EMPRESA IMOBILIÁRIA E TURISTICA

DA FONTE NOVA S.A.

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

01.03.1995

INTRODUÇÃO

O presente Regulamento pretende ordenar a construção de edifícios no Loteamento VILA SOL, situado no sítio do Semino, freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, Distrito de Faro.

O objectivo principal deste Regulamento é garantir a manutenção da qualidade urbanística e arquitectónica no Projecto de Urbanização de forma a que os edifícios a construir não venham a prejudicar a solução de conjunto que se pretende harmoniosa e integrada num ambiente natural, sensível e de grande beleza.

REGULAMENTO

ARTIGO 1º

Todas as obras que venham a realizar-se no loteamento terão de estar em acordo com o presente Regulamento, a legislação vigente, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, os Regulamentos Camarários e com as normas a serem estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e por outras entidades competentes.

ARTIGO 2º

Obras de construção, alteração, ampliação e reparação não poderão ser iniciadas sem licença prévia da Câmara Municipal de Loulé, dentro das normas estabelecidas no presente Regulamento.

ARTIGO 3º

As licenças de obras para cada lote serão solicitadas obedecendo ás regras estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e a outras leis em vigor.

ARTIGO 4º

Com os objectivos da salvaguarda dos aspectos estéticos, funcional e de integração e, ainda, da garantia de manutenção das características paisagísticas naturais do conjunto urbanístico, fica estabelecido que, para obtenção da licença camarária referida nos artigos anteriores, quaisquer projectos de construção, alteração, ampliação ou reparação terão de ser previamente visados pela EMPRESA IMOBILIÁRIA E TURÍSTICA DA FONTE NOVA, S.A., daqui em diante abreviadamente designada por FONTE NOVA, a qual os fará examinar pelo seu Gabinete Técnico.

ARTIGO 5º

a) Para cada lote são definidos a área máxima de construção permitida, o número de pisos, os alinhamentos e rasantes, os afastamentos ás extremas e as cotas de soleira a ter em conta, quer para os edifícios, quer para outros equipamentos nomeadamente piscinas e zonas exteriores pavimentadas.

b) No caso de agrupamento de dois ou mais lotes, não poderão ser excedidos os índices urbanisticos aprovados para esses lotes e aplicar-se-á o disposto no artigo 15º do presente regulamento.

ARTIGO 6º

A área de construção mede-se:

a) pela face exterior das paredes exteriores;

b) somando as áreas de construção dos vários pisos;

c) não considerando as áreas de varandas bem abertas e balançadas;

d) considerando apenas 50% da área nos seguintes casos:

- arrumos em cave;
- garagens inequívocas ou abrigos para carros

e) excluindo as áreas de pátios interiores e terraços, mesmo quando protegidas por beiradas ou palas, desde que funcionalmente abertos e justificados.

f) tendo, no entanto, em conta as áreas apresentadas como varandas ou terraços cobertos, se implantados ou concebidos de modo muito fechado ou envolvido pela construção, de forma a que na prática constituam um volume de construção quase fechado, podendo vir a estimular futuros acrescentos.

g) não considerando as áreas destinadas a piscinas.

h) a área de construção não poderá, em caso algum ultrapassar o índice autorizado para o respectivo lote.

No desenho correspondente á implantação deverão estar assinaladas as áreas do terreno, das construções e das piscinas, a área da pavimentação impermeável e a área de relva.

Serão definidas, caso a caso, pela FONTE NOVA, as áreas impermeabilizadas autorizadas.

ARTIGO 7º

Todos os projectos serão obrigatoriamente da autoria de arquitectos, cuja identificação deverá constar do processo de aprovação, e a direcção e fiscalização da obra terão um responsável técnico com a qualificação exigida na respectiva licença de construção.

ARTIGO 8º

a) Se no decurso das obras, se verificar a necessidade ou conveniência da introdução de alterações ao projecto, deverão estas ser solicitadas de acordo com o estabelecido nos artigos 3º e 4º deste Regulamento.

b) Para efeitos do disposto na alínea a) do presente artigo, convenciona-se desde já que os lotes são indivisíveis.

ARTIGO 9º

Os edifícios deverão contribuir com a sua volumetria articulação e escolha de materiais de construção para a criação de um Conjunto Urbanístico-Residencial harmonioso e de alta qualidade.

