

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 59/93

A Assembleia Municipal de Castro Verde aprovou, em 28 de Abril de 1993, o seu Plano Director Municipal.

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

O Plano Director Municipal acima referido foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanha a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Castro Verde com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, excepto no que respeita:

À conformidade do artigo 21.º do Regulamento com o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, no que respeita ao processo de alterações ao Plano;

À conformidade da alínea j) do n.º 2 do artigo 26.º do Regulamento com a legislação em vigor sobre a Reserva Agrícola Nacional.

Este Plano articula-se também com outros planos municipais de ordenamento do território e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com excepção à menção ao traçado que prevê a sobreposição do troço da auto-estrada Marateca-Algarve, que atravessa o município de Castro Verde, à estrada nacional n.º 2, constante do capítulo B-1, documento 2, do volume 2, «Elementos complementares», por contrariar o plano rodoviário da Junta Autónoma de Estradas.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, bem como o disposto naqueles diplomas em relação às alterações ao Plano, e ainda no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro:

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

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Castro Verde.

2 — Excluir de ratificação o artigo 21.º e a alínea j) do n.º 2 do artigo 26.º do Regulamento do Plano.

3 — Excluir da ratificação a menção ao traçado que prevê a sobreposição do troço da auto-estrada Marateca-Algarve, que atravessa o município de Castro Verde, à estrada nacional n.º 2, constante do capítulo B-1, documento 2, do volume 2, «Elementos complementares».

Presidência do Conselho de Ministros, 2 de Setembro de 1993. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Plano Director Municipal de Castro Verde

1.1 — Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições introdutórias

1.º

Âmbito material

1 — O presente diploma constitui o Regulamento do Plano Director Municipal do município de Castro Verde e tem por objectivos:

- a) Traduzir as propostas do planeamento territorial e urbanístico do território municipal;
- b) Proceder à classificação do uso e destino do território;
- c) Definir o regime geral de edificação e parcelamento da propriedade rústica e urbana;
- d) Estabelecer as bases da administração urbanística municipal;
- e) Garantir a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural.

2 — As normas do Regulamento aplicam-se ao licenciamento e à aprovação de projectos de obras, bem como à prática de quaisquer actos ou actividades do âmbito dos objectivos do n.º 1, designadamente as que visem:

- a) Criação de novos núcleos populacionais ou extensão dos existentes, quer por iniciativa da administração pública central ou local quer dos particulares;
- b) Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios ou outras instalações de qualquer natureza;
- c) Uso e destino dos solos e edificações urbanas;
- d) Instalações ou ampliação de explorações industriais e minerais;
- e) A alteração, por meio de aterros e escavações, da configuração geral dos terrenos;
- f) Derrube de árvores em maciço e destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- g) Fraccionamento e destino dos prédios rústicos.

3 — Na aplicação a cada caso das normas e princípios constantes deste Regulamento deverá optar-se pelo sentido que, de acordo com as regras gerais de interpretação jurídica, melhor sirva os objectivos referidos no n.º 1.

2.º

Âmbito territorial

Toda a área do município de Castro Verde fica abrangida pelas disposições constantes do presente Regulamento.

3.º

Âmbito pessoal

As normas constantes deste diploma obrigam os órgãos e serviços do município, bem como todas as entidades públicas e privadas, atento o âmbito territorial definido no artigo anterior.

4.º

Hierarquia das disposições

As disposições do presente diploma prevalecem sobre quaisquer outros actos de natureza normativa emitidos pelos órgãos do município, incluindo regulamentos e posturas, que aquelas se devem subordinar.

5.º

Âmbito temporal

1 — O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*, após ratificação nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 — De acordo com as disposições contidas nos artigos 19.º e 30.º do diploma legal referido no número anterior, a sua vigência é de 10 anos.

CAPÍTULO II

Classificação de solos — Unidades operativas de planeamento e gestão

6.º

Classes de espaços e seus limites

1 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são estabelecidas no território do município de Castro Verde as seguintes classes de espaço:

- a) Perímetros urbanos;
- b) Classes de espaços de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde;
- c) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Reserva Agrícola Nacional;
- e) Solo de transformação condicionada.

2 — Os limites das classes de espaço a que se refere o número anterior são os constantes das seguintes cartas:

- a) Planta de ordenamento, na escala de 1:250 000;
- b) Planta de condicionantes, na escala de 1:25 000;
- c) Delimitação de perímetros urbanos, nas escalas de 1:5000 e 1:10 000.

7.º

Perímetros urbanos

1 — As áreas delimitadas pelos perímetros urbanos encontram-se identificadas nas cartas à escala de 1:25 000 (planta de ordenamento) e de 1:5000 e 1:10 000 (delimitação de perímetros urbanos) e destinam-se ao preenchimento, reestruturação e expansão dos aglomerados consolidados ou em processo de formação.

2 — Definem-se perímetros urbanos nos seguintes aglomerados: Aivados, Almeirim, Casével, Bringelinho, Castro Verde, Corvo, Estação de Ourique, Entradas, Figueirinha, Geraldos, Guerreiro, Lombador, Namorados, Neves, Piçarras, Rolão, Santa Bárbara de Padrões, Sete, Salto, São Marcos da Ataboeira e Viseus.

3 — No perímetro urbano de Castro Verde — sede de concelho — são estabelecidas as seguintes subclasses de espaço:

- a) Área consolidada;
- b) Áreas de expansão programada;
- c) Áreas de expansão não programada;
- d) Áreas de equipamento estruturante;
- e) Área rural.

8.º

Classes de espaço de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde

1 — As classes de espaço de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde, identificadas à escala de 1:25 000 (planta de ordenamento), definem a oferta de solo para as actividades agro-florestais no município de Castro Verde, considerando o objectivo de conservação da natureza — utilização do *habitat* pela fauna, nomeadamente aves estepárias — de acordo com as orientações estabelecidas pelas entidades competentes em razão da matéria, designadamente Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza e Direcção-Geral das Florestas.

2 — As classes de espaço referidas no número anterior são as seguintes:

- a) Área aberta;
- b) Área de transição ou mista;
- c) Área passível de florestação.

Classificação da rede rodoviária e faixas de proteção

		Classificação da via							
		Rede nacional					Rede regional IRC	Rede municipal	
		IP	OT	EN 1.*	EN 2.*	EN 3.*		EM	CM
Faixa de proteção (em metros) (a) a partir do limite da berma.	Edifícios	**	15	15	12	10	10	10	7
	Edifícios industriais	70	50	50	50	50	50	50	30
	Depósitos de sucatas	200	200	200	200	200	50	50	30
	Feiras ou mercados	* 200	* 200	* 200	* 200	* 200	50	50	30
	Depósitos de lixo e exposição de materiais agrícolas.	* 100	* 100	* 100	* 100	* 100	50	50	30

9.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — A Reserva Ecológica Nacional (REN) encontra-se identificada nas cartas à escala de 1:25 000 (planta de ordenamento e planta de condicionantes).

