

REGULAMENTO

Índice Geral

Artigo 1º - Âmbito de Aplicação

Artigo 2º - Objectivos do Regulamento

Artigo 3º - Imperatividade do Regulamento e Faseamento do Loteamento

Artigo 4º - Subdivisão da Área de Intervenção

Artigo 5º - Definições

Artigo 6º - Uso da Estrutura Edificada

Artigo 7º - Regime Geral das Edificações

Artigo 8º - Qualidade do Loteamento

Artigo 9º - Áreas de Cedência ao Domínio Público

Artigo 10º - Indicadores Urbanísticos

Artigo 11º - Afastamento das Construções aos Limites do Lote e sua Implantação

Artigo 12º - Estacionamento



REGULAMENTO

(Adenda Fevereiro de 2002)

Artigo 1º - Âmbito de Aplicação

O presente regulamento é aplicável a toda a estrutura do território definida como área de intervenção, delimitada na Planta de Enquadramento, peça gráfica nº 1, do presente Estudo de Loteamento, designado como Loteamento em Vale das Rãs - Loulé.

Artigo 2º - Objectivos do Regulamento

No quadro do projecto apresentado, desenvolvido sob os princípios do DL nº 448/91, e do PDM de Loulé, são objectivos do presente regulamento:

- 1 - A articulação com as propostas dos planos de hierarquia superior para a área, desenvolvendo e pormenorizando as regras e directivas por estes estabelecidas;
- 2 - A aplicação das disposições legais e regulamentares vigentes e dos princípios gerais da disciplina urbanística, de ordenamento, salvaguarda e valorização do património cultural, entendido no seu âmbito mais vasto;
- 3 - Compatibilização da proposta urbanística apresentada com a defesa do património natural e paisagístico;
- 4 - O desenvolvimento adequado do loteamento urbano, quer ao nível dos usos e da imagem, quer ao nível da própria vivência dos diferentes espaços interiores / exteriores às construções.

Artigo 3º - Imperatividade do Regulamento e Faseamento do Loteamento

A área de intervenção fica sujeita aos condicionamentos estabelecidos pelo presente regulamento, e a implementação do projecto de loteamento será desenvolvido em fases, conforme planta de Faseamento nº 7a, fazendo corresponder cada fase à respectiva fase de infraestruturas.

Artigo 4º - Subdivisão da Área de Intervenção em Lotes

O número total de lotes e a sua configuração devem obedecer ao definido na planta Síntese de Loteamento, peça gráfica nº ad 7, do presente Estudo de Loteamento.

Artigo 5º - Definições

Aplicam-se as seguintes definições ao presente Loteamento Urbano;

- a) Área Bruta ou Área da Parcela a Lotear: Área total do terreno sujeito a uma intervenção urbana. É igual ao somatório das áreas de terreno afecto às diferentes categorias de uso do solo;
- b) Área do Lote: Área do solo de uma unidade cadastral mínima e formada para a utilização urbana, não incluindo qualquer área de arruamentos;
- c) Área Total de Construção: Soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores acima do solo, com exclusão: dos sótãos sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios, estacionamento e arrumos em cave ou piso térreo destinado na área que é afectada a garagem, terraços, varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público ou privado coberto, quando não encerrados;
- d) Índice de Construção: Quociente entre a Área Total de Construção das Construções e Área Bruta do Terreno;
- e) Densidade Habitacional Bruta: Quociente entre o número de fogos e a Área Bruta do Terreno, expressa em f/ha;
- f) Cércea: Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, ou platibanda, ou guarda do terraço, excluindo-se os elementos técnicos como caixas de escada ou dos elevadores localizadas na cobertura;

Todas as definições de parâmetros urbanísticos, não referidas neste artigo são as presentes na Legislação em vigor, ou plano de hierarquia superior.

Artigo 6º - Uso da Estrutura Edificada

Os lotes previstos e indicados na Planta Síntese (planta de Síntese, peça gráfica nº ad 7) destinam-se a :

- 1- Habitação Colectiva: Lotes 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 e 29;
- 2 - Habitação Colectiva e Comércio: Lotes 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 24;
- 3 - Exclusivamente Comércio: Lote 30
- 4 - Habitação Unifamiliar em Banda: Lotes 31 a 40 e 79
- 5 - Habitação Unifamiliar: Lotes 41 a 77

- 6 - Habitações Unifamiliares Existentes: Lote 78
- 5 - Equipamentos de utilização colectiva: C1 e C2-C3
- 7 - Infra-estrutura: Arruamentos e Estacionamento: C4 e C6
- 8 - Espaços verdes de utilização colectiva: C5
- 9 - Serviços: Lote 23

Artigo 7º - Regime Geral das Edificações

- 1 - Os lotes definidos na Planta Síntese de Loteamento são indivisíveis;
- 2 - A implantação e volumetria máxima das construções devem obedecer ao disposto na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7, e ao disposto no presente regulamento.

