



**REGULAMENTO
DO LOTEAMENTO DO
CLUBE DE CAMPO DE SANTO ESTÊVÃO**

PREÂMBULO

- 1 - O loteamento do **CLUBE DE CAMPO DE SANTO ESTÊVÃO**, doravante designado por **EMPREENDIMENTO**, sito na freguesia de Stº Estêvão, Concelho de Benavente, é um **EMPREENDIMENTO TURÍSTICO - HABITACIONAL** que, na sua vertente turística, integra, como Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos, um hotel, uma estalagem e dois aldeamentos turísticos e, como Equipamentos ou Meios de Animação Turística Desportiva, um campo de golfe, um clube hípico, um clube de ténis, um clube de convívio e uma albufeira, a cujos utentes se pretende assegurar o mais elevado padrão de qualidade de vida, quer sejam proprietários quer sejam seus hóspedes e visitantes, quer, ainda, sejam simples e mais fugazes utentes dos diversos equipamentos e meios de animação turística desportiva atrás mencionados.
- 2 - Este conjunto de Estabelecimentos e Equipamentos Hoteleiros, Turísticos e de Animação Turística Desportiva foi projectado para servir toda uma região envolvente que, actualmente, se encontra altamente carenciada deste tipo de Estabelecimentos e Equipamentos e, por isso, pode vir a tornar-se uma importante fonte de receitas e de animação para o Concelho de Benavente.
- 3 - O elevado padrão de qualidade de vida exigido passa igualmente pela segurança do **EMPREENDIMENTO** e pela sua correcta utilização e fruição por parte dos futuros proprietários e utentes de toda a área do mesmo.
- 4 - Com este regulamento pretendem-se estabelecer normas que garantam o desenvolvimento harmonioso do **EMPREENDIMENTO** e permitam aos futuros proprietários ver o seu património gradualmente valorizado.
- 5 - À Sociedade promotora do **EMPREENDIMENTO**, **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DA HERDADE DA AROEIRA, S.A.**, doravante designada por **PROMOTORA**, ou a quem a mesma indicar caberá verificar - previamente ao respectivo licenciamento pela Câmara Municipal de Benavente - se as plantas e projectos de todas as edificações e respectivos arranjos exteriores estão em conformidade com este Regulamento.



DEFINIÇÕES

Para efeitos deste Regulamento devem ter-se em conta as seguintes definições:

1 - COTA DE SOLEIRA

Cota de soleira é a distância medida na vertical entre a face superior da soleira da porta principal de um edifício e a cota do terreno adjacente.

2 - PÉ - DIREITO

Entende-se por pé-direito a diferença de cota entre a face superior da laje do pavimento de um andar e a face inferior da laje do piso imediatamente superior.

3 - CÉRCEA

Entende-se por cércea a altura máxima do edifício medida na vertical (fachada) entre a cota do terreno adjacente e o beirado da cobertura.

4 - ARRUAMENTO DE SERVIÇO

Arruamento de serviço é o arruamento através do qual é assegurado o acesso a um lote.

5 - ÁREAS DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO (APE)

Entende-se por áreas de protecção e enquadramento, também designadas por A.P.E., as áreas onde as espécies florísticas não necessitam de rega para a sua manutenção e desenvolvimento.

6 - ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO (CAS)

O Índice de Implantação ou Índice de Afectação do Solo é o quociente entre a área de implantação dos edifícios e a área total da parcela de terreno ou lote em que os mesmos se inscrevem.

7 - ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (COS)

O Índice de Construção ou Índice de Capacidade Construtiva é o quociente entre a área bruta de construção dos edifícios e a área total do lote em que os mesmos se inscrevem.



TEMA I REGULAMENTAÇÃO URBANÍSTICA

Artº 1º - Objecto

O presente regulamento aplica-se a todos os lotes que constituem o loteamento do EMPREENDIMENTO, cuja área global é de 4.405.250 metros quadrados.

Artº 2º - Área e ocupação dos lotes

As áreas dos lotes serão rigorosamente respeitadas pelos seus futuros proprietários e a sua ocupação não poderá ser diferente da prevista neste regulamento.

Artº 3º - Tipo de lotes

Os lotes são do tipo habitacional, de equipamento turístico, de animação turística desportiva, de equipamento geral e de equipamento social.

