

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/2001

A Assembleia Municipal de Castro Marim aprovou, em 30 de Setembro de 1997, o Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento territorial, conforme dispunha o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano de Pormenor visa disciplinar a concretização de um empreendimento turístico, compreendendo um hotel, um aldeamento turístico e um campo de golfe. O empreendimento, não previsto no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) nem no Plano Director Municipal (PDM) de Castro Marim, obteve, ao abrigo do regime de excepção constante do artigo 41.º do Regulamento do PROTAL e nos termos do disposto no despacho conjunto do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território e do Secretário de Estado do Turismo publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 188, de 16 de Agosto de 1994, o reconhecimento do seu interesse público por via do despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 250, de 28 de Outubro de 1995.

O Plano disciplina ainda uma área classificada no PDM de Castro Marim como área urbanizável de nível II — Altura, referente a uma zona de expansão deste aglomerado.

Foi realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

O Decreto-Lei n.º 69/90 foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, pelo que a ratificação terá agora de ser feita ao abrigo deste diploma.

Verificando-se, embora, a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais em vigor — salvo no que diz respeito à previsão do apoio de praia, a sul do hotel, em zona do domínio público hídrico e o respectivo acesso, por contrariar o disposto no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 309/93, de 2 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 218/94, de 20 de Agosto —, a dimensão e natureza do empreendimento nele disciplinado justifica a aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio. A execução das soluções que dependem do Plano em apreço fica, assim, dependente do resultado de uma avaliação de impacte ambiental.

De assinalar que as remissões feitas no Regulamento para diplomas legais e regulamentares do turismo devem ser entendidas à luz da legislação e regulamentação actualmente em vigor, designadamente as efectuadas nos artigos 7.º, 11.º, 12.º, n.º 1, 15.º, n.º 3, e 65.º a 67.º

Nos termos do artigo 41.º do Regulamento do PROTAL e do despacho conjunto do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território e do Secretário de Estado do Turismo publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 188, de 16 de Agosto de 1994, será celebrado um protocolo entre a Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve, a Direcção-Geral do Turismo, a

Câmara Municipal de Castro Marim e a Verdelago — Sociedade Imobiliária, L.ª Do protocolo constarão os direitos e obrigações da Verdelago — Sociedade Imobiliária, L.ª, bem como os poderes e deveres das entidades públicas que o subscrevem, atenta a imposição, ora feita, da realização de uma avaliação de impacte ambiental.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim, para os efeitos previstos no despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo publicado no *Diário da República*, de 28 de Outubro de 1995, emitido ao abrigo do artigo 41.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, e do despacho conjunto dos Secretários de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território e do Turismo publicado no *Diário da República*, de 16 de Agosto de 1994:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor das Terras da Verdelago, que disciplina a concretização de um empreendimento turístico, compreendendo um hotel, um aldeamento turístico e um campo de golfe, cujo interesse público foi reconhecido, bem como uma área de expansão do aglomerado de Altura, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes do mesmo, que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Fazer depender a aplicação das disposições do referido Plano de Pormenor relativas ao empreendimento a que se refere o despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 250, de 28 de Outubro de 1995, do resultado da avaliação de impacte ambiental, que ora se determina.

3 — Excluir de ratificação a área do apoio de praia e o respectivo acesso, bem como as disposições dos artigos 22.º e 21.º do Regulamento que respectivamente se lhes aplicam.

Presidência do Conselho de Ministros, 21 de Dezembro de 2000. — O Primeiro-Ministro, em exercício, *Jaime José Matos da Gama*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DAS TERRAS DA VERDELAGO, S. A.

Castro Marim

Preâmbulo

O presente Regulamento destina-se a ordenar em geral as edições que venham a construir-se no empreendimento denominado Verdelago, a levar a efeito em terrenos de propriedade da companhia com o mesmo nome, situados na zona da Alagoa, no concelho de Castro Marim.

Tem este Regulamento como objectivo principal garantir a manutenção e valorização da propriedade em termos ecológicos e paisagísticos, conseguindo uma integração total de todas as construções na região e ambiente, de modo a não permitir tipologias estilísticas descaracterizadoras.

Pretende ainda constituir-se como instrumento de íntima colaboração entre as entidades oficiais competentes e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objectivos de ambas as partes.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definição

O Plano de Pormenor das Terras da Verdelago, S. A., adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tendo em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.

Artigo 2.º

Composição do Plano

1 — O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais o Regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

3 — São elementos complementares o relatório e a planta de enquadramento.

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, o extracto do regulamento de plano mais abrangente (PROTAI), e proposta do PDM), planta da situação existente e plantas de trabalho.

