

Plano Director Municipal de Castro Marim

Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/94, de 20 de Julho

Republicação do Regulamento do Plano Director Municipal de Castro Marim

Aviso n.º 2165/2009, D.R., II Série – N.º16 de 23/01/2009

Entrou em vigor 5 dias após publicação, ou seja, 29-01-2009

Regulamento corrigido através do Aviso n.º 18953/2021, de 7 de outubro

REGULAMENTO

TÍTULO I

Disposições gerais e condicionamentos

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Delimitação e composição

O Plano Director Municipal de Castro Marim (PDM) abrange a totalidade da área do concelho, apresentando como elementos fundamentais o presente Regulamento, a planta de ordenamento à escala de 1:25 000, onde está delimitada a área de intervenção do Plano e a planta de condicionantes.

Os elementos complementares do PDM são os seguintes:

Relatório, que menciona as principais medidas, indicações e disposições adoptadas;

Planta de enquadramento, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que a servem.

Os elementos anexos são os seguintes:

Planta da situação existente;

Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística que fundamentam a proposta do Plano, nomeadamente:

Análise demográfica;

Caracterização sócio-económica;

Equipamentos colectivos;

Infra-estruturas;

Estrutura económica.

Artigo 2.º

Âmbito, hierarquia e vigência

1 - As acções com incidência, directa ou indirecta, na ocupação, uso ou transformação do solo a praticar ou desenvolver na área de intervenção do PDM regem-se pelo disposto neste Regulamento, sem prejuízo de outros pressupostos, requisitos ou condições exigidos por lei geral ou especial.

2 - A interpretação das normas regulamentares deste PDM fazem-se no estrito respeito do disposto no artigo 6.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março (PROT-Algarve).

3 - A vigência do PDM e a sua aplicação directa é a resultante do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos do PDM:

a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado, concretizando para a área do município as disposições do PROT-Algarve;

b) Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;

c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

1) «Perímetro urbano» - conjunto dos espaços urbano, urbanizável e industrial;

2) «Espaço urbano» - espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção.

3) «Espaço urbanizável» - espaço que poderá vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão; área de terreno a infra-estruturar ou susceptível de ocupação para efeitos de construção;

4) «Espaço industrial» - espaço com aptidão para ser infra-estruturado e destinado à actividade industrial e serviços afins;

5) «Espaço cultural» - espaços que, pelas suas características históricas e ou arquitectónicas existentes, estão sujeitos a medidas de salvaguarda;

6) «Fogo» - habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referências para as áreas urbanas e urbanizáveis:

Número médio de habitantes por fogo-três;

7) «Edificação» - construção que determina um espaço coberto;

8) «Reabilitação urbana» - conceito que envolve a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as suas condições de habitabilidade e de uso, conservando o seu carácter fundamental;

9) «Ampliação da edificação existente» - obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem recuperação de parte existente;

10) «Alteração da edificação existente» - obra que, por qualquer forma, modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;

11) «Altura total das construções» - dimensão vertical da construção a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas dos ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;

12) «Superfície do pavimento» - é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais) acima e abaixo do solo de edifícios construídos ou a construir; excluem-se da superfície de pavimento atribuída pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

Terraços descobertos;

Varandas;

Garagem para estacionamento;

Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.;

Galerias e escadas exteriores comuns;

Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

Sótãos não habitáveis;

13) «Densidade bruta» - quociente entre o número de fogos ou habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam (ou seja, a área de intervenção), incluindo a rede viária e a área afectada a instalações e equipamentos sociais ou públicos;

14) «Índice de construção bruta» - quociente entre a área total de pavimentos e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária, a área afectada a espaço público e equipamentos sociais;

15) «Índice de implantação» - relação entre a área de implantação da construção e a área total do terreno indicada em termos de percentagem;

16) «Índice de ocupação volumétrico (m³/m²) ou índice volumétrico» - relação entre o volume da construção acima do solo (m³) e a área de terreno que lhe está afectada;

17) Os parâmetros e índices urbanísticos aplicam-se às áreas ou parcelas dos espaços urbanos, dos espaços urbanizáveis e zonas de ocupação turística, depois de descontadas as áreas de condicionantes de outra natureza.

CAPÍTULO II

Condicionamentos, restrições e servidões

Artigo 5.º

Condicionamentos do domínio público hídrico

1 - O domínio público hídrico na área do concelho é o definido pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, sendo constituído, designadamente, pelas:

1.1 - Margens de 50 m, além da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais no mar ou outras águas navegáveis ou fluviáveis sujeitas à jurisdição das entidades competentes.

1.2 - Margens das restantes águas navegáveis ou fluviáveis com a largura de 30 m.

1.3 - Margens das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com a largura de 10 m.

2 - Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida no n.º 1.1 deste artigo, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

3 - A ocupação ou utilização dos terrenos do domínio público marítimo é feita de acordo com os Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 89/87, de 26 de Fevereiro.

Artigo 6.º

Albufeira de Beliche

1 - A albufeira de Beliche é classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, de utilização limitada.

2 - A definição da zona de protecção está contida no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelos Decretos Regulamentares n.ºs 37/91, de 23 de Julho, e 33/92, de 2 de Dezembro.

Artigo 7.º

Servidão administrativa do domínio público marítimo

As áreas de servidão da jurisdição da Junta Autónoma dos Portos do Sotavento do Algarve, DRARN e RNSCM são constituídas pelos leitos e margens do rio Guadiana e pelas áreas costeiras referidas nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 27 061, de 1 de Outubro de 1936, e 201/92, de 29 de Setembro.

Artigo 8.º

Condicionamentos ecológicos

1 - Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e de ordenamento. Estas áreas correspondem às definidas pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, sendo constituídas, designadamente, por:

Rio Guadiana e margem de 200 m;

Leitos de curso de água;

Cabeceiras de curso de água;

Áreas em risco de erosão;

Praias;

Dunas litorais;

Áreas de infiltração máxima;

Albufeiras e zona de protecção envolvente de 100 m;

Sapais;

Lagoa de Altura e faixa envolvente.

