



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Aditamento com obras de urbanização ao alvará de licença de operação de loteamento n.º 1/2010

Nos termos do artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitido o **Aditamento ao alvará de licença de operação de loteamento n.º 1/2010**, em nome de **CANAIS DO GOLFE - CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, LDA**, portador do **cartão de identificação de pessoa coletiva N.º 507528158**, relativo ao licenciamento da alteração à operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 1/2010, emitido em 18/06/2010 e aditamento emitido em 29/01/2018, referente ao **loteamento da Zona 3 do I.P.P. 6**, que incide sobre os seguintes prédios, sitos em **VILAMOURA**, da freguesia de **QUARTEIRA**:

Lote 33 - descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **11023** e inscrito na matriz predial **Urbana** sob o artigo **15774** da respetiva freguesia;

Lote 34- descrito na Conservatória do Registo Predial de **LOULÉ** sob o n.º **11024** e inscrito na matriz predial **Urbana** sob o artigo **15775** da respetiva freguesia.

A alteração à operação de loteamento foi aprovada por **despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 10/05/2022**.

A alteração à operação de loteamento exige a execução de obras de urbanização, licenciadas por **despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 22/10/2023**.

Conforme atestado pelos autores do projeto, em termo de responsabilidade, a alteração à operação de loteamento respeita o disposto no **Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase** e apresenta, de acordo com a “Planta de síntese do loteamento” que constitui o **anexo I**, as seguintes características:

Não existe alteração na área do prédio a lotear;

A alteração incide sobre os Lotes 33 e 34.

Características dos lotes:

Lote n.º 33.1

Área do lote: 1270 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 186,00 m²;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Área total de construção: 280,00 m²;

Volume de construção: 910,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.2

Área do lote: 1082 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 180,00 m²;

Área total de construção: 270,00 m²;

Volume de construção: 876,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.3

Área do lote: 950 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 172,00 m²;

Área total de construção: 258,00 m²;

Volume de construção: 839,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.4

Área do lote: 893 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 172,00 m²;

Área total de construção: 258,00 m²;

Volume de construção: 839,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.5

Área do lote: 820 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 168,00 m²;

Área total de construção: 250,00 m²;

Volume de construção: 813,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.6

Área do lote: 785 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 163,00 m²;

Área total de construção: 245,00 m²;

Volume de construção: 796,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.7

Área do lote: 760 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 163,00 m²;

Área total de construção: 245,00 m²;

Volume de construção: 796,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Lote n.º 33.8

Área do lote: 1186 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 180,00 m²;

Área total de construção: 270,00 m²;

Volume de construção: 876,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.9

Área do lote: 1024 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 172,00 m²;

Área total de construção: 258,00 m²;

Volume de construção: 839,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.10

Área do lote: 1052 m²;

Finalidade: moradia unifamiliar;

Área de implantação: 173,00 m²;

Área total de construção: 260,00 m²;

Volume de construção: 845,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.11

Área do lote: 937 m²;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Finalidade: moradia unifamiliar;
Área de implantação: 172,00 m²;
Área total de construção: 258,00 m²;
Volume de construção: 839,00 m³;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;
Número de fogos: 1;
Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.12

Área do lote: 889 m²;
Finalidade: moradia unifamiliar;
Área de implantação: 168,00 m²;
Área total de construção: 250,00 m²;
Volume de construção: 813,00 m³;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;
Número de fogos: 1;
Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.13

Área do lote: 860 m²;
Finalidade: moradia unifamiliar;
Área de implantação: 168,00 m²;
Área total de construção: 250,00 m²;
Volume de construção: 813,00 m³;
Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;
Número de fogos: 1;
Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 33.14

Área do lote: 760 m²;
Finalidade: moradia unifamiliar;
Área de implantação: 163,00 m²;
Área total de construção: 245,00 m²;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Volume de construção: 796,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 2, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 1;

Número de lugares de estacionamento no lote: 2.

Lote n.º 34

Área do lote: 15246 m²;

Finalidade: moradias em banda/apartamentos;

Área de implantação: 3000,00 m²;

Área total de construção: 4780,00 m²;

Volume de construção: 15535,00 m³;

Número de pisos acima da cota de soleira: 3, estão previstas caves para estacionamento e arrumos;

Número de fogos: 35;

Número de lugares de estacionamento no lote: 70, o número de estacionamentos pode ser inferior, variando em função da tipologia adotada, cumprindo a regulamentação aplicável.

