

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 124/97

A Assembleia Municipal de Castro Marim aprovou, em 30 de Abril de 1996, o Plano de Pormenor da Quinta do Guadiana-Lavajinho, no município de Castro Marim.

Nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, foi verificada a articulação do presente Plano de Pormenor com outros planos, programas e projectos de interesse municipal e supramunicipal, bem como a sua conformidade formal com as disposições legais e regulamentares em vigor.

O município de Castro Marim dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/94, de 19 de Maio, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 166, de 20 de Julho de 1994.

Uma vez que o Plano de Pormenor da Quinta do Guadiana-Lavajinho introduz alterações àquele Plano Director Municipal, em virtude de contrariar o disposto no artigo 43.º do regulamento, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

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

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano de Pormenor da Quinta do Guadiana-Lavajinho, no município de Castro Marim, cujo Regulamento e plantas de implantação se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 3 de Julho de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR
DA QUINTA DO GUADIANA-LAVAJINHO

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território definida como núcleo de desenvolvimento turístico e conforme delimitação em planta anexa (planta do núcleo de desenvolvimento turístico e limites do núcleo de desenvolvimento turístico).

Artigo 2.º

Organização do estudo de urbanização

O estudo de urbanização é composto por documentos escritos, regulamento, relatório e programa de execução, gráficos, peças desenhadas, extractos de cartas e plantas de trabalho, organizados da seguinte forma:

1 — Elementos fundamentais:

Regulamento:

Planta de implantação I, desenho n.º 3, área urbanizável e área verde e livre, à escala de 1:2000;

Planta de implantação II, desenho n.º 4, tipologias/número de pisos, à escala de 1:2000;

Planta de implantação III, desenho n.º 5, faseamento e número de habitantes/estacionamento, à escala de 1:2000;

Planta de implantação IV, desenho n.º 6, parcelamento de lotes/áreas, à escala de 1:2000;

Planta de condicionantes (VLA), desenho n.º 2, à escala de 1:2000.

2 — Elementos complementares:

Relatório;
Programa de execução.

3 — Elementos anexos:

Extracto da planta de ordenamento do PROT do Algarve, à escala de 1:100 000;

Extracto das cartas de ordenamento e condicionantes do PDM de Castro Marim, com localização do terreno, à escala de 1:25 000;

Plantas de trabalho — caracterização de fachadas:

Área comercial/clubes de golfe, desenho n.º 7, à escala de 1:1500;

Moradias unifamiliares em banda, desenho n.º 8, à escala de 1:200;

Moradias unifamiliares isoladas, desenho n.º 9, à escala de 1:500;

Caracterização de fachadas, hotel/aldeamento turístico, desenho n.º 10, várias escalas;

Planta da situação existente, levantamento topográfico, desenho n.º 11, à escala de 1:2000;

Estudo paisagístico:

Plano geral, desenho n.º 12, à escala de 1:2000;

Análise topográfica, desenho n.º 13, à escala de 1:2000;

Relações visuais, desenho n.º 14, à escala de 1:2000;

Vegetação existente, desenho n.º 15-A, à escala de 1:2000;

Modulação do terreno, cotas mestras, desenho n.º 15-A, à escala de 1:2000;

Áreas verdes livres, valorização do terreno, desenho n.º 15-B, à escala de 1:2000;

Infra-estruturas:

Rede viária regional, desenho n.º 16, à escala de 1:25 000;
Planta de implantação de arruamentos, desenho n.º 17, à escala de 1:2000;

Perfil longitudinal, Rua Um, desenho n.º 18, à escala de 1:200;

Perfis longitudinais, Ruas Dois e Três, desenho n.º 19, à escala de 1:200;

Perfis longitudinais, Ruas Quatro, Cinco e Seis, desenho n.º 20, à escala de 1:200;

Perfis longitudinais, Ruas Sete e Oito, impasses n.ºs 1, 2 e 3, desenho n.º 21, à escala de 1:200;

Origem da água para consumo domiciliário, desenho n.º 22, à escala de 1:25 000;

Traçado da rede de águas, desenho n.º 23, à escala de 1:2000;

Traçado da rede de esgotos, desenho n.º 24, à escala de 1:2000;

Traçado da rede eléctrica, rede de distribuição em baixa tensão/rede de iluminação pública, desenho n.º 25, à escala de 1:2000;

Limites do núcleo de desenvolvimento turístico, desenho n.º 1, à escala de 1:2000.

Artigo 3.º

Abreviaturas e definições utilizadas

1 — AAT — área de aptidão turística.

2 — NDT — núcleo de desenvolvimento turístico.

3 — PDM/CM — Plano Director Municipal/Castro Marim.

4 — ATT — área total do terreno — área de um prédio sobre a qual incide a operação urbanística.

