



Regulamento do Montado Algeruz – Palmela

Preâmbulo

O “Montado” sito em Algeruz, Concelho e Freguesia de Palmela, é um loteamento que integra um Campo de Golfe, em cujo espaço se pretende assegurar o mais elevado padrão de qualidade de vida aos seus residentes.

Para tal, importa definir e regulamentar a disciplina que incidirá sobre as construções previstas e a respetiva ocupação do solo, mantendo sempre presente a prossecução do objetivo prioritário de preservação do ambiente envolvente e manutenção de uma paisagem harmónica, integrada dentro da área abrangida pela urbanização.

O elevado padrão de qualidade de vida que os futuros residentes do “Montado” exigem, passa igualmente pela garantia de bom funcionamento e conservação das infra-estruturas projetadas e ainda pela segurança de toda a urbanização, fatores essenciais à plena comodidade residencial.

O presente regulamento define e estabelece as limitações e condições consideradas fundamentais às finalidades pretendidas, de assegurar uma correta utilização de propriedade e simultaneamente, de proteger os proprietários contra uma eventual desvalorização do seu património, resultante de um uso inadequado da área abrangida pelo loteamento.

As construções a edificar no “Montado” deverão obedecer, desde logo, às disposições legais e regulamentares em vigor e a quaisquer outros normativos aplicáveis à construção.

As prescrições, limitações e condições definidas e estabelecidas neste Regulamento assumem natureza supletiva e prevalecerão após o cumprimento da legislação aplicável.

A promotora do “Montado” – Imovilex Lda., assegura a constituição de uma pessoa coletiva que se designará por “associação” e que terá como associados todos os proprietários de imóveis localizados no empreendimento, e à qual incumbirá não só a verificação prévia da conformidade das plantas e projetos de cada uma das edificações com o presente regulamento, sem prejuízo das competências próprias da Câmara Municipal de Palmela, mas também assegurar os serviços de vigilância, segurança, portaria, limpeza, manutenção e conservação das áreas comuns ao empreendimento.



CAPÍTULO I

-Objeto, natureza e regras comuns ao loteamento-

Artº. 1º

(Objeto)

O presente regulamento aplica-se a todos os lotes, definidos no artº. 3º, que constituíam o loteamento do “Montado”, titulado pelo alvará número 197/95 emitido pela Câmara Municipal de Palmela em 23/11/95 e pela alteração ao alvará de loteamento de 23 de Março de 1999 emitida pela Câmara Municipal de Palmela.

Artº. 2º

(Áreas dos Lotes)

1. As áreas dos lotes, devidamente assinaladas nos contratos de aquisição serão rigorosamente respeitadas pelos seus proprietários e não poderão ter outro tipo de finalidade, senão a prevista neste regulamento;
2. Os proprietários deverão confirmar a correta colocação dos marcos de sinalização dos limites da propriedade;

Artº.3º

(Natureza e tipos de lotes)

Os lotes são de natureza residencial ou especial a saber:

1. São lotes de natureza residencial os destinados a:
 - a. Moradias uni-familiares;
 - b. Moradias em condomínio;
 - c. Edifícios de apartamentos;
2. O lote da natureza especial é destinado a equipamento turístico, desportivo e de lazer designadamente Clube de Campo e Campo de Golfe.

Artº. 4º

(Limpeza, obras e trabalhos)

1. Os proprietários obrigam-se a manter os lotes limpos, em perfeitas condições de higiene e salubridade e a não fazer nele depósito de material de construção ou entulho, salvo se tiver uma obra devidamente licenciada em curso;
2. As obras deverão ser realizadas com o menor incómodo possível, quer para os proprietários confinantes, quer para quaisquer serviços, instalações, equipamentos e serviços do empreendimento em geral;
3. Os proprietários só deverão ocupar áreas exteriores, desde que previamente autorizados e informada a Associação de Proprietários do Loteamento do Montado;
4. Os proprietários dos lotes manterão limpar as áreas que utilizarem durante o decurso da obra, devendo no prazo de dez dias, após a respetiva conclusão, dali retirar todos os materiais, entulhos, tapumes ou quaisquer outros equipamentos, por forma a que os locais fiquem completamente arranjados;
5. Em caso de incumprimento do disposto nos números anteriores, a Associação de Proprietários do Loteamento do Montado poderá proceder, direta ou indiretamente, aos trabalhos, reparações e substituições necessárias, por conta e expensas do proprietário faltoso;
6. Os proprietários dos lotes ficam desde já obrigados a reparar todo e qualquer tipo de dano que, no decurso da obra e em resultado dela venham a causar;
7. Os funcionários que realizarem qualquer tipo de obra no empreendimento deverão aturar de forma a que a sua identificação seja possível.



