

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DO
AGRUPAMENTO DE SUBZONAS 12.1
DO SECTOR 4 - VILAMOURA



PLANO DE PORMENOR

MEMÓRIA

1. Introdução

A evolução das condições sócio-económicas e a alteração das prioridades do Plano, com a construção da Marina, que privilegiou o Sector 1 e fez atrasar o Sector 4, já não permite considerar satisfatória a solução inicialmente prevista para este Agrupamento de Subzonas.

De facto, fora aqui previsto algum equipamento de carácter central e uma certa abundância de hotéis para permitir o arranque de Vilamoura com um apoio satisfatório, mesmo antes de encetar o Sector 1. Logo que se decidiu construir a Marina e avançar com o respectivo Sector, tornou-se sem sentido essa duplicação de elementos de carácter central, decidindo-se por um programa mais residencial.

Do estudo anterior mantêm-se o lote onde está o edifício Eurofaro, exactamente porque já foi construído. Procurar-se-á integrá-lo no novo tecido urbano a criar.

Para o Agrupamento das Subzonas estava aprovado o seguinte:

Zona fortemente urbana, com edifícios de 1 a 8 pisos, para habitação, hotéis e comércio (farmácia, relojoaria, sapataria, café, restaurante, cervejaria). O recreio incluiria piscinas e zonas verdes. Também se previa um parque infantil, esquadra da polícia, posto de socorros, igreja, centro de informação turística, etc..

Todo este programa está, portanto, ultrapassado, dadas as construções projectadas ou em curso na zona 5 do Sector 2 e no Sector 1A, que respondem às necessidades que inicialmente encontrariam resposta na zona 12 do Sector 4.



2. Análise dos elementos condicionantes

O terreno é pouco declivoso, no sentido poente, e pouco arborizado. É contíguo a áreas já urbanizadas e faz parte da unidade urbanística que é a zona 12.

3. Proposta de ocupação

Resultante da análise dos condicionalismos existentes e na intenção de complementar toda a zona 12, propõe-se uma ocupação diferenciada, com habitação unifamiliar e habitação multifamiliar, tal como a subzona 12.2.

A habitação unifamiliar em banda desenvolve-se na parte mais alta, a norte da subzona e junto à via 42/A. Agrupa-se em dois núcleos habitacionais com os respectivos acessos em impasse.

A habitação multifamiliar agrupa-se na área mais baixa e sobre a via 411, agrupando-se em três núcleos de conjuntos habitacionais sendo um bastante diferenciado volumetricamente, com comércio em rés-do-chão. Estes núcleos são constituídos por blocos habitacionais de 3 pisos e torres de 5 pisos. Dando serventia a estes núcleos de habitação em altura propõem-se dois acessos ao estacionamento e em cada conjunto um espaço de recreio comum e privativo deste conjunto.

No interior desta subzona 12.1 localiza-se uma área para equipamento a definir posteriormente podendo ser uma piscina, um ginásio polivalente, um centro cultural ou uma instalação para espectáculos, etc..

Toda a subzona estudada é atravessada, tal como a subzona 12.2, por uma série de faixas de zonas verdes onde se implantam os possíveis percursos de peão e cavaleiro, integrados nas circulações já previstas na subzona 12.2. Fazem parte deste estudo seis cartogramas representando graficamente: a localização e sua integração no Sector 4; a ocupação do solo proposto com as áreas construídas, arranjos exteriores e circulações; o zonamento com o equipamento e nucleação; o loteamento e respectiva identificação; os conjuntos arquitectónicos para estudos de pormenor; os perfis transversais dos arruamentos.

Nesta subzona previu-se uma área de verdes públicos bastante menor e limitada, quase exclusivamente, à protecção dos percursos e itinerários dos peões e trilhos de cavalos. Esta solução explica-se tendo presente a sua integração em toda a zona 12 que comporta uma área de zonas verdes bem dimensionada, sobretudo ao longo da Via Central de Vilamoura.



Na localização do equipamento e comércio, tal como para o Agrupamento de Sub-Zonas 12.2, procurou-se enquadrá-lo nos interiores das unidades residenciais e tangenciais a percursos primários viários, pedestres e de cavalo. O conjunto comercial R deverá ser muito bem estudado arquitectonicamente e procurando uma valorização espacial na expressão dos volumes a utilizar e intencionalmente procurar uma envolverência de um espaço comum bastante vivo. Junto a este equipamento comercial previu-se uma área de estacionamento público de utilização polivalente da zona residencial e comercial.

