



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Licença de operação de loteamento com obras de urbanização n.º 1/2025

Nos termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitida a **licença de operação de loteamento n.º 1/2025**, em nome de **CREATIVE C – IMOBILIÁRIA LDA**, portador do **cartão de identificação de pessoa coletiva N.º 508290015**, relativa ao licenciamento da operação de loteamento dos seguintes prédios sito em **GONCINHA**, da freguesia de **SÃO CLEMENTE**:

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **10067** e inscrito na matriz **Rústica** sob o artigo **3863** da respetiva freguesia;

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **5777** e inscrito na matriz predial **Rústica** sob o artigo **3864** da respetiva freguesia;

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **234** e inscrito na matriz predial **Rústica** sob o artigo **3865** e na matriz predial **Urbana** sob o artigo **1075** da respetiva freguesia;

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **1679** e inscrito na matriz predial **Rústica** sob o artigo **3866** da respetiva freguesia.

A operação de loteamento foi aprovada **por despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 11/11/2021 e 22/10/2023**.

A operação de loteamento exige a execução de obras de urbanização, licenciadas **por despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 05/11/2023**.

Conforme atestado pelos autores do projeto, em termo de responsabilidade, a operação de loteamento respeita o disposto no **Plano Diretor Municipal** e apresenta, de acordo com a Planta síntese de Implantação que constitui o **anexo I**, as seguintes características:

Área total dos prédios: **6 693,58 m²**;

Área do prédio a lotear: **5 817,66 m²**;

Área remanescente: **875,92 m²**;

Área total de implantação: **1 181,70 m²**;

Área total de construção: **1 181,70 m²**;

Área total dos lotes: **4 185,38 m²**;

Número de lotes: **9**



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Características dos lotes:

Lote n.º 1

Área do lote: 176,15 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 80,90 m²;

Área de construção: 80,90 m²;

Volume de construção: 262,925 m³;

Cércea: 3.25 m;

Cota de soleira: 171,25;

Número de pisos acima da cota de soleira: 1;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 0;

Número de fogos: 1;

Tipologia: T2;

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 1;

(existe uma construção inscrita na matriz predial urbana sob o artigo número 1075 da freguesia de São Clemente)

Lote n.º 2

Área do lote: 561,60 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 137,60 m²;

Área de construção: 137,60 m²;

Volume de construção: 447,20 m³;

Cércea: 6,50 m;

Cota de soleira: 169,50;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;

Número de fogos: 1;

Tipologia: T4;

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

Lote n.º 3

Área do lote: 477,37 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 137,60 m²;

Área de construção: 137,60 m²;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Volume de construção: 447,20 m³;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 168,50;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Número de fogos: 1;
Tipologia: T4;
Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

Lote n.º 4

Área do lote: 519,32 m²;
Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;
Área de implantação: 137,60 m²;
Área de construção: 137,60 m²;
Volume de construção: 447,20 m³;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 168,60*;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;
Número de fogos: 1;
Tipologia: T4;
Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

* Condicionante da APA-ARH: ofício S061238-201910-ARHALG.DRHI de 18/10/2019:

"1 – Os lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo 1 m acima da cota natural do terreno."

Lote n.º 5

Área do lote: 361,25 m²;
Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;
Área de implantação: 137,60 m²;
Área de construção: 137,60 m²;
Volume de construção: 447,20 m³;
Cércea: 6,50 m;
Cota de soleira: 168,60*;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2;
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Número de fogos: 1;

Tipologia: T4;

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

* Condicionante da APA-ARH: ofício S061238-201910-ARHALG.DRHI de 18/10/2019:

“1 – Os lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo 1 m acima da cota natural do terreno.”

Lote n.º 6

Área do lote: 369,38 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 137,60 m²;

Área de construção: 137,60 m²;

Volume de construção: 447,20 m³;

Cércea: 6,50 m;

Cota de soleira: 168,90*;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;

Número de fogos: 1;

Tipologia: T4;

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

* Condicionante da APA-ARH: ofício S061238-201910-ARHALG.DRHI de 18/10/2019:

“1 – Os lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo 1 m acima da cota natural do terreno.”

Lote n.º 7

Área do lote: 457,19 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 137,60 m²;

Área de construção: 137,60 m²;

Volume de construção: 447,20 m³;

Cércea: 6,50 m;

Cota de soleira: 169,20*;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;

Número de fogos: 1;

Tipologia: T4;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

* Condicionante da APA-ARH: ofício S061238-201910-ARHALG.DRHI de 18/10/2019:

“1 – Os lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo 1 m acima da cota natural do terreno.”

Lote n.º 8

Área do lote: 615,26 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 137,60 m²;

Área de construção: 137,60 m²;

Volume de construção: 447,20 m³;

Cércea: 6,50 m;

Cota de soleira: 168,50;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;

Número de fogos: 1;

Tipologia: T4;

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

Lote n.º 9

Área do lote: 647,86 m²;

Finalidade: Habitação em moradia unifamiliar;

Área de implantação: 137,60 m²;

Área de construção: 137,60 m²;

Volume de construção: 447,20 m³;

Cércea: 6,50 m;

Cota de soleira: 169,00;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2;

Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1;

Número de fogos: 1;

Tipologia: T4;

Número de lugares de estacionamento dentro do lote: 2.

As obras de urbanização compreendem:

A execução de infraestruturas viárias;

A execução da rede de abastecimento de água;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

A execução da rede de drenagem de águas residuais domésticas;
A execução da rede de drenagem de águas pluviais;
A execução das infraestruturas elétricas, de acordo com as condições estabelecidas, pela E-Redes – Distribuição de Eletricidade, S.A;
A execução de condutas subterrâneas para instalação da rede de telecomunicações;
A execução dos arranjos exteriores;
A colocação de sistema de deposição de resíduos sólidos urbanos;
A execução da rede de distribuição e armazenamento de gás.

Prazo para a conclusão das obras de urbanização: **12 meses**.

O controlo prévio/sucessivo das operações urbanísticas fica ainda condicionado ao cumprimento das restantes condições estabelecidas no Regulamento do Loteamento, que constitui o **anexo III** e nas Fichas Individuais do Lote 1 ao Lote 9, que constituem o **anexo IV**.

Os condicionamentos do licenciamento das obras de urbanização, são os que constam na informação técnica de 25/10/2023 da “Divisão de Loteamentos e Urbanização” comunicada ao requerente através de ofício n.º 2023,72,S,72,21636 de 07/11/2023.

Tem Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos – Construção n.º A003063.2021.RH8, emitido pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), com n.º de processo 450.10.07.01.002935.2021.RH8.

São cedidos à Câmara Municipal, para integração no domínio municipal, **1 632,28 m²** de terreno, dos quais, **252,03 m²** destinados a espaços verdes e de utilização coletiva, **315,11 m²** destinados a equipamento de utilização coletiva, **9,77 m²** destinados a espaço para resíduos sólidos urbanos, **396,52 m²** destinados a passeios, **492,24 m²** destinados a via de circulação automóvel, **67,50 m²** destinados a estacionamento público, **64,59 m²** destinados à passagem das águas pluviais/residuais, **19,52 m²** destinados a infraestruturas de gás e **15,00 m²** destinados a posto de transformação, conforme Planta com Indicação das Áreas de Cedência que constitui o **anexo II**.

