

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Mértola aprovou, em 26 de Março de 2004, a revisão do Plano de Urbanização da Vila de Mértola.

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, nomeadamente a discussão pública que decorreu já nos termos do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O município de Mértola dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 162/95, de 6 de Dezembro.

A revisão do Plano de Urbanização da Vila de Mértola altera o limite do perímetro urbano definido no Plano Director Municipal, quer pela criação de uma nova área sem contiguidade com o limite actual, destinada a zona industrial (zi2), quer pela criação de áreas de expansão (ze4 e ze5) destinadas a habitação, comércio, serviços e zonas verdes e ainda pela criação de uma área (zr7) destinada a habitação, agricultura, turismo e zonas verdes.

Verifica-se a conformidade da revisão do Plano de Urbanização da Vila de Mértola com as disposições legais e regulamentares em vigor, excepto:

No que respeita ao não cumprimento do regime florestal parcial nas áreas delimitadas na planta de zonamento e identificadas como zi2, zvn/zr4, zvn/zr5, ze4, ze5, zvn (mancha situada entre ze5 e pm);

A alínea b) do artigo 24.º do Regulamento, por não respeitar o Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de Dezembro, o qual define as espécies não indígenas (exóticas) que podem ser introduzidas no contexto nacional, nomeadamente as espécies não indígenas com interesse para a arborização;

O artigo 33.º do Regulamento, por violar o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro.

É de mencionar que deverá ser cumprido no presente Plano o regime jurídico de «protecção ao sobreiro e azinheira em povoamentos ou árvores isoladas», bem como o Decreto-Lei n.º 156/2004, de 30 de Junho, que estabelece medidas de prevenção e protecção da floresta contra os incêndios.

A revisão do Plano foi objecto de parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo.

Acresce referir que, encontrando-se em fase final de avaliação ambiental o lançamento do IC 27 — Alcoutim-Albernoa, deverá ser salvaguardada a zona de servidão que vier a ser aprovada para esse lançamento.

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 parcialmente a revisão do Plano de Urbanização da Vila de Mértola, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Excluir de ratificação as zonas sobrepostas a áreas submetidas ao regime florestal parcial delimitadas na planta de zonamento, identificadas como zi2, zvn/zr4, zvn/zr5, ze4, ze5, zvn (mancha situada entre ze5 e pm), bem como a alínea b) do artigo 24.º e o artigo 33.º do Regulamento.

3 — Alterar o Plano Director Municipal de Mértola na área de intervenção da revisão do Plano de Urbanização da Vila de Mértola.

Presidência do Conselho de Ministros, 16 de Fevereiro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA VILA DE MÉRTOLA

Artigo 1.º

Natureza e área do Plano

1 — O Plano de Urbanização da Vila de Mértola, adiante designado por Plano, é um instrumento de planeamento e gestão territorial e tem por objecto estabelecer as regras a que deverá obedecer o uso, ocupação e transformação do solo.

2 — Este Plano revê o Plano Geral de Urbanização da Vila de Mértola, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/97, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 71, de 25 de Março de 1997.

3 — A área do Plano é a que está definida e assinalada na planta de zonamento.

4 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta de condicionantes.

5 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Planta de ordenamento (extracto do PDM);
- c) Planta de condicionantes (extracto do PDM);
- d) Planta de enquadramento;
- e) Levantamento da situação existente (1998);
- f) Planta síntese;
- g) Planta da rede viária;
- h) Perfis tipo de ruas;
- i) Programa de execução;
- j) Plano de financiamento.

Artigo 2.º

Aplicação

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

2 — Em todas as situações não expressamente previstas neste Regulamento e nos demais elementos escritos e desenhados do Plano aplica-se o disposto no Plano Director Municipal e disposições legais e regulamentares relativas ao licenciamento urbanístico e das edificações.

Artigo 3.º

Limitações à construção por risco de cheias

1 — Até que sejam definidas, eventualmente, outras restrições pela administração central, considera-se como cota de segurança em cheias críticas a cota 22, pelo que não são permitidas novas construções permanentes em que a soleira das áreas habitáveis esteja abaixo daquela cota.

