

**MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**

Portaria n.º 581/94
de 13 de Julho

Considerando que a Assembleia da Municipal de Mértola aprovou, em 17 de Janeiro de 1994, o Plano Geral de Urbanização da Mina de São Domingos e do Pomarão, em Mértola;

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, pela Junta Autónoma de Estradas, pela Direcção-Geral da Indústria, pela Direcção-Geral da Energia, pela Direcção Regional da Indústria e Energia do Alentejo, pela Direcção-Geral dos

Desportos, pela Direcção-Geral de Transportes Terrestres, pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico, pela Direcção-Geral das Instalações e Equipamentos de Saúde, pela Direcção-Geral de Hidráulica e Engenharia Agrícola, pela Direcção Regional de Educação do Sul, pela Direcção-Geral de Geologia e Minas, pela Direcção-Geral dos Recursos Naturais, pela Direcção-Geral da Qualidade do Ambiente, pelo Instituto Nacional da Água, pela Electricidade de Portugal, S. A., pela Associação de Defesa do Património de Mértola e pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que, sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte, se verificou a conformidade formal do Plano Geral de Urbanização com as demais disposições legais e regulamentares em vigor e a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e ou-

tros planos, programas e projectos de interesse municipal ou supramunicipal, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Verifica-se, no entanto, que o primeiro parágrafo do artigo 2.º do Regulamento Geral do Plano viola o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e que os n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º do mesmo Regulamento violam o disposto no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.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, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93, de 10 de Setembro, do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 226, de 25 de Setembro de 1993:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, o seguinte:

1.º É ratificado o Plano Geral de Urbanização da Mina de São Domingos e do Pomarão, em Mértola, cujos regulamentos e plantas de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

2.º São excluídos de ratificação o primeiro parágrafo do artigo 2.º e os n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º do Regulamento Geral do Plano.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 12 de Maio de 1994.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

Plano Geral de Urbanização da Mina de São Domingos e do Pomarão Regulamento Geral — Mina de São Domingos e Pomarão

Artigo 1.º

Áreas de intervenção do Plano

O presente Plano tem como áreas de intervenção os núcleos da Mina de São Domingos e do Pomarão e entre eles, a plataforma da linha férrea e os seus espaços limítrofes.

Os perímetros urbanos são aqueles que se encontram definidos nas plantas de síntese de ambas as localidades.

Artigo 2.º

Âmbito do Plano

Durante os períodos de apreciação ou ratificação do Plano, vigorarão as disposições que dele fazem parte, com o estatuto de normas provisórias, conforme o estipulado no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março. Após a sua aprovação, o prazo mínimo de validade deste Plano é de cinco anos, findo o qual deverá ser revisto, sem prejuízo do determinado sobre a matéria, pelo referido decreto-lei.

A Câmara Municipal de Mértola obriga-se a fazer cumprir o estipulado neste Plano e no respectivo Regulamento, em relação a todas as obras de reabilitação ou novas construções, dentro da área de intervenção do Plano, e a garantir a salvaguarda dos valores patrimoniais — valores arquitectónicos e paisagísticos da Mina de São Domingos, do Pomarão e das áreas envolventes.

Artigo 3.º

Peças gráficas

Fazem parte integrante deste Regulamento o definido na planta de síntese para cada localidade, e o definido na planta de enquadramento regional para a envolvente das localidades, bem como o que concerne à localização das zonas industriais.

A planta de síntese da Mina de São Domingos (escala de 1:4000) inclui uma planta de enquadramento local (escala de 1:25 000), com a definição das áreas funcionais ou equipamentos localizados nas áreas exteriores do seu perímetro urbano.

A planta de síntese do Pomarão (escala de 1:2000), inclui uma planta de enquadramento local (escala de 1:25 000), com a definição das áreas funcionais ou equipamentos, localizados nas áreas exteriores do seu perímetro urbano.

Artigo 4.º

Planos de pormenor

Serão elaborados planos de pormenor para a Mina de São Domingos e o Pomarão, que estabeleçam a concepção do espaço urbano e dispõem, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para a transformação das edificações existentes, e ainda a caracterização das fachadas, volumetria dos edifícios e arranjo dos espaços livres.

Artigo 5.º

Responsabilidade técnica

Todos os projectos de arquitectura e urbanismo serão obrigatoriamente da responsabilidade de arquitectos.

Artigo 6.º

Construções

1 — Estão desde já condicionadas todas as obras de demolição, alteração e construção de edifícios à aprovação camarária após parecer positivo do arquitecto urbanista.

2 — Sem prejuízo do estabelecido pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações subsequentes, no que concerne à regulamentação das construções, considera-se aplicável o Regulamento Municipal de Construção até à aprovação dos planos de pormenor e respectivo regulamento de construção.

