

**MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM****Aviso n.º 11362/2022**

Sumário: Alteração do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

Alteração do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago

Dr. Francisco Augusto Caimoto Amaral, Presidente da Câmara Municipal de Castro Marim:

Torna público, que sob proposta da Câmara Municipal a Assembleia Municipal de Castro Marim aprovou, no dia 13 de setembro de 2021, a Alteração do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

A alteração do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago, manteve aquilo que eram as traves-mestras do Plano anteriormente em vigor. Com efeito, apenas se teve em vista proceder a uma diferente gestão do espaço dentro da zona urbanizada.

Esta alteração reflete critérios e conceitos de qualificação do espaço urbano do Empreendimento Verdelago, que se afirmam como de elevada qualidade e sustentabilidade ambiental, e se adequam aos atuais desafios, designadamente de natureza ambiental, de mobilidade, de eficiência e de racionalidade, que incidem sobre o referido perímetro urbano.

A alteração ao Plano de Pormenor não teve impacto nos parâmetros urbanísticos totais, nomeadamente os valores globais relativos a área de implantação, área de construção, altura da edificação, número de camas, cérceas, entre outros, resumindo-se a uma reorganização dentro da zona infraestruturada.

Pretendeu-se ainda com esta alteração, a flexibilização dos termos deste instrumento de gestão territorial, nomeadamente no que respeita às cotas de soleira, soluções arquitetónicas e de outros indicadores urbanísticos e, ainda, quanto à transferência de áreas de construção e unidades de alojamento, dentro do perímetro urbanizado.

Nos elementos gráficos do Plano de Pormenor, foram alterados a planta de condicionantes e a planta síntese, bem com o respetivo quadro de áreas.

No Regulamento do Plano de Pormenor, a alteração visou incentivar os titulares das respetivas autorizações ou licenças a desencadear alterações às operações urbanísticas que, objetivamente, promovam a adequação das mesmas às novas regras estabelecidas no Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve — PROT Algarve.

Estas alterações ao Regulamento contribuem também para a valorização dos espaços por ele abrangidos, bem como para o ordenamento de áreas envolventes, fomentando-se, consequentemente, um desenvolvimento urbanístico ajustado à diversidade do território municipal e às perspetivas de evolução do empreendimento aí instalado, sendo o respetivo faseamento definido em sede de loteamento.

Foram objeto de alteração os artigos 2.º, 5.º, 8.º, 9.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, 28.º, 30.º, 31.º, 33.º, 36.º, 38.º, 39.º, 45.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º e 63.º Foram ainda aditados os artigos, 1.º-A, 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C, 5.º-D, 5.º-E e 5.º-F, e revogados os artigos 59.º, 61.º e 64.º do Regulamento.

Assim, em conformidade com o disposto na alínea f), do n.º 4, do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua atual redação, manda publicar no *Diário da República*, a deliberação da Assembleia Municipal, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

20 de maio de 2022. — O Presidente da Câmara, *Dr. Francisco Augusto Caimoto Amaral*.

Ata (extrato)

Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de Castro Marim.

Realizada em 13 de setembro de 2021.

Ponto Cinco — Apreciação e deliberação, sob proposta da Câmara Municipal, aprovação da Alteração do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago — Foi presente à Assembleia Muni-

pal o processo em epígrafe, que se anexa à Ata, dela fazendo parte integrante, e que havia sido entregue a todos os membros.

A Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a Alteração do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

13 de setembro de 2021. — O Presidente da Mesa, *José Luís Afonso Domingues*.

Alterações ao Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago

Artigo 1.º

Objeto

São alterados o preâmbulo e os seguintes artigos do Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

«Preâmbulo

O presente Regulamento destina-se a ordenar em geral as edificações 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.

No sentido de acomodar este projeto e salvaguardar os objetivos do Plano, foram objeto de alteração os artigos 2.º, 5.º, 8.º, 9.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, 28.º, 30.º, 31.º, 33.º, 36.º, 38.º, 39.º, 45.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º e 63.º do Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

Foram aditados ao Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago os artigos 1.º-A, 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C, 5.º-D, 5.º-E e 5.º-F. Foram, ainda, revogados os artigos 59.º, 61.º e 64.º

Com vista à integração no presente instrumento de gestão territorial das regras de classificação e qualificação do solo nos termos do n.º 2 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no Capítulo IV do presente Regulamento foram criadas três secções — Secção I, Solo Rústico, contendo a Subsecção I, Espaços Naturais e Paisagísticos, a Secção II, Solo Urbano contendo a Subsecção I, Espaços Turísticos e a Subsecção II, Espaços Residenciais, e a Secção III, *Habitats*.

Em cumprimento do artigo 78.º da Lei de Bases de Política Pública de Solos e do artigo 198.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, procedeu-se à transposição do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António para o presente Regulamento.

Artigo 2.º

Composição do Plano

- 1 —
- 2 —
- 3 — Acompanham o Plano o relatório e a planta de enquadramento.
- 4 — São elementos complementares os estudos de caracterização, o extrato do regulamento de plano mais abrangente (PROTAlg. e proposta do PDM), o relatório dos compromissos urbanísticos em vigor na área do plano, a planta da situação existente, o mapa de ruído, plantas de trabalho e a Declaração de Impacte Ambiental.

