

Anexo III



T.a.

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

LOTEAMENTO SÃO LOURENÇO NORTE

O presente Regulamento destina-se ao ordenamento geral das construções que venham a construir-se no loteamento denominado “Loteamento SÃO LOURENÇO NORTE” que faz parte do conjunto urbanístico que a QUINTA DO LAGO S. A. – Empreendimentos Imobiliários, S.A., está a realizar na sua propriedade denominada “Quinta do Lago” localizada na Freguesia de Almancil, Concelho de Loulé, Distrito de Faro.

Tem este Regulamento como objectivo principal garantir, tanto quanto possível, a manutenção da propriedade dentro das características paisagísticas naturais e conseguir uma integração total de todas as construções na região e ambiente, de modo a não permitir tipologias estilísticas estranhas.

O presente Regulamento compatibiliza-se com o Plano de Urbanização de parte da UOP5 - Plano de Urbanização da Quinta do Lago.



Artº. 1º. Uso principal

O "Loteamento SÃO LOURENÇO NORTE" é destinado à localização exclusiva de moradias unifamiliares isoladas admitindo-se a existência de piscinas, equipamentos desportivos e de lazer.

Artº. 2º. Estacionamento

O estacionamento automóvel fica sujeito às seguintes regras:

- a) lotes destinados a moradias unifamiliares: 3 lugares por fogo dentro do lote

Artº. 3º. Autoria dos projectos

Com o fim de salvaguardar o aspecto estético, funcional e de integração e bem assim de garantir, tanto quanto possível a manutenção das potencialidades paisagísticas naturais deste conjunto urbanístico é conveniente que a autoria e responsabilidade dos projectos de arquitectura e de arranjos exteriores sejam de autoria de arquitecto e arquitecto paisagista respectivamente.

Artº. 4º. Implantação dos edifícios, afastamentos, alinhamentos e cotas

1 - Quando uma pessoa singular ou colectiva for proprietária de dois ou mais lotes contíguos, a "área máxima de construção" e a área máxima de implantação poderá ser a que resultar da soma das áreas máxima de construção e das áreas máximas de implantação correspondentes à totalidade dos lotes sem prejuízo da legislação aplicável.

2 - Nos lotes destinados à construção de moradias unifamiliares não será permitida a construção de anexos de qualquer espécie. Sempre que haja garagens, arrecadações, ou quaisquer outras dependências que o proprietário julgue indispensáveis à organização do seu fogo, estas farão parte integrante do edifício.

3 - Os afastamentos obrigatórios das construções a todos os limites do lote ou parcela estabelecidos no artº.8º. deste Regulamento, definem o polígono de base para implantação do edifício, que demarca a área na qual pode ser implantado livremente no seu interior a área máxima de implantação definida para cada lote.

4 - Admite-se a adopção de fachadas com vários planos que respeitem os afastamentos mínimos para cada caso.

5 - Admite-se recuos interiores relativamente aos afastamentos mínimos nos termos definidos no artº.8º. deste Regulamento, por forma a permitir total liberdade aos projectistas na criação da geometria de implantação.

6 - Fica proibida a possibilidade de que construções de qualquer tipo, tais como corpos salientes ou balançados e de varandas ultrapassem estes afastamentos mínimos definidos no artº.8º. deste Regulamento.

2

7 - O proprietário do lote destinado a moradias obriga-se a construir, a expensas suas, o elemento destinado a definir e sinalizar a entrada do lote, sua identificação por nº de lote e a comportar o recipiente do lixo, contador de electricidade, caixa de ligação de telefone, caixa de correio e contador do edifício.

8 - Quando a cota do pavimento mais baixo corresponda a caves completamente enterradas, sem usos de habitabilidade, será de admitir a cota de -2.40m relativamente à cota ± 0.00 m definida como cota de soleira ou cota da entrada principal do edifício

9 - A cota de soleira, isto é, a cota de patim da entrada principal do edifício será no máximo a +0,75 m acima da cota topográfica natural mais alta do terreno dentro do polígono de base para implantação do edifício, definida na sua entrada.

10 - 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 no número de pisos, na altura das edificações ou na cêrcea do mesmo, problemas na ligação com as infraestruturas existentes ou que contrariem o espírito do presente regulamento, o proprietário poderá solicitar devidamente justificado à Câmara Municipal de Loulé, a alteração desta cota no projecto. Igualmente a Câmara Municipal de Loulé na apreciação do projecto se verificar qualquer uma das situações atrás referidas, poderá exigir a alteração desta cota de projecto.

11 - As construções deverão adaptar-se e acompanhar a topografia natural do terreno não podendo apresentar na implantação das mesmas, muros de suporte que ultrapassem os 0.80m acima da cota natural do terreno e em casos especiais, como nos referidos no ponto anterior, que não superem a cota média de implantação do sector funcional da edificação considerado.

12 - Será de minimizar os movimentos exagerados de terreno para a construção de jardins, sendo de admitir uma tolerância máxima de 0,50m acima ou abaixo da cota natural do terreno.

13 - Em caso especiais, quando a configuração topográfica natural do terreno apresente irregularidades ou desníveis acentuados, o proprietário do lote ou parcela, mediante pedido justificado, poderá requerer a Câmara Municipal de Loulé autorização de aterros ou movimentações de maior porte, acompanhado do projecto de modelação de 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 presente plano.

14 - Sem prejuízo de outras disposições camarárias ou condicionamentos legalmente exigidos, fica estabelecido que no elemento, destinado a comportar o recipiente de lixo, referido no ponto 7 do presente artigo, será previsto a localização de um ou vários espaços para albergar quatro recipientes destinados ao depósito de lixos de diversas naturezas, nomeadamente metálicos, plásticos, vidros e biológicos com as seguintes medidas. 0.60m. x 0.60m. e 1.00m. de altura por cada recipiente.