Artigo 3.º

Delimitação territorial

O Plano abrange a área delimitada na planta de implantação.

Artigo 4.º

Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada.

Artigo 5.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

Área total do terreno (AT) — é a área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;

Área urbanizável (AU) — é a área definida como edificável de parte ou da totalidade de um ou mais prédios que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das reservas agrícolas (RAN) e ecológica (REN);

Área total de implantação (ATI) — é o somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

Área de impermeabilização (AI) — é a área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.;

Área total de construção (ATC) — é o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave; superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação;

Coefficiente de afectação do solo (CAS) — é o quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável (ATI/AU);

Coefficiente de ocupação do solo (COS) — é o quociente entre a área total de construção e a área urbanizável (ATC/AU);

Coefficiente de impermeabilização do solo (CIS) — é o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável (AI/AU);

Densidade populacional (D) — é o quociente entre a população prevista e a área urbanizável (Pp/AU);

Altura da edificação (AE) — é a medida vertical da edificação, a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção ou altura medida do pavimento exterior junto ao edifício até ao ponto mais alto situado sobre o plano marginal, excluindo a chaminé.

Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m; Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar um agregado familiar, independentemente do número de pisos; Habitação colectiva — é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;

Fogo — é o conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;

Densidade bruta — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento;

Construção isolada — é o edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;

Construção geminada — é o edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres;

Construção em banda — é o edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres: principal e tardoz;

Logradouro — espaço não coberto pertencente a parcela ou lote;

Alinhamento — é a linha que limita um talhão, parcela, lote ou quarteirão de arruamento público. Corresponde à linha de construção ou a construir e que delimita os arruamentos e ou espaços públicos. Podem-se definir alinhamentos de edifícios, de muros e de vedações;

Plano marginal — é o plano vertical que passa pela linha marginal;

Pé-direito — é a distância vertical medida entre o pavimento e o tecto de um compartimento;

Construção ligeira — é a pequena construção de um só piso, cuja área não exceda 30 m² e que não careça de cálculos de estabilidade.

Artigo 6.º

Integração dos edifícios

Nos projectos dos edifícios deverão as soluções arquitectónicas e estéticas ser harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos e adequadas a uma correcta integração no meio ambiente em que se vão inserir, compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região.

Artigo 7.º

Autoria do projecto

Com o fim de salvaguardar o aspecto estético, funcional e de integração e bem assim de garantir, tanto quanto possível, a manutenção das propriedades paisagísticas deste conjunto urbanístico, fica estabelecido que, para obtenção da licença camarária indicada nos artigos anteriores, todos os projectos de arquitectura deverão ser subscritos por arquitecto de acordo com o estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março.

Artigo 8.º

Pavimentação da via pública

É proibida qualquer obra ou alteração no pavimento da via pública sem autorização da Câmara Municipal e da entidade promotora do empreendimento.

Artigo 9.º

Alteração do sistema viário

O sistema viário não poderá ser alterado por qualquer realização urbanística de iniciativa privada ou por planos de loteamento, salvo em questões de pormenor e após parecer favorável das entidades envolvidas.

Artigo 10.º

Obras ilegais

1 — A Câmara Municipal promoverá a demolição, após o respectivo embargo e demais processamento legal, a expensas do proprietário:

- Das obras que sejam iniciadas ou executadas sem licença ou em desconformidade com ela;
- Da parte dos prédios ou construções que ameacem ruína ou representem perigo para a segurança do trânsito ou para a saúde pública.

2 — As obras que forem susceptíveis de legalização poderão manter-se e prosseguir, depois de aprovados os respectivos projectos e de pagas as coimas e taxas correspondentes à legalização.

Artigo 11.º

Autorização de construção

Não poderá dar-se início a nenhuma construção nova, alteração, ampliação ou reparação neste empreendimento, sem prévio parecer do promotor através dos gabinetes projectistas, autores dos projectos de planeamento, arquitectura e especialidades e sem o posterior licenciamento pela Câmara Municipal de Castro Marim, dentro das normas estabelecidas neste Regulamento e de acordo com o Decreto-Lei n.º 445/91, de 14 de Novembro, e o Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março.

CAPÍTULO II

Licenças

Artigo 12.º

Licença para a execução de obras

1 — As novas construções, obras de conservação, restauro, beneficiação, modificação, ampliação, demolição, reconstrução, renovação, alteração da topografia local, construção de vias e acessos a levar a efeito na área de aplicação do presente Regulamento necessitam de licenciamento municipal e têm de obedecer às normas e princípios estabelecidos neste Regulamento, sem prejuízo do cumprimento de quaisquer outras disposições legais ou regulamentares igualmente aplicáveis, nomeadamente no que se refere ao Decreto-Lei n.º 445/91, Decreto Regulamentar n.º 8/89 e RGEU.