2 — É permitida a utilização de construções existentes abaixo da cota 22 para fins ligados ao melhoramento paisagístico do espaço envolvente e com uso sazonal e nas condições enunciadas nos números anteriores, devendo contudo ser assegurada a resistência às cheias da sua estrutura e equipamentos electromecânicos. Tais acções carecem de licenciamento ao abrigo da legislação em vigor.

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

Artigo 4.º

Definições

Para os efeitos de aplicação deste Regulamento, usam-se as seguintes definições:

- a) Piso — área de pavimento acima do solo ao nível mais baixo para o qual o edifício expõe um alçado completo;

- b) Piso recuado — piso cujo recuo em relação à fachada do piso imediatamente inferior é igual ou maior que dois terços da altura da sua própria parede de fachada. O enquadramento num conjunto, a natureza do terreno e a distância aos edifícios em frente podem justificar a substituição do piso recuado por um piso pleno parcial, cujo plano de fachada não exceda metade do comprimento total da fachada, sendo o resto a cobertura, plana ou inclinada, do piso inferior;
- c) Área de implantação — área do terreno contida pelo contorno das edificações, indicada em medidas de superfície;
- d) Coeficiente de afectação do solo — quociente entre a área de implantação e a área de terreno da zona em que se inscreve, também conhecido por índice de implantação. É líquido, se se refere à área do lote, ou bruto, se a todo o terreno;
- e) Coeficiente de ocupação do solo — quociente entre a área total de pavimentos e a área do terreno, também conhecido por índice de construção. É líquido se referente à área do lote, ou bruto, se a todo o terreno.

Artigo 5.º

Zonamento

1 — São estabelecidas as seguintes zonas, indicadas na planta de zonamento:

- a) Zonas de conservação e recuperação do ambiente natural e construído (zr);
- b) Zonas consolidadas (zc);
- c) Zonas de expansão para uso predominantemente habitacional (ze);
- d) Zonas de expansão para uso predominantemente terciário (zs);
- e) Zonas para uso industrial (zi);
- f) Zonas verdes naturais (zvn).

2 — Incluem-se nestas zonas, e como se especifica nos artigos seguintes, as áreas para parques e jardins municipais (PM), hortas (H), parque de campismo (PC) e equipamento turístico (T).

Artigo 6.º

Zonas de conservação e recuperação

1 — Definem-se como zonas de conservação e recuperação as áreas a seguir designadas:

- a) Vila velha — zr1;
- b) Arrabalde — zr2;
- c) Além-rio — zr3;
- d) Cerro de Nossa Senhora das Neves — zr4;
- e) Cerro do Moinho — zr5;
- f) Azenhas do Guadiana — zr6;
- g) Cerca do Convento — zr7.

2 — Quaisquer remodelações nestas zonas devem obedecer aos usos, tipologias, cêrceas e densidades aí predominantes e como indicado nos números seguintes.

Artigo 7.º

Vila Velha — Zr1

1 — A zona está inserida na ZEP, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 2.ª série, n.º 37, de 13 de Fevereiro de 1970, da igreja matriz e Castelo de Mértola, e regulamentada pelo Plano de Salvaguarda, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 44, de 22 de Março de 1993.

2 — Nas áreas não abrangidas pelo Plano de Salvaguarda são aceitáveis, segundo análise caso a caso, alterações a volumetrias originais, justificadas por razões de salubridade e espaço habitável essencial dos requerentes e desde que a sua altura não exceda a distância aos edifícios em frente (largura da rua) e sem prejuízo da leitura da volumetria enquadrante e da singularidade arquitectónica dos edifícios originais.

Aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) Uso — habitação, comércio e serviços de proximidade e equipamentos;
- b) Tipologia predominante das edificações — banda contínua;
- c) Cêrcea — consoante a moda da rua, mas nunca superior a um piso acima do solo ao nível confinante mais alto.

3 — A instalação de actividades tendentes a trazer tráfego automóvel à zona não poderá ser feita sem prova de estacionamento suficiente no lote ou em áreas públicas na proximidade.

