ANEXO III

Regulamento de Loteamento da Parcela C - Quinta da Ombria

I - Definições

O presente regulamento do loteamento adota as definições constantes no Regulamento do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria incluindo as respetivas alterações aprovadas:

1.1 - «Área de construção» - área resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo (incluindo escadas e caixas de elevadores), medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:

a) Terraços cobertos desde que não ultrapassem 20% da área de construção proposta;

b) Terraços descobertos;

c) Sótãos não habitáveis;

d) Garagens ou serviços técnicos quando localizados em cave, com pé-direito igual ou inferior a 2,3m;

e) Áreas técnicas (como por exemplo posto de transformação e central térmica);

f) Piscinas descobertas.

1.2 - «Área de impermeabilização» - área resultante do somatório da área do terreno ocupada por edifícios de qualquer uso e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.

1.3 - «Área de implantação» - área resultante do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal (de todos os edifícios, incluindo anexos), delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, com exclusão de varandas (desde que não totalmente encerradas) e platibandas.

1.4 - «Cércea» - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água.

1.5 - «Coeficiente de afetação do solo (CAS)» - igual ao quociente entre a área de implantação e a área total urbanizável do lote.

1.6 - «Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)» - igual ao quociente entre a área de impermeabilização e a área total urbanizável do lote.

1.7 - «Coeficiente de ocupação do solo (COS)» - igual ao quociente entre a área total de construção e a área total urbanizável do lote.

1.8 - «Edificação» - a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação,

alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

1.9 - «Fogo» - habitação unifamiliar em edifício isolado ou coletivo, que deverá ter como referência, no que respeita a áreas urbanizáveis ou a preencher, o valor de 3,2 habitantes por fogo.

1.10 - «Lote» - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

1.11 - «Lugar de estacionamento» - área de domínio público ou privado afeta em exclusivo a estacionamento de veículos, salvaguardando-se para o seu dimensionamento as áreas estabelecidas pelo nº 1 do artigo 86º do Regulamento do PDM de Loulé (Aviso nº 5374/2008, de 27 de fevereiro) e para cômputo do número de lugares de estacionamento de domínio público e privado deverá garantir-se o percentual fixado pela Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

1.12 - «Número de pisos máximo» - número máximo de pavimentos sobrepostos, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas, se considerados no cômputo da área de construção.

1.13 - «Polígono de Implantação das Construções» - perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício;

1.14 - «Subcategoria de espaço» - subdivisão da categoria de espaço correspondente à área com uso diferenciado dentro da categoria de espaço a que pertence, como tal regulamentada através das disposições específicas do presente Regulamento.

1.15 - «Zona *non aedificandi*» - zona onde é proibido qualquer tipo de edificação.

1.16 - «Estrutura Ecológica Urbana» - integra os solos afetos à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano.

II - Moradias

1 - Os lotes C1 a C12 destinam-se a moradias unifamiliares.

2 - Parâmetros urbanísticos aplicáveis:

a) Coeficiente de Ocupação do Solo (C.O.S.) - 0,15

b) Coeficiente de Afetação do Solo (C.A.S.) - 0,10

c) Coeficiente de Impermeabilização do Solo (C.I.S.) - 0,15

d) Cércea das Construções - 6,5m

e) Afastamentos mínimos ao limite dos lotes - 5m, respeitando ainda os limites da área de construção definidos na "Planta Síntese do Loteamento"

f) Piso superior ≤ 50 % da área de implantação no solo

3 - É admitida a junção de lotes contíguos, sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável.

4 - Estrutura Ecológica Urbana - Subcategoria constituída pelos solos dos lotes das Moradias necessários ao equilíbrio ecológico do Sistema Urbano.

5 - Dentro das áreas dos lotes não poderão ser abatidas quercíneas em povoamento (sobreiros e azinheiras).

III - Estacionamento

Cada um dos lotes terá 3 lugares de estacionamento em cave, de acordo com o definido no PP da Quinta da Ombria.

IV - Edificações

1 - A envolvente das edificações, será objeto de estudos de arranjo exterior, contemplando a implantação de zonas verdes ajardinadas.

2 - Fica proibida a possibilidade de corpos salientes ou balançados, varandas, ou outros, ultrapassarem os afastamentos mínimos aos limites do lote, fixados pelo presente regulamento.

V - Edificações Anexas

Não será autorizada construção de anexos, sem prejuízo de outras normas aplicáveis decorrentes de legislação específica. Sempre que haja garagens, arrecadações ou qualquer dependência indispensáveis à organização da edificação, estas farão parte do edifício.

VI - Caves

A construção de caves é admitida e sujeitar-se-á às seguintes condicionantes:

a) As caves a construir serão utilizadas, exclusivamente, para estacionamento e equipamento técnico;

b) É obrigatória a existência de um sistema gravítico ou elevatório de modo a garantir o escoamento das águas na cave em situação de inundação.

VII - Implantação dos Edifícios, Cérceas e Cotas

1 - As coberturas admitidas para as construções serão em açoteia ou telhado em telha tradicional.

2 - No caso de cobertura em telhado admite-se como inclinação mínima de coberturas

40 % e, inclinação máxima o valor de 50 %.

