



LOTEAMENTO "ENCOSTA DO LAGO"

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO



LOTEAMENTO "ENCOSTA DO LAGO"

SÍTIO DO ANCÃO - FREGUESIA DE ALMANSIL

CONCELHO DE LOULÉ

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

- 1 - 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 e ambiente, de modo a não permitir tipologias estéticas estranhas.

Pretende-se também uma íntima colaboração entre as entidades oficiais competentes, nomeadamente a Câmara Municipal de Loulé e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objectivos de ambas as partes e, nomeadamente, garantir a qualidade urbanística e arquitectónica da zona.

A - Lotes N.ºs 1 a 55

Art.º 1.º - Os lotes previstos neste loteamento, denominado "Loteamento Encosta do Lago", numerados de 1 a 55, indicados na planta n.º 03, destinam-se à construção de moradias isoladas, constituídas por um único fogo.

Art.º 2.º - Todas as obras que venham a efectuar-se terão que se ajustar a este regulamento, à legislação vigente, e a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé.

Art.º 3.º - Não poderá dar-se inicio a nenhuma construção nova, alteração, ampliação ou reparação neste loteamento, sem prévia licença da Câmara Municipal de Loulé, dentro das normas estabelecidas neste regulamento.

Art.º 4.º - As licenças de obras serão solicitadas, obedecendo às regras estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras leis em vigor.

Art.º 5.º - Para cada lote serão definidos os alinhamentos, rasantes e cotas de soleira a ter em conta em qualquer construção, dentro da zona e às quais terá que obedecer o projecto. O projecto terá também que obedecer ao R.G.E.U. e outros regulamentos camarários indispensáveis para a sua aprovação.

§ Único - As rasantes e as cotas de soleira determinarão a altura máxima de construção nesse lote de modo a não impedir as vistas dos lotes confinantes.

Art.º 6.º - Toda a construção, autorizada de acordo com o estabelecido neste regulamento, que se localize nos limites dos alinhamentos impostos, não os poderão ultrapassar, nem o plano vertical que por eles fica definido.

Exceptuam-se no entanto:

- a) O embasamento que poderá sobressair, no máximo de 15 cms;
- b) O que, expressamente, seja referido neste regulamento.

Art.º 7.º - Se durante o decurso das obras for necessário ou conveniente introduzir algumas alterações ao projecto, deverão as

mesmas ser solicitadas previamente dentro das normas estabelecidas no Artº 4º deste regulamento.

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 - É interdita a abertura de furos ou poços para captação de água subterrânea nos lotes para moradias unifamiliares.

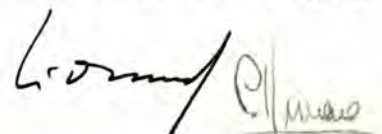
Artº 10º - No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguintes à conclusão das obras, serão retirados todos os materiais sobrantes, entulhos, andaimes, etc., de modo a deixar os locais em condições iguais àquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Artº 11º - O construtor ou entidade construtora fica obrigado à completa reparação do pavimento ou de qualquer elemento da 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.

§ Único - Se o prazo e condições determinadas neste Artº e no Artº 10º não forem satisfeitas, "Encosta do Lago" ou a Câmara Municipal de Loulé manda-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 e Repartição de Finanças de Loulé, operações de inteira responsabilidade do proprietário do lote.

Artº 13º - 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 do mesmo, bem como do tratamento do terreno que faz parte do seu lote, quer este tenha ou não construção.



Condições Especiais

Artº 14º - As futuras construções que se realizarem nos lotes nº1 a 55 do "Loteamento Encosta do Lago" só poderão destinar-se a moradias unifamiliares e não é permitida a construção de anexos de qualquer espécie.

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

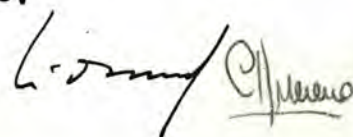
Artº 15º - A área do pavimento das construções (área de construção) não pode ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do lote. Assim, no desenho correspondente à implantação deverão estar assinaladas a área do terreno, a área de construção (30%) e a área de ocupação da casa.


§ Único - Entende-se como área de pavimento de 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 horizontal para cada pavimento, adicionando-as no caso de se verificiar sobreposição total ou parcial dos elementos acima enumerados.

Artº 16º - Dentro dos lotes a construção será isoladas, 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 espirito do Artº 14º, será de 5 (cinco) metros, e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à instalação.

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 a 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 de construção deste regulamento relativamente a esse lote.

Artº 19º - Os edificios 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 poderaõ 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 5º deste regulamento.

B - Lotes N.ºs 56 e 57

Artº 1º Os lotes n.ºs 56 e 57 destinam-se à construção de Apartamentos com os seguintes índices:

Lote 56 - 57 Apartamentos T2

Lote 57 - 31 Apartamentos T2

Nº máximo de pisos - 3

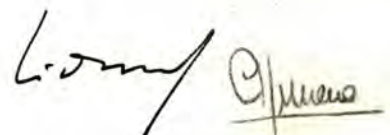
C - Lotes N.ºs 58 e 59


Artº 1º Os lotes n.ºs 58 e 59 destinam-se à construção de equipamento de apoio,

D - Condições Gerais

Artº 1º - 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 0,80 mt de altura máxima, mas neste caso serão sempre acompanhadas por sebes vivas pelo lado exterior.

Artº 2º - Recomenda-se o máximo cuidado com a preservação das árvores, a começar pela própria elaboração do projecto, o qual deverá sempre ter em conta, na sua elaboração a grande importância delas no meio ambiente.





Portanto o seu corte deverá ser minimizado, devendo sempre constar do projecto e planta original de topografia, com a preservação 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 do terreno do lote e dos lotes circundantes, tornando-se responsável pela eventual destruição ou danificação das espécies existentes.

Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática adequada para a plantação do jardim pelas evidentes vantagens de manutenção e respectivos custos, e de acordo com a recomendação da Secretaria de Estado do Ambiente.

O projecto de arranjos exteriores deverá intentar, sempre que possível o aproveitamento, integração e melhoramento da flora local, evitando que as áreas de relvado ultrapassem os 30% das zonas a ajardinar. Esta medida visa condicionar as zonas intensivamente regadas e implementar uma medida de poupança lúdrica para a zona.

Artº 3º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais ou qualquer outra forma de publicidade em qualquer zonas das edificações ou terrenos do lote, jardim inclusivé.

Artº 4º - É expressamente interdito ter ou guardar nos lotes ou suas construções qualquer classe de animais, excepto, cães, gatos, pássaros e peixes, e estes no caso da sua posse, não constituir actividade lucrativa,

Artº 5º - É interdita a construção ou elevação de qualquer tipo de estrutura ou postes, destinados a suportar painéis, canalizações, cabos ou outros, dentro dos limites do lote.

Artº 6º - O proprietário do lote custeará todas as despesas de ligação da sua construção a redes de água, esgotos, electricidade e telefones.



