

4.º ADITAMENTO AO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 4/89 DE 16 DE MARÇO,
ÁREA FORMADA PELA ZONA 3 DO IPP 8 "CIDADE LACUSTRE" DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA (2ª FASE) E OUTRA
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOULÉ, DESIGNADA POR ZONA 2 DO SETOR 5 DE VILAMOURA

REGULAMENTO

1. O presente Regulamento aplica-se à área delimitada na Planta de Síntese do Loteamento e Áreas de Cedência, anexa.
2. Serão observados todas as diretivas, normas e disposições regulamentares de âmbito superior, além do articulado deste regulamento.
3. Os lotes, inseridos na área do objeto 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 e Caracterização dos projetos de edificação
 - a) O presente loteamento foi elaborado, conforme referido, de acordo com uma proposta pré-definida, pelo que a distribuição do construído deverá respeitar os alinhamentos e as implantações definidas na Planta de Apresentação naturalmente enquadráveis nos polígonos de implantação demarcadas na Planta de Síntese e Áreas de Cedência.
 - b) Encaram-se, como possíveis, situações pontuais alternativa, desde que devidamente justificadas à luz de projetos de arquitetura específicos, sempre que se considere que a solução apresentada contribua para uma mais valia da globalidade do empreendimento e desde que não se verifique acréscimo de área ao polígono de implantação definido.

R HQ1
2
[Handwritten signature]

- c) Estes polígonos de implantação foram demarcados com certa folga permitindo ligeira flexibilidade aos projetos de arquitetura, de modo a não inviabilizar situações específicas, resultantes de soluções pontuais.

Naturalmente que prevalecerá sobre estas demarcações, o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas no respeitante à própria implantação da construção.

- d) Nos lotes IPP 8.3/3, IPP 8.3/4 e IPP 8.3/5, prevê-se o “debruçar” das construções sobre a água.

Os lotes, contudo, são delimitados pelo alinhamento da margem do lago, funcionando as construções em “consola” sobre o plano de água geral.

- e) O lote IPP 8.3/11 inclui amplas zonas de circulação e estar exteriores, assumindo-se como Praça/Percurso Central por excelência.

Estas áreas são integradas no sistema mais alargado e articulado de rede de circulação de peões, de utilização e vivências públicas.

Está igualmente prevista a passagem de infra-estruturas públicas.

5. Diversos

- a) As caves de estacionamento poderão ultrapassar o perímetro de construção ou situar-se fora dele, sob a plataforma/aterro, desde que seja garantido o seu enquadramento em termos de imagem na globalidade do conjunto arquitetónico.
- b) Muros de vedações, bem como portões e restantes elementos definidores de leitura entre o público/rua e privado/lote, serão parte integrante dos projetos de arquitetura referidos em 4., de modo articular as diferentes situações – imagem, altimetria, alinhamentos, etc...

6. Os espaços entre os lotes e as vias/passeios 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.

7. O Quadro disciplinar prevê o número mínimo de lugares de estacionamento que deverão ser previstos dentro de cada lote aquando da respetiva edificação.

- a) Nos lotes destinados a comércio e/ou serviços os lugares de estacionamento previsto para estabelecimentos com áreas de construção máxima de 999m², com o objetivo de

[Handwritten signature]
3

restringir o surgimento de grandes superfícies na área de intervenção do presente Alvará de Loteamento No lote IPP 8.3/C destinado a comércio, restauração e/ou bebidas, os lugares de estacionamento previstos para estabelecimentos com áreas de construção máximas por estabelecimento de 999 m².

- b) Em caso de se pretender, no futuro, licenciar estabelecimentos com áreas de construção superiores a 999m², terá de assegurar pelo promotor dos mesmos o cumprimento no interior do lote, de todos os parâmetros de dimensionamento de estacionamentos, nos termos da portaria aplicável e nos termos do ponto 7 do artigo 86^a do PDM de Loulé, se aplicável.
 - c) No lote IPP 8.3/8, de uso turístico é permitido a diversas tipologias de empreendimentos turísticos: Empreendimento hoteleiro ou Apartamentos turísticos (ambos com classificação mínima de 4 estrelas). O quadro disciplinar indica o valor de número mínimo de lugares de estacionamento mais exigente, ou seja, a tipologia de Apartamentos turísticos. Caso seja licenciado outra tipologia, poderá ser reduzido o número de lugares de estacionamento no interior do lote para 20% das unidades de alojamento.
8. O presente Regulamento, no que for omissivo, complementa-se com o Quadro Disciplinar, anexo.

Loulé, janeiro de 2021
O autor do projeto

Alexandre Costa

Arq.º Alexandre Costa (OA n.º 9507)

