

Avenal
M. M.
21.

REGULAMENTO DO ESTUDO DE URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO,
RUAS N.ª S. FÁTIMA/PORTUGAL - LOULÉ

I. Disposições Gerais

Artigo 1º - O presente regulamento do “Estudo de Urbanização do Loteamento,” Rua N.ª S. de Fátima/Portugal – Loulé, estabelece as disposições gerais aplicáveis ao conjunto da área loteável, referenciado nas plantas.

Artigo 2º - Urbanização do Projecto de Loteamento

O estudo de loteamento é composto por documentos gráficos e escritos.

2.1 - Os documentos gráficos são:

- 2.1.1 - Planta de Localização
- 2.1.2 - Levantamento Topográfico
- 2.1.3 - Planta de Trabalho
- 2.1.4 - Planta de Síntese
- 2.1.5 - Planta de Cedências
- 2.1.6 - Perfis Longitudinais 2 e 3
- 2.1.7 - Perfis Longitudinais 6 e 7
- 2.1.8 - Perfis Longitudinais 1 e 5
- 2.1.9 - Perfis Longitudinais 8 e 4
- 2.1.10 - Perfis Transversais A, B, C e D
- 2.1.11 - Projecto de Infra-estruturas, Arruamentos, Abastecimento de Água Potável e Saneamento.
- 2.1.12 - Projecto de Infra-estruturas de Electricidade

2.2 - Os documentos escritos são:

- 2.2.1 - Memória Descritiva
- 2.2.2 - Regulamento
- 2.2.3 - Estudo Económico

Artigo 3º - Abreviaturas e Definição Utilizadas

1. Área do Lote - É a superfície total que limita o terreno onde se irá implantar a construção, tendo esta logradouro ou não.
2. Área de Implantação - Superfície total de construção medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
3. Área de Construção - Superfície total de construção (considerando o n.º de pisos) medido pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
4. Altura da Construção - É medida em número de pisos, a contar a partir do piso de entrada, inclusive.
5. Edifício de Habitação - Construção destinada a habitação.
6. Edifício de Habitação e Comércio - Construção destinada a habitação com o piso térreo destinado a comércio.

Artigo 4º - Áreas de Intervenção

No terreno apresentam-se as seguintes áreas:

1. Áreas para uso Residencial - Destinam-se à implementação de habitação e compreendem:
 - 1.1. Áreas de circulação, acesso e estacionamento.
 - 1.2. Áreas de peões-vias pedonais, e logradouro público de interesse colectivo.
 - 1.3. Áreas verdes de enquadramento e protecção.
 - 1.4. Áreas de implantação das construções para uso residencial e comercial, eventualmente com pequenas unidades artesanais no piso térreo, e serviços de apoio á habitação.

Artigo 5º - Os Projectos

1 – É criada a obrigatoriedade de afixação de forma bem visível no local das obras do quadro técnico dos responsáveis perante a Câmara pelo projecto e execução das mesmas, segundo as respectivas responsabilidades.

Após conclusão da obra, a identificação destes técnicos poderá ser inscrita numa placa e afixar num prédio ou gravada num dos seus elementos exteriores; pilar, parede, etc., podendo figurar igualmente o nome da firma construtora.



Artigo 6º - Da Construção dos Edifícios

1. Os edifícios serão construídos para o uso que foram definidos
2. É proibida qualquer alteração importante à configuração do terreno, à excepção das indicadas nas peças desenhadas em anexo, ou decorrentes do próprio desenvolvimento do plano em termos de projecto de execução.
3. A profundidade máxima das construções, a partir do plano marginal será de 13 metros para os edifícios destinados a habitação.
4. A cota de soleira deverá ser conforme as peças gráficas, salvo se se demonstrar a imperatividade ou vantagem de nova implantação, devendo contudo preservar-se as relações de cêrcea apontadas no plano.
5. A cêrcea das edificações deverá ser a encontrada a partir do número de pisos, com uma altura máxima de 3.10 metros por piso, contados a partir da cota de soleira. As unidades comerciais no piso térreo, podem apresentar um pé direito até 3.50 metros, devendo em qualquer caso manter-se os pisos dos blocos contíguos com a mesma cota.
6. As edificações deverão ter ligação às redes gerais de esgoto, abastecimento de água e energia eléctrica.
7. A cobertura das edificações seguirá o definido nas peças desenhadas do plano.

Artigo 7º - Qualidade da Arquitectura

A Câmara Municipal de Loulé poderá recusar a aprovação de projectos de arquitectura sempre que estes não revelem a necessária qualidade, nomeadamente no que diz respeito a:

1. Cumprimento da legislação vigente no respeitante aos aspectos de integração urbanística e construtivos.
2. Materiais a utilizar nos exteriores dos edifícios, respectivamente em paramentos, vãos e coberturas.

Artigo 8º - Tratamento dos terrenos não Edificados

1. Os terrenos não ocupados com edificações deverão se objecto de tratamento, por forma a salvaguardar o aspecto e qualidade da imagem urbana.
2. As áreas destinadas a peões, deverão ter o pavimento revestido com calçada de cubos de calcário, organizando zonas de estar e percursos seguros e atraentes.

Artigo 9.º - Utilização de caves e sub-caves

1. As caves e eventuais sub-caves dos lotes n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, destinam-se a estacionamento automóvel, tendo em conta uma melhor rentabilização dos referidos espaços, podem estes ser prolongados na parte posterior do edifício mais 5 (cinco) metros, sendo de utilização pública ao nível térreo, o que constará obrigatoriamente aquando da definição da propriedade horizontal.
2. As caves e eventuais sub-caves dos lotes n.ºs 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, destinam-se a estacionamento automóvel, tendo em conta uma melhor rentabilização dos referidos espaços, podem estes ser prolongados na parte posterior do edifício mais 5 (cinco) metros, sendo de utilização colectiva privada ao nível térreo, o que constará obrigatoriamente aquando da definição da propriedade horizontal.

Artigo 10.º - Direito de Passagem

No lote 22 a subcave também destinada a estacionamento automóvel, tem acesso pela cave do lote 21, com direito de passagem directa de veículos para a via pública, o qual deverá constar de escritura pública.

O Arquitecto,