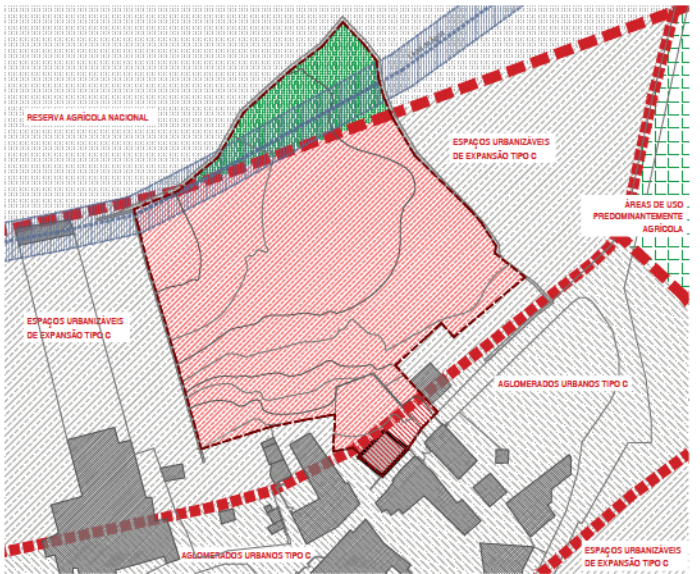
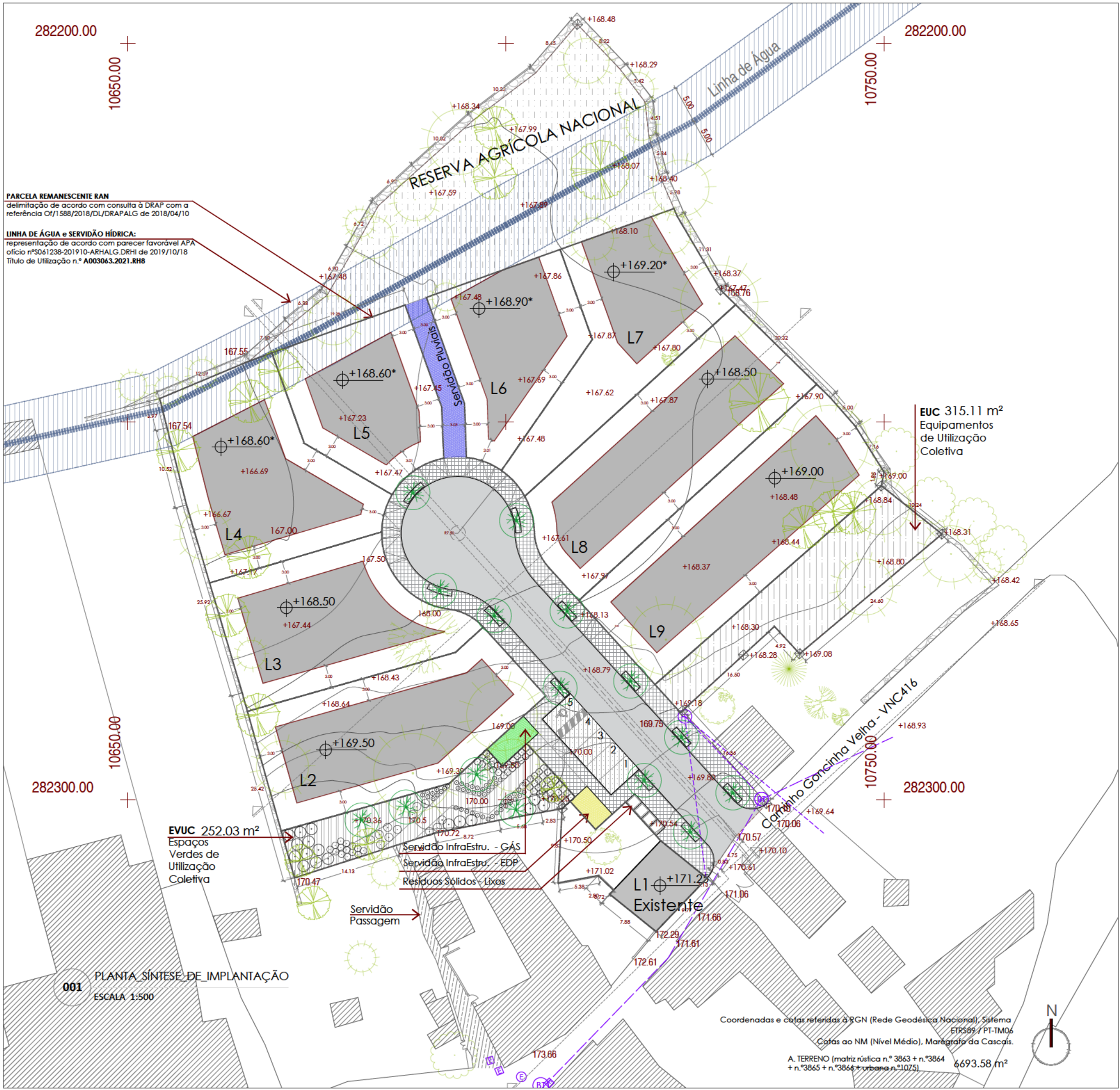
Foi prestada a caução a que se refere o artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, no valor de **Eur.: 221.966,48 (duzentos e vinte e um mil novecentos e sessenta e seis Euros e quarenta e oito Cêntimos)**, mediante **garantia bancária autónoma à primeira solicitação NRº 125-02-2397595** prestada pelo **Banco Comercial**



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Português, S.A.

Dado e passado para que sirva de comprovativo da licença concedida ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.



Classificação do uso do solo | Ordenamento PDM de Loulé: ESCALA 1:2000

A. TOTAL TERRENO	6.693,58 m²	A. Espaços urb. expansão - tipo C	5633,49 m²
A. Aglomerado Urbano - tipo C	184,17 m²	A. RAN Reserva Agrícola Nacional	875,92 m²

LOTES	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	TIPO DE OCUPAÇÃO	VOLUMETRIA (m³)	CERCEIA (m)	COTA DE SOLERA	Nº PISOS ACIMA COTA SOLERA	Nº PISOS ABAIXO COTA SOLERA	Nº LUGARES ESTACIONAMENTO	Nº FOGOS	TIPOLOGIA
01	176,15	80,90	80,90	H.M.Unifamiliar	262,925	3,25	171,25	1	0	1	1	T2
02	561,60	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	169,50	2	1	2	1	T4
03	477,37	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,50	2	1	2	1	T4
04	519,22	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,60*	2	1	2	1	T4
05	361,25	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,60*	2	1	2	1	T4
06	369,38	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,90*	2	1	2	1	T4
07	457,19	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	169,20*	2	1	2	1	T4
08	615,26	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,50	2	1	2	1	T4
09	647,84	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	169,00	2	1	2	1	T4
TOTAL	4185,38	1181,70	1181,70	H.M.Unifamiliar	3840,53	6,50				17	9	

ÁREA TOTAL DO TERRENO ALVO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	6693,58m²
ÁREA TOTAL DO TERRENO ALVO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO (matriz rústica nº 3863, nº3864, nº3865 e nº 3866 + urbana nº1075)	6693,58m²
ÁREA DO TERRENO EM AGLOMERADOS URBANOS TIPO C	184,17m²
ÁREA DO TERRENO EM ESPAÇOS URBANIZÁVEIS TIPO C	5633,49m²
ÁREA REMANESCENTE - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL	875,92m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (habitação em moradia unifamiliar)	1181,70m² (C.O.S. máx.1181,95m²)
ÁREA DE CEDÊNCIA / ESPAÇO PARA RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	9,77m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / PASSOS	394,52m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / VIA CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL	492,24m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / ESTACIONAMENTO PÚBLICO	67,50m² - 5 VAGAS
ÁREA DE CEDÊNCIA / EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	315,11m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / ESPAÇOS VERDES	252,03m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / SERVIÇO DE ÁGUAS PLUVIAIS/RESÍDUAS	64,59m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / SERVIÇO DE INFRAESTRUTURAS - GÁS	19,52m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / SERVIÇO DE INFRAESTRUTURAS - EDP	15,00m²
ÁREA TOTAL DE CEDIÇÕES	1432,28 m²

Legenda:

Limite do terreno

Vedação

A. Terreno

A. Lotes

Muro de pedra / valado

Polígono máximo de implantação

EVUC - Cedência esp. verdes

EUC - Cedência espaços utilização coletiva

Servidão infraestruturas

Área RAN - Res. Agrícola

Linha de água indicada

Servidão hídrica

Faixa de proteção

Infra-estruturas:

Esgoto - manilha elevatória

Válvula de água

Caixas de esgotos

Poste de baixa tensão

Linha de baixa tensão

Poste de telefone

Linha de telefone

Marco

Coordenada geográfica

Árvores:

Alfarrobeira

Oliveira

Amêndoeira

Figueira

Árvore proposta

Arbustos propostos

Nespreira

Pinheiro

RICARDO CABEÇOS
ARCHITECT

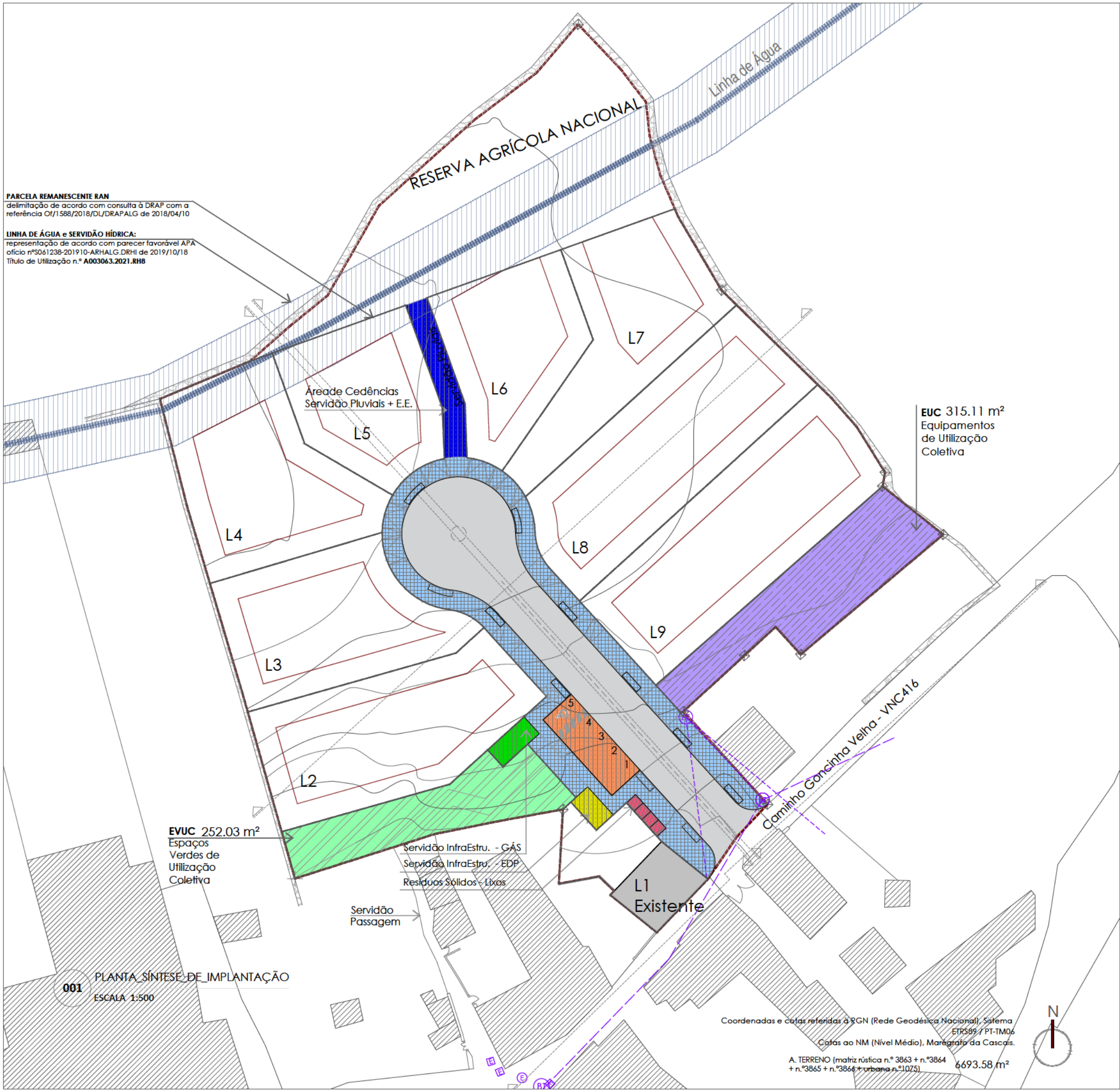
[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda [folha nº] 003

