



**Regulamento do Plano de Pormenor da
Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas
(republicação)**

CAPÍTULO I

Definição do Plano

Artigo 1.º

Âmbito

1 – O Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (PP9), do município de Grândola, é um plano municipal de ordenamento do território (PMOT) que abrange a totalidade da área de desenvolvimento turístico (ADT) da unidade de ordenamento (UNOR) 4 da faixa litoral (FL) do Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI) em cumprimento do estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto, no seu artigo 41.º, bem como da Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/96, que ratifica o Plano Director Municipal (PDM) de Grândola.

2 – A ADT da UNOR é uma área turística que se integra nas áreas urbanas da FL do PROTALI, correspondente à categoria de solo urbano e solo urbanizável.

3 – O Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas define, com minúcia, a tipologia de ocupação da ADT da UNOR 4 da FL de Grândola, estabelecendo a concepção do espaço urbano, e dispõe sobre usos do solo e condições gerais de edificação, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.

4 – Os limites da ADT da UNOR 4 estão definidos na planta de implantação à escala de 1:2000, que é parte integrante do Plano.



Artigo 2.º

Constituição

1 – O regime do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas, do município de Grândola, é constituído por este Regulamento e ainda pelas seguintes plantas e desenhos:

- a) Planta de implantação;
- b) Planta de condicionantes.

2 – O Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas é acompanhado pelos seguintes documentos, elaborados nos termos do disposto no artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e no artigo 3.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Planta de enquadramento;
- d) Programa de execução;
- e) Plano de financiamento;
- f) Planta da situação existente;
- g) Documento indicativo das informações prévias, licenciamentos, autorizações e comunicações prévias em vigor relativos a operações urbanísticas na área de intervenção do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas;
- h) Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- i) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;



- j) Estudos de caracterização de fachadas;
- k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- l) Relatório sobre recolha de dados acústicos, ou mapa de ruído, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- m) Peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial:
 - i) Planta do cadastro original;
 - ii) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - iii) Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
 - iv) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
 - v) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

3 – Os estudos de caracterização de fachadas a que se alude na alínea j) do n.º 1 apenas se aplicam ao núcleo B identificado na planta de implantação.

4 – Por via das regras de aplicação das leis no tempo, o relatório ambiental referido na alínea b) do número anterior apenas se reporta à avaliação ambiental da alteração do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas aprovada pela Assembleia Municipal de Grândola em [●] de 2009.

5 – As peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas, referidas na alínea m) do n.º 2, representam como realidade



actualmente existente a que ocorre à data da alteração do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas aprovada pela Assembleia Municipal de Grândola em [●] de 2009, uma vez que a versão originária do mesmo não tinha efeitos registais.

6 – Por a operação de transformação fundiária prevista não prever a realização de cedências para o domínio municipal, não é necessário incluir no conteúdo documental do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas a planta com as áreas de cedência para o domínio municipal e o quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva, a que aludem as alíneas e) e f) do n.º 3 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 3.º

Objectivos

Os grandes objectivos deste Plano são:

- a) Conformidade do carácter da proposta com as determinações do PROTALI e do PDM de Grândola, quer quanto aos parâmetros urbanísticos quer quanto à natureza predominante do uso do solo e da actividade económica estabelecidas por aqueles planos;
- b) Regulamentar a ocupação, uso e transformação do solo de modo a promover a sua adequação às potencialidades da área objecto do Plano;
- c) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores paisagísticos;
- d) Constituir o enquadramento dos subseqüentes projectos de loteamento;
- e) Servir de suporte à gestão do território.



