



SECTOR 4

LOTEAMENTOS DA ZONA 3 E DO AGRUPAMENTO 6.1

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



SECTOR 4

LOTEAMENTOS: 3.1; 3.2; 6.1

REGULAMENTO



SECTOR 4

Loteamentos da zona 3 e do agrupamento 6.1

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Zona 3

Esta zona está prevista no plano do Sector 4, e, no desenvolvimento do estudo, é mantido o seu carácter constituindo um conjunto de alojamentos do tipo vulgarmente chamado de aldeamento turístico, com certa independência do restante tecido urbano. A ocupação é de edifícios com 1 ou 2 pisos, excepcionalmente um terceiro pelo aproveitamento do terraço. Os espaços colectivos são pequenos, mas o conjunto habitacional, que corresponde a cerca de 300 habitantes, é envolvido por uma área arborizada, equipamento desportivo e de recreio ao ar livre e um restaurante associado a uma estação de serviço ou simples posto de gasolina. A área onde os edifícios serão implantados corresponde a uma pequena elevação sobre o Vale Tisnado, admitindo-se a construção dum pequeno mirante para tirar partido dessa situação. O tecido urbano projectado permite prever uma pequena piscina de recreio e nele se localiza, também, um centro comercial para as necessidades primárias da população. O sistema rodoviário, muito simples, envolve o núcleo habitacional, estabelece parques de estacionamento e deixa livre para os peões a circulação no interior da malha assim



formada. Esta zona 3 consta de duas sub-zonas, 3.1 e 3.2, de modo a bem evidenciar o carácter independente do restaurante e estação de serviço, que não visam servir apenas o aldeamento. Ao contrário, a situação destas sub-zonas a um e outro lado duma das importantes entradas para o Sector 4, confere-lhes redobrado interesse, sendo, portanto, a do restaurante, uma peça de equipamento da referida rodovia. Quanto ao aldeamento, deverá ter em atenção essa vizinhança, no sentido de ser muito cuidada a sua arquitectura e tratamento paisagístico onde a oliveira será nota reinante. Com o mirante e demais distribuição de volumes de construção pretende-se conseguir uma silhueta com interesse, sem, contudo, se desligar da escala do próprio Vale, ao mesmo tempo que permite disfrutar de maior desafogo individual e de variedade de pontos de vista.

Agrupamento de sub-zonas 6.1

A área em causa corresponde ao desenvolvimento das zonas centrais do Sector 4, de que já se apresentaram os loteamentos para 6.2, 12.1, 12.3 e 12.4. Integra-se na sequência dos respectivos estudos e tem a assinalá-la o facto de reunir grande número de lotes onde se prevêm instalações hoteleiras, que gozarão da proximidade do pinhal e do centro principal do Sector 4, além de que se situam em esplêndidas encostas sob o ponto de vista da orientação e das possibilidades panorâmicas sobre o futuro aglomerado, ficando o mar em



-3-

último plano. O principal hotel desta área fica fronteiro aos recintos comerciais de 12.1 e adjacente ao arruamento principal. Uma rede de caminhos de peões garante a interligação dos diferentes elementos do plano, dos edifícios e do pinhal, facilitará o estabelecimento das redes das diferentes instalações de interesse público e permitirá um mais fácil usufruto do equipamento turístico que aí vier a ser estabelecido. Sob o ponto de vista de volumes procurou-se que ele constituisse um prolongamento visual do centro do sector 4, emprestando-lhe, simultaneamente, uma variedade que o particularizasse e valorizasse. Sob o ponto de vista paisagístico há a realçar a integração no ambiente urbano, sem destruição, da orla do pinhal. Também se faz notar que um tratamento especial e cuidado deverá ser dado às margens da via 42-A, que constitui, no troço agora em causa, uma verdadeira avenida, de carácter urbano, que ajuda a definir e localizar o centro do Sector 4.

Seguem-se dados estatísticos relativos às áreas estudadas e loteadas.

Lisboa, Junho de 1967

O Urbanista

1023
(Prof. Eng. M. L. da Costa Lobo)



SECTOR 4

LOTEAMENTOS: 3.1; 3.2; 6.1

ESTATÍSTICA



-1-

ESTATISTICA DOS LOTEAMENTOS

SECTOR - 4

ZONA 3 E AGRUPAMENTO 6.1

Agrupamento de Sub-Zonas	Σ das áreas dos lotes (m ²)	áreas comuns próprias das sub-zonas "v" (m ²) (2)	áreas públicas exteriores às sub-zonas "v" (m ²)	TOTAIS
	(1)			Agr. de sub-zonas Zona
4.3.1	29.712	14.214	30.934	74.860
4.3.2	10.100	--	13.050	23.150
4.6.1	36.795	1.850	19.220	57.865
				--

(1) - Estes valores incluem a sub-zona 3.2.Veq.