Artº. 5º
(Regras Gerais)

São as seguintes as regras gerais de construção aplicáveis a todos os lotes:

- a. O projeto de qualquer uma das construções a implementar no empreendimento do Montado deverá, obrigatoriamente, ser da autoria de um arquiteto inscrito na Câmara Municipal de Palmela, incumbindo-lhe a responsabilidade dos trabalhos a projetar, nos termos da lei;
- b. O proprietário do lote obriga-se a submeter à Direção da Associação de Proprietários do Loteamento do Montado a verificação do projeto de arquitetura antes da sua apresentação à C.M.P., ficando desde já consignado que essa verificação é tacitamente deferida se no prazo de 10 dias a Direção da Associação de Proprietários do Loteamento do Montado não fizer quaisquer considerações sobre o projeto a ela submetido.
- c. No projeto a desenvolver deverá o arquiteto procurar adoptar um elevado padrão de qualidade, quer nas suas soluções técnicas preconizadas no mesmo, quer na própria qualidade da construção, não se admitindo a implementação de construções pré-fabricadas.
- d. No projeto a desenvolver deverá o arquiteto procurar adoptar em relação as cores exteriores das construções tons suaves (brancos, cremes, etc.) não se admitindo nos revestimentos exteriores e telhados cores que se não coadunem com o enquadramento paisagístico.
- e. O equilíbrio e um acertado jogo de proporções e volumes de toda a construção deverá ser a linha orientadora do projeto e a concepção arquitectónica a adoptar deverá ser sóbria, não ostentadora e não sobrecarregasses elementos decorativos, não sendo admissível que qualquer construção comprometa ou condicione as construções vizinhas.
- f. Os arranjos exteriores da construção, a escolha das espécies vegetais a utilizar e o acompanhamento das obras e das plantações deverão ser preferencialmente, da responsabilidade de um arquiteto paisagista, que deverá providenciar pela manutenção do maior número possível das árvores existentes promovendo em caso de derrube a nova plantação de um número superior às espécies derrubadas.
- g. Elementos exteriores à construção, tais como aparelhos de ar condicionado, antenas, reservatórios de água elevados, geradores de energia eólicos, painéis de aquecimento solar e outros, no caso de existirem, deverão estar escondidos por forma a evitar a sua visualização do exterior do lote;
- h. Não será permitida a alteração significativa da topografia do terreno, sendo vedada qualquer movimentação de terras nas áreas “non edificandi”, que conduzam à transformação das vedações em muros de suporte de terras;
- i. A cota de soleira de construção não poderá ter uma elevação maior do que 0,40 metros sobre o terreno, não se admitindo em caso algum que a laje do rés-do-chão possa estar a mais de 1,20 metros do terreno;
- j. No apuramento do índice máximo de utilização do solo – razão entre a área de construção acima do solo e a área do lote – não se incluem os telheiros destinados a estacionamento de automóveis, as piscinas e os campos de jogos.

Artº. 6º
(Fracionamento ou emparcelamento dos lotes)

1. O fracionamento dos lotes será consentido se autorizado pela Câmara Municipal de Pamela e desde que não prejudique a qualidade arquitectónica e paisagística do projeto ou a unidade urbanística do empreendimento dividindo-se, em tal caso, máximo, os respetivos direitos de construção aprovada, cabendo ao proprietário, nesse caso. Suportar os eventuais custos de deslocação de infraestruturas em áreas “non-edificandi”.
2. O emparcelamento de dois ou mais lotes será consentido se autorizado pela Câmara Municipal de Pamela e desde que não prejudique a qualidade arquitectónica e paisagística do projeto ou a unidade urbanística do empreendimento dividindo-se, em tal caso, máximo, os respetivos direitos de construção aprovada, cabendo ao proprietário, nesse caso. Suportar os eventuais custos de deslocação de infraestruturas em áreas “non-edificandi”.

Artº. 7º
(Infraestruturas e respetiva instalação)

1. As ligações às redes de infraestruturas, designadamente electricidade, água, esgotos pluviais e domésticos, redes de rega, telefone e gás, em qualquer um dos lotes objeto do presente regulamento, são obrigatoriamente



subterrâneas obrigando-se o proprietário respetivo a ceder passagem em regime de servidão, relativamente ao atravessamento nas zonas “non-edificandi”.

2. A instalação das ligações de infraestruturas referidas no número anterior deverão ocupar a menor área que seja possível e não deverão ser visíveis do exterior do lote, sendo encargo do beneficiário da servidão contratual, constituída nos termos do número anterior, todo e qualquer custo com esse atravessamento, com a reposição dos lotes no estado em que se encontravam, bem como, com a sua manutenção.

