

Anexo III
f

h

SOC. OCEANO CLUBE - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DO ALGARVE, LIMITADA
REGULAMENTO DE LOTEAMENTO - GARRÃO, ALMANCEL, LOULÉ

As construções a realizar no presente loteamento deverão observar os seguintes objectivos fundamentais:

- Elevado nível urbanístico e estético;
- Manutenção do revestimento vegetal, com conservação do máximo número de espécies arbóreas existentes, inseridas num estudo paisagístico de arranjos exteriores;
- Padrão de qualidade elevado para as habitações e equipamento de apoio.

Dados disciplinares:

A) Lotes A1 a A24

Os lotes A1 a A24 destinam-se à construção de moradias unifamiliares com dois pisos, de tipologia T3, agrupados em conjuntos, do lote A1 ao A12, do lote A13 ao A18 e do lote A19 ao A24. Todos estes lotes se encontram construídos, à excepção dos lotes A13 e A14, os quais se destinam igualmente à construção de moradias unifamiliares com dois pisos, de tipologia T3 e uma área bruta de construção de 169.56 m2 conforme quadro de áreas anexo.

B) Lotes A25 a A34

Destinam-se à construção de 10 blocos de edifícios em banda T1 e T2. Serão agrupados em 3 bandas com três pisos visto serem os apartamentos superiores em "duplex" em 3º piso recuado e terão uma área bruta por apartamento T1=100m2 e T2=132m2 (duplex).

- 01) As construções observarão o número de pisos fixado nesta memória e na planta de síntese
- 02) As implantações deverão respeitar as indicações fixadas na planta de síntese.
- 03) Entre duas células o afastamento mínimo será de 8,00m.
- 04) Não se permite a anexação de terreno aos lotes nem a construção de vedações.
- 05) As construções deverão integrar-se no ambiente local.
- 06) As construções deverão obedecer à arquitectura tradicional da região.
- 07) A cor base a empregar nas construções será a branca, só se permitindo outra, em cada construção, quando possua um dos tons tradicionais da região e seja aplicada em socos, faixas, molduras dos vãos e cornijas.
- 08) Não se admite a aplicação de materiais de revestimento nos alçados.
- 09) Não se admite a utilização de alumínio nas caixilharias exteriores, salvo quando sejam lacados de cor ou pigmentados de cor bronze oxidado.
- 10) Nas coberturas com telhado deve aplicar-se telha de canudo da região.
- 11) Não se permite o abate de espécies vegetais, salvo quando atingidas pelas construções mas, mesmo neste caso, deve sempre que possível tentar-se a sua preservação.
- 12) Nas construções previstas deverão observar-se as prescrições regulamentares em vigor e posturas ou regulamentos municipais.

C) Lotes nºs 1 a 131:

artº 1º - Os lotes 1 a 131 destinam-se à construção de moradias isoladas, constituídas por um único fogo.

artº 2º - 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.

artº 3º - 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.

artº 4º - 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 15cms;
- b) O que, expressamente, seja referido neste regulamento.

artº 5º - Se durante o decurso das obras for necessário ou conveniente introduzir algumas alterações ao projecto, deverá o licenciamento das mesmas ser solicitado previamente à Câmara Municipal de Loulé, de acordo com a legislação aplicável.

artº 6º - 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 7º - É interdita a abertura de furos ou poços para captação de água subterrânea nos lotes para moradias unifamiliares.

artº 8º - 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 9º - 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 8º não forem satisfeitas, a Soc. Oceano Clube ou a Câmara Municipal de Loulé mandá-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos por conta do proprietário.

artº 10º - 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 11º - 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 12º - As futuras construções que se realizarem nos lotes nº 1 a 131 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 13º - A área de pavimento das construções (área de construção) não pode ultrapassar os valores constantes no quadro da planta de síntese. Assim, no desenho correspondente à

implantação deverão estar assinaladas a área do terreno, a área de construção 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-se no caso de se verificar sobreposição total ou parcial dos elementos acima enumerados.

artº 14º - 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 12º, será de 5 (cinco) metros e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à implantação.

artº 15º - Os lotes são indivisíveis.

artº 16º - Os edifícios a construir desenvolver-se-ão em dois pisos e a sobreposição de pisos não poderá exceder em caso algum 60% da área do outro, tendo em atenção o previsto no artº 3º deste regulamento.

D) Lotes nºs T1 a T7

artº 1º - Os lotes nºs T1 a T7 destinam-se à construção de equipamento técnico.

E) 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 metros 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, a grande importância dela 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 arvores 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 algarvia para a plantação do jardim pelas evidentes vantagens de manutenção e respectivos custos e de acordo com a recomendação da Sec. 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 hídrica para a zona.

artº 3º - É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais ou qualquer outra forma de publicidade em-qualsquer 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 constituírem actividade lucrativa.

artº 5º - É interdita a construção ou elevação de quaisquer 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 às redes de águas, esgotos, electricidade e telefones, bem como da sua manutenção futura, nos moldes regulamentares aplicáveis.

artº 7º - O presente regulamento rege-se-á em tudo o que fôr omissso pelo R.G.E.U. e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.

artº 8º - A Câmara Municipal de Loulé pode alterar este regulamento, quando o julgar necessário.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes and loops, positioned in the lower right quadrant of the page.