3 — Todas as obras de restauro, recuperação ou manutenção dos edifícios existentes devem manter integralmente a sua arquitectura e características construtivas.

4 — Na pintura das fachadas dos edifícios de habitação em banda existentes ou a construir só será permitido utilizar tinta de cor branca.

5 — Não é permitido utilizar pedra nas cantarias das portas e janelas dos edifícios de habitação em banda, excepto nas soleiras e nos peitoris.

Artigo 7.º

Construções dissonantes

1 — Com o objectivo de salvaguardar a qualidade da imagem urbana da Mina de São Domingos e do Pomarão, todos os edifícios ou construções consideradas dissonantes na 1.ª fase do Plano, ou que entretanto se vierem a construir, e que não possuam o devido licenciamento camarário, serão sujeitas a um processo de revisão ou eventual demolição, por forma que o seu impacte negativo seja anulado ou deixe de prejudicar o valor patrimonial arquitectónico ou urbano em que se insere.

2 — O mesmo se verifica para as construções dissonantes que possuem aprovação ou licença camarária, tendo direito os seus utentes ou proprietários a indemnizações nos termos da legislação em vigor para o efeito.

Artigo 8.º

Estacionamento automóvel

1 — Nas zonas residenciais o estacionamento automóvel será obrigatoriamente feito fora das vias públicas, de preferência em pequenos parques funcionalmente distribuídos por cada zona e na proporção mínima de 12,50 m² por fogo.

2 — Nas zonas de comércio, serviços ou equipamentos sociais, o estacionamento automóvel será garantido pelos próprios empreendimentos ou equipamentos aí instalados, fora das vias públicas e na proporção mínima de 12,50 m² por cada 30 m² de área bruta de construção. Dentro dos núcleos urbanos e em novas edificações, o estacionamento será subterrâneo.

3 — Nas zonas industriais o estacionamento automóvel será garantido pelas próprias empresas aí instaladas, na proporção mínima de 12,50 m² por posto de trabalho mais 25 m² por cada 100 m² de área bruta de construção.

4 — Do mesmo modo, caberá aos empreendimentos turísticos e hoteleiros garantir os lugares de estacionamento automóvel previstos no Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março. No caso dos novos equipamentos hoteleiros a construir dentro dos núcleos urbanos, o estacionamento será subterrâneo.

5 — Nas zonas habitacionais a circulação automóvel será condicionada, sendo que nas áreas mais densificadas do precinto urbano, só deverão circular os veículos dos residentes e dos serviços públicos de limpeza ou protecção civil. Nas restantes zonas urbanas, deverá sempre dar-se prioridade à circulação pedonal através de uma adequada sinalização do trânsito, do condicionamento do estacionamento automóvel ao longo das vias e do tratamento específico do pavimento nas vias de circulação com maior utilização pelos peões.

Artigo 9.º

Áreas de envolvimento do perímetro urbano

Todas as áreas de envolvimento do perímetro urbano às quais não é atribuído qualquer uso específico manterão as suas respectivas funções e características de uso.

Caracterização do zonamento — Mina de São Domingos

Zona do precinto urbano

Zona residencial caracterizada pela homogeneidade da sua estrutura urbana e arquitectónica. Através dos levantamentos elaborados na 1.ª fase do Plano, foi possível sistematizar as variações tipológicas da arquitectura existente, sendo agora necessário proceder ao redimensionamento dos fogos e instalação das infra-estruturas básicas, tornando assim o parque habitacional existente atractivo para uma população permanente, adaptando-o também às condições de uma utilização turística.

Porém, este processo de reabilitação só é possível se se proceder igualmente a uma reorganização do complexo modo de ocupação das habitações, conforme descrito na fase de levantamento e análise deste Plano.

Zona de expansão urbana

ZEU 1

Zona cujo traçado resulta da ligação estabelecida entre o tecido do precinto urbano inicial e um grupo de edificações construídas na fase final do período do processamento mineiro. Esta zona de expansão urbana terá a função residencial, sendo constituída por habitações unifamiliares em banda e isoladas.

ZEU 2

Numa primeira fase considera-se a completa reestruturação do grupo de casas existentes junto ao Mercado Velho, dado o seu acentuado estado de degradação e a sua disposição urbana caótica. Para tanto, a Câmara Municipal de Mértola deverá estabelecer com os residentes o processo da sua reinstalação temporária ou definitiva.

Numa segunda fase, esta zona de expansão poderá vir a ser completamente preenchida por construções destinadas a habitação, reservando-se entretanto o espaço livre existente para a instalação de equipamentos lúdicos ou recreativos de carácter temporário.