1 - São lotes habitacionais os que se destinam a:

- a) - Moradias unifamiliares (do tipo rural, urbano-rural e urbano)
- b) - Habitação colectiva
- c) - Residências de pessoal fixo

2 - São lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos os que se destinam a:

- a) - Hotel
- b) - Estalagem
- c) - Aldeamentos turísticos

3 - São lotes de Equipamentos de Animação Turística Desportiva os que se destinam a:

- a) - Clube de Golfe
- b) - Clube Hípico
- c) - Clube de Ténis
- d) - Clube de Convívio (Clube de Santo Estêvão)
- e) - Albufeira

4 - São lotes de Equipamento Geral os que se destinam a:

- a) - Zona desportiva informal
- b) - Zona comercial



- c) - Posto de abastecimento de combustíveis
- d) - Zonas técnicas
- e) - Recepção
- f) - Apoio às duas zonas de moradias unifamiliares de tipo urbano (ZLP)
- g)- Zona desportiva

5 - São lotes de Equipamento Social os que se destinam a:

- a) - Capela
- b) - Posto médico
- c) - Equipamento escolar

Artº 4º - Índices

Este regulamento irá fixar, por tipo de lote, dois índices:

- **Índice de implantação**, doravante designado por CAS, pela aplicação do qual se determina a área máxima de implantação das edificações no lote;
- **Índice de construção**, doravante designado por COS, pela aplicação do qual se determina a área total máxima de construção no lote.

Ambos fixam áreas máximas que em caso algum poderão ser ultrapassadas.

Artº 5º - Alinhamento e afastamentos

Este regulamento define, por tipo de lote, as normas de alinhamento e os afastamentos mínimos dos edifícios às extremas dos lotes. Com excepção dos casos previstos neste regulamento, é interdita qualquer construção nas zonas de afastamento aos limites dos lotes.

Artº 6º - Estacionamento

Neste regulamento está previsto o estacionamento nos diversos tipos de lotes. O estacionamento ao longo dos arruamentos será sistematicamente proibido, excepto nas bolsas de estacionamento expressamente preparadas ao longo das vias.

Para esse efeito, nas vias principais e secundárias serão distribuídas bolsas de estacionamento.

Artº 7º - Implantação das Construções nos Lotes Habitacionais

Atendendo à especificidade do loteamento, nomeadamente no que diz respeito à preservação do coberto vegetal arbóreo, aos acidentes do terreno, à tipologia das



construções a edificar e à qualidade ambiental que se pretende garantir para o conjunto, na implantação dos edifícios entende-se deverem fixar-se, sempre que seja caso disso, não só afastamentos mínimos normais às extremas – que são indicados tanto nas peças desenhadas como nas escritas – mas também afastamentos mínimos absolutos que devem ser respeitados em casos especiais devidamente justificados e são apenas referidos nas peças escritas.

Assim, os afastamentos mínimos normais e absolutos a respeitar na implantação das edificações são os seguintes:

a) - Do Tipo Rural

Afastamento mínimo normal a qualquer das extremas: 20 m

Afastamento mínimo absoluto a qualquer das extremas: 20 m

b) - Do Tipo Urbano - Rural

Afastamento mínimo normal às extremas:

- Frente: 10 m;
- Laterais: 10 m;
- Traseiras: 20 m.

Afastamento mínimo absoluto às extremas:

- Frente: 5 m;
- Laterais: 5 m;
- Traseiras: 10 m.

c) - Do Tipo Urbano

Afastamento mínimo normal às extremas:

- Frente: 5 m;
- Laterais: 5 m, não se impedindo, todavia, a possibilidade de geminação de edifícios, desde que seja através do corpo das garagens;
- Traseiras: 10 m.

Afastamento mínimo absoluto às extremas:

- Frente: 5 m;
- Laterais: 5 m, não se impedindo, todavia, a possibilidade de geminação de edifícios, desde que seja através do corpo das garagens;
- Traseiras: 5 m.

d) - Do Tipo Habitação Colectiva

Construção em banda com afastamento de 3 m em relação ao lancil do passeio.



e) - Do Tipo Residência de Pessoal Fixo

Construção em banda com os seguintes afastamentos:

- Frente: 3 m;
- Traseiras: 5 m.

Obs: Sempre que em peça desenhada seja cotado um afastamento normal dispar do valor que consta da peça escrita, prevalece a cota que consta da peça desenhada.

