



515.1 - ALDEAMENTO TURÍSTICO DO LAGO

"BOVIS VILLAGE" _____

PLANO DE LOTEAMENTO _____



M E M Ó R I A
DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A - INTRODUÇÃO

O presente processo tem por objectivo a aprovação do Plano de Loteamento e obtenção do respectivo alvará, abrangendo a totalidade do terreno destinado à "BOVIS VILLAGE", isto é, o aldeamento "AL 7" e o Hotel - "H01", previsto no Plano Geral de Urbanização da Quinta do Lago, em Almansil, concelho de Loulé, distrito de Faro.

ANTECEDENTES

A área em estudo está incluída no Plano Geral de Urbanização aprovado para a Quinta do Lago em Almansil.

Destinando-se a um conjunto constituído por um aldeamento turístico e também por um hotel, a sua localização foi já aprovada pela Direcção Geral de Turismo, através do parecer nº 163/84, processo CT - 169/1.

O pedido de autorização de loteamentos para a área em causa (aldeamento Bovis Village e hotel) foi aprovado, pela Câmara Municipal de Loulé, pelo ofício 2189 - Pº 15/A - 1 de 2/4/85.

Handwritten signature



- 2 -

Os respectivos projectos de infraestruturas foram aprovados pela C.M.L. em 25/10/84, processo 7/G - 15 - Nº7315 e sofreram ligeiras alterações e adaptações de acordo com as indicações expressas pelos Serviços Técnicos da Câmara e ainda com os elementos do presente Plano de Loteamento.

PRINCÍPIOS GERAIS

O estudo foi elaborado de acordo com os princípios e conceitos expressos no Plano Geral de Urbanização da Quinta do Lago, Almansil, e teve em atenção o Plano de Loteamento anterior.

Foram no entanto introduzidas algumas alterações mas mantendo todo o espírito do Plano de Urbanização. Impunha-se ajustar o Plano de Loteamento às condições actuais e futuras. Procurou-se individualizar mais os lotes e moradias, isto é, transformar parte das moradias agrupadas em isoladas, além de reduzir o número de unidades agrupadas.

Se por um lado se reduz o impacto dos conjuntos arquitectónicos pela menor dimensão, número e volume, por outro resulta uma maior disseminação das construções na paisagem, uma mais fácil absorção visual e um enquadramento mais eficaz. Embora parte dos lotes de moradias tenha área que se pode considerar reduzida, dão mesmo assim uma resposta mais adequada e alargada em termos de procura previsível e em relação a todo o conjunto da Quinta do Lago.

Podemos mesmo referir que, em relação a moradias isoladas e excluindo a ZONA B, se podem considerar 3 classes diferenciadas. Uma que prima pela qualidade, dimensão e localização, é constituída pelos lotes maiores (11 unidades); outra que, embora de área menor, ainda oferece garagem integrada e uma localização muito favorável (4 unidades); e finalmente outra que com área bem menor, sem possibilidades de garagem, possui piscina e boa localização, (9 unidades). Ficaremos portanto com 24 moradias isoladas contra 15 do estudo anterior.



- 3 -

O presente loteamento possui uma área denominada ZONA B, que será sujeita a loteamento posterior (2ª. fase), no qual se manterá o mesmo espírito do presente estudo. Nessa zona ficaram implantadas 26 moradias T3 e 27 moradias T2.

A linguagem arquitectónica em toda a área de intervenção deverá traduzir um conceito tradicional algarvio, do ponto de vista ambiental, formal, e cromático, devendo ainda as construções corresponder a uma adequada integração e adaptação ao terreno tendo em atenção a paisagem e em especial a conservação da vegetação arbórea existente.

A unidade arquitectónica das edificações a construir nos lotes será garantida de forma a ser possível satisfazer os requisitos legais dos aldeamentos turísticos, o que constituirá uma das condições de venda de cada um desses lotes.

Pretende-se preservar e até valorizar a paisagem pelo que se considera imprescindível salvaguardar sempre que possível o arvoredo existente.

Os acessos às várias moradias são localizados na fachada oposta àquela que usufrui de áreas verdes recatadas e vistas panorâmicas de interesse.

Os acessos aos vários lotes de apartamentos são feitos por caminhos pedonais enquadrados nos arranjos exteriores dos espaços livres, salvaguardando sempre os diferentes aspectos paisagísticos a ter em conta.

O arranjo dos espaços livres exteriores está expresso em linhas gerais no Plano Geral devendo o respectivo projecto de execução ser o desenvolvimento daquele, sofrendo logicamente os convenientes e necessários ajustamentos, tendo em atenção os princípios e objectivos que o norteiam:

- Qualidade ambiental
- Manutenção fácil e de custos reduzidos
- Reduzido consumo de água



- 4 -

Assim, quer a modelação do terreno, quer a estrutura verde quer os percursos e espaços pavimentados para recreio activo e passivo quer ainda os necessários enquadramentos paisagísticos deverão ser contemplados no Projecto Geral de Arranjos Exteriores que deverá abranger também os espaços verdes privados dos diferentes lotes.

