

Aprovar nos termos da informação da J.S.S.U.

Nos termos da Lei não é permitido aumentar o número de linhas deste papel ou escrever nas suas margens.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Entrada N.º 1216

Liv.º 12

Em 20 de Junho de 1967

Processo

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

LOULÉ

LUSOTUR - Sociedade Financeira de Turismo, S.A.R.L., vem apresentar para efeitos de aprovação pela Câmara a que V. Exa. dignamente preside, e pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, Plano urbanístico do Sector 2 da Urbanização de Vilamoura e respectivo Regulamento Geral.

Nesta data enviamos cópia deste requerimento e seus anexos à Direcção Geral dos Serviços de Urbanização.

Lisboa, 6 de Junho de 1967

Pede deferimento

LUSOTUR-SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.
OS ADMINISTRADORES

Junta-se
João E. de Almeida

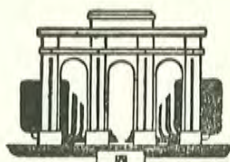
Junta-se: - Plano urbanístico do Sector 2 da urbanização de Vilamoura e respectivo Regulamento Geral.

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

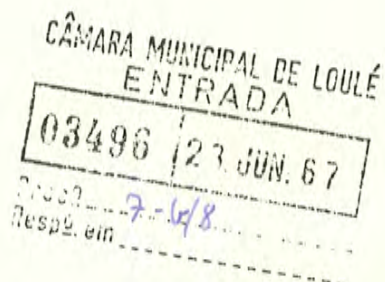
Deliberação das 11h e sua aprovação nos termos da aludida informação. Assim foi deliberada apesar de não estar presente o Sr. Almeida, no entanto, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 34.º da Lei de 21 de Novembro de 1967.

Resolução de 21 de Novembro de 1967

PV/ME



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS SERVIÇOS DE URBANIZAÇÃO



Exm^a. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de

LOULÉ

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência
U-65-A-169

27 JUN 1967
845

Rua Conde Redondo, 8
Lisboa-1

Assunto: **Vilamoura Sector 2 - Estudo Geral
Lusotur, S.A.R.L.**

Exm^a. Senhor:

Rogo a V.Ex^a. se digne remeter o parecer desse
Município sobre o projecto da obra em epígrafe, que a firma re-
querente indica ter entregueno mesmo em 6 do corrente.

Apresento a V.Ex^a. os meus melhores cumprimentos.

*Que se responda ao
pedido em questão
28/6/67*

A Bem da Nação
Direcção dos Serviços de Melhoramentos Urbanos
Pel'O Director dos Serviços

A. Pessanha Viegas

Exm.^o Senhor

Engenheiro Director dos Serviços de Melho-
ramentos Urbanos

L I S B O A

2755 29/6/67

P.^o 7-G/8

Urbanização da Vilamoura

Recuso a recepção dos officios n.^o 844, 845 e 846, de 27 do corrente e informo V.Ex.^o de que esta Câmara Municipal, em sua reunião ordinária realizada no dia 20 do corrente deliberou informar que por discordar do planeamento do sector 2, na parte em que se prevê alteração do antepiano de urbanização de Quarteira, que implica a supressão da variante a ponte da povoação, que visa o acesso à zona industrial, reserva a sua aprovação final para depois de ser emitido o parecer da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização.

Nestes termos muito grato ficarei a V.Ex.^o se se dignar comunicar-me o que se oferecer acerca da referida alteração a fim de que este Município se possa pronunciar, muito embora a licença de loteamento não possa ser concedida sem que sejam acordadas as condições em que a urbanização se processará o que se encontra ainda por resolver quanto ao loteamento anteriormente apresentado para o Sector 4.

Esclareço V.Ex.^o que a acta da reunião a que me reporto só foi aprovada no passado dia 27, razão porque esta comunicação não foi feita antes.

Apresento a V.Ex.^o os meus respeitosos cumprimentos.

A bem da Nação

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

(Assinado)

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ
ENTRADA
03697 10 JUL 67
7-6/8

Presidente da Câmara Municipal de

Rua Conde Redondo, 8
Lisboa - I

Mod. D. G. S. U. n.º 73-B - 10000 ex. - Tip. Santa Isabel-Coimbra, 8-66

Para ser enviado
à reunião baseadora
10/7/67

Exm.^a Senhor

Director dos Serviços de Melhoramentos
Urbanos da Direcção Geral da Urbanização
Rua do Conde Redondo, 8

-L-I S B O A - 1

Of.908

8/7/67

3054 21/7/67

P.^oU-65-A-171

P.^o7-6/8

Urbanização de Vilamoura

Em satisfação do solicitado no ofício de V.Ex.^a acima designado, e seguir transcrevo a deliberação dada pela Câmara em sua reunião ordinária realizada em 11 de Julho de 1967, acerca da urbanização em epígrafe, e devolvo a planta respeitante à mesma.