[morada] Caminho Goncinha Velha GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ [escala] 1:500

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] PLANTA SÍNTESE DE IMPLANTAÇÃO [Fase] Obras URB [data] Out 2024



QUADRO SÍNTESE											
LORES	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	TIPO DE OCUPAÇÃO	VOLUMETRIA (m³)	CERCEIA (m)	COTA DE SOLEIRA	Nº PISOS ACIMA COTA SOLEIRA	Nº PISOS ABAXO COTA SOLEIRA	Nº LUGARES ESTACIONAMENTO	Nº FOGOS TIPOLOGIA
01	176,15	80,90	80,90	H.M.Unifamiliar	262,925	3,25	171,25	1	0	1	1 T2
02	561,60	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	169,50	2	1	2	1 T4
03	477,37	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,50	2	1	2	1 T4
04	519,32	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,60*	2	1	2	1 T4
05	361,25	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,60*	2	1	2	1 T4
06	369,38	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,90*	2	1	2	1 T4
07	457,19	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	169,20*	2	1	2	1 T4
08	615,26	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	168,50	2	1	2	1 T4
09	647,86	137,60	137,60	H.M.Unifamiliar	447,20	6,50	169,00	2	1	2	1 T4
TOTAL	4185,38	1181,70	1181,70	H.M.Unifamiliar	2840,53	6,50				17	9

* no sentido de dar resposta às condicionantes impostas pelo título hídrico P1010398/2017.RH8 de 2017/07/24, revalidado a 2019/10/18, a cota de soleira dos lotes 4, 5, 6 e 7 deve ser +1,00m em relação à cota natural do terreno, de forma a manter a Op. urbanística compatível com os recursos hídricos em apreço.

ÁREA TOTAL DO TERRENO ALVO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO (matriz rústica nº 3863, nº3864, nº3865 e nº 3866 + urbana nº1075)	6693,58m²
ÁREA DO TERRENO EM AGLOMERADOS URBANOS TIPO C	184,17m²
ÁREA DO TERRENO EM ESPAÇOS URBANIZÁVEIS TIPO C	5633,49m²
ÁREA REMANESCENTE - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL	875,92m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (habitação em moradia unifamiliar)	1181,70m² (C.O.S. máx.1181,95m²)
ÁREA DE CEDÊNCIA / ESPAÇO PARA RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	9,77m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / PASSIBIOS	396,52m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / VIA CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL	492,24m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / ESTACIONAMENTO PÚBLICO	67,50m² - 5 VAGAS
ÁREA DE CEDÊNCIA / EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	315,11m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / ESPAÇOS VERDES	252,03m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / SERVIÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS/RESÍDUAIS	64,59m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / SERVIÇÃO DE INFRAESTRUTURAS - GÁS	19,52m²
ÁREA DE CEDÊNCIA / SERVIÇÃO DE INFRAESTRUTURAS - EDP	15,00m²
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS	1632,28 m²

Legenda:		
LIMITE DO TERRENO		
VEDAÇÃO		
A. TERRENO		
A. LOTES		
MURO DE PEDRA / VALADO		
A. CONSTRUÇÃO EXISTENTE		
PASSIBIOS / VIAS PEDONAIS (calçada calcária cinza claro)		396,52 m²
VIAS CIRCUL. AUTOMÓVEL		492,24 m²
EST. PÚBLICO = 5 Lugares (calçada calcária cinza claro)		67,50 m²
CEDÊNCIA PARA INFRAESTRUTURAS - ÁGUAS		64,59 m²
CEDÊNCIA PARA INFRAESTRUTURAS - GÁS		19,52 m²
CEDÊNCIA PARA INFRAESTRUTURAS - EDP		15,00 m²
EVUC - ESPAÇOS VERDES UTIL. COLETIVA		252,03 m²
EUC - EQUIPAMENTOS UTILIZAÇÃO COLETIVA		315,11 m²
ESPAÇOS PARA RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS		9,77 m²
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS		1632,28 m²

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] PLANTA COM INDICAÇÃO
DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA

[Fase] Obras URB

[data] Out 2024

ALGARVE

Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

T/F +351 289 155 482

Regulamento do Loteamento

Nos termos da alínea a), do n.º1, do art.º16 do RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação - Loulé
publicado pelo Aviso n.º 7761/2017, no Diário da República, 2.ª série, N.º 131, de 10 de Julho

Requerente

Creative C Imob

Pedido e Natureza da Obra

Operação Urbanística de Loteamento – “Loteamento das Acácias”

Localização

Goncinha, Caminho Goncinha Velha, São Clemente, Loulé

/////////////////REGULAMENTO URBANÍSTICO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO/////////////////

“Loteamento das Acácias” - Sítio da Goncinha

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

(Âmbito de aplicação e objecto)

1. O presente Regulamento é parte integrante da “Operação de Loteamento Urbano”, constituindo-se como um elemento complementar ao Alvará de Loteamento, e aplica-se à área objecto da operação urbanística identificada na Planta de Síntese.

2. O presente Regulamento tem por objecto a definição de regras de urbanização e edificação e as suas disposições são de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer para as intervenções de iniciativa privada, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e das leis em vigor.

//////////////////////////////////////1

CAPÍTULO II - USOS E EDIFICABILIDADE

Artigo 2º

(Usos)

Na área da operação de loteamento é apenas permitido o uso habitacional, com o tipo de ocupação em moradia unifamiliar.

Artigo 3º

(Forma de ocupação dos terrenos)

1. Os lotes passíveis de serem edificados são os que se encontram identificados na Planta de Síntese de Implantação.

2. A implantação das construções deve respeitar os polígonos de implantação máximos indicados na “Planta de Síntese”, bem como os parâmetros de edificabilidade constantes no respectivo “Quadro Síntese de Especificações”.

Artigo 4º

(Caves)

1. É permitida a existência de pisos em cave, desde que a sua função se destine exclusivamente a garagens para estacionamento, arrecadações e/ou áreas técnicas.

2. A área de construção dos pisos em cave não é contabilizada para efeitos do cálculo da Área de Construção, na condição do seu pé-direito não ultrapassar os 2,30 metros.

(Anexos)

2. Como construções referenciadas a um uso complementar da construção principal, podem apenas albergar funções de arrumos, garagem, áreas técnicas, lavanderia e churrasco, não sendo em qualquer caso permitida a sua utilização como comércio, serviços ou habitação. A sua construção deve garantir uma adequada integração no local, nomeadamente os lotes confinantes e envolvente construtiva.

3. Os anexos só podem ter piso térreo e pé-direito máximo de 2,2m, não podendo a sua altura máxima exceder 3,5m. Quando construídos a menos de 1,5m do limite do lote, a sua cobertura, quando em terraço, não pode ser visitável.

4. A área máxima acumulada dos anexos não pode exceder 10% da área do lote, nem 20% da área bruta de construção.

5. A sua implantação não pode ser confinante com a via pública, e quando confinante com o limite da parcela, a sua parede de meaçaõ não pode exceder um desenvolvimento em planta superior a 10 metros.

CAPÍTULO III - NORMAS DE PROJECTO

Artigo 6º

(Caracterização dos projectos de edificação)

1. Os projectos das obras de edificação devem observar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes dos regulamentos municipais de urbanização e edificação e da demais legislação em vigor, bem como as condições técnicas estabelecidas no presente Regulamento.

2. As edificações a erigir deverão enquadrar-se no espírito e filosofia de forma a salvaguardar um correcto enquadramento no ambiente urbano e paisagístico, devidamente equilibrado, bem como uma imagem de conjunto coerente e dignificadora do território onde se localiza.

3. Dentro do mesmo objectivo, é incluído esquema relativo á imagem e linguagem do conjunto em questão, nomeadamente muros, vedações, portões, contadores e entradas de garagens (Anexo I).

Este esquema deverá ser respeitado na globalidade dos lotes.

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

5. As paletas cromáticas e as texturas deverão, igualmente, referenciar-se à da arquitectura tradicional existente na envolvente.

Artigo 7º

(Envolvente da edificação)

1. A envolvente e a cobertura dos edifícios são elementos de relevância arquitectónica e paisagística.

2. Por envolvente do edifício considera-se a frente livre e não livre do invólucro exterior do edifício que integra as fachadas e empenas, incluindo planos inclinados, acima do nível do terreno.

