

Anexo III

NUCLARQ DESIGN  
MARKETING  
CONSULTING

ER/

## REGULAMENTO

### Índice Geral

**Artigo 1º - Âmbito de Aplicação**

**Artigo 2º - Objectivos do Regulamento**

**Artigo 3º - Imperatividade do Regulamento e Faseamento do Loteamento**

**Artigo 4º - Subdivisão da Área de Intervenção**

**Artigo 5º - Definições**

**Artigo 6º - Uso da Estrutura Edificada**

**Artigo 7º - Regime Geral das Edificações**

**Artigo 8º - Qualidade do Loteamento**

**Artigo 9º - Áreas de Cedência ao Domínio Público**

**Artigo 10º - Indicadores Urbanísticos**

**Artigo 11º - Afastamento das Construções aos Limites do Lote e sua Implantação**

**Artigo 12º - Estacionamento**

ASR

## REGULAMENTO

(Adenda Novembro de 2022)

### Artigo 1º - Âmbito de Aplicação

O presente regulamento é aplicável a toda a estrutura do território definida como área de intervenção, delimitada na Planta de Enquadramento, peça gráfica nº I, do presente Estudo de Loteamento, designado como Loteamento em Vale das Rãs - Loulé.

### Artigo 2º - Objectivos do Regulamento

No quadro do projecto apresentado, desenvolvido sob os princípios do DL nº 448/91, e do PDM de Loulé, são objectivos do presente regulamento:

- 1 - A articulação com as propostas dos planos de hierarquia superior para a área, desenvolvendo e pormenorizando as regras e directivas por estes estabelecidas;
- 2 - A aplicação das disposições legais e regulamentares vigentes e dos princípios gerais da disciplina urbanística, de ordenamento, salvaguarda e valorização do património cultural, entendido no seu âmbito mais vasto;
- 3 - Compatibilização da proposta urbanística apresentada com a defesa do património natural e paisagístico;
- 4 - O desenvolvimento adequado do loteamento urbano, quer ao nível dos usos e da imagem, quer ao nível da própria vivência dos diferentes espaços interiores / exteriores às construções.

### Artigo 3º - Imperatividade do Regulamento e Faseamento do Loteamento

A área de intervenção fica sujeita aos condicionamentos estabelecidos pelo presente regulamento, e a implementação do projecto de loteamento será desenvolvido em fases, fazendo corresponder cada fase à respectiva fase de infraestruturas.

### Artigo 4º - Subdivisão da Área de Intervenção em Lotes

O número total de lotes e a sua configuração devem obedecer ao definido na planta Síntese de Loteamento, peça gráfica nº Des.03, do presente Estudo de Loteamento.

#### Artigo 5º - Definições

Aplicam-se as seguintes definições ao presente Loteamento Urbano;

- a) Área Bruta ou Área da Parcela a Lotear: Área total do terreno sujeito a uma intervenção urbana. É igual ao somatório das áreas de terreno afecto às diferentes categorias de uso do solo;
- b) Área do Lote: Área do solo de uma unidade cadastral mínima e formada para a utilização urbana, não incluindo qualquer área de arruamentos;
- c) Área Total de Construção: Soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores acima do solo, com exclusão: dos sotões sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios, estacionamentos e arrumas em cave ou piso térreo destinado na área que é afecta a garagem, terraços, varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público ou privado coberto, quando não encerrados;
- d) Índice de Construção: Quociente entre a Área Total de Construção das Construções e Área Bruta do Terreno;
- e) Densidade Habitacional Bruta: Quociente entre o número de fogos e a Área Bruta do Terreno, expressa em f/ha;
- f) Cércea: Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, ou platibanda, ou guarda do terraço, excluindo-se os elementos técnicos como caixas de escada ou dos elevadores localizadas na cobertura;

Todas as definições de parâmetros urbanísticos, não referidas neste artigo são as presentes na Legislação em vigor ou plano de hierarquia superior.

#### Artigo 6º - Uso da Estrutura Edificada

Os lotes previstos e indicados na Planta Síntese (planta de Síntese, peça gráfica nº Des.03 destinam-se a:

- 1 - Habitação Colectiva: Lotes 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 e 29;
- 2 - Habitação Colectiva e Comércio: Lotes 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 24
- 3 - Exclusivamente Comércio: Lote 30
- 4 - Habitação Unifamiliar em Banda: Lotes 31 a 40 e 79
- 5 - Habitação Unifamiliar: Lotes 41 a 77
- 6 - Habitações Unifamiliares Existentes: Lote 78

7 - Equipamentos de utilização colectiva: C1 e C2-C3

8 - Intra-estrutura: Arruamentos e Estacionamento: C4 e C6

9 - Espaços verdes de utilização colectiva: C5

10 - Serviços: Lote 23

#### **Artigo 7º - Regime Geral das Edificações**

1 - Os lotes definidos na Planta Síntese de Loteamento são indivisíveis;

2 - A implantação e volumetria máxima das construções devem obedecer ao disposto na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03, e ao disposto no presente regulamento.