2 - A ocupação de solos da REN rege-se pelos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, nomeadamente os artigos 4.º e 17.º destes diplomas e pelo estipulado neste Regulamento.

Artigo 9.º

Condicionantes resultantes da protecção do solo para fins agrícolas

1 - Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas designadas como tal na carta de condicionantes. Estas áreas correspondem às definidas pelo Conselho Nacional da Reserva Agrícola em conformidade com os Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro, e pela Portaria n.º 554/90, de 17 de Julho.

2 - A ocupação de solos da RAN rege-se pelos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 10.º

Condicionamentos decorrentes do regime de protecção do património edificado

1 - O património construído protegido existente na área do município é constituído por:

a) Castelo de Castro Marim-monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910);

Zona de protecção (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 236, de 6 de Outubro de 1956);

b) Fragmento de pelourinho-IIP (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933)

c) Forte de São Sebastião-em vias de classificação.

2 - Zona de protecção:

2.1 - Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

2.2 - Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

2.3 - Nas zonas de protecção de imóveis classificados, os projectos de construção ou reconstrução só poderão ser subscritos por técnicos com a qualificação exigida na legislação em vigor.

Artigo 11.º

Condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos

1 - É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis (n.º 23 da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946).

2 - Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esse derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944).

3 - Condicionamentos aplicáveis à rede de distribuição de águas:

a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 2,5 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;

b) É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;

c) Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores;

d) Não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer obras nas faixas de terreno que se estendem até à distância de 10 m para cada lado das linhas que alimentam as zonas dos aquedutos e que se denominam «faixas de respeito».

4 - Condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas - os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas constam da legislação em vigor, Decretos Regulamentares n.ºs 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, 14/77, de 18 de Fevereiro, e 90/84, de 26 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, e Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, designadamente:

a) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão nominal superior a 60 kV. Estas distancias deverão ser aumentadas de 1 m, quando se tratar de coberturas em terraço;

b) Os troços de condutores que se situam junto de edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescidos de 5 m.

5 - Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos:

5.1 - Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função da visibilidade, que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

5.2 - Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação.

5.3 - Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem previa autorização do Instituto Geográfico e Cadastral.

6 - Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares:

6.1 - Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombramento desses recintos.

6.2 - É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m.

6.3 - Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35° com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do terreno, aquele ângulo poderá ser de 45°.

6.4 - Para além das distancias mínimas referidas nos n.ºs 6.2 e 6.3, que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em regulamento do PU, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística.

6.5 - As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura, a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada.

Artigo 12.º

Condicionamentos decorrentes da protecção dos furos de captação de água

1 - Para perfurações que ultrapassem os 20 m é obrigatória a licença prévia da Direcção-Geral dos Recursos Naturais, conforme o Decreto-Lei n.º 376/77, de 5 de Setembro, e a Portaria n.º 323/79, de 5 de Julho.

2 - As zonas de protecção das captações públicas são as seguintes, tomando como centro os eixos das captações:

0 m a 300 m de raio - não são permitidas novas captações exceptuando-se as que se destinam a substituir captações já existentes, sob parecer da Câmara Municipal;

300 m a 500 m de raio - são autorizadas captações para consumo doméstico e ou pequeno regadio (até 1 ha);

500 m a 1000 m - são autorizadas captações para regar até 10 ha de terreno;

A partir de 1000 m de raio - sem condicionamentos.

3 - Os perímetros de protecção e captações subterrâneos são de dois tipos:

a) Perímetro de protecção próxima, raio de 20 m em torno da captação;

b) Perímetro de protecção à distância, num raio de 100 m em torno da captação.

3.1 - Nos perímetros de protecção próxima não devem existir:

a) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;

b) Linhas de água não revestidas;

c) Caixas ou caleiras subterrâneos com ou sem esgoto devidamente tratado;

d) Canalizações, fossas e sumidouros de águas negras;

e) Habitações e instalações industriais;

f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas;

g) Outras captações;

h) Instalação de parques de sucata, depósito de materiais de construção e de hidrocarbonetos líquidos.

3.2 - Nos perímetros de protecção a distância não devem existir:

a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada;

b) Outras captações;

c) Rega com águas negras;

d) A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:

Nitreiros, currais, estábulos, matadouros, etc.; Instalações sanitárias; Indústrias com efluentes poluentes;

e) Instalação de parques de sucata, depósitos de materiais de construção e de hidrocarbonetos líquidos.

Artigo 13.º

Servidões rodoviárias

1 - A rede rodoviária classifica-se em:

1.1 - Rede nacional - é constituída pela VLA, EN 122, EN 125 e acesso entre a EN 125 e o nó da Pinheira.

1.2 - Rede rodoviária municipal:

a) Rede principal, constituída pelas estradas locais EM 125-6, EM 508, EM 505 e EM 1132;

b) Rede secundária, constituída pelas estradas e caminhos municipais EM 502, EM 512, EM 1060, EM 1252, EM 1131, EM 1251, CM 508, CM 1063, CM 1132, CM 1132-1 e CM 1251.

2 - A rede rodoviária tem os seguintes condicionamentos:

Rede nacional - as zonas de servidão são fixadas pelo Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro;

Rede municipal - as zonas de servidão são fixadas pelo Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, e pela Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.

Artigo 14.º

Servidões ferroviárias

1 - Para a via ferroviária existente fica determinada a faixa *non aedificandi* de 30 m a contar do eixo da via única actual.

2 - Para o novo troço ferroviário preconiza-se um corredor de protecção de 200 m.

Artigo 15.º

Parques de sucata e vazadouros de entulho

A instalação de vazadouros de entulho e parques de sucata será permitida nos locais expressamente indicados pela Câmara Municipal para o efeito e nunca a menos de 200 m da plataforma das estradas nacionais e 100 m das restantes vias.

