

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

LOTEAMENTO DA ZONA 2 DO I.P.P. 3

TERRAÇOS DO PINHAL

Artigo 1º

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

Artigo 2º

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

Artigo 3º

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.

Artigo 4º Implantação

4.1| O presente loteamento foi elaborado tendo em atenção uma proposta e malha urbanas pre-definidas, pelo que a distribuição do construído deverá respeitar os alinhamentos e as implantação 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 a 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.

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 prevalecera sobre esta demarcação dos polígonos, o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas no respeitante a própria implantação da construção.

4.4| As plataformas (e respectivas cotas) instituídas na Planta de Apresentação, são indicativas, devendo a sua altimetria ser rectificadas 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, deveser 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.

Artigo 5º Estacionamento

5.1| Nos conjuntos de habitação colectiva e tendo em atenção o atras 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 pe-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.

Artigo 6º 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 par 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 arvores existentes. Caso estas não venham a ser reutilizadas pelo próprio, a Lusotur, S.A. deveser avisada atempadamente do início dos trabalhos, a fim de proceder a sua transplantação.

Artigo 7º

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.

Artigo 8º

Anexa-se ao presente Regulamento o anteprojecto base de arquitectura, cobrindo as duas situações mais marcantes e repetitivas de toda a malha urbana.

Sao 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.

Artigo 9º

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

Vilamoura, Outubro de 2016

O Arquitecto



LOTEAMENTO DA ZONA 2 DO I.P.P. 3
TERRAÇOS DO PINHAL

lotes	áreas (m²)			volume da construção (m³)	n.º máx. de pisos	n.º máx. de fogos	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	apartamentos	
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		
8/9	6 725	1 940	4 650,00	15 113	2 a 4	44	66		
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	600	1 050,00	3 413	3	4	8		aparts. / com. / est. rest. e bebidas
13/14	9 677	3 130	7 500,00	24 375	2 a 4	70	105		apartamentos
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	moradias unifamiliares	
22	491	160	220,00	715	2	1	2	moradia bifamiliar	
23	680	180	260,00	845	2	2	2	moradias unifamiliares	
24	436	160	220,00	715	2	1	2	moradias unifamiliares	
25	436	160	220,00	715	2	1	2	moradia bifamiliar	
26	841	190	300,00	975	2	2	2	apartamentos	
27	3 076	600	1 400,00	4 550	3	16	16	moradias unifamiliares	
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		moradia bifamiliar
38	463	160	220,00	715	2	1	2	moradias unifamiliares	
39	614	160	220,00	715	2	1	2	moradia bifamiliar	
40	945	200	320,00	1 040	2	2	2	moradias unifamiliares	
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	moradia bifamiliar	
51	744	180	260,00	845	2	2	2		
G1	878	470	470,00	2 679	1	---	---	garagens	
G2	1 200	640	640,00	3 648	1			escola EB1	
E1	3 500	670	670,00	2 178	1			creche / jardim infantil	
E2	1 800	600	600,00	1 950	1			centro da 3.ª idade	
E3	1 090	400	400,00	1 300	1			centro de culto	
E4	2 307	---	800,00	2 600	---			depósitos de água	
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, SA, a Comissão de Coordenação da Região do Algarve, a Direcção Geral de Turismo, a Direcção Regional do Ambiente - Algarve e a Câmara Municipal de Loulé.

Vilamoura, Outubro de 2016, O Arquitecto