

# REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO DO “LOTEAMENTO DA FONTE COBERTA”

ANEXO II

NR 02

Este regulamento tem como objectivo assegurar, tanto quanto possível, a manutenção das características paisagísticas naturais e conseguir uma integração total de todas as construções a edificar, na região e ambiente, de modo a não permitir tipologias estilísticas entranhas.

Pretende-se que entre a entidade empreendedora e a Câmara Municipal de Loulé haja uma colaboração, de modo a que se garanta a qualidade urbanística e arquitectónica.

## 1- Considerações gerais:

Art.º 1.º – O loteamento é constituído pelos seguintes lotes, com as áreas indicadas na planta síntese:

- Lotes 1 a 36 – Destinados à construção de moradias isoladas unifamiliares.
- Lote A – Destinado à construção máxima de 16 moradias geminadas unifamiliares.
- Lotes B1 e B2 – Destinados para cedência à C.M. de Loulé (construção de equipamento).
- Lote C – Destinado à captação e abastecimento de água.
- Lote D – Destinado à construção da E.T.A.R. e P.T. (aéreo).
- Lote E1 – Destinado a espaços verdes e de utilização colectiva
- Lote E2 – Destinado a equipamentos de utilização colectiva

Art.º 2.º – Todas as construções que venham a efectuar-se neste loteamento terão de ajustar-se à legislação vigente, ao Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aos regulamentos camarários e bem assim a todas as normas que venham a ser estabelecidas pela C.M. de Loulé e demais entidades oficiais competentes.

Art.º 3.º – Não poderá dar-se início a nenhuma construção nova, alteração, ampliação ou reparação de construção existente no loteamento, sem prévia licença da C.M. de Loulé.

Art.º 4.º – As licenças de obras serão requeridas em conformidade com as regras estabelecidas pela C.M. de Loulé e legislação aplicável.

Art.º 5.º – Se durante o decurso das obras for necessário ou conveniente introduzir alterações ao projectos, deverão as mesmas ser solicitadas em conformidade com o estabelecido no Art.º 4.º.

Art.º 6.º – Os representantes da Câmara Municipal têm livre acesso às obras de construção em curso, para o efeito de assegurarem a aplicação do estabelecido nos projectos aprovados.

Art.º 7.º – É interdita a abertura de furos ou poços para captação de água subterrânea nos lotes para moradias unifamiliares.

NFC

Art.º 8.º – No prazo de 72 horas consecutivas, imediatamente seguintes á conclusão das obras serão retirados pelo construtor ou entidade construtora, todos os materiais sobrantes, entulhados, andaimes, etc, de modo a deixar os locais em condições iguais aquelas em que se encontravam antes do começo das obras.

Art.º 9º – O construtor ou entidade construtora fica obrigado á competente reparação do pavimento de qualquer elemento da via de uso comum que tenha usado e deteriorado em razão da ocupação provisória ou serventia da mesma ou ainda das obras particulares por eles realizadas.

§ Único- Se o prazo e condições constantes neste Artigo e no Art.º 8.º não forem satisfeitos, o Promotor ou a C.M. de Loulé mandá-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos por conta do proprietário.

Art.º 10.º – Concluída a obra, deverá proceder-se de acordo com a legislação, regulamentos ou posturas municipais em vigor, a obtenção da licença de habitabilidade e dos documentos necessários a sua inscrição na Conservatória do Registo Predial e Repartição de Finanças de Loulé, operações da inteira responsabilidade do proprietário do lote.

Art.º 11.º – Com o fim de salvaguardar o bom aspecto geral da urbanização, todo o proprietário de qualquer construção ou lote, ficará obrigado a cuidar do seu bom aspecto exterior, bem como do tratamento do terreno que faz parte do seu lote, quer este tenha ou não construção.