2 — As obras a que se refere o número anterior só poderão iniciar-se depois de liquidada a respectiva licença, que deve manter-se sempre no local da obra, e de fixados o alinhamento e a cota de soleira, quando necessário.

Artigo 13.º

Responsabilidade

A concessão de licença para a execução de obras ou a sua dispensa e o próprio exercício da fiscalização municipal não isentam o dono da obra da responsabilidade pela condução dos trabalhos em estreita concordância com as prescrições, quer do RGEU quer deste Regulamento municipal, nem os poderá desobrigar da obediência a outros preceitos gerais ou especiais a que a mesma obra, pela sua localização, natureza ou fim, se deva subordinar.

Artigo 14.º

Vistorias e fiscalização

Os representantes da Câmara Municipal e promotores do empreendimento ou seus representantes têm livre acesso às obras de construção em curso, para o efeito de assegurarem a aplicação do estabelecido nos projectos aprovados.

Artigo 15.º

Licença de utilização

1 — A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, quando da alteração resultem modificações importantes nas suas características, carece de licença municipal.

2 — O alvará de licença de utilização será emitido de acordo com o disposto nos artigos 26.º a 30.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e no Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

3 — Das edificações que se destinem a exploração turística deverão ser requeridas à DGT as respectivas licenças de exploração e utilização.

Artigo 16.º

Novas utilizações

1 — A licença de utilização de uma edificação poderá ser sempre recusada pela Câmara Municipal se for requerida para fim diferente daquele para que foram autorizadas as obras realizadas.

2 — A alteração ao uso fixado em alvará de licença de utilização deverá ser solicitada de acordo com o disposto no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e no Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

3 — É obrigatória a prévia licença da Câmara Municipal sempre que o proprietário pretenda utilizar a edificação para fins diversos

dos autorizados nas licenças de utilização, devendo nestes casos reutilizar-se nova vistoria.

CAPÍTULO III

Utilização da via pública

Artigo 17.º

Instalação de equipamentos exteriores

Poderá ser autorizada a instalação de antenas, painéis solares ou outros equipamentos exteriores, desde que a sua presença não seja considerada prejudicial ao elevado nível estético pretendido ou obstruam as vistas das construções adjacentes.

Artigo 18.º

Ocupação temporária de áreas exteriores à parcela ou lote

Se para a execução de obras for necessário ocupar terreno que não faça parte da parcela, lote ou a via pública, terá de ser solicitada autorização expressa aos promotores do empreendimento e à Câmara Municipal, de acordo com o disposto no artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e no Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Artigo 19.º

Término da obra

1 — No prazo de setenta e duas horas consecutivas, imediatamente seguintes à conclusão das obras, serão retirados pelo construtor ou entidade construtora todos os materiais sobranes, entulhos, andaimes, etc., das zonas referidas no artigo 18.º, de modo a deixar em condições iguais àquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

2 — O construtor, ou entidade construtora, fica obrigado à competente reparação do pavimento ou de qualquer elemento da via de uso comum que tenha usado e deteriorado, em razão da ocupação provisória ou serventia da mesma ou ainda das obras particulares por ele realizadas.

Artigo 20.º

Publicidade

1 — Não poderão ser instalados quaisquer cartazes comerciais ou de outro tipo nos edifícios ou nos lotes, não sendo permitida a sua utilização para fins comerciais ou industriais fora das áreas reservadas para o efeito (lojas).

Nos casos dos estabelecimentos comerciais previstos no aldeamento, deverão ser aprovadas obrigatoriamente pelo promotor e autores do projecto do empreendimento as placas publicitárias a utilizar por estes estabelecimentos.

2 — A construção ou montagem de estruturas ou poste para suporte de painéis, tubagens, cabos, etc., no interior dos lotes só poderá ser executada depois de autorizada pelos promotores e autores do projecto do empreendimento turístico.

CAPÍTULO IV

Caracterização do tipo de ocupação

Artigo 21.º

ZA — Zona de protecção biofísica

1 — Corresponde à zona dunar de maior valor ecológico no terreno em causa.

2 — Nesta zona são interditas todas as actividades humanas, com excepção para a constituição de um acesso a um apoio de praia na zona indicada na planta de implantação e com rigoroso critério de integração paisagística, devendo a madeira em cor natural ou enegrecida constituir o material de construção preferencial.

3 — Esta zona é composta por duas áreas a referir:

Área domínio público hídrico (marítimo);
Área dunar.

