

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 38/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Castro Marim aprovou, em 20 de Agosto de 2003, o Plano de Pormenor da Quinta do Vale — Monte Francisco, no município de Castro Marim.

A elaboração deste Plano de Pormenor ocorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho.

O Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, razão pela qual toda a tramitação subsequente à fase de elaboração seguiu o regime deste último diploma.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à realização da discussão pública que decorreu já ao abrigo do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor da Quinta do Vale — Monte Francisco com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Importa, contudo, salientar que na aplicação do disposto no n.º 4 do artigo 13.º do Regulamento do presente Plano a Câmara Municipal de Castro Marim deverá ter em consideração que as moradias unifamiliares previstas para o respectivo núcleo de desenvolvimento turístico se destinam maioritariamente a empreendimentos turísticos.

É também de referir que o licenciamento das utilizações, intervenções e actividades previstas fica condicionado ao cumprimento dos regimes previstos nos Decretos-Leis n.ºs 46/94, de 22 de Fevereiro, e 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, quando se localizem em terrenos do domínio público hídrico.

A acrescer, refira-se ainda que a aprovação do projecto relativo ao campo de golfe a que se refere o artigo 14.º do Regulamento do presente Plano fica condicionada ao cumprimento dos resultados da avaliação de impacte ambiental a que se encontra sujeito nos termos do regime previsto no Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio.

Considera-se ser ainda de salientar que a descarga de águas residuais na água e no solo deve obedecer ao regime previsto nos Decretos-Leis n.ºs 152/97, de 19 de Junho, e 236/98, de 1 de Agosto.

O município de Castro Marim dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/94, de 20 de Julho.

O Plano de Pormenor da Quinta do Vale — Monte Francisco altera o disposto naquele Plano Director Municipal, nomeadamente o Regulamento, no que se refere aos índices urbanísticos previstos para a implantação de moradias unifamiliares no núcleo de desenvolvimento turístico na área de aptidão turística designada por AAT3, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes na área prevista como Reserva Ecológica Nacional, razão pela qual se encontra sujeito a

ratificação nos termos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O presente Plano de Pormenor é compatível com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março.

O Plano de Pormenor da Quinta do Vale — Monte Francisco foi objecto de parecer favorável da Comissão de Coordenação Regional do Algarve.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro;

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Quinta do Vale — Monte Francisco, no município de Castro Marim, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 16.º do Regulamento.

3 — Ficam alterados o n.º 8.2 do artigo 32.º do Regulamento, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes do Plano Director Municipal de Castro Marim na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 4 de Fevereiro de 2004. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

ANEXO

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO VALE — MONTE FRANCISCO

Artigo 1.º

#### Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à propriedade do empreendimento turístico da Quinta do Vale, delimitada em planta anexa e integrada no núcleo de desenvolvimento turístico (NDT) demarcado no Plano Director Municipal de Castro Marim.

Artigo 2.º

#### Conteúdo

O presente Regulamento, que tem a natureza de regulamento administrativo, estabelece nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, complementado pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificações e arranjo dos espaços livres.

Artigo 3.º

#### Elementos do Plano de Pormenor

O Plano de Pormenor é composto pelos seguintes documentos escritos — Regulamento, relatório e programa de execução — e peças gráficas — plantas, desenhos e extractos de cartas —, organizados do seguinte modo:

1) Elementos fundamentais:

Regulamento;  
Planta de implantação (1:2000);

2) Elementos complementares:

Relatório;  
Extracto de planta de ordenamento do Plano Director Municipal (1:25 000);

Extracto de planta de condicionantes do Plano Director Municipal (1:25 000);  
Programa de execução;  
Plano de financiamento;

3) Elementos anexos:

Planta de localização (1:50 000);  
Planta da rede viária regional (1:25 000);  
Planta do estudo da morfologia do terreno (1:25 000);  
Planta de implantação sobre o existente (1:2000);  
Planta de indicação do leito de cheia (1:2000);  
Plano geral (1:2000);  
Planta das infra-estruturas (1:2000);  
Planta de implantação dos arruamentos e localização dos perfis transversais (1:2000);  
Planta de faseamento (1:4000).

Artigo 4.º

**Programa de afectação da área de intervenção**

O terreno afecto a este NDT é distribuído pelos seguintes espaços programáticos:

- 1) Golfe com o edifício do respectivo clube;
- 2) Área loteável para moradias turísticas unifamiliares isoladas;
- 3) Espaço loteável para moradias turísticas unifamiliares em banda;
- 4) Espaço afecto ao aldeamento turístico com equipamentos desportivos e comerciais;
- 5) Espaço destinado ao hotel, incluindo os equipamentos desportivos.