2 — As áreas abrangidas pela REN no município de Castro Verde, delimitadas nos termos do anexo I do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, são as seguintes:

- a) Leitos dos cursos de água;
- b) Zonas ameaçadas pelas cheias;
- c) Albufeiras e faixas de proteção;
- d) Cabeceiras de linhas de água;
- e) Áreas de máximas infiltração;
- f) Áreas declivosas com riscos de erosão.

10.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — A Reserva Agrícola Nacional (RAN) encontra-se identificada nas cartas à escala de 1:25 000 (planta de ordenamento e planta de condicionantes).

2 — Decorrendo da aplicação do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho — nomeadamente das disposições contidas nos seus artigos 4.º e 6.º e, fazendo uso para este último, designadamente das alíneas b) e c) do n.º 1 —, as áreas da RAN são constituídas pelas seguintes áreas:

- a) Solos das classes de capacidade de uso A, B e C;
- b) De uma forma geral, os solos de baixas aluvionares e os solos de baixas coluviais.

11.º

Solo de transformação condicionada

1 — O solo de transformação condicionada (STC) corresponde às áreas exteriores aos perímetros urbanos não abrangidas pela REN e pela RAN e encontra-se identificado na planta de ordenamento, apresentada à escala de 1:25 000.

2 — As áreas de que trata o presente artigo onde não existem, de momento, condições, ou razões positivas, para a sua programação para usos urbanos — e sobre as quais não incidem as disposições de salvaguarda específicas associadas aos regimes da RAN e da REN — destinam-se, fundamentalmente, no que diz respeito à alteração do uso do solo para fins não agrícolas ou florestais, à viabilização de iniciativas cooperativas para a melhoria das condições sócio-económicas do concelho — nomeadamente nos sectores da indústria e do turismo — que, pela sua dimensão e características, não possam ser satisfeitas pela oferta prevista de solo urbano.

A alteração do uso do solo associada às actividades agrícolas e florestais depende do cumprimento das disposições consagradas no presente Regulamento — artigos 8.º e 24.º — relativamente às classes de espaço de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde.

CAPÍTULO III

Condicionamentos ao uso e transformação do solo

SECÇÃO I

Condicionamentos comuns a várias classes de espaço

12.º

Infra-estruturas rodoviárias

Para a rede de infra-estruturas rodoviárias, existente e prevista para o município, representada nas cartas referidas no n.º 2 do artigo 6.º, são estabelecidos os condicionamentos constantes do quadro seguinte:

		Classificação da via								
		Rede nacional					Rede regional IRC	Rede municipal		
		IP	OT	EN 1.º	EN 2.º	EN 3.º		EM	CM	
		50	30	30	30	30	20	20	15	
Faixa de protecção (em metros) (a) a partir do limite da berma.	Depósitos de materiais para venda	*	*	*	*	*	1	1	1	1
	Árvores e arbustos.....	7	1	1	1	1	1	1	1	1
	Muros ou vedações	7	*** 5	*** 5	*** 4	*** 4	3	3	2	

(a) Na faixa de protecção é vedada a colocação de quaisquer objectos, designadamente suportes publicitários, que constituam obstáculo à visibilidade das correspondentes áreas.

Nota. — As distâncias indicadas, salvo nos casos anotados, a partir do limite da berma:

* Do limite da zona da estrada;

** 50 m para cada do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada;

*** Mas nunca a menos de 1 m da zona da estrada em taludes de aterro e 2 m em taludes de escavação.

13.º

Infra-estruturas ferroviárias

1 — Para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente e prevista para o município, representada nas cartas referidas no n.º 2 do artigo 6.º, são estabelecidas as seguintes faixas de protecção:

- a) Interdição da construção de qualquer natureza ou plantaçāo de árvores à distância inferior a 10 m medida para um e outro do lado da aresta superior da escavação ou da aresta inferior do talude, do aterro ou da borda exterior dos fossos do caminho;
- b) Interdição à construção de edifícios destinados à utilização industrial à distância inferior a 40 m medida conforme definido na alínea anterior.

2 — Exceptuam-se ao disposto no número anterior as ocupações relacionadas com a função de armazenagem resultantes da actividade industrial de transporte.

14.º

Redes e instalações eléctricas

1 — Na rede e instalações eléctricas existentes no município devem ser respeitadas as servidões e restrições de utilidade pública nos termos do disposto nos Decretos-Leis n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960, e 446/76, de 5 de Junho.

2 — Os corredores de protecção estabelecidos para as linhas de alta tensão — Decreto Regulamentar n.º 46 847, de 27 de Janeiro de 1966 —, representadas na planta de condicionantes à escala de 1:25 000 compreendem faixas de 20 m, 30 m e 50 m, consoante se trate de linhas de tensão inferior, igual e superior a 60 kV.

15.º

Instalações de telecomunicações — Centros radioeléctricos

1 — Ficam sujeitas a servidão radioeléctrica, nos termos do disposto nos Decretos-Leis n.º 597/73, de 7 de Julho, e 181/70, de 28 de Abril, as áreas envolventes do centro radioeléctrico de Castro Verde (zonas de libertação) e as faixas que reúnem esta instalação radioeléctrica ao centro radioeléctrico de Beja e ao centro radioeléctrico de Ourique (faixas de desobstrução).

2 — As áreas de servidão referidas no número anterior encontram-se representadas na planta de condicionantes à escala de 1:25 000, e destinam-se:

- a) A proteger os centros de obstáculos que prejudiquem a propagação das ondas radioeléctricas e a evitar perturbações electromagnéticas — zonas de libertação;
- b) A garantir a livre propagação de feixes hertzianos entre dois centros radioeléctricos — faixas de desobstrução.

16.º

Zonas de ordenamento cinegético — Reservas de caça

1 — Ficam sujeitas aos regimes cinegéticos especiais consagrados na Lei n.º 30/86, de 27 de Agosto, as áreas afectas a reserva de caça.

2 — Na classe de espaço de ordenamento agro-florestal, referida nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 8.º, designada por «área aberta», apenas será autorizado o estabelecimento de reservas de caça para «caça menor», devendo, para efeitos de apreciação dos processos conducentes à sua criação, ser consultado o Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza.

17.º

Indústria extractiva

1 — Nas áreas do município de Castro Verde afectas à exploração de recursos minerais (e suas zonas envolventes) representadas na planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, deverão ser observadas todas as disposições legais bem como as servidões e restrições de utilidade pública que se encontrem em vigor, nomeadamente o disposto na Lei n.º 90/90, de 16 de Março.

