

Filipa Alexandra Gomes da Silva Oliveira Antunes

OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO CLÁSSICO

CARCAVELOS - Das Quintas aos Loteamentos

Orientador: Professor Doutor Mário Caneva Magalhães Moutinho

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias. ULHT.

Faculdade de Ciências Sociais, Educação e Administração

Lisboa

2013

Filipa Alexandra Gomes da Silva Oliveira Antunes

OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO CLÁSSICO

CARCAVELOS - Das Quintas aos Loteamentos

Tese apresentada na Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias para a obtenção do grau de Doutor em Urbanismo.

Orientador: Professor Doutor Mário Caneva Magalhães Moutinho

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias. ULHT.

Faculdade de Ciências Sociais, Educação e Administração

Lisboa

2013

À minha família, por tudo!

AGRADECIMENTOS

Um agradecimento especial ao orientador da minha tese, Professor Doutor Mário Moutinho pelo encaminhamento científico e pela motivação impressa no decorrer do processo de investigação. Sobretudo por ter acreditado no meu trabalho, permitindo-me concretizar todos os projetos que tive a ousadia de propor (nesta e noutras áreas académicas).

Agradeço igualmente à Professora Ana Bordalo, pelo contagiante conteúdo pedagógico associado à área do Direito, na cedência de documentação essencial.

Aos meus colegas docentes da ULHT cujas palavras de apoio e incentivo estiveram sempre presentes no decorrer deste processo valorizador de um percurso académico ligado ao ensino da arquitetura e do urbanismo, realçando o contributo disponibilizado dentro de cada área de conhecimento.

Às entidades municipais pela disponibilidade dos elementos estatísticos e planimétricos essenciais sobre a parcela da matéria investigada, nomeadamente referente à freguesia de Carcavelos no município de Cascais.

Agradeço igualmente à equipe que trabalha comigo no serviço de finanças de Carcavelos II pela disponibilidade e empenho na organização dos processos que me estão atribuídos no âmbito do trabalho que desenvolvo enquanto perita avaliadora e que em tudo se referênciam ao caso de estudo selecionado.

Uma palavra de agradecimento especial para a Professora Fernanda Magalhães e para o Professor Vicente Del Rio, nomeadamente no contributo sobre a orientação estruturante da tese e nos conteúdos relacionados com a temática da morfologia urbana.

RESUMO

A génese da formação urbana encontra no parcelamento do solo, e no consequente processo de divisão do espaço urbano público do espaço urbano privado, a compatibilização de um complexo sistema de domínio de propriedade, presente na implementação específica dos loteamentos. Este procedimento urbanístico configurado no ato de lotear encontra-se regulamentado desde 1965, protagonizando a transformação e o desenvolvimento de territórios outrora de uso agrícola. O entendimento das operações de loteamento assumidas como instrumentos de planeamento numa visão morfológica específica constituirá a proposta de revisão sobre o seu vínculo jurídico e urbano.

No caso de estudo investigado, perderam-se as Quintas de Carcavelos, *(im)plantaram-se* loteamentos.

Palavras-chave: Solo, parcela, lote, loteamento, sistemas de planeamento.

ABSTRAT

The genesis of the formation is in urban land subdivision, and the consequent process of division of public urban space urban space private, the compatibility of a complex system of control of property, in this specific implementation of the allotments. This procedure urban configured to subdivide the act is regulated since 1965, starring in the transformation and development of territories formerly agricultural use. The understanding of the operations of allotment assumed as planning tools in a vision specific morphological form the proposed revision on their legal relationship and urban. In the case study investigated were lost Quintas de Carcavelos, (im) were planted allotments.

Key Words: Land, parcel, lot, allotment, planning systems.

ABREVIATURAS E SIMBOLOS

OL	Operações de Loteamento
LC	Loteamentos Clássicos
PUR	Parcela Urbana
DGOTDU	Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
CCDR	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional
PNPOT	Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território
POOC	Plano de Ordenamento da Orla Costeira
POAP	Plano de Ordenamento de Áreas Protegidas
POAAP	Plano de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas
POPA	Plano de Ordenamento do Parque Arqueológico
PROT	Planos Regionais de Ordenamento do Território
PIMOT	Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PDM	Plano Diretor Municipal
PU	Plano de Urbanização
PP	Plano de Pormenor
MP	Ministério Público
SiNErGIC	Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral
IGP	Instituto Geográfico Português
ha	Hectare (s)
ULHT	Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
Ad Urbem	Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e da Construção
limp	Índice de impermeabilização do solo
ΣAimp	Somatório das áreas impermeabilizadas

As	Área de solo
Cimp	Coeficiente de impermeabilização
Iu	Índice de utilização do solo
ΣAc	Área total de construção
COS	Coeficiente de ocupação do solo
Io	Índice de ocupação do solo
ΣAi	Área total de implantação
CAS	Coeficiente de afetação do solo
Ai	Área de implantação

Nota: As abreviaturas sobre os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial são os definidos pelo Decreto Regulamentar n.º9/2009, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º53/2009, de 28 de julho, agrupado no Anexo I.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS.....	3
RESUMO.....	4
ABSTRAT	5
ABREVIATURAS E SIMBOLOS	6
ÍNDICE GERAL	8
ÍNDICE DE FIGURAS.....	19
EPÍGRAFE	31
INTRODUÇÃO.....	32
CAPÍTULO I – LOTEAMENTOS	44
1. Revisão bibliográfica	45
2. Definição de Loteamento.....	52
3. Definição de OL no regime jurídico atual.....	53
3.1 Os loteamentos clássicos	55
3.2 Os emparcelamentos.....	56
3.3 Os reparcelamentos	56
4. As OL na escala de planeamento.....	57
5. Evolução regulamentar das OL	67
6. Definição urbanística de OL	69
6.1 Estrutura de loteamento.....	75
6.2 Dimensões de loteamento	78
6.3 Índices urbanísticos aplicados às OL.....	85
CAPÍTULO II – CASO DE ESTUDO.....	89
1. Enquadramento do caso de estudo.....	90
2. Descrição sumária do território em estudo – As quintas de Carcavelos	90

CAPÍTULO III - OL EM CARCAVELOS.....	98
1. Preparação metodológica da análise	99
2. Proposta de divisão analítica em três zonas.....	99
3. Levantamento das OL em Carcavelos.....	101
4. Classificação e seleção.....	102
CAPÍTULO IV - MODELO DE ANÁLISE MORFOLÓGICA	104
1. Composição e justificação dos indicadores de análise	105
2. Estrutura das fichas síntese	110
3. Listagem e referenciação	113
CAPÍTULO V- CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS CLÁSSICOS DE CARCAVELOS	119
1. Sistematização da informação recolhida – tabela global	120
1.1 Tabela síntese das ações urbanas baseadas nas OL clássico em Carcavelos	122
2. Sistematização da metodologia de análise.....	123
3. Análise e comparação da informação	131
Indicadores no âmbito da IDENTIFICAÇÃO.....	131
3.1 Zona.....	131
3.2 Nome da OL.....	131
3.3 N.º de OL	131
3.4 Os Loteadores.....	132
3.5 Instrumentos de planeamento	134
3.6 Categoria de espaço	137
3.7 Ano do Alvará de loteamento.....	142
3.8 Alvarás e contratos de Urbanização.....	146
Indicadores no âmbito do PARCELAMENTO.....	147
3.9 Área de Loteamento.....	147
3.10 Área de implantação	150

3.11 Área de impermeabilização	152
3.12 Estrutura de lote.....	155
Indicadores no âmbito da EDIFICAÇÃO	158
3.13 Edifícios	158
3.14 Volumetria construída	162
3.15 N.º de fogos em OL.....	163
3.16 Área de construção	164
3.17 Coeficiente de localização (IMI).....	165
Indicadores no âmbito do Espaço público	165
3.18 Espaço público exterior	165
3.19 Área de cedências.....	169
4. Interpretação dos dados face aos princípios e hipótese teóricas.....	172
4.1 Verificação das OL dentro e fora de planos de pormenor	173
4.2 Comparação da rede fundiária original e o parcelamento urbano	178
4.3 Parcelamento tipo.....	182
4.4 Edificabilidade tipo.....	183
4.5 Espaços públicos e sistema viário tipo.....	184
4.6 Caracterização morfológica específica das OL clássico de Carcavelos	184
CONCLUSÃO	187
1. Apresentação dos resultados	188
2. Confirmação da hipótese teórica	189
BIBLIOGRAFIA	192
APÊNDICE I.....	198
FICHAS DE LOTEAMENTOS CLÁSSICOS EM CARCAVELOS.....	198
1. Ficha de loteamento C1 OL n.º 01	200
1.1 Ficha de loteamento.....	201
2. Ficha de loteamento C1 OL n.º 02	202
2.1 Ficha Loteamento	203

3.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 03	204
3.1	Ficha Loteamento		205
4.	Ficha de loteamento (contrato de urbanização)	C1 OL n.º 04	206
4.1	Ficha Loteamento		207
5.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 05	208
5.1	Ficha Loteamento		209
6.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 06	210
6.1	Ficha Loteamento		211
7.	Ficha de loteamento (contrato de urbanização)	C1 OL n.º 07	212
7.1	Ficha Loteamento		213
8.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 08	214
8.1	Ficha Loteamento		215
9.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 09	216
9.1	Ficha Loteamento		217
10.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 10	218
10.1	Ficha Loteamento		219
11.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 11	220
11.1	Ficha Loteamento		221
12.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 12	222
12.1	Ficha Loteamento		223
13.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 13	224
13.1	Ficha Loteamento		225
14.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 14	226
14.1	Ficha Loteamento		227
15.	Ficha de loteamento	C1 OL n.º 15	228
15.1	Ficha Loteamento		229
16.	Ficha de loteamento (contrato de urbanização)	C1 OL n.º 16	230

16.1	Ficha Loteamento	231
17.	Ficha de loteamento C1 OL n.º 17	232
17.1	Ficha Loteamento	233
18.	Ficha de loteamento (contrato de urbanização) C1 OL n.º 18	234
18.1	Ficha Loteamento	235
19.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 01	237
19.1	Ficha Loteamento	238
20.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 02	239
20.1	Ficha Loteamento	240
21.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 03	241
21.1	Ficha Loteamento	242
22.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 04	243
22.1	Ficha Loteamento	244
23.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 05	245
23.1	Ficha Loteamento	246
24.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 06	247
24.1	Ficha Loteamento	248
25.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 07	249
25.1	Ficha Loteamento	250
26.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 08	251
26.1	Ficha Loteamento	252
27.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 09	253
27.1	Ficha Loteamento	254
28.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 10	255
28.1	Ficha Loteamento	256
29.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 11	257
29.1	Ficha Loteamento	258

30.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 12	259
	30.1	Ficha Loteamento	260
31.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 13	261
	31.1	Ficha Loteamento	262
32.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 14	263
	32.1	Ficha Loteamento	264
33.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º15	265
	33.1	Ficha Loteamento	266
34.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 16	267
	34.1	Ficha Loteamento	268
35.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º17	269
	35.1	Ficha Loteamento	270
36.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º18	271
	36.1	Ficha Loteamento	272
37.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º19	273
	37.1	Ficha Loteamento	274
38.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 20	275
	38.1	Ficha Loteamento	276
39.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 21	277
	39.1	Ficha Loteamento	278
40.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 22	279
	40.1	Ficha Loteamento	280
41.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 23	281
	41.1	Ficha Loteamento	282
42.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 24	283
	42.1	Ficha Loteamento	284
43.	Ficha de loteamento	C2 OL n.º 25	285

43.1	Ficha Loteamento	286
44.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 26	287
44.1	Ficha Loteamento	288
45.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 27	289
45.1	Ficha Loteamento	290
46.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 28	291
46.1	Ficha Loteamento	292
47.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 29	293
47.1	Ficha Loteamento	294
48.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 30	295
48.1	Ficha Loteamento	296
49.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 31	297
49.1	Ficha Loteamento	298
50.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 32	299
50.1	Ficha Loteamento	300
51.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 33	301
51.1	Ficha Loteamento	302
52.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 34	303
52.1	Ficha Loteamento	304
53.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 35	305
53.1	Ficha Loteamento	306
54.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 36	307
54.1	Ficha Loteamento	308
55.	Ficha de loteamento C2 OL n.º 37	309
55.1	Ficha Loteamento	310
56.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 01	312
56.1	Ficha Loteamento	313

57.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 02	314
	57.1	Ficha Loteamento	315
58.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 03	316
	58.1	Ficha Loteamento	317
59.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 04	318
	59.1	Ficha Loteamento	319
60.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 05	320
	60.1	Ficha Loteamento	321
61.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 06	322
	61.1	Ficha Loteamento	323
62.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 07	324
	62.1	Ficha Loteamento	325
63.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 08	326
	63.1	Ficha Loteamento	327
64.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 09	328
	64.1	Ficha Loteamento	329
65.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 10	330
	65.1	Ficha Loteamento	331
66.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 11	332
	66.1	Ficha Loteamento	333
67.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 12	334
	67.1	Ficha Loteamento	335
68.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 13	336
	68.1	Ficha Loteamento	337
69.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 14	338
	69.1	Ficha Loteamento	339
70.	Ficha de loteamento	C3 OL n.º 15	340

70.1	Ficha Loteamento	341
71.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 16	342
71.1	Ficha Loteamento	343
72.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 17	344
72.1	Ficha Loteamento	345
73.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 18	346
73.1	Ficha Loteamento	347
74.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 19	348
74.1	Ficha Loteamento	349
75.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 20	350
75.1	Ficha Loteamento	351
76.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 21	352
76.1	Ficha Loteamento	353
77.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 22	354
77.1	Ficha Loteamento	355
78.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 23	356
78.1	Ficha Loteamento	357
79.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 24	358
79.1	Ficha Loteamento	359
80.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 25	360
80.1	Ficha Loteamento	361
81.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 26	362
81.1	Ficha Loteamento	363
82.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 27	364
82.1	Ficha Loteamento	365
83.	Ficha de loteamento C3 OL n.º 28	366
83.1	Ficha Loteamento	367

ANEXO I

1. C1 02 planta_sintese_alvara753[1]
2. C1 03 planta_sintese_alvara1124[1]
3. C1 03 texto_alvara1124[1]
4. C1 05 planta_sintese_alvara1104[1]
5. C1 05 texto_alvara1104[1]
6. C1 06 planta_sintese_alvara1040[1]
7. C1 06 texto_alvara1040[1]
8. C1 08 planta_sintese_alvara754[1]
9. C1 09 planta_sintese_alvara975[1]
10. C1 09 texto_alvara975[1]
11. C1 10 planta_sintese_alvara524[1]
12. C1 11 planta_sintese_alvara1013[1]
13. C1 11 texto_alvara1013[1]
14. C1 12 planta_sintese_alvara593[1]
15. C1 13 texto_alvara66[1]
16. C1 14 planta_sintese_alvara647[1]
17. C1 15 planta_sintese_alvara35[1]
18. C1 15 texto_alvara35[1]
19. C1 17 planta_sintese_alvara467[1]
20. C1 18 planta_sintese_alvara160a[1]
21. C2 01 planta_sintese_alvara419[1]
22. C2 07 planta_sintese_alvara8[1]
23. C2 07 texto_alvara8[1]
24. C2 08 planta_sintese_alvara429[1]
25. C2 09 planta_sintese_alvara316[1]
26. C2 11 planta_cedencias_alvara208[1]
27. C2 11 planta_sintese_alvara208[1]
28. C2 12 planta_sintese_alvara164[1]
29. C2 12 texto_alvara164[1]
30. C2 13 planta_sintese_alvara805[1]
31. C2 17 planta_sintese_alvara1088[1]
32. C2 17 texto_alvara1088[1]
33. C2 18 planta_sintese_alvara1206[1]
34. C2 18 texto_alvara1206[1]
35. C2 21 texto_alvara5[1]
36. C2 22 planta_sintese_alvara68[1]
37. C2 22 texto_alvara68[1]
38. C2 24 planta_sintese_alvara121[1]
39. C2 24 texto_alvara121[1]
40. C2 25 planta_sintese_alvara151[1]
41. C2 25 texto_alvara151[1]
42. C2 27 planta_sintese_alvara269[2]
43. C2 28 planta_sintese_alvara915[2]
44. C2 28 texto_alvara915[1]
45. C2 29 planta_sintese_alvara1281[1]
46. C2 29 texto_alvara1281[1]
47. C2 31 planta_sintese_alvara767[1]
48. C2 33 planta_sintese_alvara50[1]
49. C2 33 texto_alvara50[1]
50. C2 34 planta_sintese_alvara828[1]
51. C2 35 planta_sintese_alvara528[1]
52. C2 36 planta_sintese_alvara1369[1]
53. C2 36 texto_alvara1369[1]
54. C2 37 planta_sintese_alvara1413[1]
55. C3 01 planta_sintese_alvara1057[1]
56. C3 02 planta_sintese_alvara936[1]
57. C3 02 texto_alvara936[1]
58. C3 03 planta_sintese_alvara534[1]
59. C3 04 planta_sintese_alvara510[1]
60. C3 05 planta_sintese_alvara567[1]
61. C3 07 planta_sintese_alvara449[1]
62. C3 08 planta_sintese_alvara471[1]