(2) - Área total da sub-zona deduzido o Σ das áreas dos lotes.

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR - 4Zona 3 - Agrupamento das sub-zonas 3.1

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	OBSERVAÇÕES
3.1.A (630)	3.1.A	630	
3.1.B (1.400)	3.1.B/1 /2 /3 /4 /5 Total =	280 280 280 280 280 1.400	
3.1.C (2.420)	3.1.C/1 /2 /3 /4 Total =	366 561 207 177 1.311	
3.1.D (4.850)	3.1.D/1 /2 /3 /4 /5 /6 /7 /8 /9 /10 /11 Total =	228 448 445 240 180 180 240 250 255 155 260 2.881	

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR 4Zona 3 - Agrupamento das sub-zonas-3.1 (Continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	OBSERVAÇÕES
3.1.E (4 880)	3.1.E/1	162	
	/2	190	
	/3	178	
	/4	210	
	/5	528	
	/6	170	
	/7	340	
	/8	215	
	/9	312	
	/10	208	
TOTAL =		2 513	
3.1.F (4 670)	3.1.F/1	380	
	/2	440	
	/3	252	
	/4	309	
	/5	451	
	/6	414	
	/7	550	
	TOTAL =		2.796
3.1.G (5 700)	3.1.G/1	504	
	/2	506	
	/3	506	
	/4	474	
	/5	474	
	/6	474	
	/7	396	
	/8	396	
	/9	396	
	TOTAL =		4.126



MAPA DE LOTEAMENTOS

SECTOR 4

Zona 3 - Agrupamento das Sub-zonas 3.1 (Continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	OBSERVAÇÕES
3.1.H (1 820)	3.1.H/1 /2 /3 /4 /5	245 225 220 305 220	
	TOTAL =	1 215	
3.1.I (7 170)	3.1.I/1 /2 /3 /4 /5 /6 /7 /8 /9 /10 /11 /12 /13 /14 /15	233 370 220 210 220 236 208 210 370 171 271 182 400 271 166	
	TOTAL =	3.738	
3.1.J (2 215)	3.1.J/1 /2 /3 /4 /5	171 265 328 176 288	
	TOTAL =	1.228	



MAPA DE LOTEAMENTOS

SECTOR 4

Zona 3 - Agrupamento das Sub-zonas-3.1 (Continuação)

Sub-zone (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	Observações
3.1.K (1.220)	3.1.K/1	185	
	/2	269	
	/3	251	
	/4	<u>218</u>	
	TOTAL =	923	
3.1.Vq. (6.951)	3.1.Veq.	6.951	Neste lote pode construir-se equipamento desportivo ou para recreio ao ar livre.



MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR 4

Zona 3 - Sub-zona 3.2

Sub-zona (m ²)	Lote	Área de cada lote (m ²)	Observações
3.2 (23.150)	3.2	10.100	Esta sub-zona pode ser subdividida no máximo de 2 lotes, em face de estudo arquitectónico do conjunto.

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR 4Zona 6 - Agrupamento das sub-zonas 6.1

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	Observações
6.1.A (7.900)	6.1.A	7.900	Esta sub-zona pode ser sub-dividida no máx- imo de 4 lotes em face de estudo arquitecto- nico do conjunto.
6.1.B (6.960)	6.1.B	6.960	Esta sub-zona pode ser sub-dividida no máx- imo de 4 lotes em face de estudo arquitecto- nico do conjunto.
6.1.C (3.210)	6.1.C	3.210	
6.1.D (2.480)	6.1.D/1 /2 /3 /4 /5 TOTAL =	255 255 255 255 <u>360</u> 1.380	
6.1.E (9.450)	6.1.E	9.450	
6.1.F (3.015)	6.1.F	3.015	
6.1.G (3.000)	6.1.G/1 /2 /3 /4 /5 TOTAL =	1.000 250 250 200 <u>550</u> 2.250	
6.1.H (2.630)	6.1.H	2.630	



REGULAMENTO DOS LOTEAMENTOS

Sector 4 - zona 3 e agrupamento 6.1

PREAMBULO

1 - As zonas ou agrupamentos de sub-zonas serão delimitadas pelos eixos da rede viária ou caminho de peões, procurando-se, assim, pontos fixos de terreno que permitam a sua rigorosa definição cadastral.

2 - Cada sector está dividido em zonas e estas em sub-zonas. Dada a grande extensão que ocorria nalgumas sub-zonas houve vantagem, para efeitos de parcelamento do território, em considerar agrupamentos de sub-zonas. Assim, e segundo a hierarquia habitual, teremos, exemplificando com a referência 4-3.1.B/3:

4 - indica o sector

3 - indica a zona

1 - indica o agrupamento de sub-zonas

B - indica a sub-zona

3 - indica o lote.

