



REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

URBANIZAÇÃO DA QUINTA DAS SALINAS - EXTENSÃO

O presente Regulamento destina-se ao ordenamento geral das construções na "Quinta das Salinas - Extensão" - Operação de Loteamento que Casa das Buganvílias, Sociedade de Construção Civil, Lda, está a realizar na sua propriedade localizada na Freguesia de Almancil, Concelho de Loulé, Distrito de Faro.

Tem este Regulamento como objectivo garantir, tanto quanto possível, a manutenção da propriedade dentro das características paisagísticas naturais e conseguir uma integração total de todas as construções na região e ambiente, de modo a não permitir tipologias estilísticas estranhas.



1

Artº. 1º. Para os 11 lotes previstos no Loteamento destinam-se à construção de moradias unifamiliares os lotes 1,2,3,4,9,10 e 11; destinam-se a áreas verdes ajardinadas de carácter particular os lotes 6, 7 e 8; destina-se à construção de piscina de uso particular o lote nº 5.

Artº. 2º. Todas as obras que venham a efectuar-se nos vários lotes, terão que ajustar-se a este Regulamento, à legislação vigente, ao Regulamento Geral de Edificações Camarários e bem assim, a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras entidades competentes.

Artº. 3º. Toda a construção autorizada de acordo com o estabelecido neste Regulamento, tem que se localizar dentro dos limites dos alinhamentos impostos, não podendo nem ultrapassá-los, nem transpor o espaço vertical que por eles fica definido.

Único - Exceptuam-se no entanto:

- a) O embasamento, que poderá sair no máximo 15 cm
- b) O que expressamente, seja referido neste Regulamento.

Artº. 4º. Os projectos deverão ser subscritos por técnicos qualificados e inscritos na Câmara Municipal de Loulé.

Artº. 5º. Os projectos devem ainda assinalar, se o proprietário do lote o prever, a localização de antenas, painéis solares, piscinas, courts de ténis, ou outros equipamentos ou construções, reservando-se a Câmara Municipal de Loulé e à PLANAL - Sociedade de Planeamento e Desenvolvimento do Algarve, S.A., o direito de dar parecer desfavorável à instalação desses equipamentos, se considerar que a sua introdução prejudica a qualidade estética ou perturba a visibilidade de outros lotes ou de construções futuras.

Artº. 6º. A Cércea máxima será de 6,50m acima da cota de soleira definida a partir da cota média do terreno natural.



Artº. 7º . O afastamento mínimo de qualquer construção (destinada a habitação) aos limites do respectivo lote será de 7 metros.

Artº. 8º . O afastamento referido no Artº. 7, será considerado efectivo relativamente à linha “nonaedificandi” estabelecida pelo Parque Natural da Ria Formosa, nos lotes afectados por aquela delimitação.

Artº. 9º . No interior de cada lote para construção de moradias unifamiliares são considerados 2 lugares de estacionamento.

Artº. 10º . Os edifícios (moradias unifamiliares) a construir nos lotes 1, 2, 3, 4, 9, 10 e 11 desenvolver-se-ão num único piso, salvo nos casos em que a própria configuração física do lote justifique que partes da construção tenham dois pisos, mas, não obstante, tal 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. 11º. No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguintes 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. 12º. O construtor ou entidade construtora fica obrigada à completa reparação do pavimento ou de qualquer elemento da via ou zona de uso comum que tenha usado ou deteriorado por causa da ocupação ou serventia da mesma, ou ainda das obras particulares realizadas pelo dito construtor.

Artº. 13º. É obrigação dos proprietários dos edifícios particulares, conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante toda a vida dos mesmos.

Artº. 14º. Não será permitida a construção de anexos de qualquer espécie. Sempre que haja garagens, arrecadações ou quaisquer outras dependências que o proprietário julgue indispensáveis à organização do seu fogo, estas


3

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. 15º. A área total do pavimento das construções (área bruta de construção) não pode ultrapassar o fixado no quadro de áreas, constante na planta de loteamento e na memória descritiva. Assim, no desenho correspondente à implantação deverão estar inscritas as áreas do terreno, da construção e da implantação da moradia.