63. C3 09 planta_sintese_alvara251[1]
64. C3 11 planta_sintese_alvara538[1]
65. C3 12 planta_sintese_alvara905[1]
66. C3 13 planta_sintese_alvara202[1]
67. C3 14 planta_sintese_alvara55[1]
68. C3 14 texto_alvara55[1]
69. C3 15 planta_sintese_alvara207[1]
70. C3 16 planta_sintese_alvara191[1]
71. C3 16 texto_alvara191[1]
72. C3 17 planta_sintese_alvara944[1]
73. C3 18 planta_sintese_alvara501[1]
74. C3 19 planta_sintese_alvara676[1]
75. C3 20 planta_sintese_alvara968[1]
76. C3 20 texto_alvara968[1]
77. C3 21 planta_sintese_alvara237[1]
78. C3 23 planta_sintese_alvara1309[1]
79. C3 23 texto_alvara1309[1]
80. C3 24 planta_sintese_alvara1303[1]
81. C3 24 texto_alvara1303[1]
82. C3 25 planta_sintese_alvara1462[1]
83. C3 25 texto_alvara1462[1]
84. C3 26 planta_sintese_alvara63[1]
85. C3 27 planta_sintese_alvaraper2[1]
86. Diploma PDM Cascais
87. Normas procedimento dos PP
88. PDM compromissos_urbanisticos[1]
89. PP Qta Barao regulamento_2901358[1]
90. PP Qta Barão sintese_2901358[1]
91. PP Qta da Alagoa de Cima Portaria_211_96[1]
92. PU do Arneiro Declaracao_de_1993[1]
93. Relatorio_A21L_Carcavelos[1]
94. Decreto Regulamentar n.º9/2009, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º53/2009, de 28 de julho

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 001 OL – Elementos morfológicos urbanos.....	51
Figura 002 OL – Espaço urbano	51
Figura 003 OL – Loteamentos clássicos	55
Figura 004 OL – Emparcelamentos.....	56
Figura 005 OL – Reparcelamentos.....	57
Figura 006 Unidade de habitação de Le Corbusier, Berlim, Alemanha 2005.....	69
Figura 007 Roterdão, Holanda 2004.	71
Figura 008 Rua de Utrecht, Holanda, 2004.	72
Figura 009 Praça desnivelada em Estocolmo, Suécia 2010.....	73
Figura 010 Projeto urbano experimental. Eco-Valle Boulevard, Ecosystema Urbano Arquitectos, Madrid, Espanha, 2009	74
Figura 011 População desloca-se maioritariamente em motociclo, vista de uma arcada de Livorno, Itália, 2009.	75
Figura 012 Loteamentos com duas frentes de rua	76
Figura 013 Loteamentos com uma frente de rua e vias transversais secundárias..	76
Figura 014 Loteamentos em quarteirão.....	77
Figura 015 Parcela de cidade configurada sobre uma malha urbana ortogonal em Dessau, Alemanha, 2005.	78
Figura 016 Área de implantação	79
Figura 017 Área de construção	80
Figura 018 Área de impermeabilização	81
Figura 019 Alinhamento	82
Figura 020 Cércea	83
Figura 021 índice de implantação ou ocupação	85
Figura 022 índice de construção ou utilização.....	86
Figura 023 índice de impermeabilização	87
Figura 024 Atlas de Portugal Continental com localização de Carcavelos	91

Figuras 025 e 26 Praia de Carcavelos vista nascente e poente	91
Figura 027 Planta do Município de Cascais com a indicação do limite geográfico de Carcavelos	92
Figuras 028,029,030,031,032,033,034,035 Quinta do Barão, Largo da República, Comboio e Praia de Carcavelos.....	93
Fig. 036 - Planta síntese interpretativa de Carcavelos.....	94
Fig. 037 - Planta de Carcavelos 1975	95
Fig. 038 - Planta de Carcavelos 2013	96
Figura 039 Planta da freguesia de Carcavelos com a localização de todos os loteamentos. Esc. 1: 30000	99
Figura 040 Planta da freguesia de Carcavelos com divisão estratégica de análise territorial. Esc. 1: 30000	100
Figura 041 Planta da freguesia de Carcavelos com divisão estratégica de análise territorial. Esc. 1: 30000	101
Figura 042 Planta da freguesia de Carcavelos com divisão estratégica de análise territorial. Esc. 1: 30000	102
Figura 043 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 01	111
Figura 044 Planta síntese C1 OL 01	112
Figura 045 Levantamento fotográfico C1 OL 01	112
Figura 046 Praia de Carcavelos.	115
Figura 048 Centro de Carcavelos.....	116
Figura 050 Sassoeiros	117
Figura 052 - Planta síntese interpretativa de Carcavelos	124
Figura 053 - Planta síntese do PU do Arneiro, Carcavelos.....	125
Figura 054 - Planta síntese do PP da Quinta da Alagoa de Cima, Carcavelos.....	126
Figura 055 - Planta síntese do PP da Quinta do Barão, Carcavelos.....	127
Fig. 056 Parcela da Carta de compromissos urbanísticos, Maio 2011	135
Figura 057 Planta de Carcavelos com indicação do n.º de fogos em OL.....	163
Figura 058 – C2 OL 19 Quinta do Barão 1975	174

Figura 059 – C2 OL 19 Quinta do Barão 2011	174
Figura 060– C2 OL 20 Quinta da Alagoa de Cima 1975.....	175
Figura 061 – C2 OL 20 Quinta da Alagoa de Cima 2011.....	175
Figura 062 – C3 OL 21 Arneiro a 1975.....	176
Figura 063 – C3 OL 21 Arneiro a 2011.....	176
Figura 064 – C3 OL 22, 23 e 24 Arneiro 1975.....	177
Figura 065 – C3 OL 22, 23 e 24 Arneiro 2011.....	177
Figura 066 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 06.....	178
Figura 067 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 06.....	179
Figura 068 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 21	180
Figura 069 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 01	181
Figura 070 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 25.....	182
Figura 071 OL – Morfologia urbana específica de Loteamentos clássicos	185
Figura 072 – Perspetiva morfológica específica de OL clássico	190
Figura 073 Planta de Carcavelos, Zona C1, identificação das OL clássico.	199
Figura 074 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 01	200
Figura 075 Planta síntese C1 OL 01	201
Figura 076 Levantamento fotográfico C1 OL 01	201
Figura 077 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 02.....	202
Figura 078 Planta síntese C1 OL 02	203
Figura 079 Levantamento fotográfico C1 OL 02.....	203
Figura 080 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 03.....	204
Figura 081 Planta síntese C1 OL 03	205
Figura 082 Levantamento fotográfico C1 OL 03.....	205
Figura 083 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 04.....	206
Figura 084 Planta síntese C1 OL 04	207
Figura 085 Levantamento fotográfico C1 OL 04.....	207
Figura 086 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 05.....	208

Figura 087 Planta síntese C1 OL 05	209
Figura 088 Levantamento fotográfico C1 OL 05.....	209
Figura 089 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 06.....	210
Figura 090 Planta síntese C1 OL 06	211
Figura 091 Levantamento fotográfico C1 OL 06.....	211
Figura 092 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 07.....	212
Figura 093 Planta síntese C1 OL 07	213
Figura 094 Levantamento fotográfico C1 OL 07.....	213
Figura 095 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 08.....	214
Figura 086 Planta síntese C1 OL 08	215
Figura 097 Levantamento fotográfico C1 OL 08.....	215
Figura 098 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 09.....	216
Figura 099 Planta síntese C1 OL 09	217
Figura 100 Levantamento fotográfico C1 OL 09.....	217
Figura 101 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 10.....	218
Figura 102 Planta síntese C1 OL 10	219
Figura 103 Levantamento fotográfico C1 OL 10.....	219
Figura 104 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 11.....	220
Figura 105 Planta síntese C1 OL 11	221
Figura 106 Levantamento fotográfico C1 OL 11.....	221
Figura 107 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 12.....	222
Figura 108 Planta síntese C1 OL 12	223
Figura 109 Levantamento fotográfico C1 OL 12.....	223
Figura 110 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 13.....	224
Figura 111 Planta síntese C1 OL 13	225
Figura 112 Levantamento fotográfico C1 OL 13.....	225
Figura 113 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 14.....	226
Figura 114 Planta síntese C1 OL 14	227

Figura 115 Levantamento fotográfico C1 OL 14.....	227
Figura 116 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 15.....	228
Figura 117 Planta síntese C1 OL 15	229
Figura 118 Levantamento fotográfico C1 OL 15.....	229
Figura 119 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 16.....	230
Figura 120 Planta síntese C1 OL 16	231
Figura 121 Levantamento fotográfico C1 OL 16.....	231
Figura 122 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 17.....	232
Figura 123 Planta síntese C1 OL 17	233
Figura 124 Levantamento fotográfico C1 OL 17.....	233
Figura 125 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 18.....	234
Figura 126 Planta síntese C1 OL 18	235
Figura 127 Levantamento fotográfico C1 OL 18.....	235
Figura 128 Planta de Carcavelos, Zona C2, identificação das OL clássico	236
Figura 129 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 01.....	237
Figura 130 Planta síntese C1 OL 01	238
Figura 131 Levantamento fotográfico C2 OL 01	238
Figura 132 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 02.....	239
Figura 133 Planta síntese C2 OL 02	240
Figura 134 Levantamento fotográfico C2 OL 02.....	240
Figura 135 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 03.....	241
Figura 136 Planta síntese C2 OL 03	242
Figura 137 Levantamento fotográfico C2 OL 03.....	242
Figura 138 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 04.....	243
Figura 139 Planta síntese C2 OL 04	244
Figura 140 Levantamento fotográfico C2 OL 04.....	244
Figura 141 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 05.....	245
Figura 142 Planta síntese C2 OL 05	246

Figura 143 Levantamento fotográfico C2 OL 05.....	246
Figura 144 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 06.....	247
Figura 145 Planta síntese C2 OL 06	248
Figura 146 Levantamento fotográfico C2 OL 06.....	248
Figura 147 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 07	249
Figura 148 Planta síntese C2 OL 07	250
Figura 149 Levantamento fotográfico C2 OL 07.....	250
Figura 150 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 08.....	251
Figura 151 Planta síntese C2 OL 08	252
Figura 152 Levantamento fotográfico C2 OL 08.....	252
Figura 153 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 09.....	253
Figura 154 Planta síntese C2 OL 09	254
Figura 155 Levantamento fotográfico C2 OL 09.....	254
Figura 156 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 10.....	255
Figura 157 Planta síntese C2 OL 1	256
Figura 158 Levantamento fotográfico C2 OL 10.....	256
Figura 159 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 11	257
Figura 160 Planta síntese C2 OL 11	258
Figura 161 Levantamento fotográfico C2 OL 11.....	258
Figura 162 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 12.....	259
Figura 163 Planta síntese C2 OL 1	260
Figura 164 Levantamento fotográfico C2 OL 12.....	260
Figura 165 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 13.....	261
Figura 166 Planta síntese C2 OL 13	262
Figura 167 Levantamento fotográfico C2 OL 13.....	262
Figura 168 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 14.....	263
Figura 169 Planta síntese C2 OL 14	264
Figura 170 Levantamento fotográfico C2 OL 14.....	264

Figura 171 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 15.....	265
Figura 172 Planta síntese C2 OL 15	266
Figura 173 Levantamento fotográfico C2 OL 15.....	266
Figura 174 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 16.....	267
Figura 175 Planta síntese C2 OL 16	268
Figura 176 Levantamento fotográfico C2 OL 16.....	268
Figura 177 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 17	269
Figura 178 Planta síntese C2 OL 17	270
Figura 179 Levantamento fotográfico C2 OL 17.....	270
Figura 180 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 18.....	271
Figura 181 Planta síntese C2 OL 18	272
Figura 182 Levantamento fotográfico C2 OL 18.....	272
Figura 183 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 19.....	273
Figura 184 Planta síntese C2 OL 19	274
Figura 185 Levantamento fotográfico C2 OL 19.....	274
Figura 186 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 20.....	275
Figura 187 Planta síntese C2 OL 20	276
Figura 188 Levantamento fotográfico C2 OL 20.....	276
Figura 189 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 21	277
Figura 190 Planta síntese C2 OL 21	278
Figura 191 Levantamento fotográfico C2 OL 21.....	278
Figura 192 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 22.....	279
Figura 193 Planta síntese C2 OL 22	280
Figura 194 Levantamento fotográfico C2 OL 22.....	280
Figura 195 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 23.....	281
Figura 196 Planta síntese C2 OL 23	282
Figura 197 Levantamento fotográfico C2 OL 23.....	282
Figura 198 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 24.....	283

Figura 199 Planta síntese C2 OL 24	284
Figura 200 Levantamento fotográfico C2 OL 24.....	284
Figura 201 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 25.....	285
Figura 202 Planta síntese C2 OL 25	286
Figura 203 Levantamento fotográfico C2 OL25.....	286
Figura 204 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 26.....	287
Figura 205 Planta síntese C2 OL 26	288
Figura 206 Levantamento fotográfico C2 OL 26.....	288
Figura 207 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 27	289
Figura 208 Planta síntese C2 OL 27	290
Figura 209 Levantamento fotográfico C2 OL 27	290
Figura 210 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 28.....	291
Figura 211 Planta síntese C2 OL 28	292
Figura 212 Levantamento fotográfico C2 OL 28.....	292
Figura 213 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 29.....	293
Figura 214 Planta síntese C2 OL 29	294
Figura 215 Levantamento fotográfico C2 OL 29.....	294
Figura 216 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 30.....	295
Figura217 Planta síntese C2 OL 30	296
Figura 218 Levantamento fotográfico C2 OL 30.....	296
Figura 219 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 31	297
Figura 220 Planta síntese C2 OL 31	298
Figura 221 Levantamento fotográfico C2 OL 31	298
Figura 222 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 32.....	299
Figura 223 Planta síntese C2 OL 32	300
_Toc361479462	
Figura 224 Levantamento fotográfico C2 OL 32.....	300
Figura 225 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 33.....	301