Artigo 5.º

[...]

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

Área total do terreno (AT) — [...]

Área urbanizável (AU) — [...]

Área total de implantação (ATI) — [...]
Área de impermeabilização (AI) — [...]
Área total de construção (ATC) — [...]
Coeficiente de afetação do solo (CAS) — [...]
Coeficiente de ocupação do solo (COS) — [...]
Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) — [...]
Densidade populacional (D) — [...]
Altura da edificação (AE) — [...]
Habitação unifamiliar — [...]
Habitação coletiva — [...]

Aldeamento turístico — empreendimento turístico constituído por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.

Unidade de alojamento — é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico, podendo ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias.

Fogo — [...]
Densidade bruta — [...]
Construção isolada — [...]
Construção geminada — [...]
Construção em banda — [...]
Logradouro — [...]
Alinhamento — [...]
Plano marginal — [...]
Pé-direito — [...]
Construção ligeira — [...]
Habitats — [...]

2 — O Plano de Pormenor foi aprovado pela Assembleia Municipal de Castro Marim, em 30 de setembro de 1997, e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/2001, publicada no *Diário da República* de 17 de janeiro de 2001, tendo sido alterado e republicado pela declaração n.º 327/2004 (2.ª série), de 31 de dezembro e pela declaração n.º 298/2007 (2.ª série), de 12 de outubro, pelo que não se lhe aplicam as definições e conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo atualizados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nos termos do disposto no artigo 7.º deste diploma legal, (conforme referido no Relatório), mantendo-se em vigor as definições constantes do n.º 1 do presente artigo.

Artigo 8.º

[...]

É proibida qualquer obra ou alteração no pavimento das vias municipais, exteriores ao empreendimento Verdelago sem autorização da Câmara Municipal de Castro Marim.

Artigo 9.º

[...]

O perfil das vias poderá ser alterado através da alteração ao Alvará de loteamento n.º 1/2010, para a concretização de ajustamentos que se venham a revelar necessários, após parecer favorável das entidades envolvidas.



Artigo 21.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 — *(Revogado.)*

Artigo 22.º

ZB — Zona desportiva/Lazer

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

2 — A Zona Desportiva ocupará cerca de 3 ha e poderá ser constituída por campo(s) de futebol, campo(s) de ténis, campo(s) de padel, campo(s) de vólei e futebol de praia, campo(s) multidesportivo(s) e/ou outros equipamentos desportivos.

3 — A Zona de Lazer será constituída por zonas naturalizadas, espaços reflorestados (dando-se prioridade à utilização de espécies autóctones), caminhos pedonais/cicláveis, passadiços sobrelevados e/ou locais destinados ao lazer, recreio, interpretação ambiental e de descoberta da natureza (fauna e flora).

- 4 —

Artigo 23.º

ZC — Zona de espaços verdes de enquadramento e recreio

- 1 — *(Revogado anterior n.º 1 e substituído pelo anterior n.º 2.)*
- 2 — *(Substituído pelo anterior n.º 3.)*

Artigo 24.º

ZD — Zona de estabelecimento hoteleiro

1 — Corresponde à zona afeta ao hotel cujo projeto, a aprovar pelas entidades competentes, deverá contemplar:

a) Que o edifício pelo seu porte e recorte na paisagem não prejudique imagens naturais a salvar, ainda que a integração na morfologia natural implique distribuir a área de construção por diversos blocos ou corpos que poderão ser interligados entre si;

b) Que 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;

- c)

2 — O hotel terá a categoria de cinco estrelas, com um total de 197 unidades de alojamento.

Artigo 26.º

[...]

1 — Corresponde à zona do aldeamento turístico, que terá a categoria de cinco estrelas, destinada a ocupação com 324 unidades de alojamento (apartamentos e moradias) e espaços verdes e área de desporto e de lazer, e organiza-se segundo as seguintes categorias:

Subzonas ZFa e ZFd — áreas destinadas à concentração das unidades de alojamento constituídas por moradias em banda bifamiliares e blocos de apartamentos e Estruturas de Recreio 1 e 2;

Subzona ZFb — área afeta a atividades desportivas e de lazer;
Subzona ZFc — [...]

2 — Os princípios gerais a atender nas zonas ZFa e ZFd são os seguintes:

- a)
- b)
- c)

2.1 —

2.2 —

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

a) As intervenções nesta subzona serão essencialmente de carácter não construído, podendo, contudo, prever-se a construção de equipamentos de interesse ambiental, a instalação de áreas e equipamentos desportivos, percursos pedonais e infraestruturas, desde que devidamente integrados paisagisticamente e sem destruir a imagem do maciço arbóreo presente;

b) A construção de equipamentos de interesse ambiental está sujeita aos seguintes condicionamentos:

i) O acesso, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm que ser assegurados por sistema autónomo;

ii) A altura máxima, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 6,5 m;

iii) O número máximo de pisos é de dois;

iv) O índice bruto de construção é de 0,03;

v) A área bruta de construção máxima é de 150 m²;

c) As intervenções nesta subzona deverão respeitar ainda as condicionantes decorrentes da Declaração de Impacte Ambiental, no que refere aos *habitats*.

