



SECTOR 4

LOTEAMENTOS: 6.2; 12.1; 12.3; 12.4

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

ESTUDO DE LOTEAMENTO - SECTOR 4

Zona 12: Agrupamentos 12.1, 12.3 e 12.4

Zona 6: Agrupamento 6.2



MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Apesar da existência do grande centro urbano do sector-1 entendeu-se conveniente dotar a Sector 4 com um centro próprio Funcionando com uma certa autonomia em relação ao primeiro.

Por um lado os 7.000 habitantes deste sector, por outro lado a especialização dessa população, visto tratar-se do Sector do "Golf", e ainda o facto de se situar em primeiro lugar no escalonamento de obras, criou-lhe em relação à unidade de "Vilamoura" uma situação ímpar, que, de certo modo, justifica a referida intenção de autonomização.

A escolha do local para situar o centro do sector 4 obedeceu a vários tipos de condicionamento:

a)- Funcionamento: 1)-A situação do centro deveria ser tal que possibilitesse, a partir dele, o desenvolvimento concêntrico de vários tipos de "habitat" desde o concentradamente urbano (o próprio centro) à moradia dispersa e isolada no pinhal.

b)- Topografia: -A procura de uma zona aproximadamente plana e simultaneamente sem pinhal levou-nos a optar pela orla SW do sector onde actualmente se encontra a Vila do Casão e que apresenta duas suaves protuberâncias enquadrando uma agradável planura.

..../....



c) - Paisagística: - Interessava, também, um local com um pouco de vista, quer sobre o mar, quer sobre o pinhal de forma a dar-nos uma certa diversidade paisagística.

Partindo destas premissas escolheu-se, pois, como acima se disse, a zona onde actualmente se encontra a Vinha do Casão.

Quanto à constituição do centro optou-se pela criação de uma unidade simultaneamente habitacional, hoteleira, comercial e recreativa ocupando todo o agrupamento 12.1, à qual se atribuiu um carácter fórmemente urbano.

Assim, admitiram-se edifícios variando entre 1 e 8 pisos e para os quais previmos, como tratamento geral, o betão descofrado e pintado predominantemente de branco (não excluindo a hipótese de outras cores).

Adoptou-se o critério de manter em toda esta zona grandes espaços destinados sómente a pações, funcionando, quer de locais de estar e passar, quer como elementos de articulação entre o centro comercial e as residências.

Todas estas zonas têm os pavimentos tratados para o efeito.

Para a zona comercial previram-se, além de um super-mercado com cerca de 600 m², 20 a 25 lojas para a instalação de algum comércio não especializado: farmácia, relojoaria, sapatarias, etc.

Entendem, também, ser bastante importante instalar na zona comercial um grande café e cervejaria com restaurante e esplanada funcionando como centro de interesse.

Como equipamento recreativo optou-se o centro de 2 piscinas servidas por café, restaurante, cervejaria, parque infantil e zonas verdes de passeio.



-3-

Outras equipamentos colectivos, como: esquadra da polícia, posto de socorros de emergencia, igreja, gabinete de turismo etc, foram também previstos.

Em torno do agrupamento 12.1 descrito situam-se os outros agrupamentos da zona 12 e a zona 6, todos de carácter predominantemente habitacional, embora também hoteleiro e recreativo, como é o caso da sub-zona 12.4, em que se prevê um restaurante e recinto de variedades, aproveitando a sua posição destacada junto à Via Central. É ainda de assinalar o equipamento recreativo fixado para esta zona, tirando-se partido das inclinações pouco acentuadas das encostas.

Naturalmente, procedeu-se a um ajustamento dos traçados do plano do Sector 4, tendo em atenção as observações da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, e que pode constatar-se na planta de localização, sem prejuízo do plano do Sector.

Segue-se uma estatística das áreas em causa nos quadros anexos, que esclarecem quanto ao aproveitamento dos terrenos estudados.

Lisboa, Maio de 1967

Prof. Eng. M. L. da Costa Lobo

1003



SECTOR 4

LOTEAMENTOS: 6.2; 12.1; 12.3; 12.4

ESTATÍSTICA

ESTATÍSTICA DOS LOTEAMENTOS(Áreas - m²)

Zonas	Áreas dos Lotes	Áreas comuns próprias das sub-zonas "v"	Áreas públicas exteriores às sub-zonas - "V"	TOTAL (m ²)
4.6.2	27.368	6.012	15.645	49.025
4.12.1	31.501	15.433	14.877	61.811
4.12.3	69.875	17.125	32.525	119.525
4.12.4	13.590	-	-	13.590

(**) - Inclui a área "V" de 4.12.4.

