Loteamento - subdivisão da Zona 5 do Sector 3, em Vilamoura.

Esta subdivisão insere-se no esquema previsto no Plano do Sector 3.

Trata-se duma zona de tipologia mista - moradias e blocos, aquelas uni ou bifamiliares, de um ou dois pisos, estes com o máximo de 7 pisos e uma moda de 3 pisos.

Parte-se dum conceito de agrupamentos arquitectónicos que coincidem com as 13 sub-zonas. Isto significa que os projectos para os diferentes lotes não podem ser aceites formalmente sem uma definição geral prévia do partido arquitectónico do conjunto da sub-zona ou através da constituição de novos grupos de lotes a tratar como unidade.

Assim se visa obter um ambiente de boa qualidade e coerência estética, dentro da variedade de composição.

Os lotes 1 a 41 devem obedecer ao critério de 1 piso térreo e 1º andar parcial (menos de 50% do piso térreo), com telha da região e paredes brancas, lisas ou de textura pouco marcada, sem muros de vedação dos lotes, com caixilharia na cor da madeira, assim como os estores ou persianas (em alternativa, caixilharia de alumínio em cor natural, mate). O projecto pode ser em separado para lotes com frentes superiores a 16 metros quando se trate de construções isoladas, e deverá ser em conjunto (ao menos a nível de ante-projecto) para as geminadas e bandas.

Para efeitos de conservação dos espaços de enquadramento paisagístico prevê-se a constituição de condomínios colectivos a cargo dos próprios interessados sob a forma de direito de superfície, concessões ou outra que for considerada conveniente.

Nov 80

A. A. da Costa Lobo

30$00 PORTUGAL TRINTA ESCUDOS

Regulamento

1º - Este Regulamento aplica-se à Zona 5 do Sector 3 adentro dos limites assinalados na Planta de Sub-Zonas = Grandes Lotes.

2º - Deverão cumprir-se as regras de âmbito superior, nomeadamente do Sector 3.

3º - São admissíveis pequenos ajustamentos aos limites das parcelas e traçados em face às condições locais de implantação.

4º - O número máximo de pisos, o índice de utilização do terreno, o recúo aos limites da Sub-Zona e demais condicionamentos a respeitar constam do respectivo Quadro Disciplinar, anexo.

5º - Não são autorizados muros para vedação dos lotes, mas tão somente sebes vivas, marcos e pequenos elementos de referência, estecticamente justificados.

6º - O tratamento paisagístico da Zona deve procurar recrear uma unidade em que o pinhal seja prevalente, garantindo um efeito de continuidade e integração.

7º - Deverá evitar-se o corte de árvores que não seja indispensável e incluir nos estudos arquitectónicos uma planta de modelação do terreno e uma planta de plantação.

8º - O loteamento poderá ser feito segundo os Grandes Lotes ou segundo um parcelamento menor, que consistirá na sub-divisão, para o que poderá seguir-se a Planta de Sub-Loteamento = Pequenos Lotes.

9º - Em cada Área de Homogeneidade assinalada na Planta dos Conjuntos Arquitectónicos o nº de pisos dos edifícios deve ser constante.

10º - A arquitectura de cada conjunto deve integrar-se na da respectiva sub-zona.

11º - Deverá procurar-se diversidade arquitectural entre as sub-zonas.

12º - A unidade própria para os estudos de conjunto de arquitectura urbana é a sub-zona, ou os seguintes lotes ou conjuntos de lotes:

1 a 10, separadamente, um a um;

11 a 17, em conjunto;

18 a 23, em conjunto;

24 a 41, separadamente, um a um; → passou a parágrafo.

42 a 57, em conjunto;

58-59-60, em conjunto;

61 a 64, em conjunto;

65 a 78, em conjunto;

79;

80;

81 a 85, em conjunto;

86;

87;

88;

89 a 95, em conjunto.

13º - Poderá subdividir-se o conjunto 42 a 57 em 4 sub-conjuntos (42 a 45, 46 a 49, 50 a 53 e 54 a 57) desde que se

cumpra a volumetria proposta no presente Plano da Zona 5 quanto a cérceas e implantações.

14º - Poderá subdividir-se o conjunto 65 a 78 em 5 sub-conjuntos (65 a 67, 68 a 71, 72 a 74, 75-76 e 77-78) desde que se cumpra a volumetria proposta no presenta Plano da Zona 5 (cérceas, implantações).

15º - Poderá subdividir-se o conjunto 89 a 95 nos seus 6 lotes desde que em cada um se mantenha a volumetria do Plano e a concepção de espaço sobre um largo interiorizado.

16º - Quaisquer lotes de dimensão inferior (sub-loteamento) à definida nos artigos anteriores deverá resultar de estudo arquitectónico justificativo envolvendo as áreas de integração arquitectónicas definidas.