Art.º 8.º
(Interdições)

É interdito:

- a. A afixação de letreiros ou anúncios de natureza comercial, designadamente placas de venda, com exceção daqueles que vierem a ser colocados pela promotora e daqueles expressamente previstos neste regulamento;
- b. A abertura de poços e furos artesianos, sem ser licenciados pela Direção Regional do Ambiente e dado respetivo conhecimento à Direção da Associação;
- c. Qualquer construção nas zonas de recuo obrigatório;
- d. Durante Domingos, qualquer obra de construção, reparação, etc., com exceção de situações anómalas de necessidade de intervenção urgente e indispensável pela equipa de manutenção da Associação de Proprietários, ou em obras que estejam licenciadas para trabalharem ao Domingo e autorizadas pela Assembleia de Proprietários, em reunião ordinária ou extraordinária.

Art.º 9.º
(Vedações)

Na delimitação e vedação os lotes deverão utilizar-se somente sebes vivas. Pode-se, no entanto, admitir-se a construção de muros de alvenaria desde que não exceda os 0,80m de altura máxima, podendo nas zonas de portões de acesso à moradia e no muro técnico a altura ser superior, nestes casos serão sempre acompanhadas por sebes vivas ou redes transparentes.



CAPÍTULO II -Lotes de natureza residencial-

Artº. 10º (Vedações)

Aplicam-se aos lotes de natureza residencial as seguintes regras próprias:

1. Restrições:
 - a. É interdita a sua utilização para fins não habitacionais, nomeadamente e a título meramente exemplificativo, os comerciais, industriais ou de escritórios, estabelecimentos de ensino, clínicas, consultórios, ateliers, templos ou clubes;
 - b. É vedada a utilização de caves para fins habitacionais, ficando a sua utilização restrita a garagem, arrecadação e/ou áreas técnicas de apoio à residência, desde que devidamente licenciada pela Câmara Municipal de Palmela.
2. Outras Regras:
 - a. A área entre a construção e a linha frontal do lote deverá ser ajardinada;
 - b. Todos os projetos deverão prever, no mínimo, dois lugares de estacionamento por fogo sendo que, no caso de edifícios de apartamentos e do “Residence Service”, metade desses estacionamentos serão obrigatoriamente ao nível da cave.

Artº. 11º (Implementação das construções)

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 será a de acordo com a planta síntese do loteamento aprovada pela Câmara Municipal de Palmela.

Artº. 12º (Número de pisos e índices)

O número de pisos e índices são os que estão enunciados na planta do loteamento e síntese.



CAPÍTULO III

-Lotes de natureza especial-

Artº. 13º

(Uso, índices de pisos e estacionamento)

No lote de natureza especial, o uso a que se destina, os índices de utilização, o número de pisos e o número de estacionamentos para veículos são os previstos na planta de loteamento e síntese.

CAPÍTULO IV

-Associação e seus Associados-

Artº. 14º

(Associação)

1. A “Associação de Proprietários do Montado”, neste instrumento designado por “Associação”, é uma pessoa coletiva sem fins lucrativos, da qual são associados todos os proprietários dos lotes que constituem o loteamento objeto do presente regulamento.
2. Na “Associação” o número de votos será de acordo com o estabelecido nos estatutos da respetiva Associação.

Artº. 15º

(Competência da Associação)

À “Associação” incumbe, nos termos do acordo de cooperação a celebrar com a Câmara Municipal de Palmela, a prestação, entre outros, dos seguintes serviços:

- a. Limpeza e recolha de lixos municipais, conservação e manutenção dos jardins e dos espaços verdes comuns a toda a área abrangida pela operação de loteamento;
- b. Segurança, vigilância e serviços de receção e portaria;
- c. Verificação previa da conformidade das plantas e projetos de cada uma das edificações com o presente regulamento, sem prejuízo das competências próprias da Câmara Municipal de Palmela.

Artº. 16º

(Deveres da Associação)

Em caso de incumprimento do presente regulamento a “Associação” poderá proceder, direta ou indiretamente, aos trabalhos, reparações e substituições necessárias, por conta e expensas do proprietário faltoso.

Artº. 17º

(Vínculo contratual)

1. Os proprietários dos lotes mandatam a “Associação” com carácter irrevogável por quanto no interesse de terceiros, para prestar no empreendimento os serviços inerentes às atribuições descritas no artigo anterior;
2. A contrapartida a pagar à “Associação” pelos serviços prestados e definidos no número anterior será estabelecida pelos proprietários em Assembleia Geral da mesma, especialmente convocada para o efeito, na proporção estabelecida de acordo com os estatutos;
3. Aplicam-se, supletivamente, em tudo o que não estiver expressamente regulado no presente instrumento e nos estatutos da “Associação”, as regras que disciplinam a Propriedade Horizontal no Código Civil, sempre que a natureza dos atos a tal se não oponha.