- 3 -



MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4

Zona-6 – Agrupamento das sub-zonas-6.2

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	OBS.
6.2.A (1.390)	6.2.A/1 A/2 A/3 A/4 TOTAL =	265 300 285 285 1.135	
6.2.B (2.345)	6.2.B/1 B/2 B/3 B/4 B/5 TOTAL =	325 345 325 355 425 1.775	
6.2.C (1.570)	6.2.C/1 C/2 C/3 TOTAL =	250 285 920 1.455	
6.2.D (2.920)	6.2.D/1 D/2 D/3 D/4 D/5 TOTAL =	552 310 310 310 1.355 2.837	

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4



Zona-6 - Agrupamento das sub-zonas - 6.2 (continuação)

-3-

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	OBS.
6.2.E (2.410)	E/1 E/2 E/3 E/4 E/5 E/6	385 290 280 275 280 445	
	TOTAL =	1.955	
6.2.F (4.500)	F/1 F/2 F/3 F/4 F/5 F/6 F/7 F/8	390 410 360 430 305 180 180 155	
	TOTAL =	2.410	
6.2.G (2.365)	G/1 G/2 G/3 G/4 G/5 G/6	190 215 235 255 250 545	
	TOTAL =	1.690	

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR - 4Zona-6 - Agrupamento das sub-zonas - 6.2

(continuação)

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	OBS.
6.2.H (1.950)	6.2.H/1 H/2 H/3 H/4 H/5 TOTAL =	175 320 320 320 510 1.645	
6.2.I (1.460)	6.2.I/1 I/2 I/3 I/4 TOTAL =	315 250 250 285 1.100	
6.2.J (1.265)	6.2.J/1 J/2 J/3 J/4 J/5 TOTAL =	190 170 150 210 170 890	
6.2.L (1.730)	6.2.L/1 L/2 L/3 L/4 L/5 L/6 TOTAL =	240 240 220 200 196 290 1.386	

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4

Zona-6 - Agrupamento das Sub-zonas - 6.2

(continuação)



- 5 -

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4

Agrupamento das sub-zonas 12.1



Sub-zona (m².)	Lotes	Área dos Lotes (m².)	
12.1.A (14.517)	12.1.A/1 A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 A/7	1.060 860 1.250 976 700 970 1.580	
	TOTAL =	7.396	
12.1.B (23.791)	12.1.B/1 B/2 B/3 B/4 B/5 B/6 B/7 B/8 B/9 B/10 B/11 B/12 B/13 B/14 B/Veq	2.015 154 250 666 283 866 820 1.343 1.130 936 1.350 1.288 600 1.329 3.981	-Pode ser subdiv. no máximo em 3 lotes. -Pode subdiv. no máximo em 2 lotes. -Pode subdiv. no máximo em 2 lotes.
	TOTAL =	17.011	



- 7 -

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4

Agrupamento das sub-zonas - 12.1

(continuação)

Sub-zona (m2)	Lotes	Área dos Lotes (m2)	OBS.
12.1.C (5.733)	12.1.C/1 C/2	2.204 1.998	
	TOTAL =	<u>4.202</u>	
12.1.D (2.894)	12.1.D/Ig. D/Veq.	809 2.085	
	TOTAL	<u>2.894</u>	

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4



Zona-12 - Agrupamento das sub-zonas - 12.3

Sub-zona (m ²)	Lotes	Área de cada lote (m ²)	DBS.
12.3.A (3.460)	12.3.A/1 A/2 A/3 A/4 TOTAL =	1.175 930 3.220 2.055 7.380	
12.3.B (4.820)	12.3.B/1	4.820	
12.3.C (7.860)	12.3.C/1 C/2 C/3 C/4 TOTAL =	1.120 880 735 1.665 4.400	
12.3.D (12.155)	12.3.D/1 D/2 D/3 TOTAL =	4.345 3.325 1.765 9.435	- Os lotes 12.3.D/1 e 12.3.D/3 podem ser subdivididos no máximo de 3 lotes cada um, em fase de estudo arquitectónico do conjunto.
12.3.E (12.075)	12.3.E/1 E/2 E/3 E/4 TOTAL =	1.410 1.430 935 1.535 5.310	

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4



Zona-12 - Agrupamento das Sub-zonas - 12.3 (continuação)

MAPA DE LOTEAMENTO

SECTOR - 4

Zona-12 - Agrupamento da Sub-zona - 12.4



-30-



SECTOR 4

LOTEAMENTOS: 6.2; 12.1; 12.3; 12.4

REGULAMENTO



REGULAMENTO DOS LOTEAMENTOS

SECTOR-4

ZONAS "6" e "12" (parcial)