A alteração à operação de loteamento compreende:

Divisão do lote 33 (destinado a moradias em banda/apartamentos com 28 fogos), em 14 lotes designados por lote 33.1 a lote 33.14 destinados a moradias unifamiliares, com a consequente redução do número de fogos para 14;

Redução do número de pisos, passando de 3 pisos (previsto para o lote 33), para 2 pisos (previstos para os lotes 33.1 a 33.14);

Reposicionamento do espaço verde de utilização privada do lote 33, passando a implantar-se no interior do lote 34. Passando o espaço verde de utilização privada do lote 34, a ter uma nova configuração e área, por abranger também a área do espaço verde de utilização privada que proveio do interior do lote 33;

Criação de uma zona de implantação de piscina, zona técnica e casa de máquinas no lote 34.

As obras de urbanização compreendem:

A execução de infraestruturas viárias;

A execução da rede de abastecimento de água;

A execução da rede de drenagem de águas residuais domésticas;

A execução da rede de drenagem de águas pluviais;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

A execução das infraestruturas elétricas, de acordo com as condições estabelecidas, pela E-Redes – Distribuição de Eletricidade, S.A;
A execução de condutas subterrâneas para instalação da rede de telecomunicações;
A execução da rede de distribuição de gás.

Prazo para a conclusão das obras de urbanização: **12 meses**.

O controlo prévio/sucessivo das operações urbanísticas fica ainda condicionado ao cumprimento das restantes condições estabelecidas no “Regulamento da Operação de Loteamento do I.P.P. 6, Zona 3”, que constitui o **anexo III**.

Não existem alterações nas áreas de cedência à Câmara Municipal, conforme “Planta de Áreas de Cedências” que constitui **anexo II**.

Foi prestada a caução a que se refere o artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, no valor de **Eur.: 202.651,75 (duzentos e dois mil seiscientos e cinquenta e um Euros e setenta e cinco Cêntimos)**, mediante **garantia bancária autónoma à primeira solicitação Nº 962300488042517** prestada pelo **Banco Santander Totta, S.A.**

Dado e passado para que sirva de comprovativo da licença concedida ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.



QUADRO DISCIPLINAR

LOTE	ÁREAS (m2)				Volume de Construção (m3)		n.º de Pisos acima do solo (a)	n.º de Fogos	n.º Máximo de unidade De alojamento	n.º máximo de camas Turísticas	categoria mínima	n.º de estacionamento No lote	Finalidade
	Área do Lote	Área Bruta de Construção Máxima	Implantação Máxima										
1	956	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
2	821	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
3	785	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
4	782	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
5	768	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
6	787	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
7	837	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
8	852	250,00	190	813	2	1						2	Moradia
9	872	250,00	190	813	2	1						2	Moradia
10	903	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
11	928	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
12	1.043	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
13	1.049	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
14	1.068	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
15	1.133	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
16	1.207	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
17	26.174	12.800,00	5.120	41.600	3/4	---	140	280	"4 Estrelas"			50	Hotel
18	36.830	20.200,00	9.800	65.650	3	---	186	558	"4 Estrelas"			186	Apartamentos Turísticos
19	1.189	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
20	1.152	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
21	1.087	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
22	1.207	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
23	1.288	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
24	1.344	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
25	1.337	250,00	190	813	2	1						2	Moradia
26	1.452	280,00	200	910	2	1						2	Moradia
27	813	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
28	843	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
29	834	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
30	844	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
31	866	200,00	150	650	2	1						2	Moradia
32	1.159	250,00	190	813	2	1						2	Moradia
33.1	1.270	280,00	186	910	2	1						2	Moradia
33.2	1.082	270,00	180	876	2	1						2	Moradia
33.3	950	250,00	172	839	2	1						2	Moradia
33.4	893	250,00	172	839	2	1						2	Moradia
33.5	820	250,00	168	813	2	1						2	Moradia
33.6	785	245,00	163	796	2	1						2	Moradia
33.7	760	245,00	163	796	2	1						2	Moradia
33.8	1.186	270,00	180	876	2	1						2	Moradia
33.9	1.024	258,00	172	839	2	1						2	Moradia
33.10	1.052	260,00	173	845	2	1						2	Moradia
33.11	937	258,00	172	839	2	1						2	Moradia
33.12	889	250,00	168	813	2	1						2	Moradia
33.13	860	250,00	168	813	2	1						2	Moradia
33.14	760	245,00	163	796	2	1						2	Moradia
34	15.246	4.780,00	3.000	15.535	3	35						70 (b)	Moradias em banda / Apartamentos
35	12.185	3.280,00	2.300	10.660	3	22						44 (b)	Comércio/ Rest. Bebidas
C1	2.156	1.000,00	800	3.250	2	---						---	438
TOTAL	136.065	52.977,00	28.780	172.175			101	326	838				

(a) O número de pisos indicado, é acima da cota de soleira; previstas caves para estacionamento e armazéns.
(b) O número de estacionamentos pode ser inferior, variando em função da tipologia adotada, cumprindo a regulamentação aplicável.