4 — Os princípios gerais a atender na subzona ZFc são os seguintes:

- a)
- b)
- c)

Artigo 28.º

ZH — Zona de espaço urbano — Altura

1 — Corresponde à zona de Altura, devendo respeitar os requisitos urbanísticos definidos para esta área, no presente artigo.

2 —

3 —

Artigo 30.º

[...]

1 — Na área do Plano só são admitidas as atividades, funções e instalações com fins turísticos, habitacionais, comerciais, desportivos, recreativos e equipamentos públicos ou privados, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que contribua para a beneficiação da envolvente e assegure a concretização dos empreendimentos turísticos previstos no Plano.

2 — (*Revogado.*)



Artigo 31.º

[...]

1 —

2 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

4 — Desde que contribua para a beneficiação da envolvente e assegure a concretização dos empreendimentos turísticos previstos no plano, nos casos em que, por força da topografia do terreno, em particular, do declive acentuado existente, dentro das zonas ZFa, ZFd, e, no âmbito das operações urbanísticas de execução do presente plano, podem ser efetuados ajustes aos polígonos de implantação dos blocos que se encontram representados na Planta de Implantação do presente plano, os quais devem, neste contexto, considerar-se indicativos, não podendo, contudo, ser ultrapassados os índices totais previstos, nomeadamente a área total de construção (ATC), área total de impermeabilização (AI), área total de implantação (ATI) e número total de unidades de alojamento e de camas.

5 — Desde que contribua para a beneficiação da envolvente e assegure a concretização dos empreendimentos turísticos previstos no plano, dentro das zonas existentes na área urbana podem ser efetuadas junções, divisões de lotes e/ou transferência de índices, não podendo, contudo, ser ultrapassados os índices totais previstos, nomeadamente a área total de construção (ATC), área total de impermeabilização (AI), área total de implantação (ATI) e número total de unidades de alojamento e de camas.

Artigo 33.º

Indicadores urbanísticos e cotas de soleira

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, na zona ZB deverá ser respeitada a área de construção máxima definida no quadro de áreas da planta de implantação (relativamente à portaria, clube e edifício de manutenção do equipamento desportivo e de lazer).

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, 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 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, 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.

4 — As cotas de soleira previstas na planta anexa ao presente Regulamento poderão ser ajustadas à topografia natural do terreno, com respeito pela legislação em matéria de acessibilidade aos edifícios, em particular o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Artigo 36.º

[...]

1 —

a) Nos balanços, quando permitidos, e não superiores a 1,5 m, no caso de edifícios de habitação/unidades de alojamento;

b)

c) No caso dos edifícios especiais de equipamento, incluindo o estabelecimento hoteleiro;

d)

2 —



Artigo 38.º

Estacionamento

- 1 —
- 2 — O parque de estacionamento na entrada do empreendimento com 49 lugares será de utilização pública.

Artigo 39.º

Construções futuras

No interior do aldeamento turístico, as futuras construções que se realizem dentro das parcelas ou lotes poderão ser destinadas ao que for previsto na planta de implantação, sem prejuízo de outros usos previstos no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos que, em cada momento, sejam compatíveis ou se mostrem adequados ao espaço envolvente, e desde que não seja prejudicado o cumprimento dos requisitos inerentes à categoria de 5 estrelas deste empreendimento.

Artigo 45.º

[...]

- 1 —
- 2 — *(Revogado.)*
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 —
- 8 —

Artigo 48.º

[...]

Os revestimentos dos paramentos exteriores deverão ter cores tradicionais da região ou que permitam uma adequada integração paisagística.

Artigo 49.º

[...]

Poderão ser salientes, com cores tradicionais da região ou que permitam uma adequada integração paisagística.

Artigo 50.º

[...]

- 1 — Os vãos exteriores poderão ter guarnições salientes, com cores tradicionais da região ou que permitam uma adequada integração paisagística.
- 2 — *(Revogado.)*
- 3 — Não é permitido envidraçar varandas e sacadas.

Artigo 51.º

[...]

- 1 —
- 2 — As caixilharias poderão ser em madeira, PVC, alumínio, metálicas ou de outros materiais que garantam uma adequada integração arquitetónica e paisagística.



3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

Artigo 52.º

[...]

1 — Os portões serão realizados em madeira, chapa metálica pintada, ferro, alumínio ou outros materiais considerados adequados, de acordo com projeto que garanta a integração do seu desenho no espaço envolvente.

2 — (Revogado.)

Artigo 63.º

[...]

1 — Não são recomendadas vedações rígidas, devendo preferencialmente estas ser em sebe viva, com exceção das moradias isoladas ou outras situações específicas que reclamem especiais medidas de segurança.

2 — »

Artigo 2.º

Aditamento

São aditados os seguintes artigos ao Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

«Artigo 1.º-A

Objetivos do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago

O Plano tem como objetivos:

- a) Disciplinar a concretização de um empreendimento turístico, compreendendo um hotel, um aldeamento turístico e uma zona desportiva e de lazer, bem como uma área do aglomerado de Altura;
- b) 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;
- c) Constituir-se como instrumento de íntima colaboração entre as entidades oficiais competentes e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objetivos de ambas as partes.

