

VILAMOURA - SECTOR 5 - ZONA 1

SUB-ZONAS: 8-9-10-11-12-13-14-15

R E G U L A M E N T O
=====

1ª FASE

I - GENERALIDADES

ART. 1 - O presente regulamento completa o plano de pormenor da zona 5.1 do qual fica a fazer parte integrante.

ART. 2 - Deverão cumprir-se os regulamentos de âmbito superior nomeadamente o estipulado no Plno Geral de Vilamoura-1980, para o Sector 5, prevalecendo no caso de dúvida a interpretação dada pelo presente regulamento.

ART. 3 - As alterações ao plano são admissíveis quando se referirem integralmente a uma ou mais sub-zonas e deverão respeitar sempre os alinhamentos das edificações com a Rua Comercial quando fôr o caso, bem como os índices fixados nos quadros estatísticos e disciplinares.

ART.4 - São admissíveis pequenos ajustamentos aos limites das paredes e traçados face às condições locais de implantação.

ART.5 - As edificações a erigir nos lotes deverão obedecer aos índices expressos neste regulamento e adaptar-se ao envelope volumétrico, referido nas plantas anexas, admitindo-se, para o efeito, pequenos ajustamentos devidamente justificados e que não alterem as características volumétricas e de expressão arquitectónico das mesmas.



ART.6 - A expressão architectónica das construções deverá obedecer à filosofia geral deste projecto, procurando manter uma unidade de conjunto e uma relação com o espírito do estudo prévio de architectura a elaborar para uma área a definir.

ART.7 - Os projectos de edificações incidirão sobre os "conjuntos architectónicos" cuja unidade mínima é o lote.

& único

As seguintes sub-zonas ou conjuntos de lotes são consideradas "conjuntos architectónicos", devendo cada uma ser igualmente objecto de projecto global.

- 1 - Sub-zona 9
- 2 - Sub-zona 11
- 3 - Sub-zona 13
- 4 - Sub-zona 14

ART.8 - Com a aprovação dos respectivos projectos poderão os "conjuntos architectónicos" constituir-se em unidades menores e autónomas - "Blocos" não sendo no entanto admissível o parcelamento das áreas exteriores aos primeiros e pertencentes aos lotes definidos neste plano, que constituirão propriedade comum dos "Blocos" constantes do lote.

&1 Nas áreas verdes privadas deverão reservar-se, junto aos blocos, faixas com a largura mínima de 3,00 m para utilização exclusiva e individualizada das unidades habitacionais instaladas no piso térreo.

&2 As referidas faixas deverão constituir-se em terraço ligeiramente elevado em relação ao nível do terreno correspondente à área colectiva do lote.



II - SISTEMA VIÁRIO

ART. 9 - O sistema viário obedece à hierarquização expressa no regulamento geral levando em conta as seguintes disposições:

&1 A delimitação das vias automóveis será feita em regra através de um lancil no perímetro das zonas privadas e de uma valeta e/ou berma no perímetro das zonas públicas.

&2 Os perfis tipo das vias estão expressos na planta 08 - Perfis tipo - vias e estacionamento.

&3 As pavimentações deverão estar relacionadas com a hierarquia e finalidades das vias, de acordo com o sugerido na planta 08 - Perfis tipo - vias e estacionamento.

&4 Deverão obedecer-se às demais determinações de âmbito superior do Plano Geral de Vilamoura sobretudo para trânsito de peões.

ART. 10 - Nos limites dos lotes com vias públicas de automóveis, é de prever, na respectiva faixa privada entre as referidas vias e as edificações, um caminho público de peões de largura proporcional ao tráfego provável e que constituirá encargo dos proprietários dos lotes.

&1 O referido caminho poderá ter larguras de 0,60 m a 1,20 m devendo em certos trechos da via colectora principal V4 junto à passagem diferenciada ter largura maior.

&2 Nas vias secundárias tipo V6 em que o trânsito fôr misto é dispensado o caminho de peões diferenciado.

&3 As áreas exteriores aos lotes, e que se encontram dentro dos limites das sub-zonas, constituem faixas de protecção para circulações de peões a projectar, cujo perfil tipo está representado na planta.

ART.11 - Os estacionamentos públicos ao ar livre deverão ser convenientemente arborizados e defendidos visulamente nos casos em que se justifique, observando o disposto no art. 22.

& único

A pavimentação dos estacionamentos deverá procurar observar uma transição entre a da via automóvel e os espaços verdes que com eles confrontam.

III - PARCELAMENTO DO SOLO

ART. 12 - O parcelamento do solo é o que está definido nas plantas 05 - Planta de Divisão em sub-zonas e lotes e 06 - Plantas de Áreas Públicas e Privadas, constituído as parcelas resultantes em áreas públicas e áreas privadas.