«A Câmara, em face dos esclarecimentos constantes da aludida informação, deliberou dar parecer favorável aos estudos apresentados, ficando a sua aprovação final dependente das normas e condições a estabelecer e a acordar com a LUSOTUR - Sociedade Financeira de Turismo para a concessão do alvará respectivo e ainda dependente do parecer da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização.»

Com os meus melhores cumprimentos.

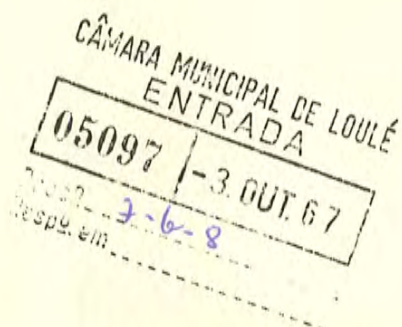
A bem da Nação
O PRESIDENTE DA CÂMARA,

(Eduardo Delgado Pinto)

SM/ME



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS SERVIÇOS DE URBANIZAÇÃO



Exm^o. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

LOULÉ

Sua referência

Sua Comunicação de

Nossa referência
U-65-A-169

29. SET. 1967

Rua Conde Redondo, 8
Lisboa-1

Assunto: **Vilamoura - Sector 2 - Estudo Geral
Lusotur**

1170

Exm^o. Senhor:

Em referência ao ofício de V.Ex^a. n^o. 3054 de 21.7.67,
a seguir tenho a honra de transcrever as informações e o despacho que
o assunto mereceu:

Informação:

1 - Trata-se dos estudos de desenvolvimento urbanístico
para o Sector 2 deste empreendimento, até à fase de loteamento.

Este trabalho altera em pormenor os estudos iniciais
aprovados, pois propõe que o Sector 2 se reparta a um e outro lado
de uma longa zona verde ficando uma parte ligada ao aglomerado de
Quarteira e, portanto, devendo maior obediência às características
que para este forem ditadas. Reconhecendo-se que os objectivos são
a preservação de uma das mais importantes manchas do pinhal da pro-
priedade (que o anterior estudo incompreensivelmente destruía) na-
da nos cumpre objectar-lhe, sendo, pelo contrário, de louvar as
preocupações de qualificar o empreendimento.

2 - Mais diremos que para coerência do planeamento, nos
parece conveniente pôr em destaque dois pontos importantes:

2-1 - O primeiro diz respeito à construção da "via peri-
férica Norte" que, quanto a nós não tem utilidade, uma vez que a
via que liga este Sector à Estrada n^o. 396, resolve os problemas
viários do Sector. É esta via que mais beneficiará Quarteira ao
substituir as más condições em que o acesso hoje se processa atra-
vés do aglomerado e também a variante por Poente contida no ante-
plano aprovado, por imposição ministerial à J.A.E., de terminar
junto à praia e servir directamente a zona de pesca.

A construção da referida "via periférica", por outro la-
do, não nos parece dever ser considerada, pelo menos por agora,
porque se relaciona com outro assunto ainda pendente de decisão su-
perior - a maneira como a zona rural de protecção deste empreendi-
mento irá ser constituída e porque, a verificar-se a necessidade
dessa via servir também terrenos exteriores à Lusotur esse traçado

*Para reunião
Câmara Municipal
3/10/67
M*

deveria pelo menos ser lançado no limite da propriedade (caso que na proposta apresentada não se verifica).

Em resumo, sobre esta "via periférica" entende-se que ela não tem urgência em ser considerada, que iria com o seu traçado retalhar uma mancha florestal (em vez de lhe dar unidade), que pode suscitar o apetite da futura urbanização das suas margens e que pode comprometer a decisão que vier a ser dada ao problema da zona rural de protecção.

2-2 - O segundo aspecto importante é o de se vincular como zona verde a "zona de tampão" dentro dos limites da propriedade (excepções feitas ao hotel proposto - único edifício aí considerado e à propriedade agrícola denominada Quinta do Romão no seu extremo Sul).

Como já se disse a maior parte desta zona verde coincide com uma das mais importantes manchas de pinhal da propriedade e constituiria uma separação (entre o primitivo aglomerado de Quarteira e o que com este plano se quer criar), não só natural, como em óptimas condições paisagísticas. Assim julgamos de aceitar esta "zona tampão", embora com a reserva de os seus limites vi-rem a ser oportunamente fixados após estudo adequado.

No restante a proposta nada de relevo tem a observar.

22.VI.67

a) Manuel Laginha

Informação:

O presente plano Parcial - Sector 2 de Vilamoura - está organizado em condições semelhantes ao do Sector 4 recentemente aprovado por S.Ex.^a. o Ministro, e compõe-se, essencialmente, duma memória descritiva, dados estatísticos, regulamentação e peças desenhadas.

Foi elaborado pela mesma equipa de técnicos que estudam o Plano do Sector 4 o que assegurem o mesmo bom nível técnico já anteriormente apreciado.