Artigo 8.º

Arrabalde — Zr2

A zona está parcialmente contida no perímetro de protecção dos monumentos nacionais referido, aplicando-se-lhe o Regulamento do Plano de Salvaguarda da Vila Velha, tendo como referentes as zonas de protecção à basílica e necrópole paleocristã e o disposto nas alíneas seguintes:

- a) São aceitáveis, segundo análise caso a caso, alterações às volumetrias originais, nas condições indicadas no artigo anterior;
- b) Aplicam-se os parâmetros referidos no artigo anterior;
- c) É permitida construção nas bolsas disponíveis e segundo os seguintes parâmetros:

Uso — habitação, comércio e serviços de proximidade e equipamentos;

Tipologia predominante — banda contínua;

Cêrcea — um piso e mais um piso recuado;

Coeficiente de ocupação do solo do lote — 0,5;

Área de implantação — 50 % do lote;

Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m², ou sua fracção, de área bruta para habitação; dois lugares por cada 100 m² de novo comércio;

- d) É permitido o uso para equipamentos públicos segundo os seguintes parâmetros:

Cêrcea — consoante a moda da rua, não excedendo um piso, na rua confinante ao nível mais alto ou dois pisos nas localizações em largo;

Coeficiente de ocupação do solo do lote — 2;

Coeficiente de afectação do solo — 100 %;

Estacionamento — dois lugares por cada 100 m² de área bruta de construção, no lote, mais um lugar por cada 200 m² da área bruta de construção, na rua. Esta razão pode ser invertida em locais onde o espaço envolvente tenha provadamente capacidade de absorver as necessidades de estacionamento sem prejuízo da livre circulação e bem-estar dos residentes.

Artigo 9.º

Além-rio — Zr3

A presente zona, contendo vestígios de uma estrada romana, é regulamentada de modo análogo ao estabelecido no Plano de Salvaguarda da Vila Velha, devendo as edificações obedecer ao disposto nas alíneas seguintes:

- a) São aceitáveis, segundo análise caso a caso, alterações a volumetrias originais nas condições estabelecidas no artigo 7.º;
- b) No núcleo consolidado devem manter-se os seguintes parâmetros:

Uso — habitação, comércio e serviços de proximidade e equipamentos;

Tipologia predominante das edificações — banda contínua;

Cêrcea — a da moda da rua, não podendo exceder dois pisos;

- c) É permitida a nova construção em áreas demarcadas na planta de zonamento, sujeita aos seguintes parâmetros:

Uso — habitação, comércio e serviços de proximidade;

Tipologia predominante das edificações — banda contínua, mas são aceitáveis outras tipologias desde que o seu conjunto se enquadre na média de tipologias, cêrceas e volumes existentes;

Cêrcea máxima — três pisos, desde que não exceda um piso na rua confinante ao nível mais alto;

Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1;

Coeficiente de afectação do solo — 60 % do lote;

Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta.

Artigo 10.º

Cerro da Nossa Senhora das Neves — Zr4

1 — Não são permitidos outros usos senão os indicados na planta de zonamento e nas áreas restritas a eles atribuídas, a saber:

Capela, cemitério, seus acessos e estacionamento;

Campo da feira;

Apoio ao campo da feira;

Acessos tratados à ribeira;

Encostas naturais e margens da ribeira.

2 — Não são permitidas edificações permanentes dentro do campo da feira senão as que forem estritamente indispensáveis ao seu funcionamento, tais como quiosques, instalações sanitárias e afins.

Artigo 11.º

Cerro do Moinho — Zr5

1 — Não são permitidos outros usos senão os indicados na planta e nas áreas restritas a eles atribuídas, a saber:

- a) Apoio a infra-estruturas;
- b) Hortas;
- c) Estabelecimentos hoteleiros e parque de campismo.

2 — Não é permitida qualquer construção dentro da faixa de protecção vegetalizada com 10 m de cada lado da berma da estrada romana.

3 — É permitido o uso do moinho que dá o nome ao cerro para fins genericamente recreativos e culturais integrados na recuperação e valorização do sítio, desde que não sejam geradores de poluição de qualquer tipo, incluindo a sonora.

Artigo 12.º

Azenhas do Guadiana — Zr6

1 — Esta zona é reservada exclusivamente a tratamento paisagístico da envolvente das azenhas e instalações para actividades culturais, recreativas, desportivas e turísticas.

