

ATELIER PEDROSO



REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

Requerente: Paulo Manuel Guerreiro Marques
Processo: Loteamento
Local: Campina de Baixo, S. Sebastião, Loulé

INTRODUÇÃO

Com o presente regulamento pretende-se criar um conjunto de normas e directrizes que, em complemento às peças desenhadas e à memória descritiva do processo, conduzam a uma ocupação coerente do espaço, dando-se especial atenção às características arquitectónicas das futuras edificações.

A solução apresentada baseia-se em três questões fundamentais:

- criação de um espaço urbano de qualidade;
- integração volumétrica das construções;
- valorização paisagística do loteamento, atenuando possíveis impactos negativos;

Artigo 1º - Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território delimitado na Planta de Síntese da Operação de Loteamento, à escala 1 / 500.

Artigo 2º - Actividades permitidas

De acordo com o disposto no artigo 34º do Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé, em vigor, as futuras construções destinar-se-ão a armazenagem, oficinas e actividades complementares.

Por não desvirtuar o carácter geral definido, nos lotes nº 2, nº 3, nº 4, nº 5 e nº 6, dadas as suas características e localização, é permitida também a instalação de serviços, comércio e / ou estabelecimentos de restauração e bebidas, como actividades complementares ao correcto funcionamento do empreendimento.

O lote P1 destina-se a equipamento.

Artigo 3º - Natureza imperativa do loteamento

1 - Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido no artigo 1º fica sujeita às disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas do presente projecto de loteamento.

2 - Nos omissos prevalecerão as determinações contidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos princípios e posturas da Câmara Municipal de Loulé.



ATELIER PEDROSO



Artigo 4º - Infra estruturas

1 - Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e electricidade e às redes de drenagem de esgotos domésticos e pluviais.

2 - Quanto as actividades a instalar exijam, os proprietários obrigam-se a dotar as instalações com equipamentos de depuração especiais, de modo a cumprir a legislação aplicável quanto a limites de parâmetros de emissões para a atmosfera e nas descargas para a rede de esgotos domésticos.

3 - Quando necessário, cada proprietário fica obrigado a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo a que as suas características no ponto de inserção da rede de esgotos não afecte o normal funcionamento dos sistemas de drenagem e das unidades depuradoras.

4 - Sempre que do incumprimento do disposto nos números anteriores resultem quaisquer danos nas redes gerais do empreendimento, o proprietário responsável pelo dano está obrigado a de imediato proceder às reparações necessárias para o correcto funcionamento da infraestrutura afectada.

5 - Os proprietários dos lotes comprometem-se a proceder à ligação das águas pluviais à caixa de visita mais próxima ou favorável em termos de escoamento.

Artigo 5º- Resíduos sólidos ou outros

No loteamento foram previstos vários pontos para instalação de contentores de lixo.

A remoção de resíduos que pela sua natureza e / ou volume não possam ser recolhidos pelos serviços municipais, são da exclusiva responsabilidade do proprietário que os produza, não sendo em caso algum permitida a sua colocação ou despejo no exterior das construções.

Artigo 6º - Rede Viária, Percursos e Zonas de Peões

A rede viária e as áreas pedonais ficam sujeitas aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas.

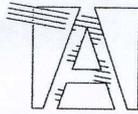
Artigo 7º - Áreas Loteáveis (Lotes)

1 - A natureza e condições de ocupação do solo dos lotes obedecerão obrigatoriamente aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas, nomeadamente às disposições especiais contidas no presente Regulamento.

2 - Como salvaguarda do aspecto geral exterior, os proprietários dos lotes deverão tratar do terreno, mesmo que de futuro construam ou não.

3- Até ao início das construções é expressamente proibida a utilização dos lotes para outros fins que não os previstos, designadamente, estacionamento indiscriminado, depósito de materiais e instalação de construções provisórias não afectas à obra, ou quaisquer outras utilizações que possam afectar negativamente a imagem e o ambiente pretendidos para o empreendimento.

4 - A arborização existente deverá ser mantida fora das áreas de implantação das edificações.



ATELIER PEDROSO

Artigo 8º - Implantação das construções

Nas peças desenhadas do processo encontra-se indicado o polígono de base para a área máxima de implantação das futuras edificações.

Dada a diversidade de situações contidas no loteamento, importa concretizar algumas normas a respeitar no que se refere à implantação dos edifícios. Assim:

Lote nº 2

Não são estabelecidas condições especiais para a implantação das futuras construções, excepto, obviamente, que não ultrapassem os polígonos de implantação definidos.

Lotes nº 3, nº 4, nº 5 e nº 6

Dada a importância da sua localização no loteamento - configuram a "porta do território" - as edificações a construir deverão ocupar a totalidade do polígono de implantação definido nas peças desenhadas.