2 — Na envolvente do Couto da Mina de Neves Corvo, nomeadamente, deverão ser acauteladas todas as obras ou acções de transformação do uso do solo que comprometem quer a actividade mineira actual quer a sua eventual expansão no futuro.

3 — Serão objecto de licenciamento municipal todas as explorações de substâncias minerais que venham a constituir-se nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março. É obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

4 — Qualquer projecto de empreendimento a levar a efecto dentro das áreas de prospecção e pesquisa de substâncias minerais é equiparável àquelas que, de acordo com a legislação em vigor, estejam sujeitos a parecer prévio da Comissão de Coordenação da Região do Alentejo.

Para efeitos de apreciação dos empreendimentos referidos no parágrafo anterior deverão ser consultadas, para além da Direcção-Geral de Geologia e Minas, todas as entidades competentes em razão de matéria. Nomeadamente nas classes de espaço designadas por «área aberta» e «área de transição ou mista», referidas no artigo 8.º do presente Regulamento, deverá ser consultado o Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza.

18.º

Indústria transformadora e actividades comerciais de apoio

1 — O licenciamento e as acções de transformação do uso do solo associadas à actividade industrial deverão subordinar-se às disposições consagradas no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, e no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março.

2 — As unidades industriais que necessitam mais de 3 ha de terreno para a sua implantação deverão localizar-se fora dos perímetros urbanos nas áreas designadas por «solo de transformação condicionada», nos termos do disposto nos artigos 11.º e 27.º do presente Regulamento.

3 — Para o planeamento e ordenamento das zonas industriais definem-se os seguintes tipos de área:

Área bruta de desenvolvimento — área total da mancha destinada à implantação de um parque, zona ou loteamento industrial, limitada por um contorno bem definido;

Área comercializável — somatório das áreas dos lotes destinados à implantação de actividades industriais ou actividades comerciais de apoio;

Área verde — área total resultante da soma dos espaços verdes públicos com os espaços verdes dos lotes;

Área de circulação — conjunto das áreas ocupadas por arruamentos internos, caminhos de peões, estacionamento e acessos;

Área de serviços — conjunto das áreas ocupadas por edifícios de acolhimento a actividades de apoio às unidades industriais, ou de áreas em que se implantam infra-estruturas (ETAR, PT, terminal rodoviário, etc.).

Como indicadores de apoio à elaboração de instrumentos urbanísticos e ou apreciação de pretensões conducentes à criação de man-

chas industriais estabelecem-se, com base nas definições anteriores, os seguintes valores máximos para índices brutos de ocupação:

Indicador	Definição	Valor típico — Percentagem
Índice de comercialização.....	<u>Área comerciável⁽¹⁾</u> Área bruta	60
Índice de área verde	<u>Área verde total</u> Área bruta	30
Índice de pavimentação	<u>Área pavimentada⁽²⁾</u> Área bruta	7
		97

⁽¹⁾ Pode incluir área afecta a serviços de utilização comum.

⁽²⁾ Área afecta a vias de circulação, estacionamento e percursos pedonais.

Nota. — Os 3% adicionais são os afectos a infra-estruturas (ETAR, PT, etc.).

4 — Utilizando a mão-de-obra como indicador, definem-se dois tipos de densidade:

$$\text{Densidade bruta de mão-de-obra} = \frac{\text{Número de postos de trabalho}}{\text{Área bruta}}$$

$$\text{Densidade líquida de mão-de-obra} = \frac{\text{Metros quadrados cobertos industriais}}{\text{Número de postos de trabalho}}$$

Como valores típicos, a primeira pode variar entre 50 e 70 postos de trabalho por hectare bruto e a segunda entre 40 m² e 50 m² de pavilhão industrial para cada posto de trabalho. No caso de armazéns industriais, admite-se entre 200 m² e 300 m² por posto de trabalho.

5 — No âmbito do lote, define-se um índice de ocupação (afectação do solo) que se refere ao quociente entre a área da projecção vertical dos edifícios e a área total do lote.

O seu valor máximo pode variar entre os 40% e os 50%, embora em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio, se aceitem valores superiores, da ordem dos 60% a 70%.

A restante área do lote corresponde à circulação interna, estacionamento, armazenagem a descoberto e, eventualmente, à área verde.

O quadro seguinte indica os limites de variação das áreas dos lotes:

Tipo de mancha industrial	Empresas industriais a instalar	Lotes (metros quadrados)	
		Mínimo	Máximo
Pequena (< 10 ha)	Pequenas empresas (dominante). Algumas médias empresas.	1 000/1 500	5 000/6 000
Média (10 ha a 50 ha)	Médias empresas (dominante). Algumas pequenas empresas.	2 000/3 000	8 000/12 000
Grande (> 50 ha)	Médias empresas (dominante). Algumas grandes empresas.	4 000/5 000	20 000/30 000

Como já foi referido, em cada lote o terreno ocupado pela nave industrial e sector administrativo não deve ser superior a 40%/50% do total da área, reservando-se o resto para circulação interna, armazenagem a descoberto e área verde.

No que se refere à altura dos edifícios industriais, deverão ser respeitadas as indicações da autarquia, designadamente o valor resultante do valor máximo do volume total das edificações dividido pela área do lote.

19.^º

Património edificado

1 — Os imóveis classificados ou em vias de classificação identificados na planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, possuem, nos termos do disposto no Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, uma zona de protecção que, no mínimo, abrange uma área envolvente ao monumento cujo perímetro é definido por uma linha de 50 m contados a partir dos seus extremos, enquanto não for fixada uma zona especial de protecção.

2 — Os imóveis classificados ou em vias de classificação não poderão ser demolidos, no todo ou em parte, nem ser objecto de alienação a quaisquer obras sem parecer do IPPC, nos termos do disposto na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho. Nas zonas de protecção referidas no número anterior não é permitido executar alienações a quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, sem prévia autorização do IPPC, nos termos da mesma lei.

3 — Todos os estudos e projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, de qualquer tipo, localização ou uso e nas respectivas zonas de protecção, são da responsabilidade do arquitecto, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

20.^º

Outras servidões administrativas

Na actividade licenciadora e na execução dos planos da iniciativa do município, serão respeitadas, para além das servidões consagradas no presente Regulamento, as demais servidões administrativas impostas pela lei.

21.^º

Actividades de interesse municipal

Não obstante os condicionamentos fixados no presente Regulamento, poderá a Câmara Municipal, mediante parecer prévio das en-

tidades competentes em razão de matéria, permitir em qualquer das classes de solo a realização dos empreendimentos ou das acções de interesse municipal, desde que não haja alternativa técnica e economicamente aceitável para a sua localização, especialmente os relativos à abertura de vias de comunicação e seus acessos, outras infra-estruturas básicas e equipamento social.