Zonas de comércio e serviços

ZCS 1

Sendo constituída por um pequeno grupo de construções isoladas, arquitectonicamente distintas do restante edificado, destacando-se entre elas o edifício do Mercado, esta zona apresenta boas condições para o desenvolvimento de um conjunto de actividades relacionadas com comércio e serviços.

Na envolvente do Mercado, prevê-se a construção de um bloco comercial, de modo que a sua actividade diária seja incrementada e capaz de servir uma população nova e mais densificada que se prevê para a Mina de São Domingos.

ZCS 2

Esta zona estrutura-se em função dos principais eixos viários que atravessam o núcleo urbano, designadamente a EN 265 (Mértola-Serpa), e a sua variante proposta neste Plano.

Esta situação, aliada à importância das funções sociais e económicas que aí se prevê vir a concentrar, como sejam serviços de saúde, de protecção civil e administrativos, instalações bancárias e comércio raro, fará com que esta zona tenda naturalmente a adquirir estatuto de centro urbano da Mina de São Domingos.

ZCS 3

Dado o seu especial enquadramento na geografia urbana, esta zona apresenta óptimas condições para ser transformada num dos principais pontos de atracção turística e de vivência social.

No que concerne à reabilitação do edificado existente, considera-se que é inviável, quer em termos financeiros, quer em termos de estratégia do desenvolvimento urbano desta zona, pelos seguintes motivos: as construções não possuem valor arquitectónico apreciável; o seu estado geral é de acentuada degradação ou mesmo ruína; o tecido urbano é descaracterizado e desarticulado.

Neste sentido é proposta a completa reformulação urbana e arquitectónica desta zona, com a construção de um novo conjunto de edificado e a implantação de uma praça sobreelevada de nível com o passadiço da barragem da Tapada Pequena, de modo que as actividades sócio-económicas sejam estimuladas e se faça o aproveitamento das potencialidades naturais do local.

Fica ainda prevista a construção de um pavilhão destinado à instalação do comércio de artesanato e actividades de carácter sócio-cultural.

Zonas verdes ajardinadas

ZV 1

Zona que estabelece uma nova organização do espaço urbano no entorno do coreto.

ZV 2

Espaço verde de apoio à zona residencial.

Zona turística/hoteleira

Embora no Plano sejam indicadas zonas específicas para a instalação do equipamento turístico e hoteleiro, será de entender que a própria localidade deverá funcionar nos termos do denominado «turismo de habitação 3».

ZTH 1

Incluem-se nesta zona o denominado «Palácio», que deverá ser reabilitado, um outro edifício em óptimo estado de conservação, mas ocupado actualmente pela Guarda Nacional Republicana, que se propõe seja deslocada para novas instalações, e um conjunto de habitações em banda antigamente ocupadas pelos quadros técnicos e superiores da «empresa».

Prevê-se ainda a construção de outros edifícios destinados a actividades comerciais e recreativas.

Zonas desportivas

ZD 1

Integra os equipamentos desportivos existentes: campo de futebol e polidesportivo; e integra áreas envolventes para o seu apoio e instalação de novos equipamentos.

Os espaços livres serão motivo de projecto de arranjo paisagístico. O bloco de habitação em banda, as oficinas e armazéns existentes, serão adaptados a funções do âmbito desportivo. Na envolvente do campo de futebol prevê-se a construção de uma pista de atletismo. O campo polidesportivo deverá ser coberto para permitir a sua melhor utilização e rentabilidade.

ZD 2

Zona onde será instalada uma piscina coberta, com dimensões que permitam a prática de competições oficiais ou olímpicas.

Será também instalada uma área específica com campos de ténis, possuindo um deles estruturas adequadas para a prática de competições oficiais.

Equipamento escolar

Tendo como referência uma população de 3500 habitantes (incluindo a população em residência temporária), prevê-se que a reactivação dos estabelecimentos de ensino existentes e a construção de novos edifícios anexos, conforme o indicado na planta de síntese, permitirá satisfazer as necessidades escolares ao nível do ensino básico e preparatório.

Equipamento cultural

Localizando-se numa zona de enquadramento paisagístico privilegiado, o futuro centro cultural pretende complementar as diversas actividades de âmbito turístico e social que futuramente se virão a desenvolver na Mina de São Domingos. É também de considerar que a sua utilidade se poderá estender a uma região mais vasta, uma vez que não existem actualmente no distrito de Beja equipamentos do género.