Artigo 22.º

ZB — Zona desportiva/golfe

1 — Corresponde à zona de maior aptidão natural para o desenvolvimento de actividades desportivas de ar livre, que não ponham em causa as características de funcionamento ecológico da zona.

2 — Considera-se que um golfe com características de baixos consumos de água e fertilizantes, reduzida alteração do relevo existente, valorização das linhas e plano de água existentes corresponde aos aspectos atrás descritos, pelo que deverá a sua implantação ser autorizada, se respeitadas aquelas características.

3 — Serão interditas construções com fins habitacionais, sendo apenas autorizadas construções de infra-estruturas e equipamentos (nomeadamente portaria e clube de golfe), devidamente integrados paisagisticamente e sem comprometer os pressupostos de funcionamento ecológico da zona em causa.

Artigo 23.º

ZC — Zona de espaços verdes de enquadramento e recreio

1 — Correspondem aos espaços de REN.

2 — As intervenções nesta zona serão essencialmente de carácter não construído, podendo contudo prever-se a instalação de pequenas estruturas de recreio e desporto, campo de treino de golfe, percursos pedonais, equipamentos ou infra-estruturas, desde que devidamente integrados paisagisticamente e sem destruir a imagem do maciço arbóreo presente.

3 — Poderão ainda ser efectuadas operações de intervenção vegetal, quer para limpeza de matos e redução de risco de incêndio quer para a melhoria e manutenção do coberto vegetal, utilizando sempre espécies autóctones ou tradicionais na paisagem em causa.

Artigo 24.º

ZD — Zona de equipamento hoteleiro

1 — Corresponde à zona afectada ao hotel (4 estrelas), cujo anteprojecto está aprovado pelo parecer da DGT n.º 347/93, de 2 de Junho.

2 — O edifício pelo seu porte e recorte na paisagem não prejudique imagens naturais a salvaguardar.

3 — A área total de construção resulte da concentração, total ou parcial, da área de construção admissível para a parcela onde o hotel se implanta. A área de construção e volumetria resulta da aplicação dos parâmetros definidos nos quadros de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios, da planta de implantação do Plano.

Artigo 25.º

ZE — Zona de equipamento, serviços e recreio

1 — Corresponde à zona prevista para instalação dos equipamentos de apoio (minimercado, posto de primeiros socorros, comércio), de serviços administrativos e recreio e lazer (piscina exterior para adultos e crianças, parque infantil, ginásio).

2 — Os edifícios deverão respeitar os requisitos definidos nos quadros de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano.

3 — As áreas de estacionamento devem respeitar os seguintes parâmetros:

Um carro por cada 50 m² de área de construção afectada ao comércio ou serviços.

Artigo 26.º

ZF — Zona de habitação unifamiliar (geminada), colectiva, desporto, espaços verdes e recreio

1 — Corresponde à zona residencial, destinada à ocupação com edifícios de habitação e espaços verdes e área de desporto (campo de golfe), e organiza-se segundo as seguintes categorias:

Subzona ZFa — área destinada à concentração da zona residencial constituída por moradias geminadas unifamiliares e blocos de apartamentos (habitação colectiva);

Subzona ZFb — área afectada a actividades desportivas integrada no campo de golfe;

Subzonas ZFc e ZFd — correspondem a espaços verdes integrados na zona das edificações e do pinhal manso existente e zona de sobreiros referidos na planta de condicionantes (Decreto-Lei n.º 172/88), que se pretende preservar.

2 — Os princípios gerais a atender na zona ZFa são os seguintes:

- As construções devem harmonizar-se plasticamente e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas definidas no Plano;
- Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
- Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região.

2.1 — Os edifícios deverão respeitar os requisitos definidos nos quadros de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano.

2.2 — As áreas de estacionamento devem respeitar os seguintes parâmetros:

Um lugar de estacionamento por cada fogo.

3 — Os princípios gerais a atender na subzona ZFb são os seguintes:

As intervenções nesta subzona serão essencialmente de carácter não construído, podendo contudo prever-se a instalação de área de desporto (campo de golfe), percursos pedonais e infra-estruturas, desde que devidamente integrados paisagisticamente e sem destruir a imagem do maciço arbóreo presente.