Artigo 4.º

Conceitos e definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas, e sem prejuízo das definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, devem ser tidos em atenção os seguintes conceitos e definições:

- a) «Área bruta de construção (ABC)» – valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de:
 - i) Sótãos não habitáveis;
 - ii) Áreas em cave, destinadas exclusivamente a estacionamento;
 - iii) Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas, depósitos de água e central de bombagem, etc.);
 - iv) Terraços e varandas não cobertas;
 - v) Alpendres abertos, com área não superior ao equivalente a 15% da área bruta de construção do imóvel e um máximo de 50 m²;
 - vi) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- b) «Área de impermeabilização (AI)» – a área de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.;
- c) «Área total do terreno (AT)» – a área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;
- d) «Área urbanizável (AU)» – a área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais;



- e) «Camas turísticas» – capacidade do alojamento, em número de pessoas, proporcionado pelos empreendimentos turísticos;
- f) «Coeficiente de impermeabilização do solo (C/S)» – o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável.

CAPÍTULO II

Usos do solo

Artigo 5.º

Usos permitidos

1 – Na ADT da UNOR 4 são permitidos os seguintes usos:

1.1 – Empreendimentos turísticos (segundo a definição constante do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 4 de Julho):

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Apartamentos turísticos;
- d) Conjuntos turísticos (*resorts*);
- e) Parques de campismo e de caravanismo.

1.2 – (*Revogado.*)

1.3 – Moradias unifamiliares isoladas.

1.4 – Estabelecimentos de restauração e de bebidas (segundo o Decreto-Lei n.º 234/2007, de 19 de Junho), nomeadamente:

- a) Estabelecimentos de restauração;
- b) Estabelecimentos de bebidas;
- c) Estabelecimentos de restauração e de bebidas com dança;



d) Estabelecimentos de restauração e de bebidas mistos.

1.5 – Comércio.

1.6 – Serviços.

1.7 – Actividades desportivas.

1.8 – Actividades culturais e de espectáculos.

1.9 – Infra-estruturas urbanísticas.

1.10 – Instalações de apoio à manutenção das infra-estruturas, dos espaços públicos, das zonas verdes e recolha de lixos.

1.11 – Armazenamento e comércio de combustíveis.

1.12 – Acesso à praia.

1.13 – Espaços verdes equipados de utilização colectiva de natureza privada.

2 – Os usos permitidos em cada lote estão indicados no quadro síntese anexo à planta de implantação e a este Regulamento na coluna designada por uso, com referência específica a cada lote aí identificado.

3 – Na ADT da UNOR 4 não são permitidos outros usos além dos indicados no n.º 1 deste artigo.

4 – Não são autorizados depósitos de materiais, permanentes ou temporários, salvo os que forem indispensáveis ao exercício das actividades locais.

5 – O armazenamento de materiais de construção só é autorizado nos estaleiros de apoio às obras dentro dos limites da ADT desde que licenciados nos termos do n.º 6 deste artigo.

6 – Com o licenciamento de cada obra na ADT das Fontainhas deve ser fixada a dimensão e localização do respectivo estaleiro, de forma a reduzir ao mínimo o seu impacte negativo na paisagem e a minimizar a decorrente poluição ambiental, nomeadamente em lixo, entulho e ruído, devendo os projectos de loteamento e urbanização incluir nos respectivos regulamentos urbanísticos as regras de instalação,



funcionamento, horário, desmontagem e limpeza de obras e estaleiros que deles decorram nas condições aqui estipuladas:

- a) Os estaleiros deverão ser rodeados em todo o seu perímetro por tapume em chapas metálicas de cor verde-escura até altura mínima de 2 m, com um portão de acesso para veículos e peões. Sendo o controlo do acesso aos mesmos da responsabilidade do empreiteiro e do dono da obra;
- b) A obra só poderá ser iniciada após a integral montagem do tapume acima referido;
- c) Os trabalhos no exterior nas referidas obras desenvolver-se-ão de segunda-feira a sábado, inclusive, no seguinte horário:

Início quotidiano dos trabalhos - 7 horas e 30 minutos ou mais tarde;

Suspensão quotidiana dos trabalhos - 21 horas e 30 minutos ou mais cedo;

- d) Serão considerados trabalhos no interior nas referidas obras exclusivamente os que forem realizados no interior dos edifícios após o fecho de todos os vãos com a instalação de janelas e portas; o horário de trabalho das respectivas obras poderá ser prolongado até às 24 horas.