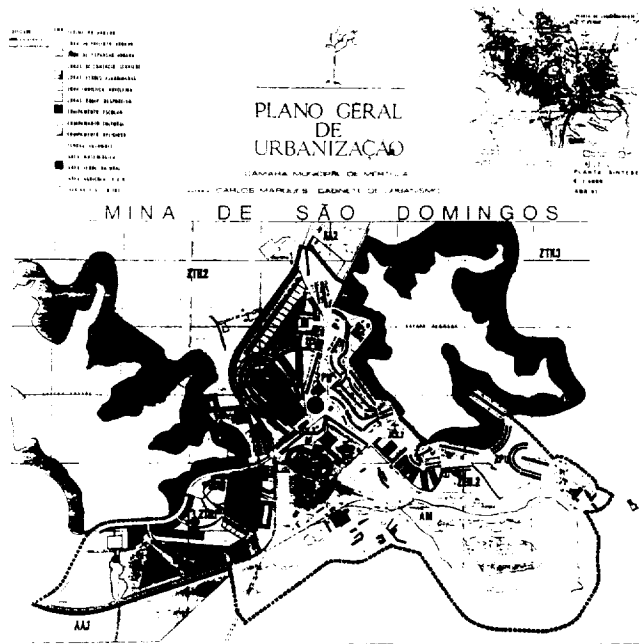
Área museológica

Embora não se tenha ainda obtido uma informação oficial e definitiva sobre o futuro desenvolvimento da área mineira, considerou-se que a actividade de exploração não será retomada, à excepção dos trabalhos de aproveitamento dos seus depósitos exteriores de escórias e resíduos químicos.

Deste modo, julga-se viável a sua reconversão numa área museológica (baseada na arqueologia industrial), com o seu núcleo principal na própria envolvente da mina, estendendo-se até ao porto fluvial do Pomarão pela linha férrea, ao longo da qual foram já definidas zonas de interesse arqueológico pela SEC e pelo IPPC, designadamente as zonas da Achada do Gambo e da Estação dos Salgueiros.

Prevê-se porém utilizar algumas das suas infra-estruturas e construções para a instalação de equipamentos sociais, bem como a utilização de algumas zonas específicas para a instalação de unidades industriais de pequena e média dimensão.

**CARACTERIZAÇÃO DO ZONAMENTO
MINA DE S. DOMINGOS**



Regulamento específico — Mina de São Domingos

Artigo 1.º

Zona do recinto urbano

Só será permitida a construção de novos edifícios de habitação unifamiliar em banda, nos espaços de preenchimento ou conclusão do tecido urbano indicados na planta de síntese.

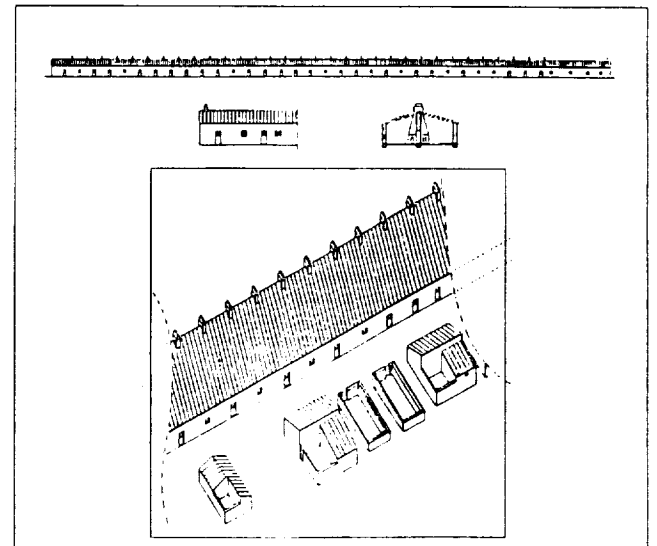
A construção de novos edifícios em banda ou volumes subsidiários desta deve respeitar integralmente a identidade tipológica do mesmo edificado existente.

Nos casos de ampliação ou construção de volumes subsidiários, será tido como referência tipológica para a sua arquitectura, os modelos existente de arquitectura progressiva indicados na figura 1.

Na área específica do Bairro Alto, será também permitida a construção de habitações unifamiliares isoladas ou geminadas, em parcelas já definidas e que possuam acesso e infra-estruturas básicas. A sua arquitectura deverá respeitar a escala e as características das construções existentes, designadamente quanto a tipo de cobertura, volumetria e dimensão média dos vãos exteriores.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Habitação unifamiliar em banda.	1	70	—
Habitação geminada ou isolada.	1	25	Densidade de ocupação relativa ao parcelamento existente.



Artigo 2.º

Zona de expansão urbana

ZEU 1

A construção de novos edifícios em banda ou de novos volumes subsidiários destas deve respeitar integralmente a arquitectura do mesmo tipo de edificado já existente, excepto no que concerne à distribuição e organização dos espaços interiores.

No caso de ampliação ou construção de volumes subsidiários, será tido como referência tipológica para a sua arquitectura, os modelos existentes de arquitectura progressiva indicados na figura 1.