4 — Os princípios gerais a atender nas subzonas ZFc e ZFd são os seguintes:

- Como princípio básico de intervenções nesta zona deve ter-se em conta o valor paisagístico da mesma, pelo que serão preservados os exemplares arbóreos existentes, nomeadamente os pinheiros mansos e sobreiros;
- As intervenções nesta subzona serão essencialmente de carácter não construído, podendo contudo prever-se a instalação de pequenas estruturas de recreio, percursos pedonais e viários e infra-estruturas, desde que paisagisticamente integrados e sem destruir a imagem do maciço arbóreo presente;
- Poderão ainda ser efectuadas operações de intervenção vegetal, quer para limpeza de mato e redução de risco de incêndio, quer para a melhoria e manutenção do coberto vegetal, utilizando sempre espécies autóctones ou tradicionais na paisagem em causa e manutenção da zona de sobreiros existente.

Artigo 27.º

ZG — Zona de moradias unifamiliares isoladas

1 — Corresponde a parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares isoladas.

2 — Os princípios gerais a atender são os seguintes:

- As construções deverão ser projectadas de modo a permitir a sua correcta integração, tendo em atenção a preservação das espécies arbóreas existentes;
- As construções devem harmonizar-se plasticamente e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas definidas no Plano;
- Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
- Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região.

3 — Os edifícios deverão respeitar os requisitos definidos nos quadros de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano e ainda um afastamento mínimo das construções ao limite do lote de 5 m.

4 — As áreas de estacionamento devem respeitar os seguintes parâmetros:

Dois lugares de estacionamento por lote.

Artigo 28.º

ZH — Zona de espaço urbanizável — Altura

1 — Corresponde à zona de expansão de Altura, devendo respeitar os requisitos urbanísticos definidos para esta área, relativamente às zonas de protecção e urbanizáveis de acordo com os índices definidos no PDM.

2 — Os princípios gerais a atender para a subzona ZHa são os seguintes:

- As construções deverão estabelecer a ligação correcta com as construções existentes, bem como a sua integração com a zona envolvente;
- As construções devem harmonizar-se plasticamente e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas definidas no Plano;
- Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
- Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região;
- Os edifícios deverão respeitar os requisitos definidos nos quadros de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano.

3 — Os princípios gerais a atender para a subzona ZHb são os seguintes:

As intervenções nesta subzona serão essencialmente de carácter não construído, podendo contudo prever-se a instalação de área de desporto e recreio, percursos pedonais e infra-estruturas, desde que devidamente integrados paisagisticamente.

CAPÍTULO V

Condições de implantação e dos edifícios

SECÇÃO I

Disposições gerais de implantação

Artigo 29.º

Usos e destinos

1 — Na área do Plano só são admitidas as actividades, funções e instalações com fins turísticos, habitacionais, comerciais, desportivos, recreativos e equipamentos públicos ou privados, ou qualquer outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função turística.

2 — A localização de qualquer das actividades mencionadas deve seguir as indicações e localizações previstas na planta de implantação.

Artigo 30.º

Forma e ocupação dos terrenos edificáveis

1 — Os terrenos edificáveis na área do Plano vêm identificados na planta de implantação.

2 — Cada parcela ou lote edificável tem as suas dimensões bem definidas na planta de implantação.

3 — Todos os lotes de moradias individuais terão construído na sua entrada um bloco que a definirá, e conterá também o depósito de lixo, contador de água e electricidade, válvula de segurança, boca de incêndio de 2", telefones e caixa do correio.

Artigo 31.º

Implantação das construções em relação ao limite do lote

1 — Todas as edificações constantes deste empreendimento guardarão um afastamento nunca inferior a 6 m ao limite exterior do terreno abrangido pelo Plano.

2 — Nas moradias isoladas deverá ser previsto um afastamento mínimo aos limites dos lotes de 5 m.

Artigo 32.º

Indicadores urbanísticos

1 — Na zona ZB deverá ser respeitada a área de construção máxima definida no quadro de áreas da planta de implantação. (Relativamente ao clube de golfe e portaria.)

2 — Nas zonas ZD, ZE, ZF e ZG deverão ser respeitados os indicadores urbanísticos do quadro de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano.

3 — Na zona ZH deverão ser respeitados os indicadores urbanísticos definidos no quadro de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano.

Artigo 33.º

Anexos

1 — É permitida a construção de anexos nas parcelas de moradias isoladas ZG.

2 — Nos anexos, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, deverão ser observadas as seguintes regras:

- Não ocupar área superior a 40 m²;
- Existir apenas um único piso;
- A cêrcea máxima não exceder 3 m.

Artigo 34.º

Logradouros

1 — Não é autorizada a ocupação integral e sistemática de logradouro com edificação, a menos que haja um estudo de enquadramento urbanístico que a justifique convenientemente.

2 — Os logradouros devem ser preservados e mantidos em estado de conservação condigno, mantendo a sua permeabilidade e salubridade.