3 - Quando a cota do pavimento mais baixo corresponda a caves completamente enterradas, sem usos de habitabilidade, será de admitir a cota de -2,6 m relativamente à cota +/ — 0,0 m, definida como cota de soleira ou cota da entrada principal do edifício.

4 - A cota de soleira, isto é, a cota do patim da entrada principal do edifício, será no máximo de +0,50m acima da cota topográfica natural mais alta do terreno dentro do polígono de implantação das construções para implantação do edifício, definida na sua entrada.

5 - Em situações justificadamente particulares, quando a configuração topográfica natural do terreno apresente irregularidades ou desníveis acentuados, provocando movimentos de terra exagerados, deficiências na implantação das construções, construções enterradas desnecessariamente, excesso de número de pisos, na altura das edificações ou na cércea do mesmo, problemas na ligação com as infraestruturas ou que contrariem o espírito do presente regulamento, o proprietário poderá solicitar, devidamente justificada, à Câmara Municipal de Loulé a alteração desta cota do projeto. Igualmente a Câmara Municipal de Loulé, na apreciação do projeto, se verificar qualquer das situações atrás referidas, poderá exigir a alteração desta cota de projeto.

6 - As construções deverão adaptar-se e acompanhar a topografia natural do terreno, não podendo apresentar na implantação das mesmas muros de suporte que ultrapassem 0,8m acima da cota natural do terreno e em casos especiais, como nos referidos no número anterior, que não superem a cota média de implantação do sector funcional da edificação considerado.

7 - Será de minimizar os movimentos exagerados de terreno para a construção de jardins, sendo de admitir uma tolerância máxima de 0,5m acima ou abaixo da cota natural do terreno.

8 - Em casos especiais, quando a configuração topográfica natural do terreno apresente irregularidades ou desníveis acentuados, o proprietário do lote, mediante pedido justificado, poderá requerer à Câmara Municipal de Loulé autorização de aterros ou movimentações de maior porte, acompanhada do projeto de modelação do terreno e arranjo paisagístico correspondente, sempre que não altere significativamente a topografia do terreno, as linhas de drenagem natural ou provoque desnecessários abates ou destruição de espécies naturais e respeite o espírito e a filosofia do respetivo PP.

VIII - Soluções Arquitetónicas

1 - As ordens ou estilos arquitetónicos dos edifícios deverão respeitar as características de ordem cultural e tradicional do local, permitindo uma correta integração na paisagem, e evitar o aparecimento de empenas cegas através do cuidado estudo estético de todos os alçados e coberturas.

2 - Os projetos devem assinalar a localização de antenas, painéis solares, aparelhos de

ar condicionado e outros elementos da mesma natureza, piscinas e campos de ténis, sem prejudicar a qualidade estética ou perturbar a visibilidade de outros edifícios.

3 - Os materiais a utilizar nas construções deverão ser os utilizados pela arquitetura tradicional da envolvente local nomeadamente, a nível de acabamentos exteriores, adaptando-os se necessário às novas tecnologias de construção.

4 - As paletas cromáticas e as texturas deverão, igualmente, referenciar-se à da arquitetura tradicional da envolvente.

IX - Conservação das Edificações

É obrigação dos proprietários dos edifícios, conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante a vida útil dos mesmos.

X - Muros, Vedações e Portões de Entrada em Moradias

1 - A localização de vedações e muros integrará o projeto de arquitetura das moradias.

2 - Admite-se a existência de muros em alvenaria e sebes em material vegetal.

2.1 - Os muros serão construídos, no limite do lote com os arruamentos em alvenaria de pedra irregular local (xisto ou calcário), com altura máxima de 0,80m, ou sebe verde, perfazendo uma altura máxima total de 1,50m.

2.2 - Nos restantes limites do lote utilizar-se-á o sistema referido no número anterior.

2.3 - Globalmente, admite-se a substituição dos muros e vedações construídas por sebes vegetais.

3 - É proibida a utilização de arame farpado.

4 - Todos os lotes terão um "conjunto-portão", cuja localização e definição integrará o projeto de arquitetura das moradias.

5 - O "conjunto-portão" deverá prever, além do portão propriamente dito, o local para instalar recetáculo postal, portinholas e contadores de águas, eletricidade e gás, bem como depósito de contentores de lixo doméstico.

6 - No caso de muros estruturais de suporte de terras, poderão estes apresentar altura superior às definidas no presente ponto, no entanto não deverão ultrapassar os 0,80m de altura máxima relativamente à cota natural do terreno nesse ponto do lote.

7 - Os muros de suporte de terras serão construídos em pedra da região ou capeadas em pedra regional na face externa.

XI - Espaços Verdes Privados

Nos espaços verdes privados dever-se-á utilizar espécies adaptadas ao clima, preferencialmente endógenas, pelas evidentes vantagens na respetiva manutenção e custos e de forma a respeitar o local onde se insere o loteamento. O projeto de arranjos exteriores deverá visar, sempre que possível, o aproveitamento, integração e melhoramento da flora local, as áreas de relvado não deverão ultrapassar 30 % das áreas a ajardinar.

XII - Nota final

Em tudo o mais não referido no presente regulamento aplicar-se-ão as normas definidas no Regulamento do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria

Loulé, 28 de Fevereiro de 2017