LEGENDA:

- Limite de intervenção
Área = 159.696,00 m²
- Limite do Lote 33 -
Área = 13.268,00 m²
- Limite do Lote 34 -
Área = 15.246,00 m²

ARQUITECTOS

Av. 5 de Outubro, Ed. Barros Nunes, nº 382 - 1º Dto.
8135-103 Almancil
Tel/Fax: +351 218 463 346 - Telem: 966 590 079
E-Mail: sms-arquitectos@asapo.pt
Sérgio Marcelo Santos, Arquitecto n.º 6026 Ordem dos Arquitectos

Projeto

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1/2010

Requerente

CANAIS DO GOLFE - CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES LDA.

Local

ZONA 3 DO I.P.P.6 - VILAMOURA

Desenho(s)

PLANTA DE SÍNTESE DO LOTEAMENTO

Este desenho é propriedade dos seus autores, não podendo ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa dos mesmos.
Sendo edificada segundo projecto de um arquitecto, não pode o dono do obra alterar a construção nem o tipo, a construção, introduzir alterações sem consulta prévia do Arquitecto, sob a pena de indemnização por perdas e danos. (Dec. Lei 83/88 - 14 Março)

Téc. Responsável

S. Marcelo Santos, Arqº

Proc. Int. n.º

Data

NOV.2024

Escala(s)

1/1000

Nº desenho

04



REGULAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DO I.P.P. 6, ZONA 3,

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

(Âmbito de aplicação e objeto)

1. O presente Regulamento faz parte integrante do “Projecto de Loteamento da Zona 3 do I.P.P. 6, constitui-se como um elemento complementar ao Alvará de Loteamento, e aplica-se à área objecto da operação de loteamento identificada na Planta Síntese.

2. O presente Regulamento tem por objecto a definição de regras de urbanização e edificação e as suas disposições são de cumprimento obrigatório, quer para iniciativas de iniciativa pública, quer para as intervenções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e das competências das entidades de direito público e da lei em vigor.

CAPÍTULO II – USOS E EDIFICABILIDADE

Artigo 2º

(Usos)

Na área de loteamento são permitidos os usos habitacional, turístico (estabelecimento hoteleiro e apartamentos turísticos) e comercial/restauração e bebidas.

Artigo 3º

(Forma de ocupação dos terrenos)

1. Os terrenos passíveis de serem edificados são os constantes na Planta Síntese.

2. A implantação das construções deve respeitar os polígonos de implantação máximos indicados na Planta Síntese, bem como os parâmetros de edificabilidade constantes do respectivo quadro dos lotes.

3. À entidade licenciadora dos projectos de edificação é reservado o direito de orientar a definição de alinhamentos e implantações, naturalmente enquadráveis nos polígonos de implantação demarcados na Planta Síntese, conforme o desenho urbano do conjunto existente.

Artigo 4º
(Caves)

1. É permitida a existência de pisos em cave, desde que a sua função se destine exclusivamente a estacionamento, arrecadações ou áreas técnicas.
2. A área dos pisos em cave não é contabilizada para efeitos do cálculo da Área de Construção.

CAPÍTULO III – NORMAS DE PROJECTO

Artigo 5º
(Caracterização dos projectos de edificação)

Os projectos de edificação devem observar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes dos regulamentos municipais de urbanização e edificação e da lei em vigor, bem como as estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 6º
(Envolvente da edificação)

1. A envolvente e a cobertura dos edifícios são elementos de relevância arquitectónica e paisagística.
2. Por envolvente do edifício considera-se a frente livre e não livre do invólucro exterior do edifício que integra as fachadas e empenas – incluindo planos inclinados – acima do nível do terreno.
3. A instalação de elementos na envolvente e cobertura dos edifícios, nomeadamente instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, climatização, elevação mecânica, limpeza e manutenção do edifício, deve ter em consideração a sua integração de modo a assegurar a salvaguarda da qualidade arquitectónica do edifício e da paisagem sendo obrigatório a sua representação no projecto de arquitectura a submeter a aprovação camarária.

4. Não é permitida a instalação de unidades de climatização de janela, condutas de ar ou de fumos (chaminés) no exterior das fachadas, sendo que, no caso de usos que requeiram a sua instalação e que tal seja admitido, é obrigatória a sua representação no projecto de arquitectura a submeter a aprovação camarária.