&1 As áreas públicas incluem um lote para equipamento colectivo definido na planta 05/01 de Divisão Sub-zonas, etc,, em que o número máximo de pisos será 3.

&2 As áreas privadas dividem-se em sub-zonas e lotes, podendo estas subdividir-se apenas de acordo com o art.8.

ART. 13 - Cada sub-zona e cada lote deverão respeitar o índice de utilização do terreno e demais condicionamentos a observar que constam do respectivo quadro disciplinar.

&1 O número de pisos acima do solo é fixado na planta 07 - Planta de Cérceas e Condicionamentos Urbanísticos, sendo igualmente indicados os casos em que será exigida garagem privativa em cave com capacidade para uma vaga por fogo.

ART. 14 - Os lotes destinam-se a habitação, sendo previsto em parte delas comércio no rés-do-chão, conforme indicado na planta 04 - Planta de Utilização do Solo.

IV - CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES

ART. 15 - Os tipos das edificações obedecem à volumetria e área de implantação definidas nas plantas anexas e às utilizações do pavimento térreo expressas na planta 04 - Planta de Utilização do Solo.

ART. 16 - As galerias ao longo da Rua Comercial ficam adestradas ao comércio, sendo computadas na respectiva área construída.

&1 Ficam igualmente adestradas ao uso comercial as partes das galerias que confrontam com os demais espaços comerciais, localizados noutras ruas.

&2 O seu traçado é o que está expresso na Planta de Utilização do Solo sendo a sua largura útil não inferior a 3,00 m.

&3 A alteração ao referido traçado será possível mediante parecer da COMPAVE S.A..

ART. 17 - As moradias da sub-zona 11 constituem casas-pátio unifamiliares em que o limite da construção deverá coincidir com o limite do lote.

&1 Poderão ter um ou dois pisos, neste último caso até ao limite de 50% do número de lotes em cada sub-zona, de acordo com os índices máximos prescritos nos respectivos quadros disciplinares.

&2 A área do segundo piso será variável, até ao máximo de 36 m² por lote.

&3 A área do primeiro piso será de 85 m² por lote, constituindo o restante do mesmo um pátio privativo.

ART. 18 - As moradias das sub-zonas 13 e 14 constituem casas em banda uni ou bifamiliares, que deverão ser tratadas como conjuntos arquitectónicos.

&1 A área máxima de construção por cada lote é de 160 m² com o máximo de 100 m² no primeiro piso e 80 m² no segundo.

&2 As construções deverão abranger toda a largura dos lotes e observar um afastamento mínimo de 3,00 m na frente e de 5,00 m no fundo do lote, de acordo com o desenho P 01/82-U des.05/01.

V - TRATAMENTO DOS ESPAÇOS EXTERIORES

ART. 19 - Os limites das edificações confrontadas com a Rua Comercial serão ajustados através de Plano de Ordenamento Espacial da mesma.

&1 Único

O referido Plano procurará harmonizar os volumes edificados, espaços comerciais, galerias com o tratamento específico dos espaços exteriores incluindo o respectivo mobiliário urbano.

ART. 20 - De um modo geral os espaços exteriores às edificações nas confrontações com vias públicas deverão submeter-se aos regulamentos gerais de Vilamoura e particulares da Zona no que respeita a pavimentações, mobiliário urbano e vegetação que lhe confira uma identidade própria.

ART. 21 - Juntamente com o projecto arquitectónico deverá ser submetido à apreciação da COMPAVE o projecto de Paisagismo das áreas privadas par sub-zonas ou lotes consoante os casos.

&1 Os seguinte lotes ainda que não constituindo "Unidades Arquitectónicas" são objecto do Plano de ordenamento Paisagístico Global.

1 - Sub-zona 10

2 - 12.1/12.2

3 - 15.1/15.2/15.3 e 15.4

&2 O tratamento paisagístico das áreas referidas no parágrafo anterior deverá procurar unificar os espaços exteriores dentro das sub-zonas, de modo a não revelar os limites dos lotes, podendo a protecção das vistas fazer-se por faixas plantadas com árvores e arbustos não talhados, não sendo permitidos, salvo casos devidamente justificados, muros ou vedações inertes.



ART. 22 - Na área pública da Rua Comercial deverão ser criadas esplanadas nos locais indicados na planta, cuja cobertura deverá ser um elemento leve tipo "pérgula".

ART. 23 - As árvores indicadas na Planta de Cérceas e condicionamentos urbanísticos bem como o caminho das oliveiras deverão ser preservadas dentro dos limites impostos pelo presente plano.

Será esta imagem caracterizada pela criação de espaços abertos, delimitados pelos conjuntos arbóreo-arbustivos no interior das células construídas, pelo desenvolvimento de cortinas com a mesma composição ao longo das vias periféricas e pela marcação dos espaços pavimentados com espécies arbóreas de forma mais rigorosa e regular.