Os seus projectos deverão, pois, respeitar os seguintes condicionalismos:

a) Adaptação e integração dos volumes previstos à escala e tipografia locais.

b) Integração harmoniosa no meio ambiente do contorno dos edifícios e inclinação dos respectivos telhados em consonância com os declives predominantes e a zona florestal local.

c) Projecto de arranjos exteriores integrado no meio ambiente e em consonância com o artigo 17º do presente Regulamento.

ARTIGO 10º

A cor prevalecente dos alçados deverá ser branca e /ou ocre. Outras cores poderão, no entanto, vir a ser autorizadas caso a caso. No revestimento das paredes exteriores, deverá ser utilizado reboco pintado, admitindo-se no entanto, no caso de socos e guarnições de vãos, a utilização de cantarias. Nas caixilharias e portadas exteriores, deverão ser utilizados alumínios lacados e/ou madeiras.

ARTIGO 11º

Os telhados terão um declive não superior a 26 graus e serão revestidos por telha regional de cor natural. Coberturas em terraços e açoteias, serão também autorizadas.

ARTIGO 12º

Os projectos deverão incluir uma área reservada à secagem de roupa e serviços análogos, que não poderá ser visível dos lotes confinantes.

ARTIGO 13º

Os projectos deverão ainda ter assinalada a localização de antenas, painéis solares ou outros elementos que possam perturbar a qualidade estética dos edifícios.

À FONTE NOVA reserva-se o direito de dar parecer desfavorável á instalação destes elementos, se considerar que a sua introdução prejudica a qualidade estética ou perturba a visibilidade de outros lotes ou edifícios futuros.

ARTIGO 14º

A construção de caves será autorizada se estas se destinarem exclusivamente à instalação de equipamento técnico complementar ou de apoio aos edifícios, devendo o seu pé direito não ultrapassar 2,20m.

Se a topografia local o justificar, as caves poderão estar parcialmente desenterradas, sendo neste caso consideradas um piso.

ARTIGO 15º

Não será autorizada a construção de anexos, seja qual for a sua finalidade. Garagens, áreas reservadas a secagem de roupa e serviços análogos, arrecadações ou outras quaisquer dependências que o proprietário julgue indispensáveis à organização do fogo deverão fazer parte integrante do edifício.

ARTIGO 16º

A delimitação dos lotes só poderá ser feita por sebes vivas com a altura máxima de 1,60 metros.

A construção de muros só será autorizada se estes funcionarem como "muros de suporte de terras" que se revelem indispensáveis por razões de segurança devidamente justificadas.

ARTIGO 17º

Nenhuma árvore seja qual for a sua dimensão, será desnecessariamente danificada ou abatida. A preservação das árvores é extremamente importante e o seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível, podendo este objectivo condicionar mesmo a implantação do edifício.

Todas as árvores a abater, seja por obstruírem a construção do edifício, seja por, pela sua proximidade, fazerem perigar a estabilidade deste, deverão ser referidas para fins de contagem das espécies destruídas.

A planta fotográfica deverá, pois, assinalar, todas as árvores do lote.

O construtor tomará, aquando da construção as medidas necessárias à preservação do arvoredo e do estado natural do terreno, tornando-se juntamente com o proprietário do lote, responsável pela eventual danificação ou destruição das espécies existentes.

Deverá ser respeitado o Plano Geral de Ordenamento Paisagístico do Empreendimento aprovado pelas entidades competentes e que constitui peça integrante do presente Regulamento.

ARTIGO 18º

A construção de piscinas será autorizada, verificando-se para estas as mesmas condições em relação à vegetação e os condicionalismos referidos no artigo 5º.

ARTIGO 19º

São livres as composições volumétricas e de alçados do edifício, assim como a sua divisão interior e de todos os elementos que a integram, salvo no que respeita à obediência dos Regulamentos em vigor e ao disposto, no artigo 3º do presente Regulamento.

ARTIGO 20º

De modo a garantir um total cumprimento das disposições incluídas no presente Regulamento, terão entrada livre na obra, quer os representantes da Câmara Municipal de Loulé, quer os da FONTE NOVA, aos quais seja delegada essa competência.