2 — Os edifícios de apoio ao equipamento a instalar deverão:

- a) Não exceder o alinhamento com a rua confinante ao nível mais alto (rua principal) estabelecido pelo edifício vizinho (centro de apoio a idosos);
- b) Não ter mais de um piso na rua confinante ao nível mais alto. Excepcionalmente, pode haver extensões até dois pisos, justificadas por soluções arquitectónicas enquadradas nas volumetrias circundantes e sem prejuízo do sistema de vistas para o rio a partir das encostas vizinhas;
- c) Manter coeficientes líquidos de ocupação e afectação do solo semelhantes aos dos lotes destinados a equipamento na zona vizinha (zc2), não excedendo, relativamente a toda a zona, um coeficiente bruto de ocupação do solo de 0,1 e um coeficiente bruto de afectação do solo de 0,05;
- d) Ser implantados de forma a respeitar as faixas de protecção às linhas de água que passam pelo seu terreno.

3 — Deverá ser salvaguardado o acesso pelo público às azenhas e seu miradouro.

4 — O acesso aos níveis do leito do rio é restringido a veículos de serviço e de emergência.

5 — Os movimentos de terra necessários ao arranjo desta área são condicionados pela linha da cota de cheias assinalada em planta.

6 — Não é permitido:

- a) Campismo;
- b) Lavagem de veículos;
- c) Plantação de espécies exóticas.

Artigo 13.º

Cerca do Convento — Zr7

1 — Nesta zona são estabelecidas as seguintes restrições:

- a) É permitida a reconstrução e ou recuperação de edifícios segundo as implantações de ruínas existentes, respeitando a traça original e desde que destinados a fins habitacionais;
- b) Nos casos da alínea anterior é autorizado o aumento da área bruta da construção justificada por razões de salubridade e espaço habitável essencial aos requerentes;
- c) Não é permitida a edificação de estruturas permanentes nas áreas aptas para a agricultura;
- d) É permitida a construção de edificações novas de edifícios destinados ao serviço e alojamento para turistas na área genericamente designada na planta de zonamento para tal e nas seguintes condições:

Cércea máxima — um piso mais um piso recuado;
 Coeficiente de afectação do solo — 10% do lote;
 Estacionamento — um lugar por alojamento mais dois.

2 — Deverá assegurar-se um perímetro de protecção *non aedificandi* afastado 40 m de qualquer ponto dos vestígios arqueológicos identificados na linha de fecho do cerro oeste da cerca.

Artigo 14.º

Zonas consolidadas — Zc

Constituem zonas consolidadas as assinaladas na planta de zonamento:

- a) Bairro Novo — zc1;
- b) Escolas — zc2.

2 — As obras de alteração, ampliação, restauro e remodelação bem como as de novas construções nas bolsas ainda existentes nestas zonas devem obedecer aos usos, tipologias, cérceas, alinhamentos e densidades aí predominantes.

Artigo 15.º

Bairro Novo — Zc1

1 — Na zona do Bairro Novo, em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo anterior, as construções obedecem ao disposto nas alíneas seguintes, sem prejuízo da demais legislação aplicável. A nova construção, destinada a habitação e comércio e serviços de proximidade, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Tipologia predominante das edificações — banda contínua;
- b) Cércea máxima — dois pisos e mais um piso recuado, desde que não seja excedido um piso nos terrenos confinantes ao nível mais alto assinalado na referida planta, excepto na Avenida de Aureliano Mira Fernandes, em que é permitida a ampliação em altura até três pisos, mas sem aumento do número de fogos, nos edifícios construídos por iniciativa particular. Não é, portanto, permitida a expansão em altura no conjunto construído por iniciativa camarária, por questões de coerência arquitectónica;
- c) Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1,5;
- d) Coeficiente de afectação do solo — 70% do lote;
- e) Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta.

Nas áreas em que é permitida a nova construção, predominantemente para o sector terciário, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) Cércea máxima — dois pisos mais pisos recuados até à altura de um piso na rua confinante ao nível superior;
- b) Coeficiente de ocupação do solo do lote — 3;
- c) Coeficiente de afectação do solo — 100%;
- d) Estacionamento — dois lugares por cada 100 m² de área bruta de construção no lote, mais um lugar por cada 200 m² da área bruta de construção na rua. Esta razão pode ser invertida em locais onde o espaço envolvente tenha provavelmente capacidade de absorver as necessidades de estacionamento sem prejuízo da livre circulação e bem-estar dos residentes.

