

URBANIZAÇÃO DA QUINTA DO LAGO

LOTEAMENTO "PINHEIROS I"

Preâmbulo

O presente regulamento destina-se ao ordenamento geral das construções que venham a construir-se no Loteamento denominado Pinheiros I que faz parte do conjunto urbanístico que a PLANAL - Sociedade de Planeamento e Desenvolvimento do Algarve, S.A., 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 íntima colaboração entre entidades oficiais competentes e a entidade empreendedora, de modo a salvaguardar os objectivos de ambas as partes.



cl

REGULAMENTO

Condições Gerais

Artº 1º - Os lotes previstos neste loteamento, denominado "Loteamento Pinheiros I", numerados de 1 a 17, indicados na planta nº 01, destinam-se à construção de moradias isoladas, constituidas por um único fogo.

Artº 2º - Todas as obras que venham a efectuar-se no "Loteamento Pinheiros I" 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 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.

§ 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 poderá ultrapassá-los 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 - 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 8º - Os projectos, devem integrar, necessariamente, zona destinada a estendal de roupa, convenientemente preservada da vista exterior do lote.

Artº 9º - Os projectos devem ainda assinalar, se o proprietário do lote o previr, a localização de antenas, painéis solares ou outros elementos que possam perturbar a qualidade estética das construções.

Artº 10º - 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 11º - 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 às aquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Artº 12º - O proprietário 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 nos Artºs 11º e 12º não forem satisfeitas, a PLANAL ou a Câmara Municipal de Loulé mandás-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e

custos por conta do proprietário.

Artº 13º - 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.

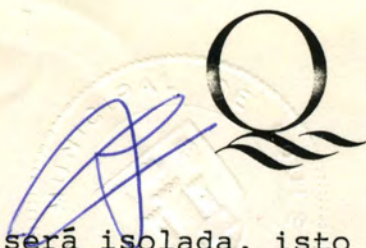
Artº 14º - É obrigação dos proprietários dos edifícios, quer particulares, quer públicos, conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante toda a vida dos mesmos.

Artº 15º - As futuras construções que se realizarem dentro do "Loteamento Pinheiros I", 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 e rasantes impostos para o seu lote,

Artº 16º - A área total do pavimento das construções (área de construção) não pode ultrapassar 25 por cento da área do lote. Portanto no desenho correspondente à implantação deverão estar assinaladas a área do terreno, a área ocupável (25%) 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 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 17º - 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 espírito do Artº 16º será de 8 (oito) metros e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente.

Artº 18º - Os lotes são indivisíveis

Artº 19º - Quando uma pessoa é proprietária de dois ou mais lotes contíguos, a "área de construção" poderá ser a que resultar da aplicação do Artº 16º à área dos lotes contíguos.

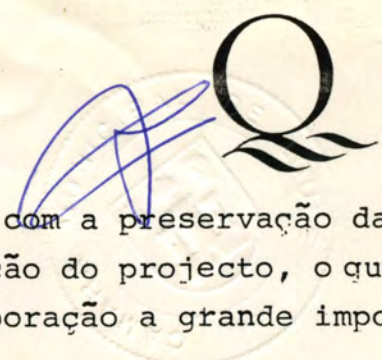
§ Único - Se for utilizado esse direito, perderá automaticamente o direito de subdividir a propriedade nos lotes iniciais ou noutros quaisquer, exceptuando-se o caso de ter construído dentro da área de um dos lotes respeitando as condições deste regulamento relativamente a esse lote.

Artº 20º - É livre a composição volumétrica e de alçados dos edificios, assim como a divisão interior e de todos os elementos que integram, salvo no que respeita a obediência ao regulamento em vigor e ao disposto no Artº 4º deste regulamento.

Artº 21º - Os edificios a construir desenvolver-se-ão num só 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 22º - Na delimitação e vedação dos lotes deverão utilizar-se sómente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapasse 0,80m de altura máxima.





Artº 23º - 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 (planta topográfica) com indicação de todas as árvores existentes no terreno, para posterior contagem das espécies destruídas.

É autorizada a construção de piscinas, verificando-se para estas as mesmas condições em relação à vegetação.

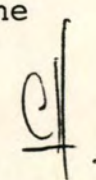
Durante a construção da obra, o construtor tomará as medidas necessárias para preservar o arvoredo e o estado natural do terreno do lote e dos lotes circundantes, tornando-se responsável pela eventual destruição ou danificação das espécies.

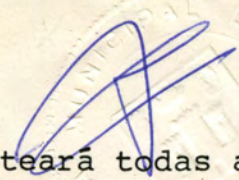
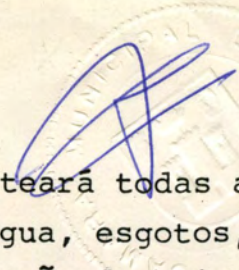
Artº 24º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais e outros em qualquer zona das edificações nos terrenos do lote.

Artº 25º - 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 poderão constituir actividade lucrativa.

Artº 26º - 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.

Artº 27º - 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 e disjuntor diferencial, caixa de ligação de telefone e caixa de correio.




Artº 28º - O proprietário do lote custeará todas as despesas e ligações à sua construção, redes de água, esgotos, electricidade e telefone, para o que a PLANAL dispõe de caixas de ligação anteriormente implantadas.

Artº 29º - As ligações 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 30º - O presente Regulamento reger-se-á, em tudo o que for omissso pelo R.G.C.U. e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.

Artº 31º - 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.

Quinta do Lago, 22 de JUNHO de 1988

Os Autores do projecto