TÍTULO II

Uso dos solos

Artigo 16.º

Classes de espaços

1 - O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços naturais;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços agro-florestais;
- d) Espaços florestais;
- e) Espaços urbanos;
- f) Espaços urbanizáveis;
- g) Espaços industriais;
- h) Espaços culturais;
- i) Espaços-canais;
- j) Espaços de equipamentos.

2 - A delimitação dos espaços enunciados no número anterior é susceptível de ajustamentos de pormenor resultantes da transposição para escalas gráficas de maior precisão e sem prejuízo dos objectivos prosseguidos no presente Plano.

Artigo 16.º-A

Faixa costeira do litoral sul

A faixa costeira do litoral sul, com uma largura total de 2 km medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

- a) A faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada margem;
- b) A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa, denominada zona terrestre de protecção;
- c) A faixa do território entre 500 metros e 2000 metros, medida nos termos da alínea anterior, denominada retaguarda da zona de protecção.

Artigo 16.º-B

Edificabilidade

1 – Na margem, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de Junho.

2 – Na zona terrestre de protecção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, bem como infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

Artigo 16.º-C

Proibição de edificação dispersa

1 – É proibida a edificação em solo rural.

2 – Exceptua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, designadamente as edificações para fins habitacionais do agricultor ou outros usos ligados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, as pequenas unidades industriais de primeira transformação e as unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza, bem como os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio, a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes e das disposições específicas relativas a cada classe de espaços.

Artigo 16.º-D

Edificações isoladas

1 – As obras de construção de edificações isoladas encontram-se sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 ou a 5 hectares, consoante a área em causa se localize na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal ou na Unidade Territorial Baixo Guadiana, tal como se encontram definidas no PROT Algarve;
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso do turismo em espaço rural que obedece à legislação aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem promover-se os usos dominantes da respectiva classe de espaços;
- d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
- e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração;
- f) A edificação não pode ser alienada pelo prazo de 10 anos, devendo este ónus ser inscrito no registo predial;
- g) Os critérios de edificabilidade obedecem aos seguintes parâmetros:
 - i) Habitação – área máxima de construção, 500 m²;
 - ii) Outros usos, incluindo turismo em espaço rural - área máxima de construção, 2000 m²;
 - iii) Cércea máxima - 7,5 metros;
 - iv) Número máximo de pisos – 2 (incluindo pisos semienterrados).

2 – Para efeitos da alínea e) do número anterior por agricultor entende-se o proprietário ou titular de direitos de exploração.

Artigo 16.º-E

Estabelecimentos hoteleiros isolados

1 – Nas áreas das freguesias localizadas na unidade territorial do Baixo Guadiana, tal como previsto no PROT Algarve, é admitida a construção de unidades hoteleiras isoladas nas tipologias de hotel ou estalagem, de categoria não inferior a 3 estrelas, ou pousada.

2 – Com excepção das pousadas que obedecem ao disposto na legislação respectiva, a instalação dos demais estabelecimentos referidos no número anterior, obedece às seguintes condições:

- a) Dotação máxima de camas turísticas - 400 camas;
- b) Inserção em propriedade com área não inferior a 5 hectares;
- c) Densidade de ocupação máxima – 12 camas por hectare;
- d) Concentração da edificação numa área não superior a 10% da área total da propriedade;
- e) Número máximo de pisos – 2, salvo em casos excepcionais devidamente fundamentados por meio das adequadas peças escritas e desenhadas, em que as características morfológicas dos terrenos e das paisagens permitam maior número de pisos, desde que não constituam intrusões visuais;
- f) As unidades hoteleiras devem contribuir para a valorização económica, ambiental e paisagística da área em que se inserem e, preferencialmente, encontrarem-se associadas a temáticas específicas, designadamente, turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural.

3 – A instalação dos estabelecimentos hoteleiros a que se refere o presente artigo, não fraccionáveis em propriedade horizontal, encontra-se sujeita a contratualização com o município.

Artigo 16.º-F

Edificações de apoio

1 – As obras de construção de edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agro-florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e não exista qualquer outra edificação utilizável para o mesmo fim.

2 – As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 – Como área de referência, fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas no presente artigo.

Artigo 16.º-G

Reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes

1 – Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de reconstrução, alteração e de ampliação das construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins habitacionais, de interesse público, designadamente, instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) ou de turismo da natureza, estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior.

2 – As obras referidas no número anterior encontram-se sujeitas às seguintes condições:

- a) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
- b) Não aumentar o número de pisos pré-existent;
- c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção das unidades de turismo em espaço rural, em que se admite uma área máxima de 2000 m²;
- e) Não colocar em risco a segurança de pessoas e bens.

CAPÍTULO I

Espaços naturais

Artigo 17.º

Objectivo

Os espaços naturais têm como objectivo a protecção e conservação do meio ambiente, do coberto vegetal, das linhas de água e de drenagem natural e o equilíbrio ecológico.

Artigo 18.º

Actividades interditas

Nos espaços naturais são interditos actos e actividades que coloquem em perigo o equilíbrio biofísico, nomeadamente:

Loteamento urbano;

Expansão ou início de exploração de inertes;

Instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;

A instalação de parques de sucata, lixeiras e depósitos de materiais de construção ou combustíveis;

Colocação de painéis publicitários.

Artigo 19.º

Categorias e edificabilidade

1 – Os espaços naturais subdividem-se, consoante o grau de protecção e função, nas categorias I, II, III e IV.

2 - Nos espaços naturais, sem prejuízo do disposto na legislação relativa a condicionantes ao uso do solo e dos artigos seguintes, são aplicáveis os artigos 16.º-A a 16.º-G do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Espaços naturais de grau I

1 - Constitui esta categoria de espaços a orla costeira (praias, dunas e zonas ameaçadas pelas cheias).

