

DUAS SENTINELAS

Req. João Rocha Mendonça



1.1 - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

O presente Projecto de Loteamento procura, de forma racional e estéticamente equilibrada, proceder à reconversão de um pinhal, sito na Cascalheira da freguesia de Quarteira e de que o requerente é proprietário, num empreendimento de características predominantemente turísticas mas sem perder de vista a possibilidade de em parte ter características de fixação de residentes.

Tem cabimento pensar-se um empreendimento turístico pelas boas localização e arborização do terreno e ainda pelo facto de se encontrar em funcionamento no mesmo, há vários anos, um restaurante de bom porte em torno do qual se tem vindo a desenvolver um Parque de Campismo de características espontâneas cujo crescimento tem sido notório mesmo sem as infraestruturas necessárias ao seu funcionamento. O restaurante será redimensionado tendo em vista dotá-lo de capacidade de resposta ao empreendimento e o Parque de Campismo passará a funcionar devidamente ordenado e equipado de acordo com a legislação em vigor sobre o assunto.

Assim, em face do que fica dito, se entende que o presente estudo mais não pretende ser que a integração de equipamentos turísticos já existentes, e em pleno funcionamento, num conjunto simultâneamente harmonioso e diversificado com interesse para o requerente, a Autarquia e a um nível mais geral para a



Província por ser mais um conjunto que se "encaixa" na sua vocação preferencial.

Contempla ainda o presente trabalho uma preocupação de preservação da paisagem natural existente já que a pequena destruição de pinheiros (isolados) que o mesmo implica será, em nossa opinião, largamente compensada com a revitalização do remanescente, que a ocupação pretendida e que mais à frente se justificará permite, em espaços livres (que incluem cerca de 5ha de Verde Integral em Parque de Campismo) e mesmo em logradouros.

1.2 - ZONAMENTO, TIPOLOGIA E DENSIDADES DE OCUPAÇÃO

O zonamento ora proposto compõe-se de cinco zonas principais distintas, a saber:

- a) Conjunto de 75 lotes de moradias isoladas
- b) Conjunto de 92 lotes de moradias geminadas
- c) Lote de bloco de apartamentos T1 e T0
- d) Lote de parque de campismo
- e) Lote de equipamento

Na zona de moradias geminadas considera-se incluído todo o Verde envolvente, assim como no bloco de apartamentos em que o amplo espaço disponível permitirá a criação de todo um equipamento de apoio que lhe dará a possibilidade de, em tempo oportuno e projecto próprio, mostrar toda a sua aptidão turística.



Para Parque de Campismo é reservada uma área de aproximadamente 5 ha na zona mais densamente arborizada. Nesta mesma data se solicita, em requerimento próprio, a aprovação da localização do referido Parque.

O lote de equipamento (inclue o restaurante) é destinado a apoio em comércio e serviços à Urbanização.

As tipologias que se propõem são as seguintes:

- Lotes de moradias isoladas - unifamiliares de 1 ou 2 pisos
- Lotes de moradias geminadas - unifamiliares em duplex
- Lote de bloco de apartamentos - tipos T1 e T0 em 2 pisos

A regulamentação da construção no interior da Urbanização é feita pelo Regulamento que é parte integrante deste projecto.

Densidades de ocupação

No cálculo das densidades não consideramos a área do Parque de Campismo em virtude de a ocupação do mesmo vir a ser regulada por projecto próprio que respeitará integralmente o que sobre o assunto se encontra legislado em função da categoria pretendida.

Área total	213020 m ²
Área do P. Camp.	<u>48410 "</u>
	164610 m ²

A ocupação proposta é a seguinte:

- 167 lotes de moradias unifamiliares
- bloco de apartamentos c/ 48 apartamentos tipo T1 e 48 tipo T0



Nº. total de habitantes:

Morad. isol.	167 x 3,5 hab/fogo	=	584 hab.
T1	48 x 2,5	"	= 120 "
T0	48 x 1,5	"	= <u>72</u> "
			776 hab.

pelo que a densidade proposta é:

$$776 \text{ hab.} / 16,461 \text{ ha.} = 47,14 \quad 47 \text{ hab/ha}$$

Em termos reais a densidade acima calculada baixa para aproximadamente 44 hab/ha se considerarmos que tanto a E.N. como o caminho a nascente foram desanexados da propriedade do requerente, ao longo de vários anos, e constituem suporte efectivo do empreendimento.

As áreas a ceder à Camara Municipal encontram-se devidamente marcadas na peça desenhada correspondente e totalizam mais de 5 ha. As áreas a ceder são de tal modo excedentárias em relação ao disposto na Portaria nº. 678/73 que nos dispensamos de considerandos.

O terreno onde se desenvolve o empreendimento é classe D na Carta de Capacidade de Uso do Solo pelo que tem aptidão para a ocupação pretendida.



1.3 - SOLUÇÕES INFRAESTRUTURAS ADOPTADAS

As infraestruturas que servirão de suporte ao empreendimento serão de qualidade e bitolas em certos casos superiores às admitidas pela Autarquia para situações análogas.

As principais características das diferentes redes serão as seguintes:

a) Arruamentos

Serão executados em macadame c/ rega de betuminoso de acordo com os perfis transversais tipo representados na peça desenhada correspondente.

A geometria em perfil longitudinal será apresentada com os projectos das obras de urbanização. No entanto desde já se poderá adiantar ser a mesma o mais possível "agarrada" ao terreno natural, evitando ao máximo movimentos de terras que de alguma maneira possam degradar o Loteamento.

b) Abastecimento de água

O abastecimento de água ao empreendimento será feito através de rede a construir devidamente complementada pelos órgãos necessários ao bom funcionamento da mesma.

Quanto à origem do abastecimento será da responsabilidade do empreendedor em princípio por captação própria, no entanto o facto de existir no terreno um furo mandado executar pela Autarquia e não aproveitado poderá viabilizar outra solução.



c) Águas residuais domésticas

Será executada rede de drenagem de toda a Urbanização para uma ETAR a projectar no lote reservado para esse fim. A rede a projectar, por razões de economia de energia, será gravítica ainda que para tal se tenham de admitir maiores profundidades de escavação. Apenas serão utilizados órgãos elevatórios onde tal seja técnica e economicamente imprescindível.

d) Águas pluviais

Será executado o encaminhamento, por pequenos troços de colector, das várias bacias para as linhas de escorrência naturais.

e) Energia eléctrica

Será executada rede de distribuição e de iluminação pública de acordo com os critérios correntes em Urbanizações análogas e de acordo com as imposições da Federação de Municípios do Distrito de Faro.

f) Zonas Verdes

Atendendo a que o terreno onde se desenvolve o empreendimento é um pinhal os trabalhos a executar, no âmbito da presente alínea, serão de conservação e vivificação para o que se procederá a desmatações, limpezas e construção de vias pedonais.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



As presentes alterações ao projecto da Urbanização Duas Sentinelas cuja aprovação ora se requiere incidem sobre dois aspectos, a saber:

- 1- Pequenas alterações nas áreas de alguns dos lotes, resultantes do acerto final efectuado aquando da implantação dos mesmos.
- 2- Alteração de implantação de outros lotes, assim como deslocação e criação de passagens entre lotes para um mais perfeito escoamento das águas pluviais.

Loulé, 22 de Junho de 1983

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.