Figura 226 Planta síntese C2 OL 33	302
Figura 227 Levantamento fotográfico C2 OL 33	302
Figura 228 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 34	303
Figura 229 Planta síntese C2 OL 34	304
Figura 230 Levantamento fotográfico C2 OL 34	304
Figura 231 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 35	305
Figura 232 Planta síntese C2 OL 35	306
Figura 233 Levantamento fotográfico C2 OL 35	306
Figura 234 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 36	307
Figura 236 Levantamento fotográfico C2 OL 36	308
Figura 237 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 37	309
Figura 238 Planta síntese C2 OL 37	310
Figura 239 Levantamento fotográfico C2 OL 37	310
Figura 240 Planta de Carcavelos, Zona C3, identificação das OL clássico	311
Figura 241 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 01	312
Figura 242 Planta síntese C3 OL 01	313
Figura 243 Levantamento fotográfico C3 OL 01	313
Figura 244 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 02	314
Figura 245 Planta síntese C3 OL 02	315
Figura 246 Levantamento fotográfico C3 OL 02	315
Figura 247 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 03	316
Figura 248 Planta síntese C3 OL 03	317
Figura 249 Levantamento fotográfico C3 OL 03	317
Figura 250 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 04	318
Figura 251 Planta síntese C3 OL 04	319
Figura 252 Levantamento fotográfico C3 OL 04	319
Figura 253 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 05	320
Figura 254 Planta síntese C3 OL 05	321

Figura 255 Levantamento fotográfico C3 OL 05.....	321
Figura 256 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 06.....	322
Figura 257 Planta síntese C3 OL 06	323
Figura 258 Levantamento fotográfico C3 OL 06.....	323
Figura 259 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 07	324
Figura 260 Planta síntese C3 OL 07	325
Figura 261 Levantamento fotográfico C3 OL 07.....	325
Figura 262 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 08.....	326
Figura 263 Planta síntese C3 OL 08	327
Figura 264 Levantamento fotográfico C3 OL 08.....	327
Figura 265 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 09.....	328
Figura 266 Planta síntese C3 OL 09	329
Figura 267 Levantamento fotográfico C3 OL 09.....	329
Figura 268 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 10.....	330
Figura 269 Planta síntese C3 OL 10	331
Figura 270 Levantamento fotográfico C3 OL 10.....	331
Figura 271 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 11	332
Figura 272 Planta síntese C3 OL 11	333
Figura 273 Levantamento fotográfico C3 OL 11	333
Figura 274 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 12.....	334
Figura 275 Planta síntese C3 OL 12	335
Figura 276 Levantamento fotográfico C3 OL 12.....	335
Figura 277 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 13.....	336
Figura 278 Planta síntese C3 OL 13	337
Figura 279 Levantamento fotográfico C3 OL 13.....	337
Figura 280 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 14.....	338
Figura 281 Planta síntese C3 OL 14	339
Figura 282 Levantamento fotográfico C3 OL 14.....	339

Figura 283 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 15.....	340
Figura 284 Planta síntese C3 OL 15	341
Figura 285 Levantamento fotográfico C3 OL 15.....	341
Figura 286 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 16.....	342
Figura 287 Planta síntese C3 OL 16	343
Figura 288 Levantamento fotográfico C3 OL 16.....	343
Figura 289 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 17	344
Figura 290 Planta síntese C3 OL 17	345
Figura 291 Levantamento fotográfico C3 OL 17.....	345
Figura 292 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 18.....	346
Figura 293 Planta síntese C3 OL 18	347
Figura 294 Levantamento fotográfico C3 OL 18.....	347
Figura 295 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 19.....	348
Figura 296 Planta síntese C3 OL 19	349
Figura 297 Levantamento fotográfico C3 OL 19.....	349
Figura 298 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 20.....	350
Figura 299 Planta síntese C3 OL 20	351
Figura 300 Levantamento fotográfico C3 OL 20.....	351
Figura 301 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 21	352
Figura 302 Planta síntese C3 OL 21	353
Figura 303 Levantamento fotográfico C3 OL 21.....	353
Figura 304 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 22.....	354
Figura 305 Planta síntese C3 OL 22	355
Figura 306 Levantamento fotográfico C3 OL 22.....	355
Figura 307 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 23.....	356
Figura 308 Planta síntese C3 OL 23	357
Figura 309 Levantamento fotográfico C3 OL 23.....	357
Figura 310 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 24.....	358

Figura 311 Planta síntese C3 OL 24	359
Figura 312 Levantamento fotográfico C3 OL 24.....	359
Figura 313 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 25.....	360
Figura 314 Planta síntese C3 OL 25	361
Figura 315 Levantamento fotográfico C3 OL 25.....	361
Figura 316 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 26.....	362
Figura 317 Planta síntese C3 OL 26	363
Figura 318 Levantamento fotográfico C3 OL 26.....	363
Figura 319 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 27	364
Figura 320 Planta síntese C3 OL 27	365
Figura 321 Levantamento fotográfico C3 OL 27	365
Figura 322 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 28.....	366
Figura 323 Planta síntese C3 OL 28	367
Figura 324 Levantamento fotográfico C3 OL 28.....	367

EPIGRAFE

O interesse privado será subordinado ao interesse coletivo.

(...) Ele deve ser, em todas as partes, subordinado ao interesse coletivo, tendo cada indivíduo acesso às alegrias fundamentais: o bem-estar do lar, e a beleza da cidade.

(...) O parcelamento desordenado do solo, fruto de partilhas, de vendas e da especulação, deve ser substituído por uma economia territorial de reagrupamento. Este reagrupamento, base de todo urbanismo capaz de responder às necessidades presentes, assegurará aos proprietários e à comunidade a justa distribuição das mais-valias resultantes dos trabalhos de interesse comum.

Carta de Atenas de Novembro de 1933

Assembleia do CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna – 1933

INTRODUÇÃO

O objeto de estudo referente à investigação proposta incide sobre o tema dos loteamentos, nomeadamente numa formalidade projectual implantada em Portugal, configurada no parcelamento e consequente ocupação de territórios outrora de uso agrícola, preconizando desta forma práticas de desenvolvimento urbano.

Os loteamentos considerados neste estudo constituem operações urbanas definidas pela divisão e subdivisão de parcelas de solo com o objetivo claro de construção de edificado urbano. Definição que será mais desenvolvida no decorrer deste trabalho.

A reflexão sobre esta prática urbana permitiu estruturar uma problemática relacionada com as características formais nomeadamente nas possíveis repercussões na morfologia urbana. Sobretudo quando relacionados com noções muito ligadas ao processo de desenho projectual, como por exemplo os conceitos de parcelamento, lote, de domínio público / domínio privado, e de ocupação e uso dos solos.

Sobre estas noções cabe iniciar a contextualização do seu significado perante a matéria central em investigação. Vejamos que o **solo** aqui é entendido como património natural coletivo, reservado à cada vez maior intervenção humana, consciente do seu valor. Por isso, a capacidade de intervenção em território urbanizado ou potencialmente urbanizável, correspondente em primeiro lugar, à delimitação física do solo na sua dimensão, neste caso encerrada num perímetro de terreno, a que chama-mos – **parcela**.

Tendo a parcela, na sua origem, um uso predominantemente coletivo¹, a sua transformação aplicada na subdivisão e distribuição para explorações fundiárias particulares, deu lugar aos primeiros emparcelamentos vedados.

Por sua vez, a parcela de terreno com fins fundiários, tendo sido sucessivamente alterada, subdividida e redesenhada no seu polígono limite, em função das várias ideologias políticas e das várias opções técnicas decorrentes, relacionar-se-á com o equilíbrio estabelecido entre estes dois domínios, o coletivo, e o individual, e da reciprocidade dos direitos e deveres sobre as ações territoriais. Conforme afirma Lamas, “Construir uma cidade foi também separar o domínio público do domínio privado.” (Lamas, 2000, pág. 86).

¹ Situação que podemos verificar nas primeiras parcelas de terreno comunitário com fins agrícolas que existiam na envolvente dos primitivos aglomerados urbanos “ A vedação (*enclouse*) das antigas terras comuns em redor das aldeias inglesas torna possível uma melhor utilização do solo e transforma gradualmente os cultivadores diretos em rendeiros ou assalariados, coagidos a um nível de vida forçado, pouco superior ao mínimo necessário para sobreviver.” (Benevolo, 1994, p.16)

A denominação de parcela, não acarreta em si apenas um registo cadastral², nem tão pouco, um uso exclusivamente público e/ou privado. Dependerá da prévia programação e classificação do solo, a absorção de um ou mais usos. Constituindo deste modo, uma etapa moral de consciência coletiva e cultural, que determina a forma como nos apropriamos do espaço físico disponível. Vejamos então o disposto na regulamentação vigente sobre a classificação do solo:

Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, **Classificação do solo**

Artigo 4.º Conceito

1 - A **classificação do solo** traduz a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre as classes de **solo rural e de solo urbano**.

2 - Classifica-se como **solo rural o que se destina ao aproveitamento agrícola**, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confiram o estatuto de solo urbano.

3 - Classifica-se como **solo urbano o que se destina a urbanização** e a edificação urbana.

Tratar-se-á neste caso das transformações tidas nos solos de uso agrícola para solos urbanos.

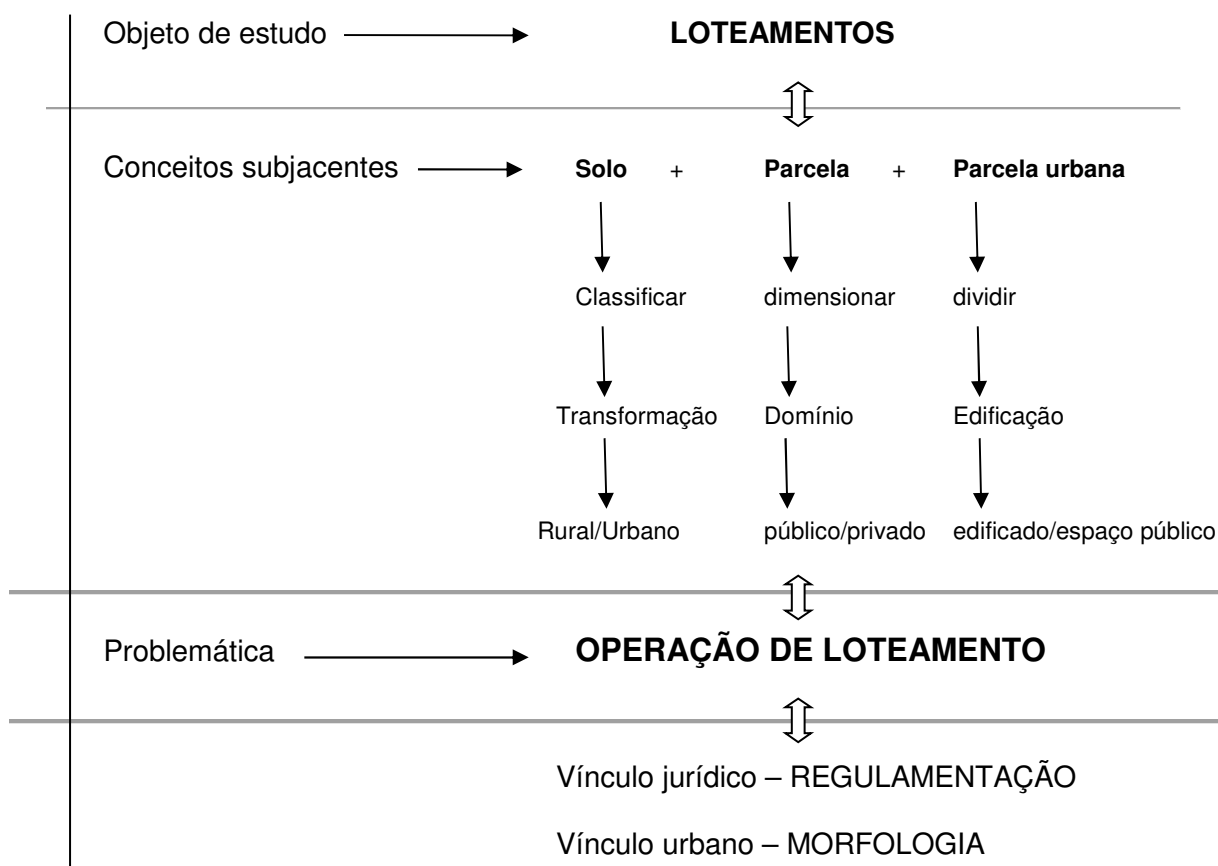
Quando a **Parcela Urbana** (PUR) absorve a capacidade de edificabilidade, surge o **lote**. Ou seja, a parcela de terreno é dividida em lotes pelo projeto urbano com o desenho de novos polígonos correspondentes a novas parcelas que podem não preencher toda a área disponível. Ora esse espaço sobrando será reservado a espaço urbano coletivo, de domínio público, sob a forma de cedência (destinado ao sistema de ruas e equipamentos, espaço público).

Então sabemos que o lote pode corresponder à totalidade do limite da PUR, ou configurar apenas uma parte da sua divisão. Quando a PUR absorve a capacidade de implementar vários lotes, com objetivos claros de edificabilidade imediata, denomina-se **Operação de Loteamento** (OL).

² “O **Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SiNErGIC)** foi criado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006, publicada a 04 de Maio. Este projeto, coordenado pelo IGP, tem como principal objetivo viabilizar a existência de cadastro predial em Portugal, enquanto conjunto de dados exaustivo, metódico e atualizado, caracterizador e identificador das propriedades existentes no território nacional, constituindo-se como uma ferramenta indispensável para as políticas de ordenamento do território, ambiente, económicas (em particular a agrícola e a florestal), fiscal e de obras públicas.” In <http://www.igeo.pt/sinergic/portugues/SiNErGIC.html>

O entendimento desta prática projectual assente nas OL como processo considerado de desenvolvimento urbano, preconizada por iniciativas privadas na oferta de parcelas de cidade, levar-nos-á ao conhecimento efetivo das relações subjacentes aos resultados traduzidos na paisagem urbana nacional. Pretende-se ao longo da investigação dissecar com detalhe o apontamento destas noções urbanas em função do objeto de estudo.

Assim, justifica-se a pertinência deste trabalho pelo contributo inerente ao conhecimento da área científica sustentadora da transformação e ordenamento de territórios outrora de uso predominantemente agrícola, em atuais aglomerados urbanos que de alguma forma se relacionam, e que foram produzidos por um procedimento reconhecido por OL tentando encontrar e entender as suas consequências. O conceito de ordenamento do território descrito por Jorge Gaspar³ quando afirma que “O ordenamento do território é a arte de adequar as gentes e a produção de riqueza ao território numa perspetiva de desenvolvimento.” (Grupo de Ordenamento do Território, GOT, 2011, p.1), ilustra bem a problemática levantada sobre as OL no que diz respeito a essa mediação. Vejamos a construção da definição da problemática no seguinte quadro:



³ Gaspar, Jorge (1995) O Novo Ordenamento do Território – Geografia e valores, Centro de estudos Geográficos. Universidade de Lisboa, <http://www.ub.edu/geocrit/sv-39.htm>

in: Grupo de Ordenamento do Território, GOT, (2011) Conceito de Ordenamento do Território. http://www.igeo.pt/pesquisa_oinstituato.asp?q=ordenamento+do+territ%F3rio&btnG=Pesquisar

Nesta fase de entendimento do tema e após o apontamento de uma possível problemática funcional, sugerem-se os seguintes princípios interrogatórios:

1º Princípio interrogatório

A figura do **loteamento**, implantada em Portugal assumida como **instrumento urbano de desenvolvimento**, transformando territórios outrora agrícolas, alicerçados aos limites formais do tecido fundiário, terá no seu **parcelamento territorial** repercussões de morfologia específicas?