22.^º

Actividades perigosas e insalubres

1 — Depende de licenciamento municipal, ouvidas as respectivas junta de freguesia e delegação de saúde, bem como todas as entidades competentes em razão de matéria, a instalação de parques de sucata, depósitos de entulho, lixeiras, nitreiras, bem como depósito de produtos explosivos e inflamáveis por grosso, ou o exercício de quaisquer actividades que constituam perigo para a segurança, salubridade das construções e saúde pública.

2 — O acto licenciador fixará as condições do exercício da actividade autorizada.

SECÇÃO II

Condicionamentos específicos de cada classe de espaço

23.^º

Condicionamentos nos perímetros urbanos

1 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, nas áreas urbanizáveis ou edificáveis definidas pelos perímetros urbanos individualizam-se as seguintes categorias de situações:

a) Áreas consolidadas. — As áreas consolidadas correspondem às situações de uso urbano existente consolidado e destinam-se à localização de actividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza sejam compatíveis, como as de carácter oficial, industrial ou agro-pecuário. O uso e transformação do solo previsto para estas áreas encontra-se essencialmente associado a acções de renovação e substituição ou ao preenchimento das zonas ainda por ocupar;

b) Áreas de expansão. — As áreas de expansão correspondem às zonas de desenvolvimento urbano imediato das áreas urbanas consolidadas (programado ou não programado) e destinam-se à localização de todas as actividades, salvo as incompatíveis com o uso residencial, designadamente por ra-

zões de insalubridade, poluição sonora e segurança, as quais serão objecto de localização específica, no âmbito dos instrumentos urbanísticos respectivos.

2 — As subclasses de solo delimitadas pelo perímetro urbano de Castro Verde, referidas no n.º 3 do artigo 7.º, são constituídas pelas seguintes áreas:

- a) Áreas consolidadas, onde existem infra-estruturas primárias e secundárias, estando já definidos os alinhamentos dos planos marginais, na maioria dos lotes, por edifícios a manter;
- b) Áreas de expansão programada, para onde se prevê a construção de novos conjuntos residenciais e para as quais se programa a realização de infra-estruturas primárias e secundárias;
- c) Áreas de expansão não programada, destinadas à ocupação urbana no futuro e não dotadas de infra-estruturas, constituem zonas de reserva para expansão onde poderão vir a ter lugar as pretensões de ocupação que não possam ser satisfeitas nas áreas de expansão programada;
- d) Áreas de equipamento estruturante, destinadas à implantação de equipamentos de utilização, ou de interesse colectivo, entretanto programados;
- e) Área rural, caracterizada pela presença de solos com boa aptidão agrícola e destinada ao uso agrícola indiscriminado.

3 — Nas áreas consolidadas a transformação dos usos do solo apoia-se na infra-estrutura existente, não implica a abertura de novos arruamentos e far-se-á por licenciamento da construção em lotes legalmente constituídos ou através de operações de loteamento.

4 — Na ausência de planos de pormenor ou de estudos de alinhamento e cércées para áreas específicas, as edificações a licenciar nas áreas consolidadas ficam limitadas pelas características dos edifícios vizinhos ou envolventes.

5 — Nomeadamente, as edificações a que se refere o número anterior atenderão ao alinhamento das fachadas e à cércea dominante no conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedem.

Os projectos dos edifícios devem, em conformidade com o disposto no parágrafo anterior, indicar em planta e alcãados as linhas gerais de implantação e volume dos edifícios adjacentes ao lote ou lotes do requerente.

6 — Aos proprietários que requeiram licenciamento de quaisquer edificações nas áreas consolidadas poderá ser exigida a cedência gratuita das áreas necessárias à rectificação ou alargamento de arruamentos, tanto para a faixa de rodagem e estacionamento como para a construção de passeios e ajardinamento.

7 — Nas áreas de expansão a transformação dos usos do solo supe, em regra, a realização das respectivas infra-estruturas de serviço e ou ligação segundo planos de pormenor ou traçados definidos pelo município. Mediante a apresentação de projectos de loteamento, cabe aos promotores a realização de infra-estruturas e cedências previstas na legislação em vigor.

8 — Na ausência de planos de pormenor ou de traçados preestabelecidos serão adoptados nas áreas de expansão, como indicadores de apoio à elaboração de instrumentos urbanísticos, dimensões mínimas de lotes — em função da tipologia dominante no aglomerado — e ou os seguintes valores máximos para índices brutos de ocupação urbana:

- a) Área de expansão programada do perímetro urbano de Castro Verde:

Coefficiente de afectação do solo (CAS) — área de implantação: 0,3;
Coefficiente de ocupação do solo (COS) — superfície bruta de pavimentos: 0,6;
Densidade — habitantes/hectare: 200;
Densidade — fogos/hectare: 60;

- b) Áreas de expansão não programada dos perímetros urbanos:

Densidade — fogos/hectare: 60.

24.º

Condicionamentos nas classes de espaços de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde

Nas classes de espaços de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde são estabelecidos, de acordo com as orientações definidas pelas entidades competentes em razão de matéria, os seguintes condicionamentos:

- a) A área aberta deverá ser mantida na sua vocação actual de espaço aberto, utilizado no cultivo de cereais, em regime extensivo e com rotações longas, complementado pela pastagem de gado, em moldes tradicionais;

- b) A área de transição ou mista deverá ser mantida como área aberta, em agricultura extensiva, passível de florestação, ou intervenção nas áreas florestais existentes, até 50%, em baixa a média densidade, com espécies autóctones;
- c) A área passível de florestação deverá ser ocupada, preferencialmente, com espécies autóctones, aplicando-se as disposições consagradas na legislação em vigor para outras espécies.

25.º

Condicionamentos na REN

1 — Nos termos do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, nas áreas incluídas na REN são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

2 — Sem prejuízo de quaisquer limitações decorrentes da legislação vigente, é ainda interdita a instalação de aterros sanitários, parques de sucata, depósitos de produtos explosivos, inflamáveis, tóxicos e perigosos.

3 — Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) É proibida a alteração do leito das linhas de água, a destruição total ou parcial da vegetação ribeirinha existente, bem como todas as intervenções ou actividades que contribuam para a poluição directa ou indirecta das suas águas ou que de algum modo dificultem ou impeçam o regime de escoamento natural (normal ou extraordinário) das mesmas, excepto operações de limpeza e regularização integradas em planos ou projectos aprovados pelas entidades competentes;
- b) Não é permitida a construção de edifícios e infra-estruturas, com exceção de construções ligeiras de carácter não definitivo de apoio às actividades agrícolas, turísticas e recreativas, com projecto aprovado pela entidade competente;
- c) Nestas áreas dever-se-á fomentar o desenvolvimento da galeria ripícola para protecção contra a erosão e dotar estes ecotones aquático-terrestres de vegetação capaz de funcionar como «corredor de vida selvagem» onde a fauna procura refúgio e ou alimento.