2 — Não é permitida qualquer construção no perímetro de enquadramento dos vestígios arqueológicos no Cerro do Benfica, senão a requerida pela natureza da protecção aos vestígios.

Artigo 16.º

Escolas — Zc2

1 — A zona das escolas destina-se fundamentalmente à implantação de equipamentos escolares, culturais e desportivos e assistência social. Mantém-se a pequena bolsa de habitação existente e permite-se a sua expansão limitada.

2 — Quando permitida a construção nova de edifícios destinados a habitação, os mesmos obedecerão aos seguintes parâmetros:

Tipologia das edificações — estruturas isoladas ou geminadas;
 Cércea máxima — dois pisos;
 Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1;
 Coeficiente de afectação do solo máxima — 50% do lote;
 Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m², ou sua fracção, de área bruta;
 Afastamento da rua — segundo a tendência do existente (4 m da berma);
 Afastamentos laterais — 3 m, mínimo.

3 — Na área destinada a equipamentos aplicam-se os seguintes parâmetros:

Cércea — três pisos, desde que não se exceda um piso na rua confinante ao nível mais alto;
 Coeficiente de afectação do solo — 50% do lote;
 Estacionamento no lote — um lugar por cada 100 m² de área bruta.

Artigo 17.º

Zonas de expansão habitacional — Ze

1 — São criadas seis zonas de expansão habitacional. Estas zonas subdividem-se consoante a sua localização e o faseamento do seu

desenvolvimento, sendo objecto de planos de pormenor ou projectos de loteamento e subordinando-se aos condicionalismos estabelecidos nos artigos seguintes.

2 — São constituídas áreas de protecção *non aedificandi* da conduta e depósitos de água, protecção de vias e linhas de água e leito de cheias assinalada na planta de condicionantes.

3 — Na zona ze4 (vertente norte) será criado um parque municipal (pm) ocupando 40 % da área da mesma, que será objecto de projecto especial.

4 — Na zona ze4 está uma parcela destinada a equipamento (quartel da GNR), uma parcela destinada a hotel e uma parcela destinada, preferencialmente, a actividades lúdicas ligadas à dança e à música.

5 — A zona ze5 engloba um pequeno núcleo habitacional e hortas a conservar.

Artigo 18.º

Parâmetros das zonas de expansão

São abaixo indicados as condicionantes e os parâmetros a respeitar na elaboração dos planos de pormenor e projectos de loteamento referidos no n.º 1 do artigo anterior.

1 — Ze1:

Uso — habitação e comércio e serviços de proximidade;
Tipologia das edificações — banda contínua;
Cércea máxima — dois pisos e pisos recuados, não excedendo um piso no terreno confinante ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1,5;
Coeficiente de afectação do solo — 70 % do lote;
Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta;
Densidade habitacional — 30 fogos/ha.

2 — Ze2:

Uso — habitação e comércio e serviços de proximidade;
Tipologia predominante das edificações — banda contínua;
Cércea máxima — dois pisos e pisos recuados, não excedendo um piso no terreno confinante ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1,5;
Coeficiente de afectação do solo — 70 % do lote;
Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta;
Densidade habitacional — 30 fogos/ha.

3 — Ze3:

Uso — habitação e comércio e serviços de proximidade;
Tipologia predominante das edificações — banda contínua e geminadas;
Cércea máxima — dois pisos e pisos recuados, não excedendo um piso no terreno confinante ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1,5;
Coeficiente de afectação do solo — 60 % do lote;
Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta;
Densidade habitacional — 25 fogos/ha.

4 — Ze4:

Uso — habitação, comércio, serviços de proximidade e equipamento de segurança (GNR);
Tipologia das edificações — banda contínua, geminadas ou isoladas;
Cércea máxima — dois pisos e pisos recuados, não excedendo um piso no terreno confinante ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1,5;
Coeficiente de afectação do solo — 60 % do lote;
Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta;
Densidade habitacional — 25 fogos/ha.

