

VILAMOURA

J.M.

Loteamento da Zona 2 do I.P.P. 3 Terraços do Pinhal

REGULAMENTO

1 - O presente Regulamento aplica-se à área delimitada na Planta de Síntese e Áreas de Cedência, anexa.

2 - Serão observadas todas as directivas, normas e disposições regulamentares de âmbito superior, além do articulado deste Regulamento.

3 - Os lotes, inseridos na área que são objecto deste Regulamento, obedecerão aos parâmetros fixados no Quadro Disciplinar anexo, sem prejuízo do clausulado deste mesmo Regulamento e das áreas de terreno aprovadas.

4 - da Implantação

4.1 - O presente loteamento foi elaborado tendo em atenção uma proposta e malha urbanas pré-definidas, pelo que a distribuição do construído deverá respeitar os alinhamentos e as implantações definidas na Planta de Apresentação, naturalmente enquadráveis nos polígonos de implantação demarcados na Planta de Síntese.

4.2 - Encaram-se, como possíveis, situações pontuais alternativas, desde que devidamente justificadas à luz de projectos de arquitectura específicos, sempre que se considere que a solução apresentada contribua para uma mais valia da globalidade do empreendimento e desde que não se verifique qualquer acréscimo de área ao polígono de implantação definido.

JLJ

4.3 - Estes polígonos de implantação foram demarcados com certa *folga*, permitindo ligeira flexibilidade aos projectos de arquitectura, de modo a não inviabilizar situações específicas, resultantes de soluções pontuais. Naturalmente que prevalecerá sobre esta demarcação dos polígonos, o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas no respeitante à própria implantação da construção.

4.4 - As *plataformas* (e respectivas cotas) instituídas na Planta de Apresentação, são indicativas, devendo a sua altimetria ser rectificada aquando da elaboração dos projectos de arquitectura. Traduzem contudo o conceito de *plataformas*, um desenvolvimento em *socalcos* de toda a urbanização e consequentes recuos da construção.

4.5 - Nas moradias individuais, deverá igualmente ser mantido o alinhamento de construção pelo limite do lote, de modo a garantir a frente de rua pretendida.

4.6 - Caso a solução preveja o recuo da construção, deverá ser instituído muro alto sob a via pública, garantindo o alinhamento do construído, situação a ser analisada caso a caso, de modo a garantir uma leitura de conjunto.

5 - do Estacionamento

5.1 - Nos conjuntos de habitação colectiva e tendo em atenção o atrás referido, o estacionamento será feito pelo arruamento inferior.

5.2 - As caves de estacionamento poderão ultrapassar o perímetro de construção ou situar-se fora dele, sob a *plataforma*/aterro, desde que seja garantido o ajardinamento da sua cobertura.

5.3 - Nas moradias individuais e sempre que o *socalco/muro* de contenção ultrapasse os 2,00 metros, poderão ser construídas garagens nesse limite do lote, beneficiando do acesso de nível, não devendo contudo o pé-direito ultrapassar os 2,20 metros.

5.4 - Ainda nas moradias e se o parqueamento for de superfície e dentro do lote, o portão não deverá exceder os 3,50 metros de largura, devidamente enquadrados por muros altos, definidores de *pátio de entrada*, de acordo com o referido em 4.5.

JLJ
cl62

6 - Diversos

6.1 - Salvaguardando o disposto nas restantes alíneas deste Regulamento, encara-se como viável a junção de dois ou mais lotes de habitação colectiva, desde que sujeitos a projecto global por parte de promotor único, de modo a criar uma imagem global coerente e equilibrada, bem como a rentabilizar áreas de utilização comum - piscinas, estacionamentos, etc..

6.2 - Tendo em atenção as características da proposta urbanística (desenvolvimento em terraços/plataformas) e seus consequentes movimentos de terras, deverá ser salvaguardado o transplante das árvores existentes. Caso estas não venham a ser reutilizadas pelo próprio, a Lusotur, S.A. deverá ser avisada atempadamente do início dos trabalhos, a fim de proceder à sua transplantação.

7 - Os espaços entre os lotes (privado) e as vias/passeios (público) serão sujeitos a tratamento integrado, definido neste loteamento, sendo a sua construção a cargo dos proprietários e Lusotur, S.A., nas proporções lógicas do seu desenvolvimento.

8 - Anexa-se ao presente Regulamento o anteprojecto base de arquitectura, cobrindo as duas situações mais marcantes e repetitivas de toda a malha urbana. São soluções bem definidas, quer em termos de imagem global, quer em termos de definição de elementos de fachada e acabamentos, constituindo uma base concreta e estruturante de uma filosofia de conjunto a manter em todas as propostas, independentemente do lote a que se destinam e das tipologias e distribuição interiores de cada promotor.