4 — Nas albufeiras e faixas de protecção são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) São proibidas todas as acções de natureza industrial, urbana ou agrícola que influenciem negativamente na qualidade da água;
- b) Não é permitida a construção de edifícios e infra-estruturas, excepto as de apoio à utilização das albufeiras de acordo com plano de ordenamento devidamente aprovado, nem a destruição da vegetação de protecção, quando existente;
- c) Nas margens das albufeiras dever-se-á fomentar o desenvolvimento de vegetação marginal à semelhança do proposto na alínea c) do n.º 3, e com idêntica finalidade.

5 — Nas cabeceiras das linhas de água são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) São proibidas todas as acções que dificultem ou impeçam a infiltração das águas pluviais ou que contribuam para aumentar a escorrência superficial;
- b) Nestas áreas dever-se-á fomentar práticas agrícolas e ou florestais que contribuam para a protecção do solo e da água.

6 — Nas áreas de máxima infiltração são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) São proibidas todas as acções que contribuam para reduzir a infiltração das águas pluviais ou que provoquem a contaminação do lençol freático através da infiltração no solo de poluentes químicos e orgânicos de origem industrial, urbana ou agrícola;
- b) Nestas áreas dever-se-á privilegiar acções que contribuam para a recarga dos aquíferos, bem como práticas agrícolas e ou florestais extensivas, evitando o uso de pesticidas/herbicidas químicos e orgânicos.

7 — Nas zonas declivosas com riscos de erosão são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) São proibidas todas as acções susceptíveis de provocarem ou agravarem directa ou indirectamente a erosão do solo;
- b) Nestas áreas dever-se-á fomentar usos e práticas que impliquem mobilizações mínimas do solo e com coberto vegetal predominantemente arbóreo-arbustivo, para uma protecção mais eficaz do solo contra os agentes de erosão, nomeadamente uso florestais e silvo-pastoris com espécies autóctones.

8 — Nos termos do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, exceptua-se do disposto nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo o seguinte:

- a) A realização de acções que, pela sua natureza e dimensão, sejam insusceptíveis de prejudicarem o equilíbrio ecológico daquelas áreas;
- b) A realização de acções de reconhecido interesse público nacional, regional ou local, desde que seja demonstrado não haver alternativa económica aceitável para a sua realização;
- c) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data de entrada em vigor do presente Regulamento;
- d) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Planeamento e da Administração do Território;
- e) As operações relativas à florestação e exploração florestal quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pelas entidades competentes;
- f) Remodelações, beneficiações e ampliações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas ao turismo rural, turismo de habitação e agroturismo, nos termos da legislação aplicável;
- g) A construção isolada nas zonas de cabeceira das linhas de água, nas áreas de máxima infiltração e nas áreas com riscos de erosão, em prédios rústicos constituídos exclusivamente por solos da REN, desde que as construções requeridas se destinem para obras com finalidade exclusivamente agrícola ou para habitação dos agricultores ou trabalhadores permanentes na exploração;
- h) O arranque ou destruição do coberto vegetal, desde que integrado nas técnicas normais de produção vegetal.

9 — As construções requeridas ao abrigo do disposto no número anterior só poderão ser autorizadas desde que:

- a) As obras com finalidade exclusivamente agrícola se integrem em explorações que as justifiquem e não excedam a altura de 6,5 m, exceptuando-se silos, depósitos de água e instalações tecnicamente justificadas;
- b) As construções para habitação dos agricultores se integrem numa propriedade com uma área igual ou superior à definida pela unidade mínima de cultura, ou inferior, desde que a propriedade tenha sido constituída ou fraccionada em data anterior à entrada em vigor da Lei n.º 2116, de 14 de Agosto de 1962, sejam em edifício único e não excedam dois fogos;
- c) Nas zonas de cabeceira das linhas de água e nas áreas de máxima infiltração sejam utilizados sistemas de defesa e tratamento de descargas de poluentes de qualquer natureza;
- d) Nas zonas declivosas com riscos de erosão os aterros e escavações que se tornem indispensáveis para a implantação das construções e caminhos sejam acompanhados de medidas minimizadoras e de protecção contra a erosão.

10 — Nas áreas da REN que se sobreponem à «área aberta», correspondente ao zonamento do biótopo «Corine», aplica-se o disposto na regulamentação dessa classe de espaço, nos termos do disposto no artigo 24.º do presente Regulamento.

26.º

Condicionamentos na RAN

1 — Nos solos da RAN, são proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações ou quaisquer outras formas de utilização não agrícola.

2 — Nos termos do disposto nos diplomas legais em vigor — Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro — exceptuam-se ao disposto no número anterior:

- a) As obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas de localização em solos não incluídos na RAN ou, quando os haja, a sua implantação nestes inviabilize técnica e economicamente a construção;
- b) As habitações para fixação em regime de residência habitual dos agricultores em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;
- c) As habitações para utilização própria e exclusiva dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade sem alternativa viável para a obtenção de habitação condigna e daí não resulte a diminuição ou destruição de potencialidades dos solos incluídos na RAN;

- d) As vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja alternativa técnica economicamente aceitável para o seu traçado ou localização;
- e) A exploração de minas, pedreiras, barreiras e saibreiras, ficando os responsáveis obrigados a executar o plano de recuperação dos solos que seja aprovado;
- f) As obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica;
- g) As operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral das Florestas, desde que satisfacem os condicionamentos estabelecidos no artigo 24.º do presente Regulamento para as classes de espaço de ordenamento agroflorestal-biótopo de Castro Verde;
- h) As instalações para agro-turismo e turismo rural, quando se enquadrem e justifiquem como complemento de actividades exercidas numa exploração agrícola;
- i) Os campos de golfe declarados de interesse para o turismo pela Direcção-Geral do Turismo, desde que não impliquem alterações irreversíveis da topografia do solo e não se inviabilize a sua eventual reutilização agrícola;
- j) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data de entrada em vigor do presente Regulamento.

3 — As obras requeridas na alínea a) do n.º 2 não poderão exceder a altura de 6,5 m, exceptuando silos, depósitos de água e instalações tecnicamente justificadas.

