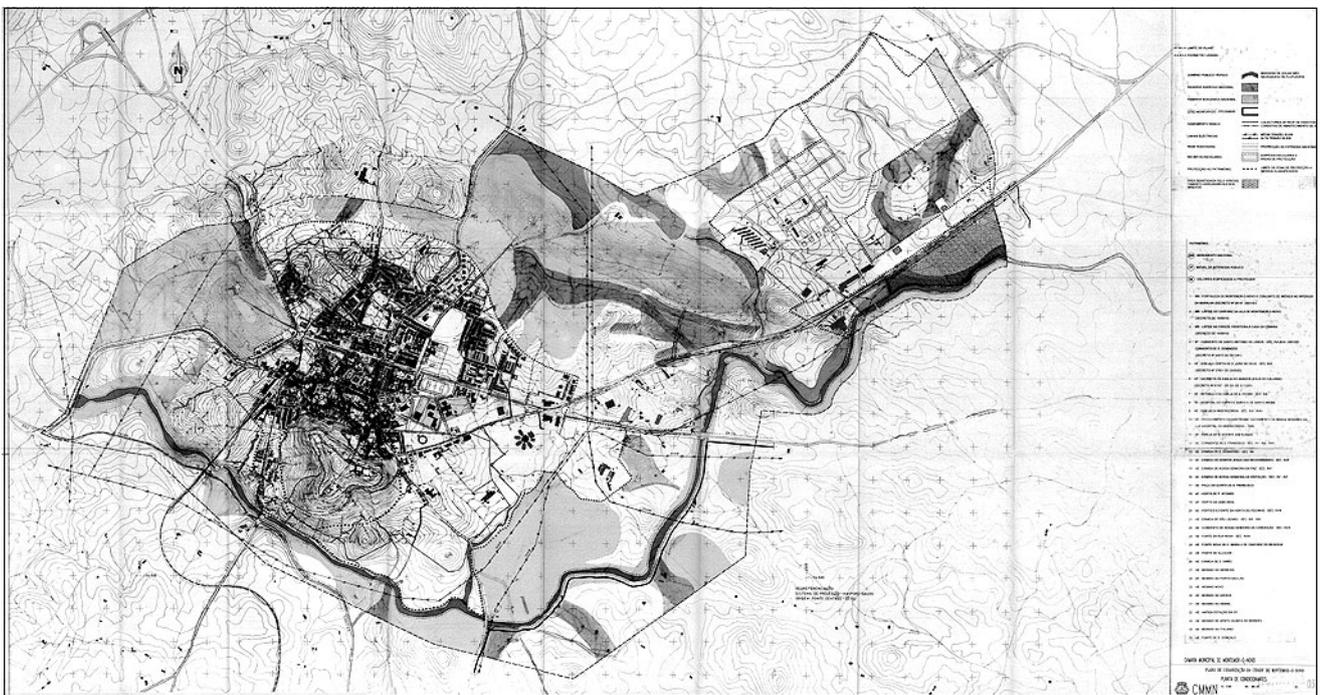
Artigo 26.º

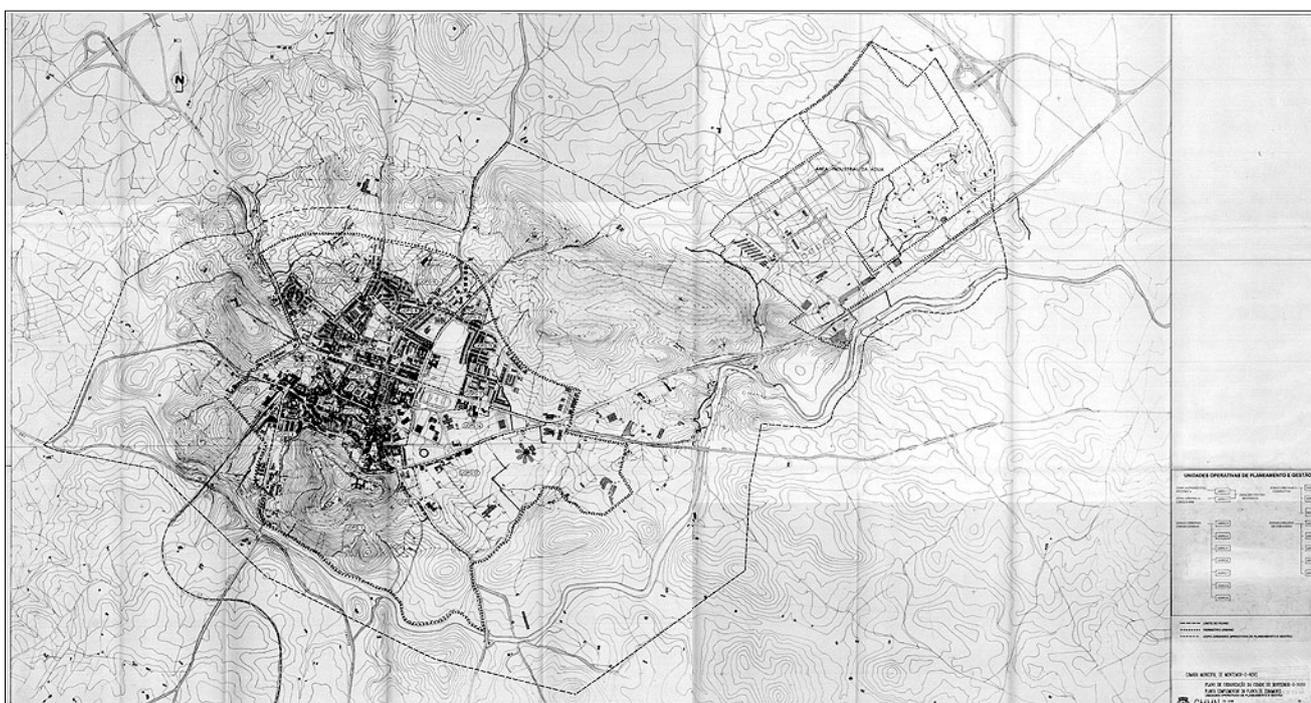
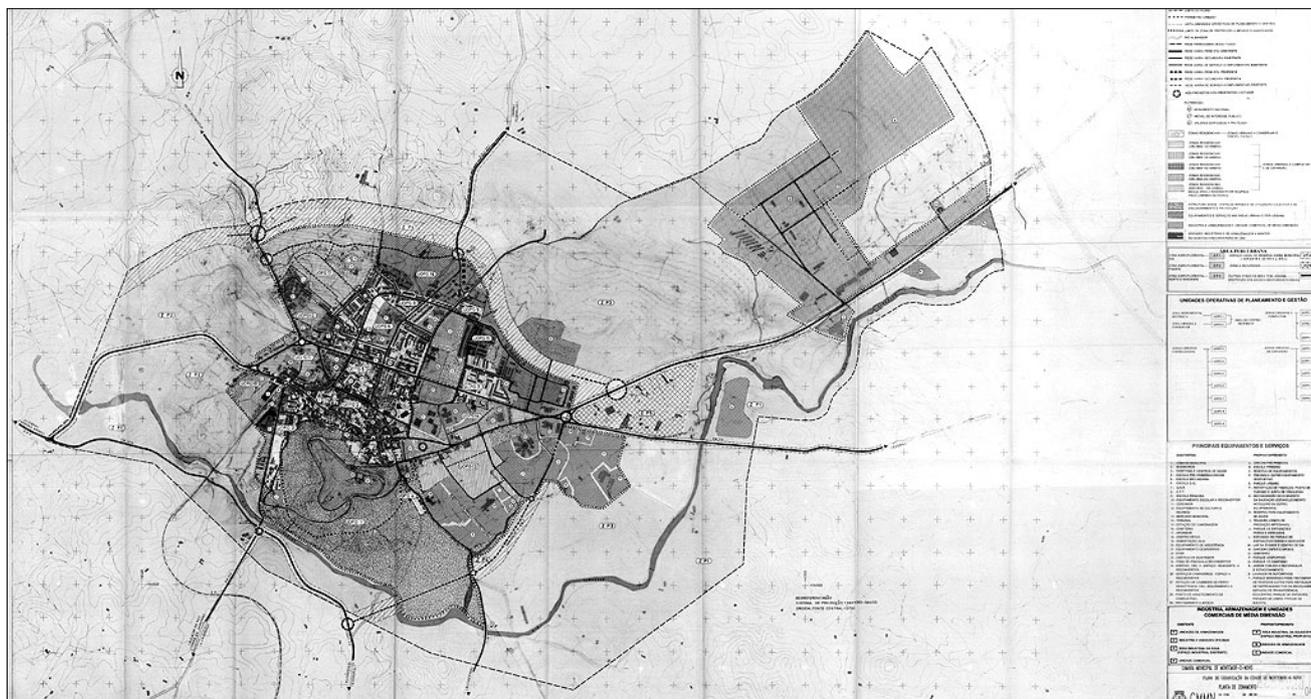
Faseamento do PU

1 — O faseamento do PU de Montemor-o-Novo é definido pela Câmara Municipal, em função do programa de execução das infra-estruturas e da delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão.

2 — Os projectos de loteamento poderão ser implementados, independentemente do faseamento previsto pela Câmara Municipal, se os respectivos promotores suportarem os custos das infra-estruturas internas e de ligação às infra-estruturas municipais existentes nos locais indicados pelo município e participarem nos custos dos sistemas gerais de acordo com taxas específicas.

(* Para cálculo do índice de construção bruto não se considera a Stp dos equipamentos que deverá ser definida em sede de plano de pormenor.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Odemira aprovou, em 30 de Abril de 2004, o Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar.

A elaboração deste instrumento de gestão territorial teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais em vigor, designadamente quanto à discussão pública, que decorreu já ao abrigo do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Na área de intervenção do presente Plano de Urbanização vigoram o Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto,

o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 33/95, de 11 de Dezembro, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de Dezembro, o Plano Director Municipal de Odemira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 25 de Agosto, e o Plano Geral de Urbanização da Zambujeira do Mar, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 23 de Setembro de 1977.

O Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar é compatível com os planos especiais de ordenamento do território e com o plano regional do ordenamento do território referidos.