As pavimentações que deverão ser definidas em estudos posteriores, procurarão provocar uma transição fluida entre o espaço arquitectónico e os espaços exteriores, recorrendo sempre que possível a materiais tradicionais utilizados com parcimónia mas adequando o tipo de piso à sua utilização por forma a conseguir-se uma unidade global dos espaços exteriores pavimentados, diluindo-se progressivamente para os espaços verdes.

As áreas relvadas farão sobretudo a transição da área anexa aos edifícios para os maciços arbóreo-arbustivos, no interior dos quais as clareiras poderão ter um tratamento inerte, de preferência de saibro.

A escolha das espécies deverá incidir preferencialmente sobre as que correspondem à imagem tradicional da região.

As exigências decorrentes da localização dos objectivos exigirão no entanto o recurso a outras espécies, seleccionadas no âmbito da tradição de jardinagem no Sul do país e portanto bem adaptadas às condições ambientais

Lisboa, 1988 Junho 23

ANTÓNIO VELOSO CORTESÃO

Eng^º insc. na C.M.L. n^º 605

VILAMOURA ZONA 5.1
QUADRO DISCIPLINAR

1ª Fase

Sub-Zonas	Nº Máximo de Pisos*	Índice Máximo
5.1.8	3**	1.79
5.1.9	3**	1.49
5.1.10	3	0.97
5.1.11	2***	0.18
5.1.12	3	0.81
5.1.13	2	0.34
5.1.14	2	0.24
5.1.15	3	0.87

** 4 Pisos nos Locais indicados na Planta Des. P-01/82-U - Des.07/00

*** Apenas em 50% dos Lotes

Lisboa, 1988 Maio 06

VILAMOURA ZONA 5.1

1ª Fase

QUADRO ESTATÍSTICO SUB ZONAS

Sub-zona	Área das Sub-zonas (m ²)	Nº de Lotes	Área dos Lotes (m ²)	Área exterior aos Lotes (m ²)	Tipo de Utilização	Índice de utilização médio da Sub-zona	Nº de Habitantes	Nº de Fogos	Área total de construção (m ²)
8	5.911	2	5.384	527	Blocos	1.79	242	71 a 73	10.604
9	6.565	2	5.845	720	Blocos	1.49	235	69 a 76	9.784
10	17.634	9* (3)	15.782	1.852	Blocos	0.96	484	142 a 166	16.855
11	9.231	16	1.936	7.295	Casas/ /pátio	0.18	80	16	1.648
12	19.736	4	16.704	3.032	Blocos	0.81	501	144 a 176	15.899
13	4.288	9	2.250	2.038	Casas/ /banda	0.34	72	9 a 18	1.440
14	12.753	19	4.750	8.003	Casas/ /banda	0.24	152	19 a 38	3.040
15	32.294	18* (6)	27.428	4.866	Blocos	0.88	848	249 a 291	28.335
TOTAL	108.412	49* (61)	80.079	28.333	-	-	2.614	719 a 859	87.605

Lisboa, 1988 Maio 06

* averbamento nº 1

Ag.

VILAMOURA ZONA 5.1

1ª Fase

QUADRO ESTATÍSTICO LOTES

Lote	Área do Lote	Área Total de Construção	Índice de Ocupação do Lote	Nº de Pisos	Nº de Habitantes	Nº de Fogos	Área de Construção de Comércio	Observações
8.1	4.187	6.419	1.53	4/3	150	44 a 48	1.500	Garagem em cave
8.2	1.197	4.185	3.50	4	92	27 a 30	1.100	Garagem em cave
9.1	2.243	5.136	2.29	4	126	37 a 41	1.000	Garagem em cave
9.2	3.602	4.648	1.29	4	109	32 a 35	1.000	Garagem em cave
10.1	4.349	6.517	1.50	3	143	42 a 46	1.800	Garagem em cave
10.2	6.220	5.142	0.83	3	174	51 a 61	-	
10.3	5.213	5.196	1.00	3	167	49 a 59	250	
11.1 a 11.16	1.936	1.648	0.85	1/2	80	16	-	
12.1	4.856	2.700	0.56	3	92	27 a 32	-	
12.2	4.123	3.588	0.87	3	119	32 a 42	-	
12.3	5.036	6.911	1.37	3	198	58 a 70	400	Garagem em cave
12.4	2.689	2.700	1.00	3	92	27 a 32	-	
13.1 a 13.9	2.250	1.440	0.64	2	72	9 a 18	-	
14.1 a 14.19	4.750	3.040	0.64	2	152	19 a 38	-	
15.1	5.049	5.789	1.15	3	194	57 a 68	-	
15.2	2.798	3.854	1.38	3	99	29 a 31	600	Garagem em cave
15.3	4.139	3.993	0.96	3	136	40 a 48	-	
15.4	4.818	4.180	0.87	3	139	41 a 49	-	
15.5	3.721	6.109	1.64	3	130	38 a 42	1.800	Garagem em cave
15.6	6.903	4.410	0.64	3	150	44 a 53	-	
TOTAL	80.079	87.605	-	-	2.614	719 a 859	9.450	