Artigo 8º - Qualidade do Loteamento

- 1 - O promotor ou entidades promotoras do loteamento são obrigadas a reparar qualquer elemento do sistema de espaços públicos que tenha sido deteriorado em razão das obras por aquele, ou aqueles, executadas;
- 2 - Todo e qualquer proprietário de qualquer lote fica obrigado a tratar do terreno que é parte integrante do seu lote, quer possua ou não edificações, devendo cuidar da boa imagem exterior da sua propriedade; nas habitações unifamiliares admite-se a construção de piscinas como parte integrante do seu logradouro.

Artigo 9º - Áreas de Cedência ao Domínio Público

De acordo com a Portaria n.º 1182/92 de 22 de Dezembro:

- 1 - Os espaços verdes de utilização colectiva encontram-se identificados na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7, correspondendo a C5, cumprindo os mínimos exigidos por esta portaria. Para efeitos das obras de infraestruturização o loteamento será acompanhado de um projecto paisagístico específico com vista ao seu rigoroso tratamento, quer em termos de arborização como de mobiliário urbano.

- 2 - Os espaços referidos no número anterior, integram dois tipos de áreas:

- a) De enquadramento e passeio, ao longo da circular interna.
- b) Associadas ao interior de quarteirões, numa óptica respeitante dos princípios sociais subjacentes no conceito de *perspectiva comunitária*. Estes espaços destinam-se a constituir espaços resguardados das vias

rodoviárias destinados à localização de parques infantis, pequenas zonas de jogos e mobiliário urbano.

3 - A área destinada a equipamentos de utilização colectiva encontra-se identificada na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7, subdividindo-se em dois usos específicos, nomeadamente:

a) Uma área com 11120 m² destinada à implantação de equipamentos de utilização colectiva, designada por C1 na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7, que deverá ser objecto de programação e dimensionamento em função das principais directrizes municipais. No entanto, a dimensão populacional do loteamento aponta já para a necessidade de criação de uma escola do ensino básico e um jardim de infância de acordo com as normas de programação de equipamentos colectivos - MPAT ;

b) Neste lote está incluída uma área a afectar ao domínio público correspondente ao traçado projectado da circular interna pela C.M. Loulé, que inclui uma faixa ajardinada de acompanhamento e que está inserida num valor total de 54 163 m² referente a C6;

4 - Os restantes arruamentos, que incluem a faixa de rodagem e passeios, correspondem ao C6, a ceder ao domínio público, conforme identificação na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7;

5 - Os lugares destinados ao estacionamento ao longo dos arruamentos e localizados fora dos Lotes, encontram-se definidos na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7.

Artigo 10º - Indicadores Urbanísticos

1 - Os indicadores urbanísticos para o loteamento em geral e para cada lote em particular, estão indicados no quadro síntese, anexo ao presente regulamento, encontrando-se em conformidade com a legislação em vigor;

2 - As áreas de implantação e de construção de cada um dos lotes estão definidos no quadro síntese, anexo ao presente regulamento e na planta Síntese, peça gráfica nº ad 7. Admitem-se alterações de pormenor que se traduzem na variação das áreas de construção até 3%, não implicando o aumento no número de fogos;

3 - As cotas de soleira indicadas podem sofrer uma variação até 40 cm, desde que só assim se garanta uma boa ventilação das caves e em função das cotas finais das infraestruturas viárias .

4 - Os edifícios podem ter mais do que um bloco de comunicações verticais e consequentemente mais do que uma entrada mas a cota de soleira deverá sempre manter-se igual e conforme Planta Síntese.

Artigo 11º - Afastamento da Construções aos Limites do Lote e sua Implantação

1 - Nos lotes destinados à construção de habitações unifamiliares propõe-se a edificação de moradias, pelo que a delimitação entre os diferentes lotes deverá ser garantida preferencialmente através da plantação e manutenção de sebes vivas.

