



SECTOR 2

LOTEAMENTOS: 2-7; 2-Q.1

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



SECTOR 2 e ZONA Q

Loteamentos da zona 7 e do agrupamento Q.1.

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

ZONA 7

Conforme se justificou na Memória do Plano do Sector 2, a zona 7 é de carácter misto, e onde a presença da praia joga o papel principal. A sub-zona-A com o Motel, a sub-zona Q com o Restaurante e o Equipamento Balnear e a sub-zona H com o Hotel são exemplos frizantes da intenção que presidiu ao planeamento. As áreas restantes são dominadas pela concentração populacional assinalável nas sub-zonas mais próximas da praia e pelo sentido urbano do seu tecido, em que locais de comércio e recreio são de prever com carta profusão. É de assinalar a grande via de peões que serve de eixo principal da zona, transportando as populações que escorrem à praia a pé e permitindo um local de passeio que se julga poder vir a ser bastante concorrido a determinadas horas que o uso estabelecerá.

O sistema rodoviário foi estabelecido de modo a perturbar ao mínimo os caminhos e recintos de peões embora se admita, em casos eventuais, a própria utilização da malha viária de peões, como complemento daquela e como estrutura de apoio ao estabelecimento das redes e instalações de diferentes serviços.

Junto à praia previu-se um amplo parque de estacionamento para permitir a concentração de viaturas atraiadas pelo mar, encarando-se a construção de abrigos e sombras para parte desse espaço.

AGRUPAMENTO DE SUB-ZONAS-Q.1

Nesta zona de expansão de Quarteira integra-se o cemitério, para o qual se prevê uma área de expansão e de protecção. No agrupamento vizinho Q.2



-2-

integra-se uma Escola e sua expansão e, passivelmente, mais algum apoio de carácter social que interessasse ao aglomerado de Quarteira. O carácter fundamentalmente habitacional da área Q.1 conduziu a aceitar como especialmente importante os problemas de vistas, de relação com o pinhal e com o aglomerado existentes. Assim, escalonaram-se os volumes da construção de modo a acentuar as potencialidades da encosta e aproveitando a fronteira com o pinhal, zona verde cuja presença muito pode valorizar as habitações das suas proximidades. De acordo com os estudos anteriores de Quarteira e uma lógica estruturação urbanística considerou-se que a via de ligação de Vilamoura à parte alta de Quarteira se integrasse na envolvente deste aglomerado.

Para melhor esclarecimento das soluções, juntam-se, em anexos, quadros estatísticos que dão uma ideia da solução de aproveitamento.

Lisboa, Maio de 1967

Prof. Eng. M. L. da Costa Lobo

M. L. da Costa Lobo



SECTOR 2

LOTEAMENTOS: 2-7; 2-Q.1

ESTATÍSTICA

ESTATÍSTICAS DOS LOTEAMENTOS



(Áreas - m²)

Zonas	Áreas dos Lotes	Áreas comuns próprias das sub-zonas "V" e "VI"	Áreas públicas exteriores às sub-zonas "V" e "VI"	TOTAL (m ²)
2.7	118.490	1.990	28.495	148.975
2.Q.1	(*) 85.887	17.393	32.650	135.930

(*) - Inclui 6.130 m². da área do Cemitério e sua expansão.

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 2

ZONA - 7



Sub-zona (m ²)	Lotes	Áreas dos Lotes (m ²)	OBS.
7.A	7.A/1	21.265	- No lote 7.A/1 fica compreendida uma fachada com 10,00 m. de largura, no limite sul do lote, obrigatoriamente arborizada.
7.Ao (5.950)	7.A/1	5.950	
7.B (7.925)	7.B/1	7.925	
7.C (25.175)	7.C/1 7.C/2 7.C/3 7.C/4 7.C/5 7.C/6	3.355 3.80 8.115 1.770 2.435 4.430	- Este lote pode subdiv. no máximo em 3 lotes - " " " " " " " " 4 " " " 6 " " " 4 " " " " " " " " 5 " "
	TOTAL =	23.185	
7.D (13.460)	7.D/1 7.D/2 7.D/3	4.130 5.495 3.835	- Este lote pode subdiv. no máximo em 3 lotes - " " " " " " " " 3 " " " 2 " " - Nos lotes 7.D/2 e 7.D/3 fica compreendida uma fachada com 10,00m. de largura nas condições do lote 7.A/1 (arborização obrigatória)
	TOTAL =	13.460	

