

URBANIZAÇÃO DA QUINTA DO LAGO

Q

fee

Loteamento do BEIRA LAGO

PREÂMBULO

O presente regulamento destina-se ao ordenamento geral das construções que venham a construir se no Loteamento denominado "Loteamento Beira - Lago" 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 conseguir uma íntima colaboração entre entidades oficiais competentes e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objectivos de ambas as partes.

Li. Silva

Q
Jen

REGULAMENTO

Condições Gerais

Artº 1º - Os lotes previstos neste loteamento, denominado "Loteamento Beira Lago", numerados de 1 a 11, indicados na planta nº 01, destinam-se à construção de moradias isoladas, constituídas por um único fogo.

Artº 2º - Todas as obras que venham a efectuar-se no Loteamento - Beira Lago" 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 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 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 da 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.

L. S. .../2
C

Q
Jee

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 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 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.

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

L. J. J.

Q
lee

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 12º e 13º não forem satisfeitos, 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 e 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 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 do Beira Lago", 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 edificio, sem que por isso este possa exceder a percentagem de ocupação prevista ou ultrapassar os limites de afastamentos e rasantes impostos para o seu lote.

Artº 17º - A área total 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 assinaladas a área do terreno, a área ocupável (20%) e a 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, 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

L. Loulé



acima enumerados.

Artº 18º - 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 17º 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 ou mais lotes contíguos a "área de construção" poderá ser a que resultar da aplicação do Artº 17º à área dos lotes contíguos.

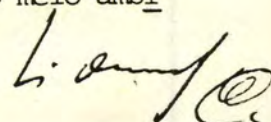
§ Único - Se for utilizado esse direito, perderá automaticamente o direito de subdividir a propriedade nos lotes iniciais ou noutros quais quer, exceptuando-se o caso de ter construído dentro da área de um dos lotes respeitando as condições de construção deste regulamento relativamente a esse lote.

Artº 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 à obediência aos regulamentos em vigor e ao disposto no Artº 4º deste regulamento.

Artº 22º Os edifícios a construir desenvolver-se-ão num unico 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 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 com a preservação das árvores, a começar pela própria implantação do projecto, o qual devesse levar sempre em conta, na sua elaboração, a grande importância dela no meio ambiente.



Q
Jee

Portanto, o seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível, devendo sempre constar do projecto e planta original de topografia, com a re apresentação 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 necessá_rias para preservar o arvoredo e o estado natural do terreno do lote e dos lotes circundantes, tornando-se responsável pela eventual destrui_ção ou danificação das espécies existentes.

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

Artº 26º - 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 lucra_ tiva.

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, electricida_ de e outros serviços públicos, que sejam necessários ou aconselháveis.

Artº 28º - É interdita a construção ou elevação de qualquer tipo de es_ trutura 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 de_ finir a entrada do lote e a suportar 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 recepção de correio.

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

L. amf

Q. J. ex

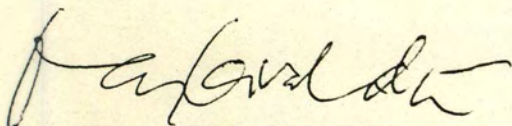
Artº 31º - As ligações provisórias de água e electricidade para efeitos de realização das obras de construção das moradias, só serão efectuadas após exibição da correspondente licença camarária de construção. Todas as despesas de ligação bem como os respectivos consumos mensais constituem encargo do proprietário do lote.

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

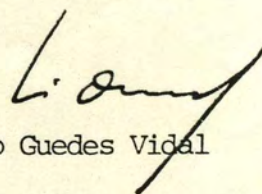
Artº 33º - O presente Regulamento poderá ser alterado, em um ou vários dos seus artigos, mediante proposta da PLANAL, com o acordo da Câmara Municipal de Loulé e da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização.

Quinta do Lago,

Os autores do projecto de Loteamento



Arq. Osmar de Castro



Engenheiro Guedes Vidal