

DH
7

6.2 Regulamento de construção para o "Loteamento Atlantico Sul" da Quinta do Lago.

A - Lotes 1 a 10
Condições Gerais

Artº 1º - Os lotes previstos neste loteamento, denominado "Loteamento Atlântico Sul", numerados de 1 a 10, indicados na planta de síntese, destinam-se à construção de moradias isoladas, constituídas por um único fogo.

Artº 2º - Todas as obras que venham a efectuar-se terão que se ajustar a este regulamento, à legislação vigente, e a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e Parque Natural da Ria Formosa.

Artº 3º - Não poderão 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 às regras estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras leis em vigor.

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

Parágrafo Único- As rasantes e as cotas de soleira determinarão a altura máxima de construção nesse lote de modo a não impedir as vistas dos lotes confinantes.

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

Exceptuam-se no entanto:

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

Bf
7

Artº 7º - Se durante o decurso das obras for necessário ou conveniente introduzir algumas alterações ao projecto, deverão as mesmas ser solicitadas previamente dentro das normas estabelecidas no Artº 4º deste regulamento.

Artº 8º - Os projectos devem ainda assinalar, se o proprietário do lote o previr, a localização de antenas, painéis solares ou outros elementos que possam perturbar a qualidade estética das construções.

Artº 9º - É interdita a abertura de furos ou poços para captação de água subterrânea nos lotes para moradias unifamiliares.

Artº 10º - No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguinte à conclusão das obras, serão retirados todos os materiais sobranes, entulhos, andaimes, etc de modo a deixar os locais em condições iguais àquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

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

Artº 12º - O construtor ou entidade construtora fica obrigado à completa reparação do pavimento ou de qualquer elemento da via ou zona de uso comum que tenha usado e deteriorado por causa da ocupação ou serventia da mesma ou ainda das obras particulares realizadas pelo dito construtor.

Parágrafo Único - Se o prazo e condições determinadas neste Artº e no Artº 10º não forem satisfeitas, " PLANAL " ou a Câmara Municipal de Loulé manda-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos por conta do proprietário.

Artº 13º - 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 de inteira responsabilidade do proprietário do lote.

JH

Artº 14º - Com o fim de salvaguardar o bom aspecto geral da urbanização, todo o proprietário de qualquer construção ou lote fica obrigado a cuidar do bom aspecto exterior do mesmo , bem como do tratamento do terreno que faz parte do seu lote , quer este tenha ou não construção.

Artº 15º -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 0,80m de altura máxima.

Artº 16º - Recomenda-se o máximo cuidado com 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. O seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível, devendo sempre fazer parte do projecto a planta original e topográfica, com a representação de todas as árvores existentes no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas.

Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática algarvia para a plantação do jardim pelas evidentes vantagens de manutenção e respectivos custos , e de acordo com a recomendação da Secretaria de Estado do Ambiente.

O projecto de arranjos exteriores deverá intentar , sempre que possível o aproveitamento, integração e melhoramento da flora local evitando que as áreas de relvado ultrapassem os 30% das zonas a ajardinar. Esta medida visa condicionar as zonas intensivamente regadas e implementar uma medida de poupança lúdrica para a zona.

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

Artº 17º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncias comerciais e outras em qualquer zona das edificações ou terrenos do lote.

7

Artº 18º - 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 19º - É expressamente interdito ter ou guardar nos lotes e suas construções qualquer classe de animais , excepto cães, gatos, pássaros e peixes e estes , no caso da sua posse, não poderão constituir actividade lucrativa.

Artº 20º - 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 21º - O proprietário do lote custeará todas as despesas e ligação à sua construção das redes de água, esgotos , electricidade e telefone, a partir das caixas de ligação , que a PLANAL dispõe anteriormente implantadas.

Artº 22º - As ligações de água 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 .

Condições Especiais

Artº 23º - As futuras construcões que se realizarem nos lotes nº1 a 10 do "Loteamento Atlântico Sul" só poderão destinar-se a moradias familiares e não é permitida a construção de anexos de qualquer espécie.

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

R
7

Artº 24º - A área do pavimento das construções (área de construção) não pode ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do lote. assim, no desenho correspondente à implantação deverão estar assinaladas a área do terreno, a área de construção e a área de ocupação da casa.

