



SECTOR 2

LOTEAMENTO: 4

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

SECTOR 2 - ZONA 4



Loteamento

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Este loteamento integra-se no desenvolvimento dos estudos do Sector 2, oportunamente apresentado. Contém parte duma encosta muito relevante do ponto de vista paisagístico. Fica próximo do centro principal do Sector 2, no limite dos pinhais de Quarteira e a uma distância da praia de pouco mais de um quilómetro.

A mais cuidada distribuição de volumes aconselhou uma nova delimitação de sub-zonas e daí resultou também uma redistribuição populacional, porém mantendo, no todo, a população prevista para a zona - 1.182 habitantes ( $d \approx 75$  hab/ha.). Na zona 4 há ainda a destacar a previsão dum local de abastecimento de gasolina e a importante passagem de peões que se dirige para o lado da praia e serve as zonas 1, 2 e 3 do Sector 2. Admite-se que, no seu cruzamento com a via que segue para Quarteira, possa mais tarde realizar-se uma solução em dois níveis.

É de salientar que o partido adoptado se fundamenta fortemente na presença do pinhal, pelo que se preferiu constituir concentrações de edifícios em contraste com grandes espaços em que o arvoredo existente pode ser preservado. A solução teve ainda em vista a satisfação dum programa de lotes para moradias isoladas, solicitado pela Administração da Empresa.

Para melhor esclarecimento das soluções juntam-se, seguidamente, quadros estatísticos que dão uma ideia mais precisa do apro-

veitamento proposto.



Atendendo à eventualidade de não se concretizar a comercialização prevista dos lotes de moradias, e por parecer mais consentânea com as potencialidades de máximo aproveitamento da zona, apresenta-se uma variante susceptível de ser adoptada no todo ou parcialmente, em fracções contendo sempre sub-zonas completas, Assim, o Regulamento abre, para algumas das sub-zonas, a possibilidade dum incremento no índice de utilização, sob condição de ser apresentado um estudo de conjunto da sub-zona ou sub-zonas em causa, baseado num novo tipo de edificações, definido no próprio Regulamento.

Lisboa, Dezembro de 1967

O Urbanista

*M. L. da Costa Lobo*

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



SECTOR 2

LOTEAMENTO: 4

ESTATÍSTICA

ESTATÍSTICAS DOS LOTEAMENTOS



(Áreas - m<sup>2</sup>.)

Zonas	áreas dos lotes	$\Sigma$ das áreas comuns pró priás das sub-zonas "V"	áreas públicas exteriores às sub-zonas "V"	TOTAL
2.4	78.715	18.110	62.875	159.600

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR - 2ZONA - 4

<u>Sub-zona</u> (m <sup>2</sup> .)	<u>Lotes</u>	<u>áreas dos</u> <u>lotes</u> (m <sup>2</sup> .)	<u>Observações</u>
4.A (12.350)	4.A/1 /2 /3 /4 /5	2.820 1.420 755 915 2.160	
	Total =	8.030	"v" = 4.280
4.B (12.690)	4.B/1 /2 /3 /4 /5 /6 /7 /8 /9 /10 /11	510 620 610 650 540 690 620 530 570 560 450	
	Total =	6.450	"v" = 6.240
4.C (3.085)	4.C/1 /2 /3 /4 /5 /6	636 360 316 293 313 910	
	Total =	2.828	"v" = 257

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR-2ZONA-4

Sub-zona (m <sup>2</sup> .)	Lotes	áreas dos lotes (m <sup>2</sup> .)	Observações
4.D (4.180)	4.D/1 /2 /3 /4 /5 /6	1.376 263 253 246 253 1.476	
	Total =	3.867	"v" = 313
4.E (1.300)	4.E/1	1.300	
4.F (9.000)	4.F/1 /2 /3 /4 /5 /6 /7 /8	1.200 1,370 1.110 1.120 1.010 1.000 1.000 940	
	Total =	8.750	"v" = 250
4.G (12.260)	4.G/1 /2 /3 /4 /5 /6 /7 /8 /9 /10 /11	700 640 680 640 890 860 830 950 1.070 980 790	
	Total =	9.030	"v" = 3.230

MAPA DE LOTEAMENTOSECTOR-2ZONA 4

<u>Sub-zona</u> (m <sup>2</sup> .)	<u>Lotes</u>	<u>área dos</u> <u>lotes</u> (m <sup>2</sup> .)	<u>Observações</u>
4.H (3.010)	4.H/1 /2 /3	910 1.000 1.100	
	Total =	3.010	
4.I (1.540)	4.I/1 /2	740 800	
	Total =	1.540	
4.J (3.070)	4.J/1 /2 /3	950 1.110 1.010	
	Total =	3.070	
4.K (2.100)	4.K/1 /2	1.150 950	
	Total =	2.100	
4.L (14.330)	4.L/1 /2 /3 /4 /5 /6 /7 /8 /9 /10 /11 /12 /13 /14	1.200 1.100 860 830 870 820 720 770 810 710 730 850 940 940	- Entre os lotes 4.L/4 e 4.L/5 estabelece-se uma servidão, com 2.00m de largura, de forma a garantir a possível instalação de redes ou drenagem.
		12.120	"v" = 2.210