4 — As construções requeridas nas alíneas b) e c) do n.º 2 serão autorizadas desde que parcela tenha uma área igual ou superior à definida pela unidade mínima de cultura ou inferior, desde que a propriedade tenha sido constituída ou fraccionada em data anterior à entrada em vigor da Lei n.º 2116, de 14 de Agosto de 1962, sejam em edifício único e não excedam dois fogos.

27.º

Condicionamentos no solo de transformação condicionada (STC)

1 — No solo de transformação condicionada poderá ser autorizada a alteração do uso do solo para fins não agrícolas, nomeadamente indústria e turismo, em situações pontuais servidas por vias existentes.

2 — Nas zonas de que trata o presente artigo, poderão ser autorizadas construções isoladas, em edifício único, até dois pisos para habitação, ou comércio e indústria, a edificar em área igual ou superior à definida pela unidade mínima de cultura, ou inferior, desde que a propriedade tenha sido constituída ou fraccionada em data anterior à entrada em vigor da Lei n.º 2116, de 14 de Agosto de 1962.

3 — A concentração de construções resultante dos empreendimentos a que se referem os números anteriores só será autorizada quando for reconhecido o interesse económico, nomeadamente no sector turístico e industrial, e as características da paisagem não o desaconselhem.

4 — Por razões ecológicas ou de impacte paisagístico, o município poderá condicionar a viabilidade das pretensões de implantação que ocorram em parcelas confinantes à prévia associação dos proprietários, bem como a sua localização, sempre que a dimensão e a natureza dos empreendimentos o justifiquem.

CAPÍTULO IV

Procedimentos administrativos

28.º

Relação com os administrados

A fim de garantir a correcta interpretação das disposições do presente Regulamento, de proteger os direitos e legítimos interesses dos administrados e de obter a colaboração destes na aplicação das mesmas disposições, devem os órgãos e serviços do município:

- a) Prestar aos administrados as informações e os esclarecimentos de que os mesmos careçam;
- b) Ouvir, antes das decisões, aqueles que por aquelas possam ser prejudicados, permitindo-lhes a defesa dos seus direitos e legítimos interesses;
- c) Apoiar e estimular as iniciativas dos administrados e receber as suas sugestões e informações.

29.º

Aplicação das regras gerais

1 — A aprovação de projectos, a autorização, o licenciamento ou a emissão de pareceres sobre qualquer das intervenções a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º, quando legalmente permitidos, estão su-

jeitos à legislação geral aplicável com as especializações constantes desta secção.

2 — As intervenções referidas no número anterior ficam igualmente sujeitas ao disposto nos regulamentos municipais de taxas, licenças e tarifas em vigor no município, após aprovação pela assembleia municipal.

30.º

Loteamentos

1 — Na ausência de planos de urbanização de pormenor ou traçados preestabelecidos os projectos de loteamento deverão respeitar os condicionamentos estabelecidos no presente Regulamento, para além das disposições gerais aplicáveis.

2 — Cabe aos promotores a realização das infra-estruturas necessárias, a obrigação de proceder às cedências previstas na lei e ainda o pagamento das taxas e tarifas em vigor no município.

3 — As obrigações relativas à realização de infra-estruturas nos loteamentos são, designadamente, as seguintes:

- a) A execução de sistemas de saneamento básico autónomos, aprovados pela Câmara Municipal, salvo se os interessados suportarem o financiamento das obras com a extensão das redes públicas;
- b) A construção de equipamentos que o município não possa garantir;
- c) A execução de obras de tratamento dos espaços livres;
- d) A construção de estradas ou arruamentos de ligação à rede municipal ou nacional, incluindo as que ultrapassem os limites da área urbanizada.

4 — As obrigações assumidas serão objecto de acordo no qual se consignarão as garantias pelo seu pontual cumprimento, designadamente as relativas à realização, conservação e manutenção das obras, por prazo certo.

31.º

Informação sobre áreas a ceder ao município

Sendo requerida informação sobre mudança de utilização ou ocupação do solo nos perímetros urbanos, deverão os órgãos do munici-

pio indicar, na sua resposta, quais as áreas de cedência gratuitas destinadas a equipamentos.

32.º

Apreciação de programas no solo de transformação condicionada

1 — A Câmara pronunciar-se-á sobre a viabilidade dos programas apresentados pelos requerentes destinados ao solo de transformação condicionada, adoptando-se para o efeito critérios de oportunidade e ou adequação aos programas de investimento do município.

2 — Nas classes de espaços de ordenamento agro-florestal-biótopo de Castro Verde designadas por «área aberta e área de transição ou mista», a viabilização das pretensões que ocorrerem associadas às actividades turística e industrial dependem, para além do disposto no número anterior, de parecer favorável do Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza.

33.º

Normas sancionadoras

1 — Nos termos do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação das disposições do presente Regulamento.

