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

Anexo III

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO

ÁREA DE EDIFICAÇÃO NÃO HABITACIONAL

ÁREA DE ARMAZENAGEM, OFICINAS E ACTIVIDADES COMPLEMENTARES

CAMPINA DE BAIXO

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 na Campina de Baixo, 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 geminada e serão implantadas, alinhadas pelas suas frentes, correspondendo este alinhamento ao limite do polígono de implantação que confronta com a rua.

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 referencia 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 será 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, tende 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 de 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
Quando necessário, cada proprietário fica obrigado a realizar o pré-tratamento das aguas residuais de modo a que as suas características no ponto de inserção não afecte o normal funcionamento dos sistemas de drenagem e das unidades depuradoras.

Artigo 17º

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 as especificidades de cada projecto e actividade.

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

Número do lote	Estacionamentos	
	Ligeiros	Pesados
1	10	1
2	10	1
3	10	1
4	13	2
5	13	2
6	13	2
7	11	2
8	11	2
9	12	2
10	14	2
11	14	2
12	14	2
13	24	4
14	20	3
15	10	2
16	8	1
17	15	2
18	35	5
19	36	6
20	25	3
21	8	1
22	7	1
23	8	1
24	7	1
25	17	3
Total	365	54

Loulé, 15 de Janeiro de 2007

O Técnico

ANA CAVACO – Arquitecta,
Unipessoal Ldª
Praça da República
n.º 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

CAMPINA DE BAIXO

LOULÉ

N.º Lote	Área do Lote	Área de implantação	Área bruta de construção	Nº de Pisos	Tipo de ocupação	Cércea máxima	N.º de Ocupações	Estacionamentos	
								Ligeiros	Pesados
1	735.00 m2	320.23 m2	640.46 m2	2	Armazenagem oficinas e actividades complementares (A.O.A.C.)	7m	6	10	1
2	518.61 m2	319.82 m2	639.64 m2	2	A.O.A.C.	7m	6	10	1
3	606.70 m2	319.87 m2	639.74 m2	2	A.O.A.C.	7m	6	10	1
4	796.23 m2	426.57 m2	853.14 m2	2	A.O.A.C.	7m	8	13	2
5	691.89 m2	426.46 m2	852.92 m2	2	A.O.A.C.	7m	6	13	2
6	1 098.70 m2	426.37 m2	852.74 m2	2	A.O.A.C.	7m	6	13	2
7	906.17 m2	695.33 m2	845.33 m2	2	A.O.A.C.	7m	4	11	2
8	552.26 m2	552.26 m2	832.26 m2	2	A.O.A.C.	7m	5	11	2
9	1 051.85 m2	791.46 m2	934.00 m2	2	A.O.A.C.	7m	5	12	2
10	872.90 m2	872.90 m2	1023.00 m2	2	A.O.A.C.	7m	4	14	2
11	1 120.63 m2	892.94 m2	1042.94 m2	2	A.O.A.C.	7m	4	14	2
12	1 323.86 m2	875.65 m2	1025.65 m2	2	A.O.A.C.	7m	4	14	2
13	5 121.04 m2	1500.00 m2	1 800.00 m2	2	A.O.A.C.	7m	5	24	4
14	1 392.40 m2	1 222.92 m2	1 522.92 m2	2	A.O.A.C.	7m	4	20	3
15	839.00 m2	711.73 m2	761.73 m2	2	A.O.A.C.	7m	2	10	2
16	656.30 m2	552.13 m2	602.13 m2	2	A.O.A.C.	7m	2	8	1
17	1 131.49 m2	940.47 m2	1 090.75 m2	2	A.O.A.C.	7m	4	15	2
18	3 844.67 m2	2 277.78 m2	2 617.58 m2	2	A.O.A.C.	7m	8	35	5
19	4 433.88 m2	2 402.37 m2	2 702.37 m2	2	A.O.A.C.	7m	8	36	6
20	2 399.42 m2	1080.00 m2	1 690.79 m2	2	A.O.A.C.	7m	5	25	3
21	724.07 m2	524.49 m2	624.49 m2	2	A.O.A.C.	7m	3	8	1
22	678.14 m2	513.83 m2	513.83 m2	2	A.O.A.C.	7m	5	7	1
23	432.35 m2	393.13 m2	593.13 m2	2	A.O.A.C.	7m	5	8	1

24	655.78 m2	399.68 m2	499.68 m2	2	A.O.A.C.	7m	3	7	1
25	1 706.89 m2	1 164.17	1 264.17 m2	2	A.O.A.C.	7m	3	17	3
Total	34.290.23m2	20.602,56m2	26.465,39m2	___	___	___	121	365	54

Loulé, Janeiro de 2007

O Técnico

Ana Luísa Sousa Cavaco