3. A instalação de elementos na envolvente e cobertura dos edifícios, nomeadamente instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, climatização, elevação mecânica, limpeza e manutenção do edifício, deve ter em consideração a sua integração de modo a salvaguarda da qualidade arquitectónica do edifício e da paisagem sendo obrigatório a sua representação no projecto de arquitectura a submeter a licenciamento ou comunicação prévia.

4. Não é permitida a instalação de unidades de climatização de janela ou unidades externas de ar condicionado, condutas de ar ou de fumos (chaminés), estendais ou equipamentos no exterior das fachadas, isto é, as empenas voltadas para o arruamento de acesso, sendo que, no caso de usos que requeiram a sua instalação e que tal seja admitido, é obrigatória a sua representação no projecto de arquitectura a submeter a licenciamento ou comunicação prévia.

Artigo 8º

(Estaleiros e Tapumes)

1. Os estaleiros a montar durante a fase de construção dos edifícios deverão ser sempre instalados no interior do respectivo lote, de forma a evitar a ocupação da via pública e os incómodos advenientes para terceiros.

nesse ponto do lote. Os muros de contenção serão em/ou revestidos a pedra irregular local.

4. É proibida a utilização de arame farpado ou semelhante

5. Todos os lotes terão um “conjunto-portão”, cuja localização e definição integrará o projecto de arquitectura a submeter a licenciamento ou comunicação prévia, que deverá prever, além do portão, o local para o receptáculo postal, portinholas e contadores de águas, electricidade e gás, de acordo com o Anexo I deste regulamento.

Artigo 10º

(Logradouros, Piscinas e Espaços Verdes Privados)

1. Os logradouros devem ser mantidos como espaços abertos, ajardinados e limpos, para usufruto dos habitantes da edificação associada sendo interdita a impermeabilização ou ocupação total com anexos, acessos, piscinas e telheiros.

3. É obrigatória a permeabilidade de, no mínimo, 30% do lote (CIS >0.30)

2. Nos espaços verdes privados dever-se-á utilizar espécies adaptadas ao clima, preferencialmente de sequeiro, pelas evidentes vantagens na respectiva manutenção e consumo hídrico. O projecto de arranjos exteriores deverá visar, sempre que possível o aproveitamento e integração da flora local e as áreas de relvado não deverão 50% da área ajardinada.

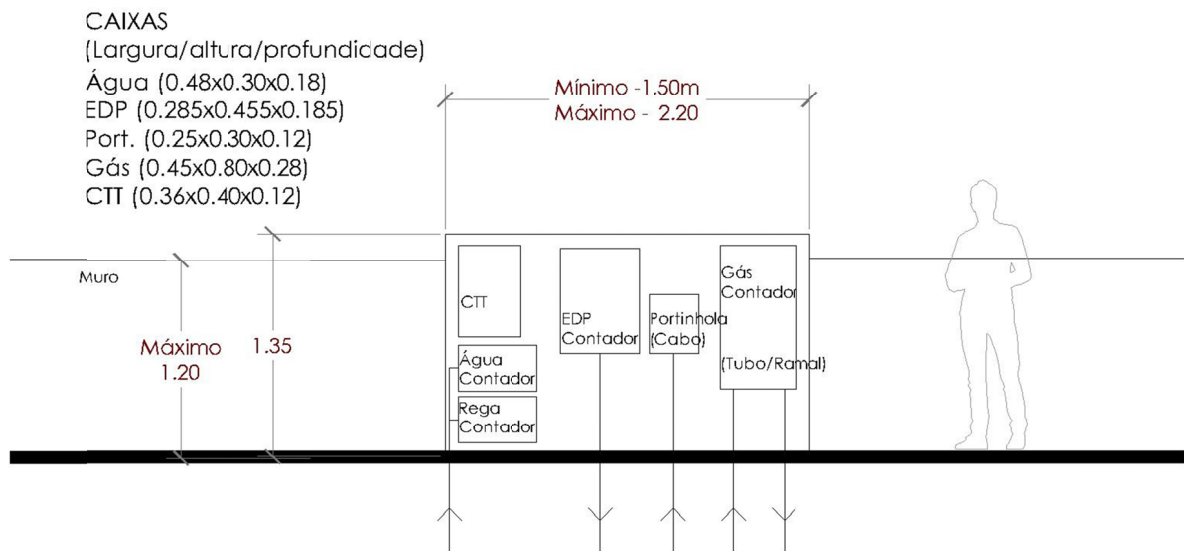
LOULÉ, 27 DE ABRIL DE 2021

Paulo Ricardo Cabeços

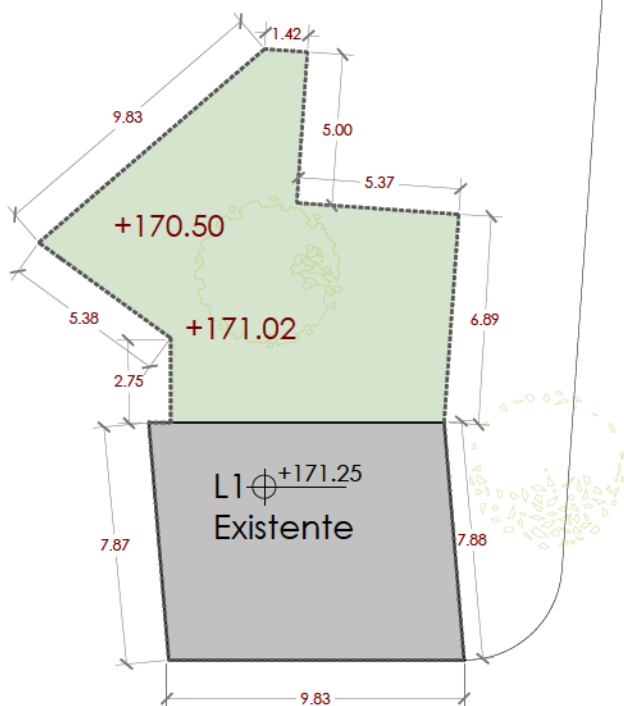
/Arquiteto membro da O.A. nº15460



F#01 – Modelo referência para o conjunto-portão confinante com o arruamento



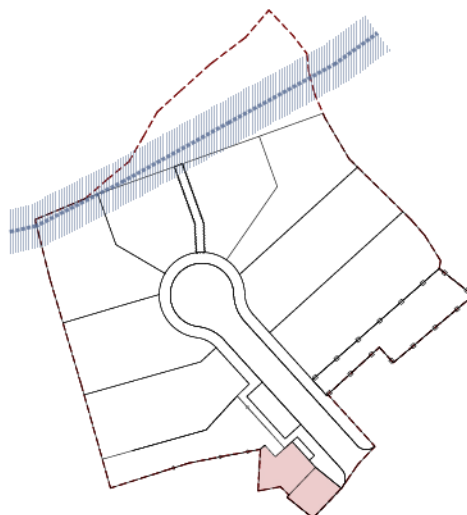
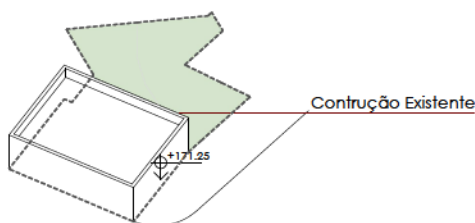
F#02 – Modelo referência para o Quadro de Infraestruturas e Receptáculo Postal dos lotes



001

LOTE_1

ESCALA 1:250



Legenda:

LIMITE DO TERRENO



VEDAÇÃO



A. TERRENO



A. LOTES



EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES

EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS

UTILIZAÇÃO COLECTIVA

SERVIDÃO PLUVIAIS

ÁREA RAIH - RES. AGRÍCOLA

LINHA DE ÁGUA INDICADA

SERVIDÃO HÍDRICA

Faixa de protecção



Lote 01 - Construção Existente

Área do lote:	176.13 m²
Área de implantação (valor máximo)	80.90 m²
Área de construção (valor máximo)	80.90 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	262.925 m³
Cércea	3.25 m
Cota de Soleira	171.25m
Número de pisos acima da cota de soleira	1
Número de pisos abaixo da cota de soleira	0
Número de lugares de estacionamento	1
Número de fogos	1
Tipologia	T2