2 - Nos espaços naturais de grau I são interditos actos e actividades constantes no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90 e no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

3 - São admitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes, nos termos e condições previstas no artigo 16.º-G do presente Regulamento.

4 - São permitidas operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral das Florestas.

Artigo 21.º

Espaços naturais de grau II - Reserva natural do sapal de Castro Marim (Decreto-Lei n.º 162/75, de 27 de Março, e Portaria n.º 337/78, de 24 de Junho).

1 - A área da reserva natural do sapal de **Castro Marim** dispõe de plano de ordenamento e de regulamento, já elaborados.

2 - O regime jurídico desta área é o decorrente dos diplomas legais que a classificaram, sem prejuízo do respectivo plano de ordenamento que vier a ser aprovado.

As normas relativas a alteração de uso do solo são as que constarem no plano de ordenamento, quando eficaz.

Artigo 22.º

Espaços naturais de grau III

1 - O regime jurídico desta classe de espaço obedece ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, Decreto-Lei n.º 37/91, de 23 de Julho, e na Portaria n.º 333/92, de 10 de Abril.

2 - Corresponde às áreas de protecção das albufeiras do Beliche e Odeleite a área de 500 m a partir do nível pleno de armazenamento (NPA), que inclui os 50 m *non aedificandi*.

3 - As áreas referidas no n.º 1 deverão ser objecto de planos de ordenamento.

Enquanto não existirem planos de ordenamento, estas áreas ficam sujeitas aos critérios e condicionantes a seguir referidos:

3.1 - São interditas instalações e actividades conforme as constantes no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro.

3.2 - Devem ser observadas cumulativamente as seguintes condicionantes:

- a) Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural;
- b) Todos os efluentes domésticos serão obrigatoriamente ligados à rede pública ou objecto de tratamento completo em instalação própria;
- c) O licenciamento de novas actividades nesta área carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referidas na alínea anterior.

3.3 - Na zona reservada correspondente à faixa de 50 m contados a partir do NPA:

- a) São interditas alterações ao carácter fisiográfico das margens da albufeira, com excepção de obras de consolidação;
- b) É interdito o acesso e o estacionamento automóvel, à excepção de acesso aos órgãos da barragem, acesso de veículos de emergência às áreas de banho e equipamentos e acesso à zona do cais.

Artigo 23.º

Espaços naturais de grau IV

1 - Correspondem a áreas de contenção de espaços com elevado nível de infra-estruturação, constituindo zonas de preservação da paisagem natural.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, são permitidas atividades de recreio, lazer e desporto, bem como obras de reconstrução, alteração ou ampliação de construções existentes, nos termos e condições previstas no artigo 16.º -G do presente Regulamento.

3 – [Revogado].

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas

Artigo 24.º

O espaço Agrícola é subdividido em duas categorias:

- a) Área Agrícola prioritária;
- b) Área Agrícola a defender.

Artigo 25.º

Área agrícola prioritária

A esta área aplica-se o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Julho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 26.º

Área agrícola a defender

- 1-São áreas com condições para virem a ter uma utilização agrícola.
- 2 - Nesta área são interditas as seguintes actividades e acções: instalação de lixeiras, instalações pecuárias e loteamento urbano.
- 3 – São admitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes, nos termos e condições previstas no artigo 16.º-G do presente Regulamento.
- 4 – É permitida a instalação de unidades de turismo em espaço rural, nos termos previstos no artigo 16.º-D do presente Regulamento.
- 5 – São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, nos termos do artigo 16.º-E do presente Regulamento.
- 6 – É permitida edificação isolada, nos termos previstos no artigo 16.º -D do presente Regulamento.
- 7 – É permitida edificação de apoio, nos termos previstos no artigo 16.º -F do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Espaço agro-florestal

Artigo 27.º

Objectivo e usos

- 1 - Destinam-se fundamentalmente às actividades agrícolas, silvícola e pastoril, onde a ocupação humana terá de ser sustentada através de uma diversidade de actividades.
- 2 – Presente o disposto no número anterior e sem prejuízo das relações de compatibilidade, são permitidos, nesta classe de espaços, edificações isoladas, estabelecimentos hoteleiros isolados e edificações de apoio nas condições fixadas, respetivamente, nos artigos 16.º -D, 16.º -E e 16.º -F do presente Regulamento.
- 3 – *[Revogado]*.
- 4 – *[Revogado]*.
- 5 – São admitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes, nos termos e condições previstas no artigo 16.º -G do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Espaço florestal

Artigo 28.º

- 1 - O espaço florestal subdivide-se em duas categorias:

Área florestal de produção;

Área florestal de protecção.

2 - As áreas florestais de produção correspondem ao perímetro florestal das Terras da Ordem e outras áreas que têm vindo e virão a ser florestadas com apoio da circunscrição florestal.

3 - As áreas florestais de protecção correspondem a áreas coincidentes com as seguintes ocorrências da REN: cabeceiras de cursos de água e áreas com riscos de erosão.

4 - Na área florestal de produção são permitidas edificações isoladas nos termos previstos nos artigos 16.º-D, 16.º-E e 16.º-F do presente Regulamento.

5 - [Revogado]

6 - Na Área Florestal de Protecção e na Área Florestal de Produção, são admitidas obras de reconstrução ou ampliação das construções existentes, nos termos e condições previstas no artigo 16.º -G do presente Regulamento.

CAPÍTULO V

Gestão

Secção I

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 29.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 16.º-E, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, encontra-se sujeita ao modelo dos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 30.º

Princípio do concurso público

1 - A criação de um NDT encontra-se sujeita a concurso público para estabelecimento de uma parceria mediante a celebração de um contrato, reduzido a escrito, entre o município e o promotor interessado na execução do NDT ou outras entidades públicas ou privadas, com vista à elaboração de plano de urbanização ou de pormenor para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento.