4. Regulamento

- Artº 1º - O Agrupamento de Sub-Zonas é delimitado pela linha limite da urbanização conforme cartograma nº 4.
- Artº 2º - Serão observadas todas as directivas, normas e regulamentos gerais dos diferentes níveis de planeamento e específicos do Plano Geral de Urbanização de Vilamoura, os do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, os da câmara Municipal de Loulé e o articulado neste regulamento.
- Artº 3º - O loteamento obedecerá à subdivisão indicada nas peças desenhadas, dentro da aproximação que o trabalho de campo o permitir e tendo em atenção os ajustamentos que resultem do projecto arquitectónico do conjunto, sem prejuízo das cláusulas deste regulamento.
- Artº 4º - A modelação do terreno e a localização dos edificios terão em atenção os declives naturais do terreno, que devem ser mantidos, evitando o estabelecimento artificial de plataformas para a implantação das construções.
- Artº 5º - Deverão conservar-se os pinheiros existentes e tanto quanto possível a vegetação indígena, apenas se aceitando o corte dos que forem indispensáveis para a implantação dos edificios e acessos.



Artº 6º - São serão admitidas vedações em sebe viva, na delimitação dos lotes, e com uma altura máxima de 1,20 m.

Artº 7º - A construção em cada núcleo habitacional e nas áreas de equipamento obedecerão à disciplina regulamentada no quadro anexo.

Artº 8º - As construções que se poderão considerar integradas em conjuntos-moradias unifamiliares em banda, habitação colectiva e equipamento de recreio e desportivo - deverão ser objecto de estudos prévios arquitectónicos de conjunto, em volume e esquema de alçado, de forma a justificar as soluções propostas para cada caso individual e conforme peça desenhada nº 5.

Artº 9º - O número máximo de pisos é de 2, para as sub-zonas de moradias.

Artº 10º - O número máximo de pisos é de 3, para a sub-zona de habitação colectiva, de 5 para a sub-zona de habitação colectiva em torre e de 1 e 1/2 para a área comercial.

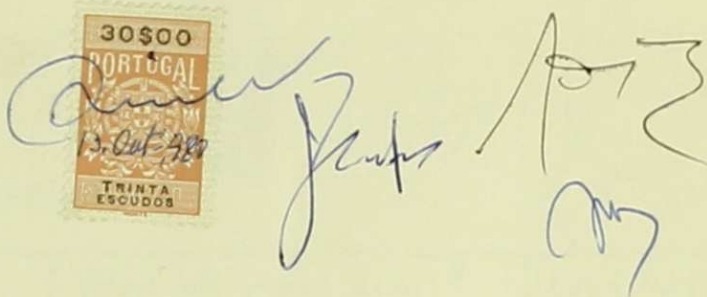
Artº 11º - Os lotes de habitação colectiva e de equipamento desportivo terão parques de estacionamento privativo conforme indicação na peça desenhada nº 3 e uma viatura por fogo.

Índices máximos e recuos mínimos e tipos de utilização admitidos:

12.1.R 1 máx. - 2.0
recuos aos limites - 3 m
dist. entre fachadas - 15 m
habitação colectiva e comércio - 5 lotes

12.1.0 1 máx. - 1.0
recuos aos limites - 3 m
dist. entre fachadas - 15 m
habitação colectiva - 14 lotes

12.1.Q 1 máx. - 1.2
recuos aos limites - 3 m
dist. entre fachadas - 15 m
habitação colectiva - 6 lotes




- 12.1.S. i máx. - 0.9
recuos aos limites - 3 m
dist. entre fachadas - 10 m
moradias em bandas (uni ou bifamiliares) - 25 lotes
- 12.1.T. idem 28 lotes
- 12.1.Eq.5 i máx. - 0.8
recuos aos limites - 5 m
equ? desportivo polivalente.

Art? 13? - No caso de se pretender construir uma única casa ocupando 2 lotes numa banda, poderá fazer-se um estudo especial de conjunto, permitindo, eventualmente, cortar a banda nesse lugar, uma vez defendidos os aspectos estéticos e regulamentares e os direitos de terceiros.