Este Plano Parcial enquadra-se no Plano Geral aprovado, contendo, no entanto, alguns ajustamentos - tanto no traçado das vias como no zonamento - suficientemente justificados na memória e na informação anterior do Snr. Arq.^o. Laginha.

No essencial, o Plano Geral é respeitado: população do Sector, seu carácter, densidades, etc.

As alterações incidem, essencialmente, no traçado da via principal de acesso à praia, como variante à actual travessia de Quarteira, e na preservação duma mancha de pinhal que no Plano Geral se previa ser utilizado para a construção de moradias.

Nestas condições julga-se de aprovar o presente Plano Parcial no qual se enquadram Plano de Loteamento que nesta data também se submetem à superior consideração.

a) A. Celestino da Costa

20.IX.67

Informação:

A S.Ex.^a. o Ministro

As alterações propostas no novo estudo geral do Sector 2 são aceitáveis, com os referidos pontos na informação do Snr. Arq.^o. Laginha e mais os seguintes:

- a) - a zona de protecção da área do empreendimento deverá recair nos terrenos actuais da Empresa

- 3 -

ou nos envelopes que ela venha a comprar ou negociar.

b) - o mesmo quanto à designada "zona-tampão".

c) - a via principal de acesso à praia não poderá ter perfil transversal inferior ao que a J.A.E. venha a fixar.

a) A. Macedo dos Santos
21-9-67

DESPACHO:

Concedo
22.IX.67
a) Rui Sanches

Apresento a V.Exª. os meus melhores cumprimentos.

A Bem da Nação

Direcção dos Serviços de Melhoramentos Urbanos
Pel'O Director dos Serviços



A. Celestino da Costa

✓

SECTOR 2

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA —

VER REVISAR

ANEXA A ESTE

PROCESSO

SECTOR 2

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1- Enquadramento do Estudo

Tal como está previsto no Antepiano de Urbanização, procede-se agora ao estudo de desenvolvimento urbanístico do Sector 2, com os reajustamentos considerados convenientes e resultantes de uma análise cuidada dos elementos de inquérito, atentos os condicionamentos a que mais adiante se fará referência. Daqui resultou uma solução que se enquadra no conjunto urbano de Vilamoura e que, respeitando as densidades e equipamentos previstos, nos parece harmoniosa e integrada no meio ambiente, sem diminuir, antes aumentando, o valor natural do pinhal da Quarteira.

2- Equipa de Estudo

A equipa encarregada do estudo deste sector teve a mesma constituição da que já havia sido formada para o Sector 4: três engenheiros civis, três arquitectos, dois paisagistas e um consultor jurídico, além de desenhadores e modelista.

3- Estudos Preliminares

Como peças de inquérito, apresentam-se os cartogramas seguintes:

- a)- Peça nº.1 -Planta com curvas de nível que nos dá a ideia do relevo do terreno e movimento das encostas. Pode verificar-se uma certa diferenciação no relevo mostrando-nos a zona de pinhal numa colina suave e uma zona litoral relativamente plana.
- b)- Peça nº.2 -Visando, em especial, mostrar a vegetação no estado actual revela-nos a existência no pinhal de Quarteira, de um sector a nascente composto por pinhal denso e bem conservado, separado por grandes aberturas dum sector poente menos denso mas, todo ele cheio de interesse natural e paisagístico. E porque estamos em presença de um património de altíssimo valor cuja conservação muito contribuirá para o equilíbrio do tecido urbano, foi nos

sa preocupação dominante marcar as zonas urbanas de modo a conseguir-se um tal objectivo.

Julgamos oportuno aqui referir a necessidade de se adoptarem, desde já, medidas adequadas à conservação e equilíbrio ecológico das espécies existentes.

- c)- Peça nº.3 -Dá-nos a indicação das linhas de água, de feto e a posição das portelas.
- d)- Peça desenhada nº.4 -Indicação dos declives, mostrando-nos a possibilidade do aproveitamento das encostas quanto ás indicações que, de uma maneira geral, se mostram favoráveis à sua ocupação urbana. Mostra ainda que nas zonas mais declivosas voltadas ao Sul e Poente, por não o serem demasiadamente, se proporcionam situações favoráveis para a ocupação de tecidos urbanos tendo em vista o aproveitamento de aspectos panorâmicos com interesse.
- e)- Peça desenhada nº.5 -É particularmente importante esta peça de inquérito, pois a orientação das encostas, conjugada com outros elementos físicos define-nos a posição a tomar quanto às zonas a urbanizar, e a tratar sob o aspecto vegetal.Com excepção de uma ou outra pequena área de encosta voltada a Norte, o Sector-2 aparece muito liberto de um tal condicionamento.
- f)- Peça desenhada nº.6 -A partir do cartograma representativo dos declives (peça nº.4) e da peça anterior (exposição de encostas) e tendo em linha de conta os dados gerais de radiação solar, elaborou-se o presente cartograma representando um estudo de índices que permitem localizar as áreas onde a radiação atinge grandes valores (100 ou mais do que 100) e aqueles onde o seu valor é relativamente mais baixo (< 90). Este estudo ajuda a situar os tipos de tecido urbano a prever nas diferentes zonas e permite, em conjunto com os tipos de solo, escolher as espécies vegetais para o tratamento paisagístico do Sector.
- g)- Peça desenhada nº.7 -Trata-se de uma peça de síntese, que constitui o apoio para a planta de zonas e que serviu igualmente como elemento base para elaboração do

esboceto deste Sector. Neste cartograma indicam-se os principais acidentes e pontos notáveis do terreno.