2º Princípio interrogatório:

Como podem ser analisadas e compreendidas as **OL** resultantes deste tipo de **intervenção autónoma**, que convivem no mesmo suporte territorial, impulsionados por iniciativas privadas, mas que ao mesmo tempo estão ao serviço das populações, na oferta de **parcelas de cidade**? Quais as diferenças dos casos implantados sobre um prévio planeamento, dos casos em que a própria OL constitui um instrumento de planeamento?

Consolidados, o objeto de estudo (neste caso os loteamentos); a definição da problemática associada a outros conceitos (como o solo, o seu parcelamento, o seu domínio e o seu uso); e a definição de princípios interrogatórios suficientemente motivadores para encetar um trabalho de investigação, pretendeu-se neste documento estruturar metodologicamente as questões mencionadas através da organização dos conteúdos em dois patamares de entendimento: a definição regulamentar e a definição formal. Ou seja, a OL configurada pelo instrumento de planeamento e pela morfologia urbana.

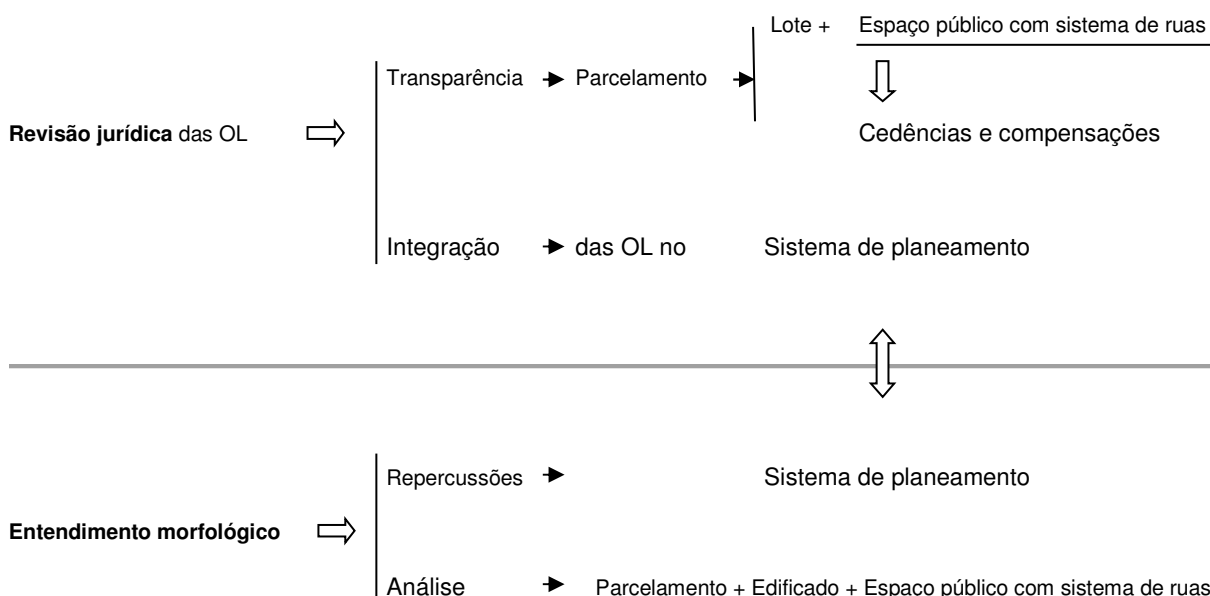
Metodologicamente verificar-se-ão as fontes e referências teóricas sobre a matéria. Estando então na posse dos conteúdos consequentes da redação das hipóteses teóricas orientadoras da investigação. Passando posteriormente à especificação de um caso de estudo, com o objetivo de encetar um processo de levantamento capaz de medir os pressupostos em estudo. Para tal far-se-á uma construção sustentada de modelos de análise orientadores do trabalho de campo e das respostas que se procuram definidas nos princípios interrogatórios e nas hipóteses teóricas. Os dados recolhidos serão listados, selecionados, analisados e comparados, resultando numa sistematização da informação através da composição de fichas síntese individualizadas por cada OL (em Apêndice). Por

fim a conclusão seguindo a metodologia de apresentação dos resultados finais da investigação e terminando na confirmação, ou não, das hipóteses teóricas.

Metodologia de investigação: Objeto de estudo; Definição de conceitos; Definição da problemática; Apontamento dos princípios interrogatórios; Contextualização do tema em fontes e referências teóricas; Apontamento das hipóteses teóricas; Especificação de um caso de estudo; Construção de modelos de análise; Trabalho de campo com levantamento, listagem e seleção; Análise e comparação da informação; Conclusão, com a apresentação dos resultados; Confirmação, ou não das hipóteses teóricas; Em Apêndice a sistematização dos dados recolhidos em fichas síntese para cada OL.

Tomando a questão da forma urbana e dos conceitos aparentemente ligados às OL, nomeadamente na focalização do parcelamento, do edificado e do espaço público, são vários os estudos que mencionam a existência da dispersão e da descoordenação urbana. Para tal a consulta de bibliografia ligada à metodologia proposta sobre o estudo de um caso, aproximou-nos das questões de análise morfológica. Vários trabalhos concluem que o entendimento morfológico contribui em muito para um correto planeamento municipal, e que esses elementos morfológicos estarão de certa forma relacionados com as malhas urbanas.

O seguinte quadro apresenta a sugestão de interpretação da matéria das OL sobre as duas vertentes:



Nesta fase da investigação relacionando agora todas as etapas da reflexão, sugere-se que o tema das OL seja tratado sob o ponto de vista jurídico e sobre o ponto de vista morfológico:

- A questão jurídica que vincula este tipo de procedimento urbano nomeadamente na vertente da regulamentação, classificação, planeamento, administração e gestão;
- E a questão urbana baseada nos vínculos formais associados à morfologia urbana do edificado e do espaço público, especificamente relacionadas com a forma, a dimensão, o parcelamento, o desenho urbano dos traçados, e até das arquiteturas.

O documento prosseguirá tendo em conta os princípios interrogatórios sugeridos anteriormente e agora contextualizados na revisão bibliográfica geradora da seguinte hipótese teórica:

Hipóteses teóricas

As Operações de loteamento aplicadas em território nacional e sobre uma rede fundiária em transformação, geram morfologias urbanas específicas, em função das características do parcelamento e da existência ou não de um prévio instrumento de planeamento.

Perseguindo o objetivo proposto agarrado metodologicamente à estrutura de investigação da tese, direciona-se agora a confirmação das hipóteses teóricas trabalhando sobre uma realidade próxima. Selecionou-se para tal, um caso de estudo que focalizará a problemática num processo específico. Em Portugal são várias as localidades urbanas que têm vindo a desenvolver-se ao abrigo do procedimento das OL, mas existe um caso na área metropolitana de Lisboa que constitui um exemplo interessantíssimo deste tipo de apropriação.

O Caso de Carcavelos.

Onde de um conjunto de quintas frondosas que faziam parte da periferia longínqua de Lisboa, num lugar de fronteira com excelente exposição solar e recursos naturais, - hoje, no lugar das quintas estão os loteamentos.

Será sobre este território que nos debruçaremos. Não só pela particularidade da transformação urbana partir das antigas quintas produtoras da identidade do local, mas também pelo processo municipal aplicado, administrativamente apoiado na figura de OL. Tais exemplos constituirão suporte real de análise direta.

Na verdade a maioria das quintas de Carcavelos sabemos que desapareceram, foram vendidas, transformadas, divididas, ocupadas, hoje são pequenas parcelas de cidade, concretizadas na vontade e no referencial individualizado dos promotores legitimados pela aceitação do modelo projectual de desenvolvimento urbano conhecido por OL.

A estrutura da tese será a seguinte:

Elementos Pré textuais

Dedicatória

Agradecimentos

Resumo

Abstrat

Abreviaturas e símbolos

Índices

Epígrafe

Elementos textuais

Introdução: Objeto de estudo

Loteamentos

Definição dos primeiros conceitos

Solo, parcela e parcela urbana

Definição da problemática

Tendo como objeto de estudo os loteamentos associados aos conceitos de solo na sua classificação (rural/urbano), de parcela na sua planificação (dimensão), de parcela urbana na sua edificabilidade (domínio público/privado) e sob a figura jurídico/urbana de Operação de Loteamento.

Apontamento dos princípios interrogatórios;

1º Princípio interrogatório

A figura do **loteamento**, implantada em Portugal assumida como **instrumento urbano de desenvolvimento**, transformando territórios outrora

agrícolas, alicerçados aos limites formais do tecido fundiário, terá no seu **parcelamento territorial** repercussões de morfologia urbana específicas?

2º Princípio interrogatório:

Como podem ser analisadas e compreendidas as **OL** resultantes deste tipo de **intervenção autónoma**, que convivem no mesmo suporte territorial, impulsionados por iniciativas privadas, mas que ao mesmo tempo estão ao serviço das populações, na oferta de **parcelas de cidade**? Quais as diferenças dos casos implantados sobre um prévio planeamento, dos casos em que a própria OL constitui um instrumento de planeamento?

Contextualização do tema em fontes e referências teóricas (mais detalhado no Capítulo I);

Apontamento das hipóteses teóricas;

As OL aplicadas em território nacional e sobre uma rede fundiária em transformação geram morfologias urbanas específicas, em função das características do parcelamento e da existência ou não de um prévio instrumento de planeamento.

Especificação de um caso de estudo;

Carcavelos: das quintas aos loteamentos.

Esquema expositivo

Capítulo I Loteamentos

Neste capítulo tratar-se-á do enquadramento da temática pela definição dos conceitos jurídico – urbanísticos. Pretende-se enquadrar a matéria dos loteamentos no entendimento de outros trabalhos científicos.

Revisão bibliográfica:

Revisão jurídica das OL pela transparência no parcelamento nomeadamente nas cedências e compensações e integração das OL no sistema de planeamento.

Entendimento morfológico com repercussões no sistema de planeamento através da análise formal baseada em três elementos: parcelamento, lote e espaço público com sistema de ruas.

Definição de loteamento

Definição de OL no regime jurídico atual

Os loteamentos clássicos

Os reparcelamentos

Os emparcelamentos

As OL nas Escalas de planeamento

Evolução regulamentar das OL

Definição urbanística de OL

Estrutura de loteamento

Índices urbanísticos aplicados às OL

Capítulo II Caso de estudo

Neste capítulo tratar-se-á da fundamentação metodológica respeitante à escolha de um caso de estudo, e à sua descrição contextualizada no espaço rural/urbano.

Enquadramento do caso de estudo

Descrição sumária do território em estudo – As quintas de Carcavelos

Capítulo III OL em Carcavelos

Neste capítulo tratar-se-á da preparação analítica do território de Carcavelos tomando opções do ponto de vista pragmático e consequentes do entendimento das diversas zonas constituintes Sobre as OL que existentes, classificar-se-ão e selecionar-se-ão de acordo com a definição anteriormente estudada.

Preparação metodológica da análise

Proposta de divisão analítica em três zonas C1 área costeira (entre a praia a Sul e a linha de comboio Cascais – Lisboa); C2 área central (entre o centro histórico e as antigas quintas); e C3 limite norte (entre as quintas e a autoestrada A5 Cascais- Lisboa)

Levantamento das OL em Carcavelos

Em C1, 22 OL

Em C2, 40 OL

Em C3, 29 OL

Total = 91

Classificação e seleção

Em C1, 18 OL Clássico

Em C2, 37 OL Clássico

Em C3, 28 OL Clássico

Total = 83

Capítulo IV Modelo de análise morfológica

Neste capítulo tratar-se-á da explicação dos critérios de composição dos indicadores de análise a aplicar na , quer do levantamento, quer do seu registo. Localizar-se-ão os casos estudados expressos numa listagem.

Composição e justificação dos indicadores de análise

Estrutura das fichas síntese

Listagem e referenciação

Planta de C1 com a localização das OL selecionadas

Planta de C2 com localização das OL selecionadas

Planta de C3 com localização das OL selecionadas

Capítulo V Caracterização dos loteamentos clássicos de Carcavelos

Neste capítulo tratar-se-á da junção dos dados numa leitura conjunta. Da análise e comparação da informação formatar-se-ão os gráficos ilustrativos de cada indicador. Pretende-se descobrir relações consequentes dos tópicos morfológicos propostos nomeadamente no desenho do parcelamento, do edificado implantado e do espaço público.

Sistematização da informação recolhida – tabela global

Sistematização da metodologia de análise

Análise e comparação da informação

INDICADORES NO ÂMBITO DA IDENTIDADE

Zona

Nome da OL

Loteadores

Instrumentos de planeamento

Categoria de espaço

Ano do alvará de loteamento

INDICADORES NO ÂMBITO DO PARCELAMENTO

Área de loteamento

Área de implantação

Área de impermeabilização

Estrutura de lote

INDICADORES NO ÂMBITO DA EDIFICAÇÃO

Edifícios

Volumetria

N.º de fogos

Área de construção

Coeficiente de IMI

INDICADORES NO ÂMBITO DO ESPAÇO PÚBLICO

Espaço público

Área de cedências

Interpretação dos dados face aos princípios e hipótese teóricas

Verificação das OL dentro a) e fora b) de planos

Comparação da rede fundiária original e o parcelamento urbano

Parcelamento tipo

Edificabilidade tipo

Espaços públicos e sistemas de rua tipo

Caracterização morfológica das OL clássicas de Carcavelos

Conclusão Apresentação dos resultados

Confirmação da hipótese teórica

Elementos Pós textuais

Bibliografia

Apêndices (fichas de OL)

Anexos (alvarás, plantas síntese das OL e planos).

Adota-se a Norma APA em vigor para as citações e referências bibliográficas requeridas em redação de teses de Doutoramento da ULHT.

Todos os registos desenhados e fotografados pela autora foram executados no decorrer desta investigação, sendo igualmente consequentes da sua experiência enquanto docente nas áreas da arquitetura, urbanismo e desenho diretamente associado a conteúdos de formação académica; enquanto perita avaliadora do serviço de finanças de Carcavelos; e durante as viagens temáticas tidas por inúmeras cidades.

Porque revendo-se nas palavras que não sendo suas, se apropria, diz: “somos do tamanho daquilo que vemos”⁴.

⁴ Alberto Caeiro, in "O Guardador de Rebanhos - Poema VII" Heterónimo de Fernando Pessoa

CAPÍTULO I – LOTEAMENTOS

Neste capítulo tratar-se-á do enquadramento da temática pela definição dos conceitos jurídico – urbanísticos. Pretende-se enquadrar a matéria dos loteamentos no entendimento de outros trabalhos científicos.

1. Revisão bibliográfica

Sublinha-se então aqui o conteúdo sumário da reflexão tida pelo trabalho preconizado em 2008, em Palmela, durante o VI FÓRUM NACIONAL DE URBANISMO E AUTARQUIAS, sobre o tema “A Extinção da Figura de Loteamento”. Neste documento concluiu-se, que em Portugal, os loteamentos serão uma experiência unicamente aplicada no espaço da União Europeia, assumidos assim como instrumentos de planeamento e gestão urbanística substituindo-se aos planos de pormenor (PP). Para conhecimento extrai-se aqui a definição regulamentar dos PP:

“O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) – Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, define, no Artigo 90.º o Objeto do **Plano de Pormenor**:

1 – O **plano de pormenor** desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

2 – O **plano de pormenor** pode ainda desenvolver e concretizar programas de ação territorial.

3 – O **plano de pormenor** abrange áreas contínuas do território municipal, correspondentes, a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas.”