7 – Dentro dos usos indicados no n.º 1 deste artigo não serão autorizadas actividades que sejam poluentes ambientais, nomeadamente pelos níveis de ruído, cheiro ou efluentes não devidamente tratados de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 6.º

Loteamento

1 – O loteamento da ADT é o que se encontra indicado na planta de implantação deste Plano, devendo ser transposto para os projectos de loteamento que venham a ser apresentados pelos proprietários abrangidos pelos seus limites.

2 – As operações de loteamento subsequentes poderão agrupar dois ou mais lotes definidos neste Plano que sejam contíguos entre si, conservando o lote decorrente dessa agregação todas as características dos lotes agregados, nomeadamente os usos e os



polígonos de implantação indicados na planta de implantação e sendo atribuído ao lote resultante da agregação dos lotes o somatório dos valores dos parâmetros urbanísticos de cada um dos lotes agregados e indicados no respectivo quadro síntese.

3 – Designa-se por subloteamento a constituição de um conjunto de lotes que ocupam na sua totalidade a área de um ou mais lotes definidos por este Plano sem alterar a configuração e a implantação do seu perímetro.

4 – A marcação do loteamento no terreno, a ser feita subsequentemente à emissão dos respectivos alvarás de loteamento, deverá ser feita por marcos de betão armado de secção quadrada a implantar nos vértices definidores dos polígonos que configuram os lotes com a inscrição gravada em sub-relevo da sigla PP9 e do número do respectivo lote na sua face virada para o interior do mesmo.

5 – A divisão entre lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muretes de separação, não poderão estes possuir altura superior a 0,8 m relativamente ao nível natural do terreno.

Artigo 7.º

Servidões e condicionantes

1 – As condicionantes ao uso do solo constantes deste Plano de Pormenor são as seguintes e estão delimitadas na respectiva planta de condicionantes:

- a) Servidão rodoviária;
- b) Servidão da rede eléctrica de média tensão;
- c) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- d) Furos existentes.

2 – Servidão rodoviária - constitui servidão administrativa a faixa non aedificandi de 15 m para cada lado da estrada municipal de acesso ao parque de campismo para usos habitacionais e de 20 m para outros fins.



3 – Servidão da rede eléctrica de média tensão - na planta de condicionantes assinala-se a linha de média tensão existente, para fornecimento de energia eléctrica ao parque de campismo, cuja faixa de serviço é a disposta na legislação vigente.

4 – Condicionantes da REN - as áreas que integram a REN - cuja delimitação pela planta de condicionantes do PDM de Grândola é transposta para a planta de condicionantes deste Plano de Pormenor - terão as condicionantes estabelecidas no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, e demais legislação aplicável.

Artigo 8.º

Acessos às praias

1 - Praia Galé-Fontainhas - classificação POOC - III, equipada de uso condicionado:

1) Tipo geomorfológico - praia-arriba.

2) Acesso viário:

Actual - caminho municipal, não consolidado;

Proposta - manter consolidado.

3) Acesso pedonal:

Actual - caminho, não consolidado;

Proposta - criar, construir.

4) Estacionamento:

Actual - não consolidado;

Proposta - criar, consolidado:

250 lugares;

6250 m².

5) Utilização:

A) Capacidade física - 2500 utilizadores/dia;



B) Lotação máxima - 1500 utilizadores/dia.

6) Instalações:

A) Actual - um snack-bar sazonal com 30 m² na antepraia;

B) Proposta - um apoio de praia simples, sazonal, com 50 m² na praia.

2 – O acesso à praia da Galé-Fontainhas constitui no âmbito do POOC Sado-Sines uma UOPG, a n.º 2, que será objecto de um estudo específico a complementar este Plano de Pormenor.