5 — AU — área urbanizável — área definida como edificável, que inclui as áreas de implantação das construções, os logradouros e as destinadas às infra-estruturas.

6 — ATI — área total de implantação — somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes.

7 — AI — área de impermeabilização — área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados, impermeáveis, designadamente arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos ou outros, logradouros, etc.

8 — ATC — área total de construção — somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo garagens, serviços técnicos e galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

9 — CAS — coeficiente de afectação do solo — quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável.

10 — COS — coeficiente de ocupação do solo — quociente entre a área total de construção e a área urbanizável.

11 — CIS — coeficiente de impermeabilização do solo — quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável.

12 — Densidade populacional — quociente entre a população prevista e a área urbanizável.

13 — AC — altura da construção — distância vertical medida desde a cota natural do solo ao ponto mais alto da construção.

Artigo 4.º

Subdivisão da área de intervenção

A área integrada no NDT encontra-se subdividida em três núcleos, integrando as áreas loteáveis, as áreas de equipamento desportivo e turístico e as áreas verdes ou livres:

Núcleo n.º 1 — golfe e área loteável para moradias;

Núcleo n.º 2 — área loteável para moradias unifamiliares;

Núcleo n.º 3 — aldeamento turístico, hotel e áreas comerciais.

Artigo 5.º

Projectos

1 — É obrigatória a autoria e responsabilidade de técnicos especializados, de acordo com a legislação em vigor, em todos e quaisquer projectos de construção a realizar dentro do perímetro constituinte do NDT.

2 — A aceitação dos projectos de arquitectura pela edilidade estará sujeita ao regime previsto no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, e ainda aos preceitos estabelecidos no presente Regulamento.

3 — O não cumprimento dos projectos aprovados ficará sujeito aos embargos, coimas e reposições previstos na lei.

4 — Todos os projectos terão de apresentar estudo de enquadramento paisagístico e projectos específicos devidamente fundamentados, englobando a totalidade dos logradouros.

SECÇÃO II

Condições gerais de utilização e ocupação do solo

Artigo 6.º

Imperatividade do Plano

Toda a transformação física e funcional de carácter definido a executar dentro do terreno identificado no artigo 1.º fica sujeita a todos os vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas e desenhadas constantes do artigo 2.º

Artigo 7.º

Infra-estruturas

Todas as edificações serão obrigatoriamente ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e electricidade e às redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais.

Artigo 8.º

Implantação das edificações

As edificações deverão implantar-se nas respectivas áreas loteáveis de acordo com os afastamentos projectados (planta de parcelamento) e estipulados no PDM para cada caso.

Artigo 9.º

Alturas das edificações

A altura das edificações, expressa em número de pisos, será de acordo com o estabelecido na planta de tipologias/número de pisos (planta de implantação II, desenho n.º 4).

São definidos os seguintes pés-direitos máximos:

Comércio — 3,5 m;

Serviços — 3,5 m;

Habitação — 3 m.

Artigo 10.º

Rede viária

A rede viária obedecerá aos vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas e desenhadas (planta de implantação de arruamentos, perfis longitudinais, transversais e impasses, desenhos n.ºs 16 a 21).

Artigo 11.º

Estacionamento

A implantação e capacidade dos parques de estacionamento públicos e privados ficam sujeitas aos vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas e desenhadas (mapas de valores urbanísticos e planta de estacionamento).

Artigo 12.º

Percursos e zonas pedonais

A implantação das áreas pedonais fica sujeita aos vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas e desenhadas e terão:

- 1) Pavimentos apropriados, sempre que possível permeáveis, nomeadamente os de ligação entre *fairways*;
- 2) Nos espaços pavimentados serão plantadas as árvores necessárias para o ensombramento.

Artigo 13.º

Espaços livres e arborizados

1 — Os espaços livres e arborizados deverão ser implantados ou conservados de acordo com o estabelecido nas peças escritas e desenhadas e deverão ser tratados por ajardinamento, sempre que alterada a sua morfologia natural.

2 — Os limites separadores entre lotes, a haver, serão obrigatoriamente em vegetação, não se autorizando qualquer separação em alvenaria superior a 0,50 m, à excepção da marcação dos acessos ao lote, onde se deverão localizar os receptáculos postais.

3 — Os limites entre as zonas verdes e ajardinamentos (golfe) e as zonas livres inalteradas serão naturais e deverão apresentar soluções de continuidade.

Artigo 14.º

Materiais, acabamentos e cores das edificações

1 — As coberturas das edificações serão planas, em terraço, ou revestidas a telha cerâmica aplicada na sua cor natural, ou poderão resultar da conjugação destas duas soluções.

