

REGULAMENTO

Condições Gerais

Artº 1º- Os lotes previstos neste Loteamento, denominado "Loteamento da Rua Cavado", numerados de 1 a 4, indicados na planta nº 02, destinam-se à construção de moradias isoladas, constituídas por um único fogo.

Artº 2º- Todas as obras que venham a efectuar-se no "Loteamento da Rua Cavado" terão que ajustar-se a este regulamento, à legislação vigente, ao Regulamento de Construções Urbanas, aos regulamentos camarários e bem assim, a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras entidades competentes.

Artº 3º- Não poderá dar-se início a nenhuma construção nova, alteração, ampliação ou reparação neste Loteamento, sem prévia licença da Câmara Municipal de Loulé, dentro das normas estabelecidas neste regulamento.

Artº 4º- As licenças de obras serão solicitadas, obedecendo à regras estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras leis em vigor.

Artº 5º- Para cada lote serão definidos os alinhamentos e rasantes, a ter em conta em qualquer construção, dentro da zona e às quais terá que obedecer o projecto, além do R.G.C.U. e outros regulamentos camarários indispensáveis para a sua aprovação.

§ Único - As rasantes determinarão a altura máxima de construção nesse lote, de modo a não impedir as vistas dos lotes confinantes.

Artº 6º- Toda a construção, autorizada de acordo com o estabelecido neste regulamento, que se localize nos limites dos alinhamentos impostos, não os poderá ultrapassar, nem o plano vertical que por eles fica definido.

- a) O embasamento que poderá sobressair, no máximo de 15 cm;
- b) O que, expressamente, seja referido neste regulamento.

Artº 7º- Todos os projectos das construções serão obrigatoriamente da autoria de arquitectos, cuja identificação deverá constar do dossier de aprovação e a



direcção da obra será da responsabilidade do autor do projecto, legalmente autorizado para isso.

§ Único - Nos casos em que, por razões legais referentes à técnica dos projectos de estabilidade, a direcção da obra tenha que ser da responsabilidade de um engenheiro, este só poderá tomar a sua direcção na parte que diga respeito ao projecto de estabilidade.

Artº 8º - Se durante o decurso das obras for necessário ou conveniente introduzir algumas alterações ao projecto, deverão as mesmas ser solicitadas dentro das normas estabelecidas no Artº 4º deste regulamento.

Artº 9º - Os projectos devem integrar, necessariamente, zona destinada a estender de roupa, convenientemente preservada da vista exterior do lote.

Artº 10º - Os projectos devem ainda assinalar, se o proprietário do lote o prever, a localização de antenas, painéis solares ou outros elementos que possam perturbar a qualidade de estética das construções.

Artº 11º - Para garantir um total cumprimento das disposições deste regulamento, terão entrada livre nas obras os representantes da Câmara Municipal de Loulé, bem como os da PLANAL, aos quais seja delegada essa competência.

Artº 12º - No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguintes à conclusão das obras, serão retirados todos os materiais sobrantes, entulhos, andaimes, etc., de modo a deixar os locais em condições iguais àsquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Artº 13º - O proprietário fica obrigado à completa reparação do pavimento ou de qualquer elemento de via ou zona de uso comum que tenha usado e deteriorado por causa da ocupação ou serventia da mesma.

§ Único - Se o prazo e condições determinadas nos Artºs 12º e 13º não forem satisfeitas, a PLANAL, ou a Câmara Municipal de Loulé mandá-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos por conta do proprietário.

Artº 14º - Concluída a obra, deverá proceder-se, de acordo com a legislação, regulamentos ou posturas municipais em vigor, à obtenção da Licença de Habitabilidade e dos documentos necessários à sua inscrição na Conservatória do Registo Predial e Repartição de Finanças de Loulé, operações da inteira res-

ponsabilidade do proprietário do lote.

Artº 15º - É obrigação dos proprietários dos edifícios, quer particulares, quer públicos, conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante toda a vida dos mesmos.

Artº 16º - As futuras construções que se realizem dentro do "Loteamento da Rua Cávado" só poderão destinar-se a moradias unifamiliares e não será permitida a construção de anexos de qualquer espécie.

§ Único, Sempre que haja garagens, arrecadações ou outras quaisquer dependências que o proprietário julgue indispensável à organização do seu fogo, estas farão parte integrante do edifício, sem que por isso este possa exceder a percentagem de ocupação prevista ou ultrapassar os limites de afastamentos, alinhamentos e rasantes impostos para o seu lote.

Artº 17º - A área do pavimento das construções (área de construção) não poderá ultrapassar 20 por cento da área do lote. Portanto no desenho correspondente à implantação deverão estar assinalados a área do terreno, ocupável (20%) e área de ocupação da casa.