1.1 - As divisões no tardo de deverão ter muros com a altura máxima de 0,90 m, excepto nos casos em que confronte com outro lote edificável, podendo neste caso atingir a altura máxima de 1,7 m;

1.2 - As divisórias deverão ser executadas aquando da construção das edificações e para acesso ao seu interior deve aplicar-se um portão de acesso aos utentes e outro de acesso aos veículos;

1.3 - É interdita a construção de vedações provisórias;

2 - Nos lotes destinados a Habitação Colectiva, Hab. Col. e Comércio, e Comércio a área de implantação total deve situar-se no interior do polígono da base, conforme identificação na planta de Síntese, peça gráfica nº ad 7; a área de construção para estacionamento em piso inferior à cota de soleira, poderá ocupar a totalidade da área do lote;

3 - Nos lotes destinados a Habitação Colectiva, Habitação Colectiva e Comércio, e Comércio sempre que a Área de Implantação definida para o lote, de acordo com a planta de Síntese, for inferior à Área do Lote, as edificações a implantar (à excepção das edificações para estacionamento) devem respeitar o alinhamento, pelo menos em parte, definido na planta de Síntese, peça gráfica nº ad 7, nas confrontações aos arruamentos. Neste lote, a delimitação da área de implantação, constante na planta de síntese, corresponde a uma das hipóteses de ocupação, na medida em que não são estabelecidos pelo presente regulamento outros condicionamentos à implantação destes.

Artigo 12º - Estacionamento

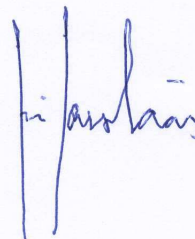
1 - Nos lotes para habitação colectiva devem incluir-se obrigatoriamente os lugares de estacionamento indicados no quadro síntese como mínimos, em cave ou à superfície, e no interior do lote.

2 - Nos lotes para habitação unifamiliar devem incluir-se obrigatoriamente 2 lugares de estacionamento em cave ou à superfície.

3 - A Área de Construção em cave, para estacionamento, arrumos ou como área técnica, não é contabilizada para efeitos do cálculo da Área Total de Construção, conforme Artº. 5º do presente regulamento, devendo o pé-direito da cave ser igual ou inferior a 2,40m, admitindo-se no entanto, que seja superior caso existam razões técnicas que o justifiquem.



4 - Os lotes 01 , 04 , 05 , 07 , 09 , 13 , 14 , 16 e 17 são onerados com as rampas ou percursos de acesso ao estacionamento dos lotes 02 , 03, 06 , 08 , 10 , 12 , 15 e 16 respectivamente .



Quadro Síntese
Operação de Loteamento em Vale das Rãs
13 de Janeiro de 2010

Lote	Tipologia	Área do Lote	Volumetria				NºFogos T1, T2 , T3 ou T4	Usos		Estacionamento	
			Área de Implantação Previsível	ABC Total Máxima	Voluma de Construção (m3)	Numero Máximo de Pisos		Habitação	Comércio/ Serviços	Área possível em cave	Lugares (Mínimo obrigatório)
1	HC	627 m2	462 m2	1 195 m2	3883.75	4 + cave	12	1 195 m2		___	13
2	HC	672 m2	579 m2	2 185 m2	7101.25	4 + cave	24	2 185 m2		___	17
3	HC	743 m2	488 m2	2 207 m2	7172.75	6 + cave	20	2 207 m2		___	22
4	HC	842 m2	236 m2	1 337 m2	4345.25	6 + cave	12	1 337 m2		___	24
5	HC+C	868 m2	571 m2	2 579 m2	8381.75	6 + cave	23	2 424 m2	155 m2	___	17
6	HC+C	465 m2	308 m2	1 609 m2	5229.25	6 + cave	15	1 454 m2	155 m2	___	11
7	HC+C	780 m2	542 m2	2 470 m2	8027.50	6 + cave	23	2 340 m2	130 m2	___	16
8	HC	504 m2	308 m2	1 604 m2	5213.00	6 + cave	16	1 604 m2		___	11
9	HC	781 m2	542 m2	2 488 m2	8086.00	6 + cave	24	2 488 m2		___	16
10	HC+C	506 m2	308 m2	1 585 m2	5151.25	6 + cave	15	1 455 m2	130 m2	___	10
11	HC	807 m2	500 m2	3 057 m2	9935.25	6 + cave	28	3 057 m2		___	17
12	HC+C	625 m2	530 m2	2 393 m2	7777.25	6 + cave	23	2 263 m2	130 m2	___	16
13	HC+C	489 m2	308 m2	1 585 m2	5151.25	6 + cave	15	1 455 m2	130 m2	___	11
14	HC+C	465 m2	308 m2	1 585 m2	5151.25	6 + cave	15	1 455 m2	130 m2	___	10
15	HC+C	593 m2	436 m2	1 834 m2	5960.50	6 + cave	16	1 714 m2	120 m2	___	14
16	HC+C	626 m2	435 m2	1 834 m2	5960.50	6 + cave	16	1 709 m2	125 m2	___	14
17	HC+C	465 m2	308 m2	1 608 m2	5226.00	6 + cave	15	1 453 m2	155 m2	___	10
18	HC	866 m2	612 m2	1 834 m2	5960.50	4 + cave	16	1 834 m2		___	16
19	HC	528 m2	325 m2	1 227 m2	3987.75	4 + cave	12	1 227 m2		___	11
20	HC	779 m2	541 m2	2 045 m2	6646.25	4 + cave	20	2 045 m2		___	16
21	HC	710 m2	519 m2	1 956 m2	6357.00	4 + cave	20	1 956 m2		___	16
22	HC	1 102 m2	756 m2	2 856 m2	9282.00	4 + cave	28	2 856 m2		___	26
23	S	291 m2	233 m2	894 m2	2905.50	4 + cave	___	___	894 m2	___	7
24	HC+C	649 m2	544 m2	2 840 m2	9230.00	6 + cave	25	2 600 m2	240 m2	___	15
25	HC	869 m2	560 m2	2 555 m2	8303.75	6 + cave	24	2 555 m2		___	23
26	HC	615 m2	355 m2	2 143 m2	6964.75	6 + cave	20	2 143 m2		___	16
27	HC	907 m2	427 m2	2 207 m2	7172.75	6 + cave	20	2 207 m2		___	25
28	HC	907 m2	427 m2	2 207 m2	7172.75	6 + cave	20	2 207 m2		___	25
29	HC	886 m2	427 m2	2 207 m2	7172.75	6 + cave	20	2 207 m2		___	24
30	C	2 579 m2	1 400 m2	2'000 m2	8500.00**	2 + caves	___	___	2 000 m2	___	170
31	HUB	932 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
32	HUB	496 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
33	HUB	501 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
34	HUB	497 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
35	HUB	491 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
36	HUB	517 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
37	HUB	455 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
38	HUB	337 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
39	HUB	278 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
40	HUB	270 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		___	2
41	HUI	663 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
42	HUI	637 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
43	HUI	638 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
44	HUI	677 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
45	HUI	714 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
46	HUI	416 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
47	HUI	582 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
48	HUI	693 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
49	HUI	797 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
50	HUI	923 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
51	HUI	996 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
52	HUI	666 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
53	HUI	1 247 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2
54	HUI	886 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2		___	2