Artigo 5.º

**Imperatividade do Plano**

Todos os projectos a desenvolver dentro do espaço deste Plano ficam vinculados às disposições estabelecidas neste Regulamento, assim como às constantes das peças escritas e desenhadas que fazem parte integrante deste Plano.

Artigo 6.º

**Encargos gerais**

Todas as infra-estruturas específicas previstas no âmbito deste Plano serão encargo do promotor e deverão estar em conformidade com as regras de gestão das redes públicas estabelecidas pelas entidades competentes.

Artigo 7.º

**Implantação dos edifícios**

O desenvolvimento das soluções arquitectónicas para os edifícios, incluindo as opções de implantação, deverá ser resolvido dentro do perímetro da parcela, o qual, para todos os efeitos, corresponde ao polígono de implantação. Neste Plano não se impõem nenhuma condicionantes para além daquelas que decorrem do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Artigo 8.º

**Altura das edificações**

1 — As moradias unifamiliares isoladas ou em banda poderão ter cave ou meia cave, dois pisos e mansarda. A cêrcea, em qualquer dos alçados das moradias, não pode ser superior a 6,5 m.

2 — As construções do aldeamento turístico poderão ter cave, dois pisos e mansarda. A cêrcea, em qualquer dos alçados dos edifícios do aldeamento, não pode ser superior a 6,5 m.

3 — O clube de golfe poderá ter cave e dois pisos. A cêrcea máxima, em qualquer dos alçados, não deve ser superior a 6,5 m.

4 — O hotel, nos termos do Regulamento do Plano Director Municipal de Castro Marim, no seu artigo 32.º [«Princípios e normas específicas dos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT)»], n.º 8.1, terá uma volumetria de 15 m no caso de a classificação ser de 5 ou 4 estrelas. No caso de o estabelecimento hoteleiro ser concebido para uma classificação de 3 estrelas a volumetria não pode exceder os 13,5 m.

Nesta volumetria, naturalmente, não estão incluídos os pisos em cave, que, neste caso, poderão ser de duas caves.

a) As caves deverão ter de altura máxima 2,8 m, excepto nas zonas onde, por razões de ordem técnica, se justifique uma maior altura (dimensões de instalações mecânicas, etc.).

b) Por razões arquitectónicas, para a configuração do *hall* de entrada, salas de jantar e outros salões singulares do hotel, o pé-direito é uma opção livre do arquitecto, desde que não comprometa a volumetria exterior do hotel.

c) Os pisos destinados aos quartos terão um pé-direito máximo de 3,5 m.

d) O hotel poderá ter um aproveitamento de mansarda com a volumetria não superior a 2,5 m.

Artigo 9.º

**Rede viária**

A rede viária do empreendimento é aquela que serve as parcelas das moradias, hotel, aldeamento turístico e o acesso ao clube de golfe e à parcela técnica. Os perfis transversais são os que constam das plantas anexas.

Artigo 10.º

**Estacionamento**

1 — As moradias turísticas devem satisfazer, na sua parcela, as necessidades de estacionamento em garagem (30 m<sup>2</sup> por lugar) — dois lugares por fogo.

2 — O aldeamento turístico deve satisfazer, na área de parcela, as necessidades de estacionamento dos seus utentes.

A avaliação do número de lugares far-se-á do seguinte modo: pelo menos 1,5 lugares por cada 120 m<sup>2</sup> de área de construção (equivalente a cerca de 113 lugares).

Os lugares de estacionamento poderão ser estabelecidos à superfície; contudo cerca de 60% das necessidades deverão ser satisfeitas em garagem ou em alpendre (30 m<sup>2</sup> por lugar).

3 — O hotel terá um lugar de estacionamento por duas camas, em área coberta, e mais 30 lugares suplementares, que poderão ser à superfície mas bem enquadrados na paisagem de modo a serem pouco perceptíveis.

4 — O clube de golfe necessitará de cerca de 60 lugares, pois, além das 15 equipas de jogadores de golfe, que poderão encontrar-se simultaneamente neste equipamento, o restaurante do clube será um pólo de atracção para muitos visitantes, justificando-se este número de lugares.