No presente loteamento são cedidos à Câmara Municipal apenas os arruamentos, e estacionamento a eles ligados, atendendo a que o conjunto continuará a ser explorado como "ALDEAMENTO TURÍSTICO".

ÁREAS DE CEDÊNCIAS (Portaria nº678/73)

Como referido, a requerente propõe-se ceder à Câmara Municipal de Loulé uma área de 10.907 m² destinada a equipamento urbano (designadamente arruamentos, passeios, estacionamento e postos de transformação).

Por outro lado, a requerente também assegurará que as zonas de utilização comuns, - quer zonas verdes, quer zonas de instalação de equipamento e infraestruturas turísticas - serão instaladas, mantidas e operadas por uma mesma pessoa jurídica, no interesse e por conta dos proprietários dos lotes, numa área total de 15.453 m² sô na primeira fase.

As referidas zonas comuns excedem às áreas que, nos termos da Portaria nº678/73 deveriam ser cedidas à C.M. de Loulé para instalação de equipamento.

Considera-se, assim, que os objectivos prosseguidos pela Portaria são assegurados pela própria requerente, sem qualquer onus de instalação, manutenção e operação para a Câmara Municipal de Loulé.

Lab
M



- 5 -

Nestes termos, e porque o Loteamento pode satisfazer os requisitos legais impostos aos aldeamentos turísticos, nada justifica a aplicação cumulativa da Portaria n.º 678/73, cujo "ratio" se limita aos meros loteamentos urbanos em que a requerente não assegura a instalação, manutenção e operação de equipamentos comuns. Só nestes casos as Câmaras carecem de instrumentos legais supletivos que satisfaçam os interesses públicos que a legislação turística sobre aldeamentos tutela devidamente.

Lisboa, 26 de Abril de 1985

O ARQUITECTO INSCRITO N.º 690

Castro Dias A. V. J.

O ENGENHEIRO INSCRITO N.º 470

M. L. S.



- 7 -

DADOS NUMÉRICOS (1ª. FASE)

RESUMO:

Área total do terreno		<u>64.950 m2</u>
Área de Ocupação		
Apartamentos+Moradias+Restaurantes +Postos de Transformação	9.165 m2	
Área de Arruamentos, passeios e estacionamento	10.852 m2	
Área verde total, incluindo verde de utilização comum e privado, cursos de água, piscinas, pavimentos exteriores	<u>44.933 m2</u>	64.950 m2
Área verde privada dos lotes	30.146 m2	
Área verde de utilização comum	<u>14.787 m2</u>	44.933 m2
Área de Cedência		
Arruamentos, passeios,estacionamentos	10.852 m2	
PT1 e PT2	<u>55 m2</u>	10.907 m2
Total dos Lotes		
Apartamentos	03	
Moradias	50	
Restaurante	01	
Equipamento Desportivo	<u>01</u> 55	

Handwritten signature



Total de Fogos

Apartamentos:

T1	.....	09	- 2,5 = 21,5	19
T2	.....	<u>43</u>	52	2,5

Moradias:

T2	.....	10	
T3	.....	29	
T4	.....	<u>11</u>	<u>50</u>
TOTAL GERAL		102	- 102

Estacionamentos na Via Pública 81 viaturas

Estacionamento privado 21 viaturas

Número de Habitantes por Ha (densidade).. 61,6 Hab/Ha (Hab/área terreno).

Índice de Ocupação 0,14 (total m2 ocupação/ área terreno).

Índice de Construção 0,28 total m2 construção/ área terreno).



ÁREA DO TERRENO

Área total	105.000 m2
1 ^a . Fase	64.950 m2
2 ^a . Fase	40.050 m2

ÁREA DE OCUPAÇÃO (FASE 1)

1 - Apartamentos	2.910 m2	
2 - Moradias	5.620 m2	
3 - Restaurante	580 m2	
4 - P.T.s	<u>55 m2</u>	9.165 m2

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO (FASE 1)

1 - Apartamentos	7.405 m2
2 - Moradias	10.027 m2
3 - Restaurante	750 m2
4 - P.T.s.....	27 m2

ESPAÇOS LIVRES

ARRUAMENTOS E ESTACIONAMENTOS:

1 - Arruamentos	6.997 m2	
2 - Estacionamentos	1.193 m2	
3 - Passeios	<u>2.662 m2</u>	10.852 m2