2 - O contrato referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspectos:

- a) O procedimento de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT, sem prejuízo do disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, constante do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual;
- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do plano, designadamente, as acções a realizar, a sua programação temporal e a responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 - Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do fundo de compensação e as bases preliminares do contrato de urbanização da unidade de execução.

Artigo 31.º

Abertura do procedimento e documentos base e publicitação

1 - Para efeitos de criação de um NDT, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROT Algarve, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respectivo projecto de termos de referência.

2 - As condições gerais do concurso público são aprovadas pela Assembleia Municipal de Castro Marim, sob proposta da Câmara Municipal, após a emissão do parecer referido no número anterior.

3 – Os documentos base do concurso público referido no artigo anterior consistem em:

- a) Programa de concurso, que define os termos específicos a que o concurso obedece, designadamente, os critérios de admissão e de avaliação das propostas previstos, respectivamente, nos artigos 32.º-B e 32.º-D do presente Regulamento;
- b) Caderno de encargos, que contém as cláusulas jurídicas e técnicas, gerais e especiais, a incluir no contrato a celebrar com o promotor, tendo em conta os aspectos mencionados no n.º 2 do artigo anterior.

4 – O anúncio de abertura do concurso é publicado mediante aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local, bem como na página da Internet do município.

Artigo 32.º

Júri

1 – O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração Central.

2 – Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
- c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação, necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 32.º-A

Concorrentes

1 – Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 30.º.

2 – É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso a respectiva proposta seja a escolhida.

Artigo 32.º-B

Critérios de admissão das propostas

1 - As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia com vista à sua admissão.

2 – Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação e nos termos da densificação e quantificação constante do programa de concurso, com respeito pelos parâmetros estabelecidos no ponto 2.3.3.2 do Capítulo V do PROT Algarve:

a) Critérios de qualificação urbanística:

- i) Área de solo mínima de 25 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e de 15 hectares na Unidade Territorial do Baixo Guadiana, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;
- ii) Área máxima urbanizável;
- iii) Densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;
- iv) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
- v) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT e tipologias turísticas associadas;
- vi) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
- vii) Acessos rodoviários adequados.

b) Critérios de qualificação económica e social:

- i) Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novas infra-estruturas turísticas e de lazer;

- ii) Carácter inequivocamente turístico.
- c) Critérios de qualificação ambiental
- i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
 - ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
 - iii) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
 - iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;
 - v) Adequada integração paisagística do empreendimento no espaço envolvente.

Artigo 32.º-C

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese de ponderação das sugestões, observações e reclamações recebidas.

Artigo 32.º-D

Critérios de avaliação das propostas

1 – As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes e nos termos da densificação e quantificação constante do programa de concurso:

- a) Critérios de avaliação urbanística:
- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - ii) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;
 - iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;
 - iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;
 - v) Integração e valorização paisagística;
 - vi) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.
- b) Critérios de avaliação económica e social:
- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho directos criados;
 - iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
 - iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
 - v) Promoção de actividades intensivas em conhecimento.
- c) Critérios de avaliação ambiental:
- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - ii) Qualificação da inserção paisagística da proposta;
 - iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
 - iv) Adequação da solução adoptada em matéria de abastecimento de água e de tratamento e reutilização de efluentes;
 - v) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
 - vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projecto;
 - vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
 - viii) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
 - ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente, e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

2 – Tendo em conta o relatório elaborado pelo júri sobre a avaliação das propostas, a Câmara Municipal delibera sobre a escolha da proposta que melhor assegura a prossecução do interesse público, nos termos referidos no número anterior, bem como sobre a celebração do contrato com o respectivo concorrente para implementação da proposta.

Artigo 32.º-E

Regime de execução

1 – A execução da proposta de NDT seleccionada em resultado do concurso, depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será celebrado um contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a sua actual redacção, nas condições constantes do contrato celebrado.

2 – Os contratos celebrados para execução da proposta de NDT encontram-se sujeitos ao disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 6.º-A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a sua actual redacção.

3 – As operações urbanísticas previstas no instrumento de planeamento territorial a que se refere o número anterior encontram-se sujeitas, em geral, ao regime jurídico da urbanização e edificação e à demais legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Secção II

Núcleos de desenvolvimento económico

Artigo 32.º-F

Empreendimentos de interesse regional

A criação de empreendimentos de interesse regional de natureza pública, privada ou mista, fora dos aglomerados urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo dos núcleos de desenvolvimento económico (NDE), definido nos artigos seguintes.

Artigo 32.º-G

Processo de concretização

O processo de concretização do NDE inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, obedecendo aos seguintes requisitos:

- a) Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve;
- b) Aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização;
- c) Contratualização entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central.

Artigo 32.º-H

Tipologias de NDE

1 – Definem-se três tipos de NDE, consoante a dimensão da área de intervenção: tipo I, II e III.

2 - Nos NDE de tipo I a área mínima de intervenção são 25 ha e a máxima 50 ha, para as parcelas incluídas na Unidade Territorial Sul ou Barrocal, e 10 ha e 50 ha nas parcelas incluídas na Unidade Territorial Baixo Guadiana, não sendo admitida a componente de alojamento.

3 – Os NDE de tipo II obedecem às seguintes condições:

- a) Área mínima de intervenção de 50 ha e máxima de 250 hectares;
- b) Não é admitida a componente alojamento.

c) A concretização do NDE depende de avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR e da entidade competente em razão da matéria, e será objecto de homologação pelos membros do Governo com as respectivas tutelas.