Artigo 5.º-A

Planos Especiais

Na área de intervenção do Plano está em vigor o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António (POOC-VV).

Artigo 5.º-B

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Na área de intervenção do Plano são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica, designadamente:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Rede Natura 2000, de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril;

- c) Faixa de proteção à estrada nacional;
- d) Servidão — conduta/emissário submarino;
- e) Recursos Hídricos:

- i) Leito e Margem das Águas Fluviais;
- ii) Leito e Margem das Águas do Mar.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública ficam condicionadas às disposições legais regulamentares em vigor e às demais impostas pelo presente Regulamento.

Artigo 5.º-C

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do Plano é classificada como solo rústico e solo urbano.

2 — A área de intervenção do Plano é qualificada na seguinte categoria de uso de solo rústico: Espaços Naturais e Paisagísticos.

3 — A área de intervenção do Plano é qualificada nas seguintes categorias de uso de solo urbano:

- a) Espaços turísticos;
- b) Espaços residenciais.

4 — As classes de solo e as categorias de uso do solo rústico e urbano, referidas nos números anteriores, encontram-se representadas na Planta de Implantação.

Artigo 5.º-D

Classificação acústica da área de intervenção

Para efeitos do disposto no regulamento geral do ruído, o território do Plano é classificado como Zona Mista.

Artigo 5.º-E

Zonas ameaçadas pelas cheias

As operações urbanísticas a desenvolver em “zonas ameaçadas pelas cheias” devem demonstrar resiliência aos níveis de cheias que possam eventualmente ocorrer no local.

Artigo 5.º-F

Captações de águas subterrâneas

Uma vez que a área do plano se insere em área crítica para os recursos hídricos subterrâneos, não é admitida a execução de novas captações de água subterrâneas.»

Artigo 3.º

Revogação

São revogados os artigos 59.º, 61.º e 64.º do Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

Artigo 4.º

Entrada em vigor e disposições finais

1 — A presente alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago entra em vigor no dia imediato ao da publicação no *Diário da República*.

2 — É publicado em anexo a versão consolidada do Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago, Castro Marim

Preâmbulo

O presente Regulamento destina-se a ordenar em geral as edificações 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.

No sentido de acomodar este projeto e salvaguardar as valias acima elencadas, foram objeto de alteração os artigos 2.º, 5.º, 8.º, 9.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, 28.º, 30.º, 31.º, 33.º, 36.º, 38.º, 39.º, 45.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º e 63.º do Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago.

Foram aditados ao Regulamento do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago os artigos 1.º-A, 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C, 5.º-D, 5.º-E e 5.º-F. Foram, ainda, revogados os artigos 59.º, 61.º e 64.º

Com vista à integração no presente instrumento de gestão territorial das regras de classificação e qualificação do solo nos termos do n.º 2 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no Capítulo IV do presente Regulamento foram criadas três secções — Secção I, Solo Rústico, contendo a Subsecção I, Espaços Naturais e Paisagísticos, a Secção II, Solo Urbano contendo a Subsecção I, Espaços Turísticos e a Subsecção II, Espaços Residenciais, e a Secção III, *Habitats*.

Em cumprimento do artigo 78.º da Lei de Bases de Política Pública de Solos e do artigo 198.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, procedeu-se à transposição do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António para o presente Regulamento.

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 objeto do Plano, tendo em atenção os objetivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.

Artigo 1.º-A

Objetivos do Plano de Pormenor das Terras da Verdelago

O Plano tem como objetivos:

a) Disciplinar a concretização de um empreendimento turístico, compreendendo um hotel, um aldeamento turístico e uma zona desportiva e de lazer, bem como uma área do aglomerado de Altura;

b) 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;

c) Constituir-se como instrumento de íntima colaboração entre as entidades oficiais competentes e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objetivos de ambas as partes.

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 atualizada de condicionantes.

3 — Acompanham o Plano o relatório e a planta de enquadramento.

4 — São elementos complementares os estudos de caracterização, o extrato do regulamento de plano mais abrangente (PROTAlg. e proposta do PDM), o relatório dos compromissos urbanísticos em vigor na área do plano, a planta da situação existente, o mapa de ruído, plantas de trabalho e a Declaração de Impacte Ambiental.

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 respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada.

Artigo 5.º

Definições e abreviaturas

1 — 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 infraestruturas e exclui, designadamente, as áreas das reservas agrícolas (RAN) e ecológica (REN);

Área total de implantação (ATI) — é o somatório das áreas resultantes da projeção 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 afetação 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 respetiva 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 coletiva — 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 respetivas portas e a via pública;

Aldeamento turístico — empreendimento turístico constituído por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas;

Unidade de alojamento — é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico, podendo ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias;

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 teto 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;

Habitats — são as zonas definidas geograficamente de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril.

