

Prof. Eng. M. L. DA COSTA LCBO

AVENIDA MIGUEL BOMBARDA, 85

TEL. 56 17 35 4 05 08

1000 LISBOA



Loteamento - Subdivisão das zonas 6,9e12
Sector 3, - Plano de Vilamoura

Este estudo é o desenvolvimento da última parte do planeamento aprovado do Sector 3 - Grandes lotes, finalizando assim um processamento de planos de pormenor integrados nas directivas urbanísticas aprovadas dos estudos de planeamento mais global, tendo em consideração os elementos existentes e todos os compromissos já assumidos com outros planos de loteamento.

Este conjunto das zonas 6, 9 e 12 desenvolvem-se ao longo de parte do limite oriental da propriedade da Lusotur, entre o Sector 4 e o Sector 2 e a ampliação do campo de golfe e campo de treino, a poente.

A área em estudo é atravessada por uma via primária que se desenvolve de Norte para Sul, dando um acesso intermitente à zona 10, por um estrangulamento entre os traçados dos golfes e ligando-se ao resto do esquema viário de Vilamoura pela via 3/4 e 45, junto ao Hotel dos Dois Golfes. Esta ligação pode ser fechada sempre que se garanta a abertura a sul.

Sob o aspecto de composição urbanística verifica-se a criação de um núcleo residencial bastante ligado à zona 10 do Sector 4 com uma área para um pequeno centro comercial e outra para um equipamento social ou assistencial; este núcleo, com uma ocupação de moradia isolada, de 1 piso ou 1 e meio piso, está sepa-

1.3.11



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

rado do sector 4 por uma linha de água e um arruamento de acesso local, que se localizam a norte e uma linha de água e uma conduta de abastecimento de água a sul, separando-o dos outros núcleos residenciais da zona 6 do sector 3. Estes últimos, com ocupações variadas de moradias isoladas, de conjuntos habitacionais formando bandas ou de conjuntos "tipo casa-pátio", desenvolvem-se ao longo da via primária e com acessos em "cul de sac".

Igualmente, tal como no sector 10, houve a preocupação de localizar os lotes de maiores dimensões e com uma ocupação unifamiliar isolada, junto aos limites dos Campos de Golfe e de Treino.

No extremo mais a sul, deste conjunto de zonas, localiza-se a zona 9, com uma ocupação mista de habitação isolada ou em banda e com a implantação, no eixo, de um pequeno centro comercial de apoio local e junto a um dos acessos ao sector 10.

Tal como em todo o sector 3 propõem-se logradouros colectivos dos núcleos habitacionais a serem tratados e mantidos pelos utentes. Junto aos lotes de habitação mais densa e dos centros comerciais localizam-se parques de estacionamento para um total de 270 viaturas.

No desenvolvimento deste estudo teve-se em consideração as linhas de água, a preservar e com uma ocupação de zonas verdes, a cota do depósito de água (60,15) e a conduta de água de 250mm, a tomar em consideração no abastecimento de águas às habitações.

13.11



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Além das vias de acessos de características rodoviárias e naturalmente com um perfil transversal tipo, de acordo com as tipologias já pré-estabelecidas, propõem-se outras vias mistas para viaturas e peões de largura variável e com uma razante bastante aligeirada e sinuosa, adaptando-se à topografia local.

A rede de infraestruturas estará integrada nos traçados gerais já executados e desenvolvem-se de acordo com os projectos das especialidades respectivas, de saneamento, de abastecimento de águas e de luz. Quanto ao escoamento das águas pluviais será de considerar o mais superficial possível e com o máximo de possibilidades de infiltração, através dos terrenos das zonas verdes.

1.3.11

Junto ao encontro dos campos de golfe e campo de treino localizou-se uma área para equipamento de apoio ao golfe, com um acesso privativo da zona habitacional.

Tal como para as outras zonas já estudadas, nos terrenos de moradias prevê-se a utilização do conceito de modulação de 4m, de modo a criar a maleabilidade na subdivisão dos lotes e uma utilização bastante livre nos tipos de projecto dos edifícios, havendo naturalmente e de acordo com a estratégia da Lusotur, a exigência de um bom nível arquitectónico e um controle na execução das obras.

Propõe-se a introdução de mais uma tipologia habitacional, de características muito específicas, a "casa-pátio", a ser muito bem tratada a nível arquitectónico e de conjunto. Esta tipologia de maior rigidez



[Handwritten signature and initials]

criaria um núcleo residencial de características muito próprias e que poderiam servir de exemplo a novos conjuntos habitacionais do mesmo tipo.