## 2 – Condições especiais:

Art.º 12.º – As futuras construções que se realizem dentro dos lotes 1 a 36 do “Loteamento da Fonte Coberta”, só poderão destinar-se a moradias unifamiliares. Sempre que haja garagens, arrecadações ou outras quaisquer dependências que o proprietário julge indispensável a organização do seu fogo, farão parte integrante do edifício, sem que para isso possa exceder a percentagem de ocupação prevista ou ultrapassar os limites dos afastamentos, alinhamentos e rasantes impostos para o seu lote. As futuras construções que se realizem dentro do lote A do “Loteamento da Fonte Coberta, só poderão destinar-se a moradias geminadas unifamiliares. Sempre que haja garagens, arrecadações ou outras quaisquer dependências que o proprietário julge indispensável a organização do seu fogo, farão parte integrante do edifício, sem que para isso possa exceder a percentagem de ocupação prevista ou ultrapassar os limites dos afastamentos, alinhamentos e rasantes impostos para o seu lote.

Art.º 13.º – A área do pavimento das construções (área bruta de construção) para os Lotes 1 a 36 não pode ultrapassar 20% (vinte por cento) da área do lote. Para o Lote A a área do pavimento das construções (área bruta de construção) é de 2.400,00m<sup>2</sup>. Áreas estabelecidas em tabela anexa.

Art.º 14.º – A construção nos lotes de moradias unifamiliares não poderá atingir os limites do terreno. A distância mínima entre as partes mais salientes da construção e os limites do lote, será de 5 (cinco) metros. Para Lote A a distância mínima entre as partes mais salientes da construção e os limites do lote, será de 6,50 (seis e cinquenta) metros.

Art.º 15.º – os lotes são indivisíveis.

Art.º 16.º – Quando alguém é proprietário de dois ou mais lotes contíguos, a área de construção poderá ser a que resultar da aplicação do Art.º 13.º ao total de área dos lotes contíguos. Caso este direito seja utilizado, o direito de subdividir a propriedade nos

lotes iniciais ou noutros quaisquer cessa imediatamente, exceptua-se o caso onde a construção foi efectuada dentro da área de um dos lotes, respeitando esta as condições de construção, deste regulamento, relativamente a esse lote.

MFC  
Det. H&K

- Art.º 17.º – Os edifícios a construir poderão desenvolver-se em dois, pisos, não podendo o 2.º piso, em caso algum, exceder 60% (sessenta por cento) da área do piso térreo, excepto para o Lote A, onde pode ser 100% da área do piso térreo.
- Art.º 18.º – Será livre a composição volumétrica e de alçados dos edifícios, assim como a divisão interior e de todos os elementos que os integram, no entanto, a solução arquitectónica das construções deverá possuir características regionais. Deverão ser empregues materiais habitacionais de 1.ª qualidade. As paredes serão predominantemente de cor branca. As Coberturas planas (terços) serão revestidas a tijoleira cerâmica e a telha a aplicar será meia cana, tipo (Santa Catarina).
- Art.º 19.º – Não serão permitidas vedações rígidas, estas deverão ser em sebe viva. Exceptuam-se os limites com os terrenos vizinhos do loteamento onde poderá ser construído um muro em pedra ou madeira, até 1,20 metros de altura
- Art.º 20.º – Não serão permitidas, nos logradouros, edificações que possibilitem a criação de animais cujo cheiro, ruído ou presença possam incomodar os vizinhos.
- Art.º 21.º – É expressamente proibido, sob pena da C.M. de Loulé aplicar multas, derrubar ou danificar árvores, quer tenham ou não características regionais. Exceptuam-se os casos necessários á implantação dos edifícios. Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática algarvia para a plantação do jardim, pelas vantagens relativas á manutenção e respectivos custos, e de acordo com a Recomendação da Secretaria de Estado do Ambiente.
- Art.º 22.º – É permitida a construção de piscinas, verificando-se as condições relativas á vegetação.
- Art.º 23.º – Os estudos de arranjos exteriores deverão, sempre que possível, considerar o aproveitamento, integração e melhoramento da flora local, evitando-se que as de relvado ultrapassem 30% das zonas a ajardinar.
- Art.º 24.º – É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais ou qualquer outra forma de publicidade em qualquer zona das edificações ou terrenos do lote.
- Art.º 25.º – O proprietário do lote custeará todas as despesas de ligação, da sua construção, as redes de água, esgotos, electricidade e telefones.
- Art.º 26.º – O presente regulamento reger-se-á em tudo o omissivo pelo RGEU e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.
- Art.º 27.º – A Câmara Municipal de Loulé pode alterar este Regulamento quando o julgar necessário.

  
O Arquitecto

Vilamoura, 09 de Janeiro de 2015