- h)- Peça desenhada nº.8 -Nesta peça mostram-se os diferentes tipos de solos. Os "regossolos sobre arenitos" apresentam boas condições para o estabelecimento de construções, sem valor sob o ponto de vista agrícola. Os restantes são "aluviossolos", todos de bom valor agrícola, desde que os "parcialmente hidromorfizados" sejam devidamente drenados. De notar que os aluviossolos não calcários se situam em manchas situadas a cotas mais elevadas e correspondendo a maior espessura de terra viva, portanto em piores condições para a exploração agrícola.

4- Condicionamentos Principais:

- Existência de grande zona de pinhal entre o Sector 3 e a Quarteira.

Necessidade da criação de uma zona tampão entre Vilamoura e Quarteira sem total quebra de íntima relação ainda que haja forte diferenciação da ocupação do solo.

- Partido paisagístico com forte valorização do meio ambiente.
- Ocupação do solo respeitando o programa do Antepiano com sujeição às densidades mais convenientes.
- Esquema rodoviário e faseamento da sua execução com garantia de uma integração total do conjunto urbano.

5- Descrição e Justificação do Estudo

Não pode deixar de merecer especial relevo no planeamento do Sector-2 a circunstância de ser este Sector limite Sul da propriedade de Vilamoura, confinante com a povoação da Quarteira.

Devemos notar paralelamente que Quarteira apresenta tendências de expansão no sentido do Sector-2, como em parte já era atendido no próprio plano de urbanização de Quarteira.

Se acrescentarmos a existência de pequeno equipamento constituído pelas escolas primárias e cemitério de Quarteira, a imposição de uma zona tampão e a existência de um pinhal (pinhal de Quarteira) que constitui elemento natural de enriquecimento paisagístico e urbanístico e que, por doutrina expressa no Plano Regional do Algarve, não deverá ser diminuído no seu valor, resulta, por sobreposição dos elementos de inquérito e análise anteriormente referidos,

um esquema de solução que apresentamos nos estudos E2 e E4. No final veremos que, relativamente ao "Anteplano", em nada foi afectado o sentido económico do empreendimento em razão de um aproveitamento mais racional do solo.

De acordo com as "Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura" criou-se uma "Zona Tampão" que constitui a zona fronteira entre Quarteira e Vilamoura, e que procura uma diferenciação física actuando como solução de continuidade no tecido urbano dos dois núcleos. Em relação ao Anteplano propõe-se um desvio para Norte da referida zona justificado pelos pontos que se seguem e dentro do próprio espírito e letra das normas atrás referidas:

- Permitir ao aglomerado de Quarteira uma expansão no sentido em causa consoante as tendências verificadas e permitindo a melhor integração do equipamento já existente (cemitério e escola). Cria-se uma zona Q, expansão de Quarteira, sem prejuízo da dimensão da cidade de Vilamoura.
- Proporcionar a extensão urbana em encosta de declive e orientação favoráveis e directo usufruto da orla de pinhal existente.
- Fazer coincidir a zona tampão na sua parte nascente com o pinhal existente numa zona em que se apresenta em boas condições para o efeito.
- Situar a envolvente rodoviária de Quarteira, servindo a praia e a zona de pesca, de forma a libertar os atravessamentos do aglomerado.
- Aproveitar as infra-estruturas e equipamentos já existentes em Quarteira para fácil arranque dos trabalhos de execução em zona também interessante sob o ponto de vista panorâmico.

Mantiveram-se sensivelmente as dimensões do lato urbano previsto no Anteplano, garantindo a força da sua expressão através de uma parte ocupada pelo pinhal existente e da manutenção da zona rural na parte restante. Aqui se situam as captações e zona envolvente de protecção assim como a área agrícola de baixa cota, onde se concentram as linhas de drenagem da maior parte do Sector, aliás de acordo com o Anteplano aprovado.

Dentro de um critério de excepção, tendente a aproveitar pontos de especial interesse, como já transparecia no Anteplano e nas "Normas

de Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura", admite-se que dentro da zona tampão seja considerada uma construção isolada de equipamento turístico, além de equipamento para serviços públicos.

5.1- Aproveitamento de uma encosta de boa exposição que constituirá uma das expansões de Quarteira, e onde ficarão as escolas e o cemitério. Repare-se que este Sector-(2.Q) embora não comprometendo o pinhal de Quarteira no seu conjunto mais representativo permite tirar partido dos pinheiros existentes na sua orla de forma a valorizar o tecido urbano deste sector. Trata-se de uma encosta com interesse sob o ponto de vista panorâmico.