17º - Quadro Disciplinar:

Sub-Zonas	Nº máx. de pisos	$i_{máx.}$	Recúo mín. ao lim. da sub-zona
3.5.1.	2*	0,5	5 m
3.5.2.	2*	0,5 138 m2	4 m
3.5.3.	2*	0,45	3 m
3.5.4.A/B	5	1,0	5 m
3.5.5.	7**	1,6	5 m
3.5.6.A/B	7**	1,2	5 m
3.5.7.	3	1,0	3 m
3.5.8.	3	1,0	3 m
3.5.9.	3	0,65	3 m
3.5.10.	3	0,3	5 m
3.5.11.	3	0,75	5 m

30$00 PORTUGAL TRINTA ESCUDOS

* - Piso superior com área inferior ao piso terreo.

** - Apenas em parte dos edifícios, segundo estudo de volume conjunto seguindo a Planta de Apresentação ou alternativa a apresentar.

Nota - Na sub-zona 3.5.2, o i=0,5 é médio, podendo construir-se por lote uma área aproximada de 138 m2, seja qual for a área do lote, enquanto nas sub-zonas 3.5.1 e 3.5.3, o i respectivo pode ser aplicado lote a lote.

Nov 80

A. A. da Costa Lobo

QUADRO ESTATÍSTICO

Parcelas Sub-zonas ou lotes	Área das sub-zonas (m2)	Nº de lotes ou sub-divisões	Área dos lotes (m2)	Área exterior aos lotes (m2)	Tipo de utilização	Índice de utilização da sub-zona	Nº de pisos máximo	Recuos (m) ao limite da sub-zona	Nº de habitantes	Nº de fogos	Área total de construção (m2)
3.5.1.	4.902	10	4.902	-	Hab. isolada ou gem. uni ou bif.	0,5 por lote	2 (1º a 50%)	5	65 (a 30m2/hab.)	10 a 20	2.450
3.5.2	3.600	13	3.600	-	Hab. agr. unif.	138 m2/f (i=0,5 no 1º A)	2 (50%	4	60	13	1.800
3.5.3	8.491	18	8.491	-	Hab. isolada ou gem. uni ou bif.	0,45 por lote	2 (50% 1ºa)	3	113	18 a 36	3.820
3.5.4. A/B	21.200	19*	14.200	7.000	Hab. colect.	1,0	5	5	565	170 a 200	21.200
3.5.5	7.060	4*	4.850	2.210	Idem.	1,6	5/7	5	329		11.295
3.5.6 A/B	26.700	15*	15.760	10.940	Idem.	1,2	3/7	5	800	240 a 300	32.040
3.5.7	2.900	1*	2.900	-	Idem	1,0	3	3	80	24 a 30	2.900
3.5.8	5.835	5*	4.285	1.550	Idem	1,0	3	3	155	45 a 55	5.835
3.5.9	8.350	2*	7.060	1.240	Idem+com.	0,65	3	3	150	id	5.430
3.5.10	10.540	1*	9.040	1.500	Hab./Eq. Com.	0,3	3	5	25	5 a 7	3.160
3.5.11	29.430	7*	22.980	6.450	Hab. colect.	0,75	3	5	600	180 a 200	22.070
	129004		98064						2.942		112.00

* Subdivisíveis face a projecto arquitectónico de conjunto.

Aditamento ao Quadro Estatístico, com índices e áreas de construção aplicadas por lote:

3.5.1 por lote: i = 0,5

3.5.2 por lote: 138 m2

3.5.3 por lote: i = 0,45

3.5.4 por lote: 1.115 m2

3.5.5 nºs dos lotes

61 - 2.824 m2/lote
62 - 4.236 m2 "
63 - 2.824 m2 "
64 - 1.412 m2 "

3.5.6 nºs dos lotes

65 - 1.520 m2/lote
66 - 1.520 "
67 - 1.520 "
68 - 3.040 "
69 - 1.520 "
70 - 1.520 "
71 - 1.520 "
72 - 3.040 "
73 - 1.520 "
74 - 1.520 "
75 - 3.040 "
76 - 1.520 "
77 - 3.040 "
78 - 3.040 "
79 - 3.160 "

3.5.7 por lote: i = 1,0

3.5.8 <u>nºs dos lotes</u>

81	-	1.666	m2/lote
82	-	833	"
83	-	833	"
84	-	1.666	"
85	-	833	"

3.5.9 <u>nºs dos lotes</u>

86	-	4.550	m2/lote
87	-	880	"

3.5.10 por lote: i = 0,35

3.5.11 por lote: 3.153 m2

Nov 80

J. L. da Costa Lobo