

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

Vitor Boix

Anexo III

Tom

LOTEAMENTO ZONA NOROESTE

O presente Regulamento destina-se ao ordenamento geral das construções que venham a construir-se no loteamento denominado "Loteamento ZONA NOROESTE" que faz parte do conjunto urbanístico que a QUINTA DO LAGO S. A. – Empreendimentos Imobiliários e Turísticos, S.A., está a realizar na sua propriedade denominada "Quinta do Lago" localizada na Freguesia de Almancil, 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 e ambiente, de modo a não permitir tipologias estilísticas estranhas.

Pretende-se também uma íntima colaboração entre as entidades oficiais competentes, nomeadamente a Câmara Municipal de Loulé e Reserva Natural da Ria Formosa e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objectivos de todas as partes interessadas.

Tom

Artº. 1º. Os lotes previstos nos loteamentos, destinam-se à construção de moradias unifamiliares com piscina e a equipamento de utilização colectiva – Clube de Golfe.

#Único - Em cada lote serão previstos no mínimo 4 (quatro) lugares de estacionamento e no lote destinado a Clube de Golfe serão previstos no mínimo 20 (vinte) lugares de estacionamento no interior do lote.

Artº. 2º. As áreas previstas para Empreendimentos Turísticos terão o destino indicado na escritura de compra e venda, e estarão sujeitos a este Regulamento e à apreciação dos Serviços Técnicos da QUINTA DO LAGO S. A..

Artº. 3º. 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 Urbanas, aos Regulamentos Camarários e bem assim, a todas a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras entidades competentes, nomeadamente a Direcção Geral de Turismo, sempre que se trate de Empreendimentos Turísticos.

Artº. 4º. Não poderá dar-se início a nenhuma construção nova, alteração, ampliação ou reparação na Quinta do Lago, sem prévia licença da Câmara Municipal de Loulé.

Artº. 5º. As licenças de obras serão solicitadas em conformidade com as regras estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé, com a legislação nacional em vigor e com o disposto no presente Regulamento.

Artº. 6º. Com o fim de salvaguardar o aspecto estético, funcional e de integração e bem assim de garantir, tanto quanto possível a manutenção das potencialidades paisagísticas naturais deste conjunto urbanístico, fica estabelecido que, para a obtenção da licença camarária indicada nos artigos anteriores, os projectos de construção nova, alteração, ampliação ou reparação de qualquer natureza, deverão ser previamente visados pela QUINTA DO LAGO S. A. – Empreendimentos Imobiliários e Turísticos, S.A., que as fará examinar por um arquitecto, o qual emitirá um parecer de conformidade

dos mesmos com o presente Regulamento e demais normas aplicáveis, nos termos do Art. 3º supra.

Único - Sempre que surgir qualquer desconformidade do projecto com as normas aplicáveis, a QUINTA DO LAGO S. A. sugerirá as alterações consideradas convenientes e apropriadas. Só depois de efectuadas as respectivas correcções será dado o parecer positivo.

Artº. 7º. 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 terão que obedecer o projecto, bem como ao R.G.E.U. e outros regulamentos aplicáveis indispensáveis para a sua aprovação.

Artº. 8º. 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. 9º. Os projectos deverão ser subscritos por técnicos qualificados e inscritos na Câmara Municipal de Loulé.

Artº.10º. Se durante o decurso das obras for necessário ou conveniente introduzir algumas alterações ao projecto, deverão as mesmas serem previamente submetidas a aprovação da Câmara Municipal de acordo com disposto na legislação em vigor, e ainda às normas estabelecidas neste Regulamento nos art.ºs 4º, 5º e 6º.

Artº.11º. 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 QUINTA DO LAGO 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.12º. É interdita a abertura de furos ou poços para captação de água subterrânea nos lotes resultantes da aprovação do Plano Geral.

Único - Excluem-se zonas verdes e terrenos dos campos de golfe.

Artº.13º. 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 arruamentos, terá que ser solicitada autorização expressa à Quinta do Lago S. A. ou à Câmara Municipal de Loulé, respectivamente nos casos em que a obra decorra durante a posse da QUINTA DO LAGO S. A. ou da Câmara Municipal de Loulé, sem o que poderá ser ordenada a imediata desocupação dessas áreas, com direito a indemnização e, se necessário ao embargo da obra.

Único - Em nenhum caso poderá ser total a ocupação das áreas referidas.

Artº. 14º. 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 QUINTA DO LAGO S. A., nos quais seja delegada essa competência.

Artº. 15º. No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguintes à conclusão das obras, serão retirados todos os materiais sobrantes (entulhos, andaimes, etc.) das

4

zonas a que se refere o artº. 13º. supra, de modo a deixar os locais em condições iguais àquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Artº. 16º. 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 ou deteriorado por causa da ocupação ou serventia da mesma, ou ainda das obras particulares realizadas pelo dito construtor.

Artº. 17º. Concluída a obra, deverá proceder-se, de acordo com a legislação, regulamentos ou posturas municipais em vigor, à obtenção da licença de habitabilidade e à inscrição da moradia na Repartição de Finanças e na Conservatória do Registo Predial, operações de inteira responsabilidade do proprietário do lote das quais dependem as ligações às infraestruturas.

Artº. 18º. 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. 19º. 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 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. 20º. As futuras construções a realizar dentro dos lotes destinados a Empreendimentos Turísticos deverão estar de acordo com o fim a que esse lote se destina.