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 2

ZONA - 7



(continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Áreas dos lotes (m ²)	OBS.
7.E (1.870)	7.E/1	1.870	-Este lote pode subdividir-se em 2 lotes
7.F (12.485)	7.F/1	3.750	-Este lote pode subdiv. no máximo em 5 lotes
	7.F/2	2.465	- " " " " " " 4 "
	7.F/3	2.960	- " " " " " " 4 "
	7.F/4	3.310	- " " " " " " 3 "
	TOTAL =	12.485	-Nos lotes F/3 e F/4 fica compreendida um fa cha com 10,00m. de largura nas condições do lote 7.A/1 (arborização obrigatória).
7.G/1 (9.185)	7.G/1	9.185	
7.H/1 (25.035)	7.H/1	25.035	-Neste lote fica compreendida uma fachada de 10,00m. de largura nas condições do lote 7.A/1 (arborização obrigatória).

MAPA DE LOTEAMENTO DO SECTOR-2



-4-

ZONA-2.Q -AGRUPAMENTO-Q.1

(Áreas - m²)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Áreas das Lotes (m ²)	OBS.						
(9.860)	Q.1.A/1	2.650	-Este lote pode subdividir-se em 6 lotes						
	A/2	630	- " " " "	"	"	"	"	3	"
	A/3	1.620	- " " " "	"	"	"	"	6	"
	A/4	780	- " " " "	"	"	"	"	-	-
	A/5	2.075	- " " " "	"	"	"	"	5	"
	A/6	1.875	- " " " "	"	"	"	"	4	"
TOTAL =		9.630							
(13.450)	Q.1.B/1	2.195	-Este lote pode subdividir-se em 6 lotes						
	B/2	1.745	- " " " "	"	"	"	"	5	"
	B/3	1.735	- " " " "	"	"	"	"	5	"
	B/4	990	- " " " "	"	"	"	"	4	"
	B/5	6.665	- " " " "	"	"	"	"	6	"
	B/6	1.720	- " " " "	"	"	"	"	5	"
	B/7	2.575	- " " " "	"	"	"	"	5	"
TOTAL =		12.025							
Q.1.C (2.840)	Q.1.C/1	2.840							
(22.410)	Q.1.D/1	570							
	D/2	760							
	D/3	750							
	D/4	885							
	D/5	2.050							
	D/6	2.575							

MAPA DE LOTEAMENTO DO SECTOR-2

ZONA-2.Q - AGRUPAMENTO-Q.1

(Áreas - m²)

(continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Áreas dos Lotes (m ²)	OBS.
Q.1.0	Q.1.0/7	935	
	D/8	1.190	
	D/9	1.480	
	D/10	970	
	D/11	1.045	
	D/12	750	
	D/13	915	
	TOTAL =	16.150	
Q.1.E (10.025)	Q.1.E/1	910	-Este lote pode subdividir-se em 2 lotes
	E/2	1.910	- " " " " " 2 "
	E/3	1.390	- " " " " " 2 "
	E/4	1.680	
	E/5	1.450	- " " " " " 2 "
	E/6	1.685	
	TOTAL =	9.225	
Q.1.F (14.620)	Q.1.F/1	1.180	
	F/2	2.520	-Este lote pode subdividir-se em 3 lotes
	F/3	1.840	- " " " " " 2 "
	F/4	3.260	- " " " " " 3 "
	F/5	3.500	- " " " " " 2 "
	TOTAL =	12.300	