5 — Ze5:

Uso — habitação;
Tipologia das edificações — unifamiliar em banda contínua, geminadas ou isoladas;
Cércea máxima — um piso e pisos recuados, não excedendo um piso no terreno confinante ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 0,4;
Coeficiente de afectação do solo — 25 % do lote;
Afastamento lateral e frontal, quando aplicável — 4 m, mínimo;
Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta.
Densidade habitacional máxima — 15 fogos/ha.

6 — Ze6:

Uso — habitação e comércio e serviços de proximidade;
Tipologia das edificações — unifamiliar e multifamiliar, em banda contínua, geminadas ou isoladas;
Cércea máxima — três pisos, não excedendo um piso no terreno confinante ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1;
Coeficiente de afectação do solo — 60 % do lote;
Estacionamento no lote — um lugar por cada 150 m² ou sua fracção de área bruta em edifícios destinados a habitação; um lugar por cada 100 m² de área bruta em usos terciários;
Densidade habitacional — 20 fogos/ha.

Artigo 19.º

Quartel da GNR

A construção do edifício destinado a quartel da GNR não está sujeita à prévia elaboração do plano de pormenor ou projecto de loteamento previsto para a ze4 assinalada na planta, mas a utilização do solo e as edificações obedecerão ao seguinte:

Cércea máxima — dois pisos e mais um recuado;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1,5;
Coeficiente de afectação do solo — 60 %;
Estacionamento — um lugar por cada 100 m² de área bruta no lote; um lugar por cada 200 m² de área bruta na rua.

Artigo 20.º

Zona de expansão para uso terciário — Zs

1 — A zona zs assinalada na planta de zonamento destina-se predominantemente a uso comercial e serviços e equipamento colectivo.

2 — Nas áreas designadas para comércio/serviços e integrado nas mesmas estruturas poderá haver habitação, não excedendo a densidade de 10 fogos/ha.

3 — Na zona, os planos de pormenor ou os projectos de loteamento, sem prejuízo do disposto nos números anteriores, obedecem ao seguinte:

Cércea máxima — três pisos, não excedendo um piso nos terrenos confinantes ao nível mais alto;
Coeficiente de ocupação do solo do lote — 1;
Coeficiente de afectação do solo — 50 %;
Estacionamento — um lugar por cada 100 m² de área bruta no lote; um lugar por cada 200 m² de área bruta na rua.

Artigo 21.º

Zona de oficinas e pequenas indústrias — Zi

A zona zi1 está abrangida por plano de pormenor em vigor.

Artigo 22.º

Zona de expansão para uso industrial — Zi2

A zona zi2, destacada do perímetro urbano restrito, destina-se à implantação da actividade industrial, do parque de máquinas do município e do parque de sucatas.

Na elaboração do respectivo projecto aplicar-se-ão as normas legais e regulamentares disciplinadoras da respectiva actividade e dar-se-á satisfação às seguintes condicionantes:

- As actividades a instalar deverão ser equipadas com dispositivos de controlo de poluição recomendados pelas normas aplicáveis;
- As infra-estruturas não deverão sobrecarregar a capacidade das que servem os aglomerados mais próximos, devendo ser projectadas separadamente;
- As parcelas não deverão ser inferiores a 500 m², com um coeficiente de ocupação do solo de 1 para um coeficiente de afectação do solo de 70 %;
- Os edifícios deverão estar recuados 10 m em relação à linha dos arruamentos, devendo ser este espaço tratado paisagisticamente e destinado a estacionamento público;
- Em actividades requerendo cais de carga e descarga, estes deverão existir lateral ou posteriormente, devendo para isso ser provido um logradouro com largura mínima de 12 m, para permitir a manobra dos veículos;
- Deverá ser prevista uma área de estacionamento equivalente a um lugar por cada 100 m² de área bruta de construção;
- Toda a área deverá ser isolada paisagisticamente, não sendo permitida nenhuma edificação nas zonas de servidão rodoviária de acordo com a legislação em vigor, sendo este espaço arborizado;
- Os estabelecimentos industriais devem obrigatoriamente instalar-se nesta zona de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 23.º

Zonas verdes

As zonas verdes previstas no Plano e representadas na planta de zonamento são:

1 — Zonas verdes naturais (zvn) constituindo zonas próprias com recuperação de espécies locais, sob a responsabilidade e jurisdição municipal. Incluem faixas de protecção às linhas de água, num mínimo de 10 m para cada lado dos talvegues.