4 – Os NDE de tipo III obedecem às seguintes condições:

- a) Área mínima de intervenção superior a 250 ou a 100 hectares consoante a parcela se integre respectivamente na Unidade Territorial Sul ou Barrocal ou na Unidade Territorial Baixo Guadiana;
- b) Pode incluir componente de alojamento, mediante justificação fundamentada.
- c) A concretização do NDE depende de reconhecimento de interesse público (RIP) por despacho conjunto dos membros do Governo com a tutela do ordenamento do território, bem como de outras tutelas em razão da matéria;
- d) Realização de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, para áreas superiores a 250 hectares;
- e) A edificação da componente de alojamento associada referida na alínea b), incluindo as infra-estruturas urbanísticas correspondentes quando se justifique, deve respeitar os seguintes parâmetros:
 - i) A área urbanizável para alojamento associado (área a dotar superior a 10% da área total do NDE);
 - ii) A densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável para os fins referidos não será superior a 30 camas por hectare.
- f) Para este tipo de NDE, com possibilidade de incluir alojamento complementar associado, o Município de Castro Marim participa na dotação regional de 4000 camas, de acordo com as orientações e critérios estabelecidos no PROT Algarve.

Artigo 32.º-I

Núcleos de desenvolvimento económico de relevância nacional

Em casos de reconhecida relevância nacional para a actividade turística, determinada em sintonia com o Plano Nacional Estratégico do Turismo (PENT) para o período 2006-2015, o reconhecimento de interesse público requerido para os NDE de Tipo III pode, a título excepcional, aplicar esta figura a empreendimentos turísticos, independentemente da respectiva área de intervenção, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Predominância de funções turísticas sobre outras actividades, consideradas complementares;
- b) Critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do Plano e com o modelo territorial proposto, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os NDT;
- c) Capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

Artigo 32.º-J

Contratualização nos NDE do Tipo III

Os NDE do Tipo III devem ser objecto de contratualização entre a administração central, através da CCDR Algarve e do Turismo de Portugal, bem como, se necessário, de outras entidades sectoriais competentes em razão da matéria, a administração local e os promotores interessados, consoante as bases e condições respectivas, designadamente as respeitantes a obrigação de construção de infra-estruturas e equipamentos necessários, do próprio texto do despacho de reconhecimento de interesse público.

CAPÍTULO VI

Espaços urbanos

Artigo 33.º

Âmbito usos e categoria

1 - Destinam-se à ocupação habitacional, podendo agregar actividades de comércio, serviços e equipamentos turísticos.

2 - As categorias das áreas urbanas são as seguintes:

a) Áreas urbanas do nível I - Castro Marim;

b) Áreas urbanas de nível II - Altura;

c) Áreas urbanas de nível III:

Alcaria;

Azinhal;

Aicarias Grandes;

Almada de Ouro;

Alfarrobeira;

Beliche;

Barrocal;

Casa Velha;

Cabacinhos;

Cabeço da Junqueira;

Corte do Gago;

Cortelha;

Corujos;

Corte Nova;

Corte Velha;

Campeiros;

Corte Pequena:

Monte Baixo Grande;

Monte Baixo Pequeno;

Monte de Cima;

Fonte do Penedo;

Fonte do Judeu Morto;

Fonte de São Bartolomeu (Acrescentado pelos serviços)

Fortes;

Foz de Odeleite;

Furnazinhas;

Lagoinha;

Junqueira;

Magoito;

Montinho de Odeleite;

Malhão;

Monte Francisco;

Montinho da Conveniência;

Monte Novo;

Murteira de Cima;

Murteira de Baixo;

Marroquil;

Monte dos Castelhanos;

Odeleite;

Piçarral;

Pisa Barro de Cima;

Rio Seco;

Ribeiro do Álamo;

Sentinela;

São Bartolomeu;

Tenência (Acrescentado pelos serviços)

Vale Andreu;

Portela Alta de Baixo;

Quebradas;

Serro do Enho;

Vale do Pereiro;

- a) Áreas urbanas de nível IV - restantes lugares.

Portela Alta de Cima (Acrescentado pelos serviços)

Artigo 34.º

Indústria nos espaços urbanos

1 - Nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas.

2 - É interdita a instalação de armazenagens de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar os espaços urbanos envolventes.

3 - Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação, ao nível do rés-do-chão, de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto na Portaria n.º 744- B/93, de 18 de Agosto, e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

Artigo 35.º

Áreas urbanas de nível I

1 - Os parâmetros urbanísticos para os planos de pormenor ou projectos de loteamento são os seguintes:

Densidade bruta máxima: 130 habitantes/ha;

Índice máximo de construção: 0,4;

Altura máxima dos edifícios: três pisos acima da cota de soleira, com excepção das unidades hoteleiras, que poderão ter quatro pisos;

Infra-estruturas: ligação a rede pública;

Estacionamento: 1,5 lugares de estacionamento por 120 m² de área bruta de construção.

2 - Construção em lotes ou parcelas já existentes (preenchimento de espaços intersticiais):

Área mínima da parcela ou lote: 300 m²;

Altura máxima dos edifícios: três pisos acima da cota de soleira;

Infra-estruturas: ligação à rede pública.

Artigo 36.º

Áreas urbanas de nível II

1 - Os parâmetros urbanísticos para os planos de pormenor e projectos de loteamento são os seguintes:

Densidade bruta máxima: 100 habitantes/ha;

Índice máximo de construção: 0,3;

Altura máxima dos edifícios: três pisos acima da cota de soleira;

Estacionamento: 1,5 lugares de estacionamento por cada 120 m² de área bruta de construção.

2 - Construção em lotes ou parcelas já existentes:

Índice máximo de construção: 0,4, aplicado à totalidade da parcela;

Altura máxima dos edifícios: três pisos acima da cota de soleira;

Infra-estruturas: ligação à rede pública.

Artigo 37.º

Áreas urbanas de nível III

1 - Os parâmetros urbanísticos para planos de pormenor e projectos de loteamento são os seguintes:

Densidade bruta máxima: 45 habitantes/ha;

Índice máximo de construção: 0,15;

Altura máxima dos edifícios: dois pisos acima da cota de soleira;

Infra-estruturas: ligação à rede pública.