Artigo 9.º

Parque de campismo

1 – O parque de campismo constitui o lote BT5 deste Plano como definido na planta de implantação e no quadro síntese da mesma que estabelece os respectivos parâmetros urbanísticos.

2 – O parque de campismo deve ter a classificação mínima de 3 estrelas, de acordo com o disposto na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de Novembro.

CAPÍTULO III

Edificabilidade

Artigo 10.º

Disposições gerais

A área objecto do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas constitui um espaço turístico da faixa litoral classificável como área urbanizável.



Artigo 11.º

Impermeabilização

1 – Os projectos de loteamento e as respectivas obras de urbanização e os projectos de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor não poderão ultrapassar nas suas propostas a área máxima de impermeabilização estabelecida para cada lote na respectiva coluna do quadro síntese da planta de implantação.

2 – A delimitação da área impermeabilizável de cada lote está indicada na planta de implantação deste Plano, com excepção dos lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas.

3 – A delimitação referida no número anterior poderá sofrer os ajustamentos que se revelem necessários e adequados quer no desenvolvimento dos projectos de arquitectura quer na respectiva implantação no terreno, sem prejuízo do estipulado no n.º 1 deste artigo. Esses ajustamentos têm sempre de cumprir as disposições deste Regulamento.

4 – Considera-se área impermeabilizável a área máxima que pode ser impermeabilizada de acordo com a definição do conceito de «área de impermeabilização» estabelecido no artigo 4.º, alínea b), deste Regulamento.

5 – As estruturas ligeiras (não impermeabilizantes do solo) das instalações de apoio das zonas verdes (artigo 5.º, n.º 1.10) serão montadas exclusivamente sobre pavimentos permeáveis.

Artigo 12.º

Implantação

1 – Os projectos de loteamento e as respectivas obras de urbanização e os projectos de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor não poderão ultrapassar nas suas propostas a área máxima de implantação estabelecida para cada lote na respectiva coluna do quadro síntese da planta de implantação.

2 – A delimitação da área de implantação de cada lote corresponde ao polígono de implantação definido na planta de implantação deste Plano, com excepção dos lotes a



que foi atribuído o uso de moradias unifamiliares isoladas para as quais a referida planta de implantação define expressamente a delimitação da área *non aedificandi* cujos parâmetros mínimos a respeitar estão definidos no número seguinte.

3 – A delimitação exacta da área *non aedificandi* dos lotes a que foi atribuído o uso de moradias unifamiliares isoladas deverá respeitar a distância mínima de 10 m a qualquer dos seus limites, sem prejuízo do estipulado nos n.ºs 2 e 4 deste artigo.

4 - Sem prejuízo do estipulado no n.º 3 deste artigo, o polígono de implantação não poderá ser alterado na sua configuração, podendo no entanto ser rodado ou trasladado até 10 m em qualquer direcção, se tal se revelar adequado ao desenvolvimento dos projectos de arquitectura.

5 – As estruturas ligeiras (não impermeabilizantes do solo) das instalações de apoio das zonas verdes (artigo 5.º, n.º 1.10) terão a implantação que melhor se adequar aos projectos de execução dos espaços verdes de utilização colectiva privados ou públicos, embora respeitando a posição aproximada definida na planta de implantação.

Artigo 13.º

Construção

1 – Os projectos de loteamento e as respectivas obras de urbanização e os projectos de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor não podem ultrapassar os valores máximos de ABC estabelecidos para cada lote na respectiva coluna do quadro síntese da planta de implantação.

2 – (*Revogado.*)

Artigo 14.º

Altura das fachadas

As alturas máximas das fachadas na ADT das Fontainhas são as seguintes:



- a) 8 m para estabelecimentos hoteleiros dos grupos de hotéis, hotéis-apartamentos, equipamentos turísticos e estalagens, desde que seja garantido o enquadramento paisagístico;
- b) 6,5 m para todas as restantes construções.