5.2- Na sequência da orientação definida no Plano Regional do Algarve, só nos pareceu tecnicamente aceitável a ocupação das zonas de pinhal, para execução do tecido urbano, desde que uma tal ocupação fôsse condicionada ao seu estado de conservação e procurando valorizar com a presença dos pinheiros as áreas de construção. Isto é, a construção será, quanto possível, nas áreas localizadas nas zonas mais abertas do pinhal, portanto mais decadentes sob o aspecto ecológico. É o que se pode verificar na zona de moradias com lotes grandes e baixa densidade (Zona 1). Nas zonas de construção em torre valorizar-se-á o próprio ambiente.

5.3- Ainda dentro da zona de pinhal e correspondendo a uma situação privilegiada — quer quanto à orientação e inclinação da encosta quer sob o ponto de vista panorâmico — foi localizado um Hotel na área onde se dá o estrangulamento da zona tampão a que já fizemos referência. Esta localização do Hotel em plena zona tampão pode considerar-se discutível mesmo como ocupação pontual, dadas as distâncias à zona urbana mais próxima, que pode não ser suficientemente grande para se opôr à tendência a uma ligação contínua.

Esta proposta poderá ser objecto de discussão, até porque, não corresponde à localização proposta inicialmente no Antepiano, mas, não restam dúvidas que, em minuciosa visita ao local, verificamos condições excepcionais sob o ponto de vista panorâmico e topográfico que julgamos poderem justificar a localização proposta.

5.4- Procurando conservar o máximo possível do pinhal como zona verde pública, as zonas de maior densidade habitacional e de ocupação do

solo foram localizadas na zona 5 (com o Centro Comercial do Sector-2) e ainda na zona 7, onde funcionará um conjunto Hoteleiro e um Motel. Em todo este conjunto se procurou o maior partido de composição, tendo em conta a sua presença não muito afastada da praia.

5.5-

Quanto à parte rodoviária do Sector-2 pouco haverá que dizer em justificação do esquema principal de circulação apresentado, já que o mesmo resulta de três factores principais:

- Prolongamento da via Central, com perfil transversal adequado à importância que estas artérias terão para o Sector-2 ou mesmo para Vilamoura.

- Necessidade de que, numa fase de arranque do empreendimento, se faça desde já a ligação a Quarteira, com prioridade sobre qualquer outra ligação.

- A não justificação, de momento, da construção da Via Periférica Norte, que faria a rotura de equilíbrio do tecido urbano com o pinhal de Quarteira, sem relação com a coordenação regional dos crescimentos urbanos a admitir a nascente.

Para já, a sua execução levaria a uma problemática solução, embora esteja prevista no Antepiano.

Quanto aos arruamentos secundários foram os mesmos subordinados à ocupação do solo definido na planta de zonas com a sujeição à topografia e pontos de interesse paisagístico. Os caminhos de peões surgam em meio verde, sempre que possível, junto aos vales e aproximando-se num e noutro ponto da circulação rodoviária, como convém como elemento de referência.

* Não deixamos ainda de chamar a atenção para os locais de estacionamento - 1 por fogo e 1 por cada 2 quartos de hotel - com que se dotaram as zonas de maior densidade urbana, nomeadamente nas zonas Comerciais e no conjunto Hoteleiro da Beira Mar.

6.-

Escalonamento das Realizações

Como já tivemos oportunidade de referir, considerou-se uma expansão de Quarteira, que designamos por "Zona 2-Q", a qual, dada a sua localização, acesso de fácil construção, e equipamento existente, pode considerar-se conveniente para esse efeito. A construção da Via-21 - um dos prolongamentos da Via Central - que nos faz a ligação a Quarteira, poderá também ser encarada desde já, o que constitui o início do faseamento, que

progressivamente, nos levará à malha viária de todo o Sector. A construção das moradias em zona de pinhal pode igualmente ser prevista sem apoio ainda da infra-estrutura representada pela rede de esgotos. O mesmo não se dirá quanto às restantes zonas de grande densidade habitacional, com menção especial para o conjunto Hoteleiro da Beira-Mar e o agrupamento do Centro Comercial.

Neste caso tudo dependerá da coordenação dos trabalhos do saneamento de Quarteira, Vilamoura e outros núcleos que a Direcção Geral dos Serviços de Urbanização tem a seu cargo.

7.- Estatísticas do Sector-2

As estatísticas que se seguem e com as quais se ilustra o estudo feito correspondem ao Sector-2 e à zona de expansão de Quarteira -2Q- que se nos afigurou de interesse estudar em simultaneidade. Entre as duas unidades fica a zona tampão, com cerca de 40 ha. em terrenos da Lusotur, os quais ainda incluem o lote destinado a instalações hoteleiras (H) com aproximadamente 5 ha., uma área reservada a equipamento de serviços públicos, com distribuição de energia e outros (2,4 ha.) e ainda a área de captação e sua protecção (4,9 ha.).