2 — O Plano de Pormenor foi aprovado pela Assembleia Municipal de Castro Marim, em 30 de setembro de 1997, e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/2001, publicada no *Diário da República* de 17 de janeiro de 2001, tendo sido alterado e republicado pela declaração n.º 327/2004 (2.ª série), de 31 de dezembro e pela Declaração n.º 298/2007 (2.ª série), de 12 de outubro, pelo que não se lhe aplicam as definições e conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo atualizados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nos termos do disposto no artigo 7.º deste diploma legal, (conforme referido no Relatório), mantendo-se em vigor as definições constantes do n.º 1 do presente artigo.

Artigo 5.º-A

Planos Especiais

Na área de intervenção do Plano está em vigor o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António (POOC-VV).

Artigo 5.º-B

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Na área de intervenção do Plano são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica, designadamente:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Rede Natura 2000, de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril;
- c) Faixa de proteção à estrada nacional;
- d) Servidão — conduta/emissário submarino;
- e) Recursos Hídricos:
- i) Leito e Margem das Águas Fluviais;
- ii) Leito e Margem das Águas do Mar.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública ficam condicionadas às disposições legais regulamentares em vigor e às demais impostas pelo presente Regulamento.

Artigo 5.º-C

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do Plano é classificada como solo rústico e solo urbano.

2 — A área de intervenção do Plano é qualificada na seguinte categoria de uso de solo rústico: Espaços Naturais e Paisagísticos;

3 — A área de intervenção do Plano é qualificada nas seguintes categorias de uso de solo urbano:

- a) Espaços turísticos;
- b) Espaços residenciais.

4 — As classes de solo e as categorias de uso do solo rústico e urbano, referidas nos números anteriores, encontram-se representadas na Planta de Implantação.

Artigo 5.º-D

Classificação acústica da área de intervenção

Para efeitos do disposto no regulamento geral do ruído, o território do Plano é classificado como Zona Mista.

Artigo 5.º-E

Zonas ameaçadas pelas cheias

As operações urbanísticas a desenvolver em “zonas ameaçadas pelas cheias” devem demonstrar resiliência aos níveis de cheias que possam eventualmente ocorrer no local.

Artigo 5.º-F

Captações de águas subterrâneas

Uma vez que a área do plano se insere em área crítica para os recursos hídricos subterrâneos, não é admitida a execução de novas captações de água subterrâneas.



Artigo 6.º

Integração dos edifícios

Nos projetos dos edifícios deverão as soluções arquitetónicas e estéticas ser harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos e adequadas a uma correta 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 projeto

Com o fim de salvaguardar o aspeto estético, funcional e de integração e bem assim de garantir, tanto quanto possível, a manutenção das propriedades paisagísticas deste conjunto urbanístico, fica estabelecido que em todos os projetos de arquitetura deverá intervir um arquiteto, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.

Artigo 8.º

Pavimentação da via pública

É proibida qualquer obra ou alteração no pavimento das vias municipais exteriores ao empreendimento Verdelago sem autorização da Câmara Municipal de Castro Marim.

Artigo 9.º

Alteração do sistema viário

O perfil das vias poderá ser alterado através da alteração ao Alvará de loteamento n.º 1/2010, para a concretização de ajustamentos que se venham a revelar necessários, após parecer favorável das entidades envolvidas.

Artigo 10.º

Obras ilegais

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

- a) Das obras que sejam iniciadas ou executadas sem licença ou autorização ou em desconformidade com ela;
- b) 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 suscetíveis de legalização poderão manter-se e prosseguir, depois de aprovados os respetivos projetos 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 projetistas, autores dos projetos de planeamento, arquitetura e especialidades e sem a posterior licença ou autorização por parte das entidades competentes, nos termos da legislação em vigor.



CAPÍTULO II

Licenças e autorizações administrativas

Artigo 12.º

Licença ou autorização 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 licença ou autorização 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.

2 — As obras a que se refere o número anterior só poderão iniciar-se depois de liquidadas as respetivas taxas, devendo o alvará 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 ou autorização 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 projetos aprovados.

Artigo 15.º

Licença ou autorização 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 ou autorização municipal.

2 — O alvará de licença ou de autorização de utilização será emitido de acordo com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 — Das edificações que se destinem a exploração turística deverão ser requeridas às entidades competentes as respetivas licenças ou autorizações de exploração e utilização.

Artigo 16.º

Novas utilizações

1 — A licença ou autorização 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 ou de autorização de utilização deverá ser solicitada de acordo com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3 — É obrigatória a prévia licença ou autorização das entidades competentes sempre que o proprietário pretenda utilizar a edificação para fins diversos dos autorizados nas licenças ou autorizações de utilização, devendo nestes casos realizar-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.

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 projeto 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 projeto do empreendimento turístico.