VILAMOURA ZONA 5.I

1ª Fase

QUADRO ESTATÍSTICO BLOCOS

Lote	Bloco	Área do Terreno	Área de Construção	Índice de Ocupação do Terreno	Nº de Pisos	Nº de Habitantes	Nº de Fogos	Área de Construção de Comércio	Observações
8.1	-	4.187	6.419	1.53	3/4	150	44 a 48	1.500	Garagem em cave
8.2	-	1.197	4.185	3.50	4	92	27 a 30	1.100	Garagem em cave
9.1	-	2.243	5.136	2.29	4	126	37 a 41	1.000	Garagem em cave
9.2	-	3.602	4.648	1.29	4	109	32 a 35	1.000	Garagem em cave
10.1	-	4.349	6.517	1.50	3	143	42 a 46	1.800	Garagem em cave
10.2	A	756	1.620	2.14	3	56	16 a 19	-	
	B	746	1.713	2.30	3	58	17 a 20	-	
	C	603	1.809	3.00	3	60	18 a 22	-	
10.3	A	661	1.416	2.14	3	47	14 a 17	-	
	B	840	1.890	2.25	3	58	17 a 20	166	
	C	840	1.890	2.25	3	62	18 a 22	84	
11.1 a 11.16	-	1.936	1.648	0.85	1/2	80	16	-	
12.1	-	4.856	2.700	0.56	3	92	27 a 32	-	
12.2	-	4.123	3.588	0.87	3	119	35 a 42	-	
12.3	-	5.036	6.911	1.37	3	198	58 a 70	400	Garagem em cave
12.4	-	2.689	2.700	1.00	3	92	27 a 32	-	
13.1 a 13.9	-	2.250	1.440	0.64	2	72	9 a 18	-	
14.1 a 14.19	-	4.750	3.040	0.64	2	152	19 a 38		
15.1	A	896	2.197	2.45	3	75	22 a 26	-	
	B	896	2.197	2.45	3	75	22 a 26	-	
	C	651	1.395	2.14	3	44	13 a 16	-	

VILAMOURA ZONA 5.I.

1ª Fase

QUADRO ESTATÍSTICO BLOCOS

Lote	Bloco	Área do Terreno	Área de Construção	Índice de Ocupação do Terreno	Nº de Pisos	Nº de Habitantes	Nº de Fogos	Área de Construção de Comércio	Observações
15.2	-	2.798	3.854	1.38	3	99	29 a 31	600	Garagem em cave Garagem em cave
15.3	A	504	1.080	2.14	3	37	11 a 13	-	
	B	1.292	2.913	2.25	3	99	29 a 35	-	
15.4	A	504	1.080	2.14	3	37	11 a 13	-	
	B	1.446	3.100	2.14	3	102	30 a 36	-	
15.5	A	954	2.606	2.73	3	58	17 a 19	652	
	B	1.296	3.503	2.70	3	72	21 a 23	1.148	
15.6	A	420	900	2.14	3	31	9 a 11	-	
	B	1.071	2.340	2.18	3	78	23 a 28	-	
	C	546	1.170	2.14	3	41	12 a 14	-	
TOTAL	-	58.938	87.605	-	-	2.614	719 a 859	9.450	

QUADRO ESTATÍSTICO DAS SUB-ZONAS 11, 13 E 14

DISCRIMINAÇÃO DOS LOTES



11		13		14	
LOTES	ÁREAS (m ²)	LOTES	ÁREAS (m ²)	LOTES	ÁREAS (m ²)
11.1	121	13.1	250	14.1	250
11.2	121	13.2	250	14.2	250
11.3	121	13.3	250	14.3	250
11.4	121	13.4	250	14.4	250
11.5	121	13.5	250	14.5	250
11.6	121	13.6	250	14.6	250
11.7	121	13.7	250	14.7	250
11.8	121	13.8	250	14.8	250
11.9	121	13.9	250	14.9	250
11.10	121			14.10	250
11.11	121			14.11	250
11.12	121			14.12	250
11.13	121			14.13	250
11.14	121			14.14	250
11.15	121			14.15	250
11.16	121			14.16	250
				14.17	250
				14.18	250
				14.19	250

Áreas comuns aos lotes destinadas a zonas verdes em regime de propriedade em partes iguais:

SUB-ZONA 11 ----- 7.295 m²

SUB-ZONA 13 ----- 2.038 m²

SUB-ZONA 14 ----- 8.003 m²

Lisboa, 1988 Maio 06