Lisboa, Maio de 1967

Prof. Eng. M. L. da Costa Lobo

M. L. da Costa Lobo

2

ESTATÍSTICA DO SECTOR 2

ESTATÍSTICA DO SECTOR - 2

POPULAÇÃO

Zona ou Sub-zona	Áreas (Ha)	Densidade máxima (Hab/Ha)	Habitantes (*)	OBS.
1	7,4	-	70	- Moradias isoladas
2	4,4	70	308	
3A; 3C; 3D	5,2	100	520	
3B; 3E	8,8	70	616	
4A; 4B; 4E	10,7	50	535	
4C	2,4	40	96	
4D	3,0	180	540	
5	11,1	200	2.220	
6	5,7	70	406	
7	14,8	150	2.220	
Zona Tampão	5,0	-	Soma: 7.531 400	- Hotel c/200 Q.
Q.1	13,5	100	1.350	
Q.2	6,0	100	600	
TOTAL =	98,0		9.881	
(*)- Incluída a população de hotéis no perímetro urbano.				

ESTATÍSTICA DO SECTOR-2HOTEIS PREVISTOS

Zona 2	-	1 Hotel c/80-Q.
" 7	-	1 " c/250-Q.
" 7	-	1 Motel c/95-Q.
Zona Tampão	-	1 Hotel c/200-Q.
		<u>TOTAL = 625-Q.</u>

ESTATÍSTICA DO SECTOR-2ÁREAS1 - No perímetro urbano de Vilamoura

- 1.1- Zonas -1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; - 73,5 Ha.
 1.2- Zonas verdes públicas - 5,5 "
 1.3- " " de protecção das
 vias principais - 5,0 "

2 - No perímetro urbano de Quarteira

- 2.1- Área do Cemitério, engloban-
 do a sua expansão - 0,6 Ha.
 2.3 -Zona Q
 a)- agrupamento Q.1 - 13,5 "
 b)- " Q.2 - 6,0 "

3 - Fora do Perímetro Urbano

- 3.1- Zona tampão
 a)- Área do Hotel (H) - 5,0 Ha.
 b)- Instalações para distri-
 buição de energia - 2,4 "
 c)- Zona das captações - 4,9 "
 d)- Área restante - 28,9 "
 3.2- Zona rural (limite nascente) - 9,5 "
 3.3- Protecção do traçado viário
 da periférica Norte - 5,2 "
 TOTAL = 160,00 Ha.

N

REGULAMENTO DO SECTOR-2 E ZONA-Q

2

REGULAMENTO DO SECTOR-2 E ZONA-Q

A)- PREÂMBULO

1. - INTEGRAÇÃO NAS NORMAS REGULADORAS DO DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO DE VILAMOURA.

1.1. - A construção neste sector obedecerá, para todo o articulado aqui definido, aos princípios estabelecidos pelas "Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura".

1.2. - Quaisquer dúvidas na interpretação deste Regulamento, bem como quaisquer alterações ao mesmo, serão resolvidas e decididas em definitivo, ouvindo previamente o urbanista consultor do desenvolvimento urbanístico de Vilamoura, pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanização do Ministério de Obras Públicas, que ouvirá também a Câmara Municipal interessada no esclarecimento das referidas dúvidas e na aprovação de quaisquer alterações, e ter-se-á sempre em atenção a necessidade imperiosa da perfeita integração do presente Regulamento nas Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura.

2. - ZONAS E SUB-ZONAS

2.1. - As zonas definidas neste sector têm a sua justificação em estudos anteriormente feitos e agora revistos sob o aspecto funcional e de integração e aproveitamento de valores naturais.

2.2. - O critério da divisão das zonas em sub-zonas tomou em consideração a provável posição a assumir pelas diferentes entidades interessadas em promover os respectivos desenvolvimentos urbanos. As sub-zonas constituem as fracções autónomas mínimas para efeito de projecto arquitectónico de conjunto, excepção feita às zonas ou sub-zonas de moradias isoladas.

2.3.-- Na condição de serem respeitados os valores relativos aos índices de utilização do solo e demais índices globais constantes das prescrições deste regulamento pode autorizar-se a alteração de qualquer sub-zona desde que a nova solução se integre no conjunto da mesma zona.

2.4 - O início das construções em todas as zonas ou sub-zonas será precedido da indicação da forma e do tempo porque se processará a execução dos arranjos exteriores, mobiliário urbano e sua valorização .

§ Único:- Para efeito de facilidade de aplicação do presente regulamento consideramos as seguintes zonas e sub-zonas devidamente referenciadas:

Zona 1

Zona 2

- sub-zona 2A
- " " 2B
- " " 2C

Zona 3

- Torres: sub-zonas 3A, 3C, 3D
- sub-zona:- 3B
- " " 3E

Zona 4

- sub-zona 4A
- " " 4B
- " " 4C
- " " 4D
- " " 4E

Zona 5

Zona 6

-sub-zona 6A

- " " 6B

Zona 7

-sub-zona 7A

- " " 7Aa

- " " 7B

- " " 7C

- " " 7D e 7E

- " " 7F

- " " 7G

- " " 7H

Zona Q

-Agrupamento de sub-zona Q-1

- " " " " " Q-2

Zonas Verdes e Espaços Livres

Zona Tampão

B - DISCIPLINA DAS ZONAS

ZONA 1

Art. 1º. - Os lotes terão áreas mínimas de 1.500 m2.