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 005

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 1

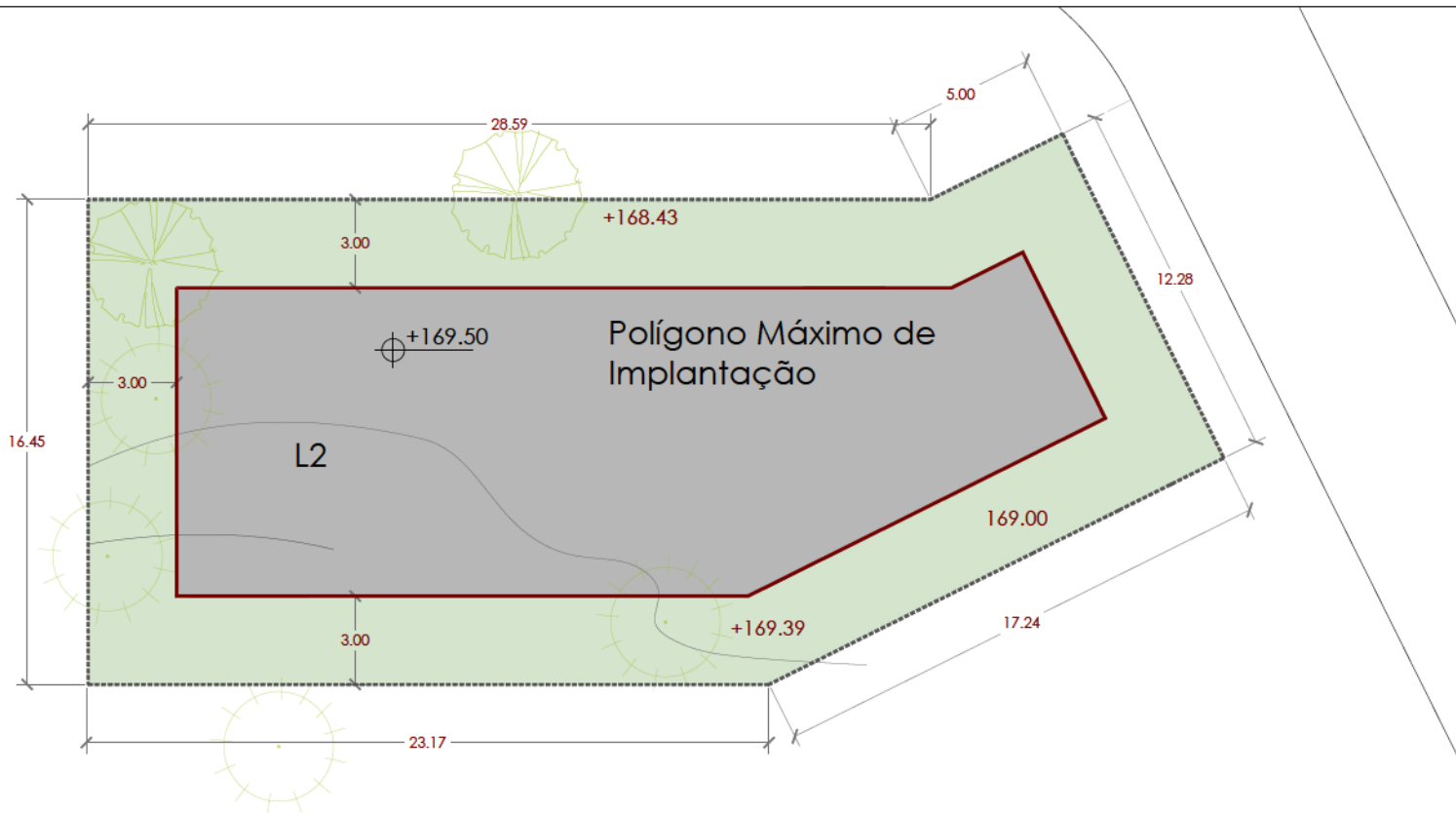
[Fase] Obras URB

[data] Out 2024

ALGARVE

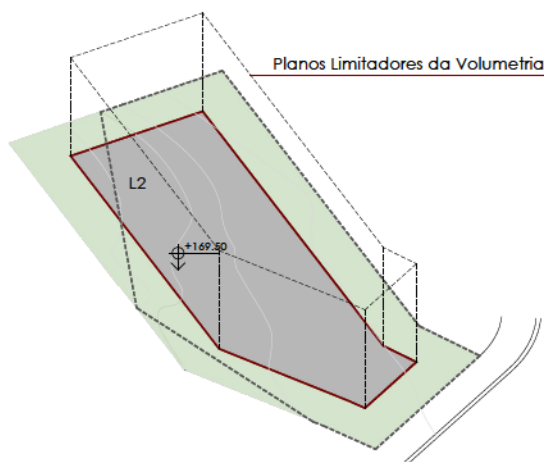
Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

T/F +351 289 155 482

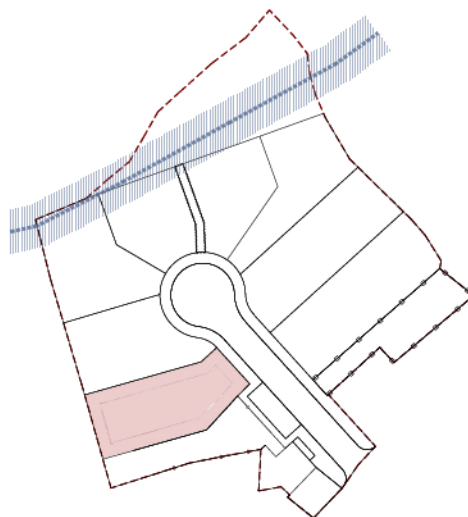


001

LOTE_2
ESCALA 1:250



Planos Limitadores da Volumetria



Legenda:

LIMITE DO TERRENO	---	EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES
VEDAÇÃO	---	EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS UTILIZAÇÃO COLECTIVA
A. TERRENO	---	SERVIDÃO PLUVIAIS
A. LOTES	---	ÁREA RAIN - RES. AGRÍCOLA
		LINHA DE ÁGUA INDICADA
		SERVIDÃO HÍDRICA
		Faixa de protecção

Lote 02

Área do lote:	561.60 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	169.50 m
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 006

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 2

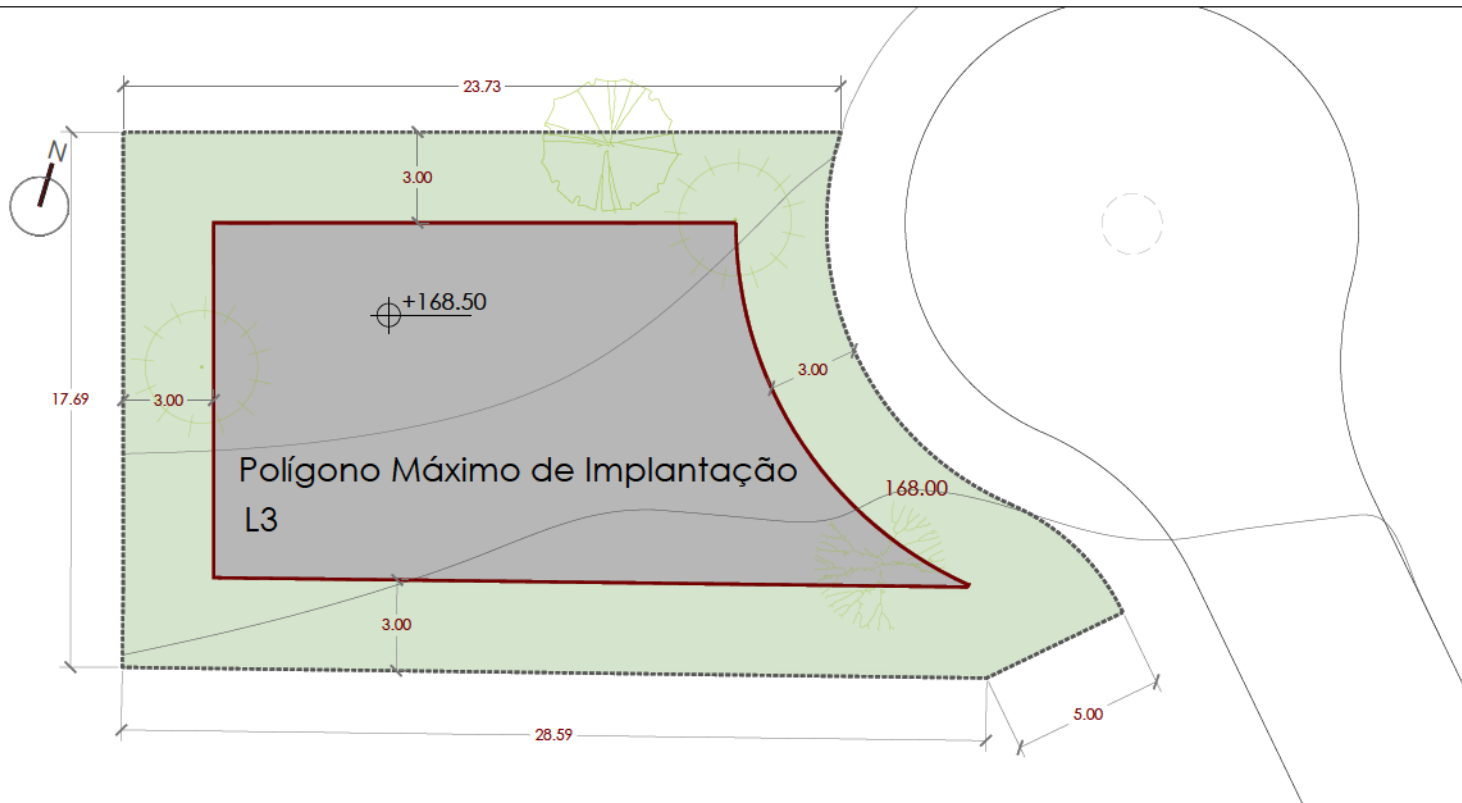
[Fase] Obras URB

[data] Out 2024

ALGARVE

Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

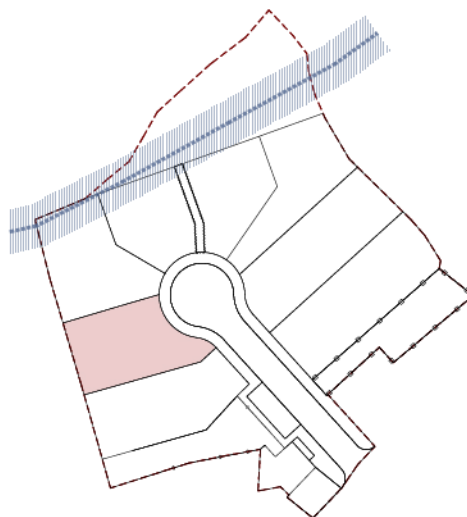
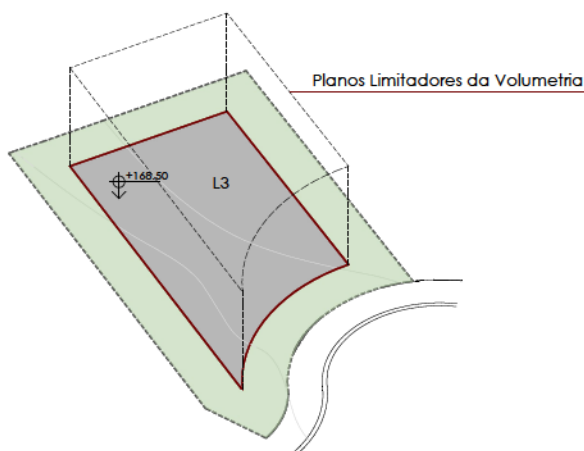
T/F +351 289 155 482