3 — Não será permitida a colocação de coberturas, em materiais ligeiros, sobre logradouros nem a ampliação de construções ou anexos nos mesmos excepto quando essas alterações forem devidamente justificadas.

4 — Nos lotes destinados a moradias isoladas, sempre que haja garagens, arrecadações ou outras quaisquer dependências que o proprietário julgue indispensável à organização do seu fogo, farão parte integrante do edifício sem que para isso possa exceder a percentagem de ocupação prevista ou ultrapassar os limites dos afastamentos, alinhamentos e restantes impostos para a sua área de influência.

Artigo 35.º

Profundidade dos edifícios

1 — A profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excepto:

- Nos balanços, quando permitidos, e não superiores a 1,5 m;
- Nos casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar, quando não utilizados para habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão a urbanizar;
- No caso dos edifícios especiais de equipamento;
- No caso dos edifícios destinados a fins oficiais ou armazéns.

2 — Nos casos referidos nas alíneas do número anterior, os limites máximos de profundidade devem ser articulados com os indicadores urbanísticos, volumétricos e de coeficiente de ocupação do solo, respeitando as distâncias regulamentares aos limites da parcela ou lote.

Artigo 36.º

Acessos

Todas as edificações deverão obrigatoriamente ter acesso directo para a via pública ou, na sua ausência, serem servidos por arruamento ou faixa de terreno de largura não inferior a 3 m.

Artigo 37.º

Estacionamento

As áreas para estacionamento automóvel devem ser calculadas tendo em conta os seguintes indicadores:

- Edifícios habitacionais — um lugar por fogo;
- Edifícios administrativos — um lugar por 50 m² de área construída;
- Edifícios comerciais e armazéns — um lugar por 25 m² de área construída;
- Restaurantes, cafés e similares — um lugar por 10 m² de área destinada ao público;
- Hotéis — um lugar por três unidades de alojamento.

Artigo 38.º

Construções futuras

As futuras construções que se realizem dentro das parcelas ou lotes só poderão ser destinadas ao que for previsto na planta de implantação e Regulamento.

SECÇÃO II

Edificações

Artigo 39.º

Volumetria

1 — A capacidade construtiva é definida pelos requisitos constantes do quadro de áreas e de cotas de soleira e altura máxima dos edifícios da planta de implantação do Plano e das demais disposições do presente Regulamento.

2 — O volume global construível compreende as paredes, os pavimentos e os anexos (destinados a qualquer fim), excluindo-se os volumes de construção destinados a estacionamento/recolha de veículos automóveis, as chaminés, os elementos e saliências com fim exclusivamente decorativo, bem como os átrios, caixas de escadas e ascensores e volumes técnicos de construção para instalações técnicas especiais.

Artigo 40.º

Alinhamentos

- 1 — Os alinhamentos são definidos na planta de implantação.
- 2 — Os alinhamentos, quer da fachada principal quer da fachada de tardo ou posterior, e dos muros de vedação confinantes com a via pública, deverão sempre tomar como referência os alinhamentos dos edifícios ou muros de vedação vizinhos ou dominantes, não sendo invocável a eventual existência de alinhamentos que ultrapassam os referidos, devendo atender-se às características de cada rua.
- 3 — Exceptuam-se deste preceituado os alinhamentos decorrentes dos afastamentos legalmente impostos a vias municipais, estradas nacionais ou as servidões administrativas e restrição de utilidade pública ou ainda por definição em plano de pormenor aprovado.

Artigo 41.º

Altura máxima

A altura máxima admitida nas construções é a definida nos quadros da planta de implantação referidas no n.º 1 do artigo 39.º

Artigo 42.º

Distância entre fachadas

- 1 — A distância mínima absoluta entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10 m.
- 2 — No caso em que apenas na fachada de uma das edificações existam vãos de compartimentos de habitações e se trate de edifícios com um ou dois pisos, no máximo, a distância poderá ser reduzida para 8 m.
- 3 — Exceptuam-se do estipulado nos números anteriores as situações de construções em que os compartimentos são orientados para pátios da própria habitação.

Artigo 43.º

Caves e sótãos

- 1 — Em qualquer dos níveis e tipologias de construção considerados neste Regulamento, será permitida a criação de caves e aproveitamento de sótão, sem prejuízo das características dominantes da construção envolvente, da topografia do terreno e dos valores mais significativos quanto ao enquadramento urbanístico, arquitectónico e paisagístico.
- 2 — A utilização dos sótãos será limitada a arrecadação doméstica ou como complemento da habitação, cumprindo as seguintes disposições:

Será permitido o recurso a estes espaços, desde que seja de 0,5 m a altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura.