Art. 2º. - As construções terão, no máximo, 2 pisos, não podendo o 2º. piso ultrapassar uma ocupação superior a 50% do primeiro.

Art. 3º. - O solo construído, incluindo garagens e anexos não poderá ultrapassar 10% da área do lote.

Art. 4º. - As vedações dos lotes são feitas com um simples rigol ou sesmo e marcos de pedra nos ângulos e sebes vivas.

Art. 5º. - A distância mínima da construção aos limites do lote será de 5,00m, sendo a implantação do edifício condicionada à preservação do pinhal existente.

§ único - São interditos os cortes de pinheiros, à exceção dos estritamente necessários à implantação das construções.

Art. 6º. - Tanto na sub-zona 1A como na sub-zona 1B, o loteamento será executado de forma a reservar um mínimo de 30% das áreas das sub-zonas para efeitos da rede viária e protecção paisagística.

ZONA 2

Art. 7º. - Nesta zona são consideradas três sub-zonas diferenciadas: 2A, 2B e 2C.

X Art. 8º. - Na sub-zona 2A serão autorizadas habitações agrupadas de organização tipo pátio com lotes mínimos de 200 m².

§ Único - A percentagem da sub-zona a cativar para a rede viária e protecção paisagística não será inferior a 50%.

X Art. 9º. - Quanto à sub-zona 2B serão autorizadas habitações agrupadas em organização tipo pátio banda contínua com lotes mínimos de 250 m².

§ Único - A percentagem da sub-zona a cativar para a rede viária e protecção paisagística não será inferior a 20%.

Art. 10º. - Na sub-zona 2C será autorizada a construção de instalações hoteleiras e seus anexos não devendo o solo ocupado pelas construções exceder 10% da área da sub-zona.

§ Único - Os afastamentos aos limites da sub-zona não serão inferiores a 10,00 m. ??

Art. 11º. - O número máximo de pisos na zona será de 2, podendo admitir-se excepcionalmente e em forma pontual, mais dois pisos na sub-zona 2C (Hotel).

§ Único - A densidade média admitida para toda a zona 2 será de 70 hab/ha., considerando cada quarto de Hotel equivalente a 2 pessoas.

Art. 12º. - As implantações das construções na zona 2 serão condicionadas à preservação do pinhal existente, sendo interditos os cortes de pinheiros à excepção dos estritamente necessários às respectivas construções.

ZONA 3

Art. 13º. - Nesta zona são considerados os seguintes tipos de ocupação:

a)- Ocupação em torre:-

-sub-zonas 3A, 3C e 3D

b)- Ocupação em blocos de banda contínua:- 3B e 3E

Art.14º. - Nas sub-zonas 3A, 3C e 3D a densidade média não ultrapassará 100 hab/ha. O número de pisos não deverá exceder 8 nas sub-zonas 3C e 3D e 6 pisos na sub-zona 3A.

§ Único - O afastamento das construções aos limites das sub-zonas não deverá ser inferior a 10,00 m. ??

Art.15º. - Nas sub-zonas 3B e 3E a densidade média não ultrapassará 70 hab/ha. O número de pisos será no máximo de 2 na sub-zona 3E e de 5 na sub-zona 3B.

§ 1º. - Na sub-zona 3B será autorizada a construção de um pequeno núcleo comercial de interesse diário.

§ 2º. - O afastamento das construções aos limites das sub-zonas não deverá ser inferior a 10,00 m.

Art.16º. - As implantações das construções na zona 3 serão condicionadas à preservação do pinhal existente, sendo interditas os cortes de pinheiros à exceção dos estritamente necessários às respectivas construções.

ZONA 4

Art.17º. - Nesta zona são considerados os seguintes tipos de sub-zonas:

a)- Blocos em banda contínua:

-sub-zonas 4A, 4B e 4E

b)- Habitações agrupadas tipo pátio ou banda contínua:

-sub-zona 4C

c)- Blocos:

-sub-zona 4D

Art.18º. - A densidade média nesta zona será regulada do seguinte modo:

-sub-zonas 4A, 4B e 4E -50 hab/ha.

-sub-zona 4C - 40 hab/ha.

-sub-zona 4D -180 hab/ha.

Art.19º. - O número máximo de pisos das construções desta zona será regulado do modo seguinte:

-sub-zonas 4A, 4B e 4E - 3 pisos

-sub-zona 4C - 1 piso

- " " 4D - 5 "

Art.20º. - O afastamento das construções aos limites das sub-zonas não deverá ser inferior a 10,00m.