5. Quadro de ocupação do solo (Estatístico)

| | |
|--|--------------------------------|
| Área da zona 12.1. | 61.870 m ² ≈ 6,2 ha |
| Área da zona do Eurofaro (não estudada) | 14.000 m ² |
| Área da zona estudada | 47.870 m ² |
| Área das sub-zonas | 34.115 m ² |
| Área das zonas verdes exteriores | 3.128 m ² |
| Área dos arruamentos | 3.345 m ² |
| Área do estacionamento público | 2.100 m ² |
| Área do equipamento 5 | 1.246 m ² |
| Área total de construção | 28.500 m ² |
| Número total de lotes | 77 lotes |
| Moradias unifamiliares* (2 pisos) | 53 moradias |
| Blocos multifamiliares (3 pisos) | 20 blocos |
| Torres multifamiliares e comércio (5 pisos e 1 1/2 pisos) | 3 torres |
| Equipamento de apoio e desportivo | 1 |
| Número total de fogos | 233 a 286 fogos |


Quadro disciplinar

| Sub-zonas | nº de lotes | Tipo de uso | Área da sub-zona | Área dos * lotes ou conj. | Área máx. de const. |
|-----------|-------------|---------------------|------------------|---------------------------|---------------------|
| 12.1.0 | 14 | Habitação Colectiva | 9700 | 7886 | 7850 |
| 12.1.Q | 6 | " | 3556 | 3556 | 3340 |
| 12.1.R | 3 | Habitação Comércio | 5263 | 5263 | 5830 |
| 12.1.S | 25 | Moradias em banda | 6750 | 5530 | 5000 |
| 12.1.T | 28 | " | 7500 | 7600 | 5600 |
| 12.1 EQ5 | 1 | Eqto Desp. e Poliv. | 1246 | 1246 | 880 |
| TOTAL | 77 | - | 34115 | 31087 | 28500 |

O índice médio na sub-zona resultante é de 0,835.

Considera-se que, em qualquer caso, não poderá ultrapassar $i_{\text{máx.}} = 0,85$

* Eventualmente corresponde à venda total da sub-zona, sem prejuízo da obrigação de manter os valores de enquadramento paisagístico

Estatística

Estima-se em cerca de 235 fogos a capacidade das sub-zonas em causa, para cerca de 940 habitantes, além duma área comercial de 1500 a 2500 m² e da área de equipamento.



| | |
|--|-----------------------|
| Área das sub-zonas | 34.070 m ² |
| Área das zonas verdes exteriores | 9.765 m ² |
| Área dos arruamentos | 3.345 m ² |
| Área do estacionamento público | 2.100 m ² |
| Área do Equipamento 5 | 1.200 m ² |
| Área total de construção | 29.510 m ² |
| Número total de lotes | 77 lotes |
| Moradias unifamiliares (2 pisos) | 53 moradias |
| Blocos multifamiliares (3 pisos) | 20 blocos |
| Torres multifamiliares e comércio (5 pisos e 1 1/2 pisos).. | 3 torres |
| Equipamento de apoio e desportivo | 1 |
| Número total de fogos | 257 fogos |
| Número total de habitantes (4 hab/fogo) 1.028 hab. ≈ | 514 camas |
| Índice geral de utilização | i = 0,5 |
| Densidade habitacional | 214 hab/ha |

6 - Mapa das sub-zonas (estatístico)

8

| Sub-zonas | Nº. de lotes | Índice de utilização | Nº. de fogos | Tipo de edifício | Nº de habitantes | Áreas dos espaços de habitação e equipamento (m ²) | Áreas complementares (esplanadas, zonas verdes, estacionamento e vias) (m ²) | Áreas dos lotes | Áreas de ocupação construtiva (m ²) |
|-----------|--------------|----------------------|--------------|------------------------------------|------------------|--|--|-----------------|---|
| 12.1.0 | 14 | 1 | 84 | Habitação Colectiva | 336 | 9.700 | 2.515 | 7.185 | 7.560 |
| 12.1.Q | 6 | 0,9 | 36 | Habitação Colectiva | 144 | 3.550 | - | 3.550 | 3.240 |
| 12.1.R | 3 | 1,5 | 60 | Habitação colectiva e comércio | 240 | 5.270 | 390 | 4.880 | 7.260 |
| 12.1.S | 25 | 0,9 | 25 | Moradias em banda | 100 | 6.750 | 1.120 | 5.630 | 5.000 |
| 12.1.T | 28 | 0,9 | 28 | Moradias em banda | 112 | 7.600 | 1.500 | 6.100 | 5.600 |
| 12.1.EQ5 | 1 | 0,7 | - | Equipamento desportivo polivalente | - | 1.200 | - | 1.200 | 850 |
| TOTAL | 77 | - | 233 | - | 932 | 34.070 | 5.525 | 28.545 | 29.510 |

Área/fogo/moradia - 200 m²Área/fogo/bloco - 90 m²Área/fogo/torre - 121 m²

Lisboa, Agosto de 1979

O Arquitecto

António Barata Feyo

O Urbanista

Prof. Eng. Manuel L. da Costa Lobo