Artigo 44.º

Coberturas

- 1 — A inclinação não deverá ultrapassar os 36% (0,36 m por metro).
- 2 — É obrigatório o uso de telha da região (cerâmica de cor natural) como revestimento das coberturas inclinadas.
- 3 — Não é permitida a aplicação de fibrocimento, chapas onduladas à vista ou telhas de cor diferente da usual.
- 4 — As águas dos telhados serão acertados por cumeeira.
- 5 — Deverão ser conservados os beirados de telha sobreposta em fiadas. Sempre que forem colocados nos beirais algerozes e tubos de queda, estes deverão estar pintados nas cores tradicionais.
- 6 — Não serão permitidos terraços que pela sua localização e dimensão possam comprometer a qualidade do edifício.
- 7 — Os equipamentos colectivos deverão sempre que possível ter revestimentos de cobertura em material que se integre na paisagem urbana, se necessário aplicando revestimento cerâmico sobre fibrocimento.
- 8 — Deve prever-se o correcto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.

CAPÍTULO VI**Materiais e cores**

Artigo 45.º

Integração

- 1 — As cores e materiais a usar nas fachadas e as disposições das coberturas deverão ser escolhidos de modo a proporcionarem a integração do edifício no local, do ponto de vista arquitectónico, paisagístico e cultural.

- 2 — Não é permitida a colocação de elementos decorativos que de alguma forma possam comprometer a qualidade do edifício.

Artigo 46.º

Fachada posterior

Os edifícios que pela sua localização apresentam as fachadas posteriores visíveis da via pública deverão apresentá-las em condições estéticas e arquitectónicas aceitáveis.

Artigo 47.º

Revestimentos e paramentos

Os revestimentos dos paramentos exteriores deverão ser em reboco pintado com cores tradicionais da região.

Artigo 48.º

Socos, cunhais e alizares

Poderão ser em argamassa, salientes, pintada com as cores tradicionais ou em pedra calcária bujardada.

Artigo 49.º

Guarnecimento de vãos

- 1 — Os vãos exteriores poderão ter guarnições em reboco saliente pintados com as cores tradicionais da região ou em pedra calcária bujardada.
- 2 — Os parapeitos deverão ser em madeira ou vidro burjadado.
- 3 — Não é permitido envidraçar varandas e sacadas.

Artigo 50.º

Caixilharias

- 1 — As diferentes caixilharias deverão apresentar relações cromáticas entre si e com os outros elementos.
- 2 — As caixilharias deverão ser em madeira, PVC ou alumínio termolacado, não sendo permitida a utilização de alumínio anodizado na cor natural ou cor de bronze.
- 3 — As portas, quando excepcional e devidamente justificado, poderão ser de chapa metálica pintada.
- 4 — Os caixilhos de madeira deverão receber um acabamento final a tinta nas cores tradicionais, sem prejuízo do disposto no número anterior do presente artigo.
- 5 — A protecção das janelas deverá ser feita com portadas interiores ou exteriores de madeira, ou alumínio lacado, não sendo permitida a utilização de estores.

Artigo 51.º

Portões

- 1 — Os portões serão realizados em madeira, ferro ou alumínio lacado, de acordo com projecto que garanta a integração do seu desenho no espaço envolvente.
- 2 — Os portões, quando devidamente justificados, poderão ser de chapa metálica pintada.

Artigo 52.º

Responsabilidade

Pela inobservância das normas do presente capítulo, são responsáveis o dono da obra e o construtor pela execução da obra.

CAPÍTULO VII**Conservação, limpeza e beneficiação dos prédios**

Artigo 53.º

Obrigações de conservar os prédios

- 1 — Será obrigação dos proprietários dos edifícios conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o respectivo uso durante a vida útil dos mesmos.
- 2 — Se, por abandono, incúria, ou qualquer outra razão, for descuidada a obrigação mencionada no número anterior, o promotor do empreendimento tem o direito de proceder à realização dos necessários trabalhos de conservação, quer relativos às edificações propriamente ditas quer do terreno, sendo os gastos e custos daí emergentes da responsabilidade do proprietário da fracção imobiliária.
- 3 — Se as obras de construção estiverem interrompidas ou decorrerem a ritmo que o promotor do empreendimento julgue demasiado lento, será o proprietário da fracção imobiliária intimado a concluir as referidas obras num prazo total, nunca excedendo 24 meses após a data do seu início.

CAPÍTULO VIII**Disposições comuns****Artigo 54.º****Despesas de manutenção dos edifícios**

O proprietário, no caso de não efectuar em tempo as obras de beneficiação consideradas necessárias para a manutenção do bom estado e aspecto da edificação, autoriza a execução das mesmas pela entidade responsável pela exploração do aldeamento, sendo responsável pelo custo das mesmas na proporção que lhe for atribuída, relativamente à fracção de que é proprietário.