Deve tratar-se de lugares dissimulados na paisagem de modo que quando não estiver ocupado com viaturas não se percepe este espaço como vinculado à função de estacionamento.

5 — Ao longo das vias e pracetas há zonas de estacionamento com capacidade para 133 veículos.

Artigo 11.º

**Percursos e zonas pedonais**

As áreas pedonais deste empreendimento deverão ser implantadas de acordo com as peças escritas e desenhadas devendo ter:

- 1) Pavimentos adequados sempre que possível permeáveis, em particular os de ligação entre os *fairways*.
- 2) Árvores para ensombreamento nas áreas pavimentadas;
- 3) Para além dos percursos pedonais nos arruamentos, que servem todos os lotes do empreendimento, o projecto do golfe pode contemplar percursos de peões, para além dos que são estritamente destinados aos jogadores do golfe, desde que seja garantida a segurança desses percursos.

Artigo 12.º

**Espaços livres arborizados**

1 — Todos os espaços livres e arborizados devem ser objecto de um projecto específico quando da apresentação dos projectos de infra-estruturas gerais do empreendimento e dos projectos de arquitectura para as moradias, o aldeamento, o hotel e o campo de golfe.

2 — Divisões entre propriedade:

- a) Todas as divisões entre propriedade ou outro tipo de divisórias físicas poderão ser materializadas com vegetação ou em muros de pedra seca;
- b) A pedra a utilizar será de turbiditos locais;
- c) A altura dos muros é decidida no contexto dos projectos.

3 — Todas as parcelas que têm vistas panorâmicas têm-nas por direito, não podendo estas ser obstruídas por construções ou maciços de vegetação localizados em parcelas anexas não previstos neste Plano.

4 — A valorização paisagística deve recorrer preferencialmente ao seguinte leque de espécies arbóreas e arbustivas: *Quercus suber*, *Ceratonia siliqua*, *Prunus dulcis*, *Olea europaea*, *Quercus rotundifolia*, *Ficus*

carica, *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens*, *Pistacia lentiscus*, *Chamaerops humilis*, *Myrtus communis*, *Cistus ladanifer*, *Cistus monspeliensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Lavandula viridis*, *Lavandula luisieri*, *Arbutus unedo*, *Erica tetralix*, *Crataegus monogyna*, *Rhus coriaria*, *Pistacia vera*.

Artigo 13.º

**Número de fogos e de quartos de hotelaria e variação das tipologias**

1 — O número de fogos e de quartos indicados no Plano é estimado em função das áreas máximas de implantação e de construção especificadas para cada lote.

2 — As soluções tipológicas ficam em aberto para se ajustarem às necessidades específicas da procura.

Neste contexto, não poderá contudo aumentar a área de construção atribuída a cada parcela nem o número de habitantes ou de quartos no lote destinado ao hotel, para além do que está previsto neste Plano.

3 — É considerado aldeamento turístico o estabelecimento de alojamento turístico constituído por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com unidade arquitectónica, situados num espaço delimitado e sem soluções de continuidade, que se destina a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

4 — As moradias unifamiliares poderão ser em parte ou na totalidade classificadas como moradias turísticas, entendendo-se como tal os estabelecimentos constituídos por um edifício autónomo, mobilado e equipado, que se destina habitualmente a proporcionar, mediante remuneração, alojamento a turistas.

Artigo 14.º

**Clube de golfe**

O clube de golfe, além das actividades directamente relacionadas e com o apoio à prática do golfe, terá um restaurante e algum espaço comercial.

Artigo 15.º

**Programa de novas edificações**

O Plano define as seguintes áreas para desenvolvimento de novas edificações em resultado do desenho urbano:

- a) Hotel;
- b) Golfe;
- c) Clube de golfe;
- d) Aldeamento;
- e) Moradias unifamiliares.

Artigo 16.º

**Entrada em vigor**

O presente Plano entra em vigor no dia da sua publicação no *Diário da República*, adquirindo plena eficácia a partir dessa data.

Artigo 17.º

**Consulta**

O Plano, incluindo todos os seus elementos, pode ser consultado pelos interessados na Câmara Municipal de Castro Marim, dentro das horas normais de expediente.

Artigo 18.º

**Vigência do Plano de Pormenor**

O prazo de vigência do Plano de Pormenor é de 10 anos, cabendo à Câmara Municipal de Castro Marim decidir sobre a elaboração da sua revisão, no final desse período.