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, adicionando-as no caso de se verificar sobreposição total ou parcial dos elementos acima enumerados. As caves totalmente enterradas e com um pé direito livre não superior a 2,20m não são incluídas nesta medição.

Artº. 16º. Dentro dos lotes a construção será isolada, isto é, nenhuma construção poderá atingir os limites do terreno. A distância entre os limites dos lotes e as partes mais salientes da construção, considerada dentro do espírito do Artº. 8º. será de 7 (sete) metros, e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à implantação.

Artº. 17º. Na delimitação e vedação dos lotes deverá utilizar-se somente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapassem os 0,80m de altura máxima, mas neste caso serão sempre acompanhadas por sebes vivas pelo lado exterior.

Artº. 18º. A definição dos limites dos lotes será realizada por marcos nas extremas, sendo interdita a elevação de muros sobre os citados limites.

Artº. 19º. 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 respectiva elaboração, a sua grande importância no meio ambiente.

1º. - Nestes termos, o seu corte deverá ser minimizado e ser autorizado previamente pela Câmara Municipal de Loulé, devendo sempre constar do projecto a planta original de topografia, com a implantação de todas as espécies arbóreas existentes no terreno, para fins de contagem das unidades abatidas.

2º. - Durante a construção da obra, o construtor tomará as medidas necessárias para preservar o arvoredo e o estado do terreno do lote e dos lotes circundantes, tornando-se responsável pela eventual destruição ou danos causados na flora existente. Em caso de abate, destruição ou morte de pinheiros ou de outra qualquer espécie de árvore, o proprietário do lote, deverá substituir por cada unidade, 3 (três) novas espécies.

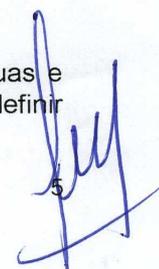
Artº. 20º. Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática algarvia, pelas evidentes vantagens na respectiva manutenção e custos e de forma a respeitar o Regulamento da Reserva da Rio Formosa.

Artº. 21º. O pedido de ajardinamento das áreas entre lotes, ou entre estes e os arruamentos, terá de ser solicitado à Câmara Municipal de Loulé, que os autorizará caso a caso, reservando-se o direito de rejeitar determinadas intervenções. O arranjo dos espaços exteriores daquelas zonas (áreas entre lotes e/ou entre estes e os arruamentos) será da competência do requerente e apenas poderão envolver a instalação de relvado e ou de herbáceas, ficando interdita a instalação de rega, pérgolas, floreiras, rock gardens, trepadeiras, arbustos, sebes vivas ou árvores inertes.

Artº. 22º. É interdito o levantamento ou colocação de letreiros, anúncios comerciais ou qualquer outra forma de publicidade em qualquer zona das edificações ou terrenos do lote, inclusivé jardim.

Artº. 23º. É interdita a construção ou elevação de qualquer tipo de estrutura ou postes, destinados a suportar painéis, canalizações, cabos ou outros, dentro dos limites dos lotes.

Artº. 24º. O proprietário do lote obriga-se a construir a expensas suas e conforme desenho anexo a este Regulamento, o elemento destinado a definir



a entrada do lote, sua identificação por nº do lote e denominação do loteamento e a comportar o recipiente do lixo, contador de electricidade com portinhola para fusíveis, disjuntor diferencial, caixa de ligação de telefone, caixa de correio e contador de gás caso exista distribuição do mesmo ao domicílio.

Artº. 25º. Os proprietários dos lotes 1, 2, 3, 6 e 11 ficam obrigados a possibilitar o acesso dos serviços camarários às infraestruturas urbanas que atravessam o lote, de acordo com os canais de acesso assinalados nas plantas dos Projectos de Infraestruturas, e no lote 6, fica obrigado a possibilitar o acesso do público à parcela 1, destinada a parque infantil, através de uma faixa de 3,00m de largura.

Artº. 26º. É interdita a abertura de furos ou poços para captação de água subterrânea nos lotes.

Único - Excluem-se zonas verdes e áreas de cedência.



O Técnico