Artº 8º - Áreas, Índices de Implantação e Construção, Cérceas, Nº de Pisos e Pés-Direitos dos Lotes de Tipo Habitacional

- 1 - O número máximo de pisos admitido para os lotes do tipo habitacional é de dois.
- 2 - Nos lotes do tipo rural e urbano - rural o 2º piso não poderá ter uma área superior a dois terços da área do 1º piso.
- 3 - Indicam-se seguidamente as áreas, cérceas e pés-direitos dos diferentes tipos de lotes (as áreas e índices de implantação e construção de cada lote constam do QUADRO DE LOTEAMENTO):

a) - Tipo Rural

- Área: lotes com área superior a 1 Ha.
- Cércea: 6,6 m.
- Pé-direito: 3,0 m por piso.

b) - Tipo Urbano - Rural

- Área: lotes com área entre 2.000 e 2.600 m².
- Cércea: 6,2 m.
- Pé-direito: 2,8 m por piso.

c) - Tipo Urbano

- Área: lotes com área entre 1.000 e 1.300 m².
- Cércea: 6,0 m.
- Pé-direito: 2,7 m por piso.

d) - Tipo Habitação Colectiva

- Área: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: 5,8 m.
- Pé-direito: 2,6 m por piso.



e) - Tipo Residência de Pessoal Fixo

- Área: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: 5,4 m.
- Pé-direito: 2,4 m por piso.

4 - Desde que a cércea não seja ultrapassada, os pés direitos podem ser pontualmente superiores a um pé direito até ao máximo de 2 pés direitos.

Artº 9º - Estacionamento dos Lotes de Tipo Habitacional

No interior dos lotes do tipo habitacional será previsto obrigatoriamente o estacionamento para as seguintes quantidades de veículos, a coberto e a descoberto:

a) - Tipo Rural

- Coberto - 2 veículos
- Descoberto - 4 veículos

b) - Tipo Urbano - Rural

- Coberto - 1 veículo
- Descoberto - 3 veículos

c) - Tipo Urbano

- Coberto - 1 veículo
- Descoberto - 1 veículo

d) - Tipo Habitação Colectiva

Está previsto o estacionamento de veículos no interior do lote, totalizando 1 veículo por fogo.

e) - Tipo Residência de Pessoal Fixo

Está previsto o estacionamento de 1 veículo no interior do lote.

Artº 10º - Implantação das Construções nos Lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos

Os afastamentos mínimos a respeitar na implantação das edificações são os seguintes:

a) - Hotel

- Afastamento mínimo às extremas- 20 m



b) - Estalagem

Afastamento mínimo às extremas- 20 m

c) - Aldeamentos Turísticos

Afastamento mínimo às extremas - 10 m

Artº 11º - Áreas, Índices de Implantação e Construção, Cérceas, Nº de Pisos e Pés-Direitos nos Lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos

- 1 - O número máximo de pisos admitido para os lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos é de dois, com exceção do Hotel que poderá ter 3 pisos.
- 2 - Indicam-se seguidamente as áreas, índices de implantação e construção, cérceas e pés-direitos dos lotes dos Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos:

a) - Hotel

- **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- **Cércea:** 11,3 m.
- **Pé-direito:** 3,5 m por piso.

b) - Estalagem

- **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- **Cércea:** 7,0 m.
- **Pé-direito:** 3,2 m por piso.

N.B.: Nos Apartamentos da Estalagem a cércea máxima é de um piso e o pé direito máximo de 3,2 m.

c) - Aldeamentos turísticos

- **Áreas, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- **Cércea:** 6,6 m.
- **Pé-direito:** 3,0 m por piso.

Nota: Número máximo de camas por Aldeamento = 310
Densidade máxima de habitantes por Ha = 100

- 3 - Desde que a cércea não seja ultrapassada, os pés direitos podem ser pontualmente superiores a um pé direito até ao máximo de 2 pés direitos.

Artº 12º - Estacionamento nos lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos

No interior dos lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos é obrigatório prever 25 m² de parqueamento por cada 100 m² de área bruta de construção.



Artº 13º - Implantação das Construções nos Lotes de Equipamentos de Animação Turística e Desportiva

Os afastamentos mínimos a respeitar na implantação das edificações são os seguintes:

- a) - **Clube de Golfe**
Afastamento mínimo às extremas - 20 m
- b) - **Clube Hípico**
Afastamento mínimo às extremas - 20 m
- c) - **Clube de Tênis**
Afastamento mínimo às extremas - 20 m
- d) - **Clube de Convívio (Clube de Santo Estêvão)**
Afastamento mínimo às extremas - 20 m

Artº 14º - Áreas, Índices de Implantação e Construção, Cérceas, Nº de Pisos e Pé-direitos dos Lotes de Equipamentos ou Meios de Animação Turística e Desportiva