ÁREAS VERDES

1 - De utilização comuns - incluindo - - incluindo cursos de água, equi- pamentos urbanos, lagos, caminhos etc.....	14.677 m2
--	-----------

es.
↙



- 10 -

2 - Privados dos lotes - incluindo piscinas, pavimentos exteriores pertencentes aos lotes.....	30.201 m2	44.878 m2
--	-----------	-----------

ÁREAS DOS LOTES

1 - Apartamentos	5.655 m2	
2 - Moradias isoladas	22.796 m2	
3 - Moradias agrupadas	8.004 m2	
4 - Restaurante	<u>2.080 m2</u>	38.535 m2

ab

17



PERCURSOS - CIRCULAÇÕES - SERVIÇOS

Conforme documenta a respectiva planta, estão previstos percursos automóveis esporádicos e percursos de emergência (segurança, bombeiros, ambulâncias) além de percursos diários de serviço.

No que se refere à recolha de lixo prevê-se um sistema local de recolha que o depositário nos contentores "tipo Municipal" existentes para o efeito, e outro sistema de recolha geral que através dos arruamentos principais retirará o lixo armazenado naqueles contentores.

Prevêm-se quatro zonas de armazenagem de contentores de lixo que estão estrategicamente distribuídos de forma a que as suas áreas de influência, em relação à recolha local, possam cobrir toda a área de intervenção do presente plano.

Os projectos de execução de Arranjos Exteriores deverá contemplar todo um sistema de recolha de papéis através da criteriosa localização dos respectivos recipientes. Deverá ainda ter em atenção a necessidade de implantação de casas de ferramentas e material de jardinagem e recolha de lixo dos espaços verdes (folhas secas, etc.).

Lisboa, 26 de Abril de 1985

O ARQUITECTO INSCRITO Nº690

Costas Denis de Sá

O ENGENHEIRO INSCRITO Nº470

Alfredo de Sá



D.4747

- 12 -

REDE DE SANEAMENTO BASICO

Em conformidade com a aprovação do requerimento apresentado, para que o aldeamento BOVIS VILLAGE, seja tratado como loteamento, as redes previstas foram objecto duma revisão, a qual obedece ao projecto entregue e aprovado pela CÂMARA MUNICIPAL DE LOULE, e tem em atenção o tipo de ocupação e as redes gerais de esgotos domésticos e águas pluviais, da QUINTA DO LAGO.

O traçado agora apresentado, respeita os princípios anteriormente entregues, limitando-se a ajustar as redes, de modo a garantir que os colectores principais se situem em zonas de servidão pública.

(Eng. António Mendonça)

(Eng. Lázaro Garcia Vazquez)

Inscrito na C. M. Loulé com nº 441



REDES DE AGUAS

Em conformidade com a aprovação do requerimento apresentado, para que o aldeamento BOVIS VILLAGE, seja tratado como loteamento, as redes previstas foram objecto duma revisão, a qual obedece ao projecto entregue e aprovado pela CÂMARA MUNICIPAL DE LOULE, e tem em atenção o tipo de ocupação e a rede geral de águas, da QUINTA DO LAGO.

O traçado agora apresentado, respeita os traçados, anteriormente entregues, limitando-se a ajustar a posição das válvulas e da rede, de modo a garantir que, quer a rede de distribuição, quer as referidas válvulas, se situem em zonas de servidão pública.

(Eng. Lázaro Garcia Vazquez)

Inscrito na C. M. Loulé com o nº 441



D.4747

- 14 -

REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA E
DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Em conformidade com a aprovação do requerimento apresentado, para que o aldeamento BOVIS VILLAGE, seja tratado como loteamento, as redes previstas foram objecto duma revisão, a qual obedece ao projecto entregue e aprovado pela CÂMARA MUNICIPAL DE LOULE, e tem em atenção o tipo de ocupação e as rede geral de distribuição de energia eléctrica da QUINTA DO LAGO, de A.T. e B.T.

O traçado agora apresentado, respeita os traçados anteriormente entregues, limitando-se a ajustar a posição dos armários de distribuição, de modo a garantir que, quer as redes de distribuição, quer os armários, se situem em zonas de servidão pública.

Conforme se apresenta, toda a rede viária se encontra devidamente iluminada, segundo o projecto inicialmente aprovado.

A restante iluminação decorativa, será devidamente ajustada, em função dos arranjos exteriores e ficará dependente da modulação do terreno e da exploração que se pretende do conjunto.

(Eng. Clemente da Silva)

Inscrito na D.G.S.E. com o nº 1742



ESTIMATIVA DO CUSTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURAS

ARRUAMENTOS	23.000.000\$00
REDE DE ÁGUAS	6.500.000\$00
INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS	12.000.000\$00
REDE DE ESGOTOS	<u>8.500.000\$00</u>
TOTAL	50.000.000\$00

ef.

W