A construção das habitações unifamiliares isoladas obriga a existência de um plano de pormenor para a zona, onde seja definida uma volumetria base de referência, que estabeleça para as várias construções uma unidade arquitectónica.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem
Habitação unifamiliar em banda.....	1	70
Habitação unifamiliar isolada	2	25

ZEU 2

A construção de novas edificações em banda ou de novos volumes subsidiários desta deve respeitar integralmente a arquitectura do mesmo tipo de edificado já existente, excepto no que concerne à distribuição e organização dos espaços interiores.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem
Habitação unifamiliar em banda.....	1	70

Artigo 3.º

Zonas de comércio e serviços**ZCS 1**

Até à aprovação do plano de pormenor a elaborar para esta zona, não serão autorizadas novas construções ou ampliação das existentes, à excepção do bloco comercial previsto para a envolvente do Mercado.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Bloco comercial (Mercado).	2	80	—
Edifícios isolados	2	80	Novas construções.
Edifícios existentes	(a)	(a)	—

(a) A manter integralmente.

ZCS 2

Os novos edifícios a construir nesta zona devem manter os alinhamentos definidos na planta de síntese, em relação aos eixos viários principais (EN 265 e variante e ZV 2). Será, no entanto, permitido rever os alinhamentos das fachadas opostas às anteriormente indicadas, desde que sejam sempre respeitados os índices urbanísticos da zona.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Comércio e serviços	2 + cave	80	Novas construções.
Edifícios existentes	(a)	(a)	—

(a) A manter integralmente.

ZCS 3

Só serão permitidas novas construções após aprovação do plano de pormenor.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Comércio e serviços ...	2	80	—
Pavilhão	2	80	Pé-direito duplo com cobertura em nave simples.

Artigo 4.º

Zonas verdes ajardinadas**ZVA 1**

No tratamento deste espaço verde deverá ser mantido o coreto e o mobiliário urbano existente, respeitando-se integralmente a sua arquitectura e *design*.

Será permitida a construção de um edifício independente destinado a venda e promoção de artesanato.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Comércio	1	—	Conforme implantação indicada.

ZVA 2

Não é permitida qualquer construção.

Artigo 5.º

Zona turístico-hoteleira**ZTH 1**

Serão permitidas nesta zona as seguintes construções:

- Hotel — com a categoria de quatro ou cinco estrelas, constituindo as suas instalações um todo homogéneo tendo uma capacidade de referência de 90 quartos;
- Edifício comercial;
- Edifício designado «Palácio», a reabilitar para actividades turísticas;
- Edifício da GNR, que deverá ser deslocada para novas instalações, a reconverter para actividades administrativas.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem
Hotel	2 + cave	30
Comércio	2 + cave	80
Palácio	(a)	(a)
GNR	(a)	(a)

(a) Edifício a manter integralmente.

Os edifícios que actualmente funcionam como habitação deverão manter a sua função residencial.

Todas as obras de reabilitação, restauro ou manutenção dos edifícios existentes, deverão manter integralmente a sua arquitectura, não sendo permitido aumentar a sua volumetria actual.

Artigo 6.º

Zonas desportivas

Todos os equipamentos desportivos, inclusive o golfe e o hipódromo referidos, obedecem às condições de homologação da Direcção-Geral dos Desportos.

ZD 1

Todas as obras de reabilitação dos edifícios existentes devem manter integralmente a sua arquitectura, salvo o que concerne à adaptação dos espaços interiores às novas funções a que se destinam.

ZD 2

O edifício destinado a instalar a piscina olímpica, será semienterrado em função da topografia existente e do seu enquadramento paisagístico no local.

Artigo 7.º

Equipamento escolar

Os novos edifícios deverão integrar-se no estilo arquitectónico das construções escolares existentes.

Artigo 8.º

Equipamento religioso

Na envolvente imediata da Igreja Matriz, será permitida a construção de instalações de apoio às actividades paroquiais. A arquitectura desta construção, de um piso, deverá integrar-se com o edifício da igreja existente, funcionando como seu embasamento.

Artigo 9.º

Parque automóvel

O parque automóvel previsto terá uma capacidade mínima de 320 lugares.

Artigo 10.º

Área museológica

A área museológica definida inclui, fora do perímetro urbano, as zonas e as infra-estruturas mineiras classificadas.

O edifício das oficinas gerais será reconvertido para estação ferroviária e rodoviária.

Na reabilitação da área museológica, tanto no que concerne às construções como ao arranjo dos espaços exteriores, deverá ser mantido o espírito do local, evitando demolições e recuperando para núcleos museológicos e instalações para investigação arqueológica os edifícios em melhor estado de conservação.

Fora do perímetro urbano, algumas das áreas classificadas como «imóveis de interesse público» poderão vir a ser integradas ou consideradas áreas museológicas.

