

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO



1. URBANIZAÇÃO: INDICES E COEFICIENTES

O Projecto de urbanização e Loteamento agora apresentado abrange a totalidade da parcela de terreno designada por HO6B com uma área total de 36.000 m² que foi já oportunamente destacada.

A área total ocupada pelos lotes propostos é de 23.053 m². Esta área corresponde a um total de 36 lotes de habitação (11.853 m² de lotes para habitação) e 4 lotes de equipamento (11.200 m² de lotes para equipamento).

A área ocupada pelos parqueamentos e arruamentos e que é cedida à C. M. Loulé é de 3.200 m² aproximadamente.

A área restante será assim de 9.750 m² a qual será distribuída pelas zonas verdes envolventes dos logradouros pelos espaços de circulação de peões e pelos pequenos edifícios de apoio à manutenção, funcionamento e exploração comercial dos apartamentos e aos serviços de manutenção dos espaços exteriores.

O número total de fogos será de 94 os quais se distribuem do seguinte modo:

- T0.....(1.5 camas).....12
- T1.....(2.5 ").....26
- T2.....(3.5 ").....38
- T3.....(4.5 ").....18

Vista B

Engenheiro
Hij

O número total de habitantes que resulta da aplicação dos coeficientes de habitação ao número de fogos por tipologias é de 299 o que corresponde a cerca de 63 hab/Ha, índice significadamente baixo se tomarmos em consideração que a parcela se encontra inserida numa área estruturada por um campo de golfe com ceca de 56 Ha.

Estão ainda previstos nos dois lotes de equipamento de piscinas pequenos bares e balneários de apoio. No lote de terreno destinado a recepção e restaurante prevê-se que possa funcionar também uma pequena lavandaria de apoio ao empreendimento, assim como um mini-mercado e 4 pequenas lojas.

Um quarto lote de equipamento está ainda previsto para implantação de um campo de ténis com uma pequena bancada de assistência e uma pequena instalação de balneários.

- AREA TERRENO 36.000 m2
- AREA LOTES HABITAÇÃO 11.850 m2
- AREA LOTES EQUIPAMENTO 11.200 m2
- AREA CEDENCIA 3.200 m2
- AREA REMANESCENTE 9.750 m2

2. LOTES DE HABITAÇÃO : CARACTERISTICAS

Como já foi referido constituem-se 36 lotes para habitação tendo cada um entre 2 e 6 fogos agrupados em 10 blocos com uma média de 10 fogos por bloco (v. quadro).

Cada lote tem um pequeno jardim fronteiro na zona de acessos ao edificio que ligam directamente com os acessos peonais e com os parqueamentos. Todos os lotes têm igualmente um logradouro com jardim que serve directamente aos fogos do rés-do-chão e que, consoante a localização no empreendimento, está orientado para o golfe, para as piscinas ou para os lagos.

A dimensão média das frentes de lote é de 9 m embora variem entre 8.70 m e 18.000 m. A sua profundidade é variável entre 24.5 m e 38.0 m com uma área média de 250 e 520 m². A separação entre os logradouros será feita por sebes baixas.

3. EDIFÍCIOS: AREAS, INDICES

Os referidos 36 lotes de habitação correspondem a outros tantos edifícios que se agrupam em 10 pequenos blocos como já acima foi indicado num total de área de construção para habitação de 9.500 m².

Os restantes lotes de equipamento têm um total de cerca de 500 m² de área de construção.

A área total dos pequenos edifícios de apoio distribuídos pela área remanescente é de cerca de 300 m² e a sua propriedade e responsabilidade competirá à referida entidade jurídica responsável pelos referidos espaços podendo responder a uma associação de proprietários que entreguem a sua exploração comercial a terceiros.