(In https://www.ccdrc.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=694&Itemid=158&lang=pt)

Neste sentido os técnicos consideraram tratar-se de um problema possível de ser levado a Tribunal Constitucional porquanto os loteamentos se encontrarem desintegrados do sistema nacional e municipal de planeamento. Ou seja, os direitos e deveres expostos na redação da Constituição da República Portuguesa, nomeadamente no artigo 65º (Habitação e Urbanismo) referindo o dever do Estado no comando das regras de, uso e transformação dos solos urbanos através de instrumentos de planeamento, e constatando que na maioria dos casos as OL nacionais, na ausência de qualquer plano previsto acabam por assumir essa capacidade. Por esse motivo, as consideram ilegais.

Outra questão apontada neste fórum diz respeito às soluções sugeridas para a resolução do problema, identificada a causa desta prática pela (segundo opinião expressa) ineficácia dos PP. Na realidade consideraram que as dificuldades encontradas pela complexidade do sistema administrativo⁵ com demoras processuais, acabou por aproximar

⁵ Normas de procedimento dos PP, no Anexo I.

os promotores da figura do loteamento, ao mesmo tempo que consideraram que os municípios beneficiam da possibilidade do aumento das infraestruturas territoriais, sem encargos e acrescidos das receitas tidas pelas licenças e alvarás emitidos.

A solução que foi apontada reverte para uma sensibilização conjunta sobre boas práticas urbanísticas dos intervenientes do processo: autarcas, técnicos incluindo obrigatoriamente formados em urbanismo, e população. Assim como a indicação para a necessidade de investimento urgente na formação direcionada para estas equipas multidisciplinares nomeadamente quanto às alterações legislativas e na mediação dos urbanistas com as associações ligadas aos bairros, num ato urbano participativo⁶. Concluiu-se que se deveriam criar mecanismos legais e práticos no sentido da extinção da figura de loteamentos dando lugar aos PP no projeto urbano.

Esta fundamentação já tinha inclusivamente sido apontada num documento em coautoria publicado por Ana Bordalo, Diogo Mateus, e Mário Moutinho, da Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, do Departamento de Urbanismo ⁷, apontando como terceira, de onze regras para a promoção de qualidade urbanística no sector da construção civil a “extinção da figura de loteamento enquanto instrumento (ilegal aliás) de ordenamento do território, passando a ser preconizada a existência de Planos de Pormenor ou outros a criar mais abrangentes.” (Bordalo; Mateus; Moutinho, 2005)

Uma opinião convergente com as conclusões retiradas do Fórum supra citado.

Um estudo ⁸ preconizado sobre a questão do poder transformador do território por parte da administração central e local, ajudar-nos-á a compreender a questão das OL num contexto social e sobretudo alicerçado à questão ao artº 65º da Constituição da República Portuguesa (já mencionado neste documento). Nele é exposto a noção de que em Portugal nos centramos na lógica do poder local como institucionalização reveladora de um formalismo social colado a uma história nacional implementada, e que em tudo tem moldado a forma urbana das nossas cidades. Podendo mesmo dizer-se que neste sentido, a

⁶ No Anexo I, Exemplo dado pelo relatório da sessão de participação em Carcavelos, elaborado para a Câmara Municipal de Cascais pelo Centro de Estudos sobre Cidades e Vilas Sustentáveis Departamento de Ciências e Engenharia do Ambiente Faculdade de Ciências e Tecnologia / Universidade Nova de Lisboa Junho 2007.

⁷ “A qualidade urbanística como recurso estratégico para o desenvolvimento de Portugal” (Bordalo; Mateus; Moutinho, 2005)

⁸ RODRIGUES, Ana Mafalda (2006) Institucionalização do Poder Local Portugal.
in <https://estudogeral.sib.uc.pt/handle/10316/6003>

importância da transição de poderes para os municípios, caracterizou-se igualmente pela necessidade dos mecanismos passarem equilibradamente por estes dois pilares da sociedade: a administração central e a local.

“A institucionalização do Poder Local, e a progressiva conquista do direito de intervenção por parte dos Municípios no processo de tomada de decisão relativa aos diversos sectores do planeamento local – habitação, solos, transportes, equipamentos coletivos, saneamento básico, etc. -, fez sobressair a desadequação às novas competências da organização dos serviços técnicos e administrativos municipais herdados do Estado Novo, fundamentalmente preparada para servir a estratégia de centralização do poder de decisão nos organismos da Administração Central.” (RODRIGUES, 2006, p.12)

Extraí-se que será sobre este equilíbrio administrativo que a sociedade nacional deverá perseguir efetivas práticas urbanas de interesse coletivo sendo a regulamentação jurídica o instrumento catalisador desse poder. Ou seja, as fontes selecionadas vão convergindo no sentido de um aprofundamento jurídico relativo às OL.

Sublinha-se agora as definições jurídicas e em particular a regulamentação específica das OL, expressa no trabalho científico desenvolvido sobre esta matéria pela Professora da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra Fernanda Paula Oliveira com a colaboração de Sandra Passinhas, reportando com grande exatidão a evolução deste conceito urbanístico, assumindo um referencial de entendimento importantíssimo sobre as mutações legislativas desde 1965.⁹ Este trabalho será novamente mencionado no decorrer deste documento seguindo metodologicamente a estrutura da tese, nomeadamente no enquadramento e definição regulamentar de OL.

Ainda sobre os mecanismos legais subjacentes ao processo de lotear, e agora relacionando com as questões formais, dando como exemplo uma parcela urbana cujo lote não ocupa o seu polígono total reservando área livre de terreno para cedências ao domínio público, sublinha-se a opinião de Luís F. Rodrigues no que se refere à essência entre essa cedência e os casos em que compensação vigora em seu detrimento:

“ Se não existirem critérios rigorosos e claros que permitam impor a obrigatoriedade das cedências, os promotores imobiliários (assim como os municípios mais ávidos das receitas provenientes das compensações) que não apostem na qualidade dos seus empreendimentos e prefiram a rentabilização construtiva máxima jamais irão justificar a necessidade de construir equipamentos ou espaços verdes públicos nos seus empreendimentos. **Assim, os loteamentos não terão a qualidade urbanística desejada, já que os municípios preferirão receber**

9 OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHA, Sandra, (2002) Loteamentos e Propriedade Horizontal: guerra e paz! In Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento do Urbanismo e do Ambiente. p.45.

dinheiro (numerário) ou lotes (espécie) para saldar as suas inúmeras dívidas.”
(RODRIGUES, 2011, p. 97)

Sobre este ponto da investigação debruçar-nos-emos apenas na vertente urbana da funcionalidade projectual. Concentrar-nos-emos na questão do parcelamento e da atribuição do domínio do solo sob a perspetiva urbanística de classificação e planificação.

Ou seja, voltando um pouco ao conceito inicial ligado ao loteamento que diz respeito à transformação de uso do solo e à sua divisão, Maria João Martins, Investigadora do Instituto de Dinâmica do Espaço da Universidade Nova de Lisboa, publica SOLO URBANO SOLO RURAL: EFEITOS DA CLASSIFICAÇÃO NO TERRITÓRIO IBÉRICO, descrevendo a questão do solo disponível e da sua edificação, cuja classificação e qualificação se assumem respetivamente por regulamentações e planificações. Chamando a atenção para a questão da dimensão da parcela e da possibilidade da sua dispersão no território nacional.

“Em espaço rural a divisão da propriedade está condicionada à legislação que regula o fracionamento da propriedade rural, estando vedado o loteamento. No entanto, tal não impede uma ocupação excessiva e incontrolada do espaço rústico, já que se torna possível **através da fragmentação existente na estrutura fundiária de várias zonas de Portugal e da possibilidade de edificar em parcelas de reduzida dimensão, estimulando a dispersão.**”
(MARTINS, 2001, p.00)

Um olhar mais específico tratado por um investigador formado em arquitetura e direito, Eduardo Gonçalves Rodrigues conclui que no entendimento sobre a matéria das compensações urbanísticas, urge tornar mais transparente todo o processo, nomeadamente:

“Se é importante uma reforma do mercado de arrendamento, dos procedimentos administrativos em matéria de reabilitação urbana e da tributação dos bens imóveis, não é menos importante o desenvolvimento de mecanismos capazes de dotar o nosso sistema de gestão territorial de maior eficácia e transparência, com vista a facilitar a operacionalização de tais reformas.

Com efeito, todas as reformas acima anunciadas apresentam uma relação estreita com o sector urbanístico, **podendo beneficiar enormemente da existência de regras claras quanto às compensações a prestar de forma recíproca entre a Administração e os particulares, entre outros aspetos.**” (GONÇALVES RODRIGUES, 2011, p.36)

Realçando igualmente que a consciencialização do mecanismo das compensações se relaciona diretamente com a ideia de progresso urbano de valor qualitativo, quando afirma em conclusão que:

“Em síntese, um sistema de gestão territorial progressivamente mais eficaz e transparente, mormente no que se refere às compensações urbanísticas, **potenciará a atração de investimento para as nossas cidades num contexto internacional globalizado, e extremamente competitivo propiciando, simultaneamente, a valorização do capital local existente.**” (GONÇALVES RODRIGUES, 2011, p.36)

Revisita-se o assunto do ponto de vista urbano, na formalidade do loteamento associado a uma paisagem dispersa em blocos autónomos edificados sobre um território em crescimento e descoordenado do espaço público. O artigo publicado por Marlene Duarte Francisco, geógrafa da Universidade Nova de Lisboa, intitulado ESPAÇO PÚBLICO URBANO: Oportunidade de Identidade Urbana Participada, evidência a necessidade de Marketing territorial para a implementação de uma identidade urbana contemporânea.

“A estratégia apresentada, assente na Identidade **Urbana por via da Participação no Espaço Público Urbano**, constitui uma oportunidade passível de suceder num território herdado pois equaciona as diferentes possibilidades de intervenção, sendo o seu resultado **indutor de competitividade qualitativa e excelência territorial**”.

(FRANCISCO, 2006, p. 14)

Na continuidade da pesquisa sobre identidade dos aglomerados urbanos podemos referenciar a ideia estruturada por Vitor Oliveira, ligando a matéria da morfologia urbana centralizadora das opções clarificadoras do planeamento. Evidenciando a importância do seu entendimento. Ou seja, cada vez mais se fundamenta a matéria dos loteamentos investigada sobre esta perspetiva morfológica integrada nos instrumentos de planeamento.

“In fact, a number of problems need to be addressed to better link urban morphology, urban planning, and the effective processes of urban development: the absence of a clear perspective on planning activity in most of the Western countries; the absence of a clear view of what urban morphology can offer planning practice; a number of divides, at several levels, between academics and professionals; a set of difficulties associated with moving from morphological analysis to prescription; the fact that municipal planning departments do not usually have the human and financial resources for the development of morphological analysis;”(OLIVEIRA V., 2010, p.20)

Aproximando-nos agora da problemática à realidade em território nacional, juntando aos loteamentos a ideia de fragmentação, dispersão, e distensão com exemplos implantados num determinado conjunto urbano mas caracterizados por desarticulações espaciais. Conforme afirma Neves J., no documento exposto na 1ª CONFERÊNCIA DA REDE PORTUGUESA DE MORFOLOGIA URBANA.

“O urbanismo do final do século XX foi marcado pelo enfraquecimento da influência do planeamento urbanístico. Nas periferias urbanas, e com maior incidência em contexto metropolitano, assistiu-se, nas últimas décadas, à proliferação de operações urbanísticas e à construção de novos espaços urbanos que refletem a ausência de orientações de conjunto e o reduzido controle público da dinâmica construtiva. Entre os principais problemas estruturais das áreas metropolitanas destacam-se os que resultam da sua distensão e fragmentação urbana e que estão associados ao elevado número e à desarticulação de áreas social e ambientalmente desqualificadas.” (NEVES J. 2011, p.01)

Este olhar sobre a morfologia dos loteamentos remete-nos para uma revisão bibliográfica associada aos processos contemporâneos de análise territorial sustentados em pragmatismos simplificados consagrados no entanto, na garantia da qualidade de análise dos casos de estudo. Sobre esta matéria revimos as metodologias referidas por Vitor Oliveira.

“O artigo apresenta a MORPHO como uma metodologia de análise morfológica. Esta metodologia, essencialmente quantitativa, pretende lidar com o menor conjunto de elementos capaz de descrever e explicar a cidade em termos morfológicos (sem que desta redução resulte uma perda significativa dessa capacidade de descrição e explicação): o seu sistema de ruas, o sistema de parcelas / quarteirões, e o sistema de edifícios.” (OLIVEIRA V., 2011, p.2)

A análise morfológica dos loteamentos basear-se-á nas definições estruturantes do valor dos aglomerados urbanos. Neste sentido far-se-á referência ao trabalho preconizado por Vicente del Rio¹⁰, a propósito das morfologias urbanas e em particular dos parcelamentos do solo. Referindo que a forma da cidade reconhecerá na combinação dos valores elementares a sua morfologia. Nomeadamente na importância da configuração territorial, no parcelamento do solo, no sistema de viário, nos edifícios elementares e no valor do detalhe do desenho urbano.

Considerando mesmo que a divisão e subdivisão das parcelas estudadas na evolução das diversas malhas urbanas caracterizam morfológicamente a paisagem das cidades.

Neste ponto de reflexão aproximamo-nos da composição objetiva da continuidade de investigação urbana dentro deste sector jurídico-morfológico que nos coloca perante a problemática da divisão do solo no seu desenho e na sua formalidade administrativa.

¹⁰ del Rio, Vicente. 1990. *Introdução ao Desenho Urbano no Processo de Planeamento*. São Paulo: Editora Pini.

Edificado



Parcelamento



Domínio privado



Domínio público

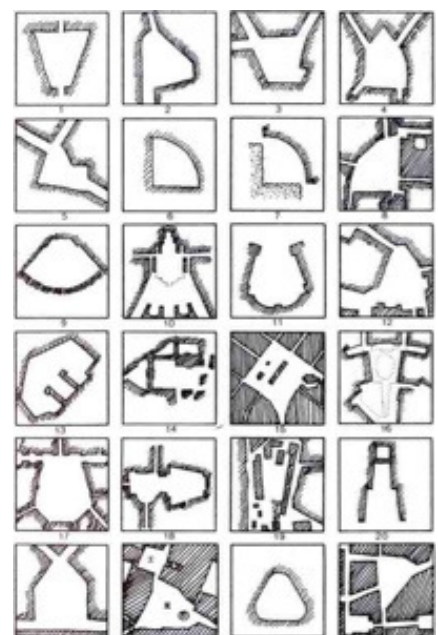


Fonte: del Rio, Vicente. 1990. *Introdução ao Desenho Urbano no Processo de Planeamento*. São Paulo: Editora Pini.

Figura 001 OL – Elementos morfológicos urbanos

Os autores que refletiram sobre a matéria morfológica das cidades posicionam a investigação nestes três elementos: o edificado, o parcelamento e o espaço público exterior. Ora sobre este último, procurou-se nas teorias de Robert Krier o verdadeiro sentido deste espaço, considerado gerador de urbanidade.

O espaço urbano.



Fonte: Krier, Rob. 1979. *Urban Space*. Londres: Academy Editions.

Figura 002 OL – Espaço urbano

Krier diz-nos que o espaço urbano existe entre o edificado num ambiente completamente ou parcialmente rodeado. Tomando como ponto central o estudo formal destes espaços, sintetizados na rua e na praça. Interessar-nos-á entender este conceito aplicado aos loteamentos.

Complementando agora com a ideia de Panerai, quando diz “A relação rua/parcelas é o fundamento do tecido urbano” (Paneri, 2006, p.86) levar-nos-á ao processo estruturado pela investigação do tema neste sentido. Reforçando a perceção de que essa relação rua - parcela é condicionadora do edificado.