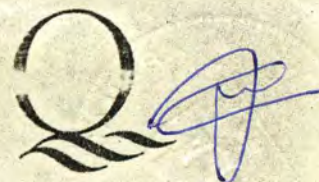
§ Único - Entende-se como área de pavimento da construção, a área limitada pelas paredes exteriores ou que delimitem pátios interiores, alpendres, terraços, galeiras, corpos salientes, ou varandas que estejam cobertos por elementos análogos, telhados ou outros elementos de protecção. A área medida segundo a sua projecção horizontal e para cada pavimento, adicionando-as no caso de se verificar sobreposição total ou parcial dos elementos acima enumerados.

Artº 18º Dentro dos lotes a construção será isolada, isto é, nenhuma parte da construção poderá atingir os limites do terreno. A distancia mínima entre os limites dos lotes e as partes mais salientes da construção será de 8 (oito) metros, e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à implantação.

Artº 19º - Os lotes são indivisíveis.

Artº 20º - Quando a pessoa é proprietária de dois lotes contíguos, a "área de Construção" poderá ser a que resultar da aplicação do Artº 17º à área dos lotes.

Artº 21º - É livre a composição volumétrica e de alçados dos edifícios, assim



como a divisão interior e de todos os elementos que os integram, salvo no que respeita a obediência aos regulamentos em vigor e ao disposto no artº4º deste regulamento.

Artº 22º - Os edifícios a construir desenvolver-se-ão num único piso, salvo nos casos em que a configuração física do lote o permita, caso em que, partes da construção poderão ter dois pisos, mas, não obstante, será objecto de um estudo especial e a sobreposição de pisos não poderá exceder, em caso algum, 50% do outro, tendo em atenção o previsto no artº 6º deste regulamento.

Artº 23º - Na delimitação e vedação dos lotes, deverão utilizar-se somente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapasse 0,80 m de altura máxima.

Artº 24º - Recomenda-se o máximo cuidado a preservação das árvores, a começar pela própria implantação do projecto, o qual deverá levar sempre em conta, na sua elaboração, a grande importância delas no meio ambiente. Portanto, o seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível, devendo sempre constar do projecto e planta original de topógrafo, com a representação de todas as árvores no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas. É autorizada a construção de piscinas, verificando-se as mesmas condições em relação à vegetação.

Durante a construção da obra, o constructor tomará as medidas necessárias para preservar o arvoredo e o estado do terreno do lote e dos lotes circundantes, tornando-se responsável pela eventual destruição ou danificação das espécies existentes.

Artº 25º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais e outros em qualquer zona das edificações ou terrenos do lote.

Artº 26º - É expressamente interdito ter ou guardar nos lotes e sua construção qualquer classe de animais, excepto, cães, gatos, pássaros e peixes, e estes, no caso da sua posse, não constituir actividade lucrativa.

Artº 27º - Cada lote fica submetido a uma servidão de dois metros dentro do mesmo, adjacentes a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, electricidade e outros serviços públicos, que sejam necessários ou aconselháveis.

Artº 28º - É interdita a construção ou elevação de qualquer tipo de estrutura ou postes, destinados a suportar painéis, canalizações, cabos ou outras, dentro dos limites do lote.

Artº 29º - O proprietário do lote obriga-se a construir, a suas expensas e conforme desenho anexo a este regulamento, o elemento destinado a definir a entrada do lote e a comportar o recipiente do lixo, contador de água, torneira de segurança, boca de incêndio diâmetro 2", contador de electricidade com portinhola para fusíveis e disjuntor diferencial, caixa de ligação de recepção de correio.

Artº 30º - O proprietário do lote custeará todas as despesas de ligação da sua construção, redes de água, esgotos, electricidade e telefone, para o que a PLANAL dispõe de caixas de ligação anteriormente implantadas.

Artº 31º - As ligações provisórias de água e electricidade para efeitos de realização das obras de construção das moradias, só serão efectuadas pela PLANAL, após exibição da correspondente licença camarária de construção.

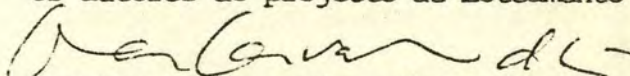
Todas as despesas de ligação, bem como os respectivos consumos mensais, constituem encargo do proprietário do lote.

Artº 32º - O presente regulamento reger-se-á em tudo o que for omissso, pelo R.G.C.U. e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.

Artº 33º - O presente regulamento poderá ser alterado, em um ou vários dos seus artigos, mediante proposta da PLANAL, com o acordo da Câmara Municipal de Loulé e da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização.

Quinta do Lago, 10 de Outubro de 1984

Os autores do projecto de Loteamento


Arquitecto Osmar Carvalho de Castro

Engenheiro Guedes Vidal