CAPÍTULO IV

Caracterização do tipo de ocupação

SECÇÃO I

Solo Rústico

SUBSECÇÃO I

Espaços Naturais e Paisagísticos

Artigo 21.º

ZA — Zona de proteção biofísica

- 1 — Corresponde à zona dunar de maior valor ecológico no terreno em causa.
- 2 — Nesta zona são interditas todas as atividades humanas.
- 3 — (*Revogado.*)

SECÇÃO II

Solo Urbano

SUBSECÇÃO I

Espaços Turísticos

Artigo 22.º

ZB — Zona desportiva/Lazer

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

2 — A Zona Desportiva ocupará cerca de 3 ha e poderá ser constituída por campo(s) de futebol, campo(s) de ténis, campo(s) de padel, campo(s) de vólei e futebol de praia, campo(s) multidesportivo(s) e/ou outros equipamentos desportivos.

3 — A Zona de Lazer será constituída por zonas naturalizadas, espaços reflorestados (dando-se prioridade à utilização de espécies autóctones), caminhos pedonais/cicláveis, passadiços sobrelevados e/ou locais destinados ao lazer, recreio, interpretação ambiental e de descoberta da natureza (fauna e flora).

4 — As intervenções nesta zona deverão respeitar ainda as condicionantes decorrentes da Declaração de Impacte Ambiental, no que refere aos *habitats*.

Artigo 23.º

ZC — Zona de espaços verdes de enquadramento e recreio

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

2 — Poderão ainda ser efetuadas 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 estabelecimento hoteleiro

1 — Corresponde à zona afeta ao hotel cujo projeto, a aprovar pelas entidades competentes, deverá contemplar:

a) Que o edifício pelo seu porte e recorte na paisagem não prejudique imagens naturais a salvaguardar, ainda que a integração na morfologia natural implique distribuir a área de construção por diversos blocos ou corpos que poderão ser interligados entre si;

b) Que 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;

c) Que as intervenções nesta zona deverão respeitar ainda as condicionantes decorrentes da Declaração de Impacte Ambiental, no que refere aos *habitats*.

2 — O hotel terá a categoria de cinco estrelas, com um total de 197 unidades de alojamento.

Artigo 25.º

ZE — Zona de instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística do Aldeamento Turístico

1 — Corresponde à zona prevista para instalação dos equipamentos de apoio ao aldeamento turístico (minimercado, posto de primeiros socorros, estabelecimentos de restauração e bebidas, estabelecimentos comerciais, etc.), de serviços administrativos e recreio e lazer (piscina exterior para adultos e crianças, parque infantil, ginásio, etc.).

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 parâmetros de dimensionamento definidos na legislação aplicável.

4 — As intervenções nesta zona deverão respeitar ainda as condicionantes decorrentes da Declaração de Impacte Ambiental, no que refere aos *habitats*.

Artigo 26.º

ZF — Zona destinada às unidades de alojamento (moradias e apartamentos), áreas de desporto, espaços verdes e de recreio do Aldeamento Turístico

1 — Corresponde à zona do aldeamento turístico, que terá a categoria de cinco estrelas, destinada a ocupação com 324 unidades de alojamento (apartamentos e moradias) e espaços verdes e área de desporto e de lazer, e organiza-se segundo as seguintes categorias:

Subzonas ZFa e ZFd — áreas destinadas à concentração das unidades de alojamento constituídas por moradias em banda bifamiliares e blocos de apartamentos e Estruturas de Recreio 1 e 2;

Subzona ZFb — área afeta a atividades desportivas e de lazer;

Subzona ZFc — corresponde a espaços verdes integrados na zona das edificações e do pinhal manso existente e zona de povoamento de sobreiros referida na planta de condicionantes, que se pretende preservar.

2 — Os princípios gerais a atender nas zonas ZFa e ZFd são os seguintes:

a) As construções devem harmonizar-se plasticamente e integrar-se nas características urbanas e arquitetónicas definidas no Plano;

b) Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;

c) 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 parâmetros de dimensionamento definidos na legislação aplicável.

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

a) As intervenções nesta subzona serão essencialmente de carácter não construído, podendo, contudo, prever-se a construção de equipamentos de interesse ambiental, a instalação de áreas e equipamentos desportivos, percursos pedonais e infraestruturas, desde que devidamente integrados paisagisticamente e sem destruir a imagem do maciço arbóreo presente;

b) A construção de equipamentos de interesse ambiental está sujeita aos seguintes condicionamentos:

i) O acesso, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm que ser assegurados por sistema autónomo;

ii) A altura máxima, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 6,5 m;

iii) O número máximo de pisos é de dois;

iv) O índice bruto de construção é de 0,03;

v) A área bruta de construção máxima é de 150 m²;

c) As intervenções nesta subzona deverão respeitar ainda as condicionantes decorrentes da Declaração de Impacte Ambiental, no que refere aos *habitats*.

4 — Os princípios gerais a atender na subzona ZFc são os seguintes:

a) 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;

b) As intervenções nesta subzona serão essencialmente de carácter não construído, podendo, contudo, prever-se a instalação de estruturas de recreio (designadamente piscinas e respetivas instalações de apoio e serviços anexos), percursos pedonais e viários e infraestruturas (designadamente reservatórios de água e gás e edifício de dependências para o pessoal), desde que paisagisticamente integrados e sem destruir a imagem do maciço arbóreo presente;

c) Poderão ainda ser efetuadas 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 unidades de alojamento do Aldeamento Turístico: moradias unifamiliares isoladas

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

2 — Os princípios gerais a atender são os seguintes:

a) As construções deverão ser projetadas de modo a permitir a sua correta integração, tendo em atenção a preservação das espécies arbóreas existentes;

b) As construções devem harmonizar-se plasticamente e integrar-se nas características urbanas e arquitetónicas definidas no Plano;

c) Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;

d) Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região;

e) A implantação dos edifícios das moradias unifamiliares isoladas poderá em situações motivadas pela natureza do terreno e pelo declive sofrer pequenos ajustamentos relativamente à localização prevista na planta de implantação mantendo-se o respeito pelo alinhamento e parâmetros definidos no presente Regulamento.