- 1 - O número máximo de pisos admitido para os lotes de Equipamentos de Animação Turística Desportiva é de um, com exceção do Clube de Convívio (Clube de Santo Estêvão) que poderá ter dois pisos.
- 2 - Indicam-se seguidamente as áreas, índices de implantação e construção, cérceas e pé-direitos dos lotes de Equipamentos de Animação Turística Desportiva:

- a) - **Clube de Golf**
 - **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
 - **Cércea:** 4,1 m.
 - **Pé-direito:** 3,5 m por piso.
- b) - **Clube Hípico**
 - **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
 - **Cércea:** 6,0 m nos picadeiros cobertos e 3,2 m nas restantes edificações.
 - **Pé-Direito:** 5,4 m por piso nos picadeiros cobertos e 2,8 m por piso nas restantes edificações.
- c) - **Clube de Tênis**
 - **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
 - **Cércea:** 6,0 m nos campos cobertos e 3,6 m nas restantes edificações.
 - **Pé-Direito:** 5,4 m por piso nos campos cobertos e 3,2 m por piso nas restantes edificações.

d) - Clube de Convívio (Clube de Santo Estêvão)

- **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- **Cércea:** 6,0 m.
- **Pé-direito:** 5,4 m para um piso ou 3,2 m para os restantes casos.

e) - Albufeira

- **Área:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.

3 - Dêsde que a cércea não seja ultrapassada, os pés direitos podem ser pontualmente superiores a um pé direito até ao máximo de 2 pés direitos.

Artº 15º - Estacionamento nos Lotes de Equipamentos de Animação Turística Desportiva

No lote da Albufeira não está previsto qualquer estacionamento. Nos restantes lotes de Equipamentos de Animação Turística Desportiva, conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.

Artº 16º - Implantação das Construções nos Lotes de Equipamento Geral

Os afastamentos mínimos a respeitar na implantação das edificações são os seguintes:

a) - Zona Desportiva Informal

Afastamento mínimo às extremas- 5 m

b) - Lote da Zona Comercial

Afastamento mínimo às extremas- 20 m

c) - Posto de Abastecimento de Combustíveis

Afastamento mínimo às extremas- 3 m

d) - Zona Técnica

Afastamento mínimo às extremas- 10 m

Nota: Nos restantes lotes técnicos - **furos, depósito de água, depósito de gás, E.T.A.R. e postos de transformação** - os afastamentos serão os que cada projecto da especialidade indicar em obediência aos respectivos regulamentos de segurança.

e) - Recepção

Afastamento mínimo das construções às extremas – 5 m.

As empenas laterais da construção são coincidentes com as extremas.

f) - Apoio às duas zonas de moradias unifamiliares do Tipo Urbano

Afastamento mínimo às extremas- 10 m

g) - Zona Desportiva

Afastamento mínimo às extremas- 10 m

Artº 17º - Áreas, Índices de Implantação e Construção, Cérceas, Nº de Pisos e Pés-Direitos nos Lotes de Equipamento Geral

- 1 - O número máximo de pisos admitido para este tipo de lotes é um. Exceptuam-se os edifícios já construídos no lote da zona comercial onde o nº de pisos é o existente.
- 2 - Indicam-se seguidamente as áreas, índices de construção, cérceas e pés-direitos deste tipo de lotes:

a) - Zona Desportiva Informal

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: 3,4 m.
- Pé-direito: 3,0 m.

b) - Lote da Zona Comercial

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: A existente para os edifícios já construídos e 3,7 m para os edifícios novos.
- Pé-direito: O existente para os edifícios já construídos e 3,5 m para os edifícios novos.

c) - Posto de Abastecimento de Combustíveis

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea :3,6 m.
- Pé-direito :3,2 m.

d)- Zonas Técnicas

d.1)-Zona Técnica e E.T.A.R.

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: 6,0 m em pavilhão e 3,2 m noutras construções.
- Pé-direito: 5,4 m em pavilhão e 2,6 m noutras construções.

d.2)-Restantes lotes técnicos - furos, depósitos de água, depósitos de gás e postos de transformação

Os índices, cérceas e pés-direitos serão os que forem definidos em projecto da especialidade, obedecendo aos respectivos regulamentos de segurança.

e) - Recepção

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: 3,4 m.
- Pé-direito: 3,0 m.

f) - Apoio às Duas Zonas de Moradias Unifamiliares do Tipo Urbano (ZLP)

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea: 3,4 m.
- Pé-direito: 3,0 m.

g) - Zona Desportiva

- Área, CAS e COS: conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.
- Cércea :6,0 m em pavilhões e 3,4 m por piso noutras construções.
- Pé-direito: 5,4 m em pavilhões e 3,0 m por piso noutras construções.

