Anexo III

ANA CAVACO – Arquitecta,
Unipessoal Ldª
Praça da República
n.º 44 , 2º D.º
8100 Loulé
Telefone/Fax:289/415720

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO

ÁREA DE EDIFICAÇÃO NÃO HABITACIONAL

ÁREA DE ARMAZENAGEM, OFICINAS E ACTIVIDADES COMPLEMENTARES

PINHEIRO - LOULÉ

Este regulamento define as normas específicas sobre os projectos e construções de edificações nos lotes destinados a armazenagem, oficinas e actividades complementares a levar a efeito no terreno sito em Pinheiro, freguesia de São Clemente, concelho de Loulé.

Artigo 1º

Todos os lotes previstos para esta área do loteamento destinam-se à implementação de edificações de carácter não habitacional, nomeadamente armazenagem, oficinas e actividades complementares de acordo com o PDM e demais legislação geral em vigor.

Artigo 2º

As edificações a levar a efeito nesta área do loteamento submetem-se ao presente regulamento, ao estipulado nas peças desenhadas do projecto de loteamento, ao regulamento do P.D.M. (artigo 34º) e demais legislação geral aplicável.

Artigo 3º

É da responsabilidade dos promotores e projectistas dos edifícios a construir, apresentar para apreciação municipal projectos de acordo com o presente regulamento, com o projecto de loteamento a aprovar, equilibrados a nível arquitectónico e funcional e ao promotor manter o espaço exterior dos lotes bem cuidado, de modo a garantir uma boa imagem urbana do conjunto.

Artigo 4º

As construções respeitarão o tipo de ocupação em banda e serão implantadas, alinhadas pelas suas frentes, correspondendo este alinhamento ao limite do polígono de implantação que confronta com a rua.

No caso em que não se pretenda a ocupação na totalidade do polígono de implantação deve ser sempre garantida, no limite confrontante com a via pública, o alinhamento das fachadas por meio de elementos construtivos.

Artigo 5º

Não é permitida a construção de anexos, excepto nos casos em que a actividade a desenvolver o justifique, e desde que não resulte em desequilíbrio para a composição arquitectónica do conjunto.

Artigo 6º

É permitida a construção de cave enterrada no solo, desde que não implique a elevação da cota de soleira, acima da cota referenciada nas peças desenhadas, não sendo a sua área contabilizada para a área bruta de construção indicada no quadro da planta síntese.
As caves serão destinadas unicamente a estacionamentos e áreas técnicas.

Artigo 7º

Deveram ser garantidas as características arquitectónicas do loteamento servindo para esse efeito, a cércea e composição arquitectónica do primeiro a ser licenciado, como referência para as restantes intervenções.

Artigo 8º

Os polígonos de implantação máxima indicados nas peças desenhadas não poderão ser excedidos em caso algum.

Artigo 9º

Para efeito do presente regulamento, a cércea é definida como a altura da construção, medida 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.

Artigo 10º

As vedações dos lotes, na frente e laterais que confine com o espaço público serão obrigatoriamente da seguinte forma :
Muro implantado no limite do lote com o espaço público em alvenaria rebocada e pintada de cor branca ou de acordo com estudo de cor a apresentar com a altura de 0.85 m acima da cota de entrada do lote , do espaço fronteiro ao edifício ou da cota média do terreno, podendo ser encimados até a altura de 1.30 m em rede tipo Hércules.

Entre lotes confrontantes:

Serão formados por um muro do tipo anteriormente descrito com a altura máxima de 2.00 m, medido do lado com a cota do terreno mais elevada, tendo a atenção de conjugar estes com os muros fronteiros dos lotes.

Artigo 11º

A cor base das edificações será a branca, sendo no entanto permitidas outras alternativas, nomeadamente cores alusivas às actividades das empresas promotoras.