ARTIGO 21º

Tendo em consideração a relevância de anúncios e sinalização no aspecto geral da urbanização, estabelecem-se as normas seguinte:

1.- É expressamente proibida a construção ou colocação de letreiros ou de anúncios comerciais, ou de qualquer outra forma de publicidade, em qualquer zona do edifício ou do terreno, não ser com autorização prévia, escrita, da FONTE NOVA.

2.- Publicidade provisória relativa à construção em curso e seus executantes poderá ser autorizada a título precário e por tempo limitado, desde que relacionada com a dimensão e localização das referidas obras.

3.- Não serão autorizados os anúncios e a publicidade que disfrutem de visibilidade á distância, ou seja, situados nas elevações mais importantes ou noutros quaisquer pontos que se destaquem na paisagem do Empreendimento.

4.- É interdita, dentro dos limites de cada lote, a implantação de suportes elevados para cabos eléctricos, tubagens depósitos ou outros quaisquer materiais ou equipamentos, excepto o que se revelar imprescindível durante o período de construção.

Para este efeito, não será, em caso algum , permitida a utilização das espécies vegetais existentes no lote.

ARTIGO 22º

Pretende-se com o estabelecimento das normas seguintes, minimizar as perturbações ambientais do empreendimento provenientes do grande volume de obras em curso e projectadas.

Estas normas aplicam-se a todas as Empresas de construção, independentemente do volume de trabalho e deverão ser seguidas por todos os seus agentes e empregados.

São conjuntamente responsáveis pelo seu cumprimento o construtor e o "Dono da Obra":

1. - Qualquer estaleiro deverá estar situado dentro do lote de terreno no qual se irão desenvolver os respectivos trabalhos de construção devendo a sua planta de implantação ser previamente aprovada pela FONTE NOVA. Todos os custos com ligações provisórias ás redes de água e electricidade serão encargo do construtor ou do "Dono da Obra".

2. - É expressamente proibida a circulação de motorizadas no empreendimento, constituindo obrigação do construtor o transporte interno do seu pessoal.

As motorizadas ficarão estacionadas em parque próprio a definir pela FONTE NOVA.

3. - Carece de prévia autorização e coordenação pela FONTE NOVA a circulação de máquinas, equipamentos e materiais de construção que, pelas suas características, possam perturbar o ambiente do empreendimento ou danificar as zonas exteriores do lote.

É expressamente proibida a circulação nos arruamentos do empreendimento de máquinas de rasto, que deverão ser transportadas em reboques adequados.

4. - Salvo autorização escrita da FONTE NOVA, não serão autorizadas escavações ou aterros para obtenção ou depósito de terras dentro da área do empreendimento VILA SOL.

5. - O construtor deverá tomar todas as precauções necessárias a fim de minimizar barulhos e poeiras provocados pelas obras.

Sempre que os residentes apresentem queixas fundamentadas ou que a FONTE NOVA considere que o barulho e/ou o pó se tornaram excessivamente incómodos, terá o construtor de tomar as precauções necessárias á sua redução, sob orientação da FONTE NOVA.

Se o construtor pretender trabalhar para além das horas normais, terá de obter para tal autorização escrita da FONTE NOVA.

6. - Se, para execução da obra se verificar a necessidade da ocupação de terreno não fazendo parte do lote, autorização prévia terá de ser solicitada à FONTE NOVA ou à Câmara Municipal de Loulé, dependendo respectivamente de a obra decorrer durante a posse do terreno pela FONTE NOVA ou depois de ele ter passado à posse da Câmara Municipal de Loulé.

O não cumprimento desta norma poderá levar à imediata desocupação do referido terreno com direito a indemnização e, se necessário, ao embargo da obra.

7. - Materiais sobrantes, entulhos, andaimes, etc., deverão num prazo que nunca excederá as 72 horas consecutivas à conclusão da obra, ser retirados dos terrenos a que se refere o artigo 22º, parágrafo 6.

Estes deverão ser deixados em condições idênticas áquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

8. - Todas as obras deverão dispor de um "placard" de madeira ou de qualquer outro material, com dimensões e localização a serem aprovadas previamente pela FONTE NOVA e indicando os nomes da empresa construtora , do "Dono da Obra" e dos autores do projecto, assim como quaisquer outras informações consideradas úteis.

Não será utilizada outra forma de publicidade.