## MAPA DE LOTEAMENTO

-5-

SECTOR-2ZONA 4

Sub-zonas (m <sup>2</sup> .)	Lotes	áreas dos lotes (m <sup>2</sup> .)	Observações
4.M (4.730)	4.M/1 /2 /3 /4 /5	900 830 830 840 830	
	Total =	4.230	"v" = 500
4.N (3.640)	4.N/1 /2 /3 /4 /5	760 700 710 730 740	
	Total =	3.640	
4.O (5.160)	4.O/1 /2 /3 /4 /5 /6	870 870 830 720 700 700	
	Total =	4.690	"v" = 470
4.P (4.380)	4.P/1 /2 /3 /4 /5	920 810 810 840 640	
	Total =	4.020	"v" = 360



SECTOR 2

LOTEAMENTO: 4

REGULAMENTO



## REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

### Sector-2: - zona 4

#### PREÂMBULO

- 1 - A zona é delimitada por eixos da rede viária e pelo perímetro urbano junto à Zona Tampão, procurando-se, assim, pontos fixos do terreno que permitam a sua rigorosa definição cadastral.
- 2 - A zona é uma parcela do Sector 2 e está dividida em sub-zonas. Assim, segundo a hierarquia estabelecida teremos:

Exemplos: - 2-4.B/1

2- indica o sector

2-4- " a zona

2-4.B- " a sub-zona

+2-4.B/1 indica o lote

Artº. 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 de energia eléctrica.

Artº. 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.



Artº. 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.

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

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

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

Artº. 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 planata de loteamento.

Artº. 8º. - Para efeito de parcelamento do território é considerada neste estudo apenas a área da zona 4.

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



Artº. 9º. - A construção de cada sub-zona será regulada tendo em conta ainda os condicionamentos constantes dos quadros em anexo.

Artº. 10º.- Para as sub-zonas G,ii,I,J,K,L,M,N,O e P apresentam-se duas possibilidades regulamentares, implicando, obrigatória e prèviamente, a segunda hipótese -correspondente a um maior índice de ocupação- um estudo urbanístico ou arquitectónico de conjunto, vinculando uma ou mais sub-zonas completas.

Lisboa, Dezembro de 1967  
O Urbanista

*M. L. da Costa Lobo*

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

## DISCIPLINA DA ZONA 4



Sub-zona	nº de lotes	área total de sub-zona (m².)	área "v" (1) (m².)	afast. mí- nimo das constr. ao limite das sub-zonas (m)	tipo de uti- lização	-n- (nº. máximo de pisos)	-i- (índice de uti- lização)
							(2)
4.A	5	12.350	4.280	10	hab.(blocos)	3	0,35
4.B	11	12.690	6.240	5	hab.(blocos)	2	0,2
4.C	6	3.085	257	5	hab.(blocos)	2	0,4
4.D	6	4.180	313	5	hab.(blocos)	2	0,3
4.E	1	1.300	-	-	abastecimento de gasolina	2	-
4.F	8	9.000	250	5	moradias isol.	1-2	0,20
		9.000	250	5	hab.(blocos)	2	0,3
4.G	11	12.260	3.230	5	morad.isol.desp.	1-2	0,20
	15	12.640	3.230	5	" agrup.edesp. (3)	1-2	0,25
4.H	3	3.010	-	5	" isoladas	1-2	0,20
	4	3.010	-	5	" agrupadas (3)	1-2	0,25
4.I	2	1.540	-	5	" isoladas	1-2	0,20
		1.540	-	5	blocos(3)	2	0,4
4.J	3	3.070	-	5	morad.isoladas	1-2	0,20
		3.070	-	5	blocos (3)	3	0,5
4.K	2	2.100	-	5	moradias isol.	1-2	0,20
		2.100	-	5	blocos (3)	3	0,5
4.L	14	14.330	2.210	5	morad.isoladas	1-2	0,20
		14.330	2.210	5	hab.(blocos)(3)	3	0,35
4.M	5	4.730	500	5	morad.isoladas	1-2	0,20
		4.730	500	5	hab.(blocos)(3)	5	0,4
4.N	5	3.640	-	5	morad.isoladas	1-2	0,20
		3.640	-	5	hab.(blocos)(3)	3	0,3
4.O	6	5.160	470	5	morad.isoladas	1-2	0,20
		5.160	470	5	hab.(blocos)(3)	3	0,3
4.P	5	4.380	360	5	morad.isoladas	1-2	0,20
		4.380	360	5	hab.(blocos)(3)	3	0,6

(1)-Área total da sub-zona deduzido o Σ das areas dos lotes.

(2)-i refere-se à sub-zona, excepto no caso de moradias isoladas em que se refere ao lote. Neste caso, a ocupação em 2º piso não pode ser superior a 30% do 1º.

(3)-segundo plano de conjunto.