Art.21º. - Na sub-zona 4B será autorizada a instalação de um posto de gasolina junto à via de ligação entre Quarteira e Vilamoura.

Art.22º. - As implantações das construções na zona 4 serão condicionadas à preservação do pinhal existente, sendo interditas os cortes de pinheiros à excepção dos estritamente necessários às respectivas construções.

ZONA 5

Art.23º. - A densidade média máxima admitida para esta zona será de 200 hab/ha.

Art.24º. - O número máximo de pisos das construções será de 7, para as construções pontuais e de 4 para as construções em banda contínua.

Art.25º. - O afastamento das construções aos limites das sub-zonas não deverá ser inferior a 10,00m.

Art.26º. - Nesta zona será previsto o Centro Comercial principal do Sector 2, pelo que além do estacionamento necessário ao nº. de fogos previstos na zona -1 por fogo ou 1 por cada dois quartos de instalação hoteleira- será reservado mais um espaço correspondente a um mínimo de 50 lugares de estacionamento. *ver pº 16*

§ Único- Deverão prever-se instalações para serviços de interesse colectivo, nomeadamente em local de culto.

Art.27º. - O arranjo paisagístico da zona 5 integrará a mancha verde de pomar existente.

ZONA 6

Art.28º. - Nesta zona são considerados os seguintes tipos de sub-zonas:

a)- Blocos em banda contínua com o máximo de 3 pisos; sub-zona 6A.

b)- Habitações agrupadas de organização tipo pátio com lotes mínimos de 200 m2.

lote pequeno

Art.299. - A densidade média para qualquer das sub-zonas não deverá ultrapassar 70 hab/ha.

ZONA 7

Art.309. - A densidade global para a zona 7, não excederá 150 hab/ha., considerando para o caso das instalações hoteleiras 2 pessoas por cada quarto.

Art.319. - O número máximo de pisos em cada sub-zona será regulado do seguinte modo:

- Sub-zona 7A - 2 pisos
- " " 7Ao - 2 "
- " " 7B - 11 "
- " " 7C - 9 "
- " " 7D e 7E - 3 pisos
- " " 7F - 4 pisos
- " " 7G - 1 "
- " " 7H - 5 "

Art.329. - A utilização da zona 7 é mista-hoteleira, habitacional e comercial- devendo prever-se nomeadamente:

- na sub-zona-7A -um Motel
- " " " -7Ao-um Restaurante
- " " " -7C -um Equipamento do tipo Comercial e de recreio.
- " " " -7G- um Restaurante e Equipamento Balnear
- " " " -7H- um Conjunto Hoteleiro com Equipamento Recreativo.

ZONA Q

Art.339. - Esta zona considerada como uma expansão de Quarteira, será subdividida em dois agrupamentos de sub-zonas: Q.1 e Q.2.

Art.349. - A densidade habitacional máxima para qualquer dos agrupamentos das sub-zonas será de 100 hab/ha. excluídas as áreas do cemitério no agrupamento Q.1 e das escolas no agrupamento Q.2.

Art.359. - O número máximo de pisos será de 5 em qualquer dos agrupamentos Q.1 e Q.2.

Art.369. - Em toda a zona Q as implantações das construções serão condi-

áreas de afastamento das
Hotéis muito pequenas

cionadas à preservação do pinhal existente, sendo interditos os cortes de pinheiros à excepção dos estritamente necessários às respectivas construções.

ZONAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES

Art.37º. - Nas áreas assim assinaladas serão interditas quaisquer construções além das consideradas compatíveis com o objectivo de espaço comum de repouso e recreio e protecção paisagística inerentes a estas zonas.

ZONA TAMPÃO

Art.38º. - De acordo com o disposto nos § 4.7 e § 4.8 das "Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura" prevê-se que na zona tampão definida na planta de zonas possam destacar-se as seguintes áreas com ocupação do solo por construções:

- a)- Um conjunto Hoteleiro na área H com o índice máximo de ocupação 0,10 (incluindo todos os anexos), e o número máximo de 3 pisos.
- b)- Equipamento e instalações relativas à distribuição de energia e outros serviços públicos, com o máximo de um piso - área E.N.
- c)- Captações de água.
- d)- Instalações agrícolas existentes.

Art.39º. - Em toda a área do pinhal de Quarteira incluída na zona tampão, é interdita a construção, com excepção do disposto no artigo anterior, não sendo permitido o corte de árvores além dos estritamente necessários para a implantação das construções mencionadas no já referido artigo anterior.

Art.40º. - O Conjunto Hoteleiro referido no artigo 38º. será projectado de forma a garantir os afastamentos da construção aos limites da respectiva área fixada na planta de zonas não inferiores a:

- limite norte - 75,00 m.
- outros limites - 20,00 m. ??

Art.41º. - Dada a posição do conjunto hoteleiro previsto na zona tampão deverá o seu projecto ter em especial atenção a sua relação volumétrica e de ambiente com o aglomerado existente de Quarteira.