Ao longo destes anos, foram muitas as leituras teóricas consultadas, nomeadamente quanto às questões de análise morfológica do espaço urbano, (como por exemplo: Peter Hall, Paul Bairoch, Andrés Prado, Aldo Rossi, Pierre Merlin, Brenda Scheer, Lamas...) no entanto ficaram aqui apontados as referências mais específicas sobre o tema dos loteamentos e do método de trabalho em proposta.

Resumindo a revisão bibliográfica seleccionada, e dando como mote inicial a ideia de que a prática processual de lotear em Portugal se sobrepõe no fundo à aparente incapacidade municipal de planeamento do território. Será consensual nos trabalhos investigados a importância dada à necessidade de revisão e aprofundamento jurídico das OL. Serão eventualmente dois os aspetos urgentes na reflexão proposta: um respeitante à procura de transparência das cedências e compensações consequente ao parcelamento urbano; e outro relativo à integração dos projetos de loteamento nos instrumentos de planeamento local. Considera-se igualmente pertinente continuar a investigação deste tema dos loteamentos pela vertente morfológica. A parcela, o espaço urbano e o edificado.

2. Definição de Loteamento

Na génese do loteamento entendido como um procedimento urbano, está o solo como suporte de diferentes usos. O solo dimensionado em parcelas de terreno teve como já vimos, uma origem associada à atividade agrícola de subsistência das comunidades. Esse limite foi sendo submetido progressivamente ao domínio privado. Ao conjunto formado por uma determinada organização de parcelas rurais chamamos - rede fundiária. A noção de loteamento regista-se na transformação urbana do território. A matéria em investigação reporta aos casos em que este processo de transformação se inicia na parcela rural

constituente de uma rede fundiária. Ou seja, da parcela rural ao lote urbano, através do parcelamento até ao loteamento.

Loteamento é uma ação que visa lotear, ou seja com o objetivo de dividir terras em partes, sendo essas partes denominadas por lotes. Esta é a definição da palavra no seu significado geral. Especificando o conceito urbano de Lote, transcreve-se definido no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho) com a seguinte redação:

LOTE

“Definição

Um lote é um prédio destinado a edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

Notas complementares

Um lote é um prédio que recebe esta denominação específica por resultar, regra geral, de uma operação de loteamento. Essa é a via tradicional de constituição de lotes para construção. Mais recentemente (com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 361/2007, de 19 de Setembro), a certidão de plano de pormenor com o conteúdo tipificado no n.º 3 do artigo 92.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, passou também a permitir a individualização no registo predial dos prédios resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento previstos no plano, designando-se também por lotes os novos prédios destinados a edificação assim constituídos.”¹¹

Nesta definição surge a ideia de edificabilidade e de registo. Ou seja, o lote pode ser gerado por um OL ou por um PP, com o objetivo claro de construção de edificado urbano com efeitos de registo predial.

3. Definição de OL no regime jurídico atual

A Operação de loteamento (OL) reporta ao procedimento urbano regulamentado para o efeito de lotear. Esta definição encontra-se igualmente expressa num conceito redigido no mesmo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho):

¹¹ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

“Definição

As operações de loteamento são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, a edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

Notas complementares

A definição indicada corresponde integralmente a definição de operação de loteamento dada pela alínea i) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho”¹²

Assim, a figura jurídica que possibilita o ato de lotear baseia-se na emissão de um alvará camarário sob regulamentação jurídica ditada, como já vimos, pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho. Da sua análise sucinta e criteriosamente centrada nos loteamentos, resume-se no essencial os procedimentos deste ato urbanístico, descritos nos seguintes artigos seleccionados:

Operações de Loteamento

41º As OL só podem realizar-se em solo urbano (ou programado em PDM)

42º Quando a OL não está abrangida por qualquer plano municipal de ordenamento de território (PMOT) está sujeito a parecer favorável da comissão de coordenação e desenvolvimento regional (CCDR)

43º Devem estar previstas nos projetos de loteamentos áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.

44º O(s) proprietário(s) deve(m) ceder gratuitamente ao município as parcelas para a implantação destes espaços.

...

46º A gestão das infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva pode ser confiada a moradores ou a grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas, mediante a celebração com o município de acordos de cooperação ou de contratos de concessão do domínio municipal.

...

54º O requerente presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.

Neste aspeto da regulamentação destaca-se a questão relacionada com a cedência gratuita ao poder local de parte do terreno, para implantação de espaços verdes

¹² Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

infraestruturas viárias e equipamentos, porquanto ser fundamental para o entendimento da formalidade do desenho urbano. Para além de constituir a charneira do relacionamento equilibrado entre os interesses privados e públicos, desenvolver-se-á neste trabalho de investigação o conhecimento da área a ceder no ato de lotear do ponto de vista da análise morfológica. Para isso será necessário contextualizar os dois procedimentos possíveis: cedências e compensações. As compensações derivam da existência na envolvente próxima, dos espaços públicos previstos, e no entendimento municipal de não ser necessário ceder qualquer parcela, em troca de um pagamento em numerário ou espécie (por exemplo cedendo outros imóveis).

Regulamenta-se as OL com o procedimento de divisão de parcelas urbanas ou urbanizáveis em lotes, para efeitos de edificação, tendo a obrigatoriedade de ceder ou compensar o município, revelando-se em três possibilidades:

Os loteamentos clássicos, os emparcelamentos e os reparcelamentos.

3.1 Os loteamentos clássicos

Denomina-se loteamento clássico à OL cujo procedimento se baseia na divisão de parcelas em um ou mais lotes para efeitos de construção. Fazendo parte de um procedimento urbano que redimensiona a parcela de terreno a intervencionar de forma a gerar prédios urbanos.

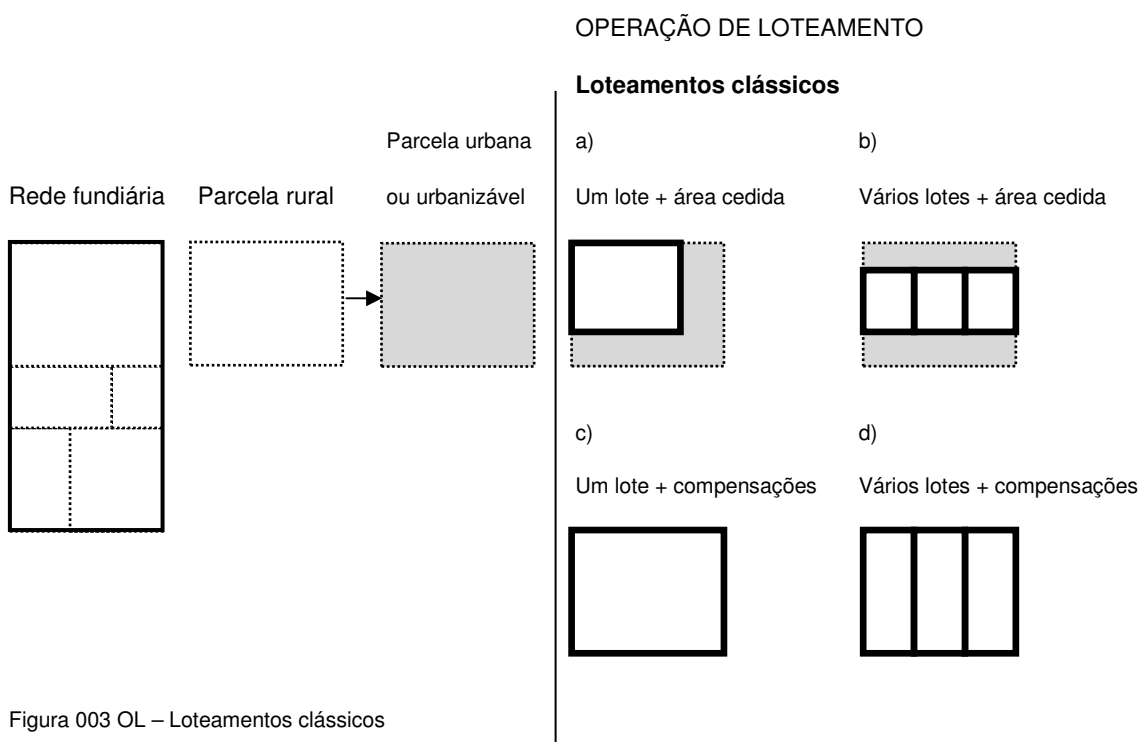


Figura 003 OL – Loteamentos clássicos

3.2 Os emparcelamentos

Denomina-se emparcelamento à OL cujo procedimento se baseia na junção de duas ou mais parcelas para efeitos de construção. Ou seja as parcelas são agrupadas e formam um loteamento para efeitos de construção.

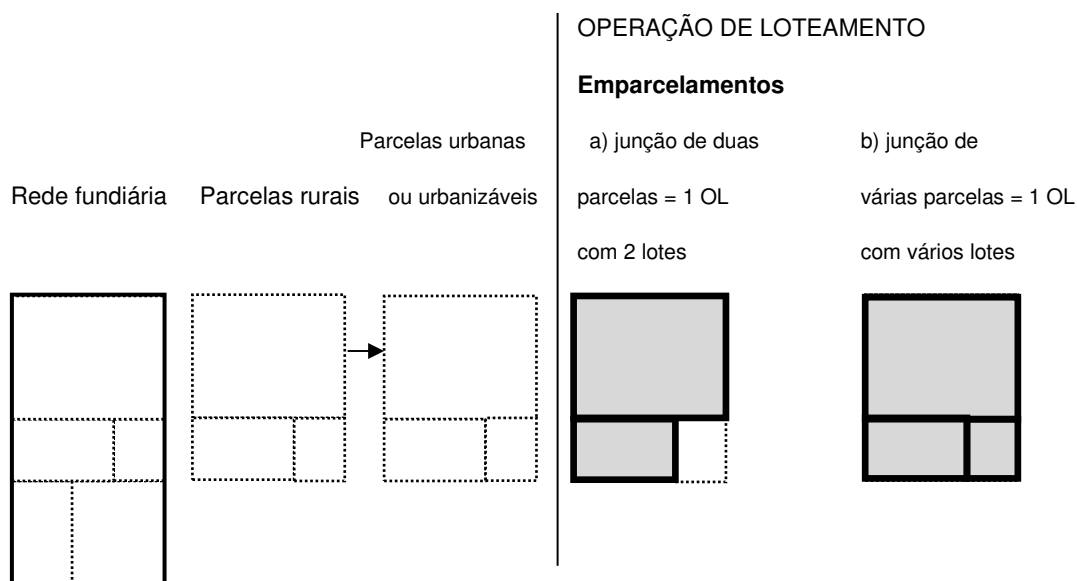


Figura 004 OL – Emparcelamentos

3.3 Os reparcelamentos

Denomina-se reparcelamento à OL cujo procedimento se baseia numa única ação processual, de simultaneamente agrupar parcelas (empacelamento) e posteriormente dividir em lotes (loteamento).

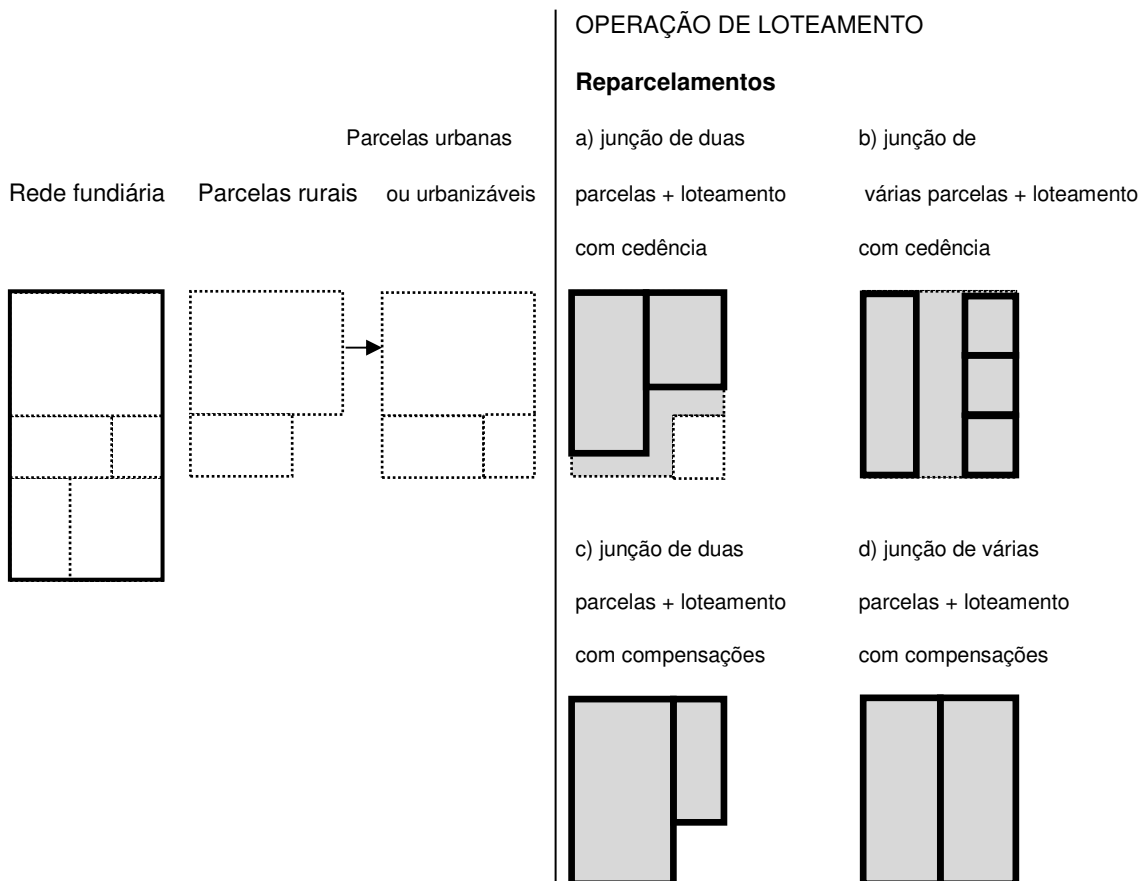
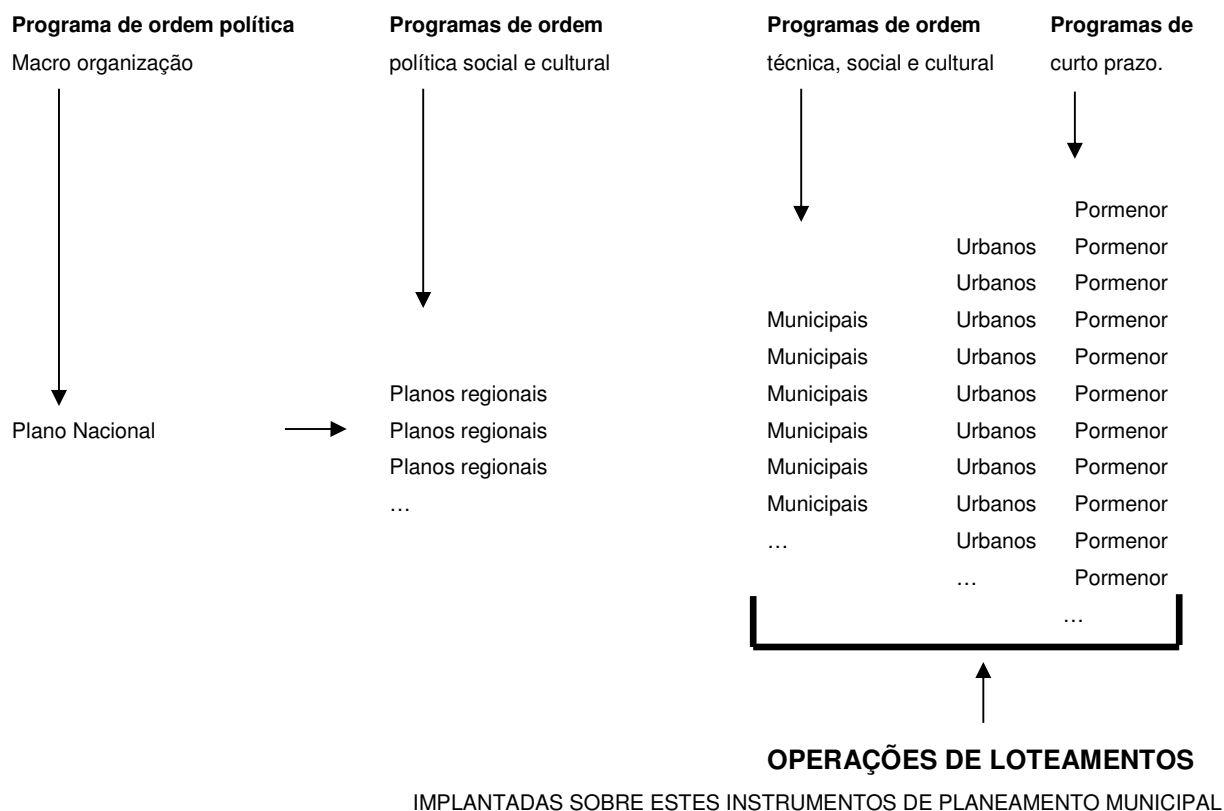