Lotes nº 7, nº 8, nº 11, nº 17, nº 23 e nº 24

Apresentam uma característica comum por se tratar de lotes de gaveto. A implantação das construções deverá respeitar os alinhamentos definidos; os planos das fachadas principais e laterais deverão respeitar os alinhamentos e extensão definidos nas peças desenhadas.

Lotes nº 9, nº 19, nº 20, nº 21 e nº 22

Os planos das fachadas principal e posterior deverão respeitar os alinhamentos e extensão definidos nas peças desenhadas.

Lotes nº 10 e nº 18

Dadas as suas localizações, não são estabelecidas condições especiais para a implantação das futuras construções, excepto, obviamente, que não ultrapassem os polígonos de implantação definidos.

Lotes nº 12, nº 13, nº 14, nº 15 e nº 16

Os planos das fachadas principais deverão respeitar os alinhamentos e extensão definidos nas peças desenhadas.

Em todos os lotes é admitida a construção de pátios interiores e / ou saguões, desde que não impliquem rupturas nos alinhamentos dos planos das fachadas.

Caso os pátios e saguões sejam confinantes com os planos de fachada, é admitida a abertura de vãos, a forma de portas, janelas ou arcadas.

Artigo 9º - Coberturas

As coberturas das edificações deverão ser em materiais com características térmicas e acústicas compatíveis com a respectiva utilização.

Não são admitidas coberturas plásticas.

É admitida a inclusão de elementos de arquitectura destinados a promover a iluminação zenital.



ATELIER PEDROSO



Artigo 10º - Cérceas

Para efeitos do presente regulamento, a cércea é definida como a altura da construção, medida a partir do ponto de cota média do arruamento no alinhamento da fachada até ao remate superior da fachada, definido pelo beirado ou pela linha superior da platibanda.

As cérceas máximas são as indicadas no quadro síntese da operação de loteamento.

Em particular, as edificações a construir nos lotes nº 9, nº 10, nº 18 e nº 19 deverão apresentar volumetrias escalonadas de modo a que as respectivas cérceas cumpram o disposto no artigo 59º do RGEU.

Artigo 11º - Projectos de arquitectura

Os lotes nº 3, nº 4, nº 5 e nº 6 deverão obedecer a um projecto de arquitectura comum.

Artigo 12º - Aspectos construtivos

Para além do disposto no artigo 9º, deverão respeitar-se as seguintes normas:

1 - As construções deverão ser realizadas com materiais adequados à finalidade, duradouros, oferecendo condições de salubridade e segurança.

2 - Não é admitido o fechamento, sob qualquer forma, de varandas ou terraços das edificações.

3 - Não é admitida a utilização nos vãos exteriores da edificação de caixilhos de alumínio de côr natural ou anodizados à côr natural.

4 - Elementos como antenas, painéis solares e outros deverão obrigatoriamente ser incorporados em locais não visíveis da construção (mesmo que seja necessário construí-lo para o efeito).

5 - A côr dominante das edificações deverá ser branca; são admitidas de qualquer forma outras alternativas, desde que os projectos de arquitectura incluam estudos de côr e dos materiais que se pretenda utilizar nas fachadas.

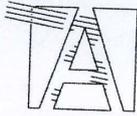
Artigo 13º - Vedações

Quando necessário, as vedações entre lotes serão constituídas por muretes de alvenaria simples, com um metro de altura, pintados a branco com tinta de água, sobre os quais será colocada rede tipo " Hércules ", com uma altura máxima de um metro, lacada a verde.

Artigo 14º - Obras

1 - Se fôr necessário ocupar área fora dos lotes para apoio às obras de construção, esta área, num prazo de 72 horas findos os trabalhos que justificaram a ocupação, deverá ser deixada livre e no estado de conservação em que se encontrava antes da referida ocupação.

2 - A propagação de poeiras deverá ser reduzida ao mínimo durante as obras.



ATELIER PEDROSO



Artigo 15º - Áreas de cedência

São constituídas por:

- rede viária interna e passeios públicos
- redes de infra estruturas comuns
- espaços verdes de utilização colectiva
- espaços para equipamentos de utilização colectiva (Lotes nº 1 e nº 25)

Artigo 16º - Casos de excepção

Consideram-se casos de excepção as situações em que possam aparecer solicitações para a construção de novas edificações, ou das entretanto edificadas, destinadas a actividades que por incorporarem o uso de novas tecnologias ou tecnologias avançadas (highteck), necessitem de projectos de arquitectura especiais.

Estes casos serão analisados individualmente.

Apresenta-se a seguir o quadro síntese da operação de loteamento.