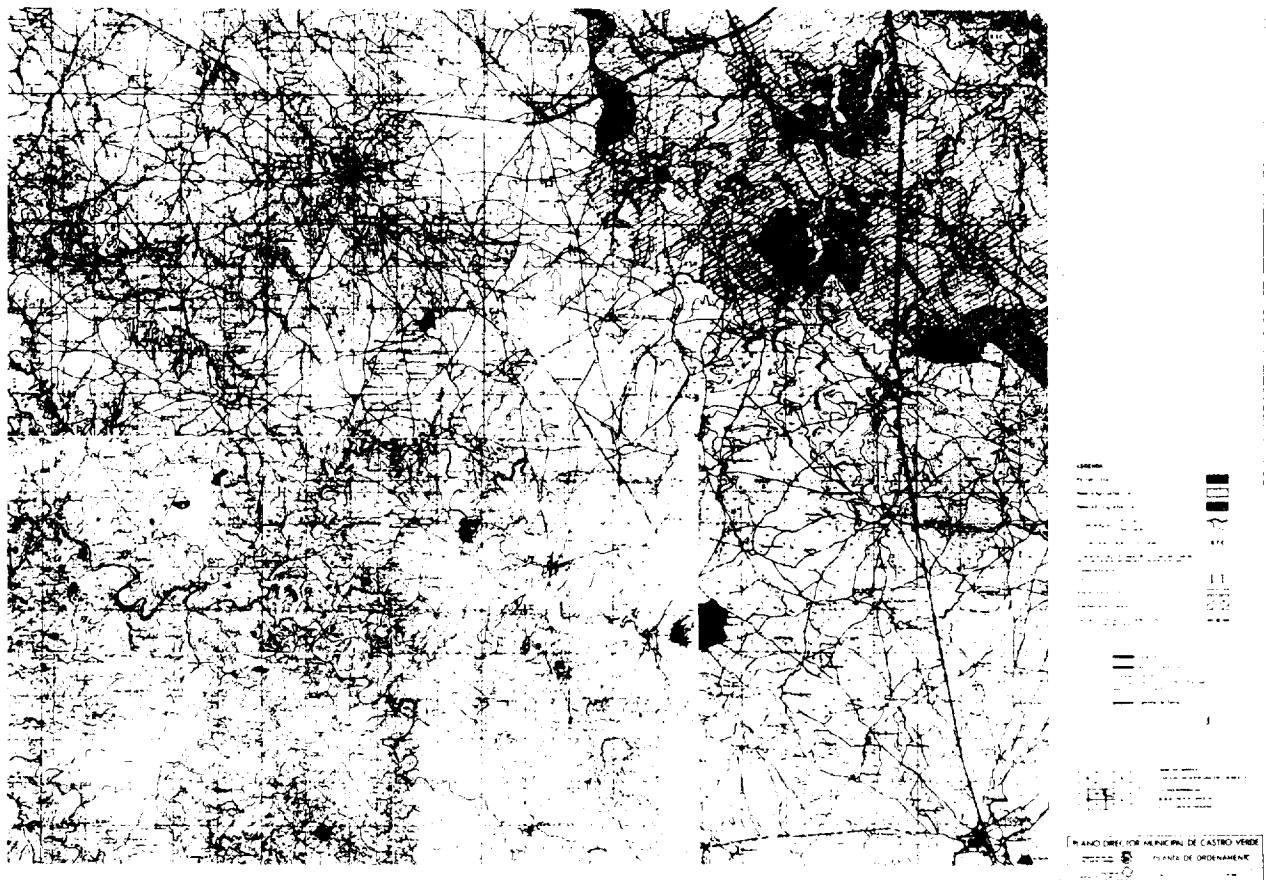
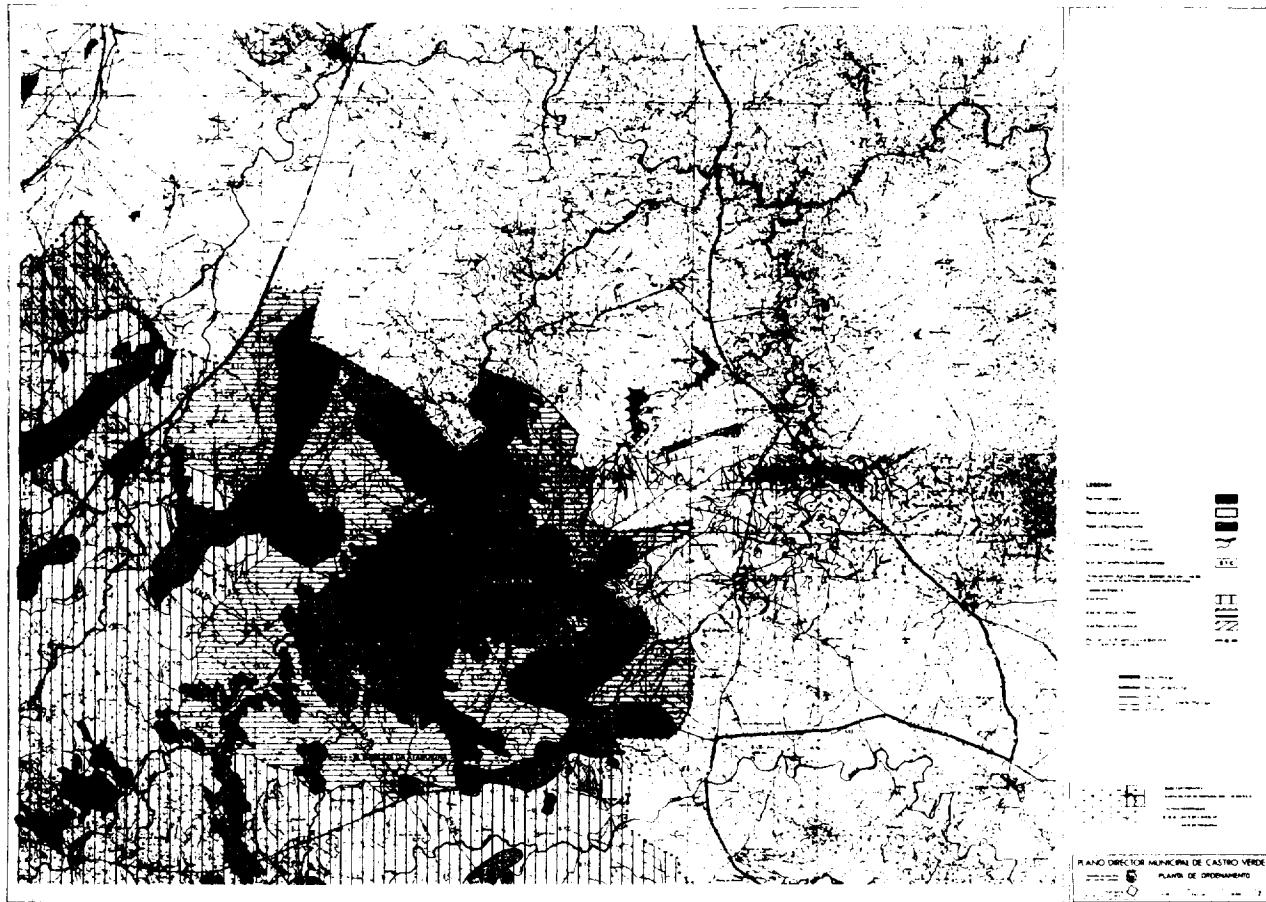
2 — Decorrendo da aplicação do diploma legal referido no número anterior, nomeadamente das disposições contidas nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 25.º, o montante das coimas é fixado:

