Anexo III

Abílio Junqueira arquitectura, lda
Pç Alexandre Herculano 18 2250-035 Constância tel +351249739404 fax +351249739313

REGULAMENTO DO PROCESSO LOTEAMENTO/ALTERAÇÕES

FORTE NOVO – QUARTEIRA

I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

O presente Regulamento define as disposições específicas de urbanização e ocupação ao interior do perímetro do loteamento e constitui parte integrante do alvará e a sua total observância deverá ocorrer em todos os actos de licenciamento de obras pela Câmara Municipal de Loulé e ainda em todos os actos notariais e de registo respectivamente pelas Secretarias Notariais e Conservatórias do Registo Predial.

Artigo 2.º

O desenvolvimento e a integral consecução da operação urbanística submete-se na sua essência à disciplina patenteada no presente estudo e do ponto de vista jurídico processual em obediência ao preceituado no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, no Decreto-Lei n.º 177/01 de 04/06 e demais legislação aplicável.

Artigo 3.º

A cabal interpretação deste regulamento resultará obrigatoriamente da consulta das restantes peças escritas e desenhadas que instruem o Processo de loteamento.

II – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Artigo 4.º

A tipologia de ocupação é variável de acordo com o seguinte:

4.1. LOTE 1

- área do lote – 2'813m^2;
- área de implantação da moradia existente no lote - 231m^2 + 80m^2 (piscina) = 311m^2;
- área de construção (p0+p1+piscina) - 461m^2;

4.2. LOTE 2

- área do lote – 7'300m^2;
- área de implantação dos edifícios propostos – 2'965m^2;
- área de construção dos edifícios propostos – 8'449m^2;
- constituição dos edifícios a nível de tipologias:

- Edifício A – 3 T2 e10 T3;
- Edifícios B, C – 18 T1 e 6 T2;
- Edifícios D, E, F – 36 T2.

Artigo 5.º

As caves do lote 2 serão de uso exclusivo das fracções habitacionais, não constituindo fracções independentes.

Artigo 6.º

Acessibilidade dos Serviços de Correio e Leituras

1 – A distribuição domiciliária de correio deve ser possível de efectuar, sem entrada nos fogos ou no interior do edifício, pelo que as caixas de correio deverão ser colocadas de forma a serem acessíveis junto à entrada no edifício.

As caixas de correio deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

→ Interior – 260mm L x 170mm A x 350mm P, ou em alternativa, 350mm L x 170mm A x 260mm P e boca na face frontal.

→ Boca horizontal para correspondência - 240mm x 35mm ou 330mm x 35mm, munida de uma rampa ascendente com inclinação máxima de 5º e com 20mm L, devendo o bordo inferior da boca situar-se a uma distancia mínima de 120mm de aresta inferior do receptáculo.

2 – Os contadores de infra-estruturas (electricidade, água e gás) deverão estar colocados de acordo com os regulamentos municipais em vigor.

Artigo 7.º

Ocupação dos lotes

1 – As áreas dos lotes bem como as de implantação e de construção são definidas nas peças desenhadas e nos quadros de áreas do processo.

2 – As cotas de soleira serão ajustadas ao projecto de execução dos arranjos exteriores.

3 – Os planos de alinhamento de todos os arruamentos são definidos nas peças desenhadas.

IV – QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Artigo 8.º

As construções a edificar terão obrigatoriamente uma arquitectura de reconhecido mérito que deverá garantir uma coerência da imagem urbana.

Artigo 9.º

As normas específicas para os lotes de habitação colectiva são determinadas pelas seguintes disposições:

1. *Cobertura* plana
2. Revestimentos exteriores das fachadas – reboco liso pintado e painéis de madeira fenólica.

3. *Caixilharia* – em alumínio lacado.
4. *Estendal* – É obrigatório a criação de uma área de estendal para cada fracção habitacional, devidamente concebida de modo a integrar-se na composição plástica dos alçados e garantindo o máximo de ocultação à roupa com recurso a grelhas e outros anteparos.
5. *Antenas* – Cada lote poderá ter instalada uma antena colectiva e um sistema de T.V.Cabo de Recepção de sinal de T.V. e Rádio.
6. *Telefones* – Cada lote estará preparado para uma rede telefónica.
7. *Cores* – As cores a aplicar nos revestimentos exteriores são cores predominantes claras, podendo pontualmente aceitarem-se marcações com cores fortes.
8. *Utilização* – Nas fracções previstas para habitação, é interdita qualquer outra função para além da habitacional.
9. *Generalidades* – Todos os edifícios estarão preparados para serem instalados aparelhos de ar condicionado.

→ Serão previstos locais, na urbanização, para recolha de lixos.

→ Toda a urbanização respeitará a legislação no que respeita às barreiras arquitectónicas.

Artigo 10.º

Iluminação Pública

A iluminação pública do loteamento terá uma instalação de pontos de luz constituídos por colunas tronco-piramidais de secção circular com 8m de altura útil com fixação por enterramento de 10 em 10m de espaçamento. A iluminação decorativa, na maioria das situações será embebida em componentes dos arranjos exteriores sendo as armaduras escolhidas durante o desenvolvimento dos projectos.

VII – AJUSTAMENTOS E OMISSÕES

Artigo 11.º

Omissões

Quaisquer omissões ao presente regulamento, serão esclarecidas pelo departamento de administração urbanística sendo sempre aplicáveis as disposições legais em vigor.

Constância, Abril de 2009.

Abílio Junqueira, arqt°.