Figura 005 OL – Reparcelamentos

4. As OL na escala de planeamento

O ordenamento do território perseguindo objetivos estruturados em vários patamares de planeamento, revê nas diversas escalas de detalhe a determinação do projeto urbano proposto. O primeiro estágio diz respeito à macro organização referente ao planeamento a nível nacional, como resposta imediata ao aproveitamento dos recursos agrícolas e industriais e cuja essência será particularmente de ordem política. O planeamento nacional suporta consequentemente vários planos regionais, vocacionados para darem resposta a características sociais e culturais relacionados com um território mais específico. O ordenamento regional é a base para as opções técnicas através do planeamento urbano. Neste patamar de organização, trabalham-se conceitos em permanente transformação e cuja resolução se programa a curto prazo. No planeamento urbano aplicam-se metodologias que acompanham as mudanças sociais e tecnológicas.

Conforme verificado anteriormente as OL estão regulamentarmente fora da escala de planeamento nacional descrita. Encontram-se em aplicação sobre um instrumento de planeamento municipal. Vejamos as OL na escala de planeamento no seguinte quadro:



Temos então, como grandes protagonistas no planeamento, construção, gestão e desenvolvimento das cidades, vários intervenientes:

- O Estado – Administração Central;
- Os municípios – Administração local;
- Os cidadãos.

A administração central em conjunto e através de outras instituições definem políticas com orientações precisas, capazes de serem configuradas em estratégias de ordenamento nacional, como por exemplo a DGOTU (Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano):

“A Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) é o organismo público nacional responsável pela prossecução da política de ordenamento do território e de urbanismo. A DGOTDU é um serviço central do Estado, integrado no Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.”¹³

E a CCDR (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional), que como já foi referido pronuncia-se sobre o licenciamento das OL no caso de não estarem abrangidas por nenhum plano municipal de ordenamento do território:

“A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, abreviadamente designada por CCDR, é um serviço periférico da administração direta do Estado, no âmbito do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR), dotada de autonomia administrativa e financeira.

Tem como principais atribuições:

Contribuir para a definição das bases gerais da política de desenvolvimento regional no âmbito da política de desenvolvimento económico e social do País;
Executar, avaliar e fiscalizar, ao nível regional, as políticas de ambiente, de conservação da natureza, de ordenamento do território e de cidades;
Garantir a elaboração, acompanhamento e avaliação dos instrumentos de gestão territorial;
Coordenar os serviços desconcentrados de âmbito regional;
Assegurar o cumprimento das responsabilidades de gestão, no âmbito da política de coesão da União Europeia em Portugal;
Dinamizar a cooperação inter-regional e transfronteiriça;
Apoiar tecnicamente as autarquias locais e as suas associações, em articulação com a Direcção-Geral das Autarquias Locais.”¹⁴

Consideraram-se para este documento as seguintes fontes de Direito do urbanismo:

- | | |
|--|------------------------|
| • Constituição da República Portuguesa | art.65.º |
| • Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território | lei n.º 48/98 |
| • Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial | decreto-lei n.º 380/99 |
| • Regime Jurídico da Urbanização e Edificações | decreto-lei n.º 555/99 |
| • Diplomas Regulamentares | |

Sobre estas fontes resume-se de seguida as principais conexões que cada uma delas estabelece com a prática de execução das OL em território nacional

Sobre a Constituição da República Portuguesa destaca-se a incumbência do Estado na garantia de assegurar o direito à colaboração de todos na programação dos instrumentos de

¹³ **Campos, Vitor** *Director-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano*, em <http://www.dgotdu.pt>

¹⁴ Em <http://www.ccdr-lvt.pt>

planeamento territorial. Ora estando as OL, do ponto de vista regulamentar fora desse sistema de planeamento não serão abrangidas por este ponto da Constituição.

“1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incube ao Estado:

a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;

b) Promover, em colaboração com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procederem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de qualquer outro instrumento de planeamento físico do território.”¹⁵

A atividade de urbanização é um ato público e político, participado conforme supracitado, e descrito na lei n.º 48/98, que define as **bases políticas** de ordenamento do território e de urbanismo:

Enquadramento jurídico	Diploma legal	Sumário do diploma legal
Lei n.º. 48/98, de 11.08, alterada pela Lei n.º. 54/2007, de 31.08	Lei n.º. 48/98, de 11.08	Estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo
	Lei n.º. 54/2007, de 31.08	Primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo

Fonte: www.dgotdu.pt

¹⁵ Art.65.º da Constituição da República Portuguesa

Sobre as **regras jurídicas** expressas no decreto-lei n.º **380/99**, alterado pelo decreto-lei n.º 316/2007, e pelo decreto-lei n.º 46/2009, temos a regulamentação dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os âmbito nacional, regional e municipal.

Enquadramento jurídico	Diploma legal	Sumário do diploma legal
Decreto-Lei n.º. 380/99, de 22.09, alterado pelo Decreto-Lei n.º. 316/2007, de 19.09, na redação atual, e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20.02	Decreto-Lei n.º. 380/99, de 22.09	Estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial
	Decreto-Lei n.º. 316/2007 de 19.09	Procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial
	Declaração de Retificação n.º. 104/2007 de 6 de Setembro	Retifica o Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro
	Decreto-Lei n.º. 46/2009, de 20 de Fevereiro	Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º. 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial
	Portaria n.º. 1474/2007, de 16.11	Regula a constituição, a composição e o funcionamento da comissão de acompanhamento da elaboração e da revisão do plano diretor municipal. Revoga a Portaria n.º 290/2003, de 5 de Abril
		Fixa os demais elementos que devem

Portaria nº. 137/2005, de 2.02	acompanhar os planos especiais de ordenamento do território
Portaria nº. 138/2005, de 2.02	Fixa os demais elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território
Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29.05	Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial
Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29.05	Fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes
Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29.05	Estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional
Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28.07	Retifica o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do território e do urbanismo, publicado no Diário da

	República, 1.ª série, n.º 104, de 29 de Maio de 2009
Declaração de Retificação n.º 54/2009, de 28.07	Retifica o Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio, do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, que fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 104, de 29 de Maio de 2009
Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07.08	Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, que procedeu à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial
Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06.01 Nota: o art.º 8.º produz efeitos a partir de 1 de Julho de 2011 (art.º 9.º, n.º 2)	O art.º 8.º introduz alterações aos artigos 148.º e 151.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial
Portaria n.º 245/2011, de 22.06 Nota: entra em vigor a partir de 1	Define os requisitos, as condições e as regras

de Julho de 2011

de funcionamento e de
utilização da plataforma
informática destinada
ao envio dos
instrumentos de gestão
territorial para
publicação no Diário da
República e para
depósito na Direcção-
Geral do Ordenamento
do Território e
Desenvolvimento
Urbano

O PNPOT – Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, lei **n.º58/2007**, constitui o conjunto de intenções e estratégias de desenvolvimento harmonioso de todo o território, com o objetivo de diminuir as assimetrias verificadas entre o litoral e o interior, promovendo a homogeneidade e a solidariedade nacional.

Enquadramento jurídico	Diploma legal	Sumário do diploma legal
Lei n.º. 58/2007, de 4.09	Lei n.º. 58/2007, de 4.09	Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
	Declaração de Retificação n.º 80-A/2007, de 4.09	Retifica a Lei n.º 58/2007 (aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território), publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 170, de 4 de Setembro de 2007

Fonte: www.dgotdu.pt

Todas políticas de ordenamento do território nacional são conjugadas com as diretivas comunitárias, principalmente focadas na proteção dos componentes naturais.

Tomando o sistema que estabelece as regras e a aplicabilidade do planeamento e gestão do território português, sintetizam-se aqui os temas fundamentais e refere-se a listagem de instrumentos de planeamento disponíveis:

Avaliação Ambiental

Avaliação Ambiental de Planos e Programas
Avaliação Ambiental de IGT(instrumentos de gestão territorial)
Avaliação de Impacte Ambiental de Projetos – AIA
Avaliação de Incidências Ambientais

Expropriações por utilidade pública

Infraestruturas previstas no PEAASAR II PERSU II
Regime Geral
Programa Polis

Gestão territorial

Lei de Bases da Política Ordenamento do território
Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
Comissão de Acompanhamento PDM
Património Cultural – Planos de Pormenor de Salvaguarda
Planos de Gestão de Bacias Hidrográficas
Planos Especiais – Planos de Ordenamento da Orla Costeira
Planos Especiais – Planos de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas
Planos Especiais – Planos de Ordenamento de Áreas Protegidas
Planos Especiais – Planos de Ordenamento de Parques Arqueológicos
Planos Especiais – Planos de Ordenamento dos Estuários
Planos Especiais de Ordenamento do Território
Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território
Planos Municipais de Ordenamento do Território
Planos Regionais de Ordenamento do Território
Planos Sectoriais
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - PNPOT

Reabilitação Urbana – Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana

Restrições de Utilidade Pública

Conservação da Natureza e Paisagem
Domínio Hídrico
Incêndios
Aproveitamento Hidroagrícola
Reserva Agrícola Nacional
Reserva Ecológica Nacional
Ruído
Património Cultural – Zonas de proteção

Servidões Administrativas

Regime Geral
Abastecimento de águas e Saneamento

Solos Urbanos

Regime Geral (Lei dos Solos)
Áreas Urbanas de Génese Ilegal - AUGI
Direito de Preferência
Reabilitação Urbana

Urbanização e edificação

Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

In <http://www.dgotdu.pt>

Refere-se igualmente a listagem hierarquizada de instrumentos de planeamento disponíveis (onde efetivamente não se visualiza o procedimento urbano em estudo referente aos processos de loteamento):

Instrumentos de gestão territorial:

Âmbito	Nacional	PNPOT		Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território	
		Sectoriais			
		Especiais	POOC	Plano de Ordenamento da Orla Costeira	
			POAP	Plano de Ordenamento de Áreas Protegidas	
			POAAP	Plano de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas	
			POPA	Plano de Ordenamento de Parque Arqueológico	
	Regional	PROT		Planos Regionais de Ordenamento do Território	
		PIMOT		Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território	
	Municipal	Supra municipal		PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
		Municipal		PDM	Plano Diretor Municipal
		Inframunicipal		PU	Plano de Urbanização
				PP	Plano de Pormenor

Destacam-se neste sistema estruturante, os instrumentos de planeamento de âmbito municipal pelo seu vínculo com OL .

5. Evolução regulamentar das OL

A definição de OL permaneceu sem controlo particularizado até 1965¹⁶. A evolução jurídica deste procedimento urbano tem vindo a ser ajustada desde então:

¹⁶ Fernanda Paula Oliveira e Sandra Passinhas, 2002, p.45

Decreto-Lei n.º 46 673, de

29 de Novembro 1965

Estabelece pela primeira vez e de uma forma sistemática, a sujeição a licenciamento das operações de loteamento urbano e das obras de urbanização.

Decreto-Lei n.º 289/73, de

06 de Junho

Veio atribuir importantes poderes às câmaras municipais no licenciamento destas operações, disciplinando ainda a intervenção da administração central de uma forma mais limitada do que até aí era admitida.

Decreto-Lei n.º 400/84, de

31 de Dezembro

Alterou profundamente o processo de licenciamento das operações de loteamento e de obras de urbanização.

Decreto-Lei n.º 448/91 de

29 de Novembro

Este Decreto-Lei foi sucessivamente alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, pelos Decretos-Lei n.ºs 302/94, de 19 de Dezembro, e 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto.

Decreto-Lei n.º 555/99, de

16 de Dezembro

Por fim a entrada em vigor deste Decreto-lei com alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho veio determinar a revogação daquele diploma de 1991, sendo o diploma que atualmente regula a matéria em causa.

6. Definição urbanística de OL

Importa perceber conceptualmente quais os verdadeiros efeitos protagonizados pelas teorias sustentadoras de soluções urbanas sobre o ato de lotear. Como é que a urbanística dos conceitos absorveu e projetou os loteamentos.

Podemos dizer que foi na Urbanística Tradicional, que se clarificou efetivamente a fronteira entre o direito de propriedade, nomeadamente com a clara e inequívoca divisão do espaço urbano público do espaço urbano privado, um dos processos que como já foi referido, estará na génese da formação urbana. Verificou-se que a separação cadastral da parcela e a implementação do lote acabaram por salientar a marcada sobreposição das ações promovidas individualmente, em detrimento de um impulso coletivo. Só mais tarde, num ponto de transição e mudança, num período dedicado à investigação urbana e análise dos sistemas existentes, na chamada Urbanística Moderna, se veio a revolucionar a morfologia da cidade. Com a concepção de novas ideologias, baseadas no poder do Estado e da municipalidade detentores da maioria do território, deu-se início à verdadeira valorização do domínio coletivo, produzindo deste modo um grande impacto na vivência das comunidades urbanas. O espaço privatizado passou a estar contido, unicamente na área de implantação dos edifícios e isso foi fundamental para a organização territorial. Os arquitetos foram bastante mais longe nas propostas urbanas desenvolvidas nesta altura, chegando a projetar e a construir edifícios suspensos em pilares, descolados do solo libertando-o assim para o domínio público. Espaços privados suspensos sobre uma cidade de todos.



Foto Filipa Antunes

Figura 006 Unidade de habitação de Le Corbusier, Berlim, Alemanha 2005.

A conhecida proposta de Cidade jardim, foi de facto um conceito apresentado e aplicado em vários países, como solução da consciente rejeição de uma urbanidade considerada artificial em favor da aproximação à natureza, partindo de um solo verde – um jardim de usufruto comum sem parcelamentos.

No decorrer da implementação desta nova forma de projetar cidade, surgiram os processos de loteamento independentes, que viabilizaram uma série de soluções, que na verdade se mostraram dificilmente conjugadas. A proposta da sectorização, aplicada na projeção de várias unidades zonificadas, com blocos edificados densamente e em altura em torno de um centro principal dotado de todos os equipamentos necessários ao quotidiano citadino, marcou a caracterização urbana. A única relação entre cada uma das novas parcelas de cidade, passou a ser alguma conexão ao nível das acessibilidades viárias. Este é precisamente um dos temas centrais na análise das OL – o entendimento de uma eventual descoordenação morfológica. A problemática não diz respeito à viabilização da forma morfológica do bairro como processo urbano de loteamento, mas sim da sua implantação no território.

