

*J. A. M.* *A.* *J. M.*

LOTEAMENTO DA "QUINTA DA GONCINHA"  
LUGAR DA GONCINHA - LOULÉ

---

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



1 - INDICAÇÕES GERAIS:

- 1.1 - António Maria Andrade de Sousa , casado , residente na Vila de Loulé , pretendendo lotear a propriedade sita no Lugar da Goncinha , do concelho de Loulé , na qualidade de proprietário ,vem apresentar o respectivo estudo de loteamento e submetê-lo à aprovação
- 1.2 - O terreno em causa é da classe "D" na classificação de solos pela Direcção Geral de Hidráulica e Engenharia Agrícola ,apresentando a capacidade de uso "não defendido" para fins agrícolas pelo Decreto-Lei nº 308/79
- 1.3 - O terreno em causa apresenta uma apreciável inclinação no sentido Norte-Sul , possuindo no topo Norte o seu maior declive . É terreno da natureza calcária atribuído ao jurácico superior.
- 1.4 - Na planta topográfica poder-se-ão ver os arruamentos que o ladeiam, bem como a linha de água que desagua no ribeiro que passa junto , no canto Sudeste . No terreno ficam situados uma captação de águas e estação elevatória , bem como o respectivo depósito exterior no topo Norte.
- 1.5 - O referido terreno apresenta boa exposição ao Sol , proporcionando a sua ocupação como zona residencial óptima, interligada à Vila de Loulé que se situa a cerca de 2 km. A vista panorâmica sobre o mar e povoações circundantes desenvolve-se essencialmente no sentido Nordeste-Sudoeste.
- 1.6 - A zona onde o terreno se insere encontra-se equipada com os serviços essenciais à função residencial como o comércio de uso diário e escola primária , a menos de quinhentos metros.

2 - SOLUÇÃO PROPOSTA:

- 2.1 - Tendo em atenção a topografia do terreno e os demais condiciona-





lismos derivados da sua insolação e configuração, procura-se dar solução à rede viária interrompida existente, criando a rua "E" que liga o topo Norte à E.N., e orientam-se os outros arruamentos de modo a que os custos das infraestruturas sejam os menores e as futuras construções usufruam de boa insolação e boas vistas panorâmicas .

- 2.2 - Com o novo conjunto de construções procura-se melhorar o aspecto urbano existente, ordenando-o e enriquecendo-o se possível com características regionais , tanto nas obrigatoriedades impostas às futuras construções ( implantação, cêrceas, afastamentos , sentido de unidade arquitectónica ,etc...) como a nível de espaços (arruamentos e estacionamento, logradouros e espaços verdes ), contrariando-se deste modo o crescimento não planificado e incoerente existente .
- 2.3 - Deste modo, cria-se um novo ambiente residencial, mais de acordo com o nosso tempo, onde o tipo de abitação proposto é o da "moradia unifamiliar " , quer isolada ,germinada ou em banda, de modo a abranger diferentes estratos sociais.
- 2.4 - Todas as construções ficaram servidas, por arruamentos, com logradouros privados encontrando-se nas plantas demarcadas as zonas destinadas a garagem e cobertos, para abrigo de viaturas nas horas de refeições sem obstruírem as vias.
- 2.5 - Criaram-se aparcamentos laterais aos arruamentos e zonas verdes públicas, com os acessos para peões dirigidos para o topo Norte local onde se acha por bem situar-se a zona abastecedora à função residencial, de modo a existir unidade no loteamento.
- 2.6 - Os lotes serão destinados para os fins a seguir discriminados:
  - 2.6.1- O lote 3 destina-se à captação de águas e central elevatória, que abastecerá as moradias em causa.
  - 2.6.2- O lote 11 destina-se à estação de tratamento dos esgotos, da presente urbanização.
  - 2.6.3- O lote 103 que conterà um novo depósito exterior, será destinado às funções actuais de "pomar " e ligado à Habitação rústica que o requerente já possui.
  - 2.6.4- Os lotes 106, 107, serão destinados para construções de carácter misto sendo o r/c obrigatoriamente comercial e o andar



para habitação

- 2.6.5-O lote 108,conterã a habitação, já existente, que se achou por bem manter afim de continuar o local com características rústicas.
- 2.6.6-Os restantes lotes destinan-se a construções de moradias unifamiliares de rc e andar,devendo o seu estudo atander as disposições que se enumeram no regulamento.

### 3 - INFRAESTRUTURAS

No local existe água suficiente para abastecer as futuras construções. A energia eléctrica circunda o terreno. A rede abastecedora de água, tal como a de energia eléctrica serão objecto de estudo posterior . Em relação ao saneamento proceder-se-ã de igual modo .

Assim, após a aprovação do loteamento em causa, serão apresentados os estudos definitivos, dando satisfação ao disposto no Decreto-Lei nº 46 673, no tocante aos traçados acima referidos ,bem como o estudo económico de realização, o qual servirá de base ao contrato de urbanização a realizar entre a Câmara e o proprietário, em que se estabelecerão os direitos e obrigações de cada um dos intervenientes, bem como o cálculo dos respectivos encargos de mais valia .

Junto ao estudo agora apresentado ,vai o estudo de viabilidade das infraestruturas .

### 4 - REGULAMENTO PARA AS FUTURAS CONSTRUÇÕES

- 4.1 - Em tudo será respeitado o Regulamento Camarário existente, bem como o R.G.E.U. As futuras construções atenderão igualmente as disposições a seguir discriminadas.
- 4.2 - As construções serão alinhadas e implantadas de acordo com as peças desenhadas deste processo, considerando-se estas parte integrante destz Regulamento.





*[Handwritten signature]*

Juntamente ao projecto das infraestruturas irá uma planta de trabalho com a enumeração das cotas das soleiras de entrada para o rés-do-chão das habitações .

- 4.3 - As construções deverão respeitar as cêrceas estabelecidas e que são referidas nos perfis-tipo , devendo os edifícios geminados ou em banda constituírem uma só unidade arquitectónica, com a mesma côr nos revestimentos exteriores.
- 4.4 - Deverão ser respeitados os afastamentos indicados nas plantas, não podendo as construções sair das manchas estabelecidas .
- 4.5 - Os muros exteriores dum modo geral serão iguais ou inferiores a 1,50 m (os laterais) e 1,00 (os das frentes dos lotes. Não serão permitidos gradeamentos juntos, podendo ser substituídos na totalidade ou parcialmente por sebes .
- 4.6 - Sô serão permitidas coberturas em terraço (açoteias) , podendo alternar com telhados de uma só água .
- 4.7 - Os alçados exteriores terão como côr obrigatória a tonalidade branca que será extensiva aos muros de vedação.
- 4.8 - Nas edificações em dois pisos, rés-do-chão e andar a superfície de terreno edificável será, ind:0,4 e a superfície de ocupação será ,ind:0,8
- 4.9 - Poderão admitir-se soluções não abrangidas por este regulamento, quando devidamente justificadas pelos técnicos autores dos projectos, devendo nesse caso merecer a aprovação do Gabinete Técnico dessa Ex.ma Câmara .

5 - INDICES NUMÉRICOS

Área de intervenção.....	68 050 m2
Área cedida ao domínio público,distribuída pelos arruamentos,aparcamentos,zonas verdes,logradouros.....	16 563 m2
Áreas destinadas aos lotes.....	51 487 m2
Nº de habitantes previstos.....	424 hab.
Densidade prevista.....	62 hab/ha

Loulé, 17 de Março de 1980

*[Handwritten signature]*