15 - É interdita, a particulares, a abertura de furos ou poços para a captação de água subterrânea na área do Plano de Urbanização, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.

Art.º 5.º. Soluções arquitectónicas dos edifícios

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

2 - Os projectos devem assinalar, se o proprietário do lote o previr, a localização de antenas, painéis solares, piscinas, campos de ténis, ou outros equipamentos ou construções, reservando-se a Câmara Municipal de Loulé o direito de dar parecer desfavorável à instalação desses equipamentos, se considerar que a sua introdução prejudica a qualidade estética ou perturba a visibilidade de outros lotes ou de construções futuras.

3 - Os tanques, salas de máquinas, painéis solares, antenas, chaminés ou instalações técnicas de qualquer tipo que se localizem por cima de um edifício, deverão desenvolver-se dentro de um volume integral devendo este ser tratado arquitectonicamente com materiais da mesma hierarquia utilizados nas fachadas.

4 - É obrigatório o uso da telha da região como revestimento das coberturas inclinadas.

5 - As cores e materiais a usar nos alçados e nas coberturas deverão ser as que melhor proporcionam a integração do edifício no local desde o ponto arquitectónico, paisagístico e cultural.

Art.º 6.º. Vedações e muros de suporte

1 - Na delimitação e vedação dos lotes deverá utilizar-se somente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapassem os 0.80m de altura máxima, mas neste caso serão sempre acompanhadas por sebes vivas pelo lado exterior.

2 - Nos casos em que a topografia do terreno justifique a construção de muros de retenção de terras, nomeadamente na zona da piscina estes não poderão nunca ultrapassar os 0.80m de altura máxima relativamente à cota natural do terreno nesse ponto do lote, devendo os projectos de arquitectura e paisagismo indicar claramente a localização e configuração destes muros.

Art.º 7.º. Espaços verdes privados

1 - Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática algarvia, pelas evidentes vantagens na respectiva manutenção e custos e de forma a respeitar o local onde o "Empreendimento Quinta do Lago" se insere. O projecto de arranjo dos espaços exteriores deverá visar, sempre que possível, o aproveitamento, integração e

4


melhoramento da flora local, as áreas de relvado não deveram ultrapassar os 30% das zonas a ajardinar. Esta medida visa condicionar as zonas intensamente regadas e implementar uma medida de poupança hídrica para a zona.

2- Recomenda-se o máximo cuidado com a preservação das árvores e do coberto vegetal natural existente, a começar pela própria implantação do projecto, o qual deverá levar sempre em conta, a sua grande importância no meio ambiente.

3 - Fica proibido o abate ou destruição de árvores fora do polígono de implantação das construções definida no art.º.8º. deste Regulamento.

4 - Sempre que seja necessário retirar alguma espécie arbórea dentro do polígono de implantação das construções definida no art.º.8º. deste Regulamento deverá solicitar-se autorização por escrito à Câmara Municipal de Loulé, justificando o motivo dessa necessidade. Caso seja autorizado deverão ser plantadas três novas espécies por cada unidade arbórea abatida em local a indicar pela Câmara Municipal de Loulé, sempre dentro do perímetro urbano definido pelo P.U.Q.L..

5- Dentro do polígono de implantação das construções definida no art.º.8º. deste regulamento, é permitida a construção de tanque de recolha de águas pluviais (cisternas) para efeitos exclusivos de rega dos espaços exteriores, devendo o mesmo ser integrado na arquitectura do edifício ou completamente enterrado .

6-Durante a construção da obra o construtor será o responsável pela destruição ou danos causados nas espécies existentes.

Art.º. 8º. Parâmetros urbanísticos

Coefficiente de Ocupação do Solo (COS) = 25% da área do lote

Coefficiente de Afectação do Solo (CAS) = 25% da área do lote

Nº de Pisos = 2+cave, não podendo a área do 1º andar exceder 50% da área do rés-do-chão

Cércea = 6,50 metros

Afastamento aos limites do lote = 8,00 metros

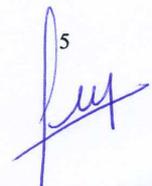
Cota de Soleira = Ver pontos 9 e 10 do art.º.4º. deste Regulamento

Art.º. 9º. Definições

“**Uso principal**” - o uso principal é a função para a qual, o terreno, o lote, a parcela, o edifício ou estrutura foi projectado, construído, ocupado ou mantido.

“**Uso complementar**” - o uso complementar é o destinado a satisfazer, dentro do terreno, do lote, da parcela, do edifício ou da estrutura, funções necessárias para o desenvolvimento do uso principal.

“**COS**” - é igual ao quociente entre a área total de construção e a área total urbanizável, da parcela ou do lote.

5


“CAS” - é igual ao quociente entre a área de implantação e a área total urbanizável, da parcela ou do lote.

“Área de implantação” – é a área resultante do somatório das áreas resultantes da projecção 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.

“Área de construção” - é a 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:

- Terraços cobertos desde que não ultrapassem 20% da área de construção proposta;
- Terraços descobertos;
- Sotãos não habitáveis;
- Garagens ou serviços técnicos quando localizados em cave, com pé direito igual ou inferior a 2,40m, em edifícios habitacionais;
- Áreas técnicas (P.T., central térmica, etc.);
- Galerias exteriores públicas ou de utilização colectiva;
- Arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

“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: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. .

“Altura total das construções” - dimensão vertical da construção medida a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas dos ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura.