

LOTEAMENTO DA SUB-ZONA 11 DA ZONA 10 DO SECTOR 3,

EM VILAMOURA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

(Nos termos da alínea a) do nº 1 da Portaria 679/73)

ANTECEDENTES

A Lusotur - Sociedade Financeira de Turismo, SARL, submeteu à apreciação da Câmara Municipal de Loulé o estudo de loteamento da sub-zona 11 da zona 10 do sector 3, de Vilamoura, tendo o mesmo sido aprovado em reunião camarária de 29 de Março de 1985.

Os projectos de infraestruturas (arruamentos, parques de estacionamento, caminhos de circulação, redes de abastecimento de águas, de esgotos domésticos e pluviais e de distribuição de energia eléctrica), foram já apresentados para aprovação à C.M. Loulé.

Assim, dando continuidade ao processo visando a obtenção do respectivo alvará, vem agora a Lusotur apresentar o regulamento urbanístico e estudo económico, em conformidade com a alínea a) do nº 1 da Portaria 679/73 de 9 de Outubro.



.../...



## I - REGULAMENTO URBANÍSTICO

### A - LOTES. ÁREAS DOS LOTES DE IMPLANTAÇÃO E DE LOGRADOUROS

Conforme planta de loteamento e mapa estatístico por lotes, constantes do estudo de loteamento já aprovado, prevê-se a constituição de 25 lotes, 20 destinados a habitação, 4 a habitação e comércio e um à implantação de uma piscina e respectivo bar de apoio, com área de circulação e exposição envolvente.

A área total dos 25 lotes é de 4.129,1 m<sup>2</sup>, dos quais 1.406 m<sup>2</sup> correspondem ao lote destinado à piscina, bar e zona envolvente, e os restantes 2.723 m<sup>2</sup> aos 24 lotes destinados a habitação, e habitação e comércio. Em cada um destes 24 lotes, conforme se refere na Memória Descritiva do estudo de loteamento, a edificação propriamente dita não ocupa a totalidade da área do Lote, já que todos os lotes dispõem, para além da área de implantação da edificação, de uma área constituindo logradouro p/ajardinamento, pátios, galerias e escadas exteriores de acesso aos fogos.

Assim, e em resumo, as áreas dos lotes têm a seguinte distribuição global:

- Lotes 1 a 24, destinados a habitação e habitação e comércio

Área de implantação dos edifício - 1.561,2

Área de logradouro ..... - 1.161,9                      2.723,1 m<sup>2</sup>

- Lote 25, destinado a piscina, bar e área envolvente - 1.406,0 m<sup>2</sup>

Área total dos lotes ..... 4.129,1 m<sup>2</sup>



.../...



## B - ÁREAS EXTERIORES AOS LOTES

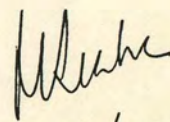
Estas áreas estão definidas na planta de loteamento, sendo o seu total de 2.341,9 m<sup>2</sup>.

Destinam-se a arruamentos de peões, estacionamento, passeios e zonas ajardinadas, além da sua função natural de albergarem as infraestruturas urbanas, constituídas pelas redes de esgotos domésticos e pluviais, de distribuição de água, electricidade e iluminação pública, cujas características são descritas e justificadas nos respectivos projectos, já submetidos a aprovação, como referido acima.

Destas áreas exteriores aos lotes e conforme consta do mapa estatístico por lotes e da planta de loteamento já aprovados, prevê-se a cedência à C.M. Loulé das áreas destinadas a estacionamento.

Quanto aos acabamentos prevêem-se soluções idênticas às adoptadas p/as sub-zonas 9 e 10 já aprovadas:

- revestimento superficial betuminoso sobre macadame, c/3 Kg/m<sup>2</sup> de 180/200, em duas aplicações respectivamente de 1,8 e 1,2 Kg/m<sup>2</sup> de betume c/a gravilha necessária, nas zonas de ligação aos arruamentos de veículos
- calçada de cubos de calcário assentes sobre almofada de areia, em parques de estacionamento
- calçada de vidro assente sobre almofada de areia e saibro fino em passeios e caminhos pedonais
- degraus de escadas em betão, pré-fabricados
- muretes de suporte de terras, na realização dos desníveis dos pavimentos ou em floreiras, em betão, c/pintura a tinta texturada, de cor branca
- canteiros de terra vegetal, com plantação de arbustos e herbáceas c/a adequada e harmoniosa escolha das respectivas espécies

  
.../...



- áreas verdes arrelvadas, incluindo plantação disseminada de arbustos e herbáceas

C - EDIFÍCIOS. FOGOS. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO. Nº DE HABITANTES. TRATAMENTO DE FACHADAS

Os edifícios são de 2 e 3 pisos, dispondo de 1, 2 ou 4 fogos por lote, neste caso sendo o edifício constituído por dois corpos de 2 fogos cada, separados por escada exterior de acesso aos fogos dos pisos superiores.

Os fogos são de tipologias T1, T2, T3 e T5 e o seu nº total é de 39 unidades.

A área de construção global é de 3.840,3 m<sup>2</sup> e o índice de utilização de  $3.840,3/6.471 = 0,59$ .

O nº total de habitantes previstos, tendo em conta o nº de fogos e respectivas tipologias é de 145 habitantes.

No que respeita ao tratamento exterior dos edifícios, agrupados em banda, seguir-se-á o princípio estabelecido pelo promotor do empreendimento do conjunto das sub-zonas 9 a 14 de recriar no terreno uma "aldeia antiga". Assim, e à semelhança do que se verifica nas sub-zonas 9 e 10 já em construção, estão previstas soluções nas fachadas voltadas para o interior do empreendimento, dando a estas uma aparência classizante, fazendo apelo a elementos do vernáculo algarvio, ou de arquitectura urbana de Faro, Loulé, Tavira. Nas fachadas voltadas para o exterior do empreendimento, correspondendo normalmente ao lado dos pátios das habitações, adoptou-se um tratamento mais comum, com fachadas que se aproximarão de modelos correntes em Vilamoura, c/persianas de protecção dos vãos, telhados na bordadura dos terraços e em cobertura parcial de logradouros. Nas fachadas clássicas, onde normalmente se localizam as entradas das habitações, dispondo quase sempre de pequenos canteiros entre o passeio e a fachada, a aparência clássica obtem-se com molduras de envolvimento de vãos, frisos,



.../...



frontões, guardas de terraços de cobertura metálicas ou de alvenaria c/cimalhas ou cornijas, elementos utilizados segundo criteriosa escolha e estudo de conjunto para cada agrupamento de edifícios, constituindo uma banda.

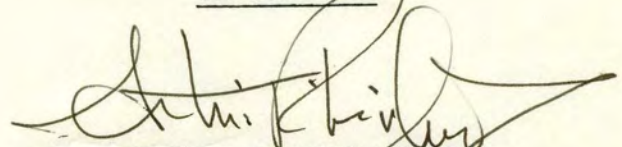
As caixilharias exteriores e persianas serão em madeira, c/pintura a esmalte, as alvenarias serão rebocadas e pintadas a tinta de areia de grão fino, bem como os diversos elementos, em relevo, decorativos das fachadas, acima referidos.

Os paramentos exteriores serão pintados a branco ou em cores claras, suaves, estabelecendo-se contraste entre a cor dos paramentos e a dos elementos decorativos citados e igualmente entre as casas de cada agrupamento.

#### D - ÁREAS DE CEDÊNCIA

As áreas de cedência à Câmara Municipal de Loulé, nos termos do nº 1 da Portaria 679/73, de 9 de Outubro, foram contempladas quando do loteamento do sector 3, zonas 4 a 10, tendo sido cedidas áreas na totalidade de 26.040 m<sup>2</sup>. Contudo, e como atrás referido, prevê-se agora, no loteamento da sub-zona 11, a cedência adicional de 552,6 m<sup>2</sup> para definição complementar das áreas de estacionamento, conforme está devidamente indicado na planta de loteamento da sub-zona.

OS TÉCNICOS



ANTÓNIO RIBEIRO MODESTO

(Arq<sup>to</sup> insc. nº 99 C.M. Loulé)

MANUEL MARIA FÉLIX SEABRA

(Eng<sup>o</sup> Civil insc. nº 730 C.M. Loulé)