Não são autorizadas coberturas em fibrocimento, chapa zincada ou outros materiais incaracterísticos da região.

As inclinações máximas admissíveis são de 23º com plano de fachada.

2 — O revestimento do exterior das edificações deverá ser em reboco pintado ou caiado, preferencialmente de branco, sendo de admitir, quando devidamente justificado, outros tons, como o ocre ou o rosa-claro.

3 — Os socos, guarnições de vãos ou revestimento de fachadas a pedra só serão admitidos com pedra natural da área e até ao limite de 40 % da superfície total exterior.

4 — Os elementos arquitectónicos decorativos, tais como chaminés, pérgulas, gradeamentos, colunas e balaústres, só serão admitidos quando em conformidade com as características da região.

5 — Nos vãos exteriores das edificações não é admitida a utilização de caixilhos em alumínio.

6 — Não é admitido o fechamento, sob qualquer forma, das áreas de varandas, terraços ou pérgulas das edificações.

SECÇÃO III

Disposições especiais

Artigo 15.º

Áreas urbanizáveis/loteáveis

1 — A natureza da ocupação do solo obedece aos vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas e desenhadas (planta de parcelamento, área urbanizável, número de pisos e mapas de valores):

- a) As áreas loteáveis designadas pelos n.ºs 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 são destinadas a edificações com tipologias de moradia unifamiliar isolada;
- b) As áreas loteáveis designadas pelos n.ºs 19 e 20 são destinadas a edificações com tipologias de moradia unifamiliar em banda, com 60 e 80 fogos, respectivamente;

- c) A área loteável designada pelo n.º 1 é destinada à edificação de equipamento desportivo;
- d) A área loteável designada pelo n.º 2 é destinada à edificação de equipamento comercial;
- e) As áreas loteáveis designadas pelos n.ºs 3 e 4 são destinadas a edificações de equipamentos turísticos, respectivamente hotel e aldeamento turístico.

2 — Condições de ocupação do solo:

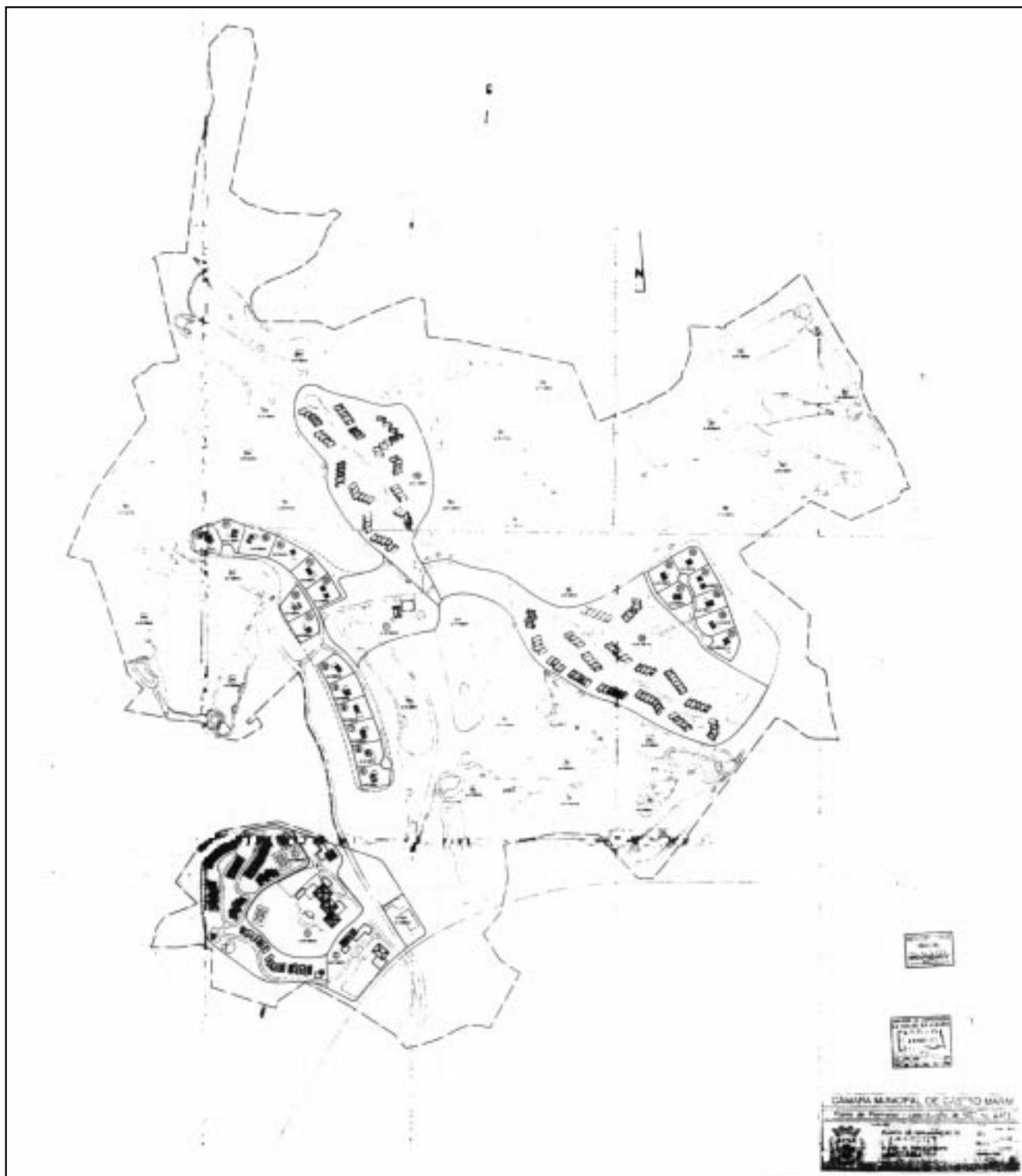
- a) As áreas construídas, de implantação, de construção e de impermeabilização obedecerão aos quantitativos estipulados nos mapas e quadros de valores urbanísticos;
- b) O número de lugares de estacionamento automóvel público e privado obedecerá aos quantitativos estipulados nos mapas e quadros de valores urbanísticos;
- c) O número máximo de pisos das edificações obedecerá ao estabelecido na planta de tipologias/número de pisos (planta de implantação II, desenho n.º 4).