Artigo 55.º**Manutenção dos espaços exteriores da parcela ou lote**

Com o fim de salvaguardar o bom aspecto geral do aldeamento, todo o proprietário de qualquer construção ou lote ficará obrigado a cuidar do seu bom aspecto exterior, bem como do tratamento do terreno que dele faça parte, quer tenha ou não construção.

Artigo 56.º**Subdivisão das parcelas ou lotes**

Os lotes não poderão ser subdivididos em fracções, sob que pretexto seja.

Artigo 57.º**Vegetação**

Não deverão ser indiscriminadamente cortadas ou danificadas quaisquer árvores, independentemente do seu porte, devendo a implantação dos edifícios e piscinas ter em conta esta premissa.

O construtor deverá tomar todas as medidas para proteger as árvores e vegetação durante o período da construção, quer no interior do lote ou nos lotes adjacentes, ficando responsável conjuntamente com o proprietário por quaisquer danos causados.

Artigo 58.º**Animais domésticos**

É expressamente proibido conservar ou manter qualquer tipo de animais nos lotes ou nos respectivos edifícios, com excepção de gatos, cães, aves ou peixes, pertencentes ao proprietário, não podendo ser utilizados para fins comerciais.

De qualquer modo, deverá ser sempre salvaguardada a possibilidade de estes animais poderem incomodar de algum modo os restantes proprietários.

Artigo 59.º**Ligações dos edifícios às redes de infra-estruturas**

Todas as despesas de ligação das redes de água, esgoto, telefone e electricidade, etc., à rede geral do aldeamento turístico serão suportadas pelo proprietário.

Todas as despesas das ligações provisórias e os consumos serão da responsabilidade do proprietário.

Artigo 60.º**Segurança**

O condomínio será responsável pelo serviço geral de segurança do aldeamento, sendo os encargos deste serviço incluídos nas despesas de condomínio dos proprietários das diferentes parcelas (moradias isoladas, apartamentos, restaurantes, lojas, clubes, unidades hoteleiras, etc.).

Artigo 61.º**Normas**

Nos casos omissos deverá atender-se às normas do RGEU, regulamentos camarários e outras normas oficiais.

Artigo 62.º**Vedações**

Não serão permitidas vedações rígidas, devendo preferencialmente estas ser em sebe viva.

Exceptuando-se os limites com os terrenos vizinhos do aldeamento, onde poderá ser construída uma vedação em rede até 2 m de altura, assente sobre muro de alvenaria com 0,8 m de altura máxima.

Artigo 63.º**Criação de animais**

Não serão permitidas nos logradouros edificações ou colocação de condições que possibilitem a criação de animais cujo cheiro, barulho ou presença possam incomodar os vizinhos.

Artigo 64.º**Manutenção das infra-estruturas**

Será o condomínio responsável pela manutenção e exploração das infra-estruturas do aldeamento, contratando para tal pessoal competente.

CAPÍTULO IX**Vistorias****Artigo 65.º****Obras de construção**

Em toda a edificação, seja qual for o fim a que se destine, terminadas que estejam as obras de construção, ampliação ou outras de que resultem modificações importantes nas suas características, deverá o proprietário requerer vistoria, a fim de se verificar se as obras obedecem às condições da respectiva licença, ao projecto aprovado e às disposições legais e regulamentares, de acordo com o preceituado no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e no Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, em particular o disposto nos artigos 10.º a 29.º

Artigo 66.º**Novo destino**

Sempre que o proprietário pretenda utilizar a edificação para fins diversos dos autorizados na licença de utilização, deve requerer autorização à Câmara Municipal, de acordo com o preceituado no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e no Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, em particular o disposto no artigo 30.º

Artigo 67.º**Prazo**

As vistorias a que se referem os artigos anteriores realizar-se-ão dentro dos prazos previstos no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro, e no Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, em particular o disposto nos artigos 10.º a 29.º

CAPÍTULO X**Disposições finais****Artigo 68.º****Sanções**

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

Artigo 69.º**Casos omissos**

Compete à Câmara Municipal de Castro Marim e à DGT a resolução dos casos que não se encontrem abrangidos pelo conjunto destas disposições, devendo os respectivos processos ser previamente informados pelos serviços competentes.

Artigo 70.º**Dúvidas**

1 — As dúvidas na interpretação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

2 — Para além das penalidades previstas por lei, a Câmara Municipal de Castro Marim poderá determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infracção.

Artigo 71.º**Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