#### **Artigo 8º - Qualidade do Loteamento**

1 - O promotor ou entidades promotoras do loteamento são obrigadas a reparar qualquer elemento do sistema de espaços públicos que tenha sido deteriorado em razão das obras por aquele, ou aqueles, executadas;

2 - Todo e qualquer proprietário de qualquer lote fica obrigado a tratar do terreno que é parte integrante do seu lote, quer possua ou não edificações, devendo cuidar da boa imagem exterior da sua propriedade; nas habitações unifamiliares admite-se a construção de piscinas como parte integrante do seu logradouro.

#### **Artigo 9º - Áreas de Cedência ao Domínio Público**

De acordo com a Portaria n.º 1182/92 de 22 de Dezembro:

1 - Os espaços verdes de utilização colectiva encontram-se identificados na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03, correspondendo a C5, cumprindo os mínimos exigidos por esta portaria. Para efeitos das obras de infraestruturação o loteamento será acompanhado de um projecto paisagístico específico com vista ao seu rigoroso tratamento, quer em termos de arborização como de mobiliário urbano.

2 - Os espaços referidos no número anterior, integram dois tipos de áreas:

- a) De enquadramento e passeio, ao longo da circular interna.
- b) Associadas ao interior de quarteirões, numa óptica respeitante dos princípios sociais subjacentes no conceito de perspectiva comunitária. Estes espaços destinam-se a constituir espaços resguardados das vias rodoviárias destinados à localização de parques infantis, pequenas zonas de jogos e mobiliário urbano.

3 - A área destinada a equipamentos de utilização colectiva encontra-se identificada na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03, subdividindo-se em dois usos específicos, nomeadamente:

- a) Uma área com 11120 m<sup>2</sup> destinada à implantação de equipamentos de utilização colectiva, designada por CI na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03, que deverá ser objecto de programação e dimensionamento em função das principais directrizes municipais. No entanto, a dimensão populacional do loteamento aponta já para a necessidade de criação de uma escola do ensino básico e um jardim de infância de acordo com as normas de programação de equipamentos colectivos - MPAT;
- b) Neste lote está incluída uma área a afectar ao domínio público correspondente ao traçado projectado da circular interna pela C.M. Loulé, que inclui uma faixa ajardinada de acompanhamento e que está inserida num valor total de 54 163 m<sup>2</sup> referente a C6;

4 - Os restantes arruamentos, que incluem a faixa de rodagem e passeios, correspondem ao C6, a ceder ao domínio público, conforme identificação na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03;

5 - Os lugares destinados ao estacionamento ao longo dos arruamentos e localizados fora dos Lotes, encontram-se definidos na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03.

#### **Artigo 10º - Indicadores Urbanísticos**

1 - Os indicadores urbanísticos para o loteamento em geral e para cada lote em particular, estão indicados no quadro síntese, anexo ao presente regulamento, encontrando-se em conformidade com a legislação em vigor;

2 - As áreas de implantação e de construção de cada um dos lotes, estão definidos no quadro síntese, anexo ao presente regulamento e na planta Síntese, peça gráfica nº Des.03. Admitem-se alterações de pormenor que se traduzem na variação das áreas de construção até 3%, não implicando o aumento no número de fogos;

3 - As cotas de soleira indicadas podem sofrer uma variação até 40 cm, desde que só assim se garanta uma boa ventilação das caves. e em função das cotas finais das infraestruturas viárias.

4 - Os edifícios podem ter mais do que um bloco de comunicações verticais e, consequentemente, mais do que uma entrada, mas a cota de soleira deverá sempre manter-se igual e conforme Planta Síntese.

#### **Artigo 11º - Afastamento da Construções aos Limites do Lote e sua Implantação**

1 - Nos lotes destinados à construção de habitações unifamiliares, propõe-se a edificação de moradias, pelo que a delimitação entre os diferentes lotes deverá ser garantida, preferencialmente, através da plantação e manutenção de sebes vivas.