Artigo 7º

(Estacionamento privado)

1. No licenciamento/autorização/comunicação prévia de operações urbanísticas é obrigatório prever lugares de estacionamento privado no interior do lote de acordo com os parâmetros definidos no Quadro Disciplinar.

2. As áreas ou lugares de estacionamento que resultam da aplicação no nº anterior, são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

3. Os lugares de estacionamento privado podem ser localizados em garagens de pisos em cave.

4. As caves podem ultrapassar a área de implantação dos edifícios ou conjunto de edifícios a construir em cada lote.

Artigo 8º

(Logradouro)

Os logradouros são áreas privadas, cujo tratamento deve ser definido aquando da apresentação do projecto de obras de edificação.

CAPÍTULO IV – OUTRAS DISPOSIÇÕES

Artigo 9º (Publicidade)

A utilização do espaço para colocação de publicidade de natureza comercial e de todos os suportes de afixação ou inscrição de mensagens publicitárias é da responsabilidade da entidade titular do alvará de loteamento.

Artigo 10º (Estaleiros)

1. Os estaleiros a montar durante a fase de construção dos edifícios deverão, sempre que possível, ser instalados no interior do respectivo lote, de forma a evitar a ocupação da via pública e os incómodos advenientes para terceiros.
2. Os tapumes a edificar deverão assegurar uma imagem que atenua o impacto da obra e respectiva imagem do espaço público.
3. Nos tapumes podem ser colocados imagens do projecto a edificar ou em alternativa imagens publicitárias da região de turismo.
4. É proibida a colocação de publicidade comercial.

Loulé, Abril de 2024
O Técnico autor e coordenador,

(S. Marcelo Santos, arquitecto, inscrito na O.A. sob o n.º 6026)

QUADRO DISCIPLINAR

LOTE	ÁREAS (m²)			Volume de Construção (m³)	n.º de Pisos acima do solo (a)	n.º de Fogos	n.º Máximo de unidade de Alojamento	n.º máximo de camas Turísticas	categoria mínima	n.º de estacionamento No lote	Finalidade
	Área do Lote	Área Bruta de Construção Máxima	Implantação Máxima								
1	956	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
2	821	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
3	785	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
4	782	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
5	768	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
6	787	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
7	837	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
8	852	250,00	190	813	2	1				2	Moradia
9	872	250,00	190	813	2	1				2	Moradia
10	903	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
11	928	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
12	1.043	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
13	1.049	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
14	1.068	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
15	1.133	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
16	1.207	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
17	26.174	12.800,00	5.120	41.600	3/4	—	140	280	"4 Estrelas"	50	Hotel
18	36.830	20.200,00	9.800	65.650	3	—	186	558	"4 Estrelas"	186	Apartamentos Turísticos
19	1.189	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
20	1.152	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
21	1.087	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
22	1.207	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
23	1.288	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
24	1.344	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
25	1.337	250,00	190	813	2	1				2	Moradia
26	1.452	280,00	200	910	2	1				2	Moradia
27	813	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
28	843	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
29	834	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
30	844	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
31	866	200,00	150	650	2	1				2	Moradia
32	1.159	250,00	190	813	2	1				2	Moradia
33.1	1.270	280,00	186	910	2	1				2	Moradia
33.2	1.082	270,00	180	876	2	1				2	Moradia
33.3	950	258,00	172	839	2	1				2	Moradia
33.4	893	258,00	172	839	2	1				2	Moradia
33.5	820	250,00	168	813	2	1				2	Moradia
33.6	785	245,00	163	796	2	1				2	Moradia
33.7	760	245,00	163	796	2	1				2	Moradia
33.8	1.186	270,00	180	876	2	1				2	Moradia
33.9	1.024	258,00	172	839	2	1				2	Moradia
33.10	1.052	260,00	173	845	2	1				2	Moradia
33.11	937	258,00	172	839	2	1				2	Moradia
33.12	889	250,00	168	813	2	1				2	Moradia
33.13	860	250,00	168	813	2	1				2	Moradia
33.14	760	245,00	163	796	2	1				2	Moradia
34	15.246	4.780,00	3.000	15.535	3	35				70 (b)	Moradias em banda / Apartamentos
35	12.185	3.280,00	2.300	10.660	3	22				44 (b)	
C1	2.156	1.000,00	800	3.250	2	—				----	Comércio/ Rest. Bebidas
TOTAL	136.065	52.977,00	28.780	172.175		101	326	838		438	

-(a) O número de pisos indicado, é acima da cota de soleira; previstas caves para estacionamento e arrumos.

-(b) O numero de estacionamento pode ser inferior, variando em função da tipologia adotada, cumprindo a regulamentação aplicável.