001

LOTE_3

ESCALA 1:250



Legenda:

LIMITE DO TERRENO

VEDAÇÃO

A. TERRENO

A. LOTES

EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES

EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS

UTILIZAÇÃO COLECTIVA

SERVIDÃO PLUVIAIS

ÁREA RAIH - RES. AGRÍCOLA

LINHA DE ÁGUA INDICADA

SERVIDÃO HÍDRICA

Faixa de protecção

Lote 03

Área do lote:	477.37 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	168.50 m
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 007

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 3

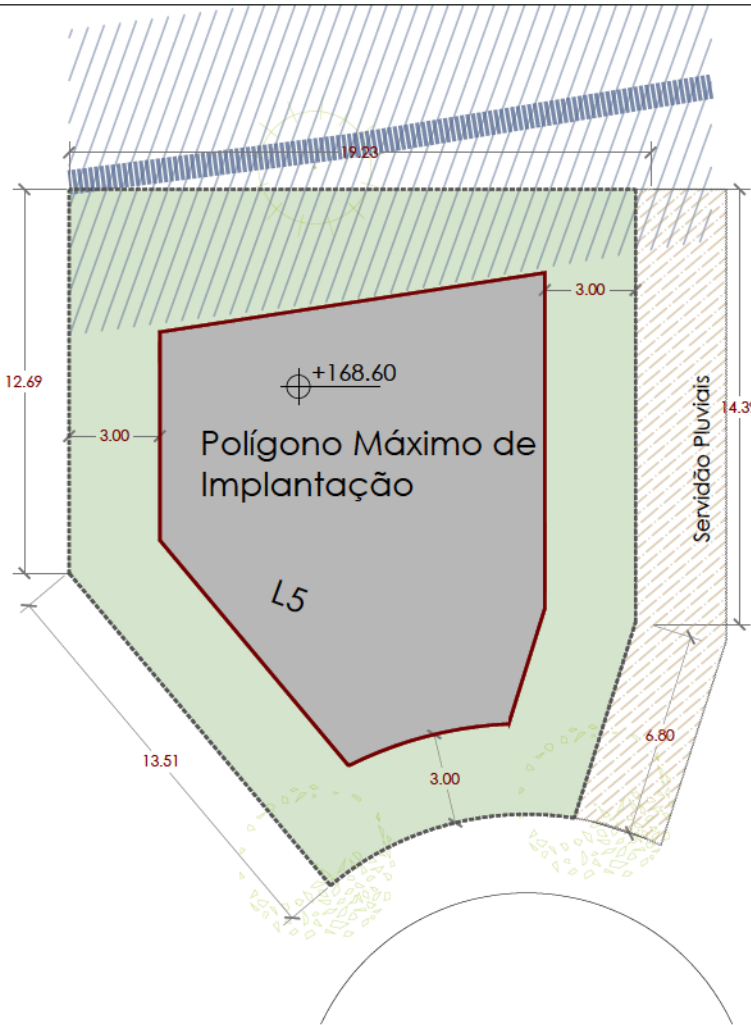
[Fase] Obras URB

[data] Out 2024

ALGARVE

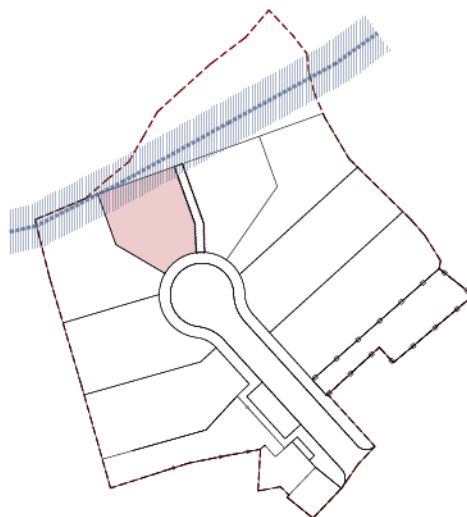
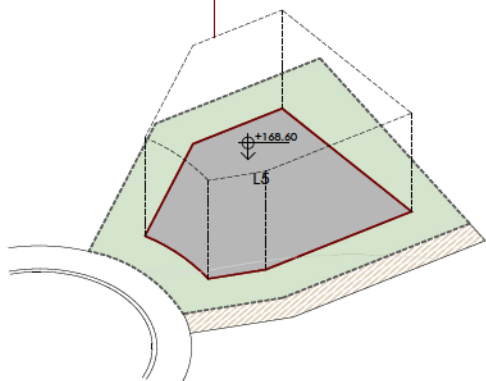
Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

T/F +351 289 155 482



001 LOTE_5
ESCALA 1:250

Planos Limitadores da Volumetria



Legenda:

LIMITE DO TERRENO

VEDAÇÃO

A. TERRENO

A. LOTES

EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES

EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS

UTILIZAÇÃO COLECTIVA

SERVIDÃO PLUVIAIS

ÁREA RAIN - RES. AGRÍCOLA

LINHA DE ÁGUA INDICADA

SERVIDÃO HÍDRICA

Faixa de protecção

Lote 05

Área do lote:	361.25 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	168.60 m*
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

* Condicionante da APA-ARH: ofício S061238-201910-ARHALG.DRHI, com a data de 2019/10/18:

*1 - Os Lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo

1m acima da cota natural do terreno"

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 009

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 5

[Fase] Obras URB

[data] Dez 2024

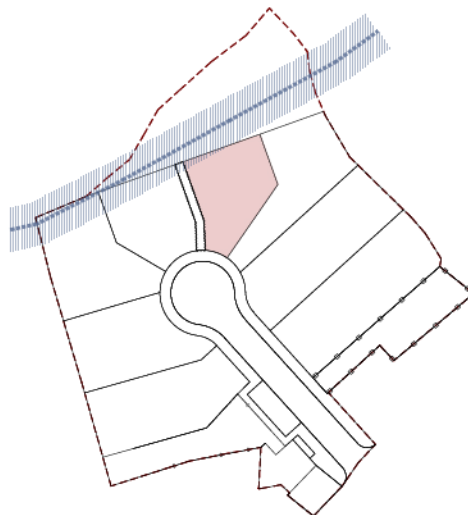
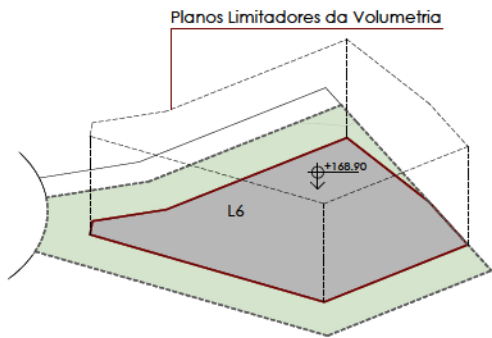
ALGARVE

Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

T/F +351 289 155 482



001 LOTE_6
ESCALA 1:250



Legenda:

LIMITE DO TERRENO	---	EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES
VEDAÇÃO	---	EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS UTILIZAÇÃO COLECTIVA
A. TERRENO	■	SERVIDÃO PLUVIAIS
A. LOTES	■	ÁREA RAN - RES. AGRÍCOLA
		LINHA DE ÁGUA INDICADA
		SERVIDÃO HÍDRICA
		Faixa de protecção

Lote 06	
Área do lote:	369.38 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	168.90 m³
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

* Condicionante da APA-ARH: ofício 5061238-201910-ARHALG.DRH, com a data de 2019/10/18:
"1 - Os Lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo 1m acima da cota natural do terreno"

