

REGULAMENTO

Indice 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 5° - Definições

Artigo 6° - Uso da Estrutura Edificada

Artigo 7° - Regime Geral das Edificações

Artigo 8º - Qualidade do Loteamento

Artigo 9° - Áreas de Cedência ao Domínio Público

Artigo 10° - Indicadores Urbanísticos

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

Artigo 12º - Estacionamento



REGULAMENTO

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 principios 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 5° - 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 da 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 sotãos sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edificios, estacionamentos e arrumos em cave ou piso térreo destinado na área que é afecta 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, excluíndo-se os elementos técnicos como caixas de escada ou dos elevadores localizadas na cobertura;

Todas as definições de parâmetros urbanisticos, 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, 23, 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





5 - Equipamentos de utilização colectiva: C1, C2 e C3

7 -Infra-estrutura: Arruamentos e Estacionamento: C4 e C6

8 - Espaços verdes de utilização colectiva: C5

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 infraestruturação 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



2002 VA

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 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 aráfica nº ad 7.

Artigo 10° - 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 tardoz 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 Comércioa área de implantação total dever-se-á situar 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 lotes, 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 12° - 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 Art°. 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

Lote	Tipologia	Área do Lote		Volumetria		NºFogos	Uso	s	Estacion	amento
			Area de Implantação Previsível	ABC Total Máxima	Numero Máximo de Písos	T1, T2 , T3 ou T4	Habitação	Comércio/ Serviços	Área possível em cave	Lugares (Minim obrigatório)
1	HC	627 m2	462 m2	1 195 m2	4	12	1 195 m2		473 m2	13
2	HC	672 m2	579 m2	2 185 m2	4	24	2 185 m2		601 m2	17
3	HC	743 m2	488 m2	2 207 m2	6	20	2 207 m2		740 m2	- 22
4	HC	842 m2	236 m2	1 337 m2	6	12	1 337 m2		840 m2 d	24
5	HC+C	868 m2	571 m2	2 579 m2	6	23	2 424 m2	155 m2	619 m2	17
6	HC+C	465 m2	308 m2	1 609 m2	6	15	1 454 m2	155 m2	465 m2	. 11
7	HC+C	780 m2	542 m2	2 470 m2	6	23	2 340 m2	130 m2	583 m2	16
8	HC	504 m2	308 m2	1 604 m2	6	16	1 604 m2		504 m2	11
9	HC	781 m2	542 m2	2 488 m2	6	24	2 488 m2		583 m2	16
10	HC+C	506 m2	308 m2	1 585 m2	6	15	1 455 m2	130 m2	506 m2	10
11	HC	807 m2	500 m2	3 057 m2	6	28	3 057 m2		657 m2	17
12	HC+C	625 m2	530 m2	2 393 m2	6	23	2 263 m2	130 m2	578 m2	16
13	HC+C	489 m2	308 m2	1 585 m2	6	15	1 455 m2	130 m2	382 m2	11
14	HC+C	465 m2	308 m2	1 585 m2	6	15	1 455 m2	130 m2	369 m2	10
15	HC+C	593 m2	436 m2	1 834 m2	6	16	1 714 m2	120 m2	593 m2	14
16	HC+C	626 m2	435 m2	1 834 m2	6	16	1 709 m2	125 m2	533 m2	14
17	HC+C	465 m2	308 m2	1 608 m2	6	15	1 453 m2	155 m2	369 m2	10
18	HC	866 m2	612 m2	1 834 m2	4	16	1 834 m2		758 m2	16
19	НС	528 m2	325 m2	1 227 m2	4	12	1 227 m2		377 m2	11
20	HC	779 m2	541 m2	2 045 m2	4	20	2 045 m2		615 m2	16
21	HC	710 m2	519 m2	1 956 m2	4	20	1 956 m2		592 m2	16
22	HC	1 102 m2	756 m2	2 856 m2	4	28	2 856 m2		885 m2	26
23	HC	291 m2	233 m2	894 m2	4	8	894 m2		252 m2	5
24	HC+C	649 m2	544 m2	2 840 m2	6	25	2 600 m2	240 m2	560 m2	15
25	НС	869 m2	560 m2	2 555 m2	6	24	2 555 m2		778 m2	23
26	НС	615 m2	355 m2	2 143 m2	6	20	2 143 m2		521 m2	16
27	НС	907 m2	427 m2	2 207 m2	6	20	2 207 m2		816 m2	25
28	HC	907 m2	427 m2	2 207 m2	6	20	2 207 m2		816 m2	25
29	HC	886 m2	427 m2	2 207 m2	6	20	2 207 m2		816 m2	24
30	С	2 579 m2	1 400 m2	2.000 m2	2			2 000 m2	5 158 m2	170
31	HUB	932 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
32	HUB	496 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
33	HUB	501 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
34	HUB	497 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
35	HUB	491 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
36	HUB	517 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
37	HUB	455 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
38	HUB	337 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
39	HUB	278 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
40	HUB	270 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
41	HUI	663 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
42	HUI	637 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
43	HUI	638 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
44	HUI	677 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
45	HUI	714 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
46	HUI	416 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
47	HUI	582 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
48	HUI	693 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
49	HUI	797 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
50	HUI	923 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
51	HUI	996 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
52	HUI	666 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
53	HUI	1 247 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
54	HUI	886 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2

Quadro Síntese Operação de Loteamento em Vale das Rãs

	M	
I	2	J 11
1	2	

otai	S	53 936 m2	19 095 m2	67 844 m2	256	593	64 244 m2	3 600 m2	26 659 m2	733
79	HUI	375 m2	100 m2	141 m2	2	1	141 m2		90 m2	2
78	HUE*	1 748 m2								
77	HUI	468 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
76	HUI	484 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
75	HUI	484 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
74	HUI	484 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
73	HUI	467 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
72	HUI	674 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
71	HUI	549 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
70	HUI	459 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
69	HUI	723 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
68	HUI	641 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
67	HUI	430 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
66	HUI	476 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
65	HUI	541 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
64	HUI	623 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
63	HUI	721 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
62	HUI	605 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
61	HUI	937 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
60	HUI	698 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
59	HUI	550 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
58	HUI	444 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
57	HUI	849 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
56	HUI	794 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2
55	HUI	857 m2	100 m2	166 m2	2	1	166 m2		90 m2	2

C2	EQP	1 072 m2	
C3	EQP	1 512 m2	
C1	EQP	11 120 m2	
			13 704 m2
C4	ESP	6 525 m2	6 525 m2
C5	VER	14 350 m2	
C6	VIAS	47 173 m2	
			61 523 m2
Total			94 752 m2

Indicadores Urbanísticos

Área da Parcela a Lotear	13,568 Ha	
Indice de Construção Total	0,50	
Densidade Populacional Total	137 Hab/Ha	(3.2 Hab/FG)
ABC Máxima	67 844 m²	

Área não Loteada	0,4177 Ha	
Área Total do Terreno	13,9865 Ha	

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

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

As edificações existentes não foram contabilizadas para efeitos da Portaria 1182/92