

Ação II



## REGULAMENTO

### Condições Gerais

Art.º 1º – Os lotes previstos neste Loteamento, denominado "Loteamento da Rua das Palmeiras", numerados de 7 a 14, indicados na planta nº 1, destinam-se à construção de moradias isoladas, constituídas por um único fogo, os lotes designados por HO3 e HO3B têm a sua finalidade definida no quadro de áreas da planta n.º 1.

Art.º 2º – Todas as obras que venham a efectuar-se no "Loteamento da Rua das Palmeiras" 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.

Art.º 3º – Não poderá dar-se início 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 4º – As licenças de obras serão solicitadas, obedecendo às regras estabelecidas pela Câmara Municipal de Loulé e outras leis em vigor.

Art.º 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. E. U. e outros regulamentos camarários indispensáveis para a sua aprovação.

§ Único – As rasantes determinarão a altura máxima de construção nesse lote, de modo a não impedir as vistas dos lotes confinantes.

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

a) O embasamento que poderá sobressair, no máximo de 15 cm;

b) O que, expressamente, seja referido neste regulamento.



Art.º 7º – Todos os projectos das construções serão obrigatoriamente da autoria de arquitectos, cuja identificação deverá constar do dossier da aprovação e a direcção da obra será da responsabilidade do autor do projecto, legalmente autorizado para isso.

§ Único – Nos casos em que, por razões legais referentes à técnica dos projectos de estabilidade, a direcção da obra tenha que ser da responsabilidade de um engenheiro, este só poderá tomar a sua direcção na parte que diga respeito ao projecto de estabilidade.

Art.º 8º – 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 Art.º 4º deste regulamento.

Art.º 9º – Os projectos devem integrar, necessariamente, zona destinada a estendal de roupa, convenientemente preservada da vista exterior do lote.

Art.º 10º – Os projectos devem ainda, se o proprietário do lote o prever, a localização de antenas, painéis solares ou outros elementos que possam perturbar a qualidade de estética das construções.

Art.º 11º – 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, aos quais seja delegada essa competência.

Art.º 12º – 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 igual àquelas em que se encontravam antes começo das obras.

Art.º 13º – O proprietário fica obrigado à completa reparação do pavimento ou de qualquer elemento de via ou zona de uso comum que tenha usado e deteriorado por causa da ocupação ou serventia da mesma.



§ Único – Se o prazo e condições determinadas nos Art.ºs 12º e 13º não forem satisfeitas, a QUINTA DO LAGO ou a Câmara Municipal de Loulé mandá-las-ão executar, decorrendo todas as despesas e custos por conta do proprietário.

Art.º 14º – 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.

Art.º 15º – 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.

Art.º 16º – As futuras construções que se realizem dentro do "Loteamento da Rua das Palmeiras", nos lotes n.ºs 7 a 14, só poderão destinar-se a moradias unifamiliares e nos lotes HO3 e HO3B só poderão destinar-se ao uso definido no quadro de áreas da planta n.º 1, 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, alinhamentos e rasantes impostos para o seu lote.

Art.º 17º – A área do pavimento das construções (área de construção), para os lotes n.ºs 7 a 14, não pode ultrapassar 20 por cento da área do lote. Portanto no desenho correspondente à implantação deverão ser assinaladas a área do terreno, a área ocupável (20%) e a área de ocupação da casa, para os lotes HO3 e HO3B serão de considerar os parâmetros constantes no quadro de áreas da planta n.º 1.

§ Único – Entende-se como área de pavimento da construção, a área limitada pelas paredes exteriores ou que delimitam pátios interiores, alpendres, terraços, galerias, corpos salientes ou varandas que estejam cobertos por elementos análogos, telhados



ou outros 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.

Art.º 18º – 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 art.º 17º, para os lotes n.ºs 7 a 14 será de 8 (oito) metros, e tal deverá ser assinalado no desenho correspondente à implantação, para os lotes HO3 e HO3B serão de considerar os afastamentos constantes na planta n.º 1.

Art.º 19º – Os lotes são indivisíveis.

Art.º 20º – Quando a pessoa é proprietária de dois lotes contíguos, a "área de construção" poderá ser a que resultar da aplicação do Art.º 17º 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.

Art.º 21º – É livre a composição volumétrica e de alçados dos edifícios, assim como divisão interior e de todos os elementos que os integram, salvo no que respeita a obediência aos regulamentos em vigor e ao disposto no art.º 4º deste regulamento.

Art.º 22º – Os edifícios a construir nos lotes n.ºs 7 a 14 desenvolver-se-ão num único 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 art.º 6º deste regulamento. A construção em dois pisos é permitida no lote designado por HO3B (empreendimento turístico).



Art.º 23º – Na delimitação e vedação dos lotes deverão utilizar-se somente sebes vivas. Poderá no entanto, admitir-se a instalação de vedações transparentes desde que não ultrapassem 0,80m de altura máxima.

Art.º 24º – Recomenda-se o máximo cuidado na preservação das árvores, a começar pela própria implantação do projecto, o qual deverá levar sempre em conta, na elaboração, a grande importância delas no meio ambiente.

Portanto o seu corte deverá ser reduzido ao mínimo possível, devendo sempre constar do projecto e planta original de topografia, com a representação de todas as árvores existentes no terreno, para fins de contagem das espécies destruídas.

É autorizada a construção de piscinas, verificando-se 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 existentes.

Art.º 25º – É interdita a construção ou colocação de letreiros ou anúncios comerciais.

Art.º 26º – É expressamente interdito ter ou guardar nos lotes e sua construção, qualquer classe de animais, excepto cães, gatos, pássaros e peixes, e estes, no caso da sua posse, não constituir actividade lucrativa.

Art.º 27º – Cada lote fica submetido a uma servidão de dois metros do mesmo, adjacente a todos os seus lados (limites), para efeitos de condução de águas pluviais e domésticas, condutas de água, electricidade e outros serviços públicos, que sejam necessários ou aconselháveis.

Art.º 28º – 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.

A blue ink signature is written at the bottom right of the page, next to the number 5.



Art.º 29º – 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 para fusíveis e disjuntor diferencial, caixa de ligação de telefone e caixa de recepção do correio,

Art.º 30º – O proprietário do lote custeará todas as despesas de ligação à sua construção, redes de água, esgotos, electricidade e telefone, para o que a QUINTA DO LAGO dispõe de caixas de ligação anteriormente implantadas.

Art.º 31º – As ligações provisórias de água e electricidade para efeitos de realização das obras de construção das moradias, só serão efectuadas pelas respectivas entidades, 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.

Art.º 32º – O presente regulamento reger-se-á, em tudo o que for omissivo, pelo R.G.E.U. e pelas posturas ou regulamentos da Câmara Municipal de Loulé.

Art.º 33º – O presente regulamento poderá ser alterado, em um ou vários dos seus artigos, mediante proposta da QUINTA DO LAGO, com o acordo da Câmara Municipal de Loulé.

Quinta do Lago, 14 de Maio de 2004

O Autor do Projecto de Alteração ao Loteamento

Armando Daniel dos Reis  
Arquitecto

CML n. º1362