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 010

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 6

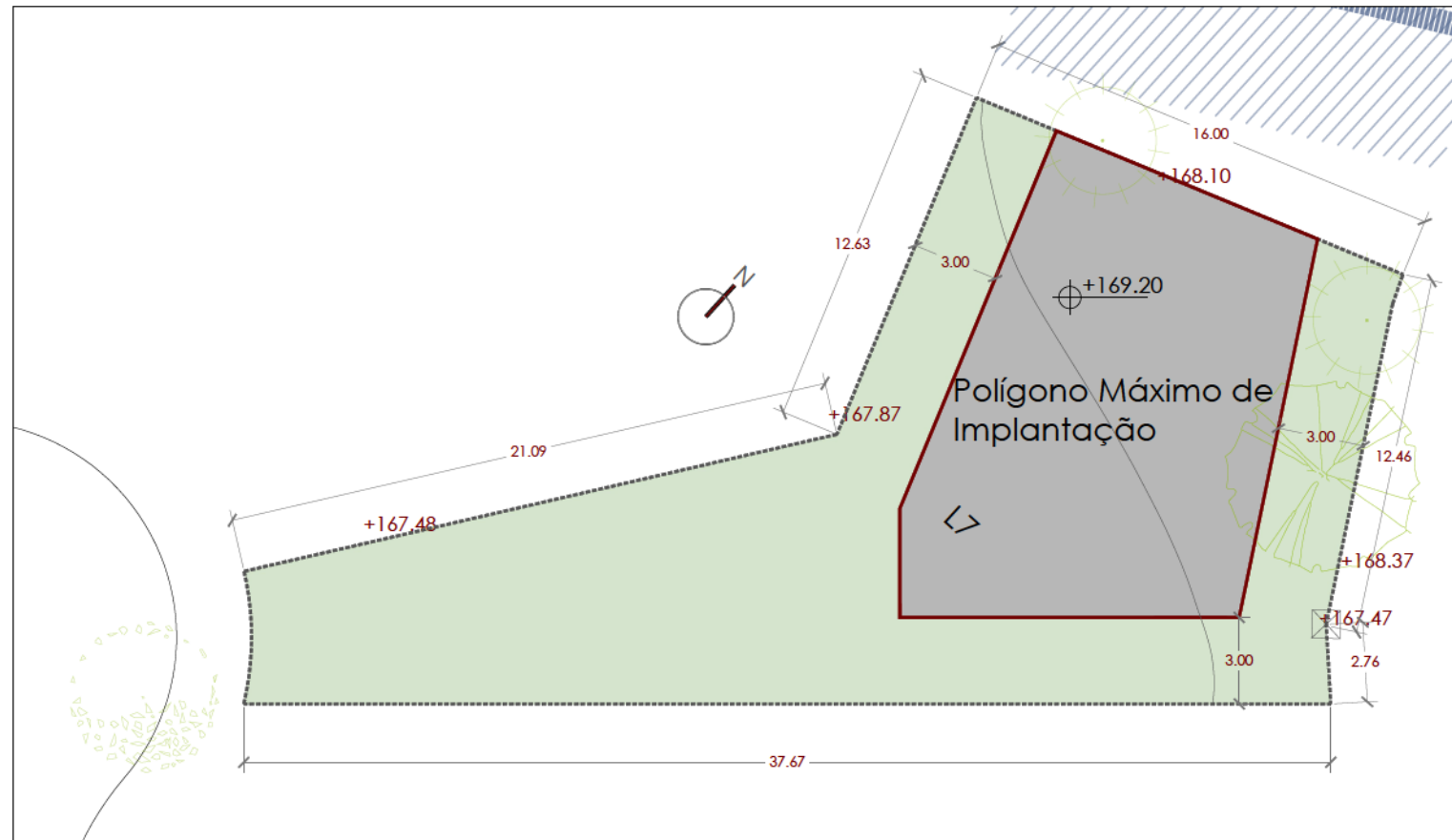
[Fase] Obras URB

[data] Dez 2024

ALGARVE

Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

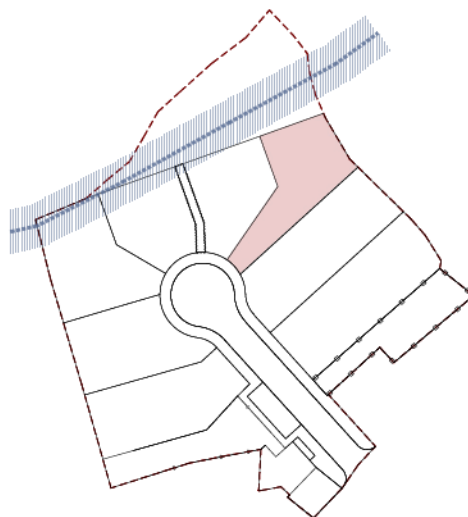
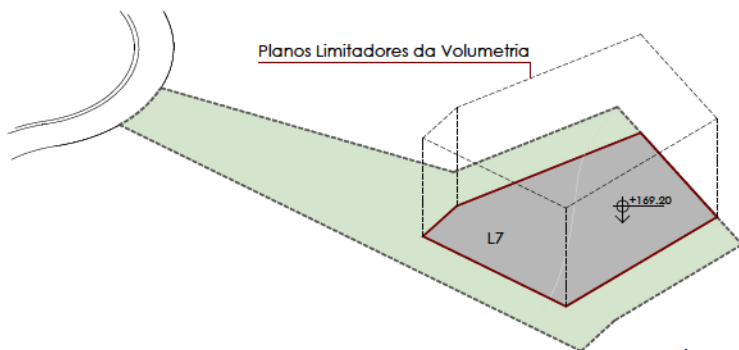
T/F +351 289 155 482



001

LOTE_7

ESCALA 1:250



Legenda:

LIMITE DO TERRENO

VEDAÇÃO

A. TERRENO

A. LOTES

EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES

EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS

UTILIZAÇÃO COLECTIVA

SERVIDÃO PLUVIAIS

ÁREA RAN - RES. AGRÍCOLA

LINHA DE ÁGUA INDICADA

SERVIDÃO HÍDRICA

Faixa de protecção

Lote 07

Área do lote:	457.19 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	169.20 m³
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

* Condicionante da APA-ARH: ofício 5061238-201910-ARHALG.DRH, com a data de 2019/10/18:

"1 - Os Lotes contíguos à linha de Água Cadouço (L4 a L7) terão a cota de soleira no mínimo

1m acima da cota natural do terreno"