2 — Zonas verdes tratadas, incluindo parques e jardins municipais (pm), integrados nas zonas zr, ze e zs já descritas e nas condições do número anterior.

3 — Hortas e quintas no interior ou na periferia do limite urbano (h) enquadradas nas zonas descritas acima.

4 — Zonas ribeirinhas dentro da delimitação da cota de cheias.

5 — O edifício da ETA mantém-se enquanto se verificar a oportunidade das suas funções, mas poderá destinar-se a outro tipo de equipamento ou ser demolido quando se verificar a necessidade de prolongar para norte a rua que nele agora remata.

Artigo 24.º

Zonas verdes naturais — Zvn

Nas zonas verdes naturais inclusivas das encostas naturais contidas nas zonas zr não são permitidas construções e os projectos de ordenamento e arquitectura paisagística obedecem ao seguinte:

- É permitida a abertura e a regularização de caminhos pedonais e veículos especiais de manutenção, desde que não seja reduzida a permeabilidade do solo nas áreas tratadas;
- Não é permitida a plantação de espécies exóticas.

Artigo 25.º

Zonas verdes tratadas — Pm

As zonas verdes tratadas incluem faixas de protecção a vias e condutas e os parques e jardins municipais assinalados na planta de zonamento. Os projectos de ordenamento e arquitectura paisagística que se lhes aplicarem obedecem ao seguinte:

- São permitidas as construções permanentes requeridas pelo apoio à prática de desportos ao ar livre e pela utilização destes locais pelo público;
- É permitida a pavimentação, plantação de espécies exóticas e, de uma maneira geral, as alterações ao terreno que favoreçam a utilização do local para as funções e público a que se destina;
- Exceptuam-se as faldas sul do Castelo e a envolvente das azenhas, cujo tratamento paisagístico incidirá no robustecimento de espécies da flora local.

Artigo 26.º

Hortas e quintas — H

1 — Nas hortas e quintas, no interior do perímetro urbano ou na sua periferia, dotadas de edifícios e características naturais a conservar, assinaladas na planta de zonamento:

- Não é permitida a construção em terrenos com aptidão agrícola;
- Não é permitido o derrube das árvores notáveis pelo porte, espécie ou participação num conjunto;
- É permitida a conservação, renovação, reabilitação e ampliação dos edifícios, segundo os critérios estabelecidos para as restantes zonas de conservação e recuperação.

2 — As ampliações de edifícios existentes ficam sujeitas aos seguintes índices:

Coefficiente de ocupação do solo de 0,1;
Densidade de 4 fogos/ha, localizados em zonas demarcadas.

3 — Excepcionalmente, o limite referido no número anterior pode ser excedido até ao dobro, após apurada a razoabilidade da pretensão e a garantia de manutenção das características essenciais do sítio, nas situações previstas para turismo rural ou turismo de habitação.

Artigo 27.º

Zonas ribeirinhas

1 — A conservação e limpeza das áreas contidas pela linha de cota de cheias são da responsabilidade municipal.

2 — Não é permitido o vazamento de lixos, entulhos ou terras.

3 — É permitida a agricultura nos moldes em que tem sido tradicionalmente feita.

4 — É permitida a recuperação de edifícios ou ruínas desde que não destinados a usos habitacionais, ou quaisquer outros em moldes de ocupação permanente e nas condições estabelecidas no n.º 2 do artigo 3.º deste Regulamento.

Artigo 28.º

Equipamento turístico

1 — As instalações existentes para equipamento turístico estão localizadas e integradas nas zonas zr, zc e ze, referidas nas disposições antecedentes deste Regulamento. Sem prejuízo da aplicação da legislação específica aplicável, ficam as mesmas subordinadas ao seguinte:

- As instalações existentes poderão ser objecto de melhoramentos e ampliações, devendo seguir as normas gerais de protecção das zonas em que se encontrarem. Qualquer ampliação, contudo, deverá garantir o estacionamento adicional proporcional;
- Não são permitidas adaptações de construções, para fins turísticos, dentro dos tecidos consolidados, em locais sem capacidade de aumentar correspondentemente os fluxos de circulação e as superfícies de estacionamento.