9. - O construtor fica obrigado á completa reparação do pavimento ou de qualquer outra parte da via ou zona pública que, durante a respectiva ocupação ou serventia, tenha usado e deteriorado.

10. - Se o prazo e as condições determinados nos parágrafos 7. e 9. do presente artigo não forem satisfeitos, a FONTE NOVA ou a Câmara Municipal de Loulé procederão aos trabalhos de reparação, decorrendo todos os custos e despesas por conta do "Dono da Obra".

ARTIGO 23º

Concluída a obra deverá o proprietário proceder á remoção de materiais sobrantes, entulhos andaimes, etc., e, de acordo com a legislação, Regulamentos e Posturas Municipais em vigor, proceder à sua inscrição na Conservatória do Registo Predial e Repartição de Finanças de Loulé e obter a respectiva licença de habitabilidade, sendo estas operações da sua inteira responsabilidade.

ARTIGO 24º

É obrigação dos proprietários dos edifícios conservá-los em perfeitas condições de segurança de modo a garantir o seu uso.

ARTIGO 25º

Com o objectivo da salvaguarda do bom aspecto geral do empreendimento, todo o proprietário de lote ou de edifício fica obrigado a cuidar da sua aparência e enquadramento paisagístico.

No caso de condomínio, serão os proprietários responsáveis na sua quota-parte pelo bom estado de conservação e limpeza das infraestruturas inerentes a esse condomínio.

Se, por abandono ou por qualquer outra razão, for descuidada a dita obrigação, procederão a FONTE NOVA e a Câmara Municipal de Loulé à realização dos trabalhos necessários de conservação, tanto do terreno como do edifício, e das infraestruturas específicas da parcela, decorrendo os gastos e custos por conta do proprietário e/ou do condomínio.

ARTIGO 26º

a) O proprietário custeará todas as despesas de ligação ao lote das redes gerais de abastecimento de águas, esgotos, electricidade, telefones, bem como gás e TV se estas vierem a ser criadas.

b) É interdita a abertura de furos ou de poços para a captação de água subterrânea em qualquer dos lotes ou parcelas que fazem parte integrante do empreendimento.

ARTIGO 27º

O proprietário custeará as despesas provenientes da instalação obrigatória de um tapume de protecção delimitando o lote.

No caso dos lotes unifamiliares, poderá este tapume ser substituído por rede sombra com altura não inferior a 2 metros.

Havendo justo receio de arrastamento de materiais para fora do perímetro do lote, poderá a FONTE NOVA exigir a construção de defesas provisórias apropriadas.

ARTIGO 28º

As ligações provisórias às redes de água e de electricidade para efeitos de abastecimento á obra, serão efectuadas pela FONTE NOVA ou pela Câmara Municipal de Loulé após exibição pelo proprietário ou pelo seu representante da correspondente licença de construção.

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

Ás ligações definitivas de todas as redes gerais de abastecimento de água, gás, electricidade e TV serão efectuadas pelas entidades oficiais competentes ou pela FONTE NOVA, após vistoria e aprovação respectivas.

ARTIGO 29º

1. - A manutenção e limpeza dos lagos artificiais e das suas margens sensíveis são da exclusiva responsabilidade da FONTE NOVA.

2. - Os proprietários dos lotes confrontando com os lagos referidos no parágrafo anterior deverão autorizar e facultar, caso necessário, o acesso às margens dos mesmos ao pessoal devidamente credenciado incumbido da manutenção.

ARTIGO 30º

A FONTE NOVA não é responsável pelo pagamento de quaisquer taxas ou multas resultantes do não cumprimento do presente Regulamento ou legislação em vigor, mesmo que o lote esteja ainda em seu nome.

Este artigo aplica-se nomeadamente às formalidades necessárias à inscrição dos edifícios na Conservatória do Registo Predial e na Repartição de Finanças de Loulé.

ARTIGO 31º

No edifício ou na moradia a construir nos lotes, são rigorasamente interditos o uso e a afixação, seja por que modo for, de designações particulares, nomes de pessoas, sejam os dos compradores ou de seus familiares, ou de figuras públicas, reclames ou publicidade, salvo no caso de obtenção de autorização escrita da Câmara Municipal de Loulé.

O Arquitecto Inscrito sob o nº 901

A. F. PENHA E C.

António Francisco Guedes da Penha e Costa