Caracterização do zonamento — Pomarão**Núcleo histórico**

Zona que abrange a quase totalidade do núcleo urbano existente que, possuindo uma estrutura tradicional, apresenta uma morfologia consolidada, a qual deverá ser mantida nos seus limites, sendo no entanto de autorizar novas construções de preenchimento do tecido urbano, conforme vem indicado na planta de síntese deste Plano.

A função residencial deverá ser mantida, promovendo-se o desenvolvimento do turismo de habitação como processo ideal para a revitalização urbana e social do Pomarão.

Zonas comerciais

Prevê-se a criação de pequenas zonas comerciais de apoio ao desenvolvimento populacional e turístico estimado.

Estas actividades comerciais deverão ser, sempre que possível, instaladas em edifícios existentes devidamente reabilitados para o efeito.

Na margem direita do Guadiana, através da reabilitação das construções existentes, deverá ser criada uma zona comercial fundamentalmente destinada para apoio e recepção dos turistas provenientes da região algarvia.

Zona de expansão urbana

Ficará localizada a nascente do denominado «Núcleo Histórico» numa zona onde actualmente existe um pequeno conjunto de construções de carácter rural, em ruína ou muito degradadas, que não se considera justificável manter ou reabilitar.

Esta zona destina-se prioritariamente ao desenvolvimento de actividades comerciais e turísticas, embora esteja também previsto para esta zona a instalação de alguns equipamentos públicos ou sociais, designadamente: mercado, centro médico, serviços de protecção civil e serviços administrativos.

O edifício das antigas oficinas ou casa das máquinas será reabilitado, transformando-se na estação terminal da linha férrea entre o Pomarão e São Domingos.

Zona portuária

Desde a sua origem, o Pomarão tem funcionado como porto fluvial do rio Guadiana, tendo atingido no período da exploração mineira uma grande capacidade para o escoamento do minério e um cais para acostagem de batelões que podiam atingir as 500 t.

A revitalização do porto volta hoje a ser viável e fundamental para o desenvolvimento económico não só do Pomarão, mas de toda a região directamente relacionada com o rio Guadiana.

Prevê-se, assim, que esta zona portuária venha a servir para o estacionamento e manutenção de barcos de recreio de alto-mar, veleiros, iates e outros, podendo ainda ser utilizado como entreposto comercial e turístico. A zona portuária organiza-se em três subzonas específicas:

- Cais principal, estaleiro ou doca-seca;
- Cais para barcos de pesca ou recreio;
- Cais para *ferry-boat* a localizar em ambas as margens do rio Guadiana.

Zona hoteleira

Zona destinada à construção de um hotel com categoria de quatro ou cinco estrelas, constituindo as suas instalações um todo homogéneo, e tendo uma capacidade de referência de 90 quartos.

Dada a sua localização destacada do contexto urbano, a arquitectura do edifício deverá apresentar uma imagem regular e simples, bem como uma volumetria correctamente equilibrada com a geografia

do local. Pretende-se também que, pela sua significativa dimensão, o volume edificado venha a funcionar como «contraponto» (em harmonia), com a massa edificada do núcleo urbano.

Zona de lazer

Zona marginal a ser tratada e ajardinada, servindo como espaço de apoio às actividades lúdicas e recreativas relacionadas com o rio Guadiana, prevendo-se a instalação de uma zona de praia com piscinas para crianças e adultos.

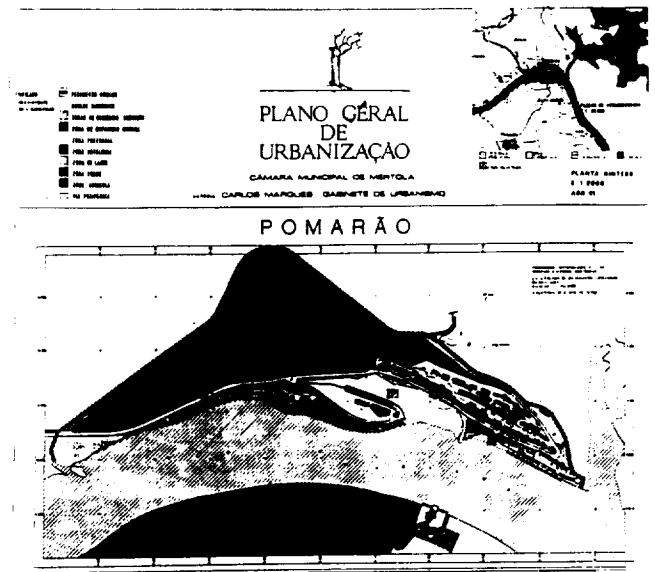
Zona verde

Espaços verdes tratados, de envolvimento e enquadramento paisagístico do núcleo urbano.

Devem ser motivo de estudo paisagístico específico. O aumento de vegetação nestas zonas deverá ainda funcionar como factor de amenização do clima local.