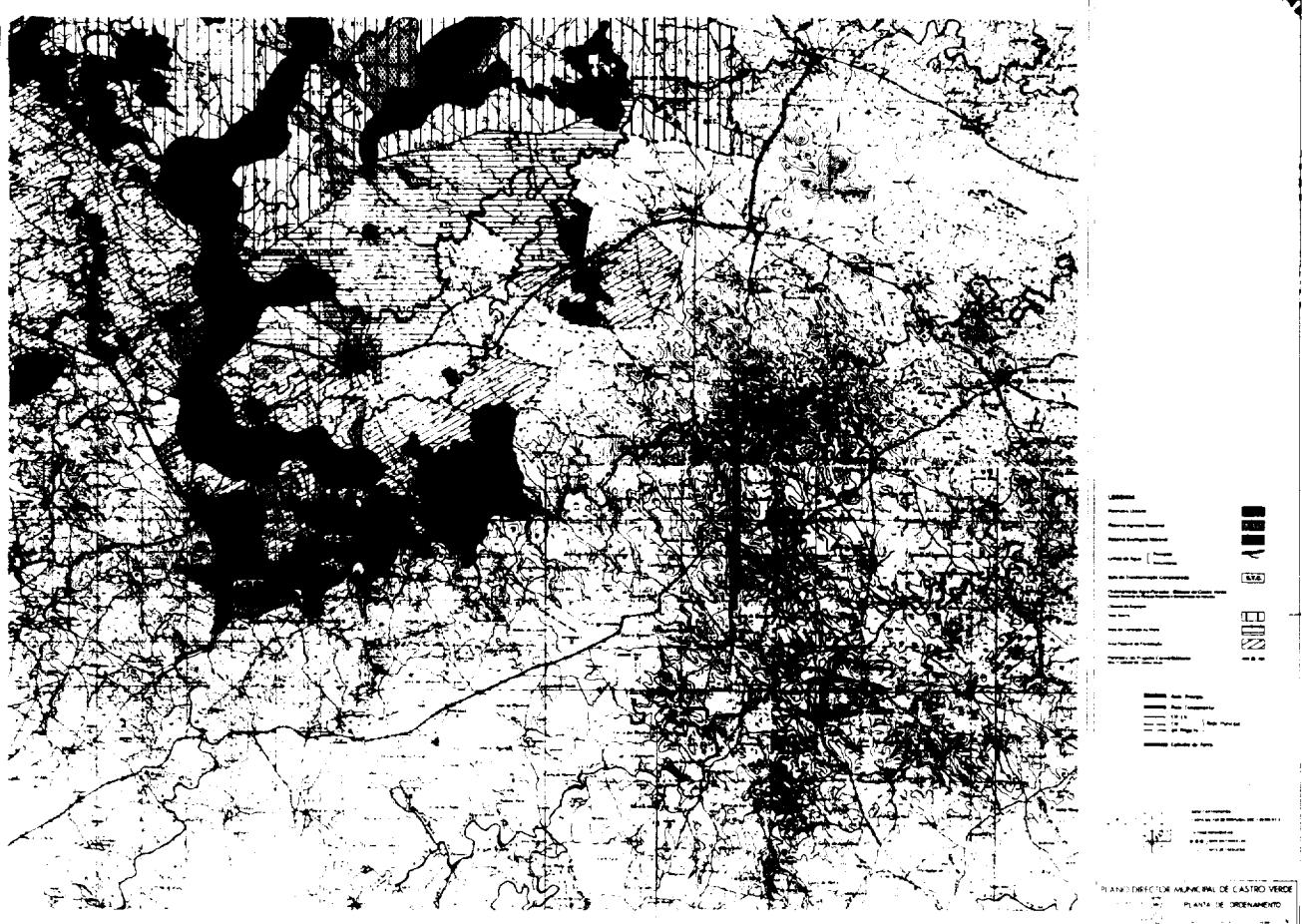
- a) Entre o mínimo de 500 000\$ e o máximo de 10 000 000\$, no caso de realização de obras;
- b) Entre o mínimo de 300 000\$ e o máximo de 5 000 000\$, no caso de utilização de edificações ou do solo.

Tratando-se de pessoas colectivas, os montantes referidos nas alíneas anteriores podem elevar-se até aos valores máximos de 15 000 000\$, em caso de negligéncia, e 25 000 000\$, em caso de dolo.

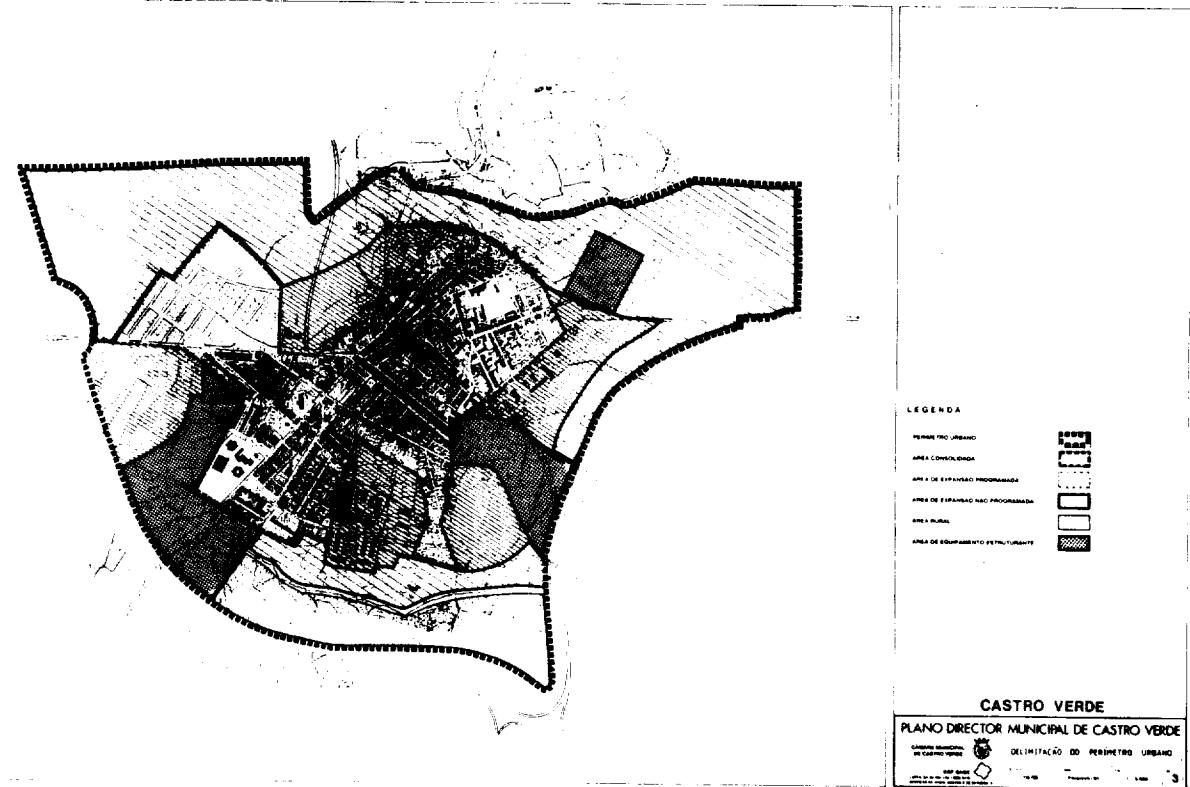
1.2 — Planta de ordenamento







PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASTRO VERDE
PLANTA DE DIRECÇÃO



CASTRO VERDE
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASTRO VERDE
CARTEIRA DE PLANEAMENTO
DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO
MAPA DE DIRECÇÃO
1:10 000