Artigo 15.º

Número de pisos

- 1 – Sem prejuízo do estabelecido no artigo 14.º deste Regulamento, o número máximo de pisos acima da cota de soleira para todas as construções é o que estiver indicado na respectiva coluna do quadro síntese da planta de implantação.
- 2 – Está autorizada a construção do número máximo de três pisos de cave.
- 3 – *(Revogado.)*
- 4 – *(Revogado.)*

CAPÍTULO IV

Caracterização das edificações

Artigo 16.º

Coberturas

- 1 – *(Revogado.)*
- 2 – A inclinação das coberturas não deverá ser inferior a 20º, mas poderá ser superior como indica o respectivo plano volumétrico.
- 3 – Em situações devidamente justificadas, quer no âmbito dos projectos de loteamento ou de arquitectura, apresentados em sede de desenvolvimento dos projectos subsequentes a este Plano, quer no âmbito da execução das operações urbanísticas, a inclinação das coberturas poderá ser inferior à estipulada no n.º 2 deste artigo.



- 4 – As coberturas que não sejam terraços ou açoteias serão sempre em telha cerâmica.
- 5 – Poderão ser aplicadas telhas com ventiladores incorporados na estrutura cerâmica da própria telha.
- 6 – O encontro das coberturas com as fachadas poderá ser feito por beirado, beiral duplo, cornija, platibanda, corta-fogo ou empena com capeamento em telha de canudo.
- 7 – Nas moradias unifamiliares isoladas poderão ser aplicadas uma ou mais de qualquer das soluções construtivas do remate das coberturas com as fachadas indicadas no n.º 6 *supra* e poderão também ser propostos planos volumétricos para as coberturas que melhor se adaptem à conformação do polígono de implantação adoptado no projecto de arquitectura.
- 8 – Nas coberturas do edifício da manutenção poderá ser utilizada telha do tipo marseilha com beiral projectado.

Artigo 17.º

Fachadas

- 1 – (*Revogado.*)
- 2 – A área edificável dos lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas está assinalada na planta de implantação.
- 3 – Os projectos de loteamento e de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor, quer nos regulamentos que integrem os respectivos alvarás de loteamento quer na concepção e traçado das fachadas das moradias unifamiliares isoladas, deverão respeitar as seguintes características gerais:
 - a) A configuração e volumetria dos edifícios habitacionais isolados deverá retomar tanto quanto possível o carácter da arquitectura rural tradicional alentejana;
 - b) Nos conjuntos edificados constituídos por unidades de diferentes volumetrias agregadas sequencialmente deverão ser adoptadas soluções de carácter urbano tradicional, combinando os modelos mais recorrentes no Alentejo;



- c) Os conjuntos edificados de maior volumetria onde fiquem instalados os equipamentos colectivos poderão remeter na volumetria e na caracterização das suas fachadas para os modelos de arquitectura das instalações agrícolas de mais apreciável dimensão da região do Alentejo;
- d) O traçado e tratamento das fachadas deverá ser tão simples e discreto quanto o é a arquitectura tradicional alentejana, quer nos materiais de revestimento, quer na cor, quer no desenho e suas proporções.

4 – A cor predominante das fachadas das moradias unifamiliares isoladas é preferencialmente o branco, podendo ser utilizadas faixas de cor ou pedra bujardada ou outro material em partes da fachada.

5 – As cores a utilizar nas faixas referidas no n.º 4 serão preferencialmente o azul, o ocre e o vermelho.

6 – A pedra a utilizar nas fachadas referida no n.º 4 anterior será preferencialmente bujardada, de natureza calcária e de cor branca, ocre ou cinzento claro.