MAPA DE LOTEAMENTO DO SECTOR-2

ZONA-2.Q -AGRUPAMENTO-Q.1

(Áreas-m²)

(continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Áreas dos Lotes (m ²)	OBS.
Q.1.G (3.575)	Q.1.G/1	995	
	G/2	1.140	
	G/3	1.440	
	TOTAL =	3.575	
Q.1.H (5.690)	Q.1.H/1	380	
	H/2	380	
	H/3	380	
	H/4	380	
	H/5	380	
	H/6	380	
	H/7	380	
	TOTAL =	2.660	
Q.1.I (14.705)	Q.1.I/1	855	
	I/2	440	
	I/3	450	
	I/4	500	
	I/5	560	
	I/6	825	
	I/7	451	
	I/8	370	
	I/9	370	
	I/10	620	
	I/11	950	
	TOTAL	-	

MAPA DE LOTEAMENTO DO SECTOR-2

ZONA-2.Q -AGRUPAMENTO-Q.1

(Áreas-m²)

(continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Áreas dos Lotes (m ²)	OBS.
Q.1.I	Q.1./12	342	
	I/13	920	
	I/14	420	
	I/15	370	
	I/16	370	
	I/17	370	
	I/18	444	
	I/19	450	
	I/20	320	
	I/21	635	
	TOTAL	11.352	
Ce. (6.130)	1	6.130	- Na área do Cemitério está incluída a expansão do mesmo.



SECTOR 2

LOTEAMENTOS: 2-7; 2-Q.1

REGULAMENTO



REGULAMENTO DOS LOTEAMENTOS

Sector 2: - zona 7 e agrupamento - Q.1

PREÂMBULO

- 1- As zonas serão delimitadas pelos eixos da rede viária ou caminho de pedes, procurando-se, assim, pontos fixos do terreno que permitem a sua rigorosa definição cadastral.
- 2- Cada sector está dividido em zonas e estas em sub-zonas. Dada, por vezes, a extensão das sub-zonas houve vantagem para efeito do parcelamento do território, em considerar conjuntos de sub-zonas. Assim, segundo a hierarquia estabelecida teremos:

Exemplos:- 2-7.D/1

2- indica o sector

2-7- " a zona

2-7.D " a sub-zona

2-7.D/1- indica o lote

-2-Q.1.A/1

2-Q.- indica a zona

2-Q.1- " o agrupamento de sub-zonas

2-Q.1.A- " a sub-zona

2-Q.1.A/1- indica o lote

Art. 1º. - Não se dará início ao presente loteamento, sem previamente terem sido executados os acessos necessários a cada sub-zona e garantido, ao menos, o abastecimento de água e a distribuição da energia eléctrica.



Art. 2º. - Além da disciplina resultante deste regulamento e do R.G.E.U., serão observadas as directivas, normas e regulamentos dos diferentes níveis de planeamento: regional, ao nível da totalidade do aglomerado e ao nível do Sector.

Art. 3º. - O loteamento obedecerá à sub-divisão indicada nas peças desenhadas, dentro da aproximação que o trabalho de campo permitir, e tendo em atenção os ajustamentos que resultem do projecto arquitectónico de conjunto, sem prejuízo das cláusulas deste regulamento.

Art. 4º. - As implantações das construções serão feitas tendo em atenção os declives naturais do terreno, que devem ser mantidos, evitando o estabelecimento artificial de plataformas de implantação dos edifícios.

Art. 5º. - A cor dominante nas construções deverá ser o branco de cal.

Art. 6º. - Deverão conservar-se os pinheiros existentes nos lotes, apenas se aceitando o corte dos que forem indispensáveis para a implantação dos edifícios.

Art. 7º. - A solução de arranjo do loteamento dentro de cada sub-zona não poderá prejudicar a rede viária para veículos e peões, nem o valor total das áreas afectadas para estacionamento ou para zonas livres colectivas. Estas áreas serão designadas pela letra "v", na planta de loteamento.