Art. 1º. - Não se dará início ao presente loteamento sem, previamente, terem sido executados os acessos necessários a cada um deles, e garantido, ao menos, o abastecimento de água e a distribuição de energia. *e esforço*



Art. 2º. - Além da disciplina resultante deste regulamento e do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 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. - A modelação do terreno e a localização dos edifícios terão em atenção os declives naturais do terreno, que devem ser mantidos, evitando o estabelecimento artificial de plataformas para implantação das construções.

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

Art. 6º. - Deverão conservar-se os pinheiros existentes, apenas se aceitando o corte dos que forem indispensáveis para a implantação dos edifícios e traçado de vias. De igual modo se devem conservar as oliveiras da zona 3 que possam integrar-se no seu arranjo paisagístico.



-3-

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", nas plantas de loteamento.

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

Zona 3

Agrupamento de sub-zonas 6.1

§ único - Além das sub-zonas incluídas naquela zona e neste agrupamento existem e consideram-se classificadas como áreas de vias e de protecção paisagística as designadas pela letra "V".

Art. 9º. - A construção em cada sub-zona ou agrupamento de sub-zonas será regulada tendo ainda em conta os condicionamentos constantes dos quadros anexos, nos quais constam:

- a) - Afastamentos mínimos 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) - O número máximo de pisos (n).



-4-

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

Lisboa, Junho de 1967

O Urbanista

(Prof. Engº. M. L. da Costa Lobo)

Disciplina do agrupamento 3.1

Sub-zona	nº de lotes	Área total da sub-zona (m²)	(1) área "v" (m²)	(1) afast. mínimo das constr. ao limite das sub-zonas (m²)	tipo de utilização	-n- (nº máx. de pisos)	-i- (índice de utilização)
3.1.A	1	630	--	--	Hab. c/pequeno comércio anexo	(2) 2	0,35
3.1.B	5	1.400	--	--	Hab. (moradias)	(2) 2	0,35
3.1.C	4	2.420	1.109	--	Hab. (moradias)	2	0,35
3.1.D	11	4.850	1.969	--	Hab. (moradias)	2	0,35
3.1.E	10	4.880	2.367	--	Hab. (moradias)	2	0,35
3.1.F	7	4.670	1.874	--	Hab. (moradias)	2	0,35
3.1.G	9	5.700	1.574	5 m.	Hab. (moradias)	(2) 2	0,15
3.1.H	5	1.820	605	--	Hab. (moradias)	2	0,4
3.1.I	15	7.170	3.432	--	Hab. (moradias)	2	0,35
3.1.J	5	2.215	987	--	Hab. (moradias)	2	0,35
3.1.K	4	1.220	297	--	Hab. (moradias)	2	0,5
3.1.Veq.	1	6.951	--	--	Equipamento desportivo ou para rec.ao ar lv.	1	--
3.1.V.	-	--	--	--	Espaços públicos exteriores as sub-zonas	-	--
3.1.V	-	--	--	--	Espaços comuns das sub-zonas	-	--

(1) Área total da sub-zona deduzido o \sum das áreas dos lotes.

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

SECTOR 4Disciplina do agrupamento 3.2

Agrupamen- to de sub- -zonas	nº.de lotes	Área total de sub-zo- -nas (m2)	Área "v" (m2)	Afast. mí- nimo das const. ao limite das sub-zonas (m2)	Tipo de utili- zação	-n- (nº.máx. de pi- sos)	-i- (índice de uti- lização)
3.2	(1) 1	10.100	--	10 m.	Bomba de gasolina Restaurante Equip. Recreio	2	0,05
3.2V	-	--	--	--	Espaços públicos aos exteriores às sub-zonas	--	--

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



Disciplina do Agrupamento 6.1

Sub- -Zona	nº. de lotes	Área total da sub-zona (m ²)	Área "v" (m ²)	Afast. mí- nimo das cons. ao limite de sub-zonas (m)	Tipo de utilização	-n- (nº. max. de pi- zações) sos)	-i- (índice de utili- zação)
6.1.A	(1) 1	7.900	--	5 m.	Hab. (blocos)	3	0,55
6.1.B	(1) 1	6.960	--	5 m.	Hab. (blocos)	3	0,55
6.1.C	1	3.210	--	5 m.	Pensão	5	0,55
6.1.D	5	2.480	1.100	--	Hab. (blocos)	3	0,55
6.1.E	1	9.450	--	5 m.	Hotel	5	0,55
6.1.F	1	3.015	--	5 m.	Hab. (blocos)	5	0,40
6.1.G	5	3.000	750	5 m.	Hab. (moradias agrupadas)	(2) 2	(3)
6.1.H	1	2.630	--	5 m.	Pensão	5	0,55
6.1.V	-	--	--	--	Espaços públi- cos exteriores as sub-zonas	--	--
6.1.v.	-	--	--	--	Espaços comuns das sub-zonas	--	--

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

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

(3)- Profundidade máxima da construção - 15 m., e frente mínima - 8m.