9 - O presente Regulamento, no que for omissو, complementa-se com o Quadro Disciplinar anexo.

Vilamoura, Março de 2004

O técnico inscrito n.º 462

Fernando R.P. Galhano
arquitecto

VILAMOURA

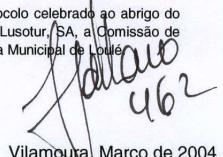
Loteamento da Zona 2 do I.P.P. 3

Terraços do Pinhal

*Alvise***QUADRO DISCIPLINAR**

lotes	áreas (m ²)			volume da construção (m ³)	n.º máx. de pisos	n.º de estac. no interior do lote	finalidade
	lotes	implantação	construção				
1	3.633	920	2.200,00	7.150	2 a 4	20	30
2	2.869	1.020	2.450,00	7.963	2 a 4	24	36
3	2.295	710	1.700,00	5.525	2 a 4	18	24
4	2.869	1.020	2.450,00	7.963	2 a 4	24	36
5	5.560	1.650	3.950,00	12.838	2 a 4	36	48
6	2.295	710	1.700,00	5.525	2 a 4	18	24
7	2.869	1.020	2.450,00	7.963	2 a 4	24	36
8	3.856	920	2.200,00	7.150	2 a 4	20	30
9	2.869	1.020	2.450,00	7.963	2 a 4	24	36
10	2.869	1.020	2.450,00	7.963	2 a 4	24	36
11	2.231	710	1.700,00	5.525	2 a 4	18	27
12	1.772	440	1.050,00	3.413	3	4	8
13 / 14	9.677	3.130	7.500,00	24.375	2 a 4	70	105
15	2.869	1.020	2.450,00	7.963	2 a 4	24	36
16	2.231	710	1.700,00	5.525	2 a 4	18	24
17	2.390	820	1.950,00	6.338	2 a 4	18	24
18	4.524	1.000	2.400,00	7.800	3	28	28
19	4.692	1.250	3.000,00	9.750	3	30	40
20	6.255	1.460	3.500,00	11.375	3	36	48
21	404	160	220,00	715	2	1	2
22	491	160	220,00	715	2	1	2
23	680	180	260,00	845	2	2	2
24	436	160	220,00	715	2	1	2
25	436	160	220,00	715	2	1	2
26	841	190	300,00	975	2	2	2
27	3.076	600	1.400,00	4.550	3	16	16
28	9.224	2.100	5.000,00	16.250	2 a 4	52	68
30	453	150	200,00	650	2	1	2
31	431	150	200,00	650	2	1	2
32	409	150	200,00	650	2	1	2
33	469	160	220,00	715	2	1	2
34	516	160	220,00	715	2	1	2
35	496	160	220,00	715	2	1	2
36	472	160	220,00	715	2	1	2
37	854	200	320,00	1.040	2	2	2
38	463	160	220,00	715	2	1	2
39	614	160	220,00	715	2	1	2
40	945	200	320,00	1.040	2	2	2
41	495	160	220,00	715	2	1	2
42	495	160	220,00	715	2	1	2
43	495	160	220,00	715	2	1	2
44	495	160	220,00	715	2	1	2
45	495	160	220,00	715	2	1	2
46	675	160	220,00	715	2	1	2
47	675	160	220,00	715	2	1	2
48	475	160	220,00	715	2	1	2
49	436	150	200,00	650	2	1	2
50	394	140	180,00	585	2	1	2
51	744	180	260,00	845	2	2	2
G1	878	470	470,00	1.528	1		
G2	1.200	640	640,00	2.080	1		
E1	3.500	670	670,00	2.178	1		
E2	1.800	600	600,00	1.950	1		
E3	1.090	400	400,00	1.300	1		
E4	2.307	-----	800,00	2.600	----		
E5	13.753	-----	-----	-----	-----		
totais	120.737		65.630,00		579	816	

Os lotes de equipamento constituem cedência à Câmara para integração no Domínio Público Municipal, conforme Protocolo celebrado ao abrigo do disposto no n.º 3 do Artigo 41.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91 de 21 de Março, em 20 de Maio de 1999, entre a Lusotur, S.A., a Comissão de Coordenação da Região do Algarve, a Direcção Geral do Turismo, a Direcção Regional do Ambiente - Algarve e a Câmara Municipal de Loulé.



Vilamoura, Março de 2004