1.1 - As divisões no tardoz deverão ter muros com a altura máxima de 0,90 m, excepto nos casos em que confronte com outro lote edificável, podendo neste caso atingir a altura máxima de 1,7m;

1.2 - As divisórias deverão ser executadas aquando da construção das edificações e para acesso ao seu interior deve aplicar-se um portão de acesso aos utentes e outro de acesso aos veículos;

1.3 - É interdita a construção de vedações provisórias;

2 - Nos lotes destinados a Habitação Colectiva, Hab. Col. e Comércio, e Comércio, a área de implantação total dever-se-á situar no interior do polígono da base, conforme identificação na planta de Síntese, peça gráfica nº Des.03; a área de construção para estacionamento em piso inferior à cota de soleira, poderá ocupar a totalidade da área do lote;

3 - Nos lotes destinados a Habitação Colectiva, Habitação Colectiva e Comércio, e Comércio sempre que a Área de Implantação definida para o lote, de acordo com a planta de Síntese, for inferior à Área do Lote, as edificações a implantar (à excepção das edificações para estacionamento) devem respeitar o alinhamento, pelo menos em parte, definido na planta de Síntese, peça gráfica nº Des.03, nas confrontações aos arruamentos. Neste lotes, a delimitação da área de implantação, constante na planta de síntese, corresponde a uma das hipóteses de ocupação, na medida em que não são estabelecidos pelo presente regulamento outros condicionamentos à implantação destes.

#### **Artigo 12º - Estacionamento**

1 - Nos lotes para habitação colectiva devem incluir-se obrigatoriamente os lugares de estacionamento indicados no quadro síntese como mínimos, em cave ou à superfície, e no interior do lote.

2 - Nos lotes para habitação unifamiliar devem incluir-se obrigatoriamente 2 lugares de estacionamento em cave ou à superfície.

3 - A Área de Construção em cave, para estacionamento, arrumos ou como área técnica, não é contabilizada para efeitos do cálculo da Área Total de Construção, conforme Artº. 5º do presente regulamento, devendo o pé-direito da cave ser igual ou inferior a 2,40m, admitindo-se, no entanto, que seja superior caso existam razões técnicas que o justifiquem.

4 - Os lotes 01, 04, 05, 07, 09, 13, 14, 16 e 17 são onerados com as rampas ou percursos de acesso ao estacionamento dos lotes 02, 03, 06, 08, 10, 12, 15 e 16, respectivamente.

**QUADRO SÍNTSE**  
**Operação de Loteamento em Vale das Rás**  
 Janeiro 2022

Lote	Tipologia	Área do Lote	Volumetria				Nº Fugas	Usos		Estacionamento		
			Área de Implantação Previsível	ABC Total Máxima	Volume de Construção (m³)	Número Máximo de Pisos		T1	Habitação	Comércio/ Serviços	Área possível em cave	Lugares (Mínimo obrigatório)
1	HC	627m²	462m²	1195m²	3883.75	4 + cave	12	1195m²				13
2	HC	672 m²	579m²	2185m²	7101.25	4 + cave	24	2 185 m²				17
3	HC	743m²	488m²	2 207 m²	7172.75	6 + cave	20	2 207 m²				22
4	HC	842m²	236m²	1 337 m²	4345.25	6 + cave	12	1 337 m²				24
5	HC+C	868m²	571 m²	2 579 m²	8381.75	6 + cave	23	2424 m²	155m²			17
6	HC+C	465m²	308m²	1 609 m²	5229.25	6 + cave	15	1 454 m²	155m²			11
7	HC+C	780m²	542m²	2 470 m²	8027.50	6 + cave	23	2340 m²	130m²			16
8	HC	504m²	308m²	1 604 m²	5213.00	6 + cave	16	1 604 m²				11
9	HC	781m²	542m²	2 488 m²	8086.00	6 + cave	24	2 488 m²				16
10	HC+C	508m²	308m²	1 585 m²	5151.25	6 + cave	15	1 455 m²	130m²			10
11	HC	807m²	500m²	3 057 m²	9935.25	6 + cave	28	3 057 m²				17
12	HC+C	625m²	530m²	2 393 m²	7777.25	6 + cave	23	2 263 m²	130m²			16
13	HC+C	489m²	308m²	1 585 m²	5151.25	6 + cave	15	1 455 m²	130m²			11
14	HC+C	465m²	308m²	1 585 m²	5151.25	6 + cave	15	1 455m²	130m²			10
15	HC+C	593m²	436m²	1 834m²	5960.50	6 + cave	16	1 714m²	120m²			14
16	HC+C	628m²	435m²	1 834m²	5960.50	6 + cave	16	1 709m²	125m²			14
17	HC+C	465m²	308m²	1 608 m²	5226.00	6 + cave	15	1 453 m²	155m²			10
18	HC	866m²	612m²	1 834 m²	5960.50	4 + cave	16	1 834m²				16
19	HC	528m²	325m²	1 227 m²	3987.75	4 + cave	12	1 227 m²				11
20	HC	779m²	541m²	2 045 m²	6646.25	4 + cave	20	2 045 m²				16
21	HC	710m²	519m²	1 956 m²	6357.00	4 + cave	20	1 956 m²				16
22	HC	1102m²	756m²	2 856 m²	9282.00	4 + cave	28	2 856 m²				26
23	S	291m²	233m²	894m²	2905.50	4 + cave				884m²		7
24	HC+C	649m²	544m²	2 840 m²	9230.00	6 + cave	25	2 600 m²	240m²			15
25	HC	869m²	560m²	2 555 m²	8303.75	6 + cave	24	2 555 m²				23
26	HC	615m²	427m²	2 143 m²	6964.75	6 + cave	20	2 143 m²				16
27	HC	907m²	427m²	2 207 m²	7172.75	6 + cave	20	2 207 m²				25
28	HC	907m²	427m²	2 207 m²	7172.75	6 + cave	20	2 207 m²				25
29	HC	886m²	427m²	2 207 m²	7172.75	6 + cave	20	2 207 m²				24
30	C	2579 m²	1400m²	2 000m²	8500.00**	2 + caves				2000 m²		170
31	HUB	932 m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
32	HUB	496m²	100m²	141m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
33	HUB	501 m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
34	HUB	497m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
35	HUB	491 m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
36	HUB	517m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
37	HUB	455m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
38	HUB	337 m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
39	HUB	278m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
40	HUB	270m²	100m²	141 m²	458.25	2 + cave	1	141 m²				2
41	HUI	663m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
42	HUI	637m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
43	HUI	638m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
44	HUI	677m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
45	HUI	714m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
46	HUI	416m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
47	HUI	582m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
48	HUI	693 m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
49	HUI	797m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
50	HUI	923m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
51	HUI	996m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
52	HUI	666m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
53	HUI	1247m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2
54	HUI	886m²	100m²	166m²	539.50	2 + cave	1	166m²				2