Artigo 12º

Sempre que sejam introduzidos elementos publicitários ou informativos nas fachadas dos edifícios, estes terão de ser objecto de estudo de integração e autorizados pelos técnicos responsáveis pelos projectos de Arquitectura dos edifícios em questão.

Artigo 13º

Também por motivos comerciais ou relacionados com o uso dos edifícios, é admissível a divisão dos lotes em varias fracções desde que sejam respeitados os polígonos de implantação e não seja excedido o número de ocupações previsto para cada um dos lotes.

Artigo 14º

Quando 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.

Artigo 15º

Todas as edificações deverão ser ligadas ás redes de abastecimento de água, electricidade e de drenagem de esgotos domésticos e pluviais, ficando obrigado o requerente, quando necessário a efectuar o pré-tratamento das águas residuais por forma a que as suas características no ponto de ligação à rede de esgotos não afecte o normal funcionamento dos sistemas de drenagem e das unidades depuradoras.

Artigo 16º

A distribuição do estacionamento automóvel no interior dos lotes será contemplada aquando da realização do projecto de arquitectura e o número de estacionamentos por lote é o que a seguir se indica no quadro de distribuição.

A sua marcação poderá ser feita tanto no exterior, como no interior das futuras construções, tendo em consideração a especificidade de cada projecto e actividade.

Em caso de construção de cave, poderão os mesmos ser localizados na mesma.

N.º Lote	Estacionamentos	
	Ligeiros	Pesados
1	18	3
2	20	3
3	43	8
4	19	3
5	27	4
6	23	3
7	27	4
8	32	5
9	28	3
10	27	4
Total	264	40

Loulé, 27 de Novembro de 2006

O Técnico

Ana Luísa Sousa Cruzeiro

ANA CAVACO – Arquitecta,
Unipessoal Ldª
Praça da República
nº 44 , 2 Dtº
8100 Loulé
Telefone/Fax: 289 415 720

QUADRO SÍNTESE DO LOTEAMENTO

ÁREA DE EDIFICAÇÃO NÃO HABITACIONAL

ÁREA DE ARMAZENAGEM, OFICINAS E ACTIVIDADES COMPLEMENTARES

PINHEIRO - LOULÉ

N.º Lote	Área do Lote	Área de implantação	Área bruta de construção	Nº de Pisos	Tipo de ocupação	N.º de Ocupações	Cércea máxima	Estacionamentos	
								Ligeiros	Pesados
1	1 811.63m2	1 260.00 m2	1 320.00 m2	2	Armazenagem oficinas e actividades complementares (A.O.A.C.)	12	7 m	18	3
2	1 927.90 m2	1 475.00 m2	1 541.00 m2	2	A.O..A.C.	9	7 m	20	3
3	5 359.32 m2	3 000.00 m2	3 200.00 m2	2	A.O..A.C.	17	7 m	43	8
4	2 376.45 m2	1 360.00 m2	1 400.00 m2	2	A.O..A.C.	13	7 m	19	3
5	2 526.91 m2	2 000.00 m2	2 050.00 m2	2	A.O..A.C.	12	7 m	27	4
6	2 025.74m2	1 670.00 m2	1 750.00 m2	2	A.O..A.C.	10	7 m	23	3
7	4 454.36 m2	1 845.00 m2	2 000.00 m2	2	A.O..A.C.	16	7 m	27	4
8	1 644.00 m2	1 644.00 m2	2 466.00 m2	2	A.O..A.C.	16	7 m	32	5
9	1 397.00 m2	1 397.00 m2	2 095.00 m2	2	A.O..A.C.	14	7 m	28	3
10	3 390.57 m2	1 933.00 m2	2 000.00 m2	2	A.O..A.C.	12	7 m	27	4
Total	26 914.00 m2	17 584.00 m2	19 822.00 m2	-	-	131	-	264	40

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	
Ligeiros	55
Pesados	11

Loulé, 27 de Novembro de 2006

O Técnico