Quadro Disciplinar

Lotes N.º	Área do Lote (m²)	Área (m²)			Volume de Construção (m³)	N.º Máx. Pisos (a)	N.º Máx. de Fogos	N.º Mínimo Estab. Com/Ser (999m2 a.c.máx./est.)	N.º Máx. Unidades Alojamento	N.º Máx. Camas Turísticas	Estac. Min. Int. lote	4.º Aditamento ao Alvará	FINALIDADE
		Construção		Área de Implantação (m²)									
		Habituação	Com/Serv., Rest. e beb.										
5.2.1/1	1 000	750	250	-	4	9	-	-	-	(c)	sem alterações	Hab./Com./Rest.e beb.	
5.2.1/2	5 742	3 750	1 500	4 000	4	36	2	-	-	104	sem alterações	Hab./Com./Rest.e beb.	
5.2.1/3	6 124	-	8 000	2 000	4	-	-	-	-	267	sem alterações	Serviços / Comércio / Rest. e beb.	
5.2.1/4.1	1 780	2 410 (d)	-	1 310	4/5	30	-	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
5.2.1/4.2	2 920	1 970 (d)	-	2 600	4	23	-	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
5.2.1/4.3	1 830	2 410 (d)	-	1 310	4/5	30	-	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
5.2.1/4.4	1 940	2 880 (d)	-	1 310	5	33	-	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
5.2.1/4.5	1 690	2 880 (d)	-	1 310	5	33	-	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
5.2.1/4.6	1 210	-	-	80 (d)	1	-	-	-	-	(c)	sem alterações	Piscina / Apoio	
5.2.1/4.7	1 130	-	-	110	1	-	-	-	-	(c)	sem alterações	Piscina / Apoio	
5.2.2/1	1 160	-	-	1 120	2	-	-	-	-	(c)	sem alterações	Equipamento (Saúde)	
5.2.2/2	1 430	-	-	730	2	2 373	-	-	-	(c)	sem alterações	Equipamento	
5.2.2/3	2 880	290	-	1 368	2	5 389	-	-	-	(c)	sem alterações	Equipamento (GNR)	
5.2.2/4	9 129	-	-	500	1	1 625	-	-	-	(c)	sem alterações	Equipamento (Golfe Aventura)	
5.2.2/5	220	-	-	440	2	1 430	-	-	-	(c)	sem alterações	Comércio / Serviços	
5.2.2/6	290	-	-	580	2	1 885	-	-	-	(c)	sem alterações	Comércio / Serviços	
5.2.2/5	100	-	-	100	1	325	-	-	-	(c)	sem alterações	Equipamento (EDP)	
5.2.2/7	3 400	550	1 000	1 000	3	8 288	-	-	-	(c)	sem alterações	Hab./Serv./Com./Rest.e beb.	
5.2.3/1	6 300	4 500 (d)	1 800	1 800	4	20 475	-	-	-	(c)	sem alterações	Hab./Serv./Com./Rest.e beb.	
5.2.3/2	5 330	-	-	a estudar	1	-	-	-	-	(c)	sem alterações	Equipamento	
5.2.3/3	3 700	2 800	250	1 020	2	13 228	-	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
Total	59 305	25 140	12 800	14 888		272		0	0				

SECTOR 5.2 - P.D.M.

Lotes N.º	Área Lote (m²)	Área (m²)			Volume de Construção (m³)	N.º Máx. Pisos (b)	N.º Máx. de Fogos	N.º Mínimo Estab. Com/Ser (999m2 a.c.máx./est.)	N.º Máx. Unidades Alojamento	N.º Máx. Camas Turísticas	Estac. Min. Int. lote	4.º Aditamento ao Alvará	FINALIDADE
		Construção		Área de Implantação (m²)									
		Habituação	Com/Serv., Rest. e beb.										
5.2.6 / 1	4 250	4 250	-	-	2	0	45	-	-	(c)	sem alterações	Habituação	
5.2.6 / 2	660	990	-	-	4	250	12	-	-	12	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 1	3 199	2 400	-	890	3	0	24	-	-	36	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 2	5 801	4 500	-	1 665	3	0	45	-	-	68	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 3	4 734	5 200	-	1 845	3/4	470	50	-	-	75	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 4	2 397	4 400	-	1 480	3/4	420	44	-	-	66	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 5	2 652	4 400	-	1 480	3/4	420	44	-	-	66	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 6	9 809	8 800	-	3 150	3/4	320	88	-	-	132	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 7	7 034	7 200	-	2 655	3	0	72	-	-	108	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 8	12 351	-	13 000	4 940	3/4	1 380	-	180	400	180	ALTERADO	Empreendimento Turístico (f)	
IPP 8.3 / 9	7 794	8 000	400	2 600	3/4	1 800	76	1	-	128	sem alterações	Hab./Com./Rest.e beb.	
IPP 8.3 / 10	3 461	3 600	-	1 280	3/4	680	33	-	-	50	sem alterações	Habituação	
IPP 8.3 / 11	19 590	10 400	5 600	7 450	4	3 910	104	7	24	367	ALTERADO	Apartam. Turíst./Hab./Com./Rest.e beb.	
IPP 8.3 / C	818	-	400	-	1	0	1	-	-	14	sem alterações	Comércio / Rest. e beb.	
Total	84 550	64 140	6 400	32 000		9 600	637	204	480				

Zona 3 do IPP 8 - P.U. de Vilamoura (2.ª fase)

- (a) - existentes
- (b) - previstos pisos em ca.ve, para estacionamento e arruinos
- (c) - edifícios já construídos
- (d) - servidão de passagem
- (e) - altura máxima 13 m
- (f) - Empreendimento turístico = Estabelecimento hoteleiro ou Apartamentos Turísticos (classificação mínima 4*) Número mínimo de estabelecimentos no interior do lote indicado no quadro disciplinar tem em conta a tipologia mais exigente como Apartamentos turísticos, podendo ser inferior se o número de unidades de alojamento for inferior a 180, para o caso de Apartamentos turísticos, e também se se tratar de um hotel ou apartamentos turísticos (Número mínimo estabelecimentos de nro do lote será de 20% das unidades de alojamento)

Zona consolidada
Lotes a Alterar

Est. Reis
Reis