5

Artº. 21º. A área total do pavimento das construções (área de construção) não pode ultrapassar 20% da área do terreno. Assim, no desenho correspondente à implantação deverão estar inscritas as áreas do terreno, da construção e da implantação da casa.

1º. - 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 horizontal para cada pavimento, 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.

2º. - O disposto no presente Artigo refere-se à generalidade dos loteamentos da Quinta do Lago, de que se exceptua o "Loteamento Atlântico" cujo alvará define uma área máxima de construção de 25% da área do lote, medida nos termos do parágrafo anterior.

Artº. 22º. 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. 19º. será de 8 (oito) metros, e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à implantação. Também no caso dos lotes para empreendimentos Turísticos deverá ser deixada livre em todo o perímetro dos mesmos uma faixa de terreno com 8 (oito) metros de largura.

Único - O preceituado no presente artigo refere-se à generalidade dos loteamentos da Quinta do Lago, de que se exceptua o "Loteamento Atlântico" cujo alvará define uma distância de 6 (seis) metros, medida nos mesmos termos.

Artº. 23º. Os lotes são indivisíveis.

Único - Quando uma mesma pessoa singular ou colectiva for proprietária de dois ou mais lotes para moradias unifamiliares contíguos, a "área de construção" poderá ser a que resultar da aplicação do artº. 21º. à área total dos lotes.

Artº. 24º. 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 a regulamentos em vigor e ao disposto no art.º 6.º supra. Contudo reserva-se a QUINTA DO LAGO S. A. o direito de dar parecer desfavorável aos projectos que a critério do Departamento Técnico não apresentarem qualidade arquitectónica minimamente aceitável.

Art.º 25.º. Os edifícios a construir 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, 50% da área do outro, tendo em atenção o previsto no art.º 7.º deste Regulamento.

Art.º 26.º. 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.

Art.º 27.º. Nos casos em que a topografia dos terrenos justifique a construção de muros de retenção de terras, nomeadamente na zona da piscina, estes não poderão nunca ultrapassar o nível natural do terreno nos limites do lote, devendo os projectos de arquitectura e de paisagismo indicar claramente a localização e configuração destes muros.

Art.º 28.º. 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.

1.º. - Nestes termos, o seu corte deverá ser minimizado e autorizado previamente pela QUINTA DO LAGO S. A., devendo sempre constar do projecto a planta original de topografia, com a representação de todas as árvores existentes no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas.

2.º. - 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 nas espécies existentes.

Em caso de abate, destruição ou morte de pinheiros ou outra espécie de árvore, o proprietário do lote, deverá substituir por cada unidade, 3 novas espécies a implantar, em local a designar pela QUINTA DO LAGO S. A..

Artº. 29º. 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 Ria Formosa, na qual a Quinta do lago se insere. O projecto de arranjos exteriores deverá visar, 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 intensamente regadas e implementar uma medida de poupança hídrica para a zona.

Artº. 30º. O pedido de ajardinamento das áreas entre lotes, ou entre estes e os arruamentos, acompanhado do parecer da QUINTA DO LAGO S. A. que terá de ser solicitado à Câmara Municipal de Loulé, que os autorizará caso a caso, reservando-se o direito de rejeitar determinadas intervenções. Fica para além disso vedada naquelas áreas, qualquer obra de construção civil, com excepção de nichos de entrada e arruamentos de acesso ao lote, de carácter obrigatório, e a incluir no projecto a apresentar. 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.

1º. - Na área considerada zona de cedência à Câmara Municipal de Loulé, sob o qual correm infraestruturas, e entretanto ocupada a título precário pelos proprietários dos lotes, poderão ser efectuados trabalhos sem aviso prévio, ficando quer a QUINTA DO LAGO S. A. quer a Câmara Municipal de Loulé isentas de qualquer indemnização pelo facto.

2º. - Da utilização daquelas zonas não poderá resultar para os proprietários, utentes ou detentores seja por que título for, quaisquer direitos derivados da respectiva posse.

8



Artº. 31. 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, jardim inclusive.

Artº. 32. É expressamente interdito ter ou guardar nas construções ou terrenos do lote qualquer classe de animais, excepto cães, gatos, pássaros e peixes, mas apenas se a respectiva posse não constituir actividade comercial.

Artº. 33. 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 lote.

Artº. 34. 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 nos loteamentos em que exista distribuição do mesmo ao domicílio.

Artº. 35. O proprietário do lote custeará todas as despesas de ligação da sua construção às redes de água, esgotos, electricidade e telefone, para o que a QUINTA DO LAGO S. A. dispõe de caixas de ligação anteriormente implantadas.

Artº. 36. As ligações provisórias de água e electricidade para efeitos de realização das obras de construção das moradias, só serão efectuadas pela QUINTA DO LAGO S. A.,

Câmara Municipal de Loulé ou Empresa Pública após exibição da correspondente licença camarária de construção. Todas as despesas de ligação bem como os consumos mensais constituem encargo do proprietário do lote.

Artº. 37. O presente Regulamento poderá ser alterado e/ou revisto em um ou vários dos seus artigos, mediante proposta da QUINTA DO LAGO S. A., devidamente aprovada pela Câmara Municipal de Loulé.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Francisco', is written over a faint circular stamp. The signature is fluid and cursive.