Estas várias áreas de construção totalizam uma área global de construção de aprox. 10.300 m² o que corresponderá a um índice de construção de 0,28 e um coeficiente de ocupação do solo de 0,11.

| | |
|---|----------------------|
| - HABITAÇÃO | 9.500 m ² |
| - RECEPÇÃO/RESTAURANTE/LOJAS LAVANDARIA/MINI-MERCADO | 360 m ² |
| - EDIFÍCIOS DE APOIO | 300 m ² |
| - PISCINA 1 | 60 m ² |
| - PISCINA 2 | 60 m ² |
| - TÊNIS | 20 m ² |



4. EDIFÍCIOS: REGULAMENTO

Os edifícios de habitação terão geralmente 3 pisos embora alguns não ultrapassem os 2 pisos. O 3º piso terá quase sempre uma área menor que os outros reduzindo assim o seu impacto na volumetria.

Dependendo naturalmente dos resultados das análises do solo as fundações e as estruturas serão as tradicionais com pilares, vigas e lajes em betão armado e as fundações devidamente isoladas contra as humidades.

Paredes de tijolo com caixa de ar nas paredes exteriores. Os telhados serão revestidos a telha lusa com tonalidade esbatida do tipo rústico antigo.

Os edifícios serão pintados em cores pastel suave: branco, rosa ou ocre.

As janelas terão caixilhos de madeira pintada em esmalte branco ou envernizadas ou ainda, eventualmente, em alumínio lacado branco ou preto.

Os acessos aos fogos serão por escadas exteriores abertas.

5. ARRANJOS EXTERIORES

A primeira preocupação será a manutenção das árvores existentes sempre que possível.

As zonas fronteiras aos edifícios no acesso aos lotes a partir dos parqueamentos terão um ajardinamento cuidado, em canteiros, mas não formal procurando-se criar uma certa "naturalidade".

Os logradouros terão pequenos terraços em tijoleira que servirão os apartamentos de rés-do-chão sendo no entanto relvado na maior parte da sua área com sebes baixas e arbustos definindo a separação entre eles e permitindo uma certa privacidade a cada um.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Os passeios e principais caminhos peatonais (acessos aos edifícios e às piscinas) serão em calçada ou ladrilhos de "pedra miúda". Os restantes caminhos serão de gravilha, lajetes de pedra irregular, cubos e traves de madeira nos degraus exteriores quando necessário.

Evitar-se-ão os muros de suporte e procurar-se-à reduzir a sua dimensão ao mínimo nos inevitáveis. Nestes casos também eles serão construídos de forma a poderem receber plantações.

As áreas restantes serão paisagisticamente tratadas usando o coberto vegetal natural da zona com arbustos e pinheiros mansos utilizando onde necessário relvado com meio de consolidação de solos.

Na placa central da praça de retorno será previsto um espaço para os contentores de lixo para a recolha municipal. Esta placa será tratada com um maciço arbóreo e de arbustos que dissimulará os contentores de lixo e que permitirá realizar a já referida dissolução da articulação dos dois níveis de implantação dos blocos no terreno.

6. PISCINAS

Estão previstas duas zonas de piscina com cerca de 350 m² cada uma. Disporão de balneários próprios e de um pequeno bar de apoio com um área de esplanada.

As piscinas terão uma área menos profunda para crianças e uma zona mais profunda para mergulhos e serão do tipo "transbordo" (over flow) com as áreas pavimentadas envolventes em tijoleira rústica tipo "Sta. Catarina" de forma a enquadrar-se na sobriedade e naturalismo do partido paisagístico adoptado nos arranjos exteriores.

As áreas restantes serão tratadas com tapete de relva resistente do tipo "Bermuda".

Vio B

7. AREAS DE CEDENCIA

As áreas de cedência atrás referidas correspondem exclusivamente aos terrenos de implantação de arruamentos e parqueamentos (D-L nº 400/84, de 31/12, artº. 42º). Não se prevêm outras áreas de cedência para equipamentos públicos e as áreas remanescentes serão propriedade duma única entidade jurídica que garantirá o seu funcionamento, manutenção e respectivos encargos.

Loulé, 17 de Março de 1988

Os TÉCNICOS