2 - Construções em lotes ou parcelas já existentes:

Área mínima da parcela; 500 m²;

Frente mínima da parcela: 10 m;

Número de fogos/parcela: um;

Altura máxima dos edifícios: dois pisos acima da cota de soleira;

Implantação do edifício: afastamento mínimo ao eixo da via de acesso de 10 m, excepto nos casos de preenchimento de áreas urbanas consolidadas.

Artigo 38.º

Áreas urbanas de nível IV

É interdito o loteamento urbano, à excepção de áreas que venham a ser objecto de planos de pormenor de iniciativa municipal, que respeitarão os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 1 do artigo 37.º

CAPÍTULO VII

Espaços urbanizáveis

Artigo 39.º

Âmbito e categorias

1 - Os espaços urbanizáveis de expansão destinam-se à construção de novas áreas residenciais e respectivas funções complementares.

2 - As categorias das áreas urbanizáveis de expansão são as seguintes:

- a) Áreas urbanizáveis de nível I - Castro Marim;
- b) Áreas urbanizáveis de nível II - Altura;
- c) Áreas urbanizáveis de nível III - áreas cartografadas na planta de ordenamento relativas a aglomerados de nível III.

Artigo 40.º

Indústrias nos espaços urbanizáveis

Nos espaços urbanizáveis é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cartas e descargas, devendo obedecer às regras do artigo 34.º

Artigo 41.º

Espaço urbanizável de nível I e de nível II

1 - Nos espaços urbanizáveis de expansão de nível I e de nível II qualquer construção de edifícios deverá integrar-se em plano de pormenor ou operação de loteamento.

2 - Os planos de pormenor ou projectos de loteamento devem obedecer às regras descritas respectivamente nos artigos 35.º e 36.º

Artigo 42.º

Espaço urbanizável de nível III

Espaços contíguos a aglomerados urbanos existentes

1 - A construção fica sujeita às seguintes regras:

- a) É permitido loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos, desde que:

Área mínima de parcela a lotear: 5000 m²;

Densidade bruta máxima: 45 habitantes/ha;

Altura máxima dos edifícios: dois pisos acima da cota de soleira;

Área máxima de construção: 250 m²/lote;

Infra-estruturas:

Água: rede pública ou sistemas autónomos, de acordo com legislação específica;

Esgotos: admitem-se sistemas autónomos individuais ou colectivos com possibilidade de ligação a rede pública: quando não estejam ligados à rede pública, aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março:

b) É permitida a construção destinada a habitação, comércio, serviços e equipamentos em parcelas já constituídas, desde que:

Área mínima de parcela: 500 m²;

Número máximo de fogos por parcela: dois;

Superfície máxima de pavimento/fogo: 250 m²;

Altura máxima dos edifícios: dois pisos;

Acesso por caminho público;

Infra-estruturas:

Água: rede pública ou sistemas autónomos, de acordo com legislação específica;

Esgotos: admitem-se sistemas autónomos individuais em com possibilidade de ligação à rede pública;

c) É permitida a reconstrução e ampliação de habitação, desde que:

Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cêrcea, salvo casos pontuais resultantes da topografia do terreno:

A superfície de pavimento poderá ser acrescida em 50 %, desde que o total de construção não exceda 250 m², exceptuando-se os edifícios que já tenham área superior, caso em que não será permitido qualquer aumento de área;

Deverão ser mantidas as características arquitectónicas e construtivas preexistentes;

d) Infra-estruturas:

Rede pública ou sistemas autónomos, de acordo com legislação específica;

Esgotos: são permitidos sistemas autónomos individuais ou colectivos, com possibilidade de ligação a rede pública.

SECÇÃO I

Zonas da ocupação turística

Artigo 43.º

Zonas de ocupação turística

1 - Sem prejuízo das áreas já executadas através de operações urbanísticas, na área da Zona de ocupação turística a nascente de Altura, delimitada na planta de ordenamento que se localize dentro da zona terrestre de protecção aplica-se o regime previsto no nº 2 do artigo 16.º-B do presente Regulamento.

2 – Sem prejuízo das áreas já executadas através de operações urbanísticas, na área remanescente da Zona de ocupação turística a nascente de Altura, os princípios gerais a atender são os seguintes:

- a) As infra-estruturas devem ser ligadas as redes públicas existentes ou em vias de conclusão;
- b) As densidades de população máxima ficam condicionadas à salvaguarda e valorização das ocorrências físicas e naturais dos terrenos;
- c) Os projectos e construções devem possuir adequada qualidade, em ordem a garantir boas condições de habitabilidade, iluminação, ventilação, exposição solar, isolamento térmico e acústico, privacidade, visuais exteriores e segurança e cumprir o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março, e demais legislação em vigor;
- d) As novas construções devem harmonizar-se plasticamente com as construções existentes e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas do local, sem que tal implique a subordinação a um estilo determinado;
- e) Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
- f) Cuidada integração paisagística com recurso predominante a espécies vegetais características da região.

3 - Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hóteis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos.

- a) Densidade populacional: < 100 habitantes/ha;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):
 - Empreendimentos de luxo, de 5 e de 4 estrelas: $\leq 0,50$;
 - Empreendimentos de outras categorias: $\leq 0,40$;
- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS): $\leq 0,15$;
- d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): $\leq 0,30$;
- e) Altura máxima das construções:
 - Empreendimentos de luxo, de 5 e 4 estrelas: 15 m;
 - Empreendimentos de outras categorias: 13,50 m;
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:
 - Empreendimentos de luxo, de 5 e de 4 estrelas: 13,50 m;
 - Empreendimentos de outras categorias: 12,50 m.

4 - Os estabelecimentos hoteleiros a que alude o número anterior não poderão ter uma altura superior a 8 m e um máximo de dois pisos quando se situem a uma distância inferior a 350 m do limite da máxima preia-mar das águas vivas equinociais ou das respectivas zonas adjacentes como tal classificadas.