Agrupamentos 6.2; 12.1; 12.3; 12.4

PREAMBULO

1- As zonas serão delimitadas pelos eixos da rede viária ou caminho de peões, procurando-se, assim, pontos fixos do terreno que permitam 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:

- Sector
- Zona
- Agrupamento de sub-zonas
- Sub-zone
- Lote

Exemplo:- 4-12.3.A/3

4- indica o sector

12.3- indica o agrupamento de sub-zonas

12.3.A- indica a sub-zone

4-12.3.A/3- indicação do lote nº.3 da sub-zone 12.3.A e do sector "4".

Art. 1º. - Não se dará início ao presente loteamento, sem préviamente



terem sido executados os acessos necessários a cada sub-zona e garantido, ao menos, o abastecimento de água e a distribuição de 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 le-

tra "v", na planta de loteamento.



Art. 8º. - Para efeito de parcelamento do território foram consideradas os seguintes agrupamentos de sub-zonas:

Na zona 6:- Está definido o agrupamento 6.2

Na zona 12:- São definidos os agrupamentos 12.1; 12.3; 12.4.

§ Único:- Além das áreas das sub-zonas incluídas nestes agrupamentos existem e devem ser respeitadas as áreas sobrantes classificadas como áreas de vias e respectivas protecções paisagísticas 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 loteamento 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.



Art. 10º. - No agrupamento 6.2, fica prevista a construção de moradias agrupadas, unifamiliares, em lotes com frentes mínimas de 8,00m, devendo a construção obedecer às seguintes especificações:

- a)- A profundidade máxima da construção será de 15,00m.
- b)- O número máximo de pisos será nº2. O segundo piso será recuado ocupando 50% do primeiro.
- c)- O afastamento mínimo da construção dos limites da zona ou sub-zonas será de 10,00m.

§ único- Fica interdita a constução de muros. A delimitação dos lotes será feita com um rigol, marcos com cunhais e sebes vivas.

Lisboa, 20 de Maio de 1967

Prof. Eng. M. L. da Costa Lobo

? 5 - 3

DISCIPLINA DO AGRUPAMENTO 12.1

(Áreas - m²)

Sub-zona	nº de lotes	área total de sub-zona	área "v"	afast. mí- nimo das constr. ao limite das sub-zonas	tipo de utili- lização	-n- (nº máximo de pisos)	-i- (índice de uti- lização)
12.1.A	7	14.517	7.121	-	Util. mixta(1) Hotel	7	1
12.1.B	(2) 15 máx. 19	23.791	6.780	-	Util. mista(1) Hoteis Equip. Desport.	7	1
12.1.C	2	5.733	1.531	-	Hab. (blocos)	6	1
12.1.D	2	2.894		-	p ≤ 30%.(Local de culto).Re-creio infantil	-	-
12.1.U	-			-	Vias Verdes e esp. públicos	-	-
12.1.V	-			-	Espaços comuns das sub-zonas	-	-

(1)- Habitação, comércio, serviços compatíveis com a área central.

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



Disciplina do agrupamento - 12.3

(Áreas - m²)

12

Sub-zona	nº de lotes	área total de sub-zona	área "v"	afast. mí-nimo das constr. ao limite das sub-zonas	tipo de utili-zação	-n- (nº. máxímo de uti-lizaçãos)	-i- (índice máxímo de uti-lizaçãos)
12.3.A	4	8.460	1.080	10	Hab. (blocos)	5	0,7
12.3.B	1	4.820	-	10	Hab. (blocos)	7	0,4
12.3.C	4 (máx. 8)	7.860	3.460	10	Hab. (blocos)	5	0,7
12.3.D	3	12.155	2.720	10	Hab. (blocos)	5	0,7
12.3.E	4	12.075	6.765	10	Hab. (blocos)	5	0,7
12.3.F	1	3.150	-	10	Hab. (blocos)	7	0,4
12.3.G	1	10.130	-	10	Desporto	-	-
12.3.H	1	9.305	-	10	Hotel	3	0,4
12.3.I	4	6.040	2.630	10	Hab. (blocos)	5	0,7
12.3.J	3	13.005	470	10	Hab. (blocos)	7	0,4

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

SECTOR 4

- 7 -

DISCIPLINA DO AGRUPAMENTO-12.4

(Area = m²)



(1)- O afastamento do lado da Via Central é no mínimo de 15m, e de 5m em relação aos restantes limites.