

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO PARA OS LOTES NºS 3 e 4 e
6 a 48

Condições Gerais

Artº 1º - Os lotes previstos neste Loteamento, denominado Quinta Verde numerados de 3 e 4 e de 6 a 48, indicados na planta 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 Quinta Verde, terão que ajustar-se a este regulamento, à legislação vigente, ao Regulamento de Construção 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 inicio a nenhuma construção nova, alteração, ampliação ou recuperação 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 cota de soleira a ter em conta em qualquer construção, dentro da zona e às quais terá que obedecer o projecto, além do R.G.E.U. e 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 - 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 7º - Os projectos devem integrar, necessariamente, zona destinada a estendal de roupa, convenientemente preservada da vista exterior do lote.

Artº 8º - 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 estética das construções

Artº 9º - Para garantir um total cumprimento das disposições deste regulamento, terão ainda entrada livre, nas obras os representantes da Câmara Municipal de Loulé bem como os da empresa loteadora, aos quais seja delegada essa competência,

Artº 10º - 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 iguais àquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Artº 11º - O proprietário do lote fica obrigado à completa reparação do pavimento ou de qualquer elemento da via ou zona de uso que tenha usado e deteriorado por causa da ocupação ou serventia da mesma, ou ainda das obras particulares realizadas pelo dito construtor.

§ Único - Se o prazo e condições determinadas nos Artºs 10º e 11º não forem satisfeitas, "Areias de Almansil", ou a Câmara Municipal de Loulé mandá-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos por conta do proprietário.

Artº 12º - 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 de Loulé e Repartição de Finanças de Loulé, operações da inteira responsabilidade do proprietário do lote.

Artº 13º - É obrigação dos proprietários dos edificios nos lotes 3 a 4 e 6 a 48 quer particulares quer colectivos, conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o

seu uso durante toda a vida dos mesmos.

Artº 14º - As futuras construções que se realizarem dentro do Loteamento Quinta Verde, só poderão destinar-se a moradias uni-familiares e não será permitida a construção de anexos de qualquer espécie.

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

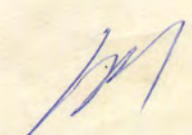
Artº 15º - A área coberta de construção (área bruta de construção) não pode ultrapassar 25 (vinte e cinco) por cento da área do lote.

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

Artº 16º - Dentro dos lotes a construção será isolada, isto é, nenhuma parte da 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 espirito do Artº 15º será de 6 (seis) metros e deverá ser assinalada no desenho correspondente.

Artº 17º - Os lotes são indivisíveis.

Artº 18º - Quando uma pessoa é proprietária de dois ou mais lotes contíguos a "área de construção" poderá ser a que resultar da aplicação do Artº 15º à área dos lotes contíguos.



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

Artº 19º - 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 20º - Os edifícios a construir desenrolar-se-ão num único piso salvo nos casos em que a configuração física do terreno 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 6º deste regulamento.

Artº 21º - Na delimitação e vedação dos lotes deverão utilizar-se somente sebes vivas. Poderá no entanto admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que estas não ultrapassem 0,80 m de altura máxima.

Os proprietários dos lotes Nºs 4, 5, 10 e 13 a 50 ficam obrigados a construir muro em alvenaria com a altura de 1,5 metros, para assegurar a privacidade de toda a urbanização.

Este muro será construído em todos os limites de lotes que coincidam com o limite exterior do loteamento Quinta Verde.

Artº 22º - Recomenda-se o máximo de 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. Portanto, o seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível devendo sempre fazer parte do projecto e planta original e topográfica, com a preservação de todas as árvores existentes no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas.

As áreas a relvar dos lotes devem ser reduzidas e nunca poderá

exceder 40% (quarenta por cento) da área do lote ou 2 (duas) vezes a área de implantação da moradia.

É autorizada a construção de piscinas, verificando-se para estas as mesmas condições em relação à vegetação.

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 23º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais e outros em qualquer zonas das edificações ou terreno do lote.

Artº 24º - É expressamente interdito ter ou guardar nos lotes e suas construções qualquer classe de animais, excepto cães, gatos, pássaros e peixes, se estes, no caso da sua posse, não constituir actividade lucrativa.

Artº 25º - 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 26º - O proprietário do lote obriga-se a construir a suas expensas e conforme desenho que integrará o projecto, 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.

Artº 27º - O proprietário do lote custeará todas as despesas e ligações à sua construção, das redes de água, esgotos, electricidade e telefone existentes ao longo dos arruamentos.

Artº 28º - O presente regulamento reger-se-á, em tudo o que for omissso pelo R.G.E.U. e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.

Artº 29º - O presente regulamento poderá ser alterado, em um ou

vários dos seus artigos, mediante proposta de "Areias de Almansil, Ltd.", com o acordo da Câmara Municipal de Loulé.

Almansil,

O Técnico

José Plante