



Quinta do Lago

PLANAL S.A.R.L.

URBANIZAÇÃO DA QUINTA DO LAGO



- 1 -

Loteamento do "Golfe Norte"

Preâmbulo

O presente regulamento destina-se ao ordenamento das construções que venham a construir-se no Loteamento do "Golfe Norte" que faz parte do conjunto urbanístico que a PLANAL - Sociedade de Planeamento e Desenvolvimento do Algarve, S.A.R.L. vai realizar na sua propriedade denominada "Quinta do Lago", freguesia de Almansil, 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 ambiente, de modo a não permitir tipologias estilísticas estranhas.

Pretende-se também mais uma íntima colaboração entre as entidades oficiais competentes e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objectivos de ambas as partes.

REGULAMENTO

Condições Gerais

Artº 1º - Os lotes previstos neste loteamento, denominado "Loteamento do Golfe Norte", numerados de 1 a 20, indicados na planta nº , destinam-se à construção de moradias isoladas, construídas por um único fogo.

Artº 2º - Todas as obras que venham a efectuar-se no Loteamento do "Golfe Norte" 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 às 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.

§ Unico - 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.

Exceptuam-se no entanto:

- 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 architectos, cuja identificação deverá constar do dossier de aprovação e a direcção da obra será da responsabilidade do autor do projecto, legalmente autorizado para isso.

§ Unico - 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 estendal de roupa, convenientemente preservada da vista do 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 estética das construções. A PLANAL reserva-se o direito de não aprovar a



construção destes elementos, se considerar que a sua introdução prejudica a qualidade estética ou perturba a visibilidade de outros lotes ou construções futuras.

Artº 11º - Se, para execução das obras, for necessário ocupar terreno que não faça parte do lote, tal como a faixa arborizada entre lotes, ou entre estes e os arruamentos, ou ainda os arruamentos, terá que ser solicitada autorização expressa à PLANAL ou à Câmara Municipal de Loulé, respectivamente, nos casos em que a obra decorra durante a posse dessas áreas pela PLANAL, ou depois de elas passarem à posse da Câmara Municipal de Loulé, sem cujo requisito estas podem obrigar à imediata desocupação dessas áreas, com direito a indemnização e, se necessário, ao embargo da obra.

§ Unico - Em nenhum caso poderá ser total a ocupação das áreas referidas, feitas ruas, de tal modo que permita o trânsito ou passagem pelas mesmas.

Artº 12º - 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 13º - No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguintes à conclusão das obras, serão retirados todos os materiais sobranes, entulhos, andaimes, etc., das zonas a que se refere o Artº 12º deste regulamento, de modo a deixar os locais em condições iguais àquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Artº 14º - O construtor ou entidade construtora 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, ou ainda das obras particulares realizadas pelo dito construtor.

§ Unico - Se o prazo e condições determinadas nos Artºs 14º e 15º não forem satisfeitas, a PLANAL ou a Câmara Municipal de Loulé mandá-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos da conta do construtor da obra, ou, em sua falta, do proprietário da mesma.



- 4 -

Artº 15º - 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 responsabilidade do proprietário do lote.

Artº 16º - 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 17º - 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 dos mesmos, bem como do tratamento do terreno que faz parte do seu lote, quer este tenha ou não construção.

§ 1º - Se, por abandono ou qualquer outra razão, for descuidada a dita obrigação, a PLANAL ou a Câmara Municipal de Loulé procederá à realização dos necessários trabalhos de conservação, tanto da construção como do terreno, decorrendo os gastos e custos por conta do proprietário

§ 2º - Se as obras de construção estiverem interrompidas ou decorrerem a ritmo que a PLANAL julgue demasiado lento será o proprietário intimado a concluir as referidas obras num prazo total nunca excedendo 24 (vinte e quatro) meses após o seu início.

Condições Especiais

Artº 18º - As futuras construções que se realizem dentro do "Loteamento do *COLTE* *HORTE*" 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 19º - A área total do pavimento das construções (área de construção) não pode ultrapassar 20 por cento da área do lote. Portanto no desenho correspondente à implantação deverão estar assinaladas a área do terreno, a área ocupável (20%) e a área de ocupação da casa.

§ Unico - Entende-se como área de pavimento da 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. A área será 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 20º - 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 20º será 8 (oito) metros, e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à implantação.

Artº 21º - Os lotes são indivisíveis.

Artº 22º - Quando uma pessoa é proprietária de dois ou mais lotes contíguos, a "área de construção" poderá ser a que resultar da aplicação do artº 20º à área dos lotes contíguos.

§ Unico - 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 de construção deste regulamento relativamente a esse lote.

Artº 23º - É livre a composição volumétrica e de alçados dos edificios, assim como a divisão interior e de todos os elementos que os integram, salvo no que respeita



Handwritten signature in blue ink.

a obediência aos regulamentos em vigor e ao disposto no artº 4º deste regulamento. Contudo, reserva-se a PLANAL o direito de não aprovar os projectos que, a critério do seu Departamento Técnico não apresentaram qualidade architectónica considerada minimamente aceitável.

Artº 24º - 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% da área do outro, tendo em atenção o previsto no artº 6º deste regulamento.

Artº 25º - Na delimitação e vedação dos lotes deverão utilizar-se sòmente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapassem 0,80 m de altura máxima.

Artº 26º - 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.

Portanto, o seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível, devendo sempre constar do projecto e planta original de topografia, com a representação de todas as árvores existentes no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas.

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 existentes.

Artº 27º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais e outros em qualquer zona das edificações ou terrenos do lote.

Artº 28º - 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 constituir actividade lucrativa.

Artº 29º - Cada lote fica submetido a uma servidão de dois metros dentro do mesmo,

Handwritten signature in orange ink.



Handwritten signature and initials in blue ink.

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 30 - 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, a não ser com a autorização prévia da PLANAL.

Artº 31 - 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 de diâmetro 2", contador de electricidade com portinhola para fusíveis e disjuntor diferencial, caixa de ligação de telefone e caixa de correio.

Artº 32 - 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 33 - 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 34 - O presente Regulamento rege-se-á, em tudo o que for omissivo pelo R.G.C.U. e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.

Artº 35 - 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.

Artº 36 - De acordo com a legislação vigente, a potência eléctrica disponível para cada lote é de 19,8 KW, implicando o aumento desta potência custos de instalação adicionais, a suportar pelo dono do lote.

Artº 37 - Como reserva suplementar à rede de água da Quinta do Lago, recomenda-se que cada moradia possua reservatório de água com a capacidade mínima de 4m³.

Artº 38 - A PLANAL não é responsável pelo pagamento de quaisquer taxas ou multas, resultantes do incumprimento deste Regulamento ou legislação em vigor, mesmo que o lote esteja ainda em nome da PLANAL. Este artigo aplica-se nomeadamente às formalidades necessárias à inscrição da moradia na Conservatória do Registo Predial de

Handwritten signature in blue ink.