7 – *(Revogado.)*

Artigo 18.º

Vãos

1 – *(Revogado.)*

2 – *(Revogado.)*

3 – *(Revogado.)*

4 – Os materiais utilizáveis no fabrico dos vãos deverão ter as seguintes características:

- a) Madeira na sua cor natural ou pintada;
- b) Alumínio termolacado;
- c) Plástico de cor impregnada ou termofolheada;
- d) Aço electrolacado;



5 – Os vãos terão preferencialmente as seguintes cores, sem prejuízo de outras devidamente enquadradas no projecto de arquitectura:

- a) Cor natural da madeira em caixilhos e aros;
- b) Branco nos caixilhos;
- c) Verde ou vermelho escuros nos aros, qualquer que seja a eventual cor aplicada nos elementos da fachada que poderão ser coloridos.

Artigo 19.º

Espaços exteriores

1 - As áreas impermeabilizáveis fora do perímetro do polígono de implantação são as indicadas na planta de implantação, não podendo a sua quantificação adicionada à área de implantação da construção ser superior à área máxima de impermeabilização estipulada no quadro síntese daquela planta.

2 – As áreas verdes de cada lote e o tipo de tratamento paisagístico que lhes é estipulado estão definidos na planta de implantação, em conformidade com as regras estabelecidas no Capítulo V, «Paisagismo», deste Regulamento.

3 – Os materiais a utilizar em pelo menos 80% da área impermeabilizável dos projectos de espaços exteriores dos lotes serão preferencialmente os seguintes, e sem prejuízo da utilização de outros materiais com origem em processos de reciclagem:

- a) Pavimentos - ladrilhos de pedra, saibro, madeira, tijoleira rústica, placas de cimento branco, calçada portuguesa, calçada de cubos;
- b) Lancis - pedra ou betão;
- c) Arruamentos e estacionamento - calçada de cubos, placas de betão em grelha;
- d) Muretes - pedra solta, alvenaria de tijolo rebocada e pintada, tijolo de burro, vedação em madeira à cor ou pintada;
- e) Portões e cancelas - madeira à cor natural ou pintada, ferro pintado a verde escuro, alumínio termolacado branco ou verde escuro;



- f) Vedações - poderão ser em chapas metálicas lacadas a verde escuro ou rede metálica plastificada em verde escuro se cumprirem o estipulado no capítulo V deste Regulamento.

4 – Os muretes não poderão ter altura média superior a 0,80 m.

CAPÍTULO V

Paisagismo

Artigo 20.º

(Revogado.)

Artigo 21.º

(Revogado.)

Artigo 22.º

Espécies vegetais predominantes

As espécies a utilizar deverão, em percentagem superior a 80%, pertencer à vegetação própria da paisagem rural e urbana da costa alentejana, devendo especificamente ser seleccionadas entre quaisquer das seguintes:

a) Árvores:

Sobreiro (*Quercus suber*);

Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

Azinheira (*Quercus illex*);

Carvalho-cerquinho (*Quercus faginea*);

Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);

Zambujeiro (*Olea europea var. sylvestris*);

Catapereiro (*Pyrus communis*);



Medronheiro (*Arbutus unedo*);
Ameieiro (*Ainus glutinosa*);
Araucária (*Araucaria sp.*);
Oliveira-do-paraíso (*Eleagnus angustifolia*);
Casuarina (*Casuarina sp.*);
Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);
Robinia (*Robinia pseudoacacea*);
Acer negundo;
Figueira (*Ficus carica*);
Amendoeira, ameixeira, pessegueiro, ameixeira-de-flor (*Prunus sp.*);

b) Arbustos:

Aroeira (*Pistacea lentiscus*);
Carrasco (*Quercus coccifera*);
Zimbro (*Juniperus oxycedrus*);
Sanguinho-das-sebes (*Rhamus alaternus*);
Lentisco (*Phillyrea angustifolia*);
Giesteira (*Cytisus sp.*);
Loendro (*Nerium oleander*);
Madressilva (*Lonicera etrusca*);
Gilbardeira (*Ruscus aculeatus*);
Rosa (*Rosa sempervirens*);
Vinca (*Vinca difformis*);
Estevas (*Cistus sp.*);
Salgadeira (*Atriplex halimus*);
Rosmaninho (*Lavandula sp.*);
Murta (*Myrtus communis*);
Tamargueira (*Tamarix gallica*);
Folhado (*Vibumum tinus*);
Pascoinhas (*Coronilla glauca*);

c) Da mata ribeirinha:

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);



Ulmeiro (*Ulmus* sp.);
Choupo (*Populus* sp.);
Salgueiro-branco (*Salix alba*);
Salgueiro-frágil (*Salix fragilis*);
Amieiro (*Ainus glutinosa*);
Bordo (*Acer pseudoplatanus*).