Número do lote	Designação/tipologia	Uso	Área do lote	Área de implantação	Área de construção	Área de impermeabilização	Número de pisos	Número de habitações
				CAS — 0,15	COS — 0,20	CIS — 0,25		
1	Golfe	Equipamento desportivo ...	(¹) 122 920	3 438	4 584	5 730	2	—
2	Comercial	Equipamento comercial	21 960	3 294	4 392	5 490	2	—
3	Hotel ****	Equipamento turístico	25 880	3 882	(²) 5 176	6 470	3	210
4	Aldeamento turístico — 61 bungalows.	Equipamento turístico	34 000	5 100	6 800	8 500	2	214
Moradias unifamiliares				CAS — 0,10	COS — 0,15	CIS — 0,15		
5	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 120	212	318	318	2	6
6	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 120	212	318	318	2	6
7	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 200	220	330	330	2	6
8	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 240	224	336	336	2	6
9	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 160	216	324	324	2	6
10	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 000	200	300	300	2	6
11	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 080	208	312	312	2	6
12	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 160	216	324	324	2	6
13	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 160	216	324	324	2	6
14	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 200	220	330	330	2	6
15	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 640	264	396	396	2	6
16	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 720	272	408	408	2	6
17	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 120	212	318	318	2	6
18	Moradias unifamiliares isoladas.	Habituação	2 240	224	336	336	2	6
19	Moradias unifamiliares em banda (60 fogos).	Habituação	52 080	5 208	7 812	7 812	2	300
20	Moradias unifamiliares em banda (80 fogos).	Habituação	80 880	8 088	12 132	12 132	2	400
21	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 000	200	300	300	2	6
22	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 120	212	318	318	2	6
23	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 200	220	330	330	2	6
24	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 000	200	300	300	2	6
25	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 160	216	324	324	2	6
26	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 440	244	366	366	2	6
27	Moradia unifamiliar isolada	Habituação	2 200	220	330	330	2	6
IE — ETAR								
Comum			3 800	380	570	570	—	—
Totais gerais			287 800	40 488	48 408	53 646	55	1 250

(¹) Área urbanizável total (golfe) — 357 400 m²; área urbanizável — 22 920 m²; área verde e livre — 334 480 m².

(²) O COS e o CIS poderão ir até $\geq 0,50$ e $\geq 0,30$, respectivamente.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/97

Considerando que o aproveitamento hidroagrícola do Barlavento Algarvio tem como objectivo principal o desenvolvimento integrado de cerca de 30 000 ha, utilizando os recursos hídricos provenientes da Barragem do Funcho, já construída, e da Barragem de Odelouca, a construir;

Considerando que as obras deste aproveitamento hidroagrícola assumem uma importância inquestionável, dadas as conhecidas potencialidades da região no sector da agricultura e a importância que o seu desenvolvimento terá no reforço da capacidade produtiva regional,

impõe-se proceder à classificação desta obra como obra de interesse regional, nos termos dos artigos 6.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho.

Esta classificação possibilitará ainda a criação da respectiva associação de beneficiários, nos termos dos artigos 49.º e 50.º do Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Classificar o aproveitamento hidroagrícola do Barlavento Algarvio como obra de interesse regional