No interesse de uma valorização do ambiente arquitectónico que se deverá salvaguardar a todo o custo e de acordo com os índices estabelecidos as moradias dos lotes maiores serão de um só piso ou de um piso e meio, (neste caso quando o abastecimento de água não o contra indicar) visto a ocupação de primeiro andar ser inferior à área do piso térreo. Sob o aspecto construtivo os edifícios serão cobertos com telha na cor natural ou em terraço tradicional, as paredes serão lisas ou de textura pouco marcada e de cor branca ou marfim e a caixilharia será da cor natural da madeira ou, se, em alumínio, na cor de castanho bronze mate.

Não serão permitidos muros de vedação em alvenaria ou em arame mas sim em sebe viva ou pequenos marcos de referência.

A nascente de todo o conjunto habitacional proposto e até à vedação limite da propriedade localiza-se a zona 12, essencialmente destinada à implantação de reservatórios para abastecimento de água e outros equipamentos de apoio.

Regulamento

1º Este regulamento aplica-se às zonas 6 e 9 do sector 3, dentro dos limites assinalados no cartograma nº 4

2º Deverão cumprir-se as regras de âmbito superior, nomeadamente as do sector 3 e do Plano Geral de Vilamoura.

1.3.11



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

3º Poderão ser admitidas alterações ao loteamento por subdivisão, agrupamento ou reajustamento dos limites inter-lotes, na condição de se respeitar o módulo dos 4 metros nas frentes dos lotes e de se justificar a alteração com base em estudo arquitectónico de conjunto a apresentar.

4º O número máximo de pisos, o índice de utilização do terreno, os recuos aos limites dos lotes e demais condicionamentos a respeitar, constam do respectivo quadro disciplinar, anexo.

5º Os afastamentos de construção aos limites frontais e laterais serão múltiplos de 4m e nunca inferiores ao mínimo de 4m.

6º Não serão autorizados muros de alvenaria para a vedação dos lotes, mas sim sebes vivas não talhadas e integráveis no pinhal, marcos e pequenos elementos de referência, estéticamente justificados.

7º No tratamento urbanístico e paisagístico da zona deve procurar-se manter a unidade de pinhal ou das espécies naturais próprias da região, garantindo um efeito de continuidade e de integração.

8º Deverá incluir-se nos estudos arquitectónicos em estudo de modelação do terreno e uma planta de plantação, para possível arborização da zona.

9º Nos conjuntos de habitação em banda ou em pátio deverão criar-se uma certa unidade de composição em cada uma e ao mesmo tempo não se abstrair da integração do conjunto global.

1.3.11



R.

Car

10º Nos conjuntos em banda e nos terrenos em condomínio para implantação de equipamento de recreio e lazer para usufruto do núcleo, o estudo do arranjo dessa área deverá ser apresentada para apreciação superior e deverá ser pormenorizado de modo a ter-se uma noção concreta do tipo de agrupamento, partido arquetetónico e arranjo paisagístico do conjunto.

Lisboa, Fevereiro de 1981

O Arquitecto

António Zarata Feyo
(Arq, António Zarata Feyo)

O Urbanista

Manuel L. da Costa Lobo
(Prof. Eng. Manuel L. da Costa Lobo)

13.11

Prof. Eng. M. L. DA COSTA LOBO

AVENIDA MIGUEL BOMBARDA, 25

TEL. 56 17 35 4 05 08

1000 LISBOA



PROPOSTA DE CRITÉRIO DE APLICAÇÃO DO REGULAMENTO NO CASO DE RECÚOS DE 4 m

Para maior flexibilidade das soluções arquitectónicas e dado ser mais generalizado o recuo de 3 m, propõe-se o seguinte critério de apreciação:

- O distanciamento de 4 m aos limites do lote poderá ser reduzido até ao máximo de 3 m (tolerância máxima de 1 m) nas seguintes condições:
 - 1 - Tratar-se de situação pontual, em princípio sem grande extensão e nomeadamente restrita, quanto possível, ao nível do r/chão.
 - 2 - Justificação de não prejudicar o lote vizinho, sempre que necessário exibindo a posição de assentimento por esse vizinho assumida, e de obter um efeito arquitectónico-paisagístico positivo.
 - 3 - Não resultarem distâncias aos limites do lote inferiores a 20% da largura do lote (assim, só os lotes com menos de 15 m de largura poderão eventualmente ver os seus afastamentos reduzidos a 3 m e os lotes com mais de 20 m de largura não poderão reduzir em nada o afastamento previsto de 4 m).