Artº 18º - Estacionamento nos Lotes de Equipamento Geral

Conforme indicado no QUADRO DE LOTEAMENTO.

Artº 19º - Implantação das Construções nos Lotes de Equipamento Social

a) - Capela

Afastamento mínimo às extremas- 5 m

b) - Posto Médico

Afastamento mínimo às extremas- 5 m

c) - Equipamento Escolar

Ocupação dos lotes a definir pelo Ministério da Tutela ou Câmara Municipal de Benavente.

Artº 20º - Áreas, Índices de Implantação e Construção, Cérceas, Nº de Pisos e Pés-Direitos nos Lotes de Equipamento Social

- 1 - O número de pisos neste tipo de lotes é de um. Exceptuam-se os lotes de Equipamento Escolar, cujo número de pisos será estabelecido posteriormente pelo Ministério da Tutela ou pela Câmara Municipal de Benavente.



2 - Áreas, índices de construção, cêrceas e pés-direitos:

a) - Capela

- **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.

- **Cêrcea:** 5,8 m.

- **Pé-direito:** 5,4 m.

b) - Posto Médico

- **Área, CAS e COS:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.

- **Cêrcea:** 3,6 m.

- **Pé-direito:** 3,2 m.

c) - Equipamento Escolar

- **Área E.B. 1,2,3 e Escola Infantil:** conforme QUADRO DE LOTEAMENTO.

- **Índices, Cêrceas e Pés-direitos:** Serão fixados oportunamente pelo Ministério da Tutela ou pela Câmara Municipal de Benavente.

Artº 21º - Estacionamento nos Lotes de Equipamento Social

Nêste tipo de lotes prevê-se um estacionamento para cada 15 m² de área coberta construída. Exceptuam-se os lotes de equipamento escolar cujos lugares de estacionamento serão fixados oportunamente pelo Ministério da Tutela ou pela Câmara Municipal de Benavente.

**TEMA II
TRAMITAÇÃO DE PROJECTOS**

Artº 22º - Tramitação de projectos

1 - Todos os projectos de construção, alteração, ampliação, reparação ou conservação na área do EMPREENDIMENTO deverão ser previamente apreciados pela PROMOTORA, ou por quem esta indicar, antes de serem submetidos à aprovação da Câmara Municipal de Benavente.

2 - Qualquer situação de excepção ao Regulamento, com exclusão de tudo quanto respeite a parâmetros urbanísticos, deverá do mesmo modo ser previamente submetida à apreciação da PROMOTORA, ou de quem esta indicar, sob a forma de informação prévia, composta no mínimo por uma Memória Descritiva e Justificativa devidamente fundamentada e por elementos desenhados que elucidem volumetricamente o que se pretende e permitam a emissão de parecer que habilite a Câmara Municipal a tomar uma decisão.

Artº 23º - Padrão de qualidade em projectos

Nos projectos a desenvolver deverão os arquitectos procurar um elevado padrão de qualidade que, pelas suas características e ritmos, se aproximem da imagem da

arquitectura tradicional da zona envolvente, de forma a garantir qualidade e harmonia arquitectónicas e ambientais neste loteamento. Os projectistas deverão evitar o uso incorrecto de materiais ou formas.

TEMA III

FRACCIONAMENTO/EMPARCELAMENTO E REGRAS CONSTRUTIVAS

Artº 24º - Regras e materiais

Todos os projectos a executar no EMPREENDIMENTO terão de obedecer ao conjunto de regras e às disposições sobre materiais que se discriminam neste regulamento.

Artº 25º - Processos construtivos

Recomenda-se a utilização de processos construtivos tradicionais. No entanto, este regulamento não estabelece nenhum processo construtivo obrigatório ou especialmente recomendado.

Artº 26º - Elementos exteriores à construção

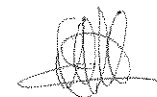
Quaisquer elementos exteriores à construção, tais como aparelhos de ar condicionado, antenas tradicionais e parabólicas, geradores de energia eólica, painéis de aquecimento solar e outros equipamentos deverão ficar resguardados por forma a evitar a sua visualização do exterior do lote.

Artº 27º - Topografia dos lotes

Não será permitida alteração significativa da topografia original do interior dos lotes.

Artº 28º - Cota de soleira

A cota de soleira não poderá ser superior a 0,4 m medidos a partir da cota do terreno nesse local.



Artº 29º - Cérceas

Para efeito de cálculo de cérceas, normalmente considerou-se que ao pé-direito máximo admissível se deverão acrescentar 0,2m de espessura por laje de piso.