Artigo 23.º

Rede viária e pedonal

1 – As árvores de enquadramento dos arruamentos deverão dispor-se e respeitar um dos seguintes compassos:

- a) No núcleo A os alinhamentos arbóreos serão agrupados em conjuntos de duas a seis árvores com o compasso de 8 m entre cada árvore e com espaço de cerca de 18 m entre cada grupo;
- b) No núcleo B os alinhamentos arbóreos terão o compasso de 6 m a 9 m, em proporção do diâmetro da sua copa em fase de árvore adulta.

2 – Os caminhos pedonais deverão, sempre que adequado, respeitar os traçados apresentados na planta de implantação aferidos de acordo com os levantamentos topográficos, com os parâmetros da segurança do campo de golfe e da vegetação existente.

3 – Os pavimentos a utilizar nos circuitos pedonais deverão ser permeáveis ou semipermeáveis, conforme o declive, e deverão permitir a circulação em bicicleta.

Artigo 24.º

Delimitação dos lotes

1 – Os lotes serão delimitados por sebes, podendo admitir-se a vedação por meio de rede, desde que totalmente envolvida por vegetação do tipo da descrita no artigo 22.º.



2 – Para os aldeamentos e lotes, para além do regulamentado, deverá a plantação nos seus limites ser escolhida, exclusivamente, entre as plantas constantes da lista do artigo 22.º.

Artigo 25.º

Leitos e margens dos veios húmidos

A distribuição das espécies deve respeitar em absoluto as condições fisiográficas criadas; assim: os leitos e margens dos veios húmidos a criar serão sempre revestidos por espécies vegetais, arbóreas ou não, próprias das galerias de caducifolias; os cabeços ou colinas e suas lombas serão sempre revistas por espécies vegetais da formação do pinhal manso.

Artigo 26.º

Condicionantes dos arranjos paisagísticos

1 – Reservam-se os pontos de relevo mais notável, onde serão de admitir projectos especiais a apresentar por iniciativa dos proprietários dos lotes ou por solicitação da Câmara.

2 – Todas as encostas não aptas à habitação e aos serviços, e aquelas que forem entretanto destruídas por força de escavações e dos aterros indispensáveis para a execução do Plano, serão revestidas com vegetação conveniente, imediatamente após a obra de terraplanagem e modelação de terreno e de deposição da camada de terra viva.

3 – Entende-se por vegetação conveniente, nos termos do n.º 2 deste artigo, aquela que, de entre as espécies indicadas no artigo 22.º, pelas características de enraizamento das plantas pode favorecer a fixação da referida terra vegetal.

4 – Nos lotes a área regada será apenas um terço da área não impermeabilizada (designada no quadro síntese como verde) a qual corresponde à área verde remanescente calculada pela dedução à área de cada lote da respectiva área máxima de impermeabilização.



Artigo 27.º

Golfes

1 – Nos lotes do golfe o revestimento terá em conta as condições e regras próprias do jogo, mas deverá sujeitar-se ao regulamento geral, nomeadamente no que respeita à escolha de espécies de acordo com a sua posição no terreno. É permitida a introdução de plantas exóticas com carácter pontual.

2 – É obrigatória a apresentação de estudos de impacte ambiental como condição para a sua apreciação técnica.