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 parâmetros de dimensionamento definidos na legislação aplicável.

SUBSECÇÃO II

Espaços Residenciais

Artigo 28.º

ZH — Zona de espaço urbano — Altura

1 — Corresponde à zona de Altura, devendo respeitar os requisitos urbanísticos definidos para esta área, no presente artigo.

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

a) As construções deverão estabelecer a ligação correta com as construções existentes, bem como a sua integração com a zona envolvente;

b) As construções devem harmonizar-se plasticamente e integrar-se nas características urbanas e arquitetónicas definidas no Plano;

c) Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;

d) Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região;

e) 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;

f) A implantação dos edifícios poderá em situações motivadas pela natureza do terreno e pelo declive sofrer pequenos ajustamentos relativamente à localização prevista na planta de implantação mantendo-se o respeito pelo alinhamento e parâmetros definidos no presente Regulamento.

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 infraestruturas, desde que devidamente integrados paisagisticamente.

SECÇÃO III

Habitats

Artigo 29.º

Habitats

1 — *Habitat* prioritário 3170 «Charcos temporários mediterrânicos» e respetiva faixa de proteção. Este *habitat* ocupa parte das zonas ZD (equipamento hoteleiro), ZE (equipamento, serviços e recreio) e ZFb (atividades desportivas e de lazer).

2 — *Habitat* prioritário 2270 «Dunas com florestas de *Pinus pinea* e ou *Pinus pinaster*» ocupando parte da subzona ZFb.

3 — *Habitat* não prioritário 2120 «Dunas móveis do cordão litoral com *Ammophila arenaria* (dunas brancas)» ocupando parte da zona ZD (equipamento hoteleiro).

4 — *Habitat* não prioritário 2260 «Dunas com vegetação esclerófila da Cisto-Lavenduletalia» ocupando parte da Zona ZB (equipamento desportivo e de lazer) e da subzona ZFb.

CAPÍTULO V

Condições de implantação e dos edifícios

SECÇÃO I

Disposições gerais de implantação

Artigo 30.º

Usos e destinos

1 — Na área do Plano só são admitidas as atividades, funções e instalações com fins turísticos, habitacionais, comerciais, desportivos, recreativos e equipamentos públicos ou privados, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que contribua para a beneficiação da envolvente e assegure a concretização dos empreendimentos turísticos previstos no Plano.

2 — *(Revogado.)*

Artigo 31.º

Forma e ocupação dos terrenos edificáveis

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

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — Desde que contribua para a beneficiação da envolvente e assegure a concretização dos empreendimentos turísticos previstos no plano, nos casos em que, por força da topografia do terreno, em particular, do declive acentuado existente, dentro das zonas ZFa, ZFd, e, no âmbito das operações urbanísticas de execução do presente plano, podem ser efetuados ajustes aos polígonos de implantação dos blocos que se encontram representados na Planta de Implantação do presente plano, os quais devem, neste contexto, considerar-se indicativos, não podendo, contudo, ser ultrapassados os índices totais previstos, nomeadamente a área total de construção (ATC), área total de impermeabilização (AI), área total de implantação (ATI) e número total de unidades de alojamento e de camas.

5 — Desde que contribua para a beneficiação da envolvente e assegure a concretização dos empreendimentos turísticos previstos no plano, dentro das zonas existentes na área urbana podem ser efetuadas junções, divisões de lotes e/ou transferência de índices, não podendo, contudo, ser ultrapassados os índices totais previstos, nomeadamente a área total de construção (ATC), área total de impermeabilização (AI), área total de implantação (ATI) e número total de unidades de alojamento e de camas.

Artigo 32.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 33.º

Indicadores urbanísticos e cotas de soleira

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, na zona ZB deverá ser respeitada a área de construção máxima definida no quadro de áreas da planta de implantação (relativamente à portaria, clube e edifício de manutenção do equipamento desportivo e de lazer).

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, 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 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, 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.

4 — As cotas de soleira previstas na planta anexa ao presente Regulamento poderão ser ajustadas à topografia natural do terreno, com respeito pela legislação em matéria de acessibilidade aos edifícios, em particular o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Artigo 34.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:

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

Artigo 35.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 exceto 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 36.º

Profundidade dos edifícios

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

- a) Nos balanços, quando permitidos, e não superiores a 1,5 m, no caso de edifícios de habitação/unidades de alojamento;
- b) Nos casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar, quando não utilizados para habitação/unidade de alojamento e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão a urbanizar;



- c) No caso dos edifícios especiais de equipamento, incluindo o estabelecimento hoteleiro;
- d) 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 37.º

Acessos

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

Artigo 38.º

Estacionamento

1 — As áreas para estacionamento automóvel para edifícios habitacionais, administrativos, comerciais e armazéns, restaurantes, cafés e similares e hotéis deverão ser calculados nos termos da legislação aplicável.