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

Artº 25º - Dentro dos lotes a construção será isolada, isto é, nenhuma construção poderá atingir os limites do terreno. A distância mínima entre os limites dos lotes e as partes mais salientes da construção, considerada dentro do espírito do Artº 24º, será de 8 (oito) metros, nos lotes nºs 1 a 7 as construções com as suas diversas dependências deverão ser implantadas obrigatoriamente no limit de oito metros com o arruamento projectado, sendo esta área a de cota mais elevada e não deverão estender-se pela encosta sul mais do que o estritamente necessário.

Artº 26º - Os lotes são indivisíveis.

Artº 27º - Quando uma pessoa é proprietária de dois ou mais lotes contíguos a área de construção poderá ser a que resultar a aplicação do Artº 25º à área dos lotes contíguos.

Parágrafo Único - Se for utilizado esse direito, perderá automaticamente o direito de subdividir a propriedade nos lotes iniciais ou noutros quaisquer, exepthuando-se o caso de ter construído dentro da área de um dos lotes respeitando as condições de construção deste regulamento relativamente a esse lote.

Artº 28º - 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 60% da área do outro, tendo em atenção o previsto no Artº 5º deste regulamento.

27
J

Artº 299 - É livre a composição volumétrica e de alçados dos edifícios assim como a divisão interior e de todos os elementos que integram, salvo no que respeita a obediência ao regulamento em vigor e ao disposto no Artº 4º deste regulamento.

Artº 309 - Os projectos devem integrar , necessariamente, zona destinada a estendal de roupa, convenientemente preservada da vista exterior do lote.

Artº 319 - É autorizada a construção de piscinas, verificando-se para estas as mesmas condições em relação à vegetação , referidas no Artº 16º. Os projectos de piscina deverão observar o disposto no Artº 4º deste regulamento.

Artº 329 - O proprietário do lote obriga-se a construir a suas expensas e conforme desenho-tipo a fornecer pela PLANAL, 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 de diâmetro 2", contador de electricidade com portinhola e disjuntor diferencial, caixa de ligação de telefone e caixa de correio.

B- Lote 11

Artº 1º - O lote nº 11 previsto neste "Loteamento Atlantico Sul" destina-se à construção de moradias unifamiliares agrupadas em três bandas com as seguintes composições :

- Banda 1 : 3 moradias T3
- Banda 1A: 2 moradias T3
- Banda 2 : 4 moradias T3
- Banda 3 : 4 moradias T3

Artº 2º - Na delimitação e vedação do lote deverão utilizar-se somente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapassem 0,80 mt de altura máxima, mas neste caso serão sempre acompanhadas por sebes vivas pelo lado exterior.

Artº 3º - Recomenda-se o máximo cuidado com a preservação das árvores a começar pela própria elaboração do projecto, o qual deverá sempre ter em conta, na sua elaboração a grande importância delas no meio ambiente. O seu corte deverá ser minimizado, devendo sempre constar do projecto a planta original de topografia, com a representação de todas as árvores existentes no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas.

Na construção do conjunto de piscinas deverão observar-se as mesmas condições em relação à vegetação.

Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática algarvia para a plantação do jardim pelas evidentes vantagens de manutenção e respectivos custos, e de acordo com a recomendação da Secretaria de Estado do Ambiente.

O projecto de arranjos exteriores deverá intentar, sempre que possível o aproveitamento, integração e melhoramento da flora local evitando que as áreas de relvado ultrapassem os 30% das zonas a ajardinar. Esta medida visa condicionar as zonas intensivamente regadas e implementar uma medida de poupança lúdrica para a zona.

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

Artº 4º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais ou qualquer outra forma de publicidade em quaisquer zonas das edificações ou terrenos do lote, jardim inclusivé.

Artº 5º - É expressamente interdito ter ou guardar nos lotes ou suas construções qualquer classe de animais, excepto cães, gatos, pássaros e peixes, e estes no caso da sua posse, não constituir actividade lucrativa.

Artº 6º - É interdita a construção ou elevação de qualquer tipo de estrutura ou postes, destinados a suportar painéis, canalizações, cabos ou outros, dentro dos limites do lote.

7

Artº 7º - O proprietário do lote custeará todas as despesas e ligação à sua construção das redes de água, esgotos, electricidade, e telefone, a partir das caixas de ligação que a PLANAL dispõe anteriormente implantadas.

Artº 8º - As ligações de água 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.

* * *

João Maria Saleme Amaro Fernandes