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 011

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 7

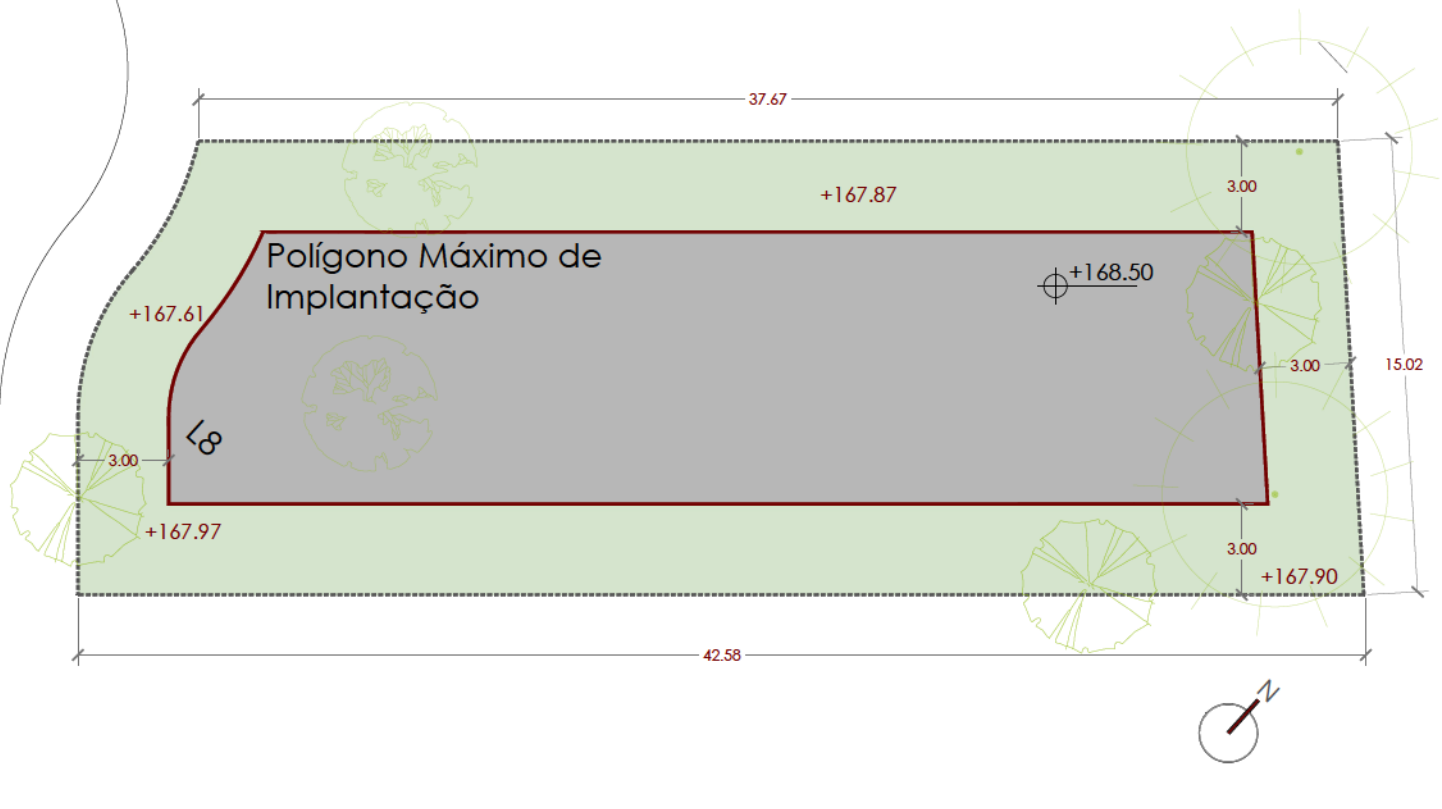
[Fase] Obras URB

[data] Dez 2024

ALGARVE

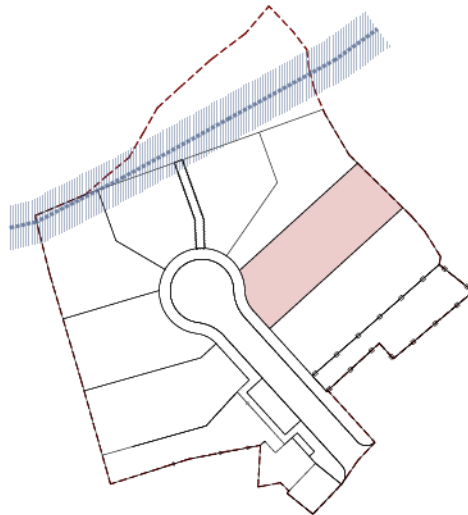
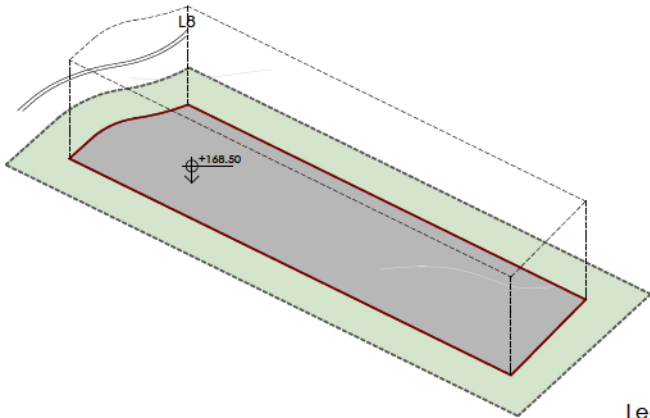
Praça da República, nº70 - Loulé, 8100-247

T/F +351 289 155 482



001

LOTE_8
ESCALA 1:250



Legenda:

LIMITE DO TERRENO	---	EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES
VEDAÇÃO	---	EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS UTILIZAÇÃO COLECTIVA
A. TERRENO	▨	SERVIDÃO PLUVIAIS
A. LOTES	▤	ÁREA RAIH - RES. AGRÍCOLA
		LINHA DE ÁGUA INDICADA
		SERVIDÃO HÍDRICA
		Faixa de protecção

Lote 08	
Área do lote:	615.26 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	168.50 m
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 012

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

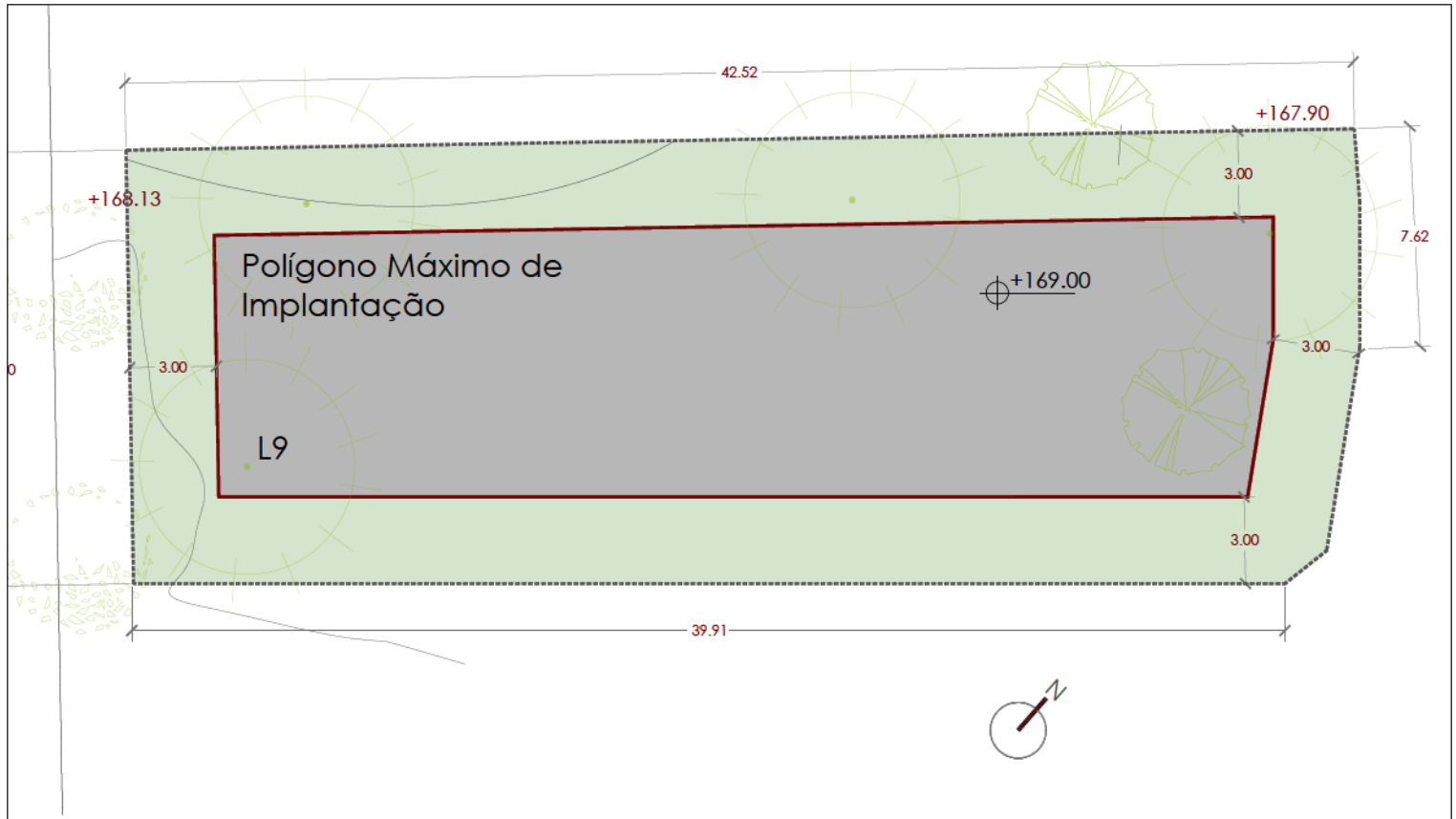
[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

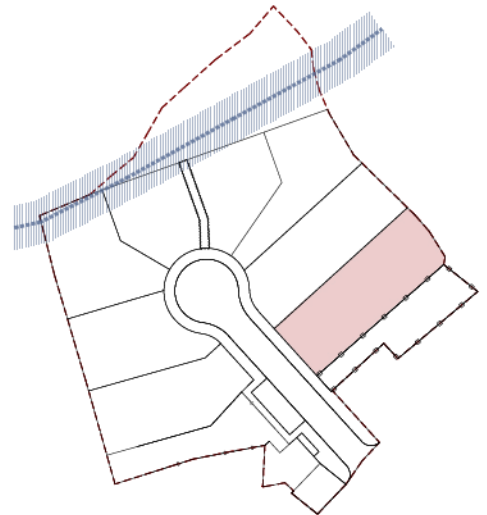
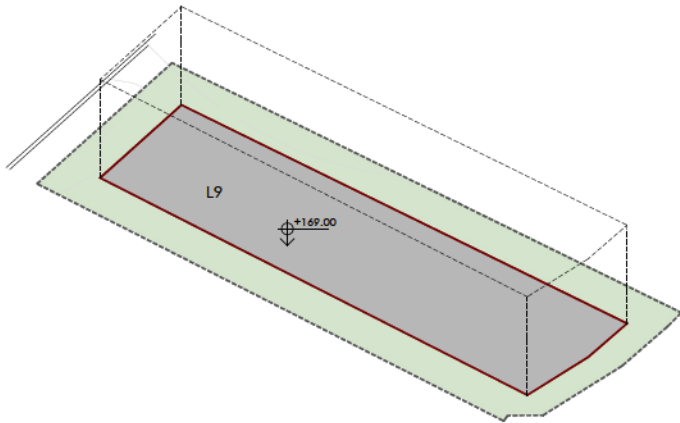
[desenho] LOTE 8

[Fase] Obras URB

[data] Dez 2024



001 LOTE_9
ESCALA 1:250



Legenda:

LIMITE DO TERRENO	---	EVUC - CEDÊNCIA ESP. VERDES
VEDAÇÃO	---	EUC - CEDÊNCIA ESPAÇOS UTILIZAÇÃO COLECTIVA
A. TERRENO	▨	SERVIDÃO PLUVIAIS
A. LOTES	▤	ÁREA RAIH - RES. AGRÍCOLA
		LINHA DE ÁGUA INDICADA
		SERVIDÃO HÍDRICA
		Faixa de protecção

Lote 09

Área do lote:	647.96 m²
Área de implantação (valor máximo)	137.60 m²
Área da construção (valor máximo)	137.60 m²
Tipo de Ocupação	H.M. Unifamiliar
Volumetria	447.20 m³
Cércea	6.50 m
Cota de Soleira	169.00 m
Número de pisos acima da cota de soleira	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	1
Número de lugares de estacionamento	2
Número de fogos	1
Tipologia	T4

RICARDO CABEÇOS

ARCHITECT

[Técnico Responsável]
OA-SRS 15460

[requerente] Creative C Imob Lda

[folha nº] 013

[morada] Caminho Goncinha Velha
GONCINHA, S.Clemente, LOULÉ

[escala] 1:250

[processo] LICENÇA ADMINISTRATIVA DE UMA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - OBRAS URBANIZAÇÃO

[desenho] LOTE 9

[Fase] Obras URB

[data] Dez 2024