2 — O parque de estacionamento na entrada do empreendimento com 49 lugares será de utilização pública.

Artigo 39.º

Construções futuras

No interior do aldeamento turístico, as futuras construções que se realizem dentro das parcelas ou lotes poderão ser destinadas ao que for previsto na planta de implantação, sem prejuízo de outros que, em cada momento, sejam compatíveis ou se mostrem adequados ao espaço envolvente, e desde que não seja prejudicado o cumprimento dos requisitos inerentes à categoria de 5 estrelas deste empreendimento.

SECÇÃO II

Edificações

Artigo 40.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 41.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 — Excetuam-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 42.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 40.º

Artigo 43.º

Distância entre fachadas

1 — A distância mínima absoluta entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitações/unidades de alojamento 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/unidades de alojamento e se trate de edifícios com um ou dois pisos, no máximo, a distância poderá ser reduzida para 8 m.

3 — Excetuam-se do estipulado nos números anteriores as situações de construções em que os compartimentos são orientados para pátios da própria habitação/unidade de alojamento.

Artigo 44.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, arquitetónico e paisagístico.

2 — A utilização dos sótãos será limitada a arrecadação doméstica ou como complemento da habitação/unidade de alojamento, 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 45.º

Coberturas

1 — A inclinação não deverá ultrapassar os 36 % (0,36 m por metro).

2 — *(Revogado.)*

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 acertadas 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 coletivos 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 correto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.



CAPÍTULO VI

Materiais e cores

Artigo 46.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 arquitetónico, paisagístico e cultural.

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

Artigo 47.º

Fachada posterior

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

Artigo 48.º

Revestimentos e paramentos

Os revestimentos dos paramentos exteriores deverão ter cores tradicionais da região ou que permitam uma adequada integração paisagística.

Artigo 49.º

Socos, cunhais e alizares

Poderão ser salientes, com cores tradicionais da região ou que permitam uma adequada integração paisagística.

Artigo 50.º

Guarnecimento de vãos

1 — Os vãos exteriores poderão ter guarnições salientes, com cores tradicionais da região ou que permitam uma adequada integração paisagística.

2 — *(Revogado.)*

3 — Não é permitido envidraçar varandas e sacadas.

Artigo 51.º

Caixilharias

1 — As diferentes caixilharias deverão apresentar relações cromáticas entre si e com os outros elementos.

2 — As caixilharias poderão ser em madeira, PVC, alumínio, metálicas ou de outros materiais que garantam uma adequada integração arquitetónica e paisagística.

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*



Artigo 52.º

Portões

1 — Os portões serão realizados em madeira, chapa metálica pintada, ferro, alumínio ou outros materiais considerados adequados, de acordo com projeto que garanta a integração do seu desenho no espaço envolvente.

2 — *(Revogado.)*

Artigo 53.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 54.º

Obrigação 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 respetivo 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 fração 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 fração 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 55.º

Despesas de manutenção dos edifícios

O proprietário, no caso de não efetuar em tempo as obras de beneficiação consideradas necessárias para a manutenção do bom estado e aspeto 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 fração de que é proprietário.

Artigo 56.º

Manutenção dos espaços exteriores da parcela ou lote

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



Artigo 57.º

Subdivisão das parcelas ou lotes

Os lotes não poderão ser subdivididos em frações de terreno, sob que pretexto seja.

Artigo 58.º

Vegetação

1 — 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.

2 — 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 59.º

Animais domésticos

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

Artigo 60.º

Ligações dos edifícios às redes de infraestruturas

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

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

Artigo 61.º

Segurança

(Revogado.)

Artigo 62.º

Normas

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

Artigo 63.º

Vedações

1 — Não são recomendadas vedações rígidas, devendo preferencialmente estas ser em sebe viva, com exceção das moradias isoladas ou outras situações específicas que reclamem especiais medidas de segurança.

2 — Excetuando-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 64.º

Criação de animais

(Revogado.)



Artigo 65.º

Manutenção das infraestruturas

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

CAPÍTULO IX

Vistorias

Artigo 66.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 respetiva licença ou autorização, ao projeto aprovado e às disposições legais e regulamentares.

Artigo 67.º

Prazo

As vistorias a que se referem os artigos anteriores realizar-se-ão dentro dos prazos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 68.º

Sanções

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

2 — Para além das penalidades previstas por lei, o presidente da Câmara Municipal de Castro Marim poderá determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infração nos termos da legislação em vigor.

Artigo 69.º

Dúvidas e omissões

Cabe à Assembleia Municipal a resolução de questões suscitadas pelo presente Regulamento, bem como de situações não contempladas no conjunto do mesmo, em conformidade com a legislação em vigor aplicável.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

64817 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64817_PI_Con_pub.jpg

64824 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_64824_PI_Imp_pub.jpg

615350937