Vão, Architectos Associados, Lda

Quadro Síntese
Operação de Loteamento em Vale das Rãs
13 de Janeiro de 2010

55	HUI	857 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
56	HUI	794 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
57	HUI	849 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
58	HUI	444 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
59	HUI	550 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
60	HUI	698 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
61	HUI	937 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
62	HUI	605 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
63	HUI	721 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
64	HUI	623 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
65	HUI	541 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
66	HUI	476 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
67	HUI	430 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
68	HUI	641 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
69	HUI	723 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
70	HUI	459 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
71	HUI	549 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
72	HUI	674 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
73	HUI	467 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
74	HUI	484 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
75	HUI	484 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
76	HUI	484 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
77	HUI	468 m2	100 m2	166 m2	539.50	2 + cave	1	166 m2			2
78	HUE*	1348. m2									
79	HUB	375 m2	100 m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2			2
Totais		53 536 m2	19 095 m2	67 844 m2	222 493 m2	0	585	63 350 m2	4 494 m2		735

Cedências

C1	EQP	11 120 m2	13639. m2
C2-C3	EQP	2519. m2	
			68 513 m2
C5	VER	14 350 m2	
C6	VIAS	54 163 m2	
Total			82152. m2

Indicadores Urbanísticos

Área Total do Terreno	13.9865 Ha	
Área do Terreno Loteada	13.5688 Ha	
Ind. de Construção Total	0.50	
Densidade Pop. Total	137 Hab/Ha	(3.2 Hab/FG)
ABC Máxima	67 844 m²	

HC	Habitação Colectiva
HC+C	Habitação Colectiva e Comércio/Serviços
C	Grande Unidade Comercial
HUB	Habitação Unifamiliar em Banda
HUI	Habitação Unifamiliar
HUE	Habitação Unifamiliar Existente
EQP	Área de Cedência para Equipamentos de Utilização Pública
VER	Áreas Verdes e de Utilização Colectiva
VIAS	Área afecta a Arruamentos
S	Serviços
ESP	Área de Cedência em espécie, de acordo com o Artº16 do DL448/91, preconizado nas Normas Provisórias de Loulé, no perfil da Rua N.
*	As edificações existentes não foram contabilizadas para efeitos da Portaria 1182/ 92
**	Parâmetro definido devido à natureza do empreendimento, tratando-se de uma grande superfície comercial
Lote 23	De acordo com parâmetros estabelecidos pela Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro, as necessidades de estacionamento são de 45
Estacionamento	lugares. Destes 45 lugares, um mínimo de 7 localiza-se no edifício enquanto os restantes 38 são garantidos pelos 72 lugares de estacionamento afectos à denominada Rua N, e não contabilizados anteriormente.

Vão, Arquitectos Associados, Lda