Artº 30º - Ligações dos lotes às infraestruturas

Se a ligação às redes de infraestruturas - designadamente, de electricidade, águas, esgotos pluviais e domésticos, redes de rega, telefones, TV e gás - de qualquer dos lotes objecto do presente regulamento, quando subterrânea, obrigar ao atravessamento de zonas "non edificandi" de outros lotes vizinhos, os proprietários destes são obrigados a ceder passagem em regime de servidão.

A instalação das ligações às infraestruturas acabadas de referir deverá ocupar a mínima área possível e, depois de pronta, não deverá ficar visível, constituindo encargo do proprietário do lote beneficiado todo e qualquer custo com o atravessamento e a reposição dos lotes atravessados no estado em que anteriormente se encontravam e, bem assim, com a sua manutenção.

Também as zonas que, no exterior dos lotes, forem danificadas por efeito da ligação e atravessamento referidos terão de ser repostas no seu exacto estado original a expensas do proprietário do lote beneficiado.

Artº 31º - Afixação de letreiros ou anúncios

É interdita a afixação de letreiros ou anúncios de natureza comercial, designadamente, placas de venda ou de construtores, sejam eles particulares ou empresas, com excepção daqueles que vierem a ser colocados ou autorizados pela PROMOTORA ou por quem esta indicar e dos expressamente previstos na lei e neste regulamento.

Artº 32º - Interior das edificações

O interior das edificações deverá respeitar a legislação em vigor. Este regulamento não impõe quaisquer limites no que diz respeito à compartimentação, côr e acabamentos no interior das edificações.

Artº 33º - Anexos

Todos os anexos das edificações, respeitantes designadamente a áreas de serviço, estendais e garagens, devem situar-se fora das vistas de quem passa no arruamento de serviço e das edificações vizinhas e harmonizar-se com o estilo da edificação principal, por forma a não prejudicar esteticamente o conjunto. Churrasqueiras, piscinas, campos



de jogos etc. devem preferencialmente ser implantados e orientados de forma que os cheiros, fumos e ruídos não prejudiquem os lotes imediatamente vizinhos.

Artº 34º - Coberturas

Todas as coberturas serão de telha cerâmica na côr natural, devem rematar com beirados executados com telhões próprios e à portuguesa.

É obrigatória a existência de cornija de remate do beirado com a parede.

Exceptuam-se desta regra as construções que pelo seu porte e características estruturais não possam ser cobertas com telhados de telha cerâmica, tal como acontece com pavilhões desportivos, edifícios escolares ou técnicos e o edifício destinado à zona comercial.

Nestes casos, deverá existir uma platibanda que oculte completamente a cobertura. Exceptua-se o edifício da zona comercial que resultará da adaptação do assento de lavoura existente.

Artº 35º - Revestimento e côres das paredes exteriores

Deverão ter sempre soco de pedra ou massa, no primeiro caso da mesma pedra e no segundo caso da mesma côr das guarnições dos vãos. A pedra terá acabamento bujardado ou espondeirado.

Deverão rematar junto aos beirados, quando existam, por cornijas que poderão ser, também elas, de massa ou pedra.

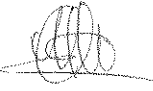
As paredes deverão ser revestidas a reboco afagado ou em areado fino e pintadas nos seguintes tons ou combinações de tons:

- Pintura a branco com guarnição de vãos em massa, cornijas e socos pintados nos tons tradicionais da zona (ocre, azul escuro, sangue de boi);
- Pintura a branco, ocre, rosa velho, cinzento claro e verde água, com guarnições de vãos socos e cornijas em pedra bujardada ou espondeirada ou em massa pintada a branco, creme ou cinzento claro.

Poderão constituir excepção a estas regras paredes revestidas a pedra de calcário com acabamento cerrado ou bujardado e/ou executadas em tijolo burro à vista.

Artº 36º - Cores e tintas

É obrigatória a apresentação, com o projecto, da paleta de côres com as marcas e referências das tintas a aplicar no exterior das edificações. Poderão ser exigidas também amostras doutros materiais de revestimento exterior, caso existam.



Artº 37º - Peitoris e soleiras

- 1 - Serão obrigatoriamente em pedra calcária com acabamento igual ao das ombreiras e vergas ou, quando estas sejam de massa, em pedra serrada, bujardada ou esponteirada.
- 2 - É totalmente interdita a utilização de pedra polida nas fachadas e vãos exteriores.