**QUADRO SÍNTESSE**  
**Operação de Loteamento em Vale das Rás**  
 Janeiro 2022

55	HUI	857m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
56	HUI	794m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
57	HUI	849m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
58	HUI	444m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
59	HUI	550m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
60	HUI	698m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
61	HUI	937m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
62	HUI	605m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
63	HUI	721m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
64	HUI	623m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
65	HUI	541 m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
66	HUI	476m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
67	HUI	430m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
68	HUI	641 m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
69	HUI	723m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
70	HUI	459m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
71	HUI	549m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
72	HUI	674m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
73	HUI	467m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
74	HUI	484m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
75	HUI	484m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
76	HUI	484m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
77	HUI	468m2	100m2	166m2	539.50	2 + cave	1	166m2		2
78	HUE*	1348m2								
79	HUB	375m2	100m2	141 m2	458.25	2 + cave	1	141 m2		2
<b>Totais</b>		53 536 m2	19 167 m2	87 844m2	222493 m2		0	<b>585</b>	83350 m2	<b>4494m2</b>
										735

**Cedências**

C1	EOP	11 120m2	13639 m2
C2-C3	EOP	2519. m2	
C5	VER	14 350 m2	
C6	VIAS	54 183 m2	
<b>Total</b>		82152. m2	

**Indicadores Urbanísticos**

Área Total do Terreno	13.9865 Ha
Área do Terreno Loteada	13 5088 Ha
Ind. de Construção Total	0.50
Densidade Pop. Total	137 Hab/Ha (3.2 Hab/FG)
ABC Máxima	67 844m'

- HC** Habitação Colectiva  
**HC+C** Habitação Colectiva e Comércio/Serviços  
**C** Grande Unidade Comercial  
**HUB** Habitação Unifamiliar em Banda  
**HUI** Habitação Unifamiliar  
**HUE** Habitação Unifamiliar Existente  
**EOP** Área de Cedência para Equipamentos de Utilização Pública  
**VER** Áreas Verdes e de Utilização Colectiva  
**VIAS** Área afecta a Aruamentos  
**S** Serviços  
**ESP** Área de Cedência em espécie, de acordo com o Artº16 do DL448/91, preconizado nas Normas Provisórias de Loulé, no perfil da Rua N.  
\* As edificações existentes não foram contabilizadas para efeitos da Portaria 1182/ 92  
\*\* Parâmetro definido devido à natureza do empreendimento, tratando-se de uma grande superfície comercial  
**Lote 23** De acordo com parâmetros estabelecidos pela Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro, as necessidades de estacionamento são 45 lugares.  
**Estacionamento** Destes 45 lugares, um mínimo de 7 localiza-se no edifício enquanto os restantes 38 são garantidos pelos 72 lugares de estacionamento afectos à denominada Rua N, e não contabilizados anteriormente.

Assinado de forma  
 digital por ARMANDO  
 RUI LOPES PONTES  
 DOS SANTOS  
 DOS SANTOS  
 Dados: 2023.02.08  
 17:24:09 Z