2 — A edificação de novas unidades turísticas (T), sem prejuízo do disposto nos respectivos regulamentos específicos, obedecerá ao seguinte:

- Não poderão ser edificadas a menos de 50 m do eixo das vias principais nem de qualquer forma obstruir vistas da vila e de características notáveis da sua envolvente;
- É permitida a conversão, para actividades relacionadas com o turismo, de edifícios que, para além das suas capacidades próprias, possam, pela sua localização, assegurar o acesso fácil e valores médios de estacionamento esperados pela actividade, sem que isso implique incómodo para os residentes.

3 — No parque de campismo (PC), regulado pela legislação aplicável, não são permitidas construções ou instalação de tendas dentro da faixa de protecção à estrada romana.

Artigo 29.º

Dimensionamento da rede viária

1 — Definem-se os seguintes tipos de ruas:

- Ruas arteriais ou principais — ligam as principais entradas e saídas da vila e recebem os maiores fluxos de tráfego;
- Ruas colectoras ou distribuidoras — ligam as ruas principais com o interior das zonas;
- Ruas locais — servem o interior das zonas e de forma a desencorajar o seu atravessamento.

2 — As larguras mínimas das ruas seguem o disposto na legislação em vigor, devendo, contudo, manter-se uma largura mínima de passeio de 2 m nas ruas definidas como «arteriais» e «colectoras».

3 — Nas ruas locais, contudo, aceitam-se larguras de faixa de rodagem até 5 m no mínimo, quando não há qualquer tráfego de atravessamento e desde que o comprimento da rua não exceda 180 m. As ruas de serviço de pequenos conjuntos habitacionais podem ter uma largura total até 7,5 m (faixa de rodagem mais passeio) quando, pela sua localização ou forma, esteja garantida a exposição solar e a privacidade dos compartimentos virados para estas ruas e o acesso a garagens, quando estas existirem.

4 — A necessidade de continuar o tráfego de passagem entre Beja e Serpa requer que o troço da EN 122 dentro da área urbana seja tratado de modo especial, devendo garantir-se:

- Afastamento médio entre os edifícios e as faixas de rodagem de veículos de 7 m, com situações ocasionais de excepção pelos edifícios construídos ou em construção à data deste Regulamento, cujo afastamento da faixa de rodagem será, pelo menos, de 2 m;
- Nenhum acesso directo entre esta rua e os edifícios nas elevações a norte (zonas ze3 e ze4), sendo o acesso a estes feito por ruas locais;
- Dispositivos de aproximação, tais como alargamentos, com a extensão adequada para permitir faixas de aproximação, saída ou mudança de sentido;
- Sinalização adequada em cruzamentos;
- Deverá haver uma reserva de alargamento feita sobretudo do lado norte da via e implicando cortes na encosta, de forma a garantir uma futura plataforma de rodagem com duas faixas em cada sentido e um separador central. A largura mínima da via assim constituída será de 17 m, incluindo um separador com 1 m de largura e um passeio de 2 m em cada lado.

Artigo 30.º

Áreas de domínio público hídrico

São áreas pertencentes ao domínio hídrico as ribeiras e principais linhas de água e respectivas faixas *non aedificandi* com 10 m para cada lado das margens ou arestas superiores dos taludes, estando sujeitas à legislação em vigor.

Artigo 31.º

Achados arqueológicos

Sempre que no decorrer de obras de iniciativa pública, cooperativa ou particular ou trabalhos da responsabilidade de empresas concessionárias, sujeitas a licenciamento municipal ou não, forem encontrados bens arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado à Câmara Municipal de Mértola bem como à entidade competente na matéria.

Artigo 32.º

Regime sancionário

1 — Constitui contra-ordenação, punível com coima e sanções acessórias previstas na lei, a realização de obras, bem como quaisquer alterações à utilização das edificações ou do solo, em violação do presente Plano e seu Regulamento.
2 — Os montantes das coimas a que se refere o número anterior e as sanções acessórias são as fixadas entre os valores mínimos e máximos estabelecidos na lei em vigor.

Artigo 33.º

Entrada em vigor e revisão

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República* e será revisto no prazo máximo de 10 anos contados daquela data.