Art. 8º. - Para efeito de parcelamento do território foram consideradas as seguintes áreas:



Zona-7

Agrupamento de sub-zonas-Q.1

§ único- Além das áreas das sub-zonas incluídas neste agrupamento e naquela zona existem e devem ser classificadas como áreas de vias e respectivas protecções paisagísticas as áreas designadas pela letra "V".

Art. 9º. - A construção em cada sub-zona ou conjunto de sub-zonas será regulada tendo em conta ainda os seguintes condicionamentos constantes dos quadros em anexo e nos quais consta:

- a)- Afastamento mínimo da construção aos limites das sub-zonas.
- b)- Índice de ocupação do solo definido pela relação entre o somatório das áreas construídas e a área total da sub-zona. (Inclui o estacionamento e o espaço comum "v").
- c)- nº. máximo de pisos (n)

§ único- Para os casos que não indicados nos mapas de lotesamento admite-se a possibilidade de uma sub-divisão dos lotes já definidos, desde que resulte equilibrada a solução do conjunto da respectiva sub-zona e respeitada a doutrina do presente regulamento. Esta sub-divisão de lotes será obrigatoriamente justificada pelo próprio projecto arquitectónico.

Lisboa, Maio de 1967

Prof. Eng. M. L. da Costa Lobo

10-2



Sub-zona	nº de lotes	área total de sub-zona	área "v"	afast. mínimo das constr. ao limite das sub-zonas (m.1.)	tipo de utilização	- n- (nº. máximo de pisos)	- i- (índice de utilização)
2.7.A	1	21.265	-	10	Motel	2	0,15
2.7.Ao	1	5.950	-	10	Restaurante	2	0,15
2.7.B	1	7.925	-	10	Hab. (torre)	11	0,30
2.7.C	(1) 6 máx. 23	25.175	1.990	5	(2) mixta	9	0,80
2.7.D	3 máx. 9	13.460	-	5	Hab. (blocos)	3	0,50
2.7.E	1 máx. 2	1.870	-	5	Hab. (blocos)	3	0,50
2.7.F	4 máx. 16	12.485	-	5	Hab. (blocos)	4	0,80
2.7.G	1	9.185	-	-	Restaurante Equip. Balnear	1	0,15
2.7.H	1	25.185	-	5	Conjunto Hoteleiro	5	0,30

(1)- Pode subdividir-se de acordo com o mapa de loteamentos em face de estudo arquitectónico de conjunto.

(2)- Habitação, comércio, indústria hoteleira, recreio.

Vai Revisado



-5-

DISCIPLINA DO AGRUPAMENTO - 2.Q.1

(Áreas em m²)

Sub-zona	nº de lotes	área total de sub-zona	área "v"	afast. mí- nimo das constr. ao limite das sub-zonas (m.1)	tipo de uti- lização	-n- (nº. máximo de uti- de pisos)	-i- (índice de utilização)
2.Q.1.A	6 máx. 25	(1) 9.860	230	5	Admite-se pa- queno comércio	1	0,15
2.Q.1.B	7 máx. 36	(1) 13.450	1.425	5	Moradias agru- padas	1	0,15
2.Q.1.C	1	2.840	-	5	Hab. e núcleo comercial	1	0,20
2.Q.1.D	14	22.410	6.260	5	hab. (blocos)	3	0,50
2.Q.1.E	6 máx. 18	(1) 10.025	800	5	hab. (blocos)	5	0,75
2.Q.1.F	5 máx. 11	(1) 14.620	2.230	5	hab. (blocos)	4	0,50
2.Q.1.G	3	3.575	-	5	hab. (blocos)	2	0,30
2.Q.1.H	7	5.690	3.030	5	moradias agru- padas c/ gara- gem.	(2) 2	0,25
2.Q.1.I	22	14.705	3.353	5	moradias agrupadas	1	0,10

(1) - Pode subdividir-se de acordo com o mapa de lotamentos em face do estudo arquitectónico de conjunto.

(2) - O segundo piso não poderá ocupar mais do que 50% da área do primeiro.