Zona agrícola

Zona onde deverão ser implementadas as explorações relacionadas com o aproveitamento dos recursos hídricos, designadamente: horticultura, floricultura, aquocultura e outras, sem prejuízo do estipulado pela legislação em vigor sobre servidões e restrições do domínio público hídrico.

Regulamento específico — Pomarão

Artigo 1.º

Núcleo histórico

Zona a reabilitar, mantendo-se integralmente a sua arquitectura e estrutura urbana. Será, no entanto, permitida a construção de novas habitações, em espaços de preenchimento ou conclusão do tecido urbano conforme devidamente indicado na planta de síntese.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem
Habitação	1	70

Artigo 2.º

Zonas de comércio/serviços

ZCS 1

O edifício da antiga administração do porto deverá ser convertido em núcleo museológico.

ZCS 2

Espaço destacado da plataforma portuária existente, para ser transformado em praça pública.

Será permitida nesta zona a construção de um novo edifício conforme indicado na planta de síntese.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem
Comércio.....	2	100

ZCS 3

Conjunto edificado a reabilitar, sendo permitida a ampliação volumétrica dos edifícios existentes, que se destinam à instalação de uma unidade de hotelaria e serviços de restauração.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Estalagem.....	2	35	Toda a zona foi considerada como um único lote.

Artigo 3.º

Zona de expansão urbana

Esta zona será motivo de um plano de pormenor que definirá uma unidade arquitectónica a edificar. Até à aprovação desse plano de pormenor não será permitido proceder a qualquer demolição ou nova construção nessa zona.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Comércio.....	2	80	Toda a zona foi considerada como sendo um único lote.
Serviços.....	2	80	

Artigo 4.º

Zona portuária

ZP 1

Será permitida a construção de infra-estruturas de apoio, ou a adaptação dos espaços existentes à nova função prevista, podendo o traçado da planta de síntese ser sujeito a revisões com base em projectos técnicos específicos para o local.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem
Indústria.....	1	20

Artigo 5.º

Zona hoteleira

ZH

1 — O edifício destinado a hotel terá um piso a partir da cota do nível da entrada e poderá ter mais dois pisos abaixo da referida cota.
2 — Será permitida a construção de infra-estruturas de apoio, designadamente piscina, campos de ténis.

Índices urbanísticos

Tipologia	Número de pisos	Densidade de ocupação — Percentagem	Observação
Hotel.....	* 3	20	Número de pisos conforme especificado no n.º 1.

Artigo 6.º

Zona de lazer

Será permitida a construção de infra-estruturas de apoio às piscinas, sendo a sua arquitectura feita em materiais aligeirados, madeira ou perfis metálicos, por forma a permitir a sua fácil desmontagem ou transposição.

Artigo 7.º

Zona verde

ZV 1

Zona de enquadramento paisagístico, onde não é permitida qualquer construção.

ZV 2

Zona verde, destinada a parque urbano, objecto de estudo de pormenor específico, onde deverá ser integrado o posto de turismo.

Caracterização do zonamento — Áreas exteriores ao perímetro urbano

Zona turística/hoteleira

ZTH 2

Vasta zona localizada a norte da Tapada Grande, onde será permitida a construção de um campo de golfe (com 18 buracos) e uma unidade hoteleira constituída por habitações isoladas tendo um núcleo de servidão comum.

ZTH 3

Esta zona destina-se à instalação de um hipódromo e respectivas áreas de apoio para a prática de actividades recreativas relacionadas com o hipismo. Julga-se importante instalar este tipo de equipamento, uma vez que ele se enquadra perfeitamente na tradição cultural alentejana.

Neste sentido, considera-se a sua função mais de carácter turístico recreativo (ZTH 3), do que desportivo, como normalmente seria classificada.

Área verde natural**AVN 1 e AVN 2**

Áreas de vegetação natural, a densificar, com espécies arbustivas e arbóreas regionais, para protecção e enquadramento paisagístico da Tapada Grande e da Tapada Pequena.

Áreas agrícolas e Reserva Agrícola Nacional**AA 1**

Área que inclui a Reserva Agrícola Nacional, constituindo uma pequena mancha de terrenos situados a sul da localidade, no seguimento do vale da Tapada Grande, e que, pelas suas reduzidas dimensões, não permite obter proveitos económicos significativos para o desenvolvimento da actividade agrícola da Mina de São Domingos. Prevê-se, contudo, que possam ser instaladas nesta área pequenas unidades de produção hortícola e florícola, dados os óptimos recursos hídricos existentes.

AA 2

Área agrícola localizada a norte da localidade numa parcela limitada pela EN 265 e pela estrada municipal que liga Mina de São Domingos a Corte do Pinto, cuja capacidade produtiva do solo não é considerável, pelo que se prevê a sua localização para instalações pecuárias.