Com este critério julgamos ir ao encontro de dificuldades reais já encontradas em casos concretos mas evitando o recurso a tolerâncias um tanto arbitrárias e eventualmente discrepantes de caso para caso.

M. L. da Costa Lobo

Prof. Eng. Manuel Leal da Costa Lobo

Lisboa, 3 de Junho de 1983

QUADRO DISCIPLINAR



Handwritten signature

	Sub Zonas	Nº max. de pisos	i máx. na subzona	Afasto lateral mínimo	Afasto anterior mínimo	Ocupação
Zona 6	3.6.1.	2	0,3	4m	4m	Moradias em banda
	3.6.2.	1 1/2(*)	0,15	4m	4m	Moradias isoladas e pátio
	3.6.3.	1 1/2(*)	0,35	4m	4m	Moradias em pátio
	3.6.4.	2	0,35	4m	4m	Moradias em banda
	3.6.5.	1 1/2(*)	0,3	4m	4m	Moradias isoladas
	3.6.6.	1	0,25	4m	4m	Moradias isoladas
	3.6.7.	2	0,2 mais 400 m comércio	4m	4m	Moradias e comércio
	3.6.8.	2	0,2	4m	4m	Equipamento social ou assistencial
Zona 9	3.9.1.	2	0,35	4m	4m	Comércio
	3.9.2.	1	0,12	4m	4m	Moradias isoladas
	3.9.3	1	0,07	4m	4m	Idem
	3.9.4.	1 1/2(*)	0,06	4m	4m	Idem
	3.9.5.	1 1/2(*)	0,09	4m	4m	Idem
Zona 12	3.12.1	---	---	---	---	Reservatórios e equipamento de apoio

(*) Preponderantemente de 1 piso.

As subzonas 3.6.1, 3.6.2 e 3.6.3 deverão integrar o projecto arquitectónico de cada edifício num estudo de conjunto de toda a banda ou do agrupamento em pátio e a subzona 3.6.4 deve ser estudada arquitectonicamente em conjunto.

Os limites laterais podem reduzir-se a zero sempre que os edifícios geminem, mas nesse caso implicará estudo prévio de conjunto.

Handwritten signature: A. X. de S. N. S. N.

13.11

PARCELAS Subzonas	Área das Subzonas (m ²)	Nº de lotes ou sub- divisões	Área dos lotes (m ²)	Área exterior aos lotes (m ²)	Tipo de utilização	Índice de utilização dos lotes	Nº de pisos máximo	Recuos (m)	Nº de habitantes	Nº de fogos	Área total da zona trabalhada (m ²)
ZONA 6											
1	30 520	53	11 230	19 290	Moradias em banda	0,80	2	4	159	53	8 930
2	16 860	14	5 771	11 089	Moradias iso- ladas e pátio	0,45	1	4	42	14	2 570
3	15 050	32	8 192	6 858	Moradias em pátio	0,65	1/2	4	112	32	5 320
4	17 400	45	8 946	8 454	Moradias em banda	0,70	2	4	155	45	6 130
5	7 800	15	7 096	704	Moradias isoladas	0,35	1	4	53	15	2 490
6	27 630	36	16 743	10 887	Moradias isoladas	0,40	1	4	125	36	6 740
7	12 320	16	7 398	4 922	Moradias comércio	0,40	2	4	53	15	2 510 400
8	4 740	1	2 622	2 118	Eq. social	0,35	2	4	-	-	950
Sobrante	17 100	-	-	17 100	-	-	-	-	-	-	-
Total	149 420	212	67 998	81 422	-	0,54	-	-	680	210	36 055
ZONA 9											
1	4 166	1	4 166	-	Comércio	0,35	2	4	-	-	1 480
2	7 730	7	4 706	3 024	Moradias isoladas	0,20	1	4	25	7	880
3	10 830	6	3 496	7 334	Moradias isoladas	0,25	1	4	21	6	870
4	13 300	6	2 735	10 565	Moradias isoladas	0,30	1	4	21	6	840
5	6 900	5	2 481	4 419	Moradias isoladas	0,25	1	4	18	5	630
Sobrante	7 250	-	-	7 250	-	-	-	-	-	-	-
Total	50 176	25	17 584	32 592	-	-	-	-	85	24	4 710
ZONA 12											
1	42 575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	42 575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



qu.
R.
A. X. da Costa