3 – O licenciamento da construção dos campos de golfe está sujeito à apresentação do respectivo projecto de execução, aplicando-se na sua apreciação os artigos 20.º a 26.º deste Regulamento, inclusive.

4 – O projecto de execução de campo de golfe deverá respeitar os seguintes critérios:

- a) O sistema automático de rega a aplicar no campo de golfe restringe-se unicamente aos *greens* e *fairways* a construir;
- b) Devem moderar-se quanto possível as dotações de rega, evitando grandes perdas por infiltração/evaporação;
- c) Deverão projectar-se e gerir-se em plena conjugação os sistemas rega/drenagem, de forma a reduzir ao máximo as perdas de água;
- d) As águas lixiviantes do campo de golfe, depois de drenadas e eventualmente armazenadas temporariamente, deverão ser recirculadas podendo então ser reutilizadas nas águas de rega;
- e) Deverá ser projectado um adequado sistema de drenagem das águas lixiviadas do campo de golfe, minimizando desse modo o risco de contaminação das águas subterrâneas;



- f) As zonas preferenciais de infiltração de lixiviados do campo de golfe, como sejam os lagos artificiais, deverão ser rigorosamente impermeabilizadas por meio de geomembranas adequadas;
- g) As valas de drenagem de lixiviados deverão ser, também elas, devidamente impermeabilizadas de forma a minimizar a infiltração no solo;
- h) Sem prejuízo no n.º 1 deste artigo e dos artigos 22.º, 24.º, 25.º e 26.º, deverão ser utilizadas espécies vegetais autóctones, edafo-climaticamente adaptadas, para a construção dos *greens*, *fairways* e *roughs*. Serão dessa forma reduzidas substancialmente as necessidades de água de rega, nutrientes e outras operações de manutenção com impacte sobre o sistema hídrico;
- i) A preparação do solo para a implantação do campo de golfe deverá ter em conta o enriquecimento da sua componente orgânica (e. g. através da aplicação de fertilizante orgânico), por forma a conferir-lhe maior capacidade de adsorção, depuração e retenção da água;
- j) Recomenda-se a adopção de cuidados especiais na escolha e aplicação de fertilizantes e pesticidas, preferindo os menos susceptíveis à lixiviação, os pesticidas com maior rapidez de degradação e menor grau de toxicidade. Relativamente aos fertilizantes, eles deverão ser reportados por várias aplicações, por forma a melhorar a sua eficácia e a minimizar as perdas por infiltração.

Artigo 28.º

Domínio hídrico

1 – As águas pluviais deverão ter o encaminhamento adequado, tendo em conta a natureza das mesmas.

2 – A ADT deverá dispor de pelo menos uma ETAR; a descarga das águas residuais provenientes da ETAR deve dar cumprimento ao estabelecido na legislação em vigor.



Artigo 29.º

Regulamentos urbanísticos dos projectos de loteamento

1 – Os projectos de loteamento das propriedades abrangidas por este Plano deverão transcrever as disposições deste Regulamento para os respectivos regulamentos urbanísticos, os quais deverão integrar os alvarás de loteamento.

2 – Os referidos regulamentos urbanísticos dos alvarás de loteamento subsequentes a este Plano deverão dispor em detalhe sobre tipologias combinatórias das volumetrias de implantação e de coberturas de moradias unifamiliares isoladas, segundo os critérios estabelecidos no n.º 3 do artigo 17.º deste Regulamento, nomeadamente quanto a:

- a) Tipologias de polígonos de implantação;
- b) Articulação volumétrica dos pisos quando forem projectados dois pisos acima do solo;
- c) Articulação volumétrica das águas de cobertura;
- d) Acessos dos lotes e estacionamento, interior e exterior;
- e) Delimitação das áreas impermeabilizadas exteriores ao polígono de implantação;
- f) Materiais de vedações e arranjos exteriores, incluindo portões;
- g) Solução tipo para instalação de contadores, caixas de correio e contentor individual do lixo em posição adjacente ao acesso ao lote.