Artº 38º - Gradeamentos diversos

Poderão ser de ferro, alumínio lacado, PVC ou madeira. O seu desenho deve ser simples e devem ser pintados de preto ou da mesma cor dos aros das portas e janelas ou, ainda, envernizados à cor natural, caso sejam de madeira.

Artº 39º - Chaminés e fugas

O acabamento das chaminés e fugas deverá respeitar o estilo tradicional da zona.

Artº 40º - Vãos exteriores

- 1 - Os vãos de portas e janelas devem ter, em princípio, proporções semelhantes às tradicionais (altura maior que a largura) e devem ter sempre guarnição em pedra ou massa (verga, poiais e peito ou soleira).
- 2 - O cerramento dos vãos far-se-á por janelas ou portas de uma ou mais folhas ou de guilhotina, executadas em madeira envernizada ou pintada, alumínio lacado ou PVC, tendo os aros as cores verde fundo de garrafa, azul escuro ou cor de sangue de boi e sendo as folhas brancas. Quando de madeira, aros e folhas podem ser apenas envernizados à cor natural da madeira.
Os vãos terão portadas interiores ou exteriores, podendo estas últimas ser do tipo veneziano, rótula ou persiana e ser feitas dos mesmos materiais que os aros e folhas e ser pintadas da mesma cor dos aros ou envernizadas à cor natural quando forem de madeira.
- 3 - É expressamente interdita a utilização de alumínio à cor natural.
- 4 - É expressamente interdita a utilização de estores exteriores metálicos ou de plástico.
- 5 - Os portões exteriores e de garagem quando em tubo ou chapa de ferro devem ser pintados na mesma cor dos aros dos vãos exteriores; quando forem de madeira, podem ser envernizados à cor natural.

Artº 41º - Restrições e outras regras aplicáveis aos lotes Habitacionais

1 - Restrições

- É interdita a sua utilização para fins não habitacionais;
- É interdita a sub-divisão da residência unifamiliar;
- São proibidas todas as actividades industriais e comerciais;
- Não é permitida a criação intensiva de animais;
- Não é permitida a utilização de caves para fins habitacionais, ficando a sua utilização restrita a garagem, arrecadação e/ou áreas técnicas de apoio à residência;
- Não são permitidos elementos arquitectónicos em consola.

2 - Outras regras

- O edifício principal deve ser orientado de forma que uma das suas fachadas, de preferência a principal, fique paralela ao arruamento de serviço.

Artº 42º - Restrições e outras regras aplicáveis aos Lotes de Estabelecimentos Hoteleiros e Turísticos

1 - Restrições

- Os dizeres afixados em qualquer edifício não poderão ir além da sua cêrcea e as suas dimensões e tipo deverão ser submetidos à apreciação da PROMOTORA ou de quem esta indicar, antes de ser requerida a sua legalização, quando necessária;
- Com excepção das palas de cobertura de acesso, não são permitidos elementos arquitectónicos em consola.

2 - Outras regras

- A nível do R/C admite-se a existência de comércio.

Artº 43º - Restrições e outras regras aplicáveis aos Lotes de Equipamentos de Animação Turística Desportiva

1 - Restrições

- É interdita a sua utilização para fins habitacionais;
- Os dizeres afixados em qualquer edifício não podem ir além da sua cêrcea e as suas dimensões e tipo deverão ser submetidos à apreciação da PROMOTORA ou de quem esta indicar antes de ser requerida a sua legalização, quando necessária.
Com excepção das palas de cobertura de acesso, não são permitidos elementos arquitectónicos em consola.

2 - Outras Regras

- A nível do R/C admite-se a existência de comércio.

Artº 44º - Restrições aplicáveis aos Lotes de Equipamento Geral

- É interdita a sua utilização para fins habitacionais;
- Com excepção do lote do Posto de Abastecimento de Combustíveis, cujos reclamos obedecem a um estilo próprio que não faria sentido restringir, os dizeres afixados em qualquer edifício não poderão ir além da sua cêrcea e as suas dimensões e tipo deverão ser submetidos à apreciação da PROMOTORA ou de quem esta indicar, antes de requerida a sua legalização, quando necessária.

TEMA IV ESPAÇOS EXTERIORES PRIVADOS DE CADA LOTE

Artº 45º - Protecção Específica do Sobreiro

No interior dos lotes, a implantação dos edifícios e a pavimentação e construção de Espaços Exteriores ajardinados deverão respeitar a conservação dos sobreiros existentes que se apresentem em boas condições vegetativas.