Não se considera viável o desenvolvimento de uma agricultura tradicional, pelo que se deverá implementar a denominada «agricultura de estufa».

ZA

Zona ribeirinha onde se prevê a instalação de equipamentos para as actividades relacionadas com a piscicultura e a aquicultura.

Estação de serviço automóvel

Foi localizada numa zona de fácil acessibilidade (na EN 265, numa das entradas da Mina de São Domingos), mas fora do perímetro urbano de modo a evitar efeitos nocivos na qualidade do ambiente dentro da localidade.

ETAR

Localizar-se-á junto à linha férrea, na antiga zona de exploração mineira.

Zonas industriais

Apesar desta região fronteiriça não possuir boas infra-estruturas de transportes nem uma significativa procura no mercado de produtos, ela contém potencialidades ainda por explorar como sejam: o mercado espanhol, o mercado da região algarvia, tomando a recuperação da navegabilidade do Guadiana, e a própria região alentejana em que esta zona se insere.

Neste sentido, a actividade industrial deverá ser implementada, prevenindo-se na antiga área de exploração mineira duas zonas específicas para a sua instalação.

Obviamente, as futuras indústrias deverão possuir condições de compatibilidade com a actividade turística, salvaguardar as áreas classificadas como imóveis de interesse público nos termos do Decreto-Lei n.º 181/70, de 28 de Abril, e não prejudicar a qualidade do ambiente natural.

Linha do caminho de ferro

Pese os enormes custos que importa, a reinstalação do caminho de ferro permitirá apoiar o desenvolvimento turístico e industrial referidos, ao mesmo tempo que se recupera um património extremamente importante como é a primeira linha de caminho de ferro construída em Portugal.

Parque de campismo

A localizar junto à povoação de Montes Altos, na margem da albufeira do Chança. O local indicado para a sua implantação pretende conciliar a vivência da paisagem e o usufruto da proximidade do núcleo urbano da Mina de São Domingos.

Regulamento específico — Áreas exteriores ao perímetro urbano**Artigo 1.º****Zona turístico-hoteleira****ZTH 2**

Serão permitidas nesta zona as seguintes construções:

Campo de golfe de 18 buracos, com área a definir em projecto técnico específico;

Uma unidade hoteleira com as seguintes características:

Área total — 75 000 m²;

Número de unidades habitacionais — 25;

Tipologia — T4;

Área do lote para cada unidade habitacional — 2000 m²;

Número de pisos — 1;

Densidade de ocupação — 30 %;

Área destinada para construções de serviço comum — 3000 m²;

Número de pisos para as construções de serviço comum — 1;

Área destinada a equipamentos lúdicos e recreativos comuns — 6000 m²;

Áreas destinadas a circulação periférica e zona verde envolvente — 16 000 m².

A implantação das construções obriga à existência de um projecto paisagístico e de estudo de impactes ambientais.

A reabilitação do edifício existente vulgarmente denominado «Casa da Ilha», para apoio de actividades relacionadas com a prática do golfe. Todas as obras de reabilitação devem respeitar integralmente a arquitectura do edifício, salvo no que concerne às obras de adaptação dos espaços interiores às novas soluções.

ZTH 3

Zona destinada à instalação do hipódromo, incluindo picadeiro, praça para exercícios e pista de obstáculos.

Artigo 2.º**Área verde natural****AVN 1 e AVN 2**

Não é permitida qualquer construção, excepto a construção de equipamentos de apoio às actividades desportivas e recreativas. As construções terão obrigatoriamente estruturas aligeiradas de madeira ou perfis metálicos, de fácil desmontagem ou transposição.

Artigo 3.º**Área agrícola e Reserva Agrícola Nacional**

Não é permitida qualquer construção, excepto aquelas que se relacionem com actividades agrícolas.

Artigo 4.º**Zonas industriais**

1 — As instalações industriais não podem, em qualquer caso, produzir fumos, ruídos ou cheiros que possam afectar ou poluir a qualidade do ambiente.

2 — Todas as unidades industriais deverão ter capacidade própria para garantir o tratamento, depósito ou transporte das suas águas residuais e detritos.

3 — Todas as construções, infra-estruturas e áreas mineiras classificadas que se encontrem dentro ou na proximidade das zonas industriais deverão ser protegidas e salvaguardadas, delimitando-se no seu entorno um perímetro de protecção.

Artigo 5.º**Parque de campismo**

1 — Capacidade de referência — 100 tendas.

2 — Deverá possuir estruturas de apoio próprias, designadamente restauração e mercado.

3 — A sua instalação só será permitida após a aprovação de um estudo de impacte ambiental específico pela Câmara Municipal de Mértola e outras entidades governamentais.