5 - Para efeitos do número anterior, entende-se por «máxima preia-mar das águas vivas equinociais» e «zonas adjacentes» as noções fixadas nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

6 - Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos no presente artigo, devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional: ≤ 60 habitantes/ha;

- b) COS: $\leq 0,20$;
- c) CAS: $\leq 0,15$;
- d) CIS: $\leq 0,25$;
- e) Altura máxima das construções: 6,50 m.
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,50 m.

7 - Exceptuem-se do disposto no número anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes requisitos.

- a) COS: $\leq 0,15$;
- b) CAS: $\leq 0,10$;
- c) CIS: $\leq 0,15$;
- d) Altura máxima das construções: 6,50 m;
- e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 5 m.

8 - As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com a área de construção inferior a 250 m² ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados no número anterior.

9 - Não poderão ser autorizadas, ou objecto de parecer favorável, as operações de loteamento que:

- a) Incidam sobre prédio com área superior a 15 000 m²;
- b) Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000 m² cada um;
- c) Não respeitem os parâmetros fixados no n.º 7 do presente artigo.

10 - Em caso excepcionais, devidamente justificados, poderão ser viabilizados empreendimentos, loteamentos ou construções com índices superiores aos fixados nos números anteriores, desde que:

- a) O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
- b) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;
- c) O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
- d) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cêrcea mais adequada em função da volumetria dominante.

11 - Nas zonas de ocupação turística devem ainda respeitar-se:

- a) A divisão entre parcelas ou lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo, não poderão estes possuir altura superior a 0,80 m relativamente ao nível natural do terreno;
- b) As áreas de estacionamento devem, preferencialmente, ser construídas no subsolo e respeitar os seguintes parâmetros:

Um carro por cada três camas, relativamente a estabelecimentos hoteleiros;

Um carro por apartamento;

Um carro por cada 50 m² de área total de construção, relativamente a empreendimentos para comércio ou serviços;

Dois carros por fogo, relativamente a moradias unifamiliares.

Artigo 44.º

[Revogado]

CAPÍTULO VIII

Artigo 45.º

Operações de loteamento

Em conformidade com o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, as operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanos ou urbanizáveis, em conjugação com o disposto no presente Regulamento.

Artigo 46.º

[Revogado]

CAPÍTULO IX

Espaços industriais e de serviços

Artigo 47.º

Caracterização

1 - A construção de edifícios industriais nos espaços industriais propostas que constam da planta de ordenamento deverá ser precedida de plano de pormenor ou projecto de loteamento e deverá ser conforme com a Portaria n.º 744-B/93 de 18 de Agosto, a Declaração de rectificação n.º 144-A/93, de 18 de Agosto, o Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, bem como legislação aplicável em vigor que regulamenta a poluição sonora atmosférica, resíduos sólidos e líquidos.

2-Os estabelecimentos industriais a instalar deverão ser das classes B e C, de acordo com a Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto.

3-A construção de edifícios industriais e de serviços nestas áreas, que deverão ser envolvidas por uma cortina arbórea, fica sujeita às regras a seguir discriminadas:

- a) Índice de construção máximo: 5 m³/m², variando entre 3 m³/m² e 5 m³/m², consoante as características do terreno;
- b) Índice de implantação máximo: 0,60;
- c) Altura máxima dos edifícios: 9,5 m, salvo situações especiais justificadas pela natureza da actividade;

d) Área de estacionamento: igual ou superior a metade da superfície de construção;

e) Arruamentos estruturantes: perfil transversal mínimo de 15 m, assim determinado: faixa de rodagem maior ou igual a 7 m; bermas e passeios iguais ou maiores que 2 m;

f) Deverá ser envolvida por uma protecção vegetal, assim como cada um dos lotes, junto ao seu limite.

4-Os valores referidos no n.º 3 são valores brutos, aplicáveis a totalidade da área urbanizável.

CAPÍTULO X

Espaços-canaís

Artigo 48.º

Rede rodoviária

A rede rodoviária é composta pela rede nacional e a rede municipal, conforme o referido no artigo 13.º

Artigo 49.º

Rede ferroviária

A via existente e o troço ferroviário proposto têm as servidões conforme referidas no artigo 14.º

CAPÍTULO XI

Espaços culturais

Artigo 50.º

Os espaços culturais são os seguintes: centro histórico de **Castro Marim** e outras áreas antigas dos aglomerados que a Câmara Municipal vier a considerar quando da elaboração de planos de salvaguarda.

CAPÍTULO XII

Equipamentos

Artigo 51.º

1 - Nos planos municipais de ordenamento do território de ordem inferior deverão ser previstas áreas para implantação de equipamentos.

2 - Adoptar-se-ão normas sectoriais e, na sua ausência, utilizar-se-ão as «Normas para a programação de equipamentos colectivos» do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território.

3 - Sem prejuízo dos estudos da especialidade, a instalação de dois portos de recreio na margem do Guadiana, em Foz de Odeleite e Almada do Ouro e a dinamização do aeródromo existente apresentam-se como equipamentos estruturantes da actividade turística do concelho.

CAPÍTULO XIII

Pecuária

Artigo 52.º

1 - As pecuárias são interditas:

- a) Nas bacias hidrográficas das albufeiras de Beliche e Odeleite;
- b) Nos aglomerados urbanos;
- c) Numa distancia inferior a 500 m dos aglomerados urbanos.

2 - As instalações pecuárias deverão implantar-se a uma distância superior a 50 m do prédio com que confinam.

3 - Deverão ter tratamento dos efluentes, antes do lançamento nas linhas de água e de drenagem natural e no solo, de acordo com o Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e a Portaria n.º 810/90, de 10 de Setembro.

CAPÍTULO XIV

Cedências

Artigo 53.º

Áreas a ceder ao município

As cedências de parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, arruamentos viários e pedonais e equipamentos públicos que devam integrar o domínio público regem-se, na parte aplicável, pelos mecanismos constantes do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, em conjugação com a Portaria n.º 1182/92 de 22 de Dezembro.