Artº 46º - Regras Gerais do Projecto

O Arranjo dos Espaços Exteriores de cada lote deve respeitar as percentagens máximas indicadas no Plano de Loteamento e neste Regulamento, quanto à construção de áreas impermeabilizadas e de áreas ajardinadas regadas, bem como as recomendações de integração referentes a sebes e vedações, localização de áreas pavimentadas, dotações de rega e composição florística das Áreas de Protecção e Enquadramento.

Artº 47º - Instrução do Projecto

Os Projectos Gerais de Execução incluirão projectos parcelares de Arranjo dos Espaços Exteriores, de que devem constar:

- 1 - Planta topográfica, na escala mínima 1:1000, com a localização, classificação botânica, indicação do estado vegetativo e do interesse ornamental de todos os



- sobreiros existentes e de outras árvores com DAP superior a 0,20 cm e altura maior que 3 metros;
- 2 - Planta de medidas cautelares, indicando a localização do Estaleiro, a protecção na fase de obra das árvores existentes a conservar, o aproveitamento de terras “vivas”, etc;
 - 3 - Plantas de modelação do terreno, construções e de pavimentos e redes e de drenagem;
 - 4 - Planos de preparação e de plantação do terreno;
 - 5 - Pormenores de construção;
 - 6 - Previsão dos meios e tempos de trabalho necessários à conservação dos Espaços Exteriores.

Artº 48º - Condicionantes dos Projectos

- 1 - Nas frentes de contacto dos lotes com arruamentos públicos são interditos a construção de muros de delimitação com altura superior a 0,40 m e o emprego de vedações de madeira ou metálicas com altura superior a 1,50m, devendo ter-se em conta o essencial do projecto de muro tipo que consta do processo do loteamento. ? Nas restantes frentes, a privacidade dos lotes apenas poderá ser garantida pela implantação de vedações em rede com uma altura máxima de 1,50m e de sebes vivas, que nos lotes de tipo urbano deverão ser talhadas.
- 2 - A ocupação dos espaços exteriores dos lotes habitacionais destinados a moradias unifamiliares obedecerá aos seguintes indicadores:

a) - Lotes Unifamiliares de tipo rural

- Percentagem máxima de áreas pavimentadas (incluindo áreas de estar, de circulação, piscinas de ar livre, etc.): 0,1;
- Percentagem máxima das áreas ajardinadas regadas: 0,15;
- Percentagem mínima das áreas não regadas (genericamente designadas por Areas de Protecção e Enquadramento ou A.P.E.): 0,50;
- Composição Florística das A.P.E.: exclusivamente com espécies que não necessitem de rega para o seu crescimento e desenvolvimento e preferencialmente espécies climáticas e para-climáticas,
- Proibida a criação intensiva de animais em estabulação permanente.

b) - Lotes unifamiliares do tipo urbano-rural

- Percentagem máxima de áreas pavimentadas (incluindo áreas de estar, de circulação, piscinas de ar livre, etc): 0,2;
- Percentagem máxima das áreas ajardinadas regadas: 0,2;



- Percentagem mínima das áreas não regadas (genericamente designadas por Áreas de Protecção e Enquadramento ou A.P.E.): 0,4;
- Composição Florística das A.P.E.: exclusivamente com espécies que não necessitem de rega para o seu crescimento e desenvolvimento e preferencialmente espécies climáticas e para-climáticas;
- Proibida a criação intensiva de animais em estabulação permanente.

c) - Lotes Urbanos

- Percentagem máxima de áreas pavimentadas (incluindo áreas de estar, de circulação, piscinas de ar livre, etc): 0,2;
- Percentagem máxima das áreas ajardinadas regadas: 0,3;
- Percentagem mínima das áreas não regadas (genericamente designadas por Áreas de Protecção e Enquadramento ou A.P.E.): 0,3;
- Composição Florística das A.P.E.: exclusivamente com espécies que não necessitem de rega para o seu crescimento e desenvolvimento e preferencialmente espécies climáticas e para-climáticas;
- Proibida a criação intensiva de animais em estabulação permanente.

Artº 49º - Conservação

Caso os proprietários dos lotes não realizem os trabalhos de conservação dos respectivos espaços exteriores por forma a garantir a desejada qualidade ambiental do loteamento, a PROMOTORA reserva-se o direito de mandar proceder a esses trabalhos de conservação por conta desses PROPRIETÁRIOS.

Artº 50º - Poços e Furos

Independentemente do licenciamento indispensável por parte da entidade tutelar, com o fim de garantir a preservação do interesse colectivo é interdita a abertura de poços e de furos artesianos sem autorização expressa da PROMOTORA ou de quem esta indicar.