Então, se por um lado temos uma solução urbana tradicional, correspondente ao processo de lotear, implicando o parcelamento e a **formalidade** da divisão do espaço público e do privado, predominando aqui o carácter da individualidade do direito de propriedade; na solução urbana moderna, deu-se início à exploração de uma visão conceptual ideológica, com operações isentas da necessidade de lotear, realçando o aspeto **funcional** das políticas urbanas sociais significadas no interesse coletivo (Carta de Atenas – Congresso Internacional de arquitetura moderna 1933).

O urbanismo moderno, no seu limite criativo e de flexibilidade estrutural, abriu caminho a uma metodologia urbana **operacional**, jogando livremente com estas duas peças da produção da cidade: as infraestruturas e os edifícios. Ou seja, sobre uma base de arruamentos pré-estabelecidos, seria possível implementar qualquer disposição volumétrica do edificado, de acordo os objetivos administrativos vigentes. Neste ponto de consciência, surge uma nova abordagem sobre a forma de pensar cidade, procuram-se idealizar cidades **autossuficientes**.

As cidades com beleza e qualidades ambientais.



Foto Filipa Antunes

Figura 007 Roterdão, Holanda 2004.

Dir-se-ia que os princípios redigidos na Carta do Novo Urbanismo em 1996, na América do Norte, procuram de certa forma, contrapor o exposto no modernismo da Carta de Atenas. Ou seja, propõem acabar com os territórios dispersos, segregados funcionalmente favorecendo comunidades compactas maximizando e sobrepondo usos do solo. Passou a praticar-se, um urbanismo **científico**.

Considerando que atualmente nos encontramos perante uma situação de mudança e transição de princípios conceptuais ligados ao urbanismo, na generalidade ainda projetamos sobre os fundamentos do Novo Urbanismo. Dos 27 princípios gerados por este movimento destacam-se aqui os que dizem respeito à escala do **loteamento** (do 10º ao 18º princípio):

“Bairro, sector, e corredor

Princípio 10

O bairro, o sector urbano e o corredor são os elementos essenciais para o *desenvolvimento ou o re-desenvolvimento da metrópole*. Eles formam áreas identificadas que encorajam as pessoas a ter **responsabilidade sobre sua manutenção e sua transformação.**

Princípio 11

Os bairros devem ser compactos. acolhedores para estar ou caminhar das pessoas, e ter uso do solo do tipo misto. Os sectores em geral dão ênfase a um tipo de uso principal, mas devem seguir os princípios de projeto dos bairros sempre que possível. Os corredores são os conectores regionais dos bairros e dos sectores; eles variam desde as vias do tipo “boulevard” e linhas férreas, até os cursos de água e estradas-parque.

Princípio 12

Muitas atividades do quotidiano podem acontecer a uma distância possível de **se percorrer a pé**, possibilitando independência àqueles que não dirigem veículos, especialmente o idoso e o jovem. Uma rede interligada de vias pode ser projetada para encorajar o caminhar, reduzir o número e a distância das viagens de automóvel, e conservar energia.

Princípio 13

Nos bairros, uma grande **variedade de tipos** de moradia e preços, pode facilitar a interação no dia a dia de pessoas de diversas idades, raças, e níveis de renda, reforçando os vínculos pessoais e cívicos, essenciais para o crescimento de uma autêntica comunidade.

Princípio 14

Corredores de trânsito quando bem planeados e coordenados, ajudam a organizarem a estrutura metropolitana e revitalizam os centros urbanos. Por sua vez, os corredores das vias expressas não devem desalojar os investimentos dos centros existentes.

Princípio 15

Densidades adequadas de edificações e do uso do solo podem estar a uma distância possível de ser percorrida a pé desde os pontos de parada do sistema de transportes, permitindo que **o transporte público** seja uma alternativa para o uso do automóvel

Princípio 16

A **concentração de atividades** de interesse público, institucionais, e comerciais, devem ocorrer nos bairros e nos distritos, e não num conjunto específico isolado e mono-funcional. As escolas devem ser dimensionadas e implantadas de modo que as crianças possam chegar a elas a pé ou de bicicleta.

Princípio 17

A vitalidade económica e a evolução harmoniosa de um bairro, distrito ou corredor pode ser melhorado através de esquemas gráficos de **desenho urbano** que definam diretrizes para as transformações.

Princípio 18

Uma **diversidade de parques**, desde as áreas para crianças e os pequenos espaços verdes das vilas residenciais até os campos de jogos e os jardins comunitários, podem ser distribuídos nos bairros. Áreas de preservação e áreas abertas podem ser usadas para definir e **conectar diferentes bairros e distritos.**"

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>

Estes princípios, representam diretrizes específicas para as unidades urbanas relacionadas com a escala do bairro, estabelecendo a efetiva importância da responsabilização, manutenção e transformação por parte dos utilizadores. Deste modo, favorecem bairros compactos compostos por uma variedade de tipologias habitacionais capazes de atrair a heterogeneidade populacional, potenciando assim, o carácter comunitário.



Foto Filipa Antunes

Figura 008 Rua de Utrecht, Holanda, 2004.

Enfatiza-se de igual modo, o percurso pedonal e o transporte público nas deslocações básicas, partindo da concentração de atividades através do uso misto do solo. Por fim, o incentivo ao investimento na qualidade do desenho urbano, propondo a projeção de áreas comuns de lazer e de desporto, e que poderão fazer a ligação efetiva entre vários bairros.

Olhando agora para a realidade do crescimento das cidades em Portugal, que tende a ser a proliferação de sucessivas malhas urbanas, adicionadas a um tecido consolidado existente, podemos afirmar que o urbanismo nacional representa uma ação científica relativamente recente.



Foto Filipa Antunes

Figura 009 Praça desnivelada em Estocolmo, Suécia 2010.

Em súpula, o entendimento das opções conceptuais relativas aos loteamentos visa apontar melhorias nos processos de desenvolvimento urbano contemporâneo, como por exemplo: continuar a investigar os temas relacionados com o espaço urbano; e sistematizar soluções de sucessos, **assumindo o urbanismo como ato científico-artístico**.



Foto Filipa Antunes

Figura 010 Projeto urbano experimental. Eco-Valle Boulevard, Ecossistema Urbano Arquitectos, Madrid, Espanha, 2009

“ Uma obra de Arte – e o plano de uma cidade é uma obra de arte – não pode ser criada por comissões ou gabinetes, mas somente por um indivíduo... Porque não mandar executar projetos de catedrais, fazer pintar quadros históricos, ou compor sinfonias, por via administrativa?... Seria igualmente criterioso!”

SITTE, Camillo¹⁷

Não bastará aplicar metodologias de produção de cidade preconizada através de processos administrativos como as OL, isolados e confinados a uma proposta meramente pragmática ou economicista. Eficiente (talvez) dentro de “muros” mas desligada do espaço onde fisicamente se envolve – a cidade. Podendo pertencer àquele lugar ou a qualquer outro. Assim a responsabilização do urbanista enquanto precursor de metodologia projectual deverá ser focalizada no protagonismo dos modelos urbanos. Esse será um poder! Indissociável das condicionantes culturais.

¹⁷ SITTE, Camillo (2000) *A Arte de Desenhar as Cidades* em LAMAS, José Ressano Garcia, *Morfologia Urbana e Desenho da cidade*, Fundação Calouste Gulbenkian.



Foto Filipa Antunes

Figura 011 População desloca-se maioritariamente em motociclo, vista de uma arcada de Livorno, Itália, 2009.

6.1 Estrutura de loteamento

A cidade não existe sem edifícios.

É na edificabilidade do espaço que o loteamento se processa. A opção urbana suporta uma organização que prevalece na implantação edificada.

Neste sentido, a composição de várias unidades edificáveis resulta na padronização bidimensional do lote, no limite do seu polígono e na sua estrutura desenhada.

São três, as estruturas de loteamento convencional predominantes no espaço nacional e europeu:

Estrutura de loteamento com lotes de duas frentes de rua.

A estrutura de loteamento medieval, com lotes muito estreitos adjacentes paralelamente, formando duas frentes de rua hierarquizando a cidade com a distinção da frente principal, da rua secundária na parte posterior. Estes lotes com duas frentes de rua e desproporcionalmente estreitos, representam em muitas cidades a morfologia dos centros históricos.

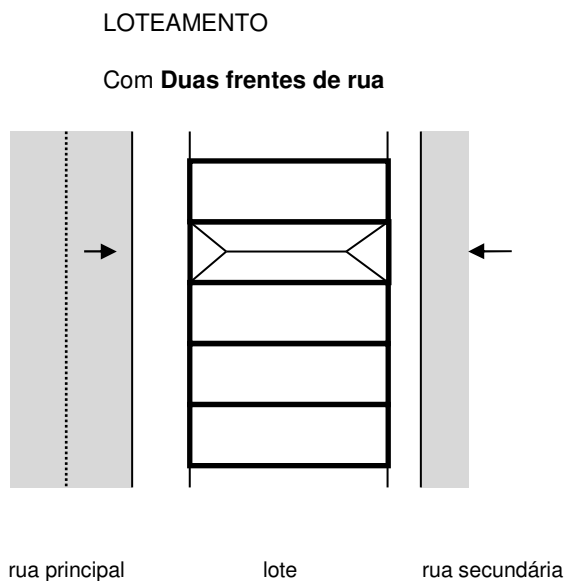


Figura 012 Loteamentos com duas frentes de rua

Estrutura de loteamento com lotes de uma frente de rua e vias transversais secundárias.

Mais tarde a experiência proporcionada pela projeção de lotes mais proporcionados num polígono basicamente quadrado, com apenas uma frente de rua e adjacentes pela parte posterior, atribuíram ao espaço urbano uma hierarquia caracterizada pelas vias transversais.

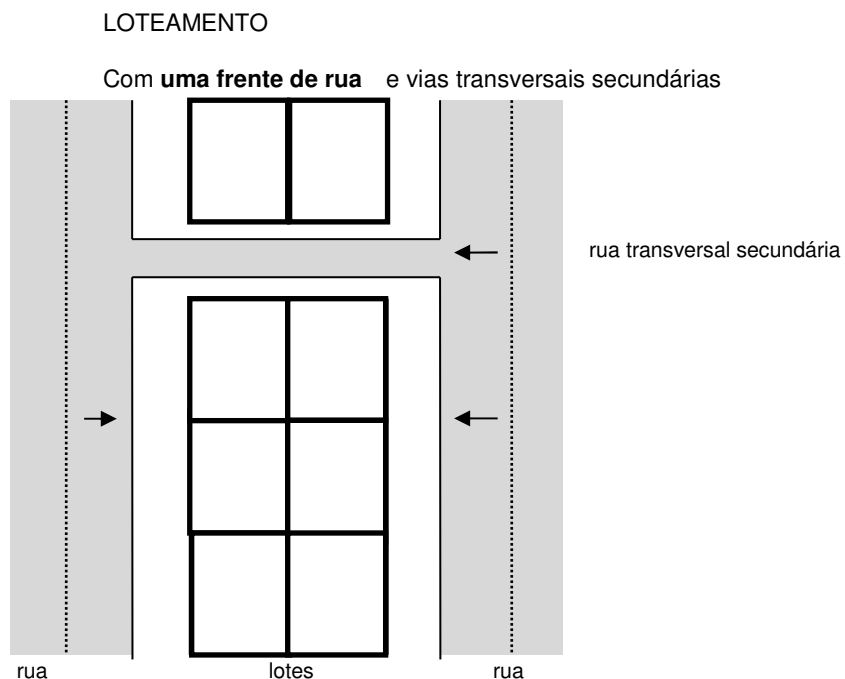


Figura 013 Loteamentos com uma frente de rua e vias transversais secundárias

Estrutura de loteamento em quarteirão.

E por fim a composição de lotes que obedece a um princípio de desenho de quarteirão regular e cuja hierarquização do espaço urbano resulta da arquitetura ou do espaço público envolvente. São estruturas de loteamento geometricamente apoiadas em malhas urbanas e matematicamente desenhadas em polígonos de implantação quadrados ou retangulares, que configuram lotes com uma frente de rua e virados para o interior de logradouros.

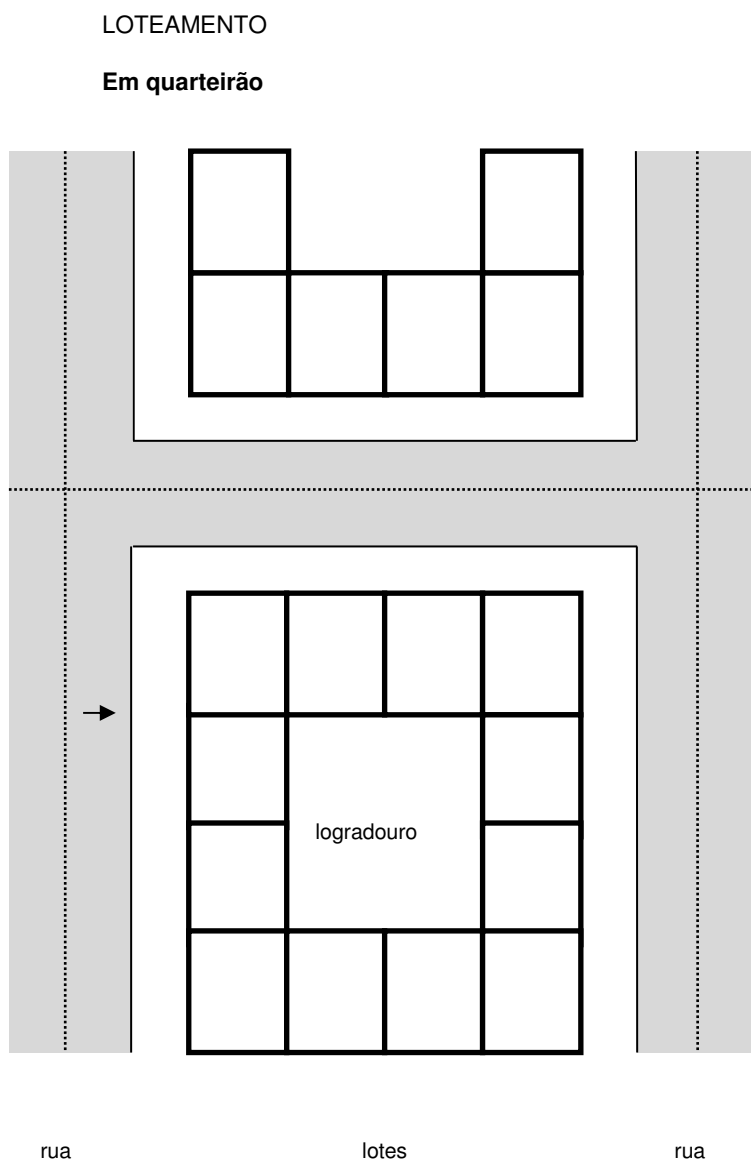


Figura 014 Loteamentos em quarteirão

A questão dimensional do espaço de implantação assim como a importância da apropriação dos espaços urbanos livres influenciou a configuração dos polígonos e da morfologia dos loteamentos.



Foto Filipa Antunes

Figura 015 Parcela de cidade configurada sobre uma malha urbana ortogonal em Dessau, Alemanha, 2005.

6.2 Dimensões de loteamento

Para efeitos de planeamento e de análise, consideram-se de extrema relevância as dimensões regulamentadas que garantem o planeamento e o cumprimento equilibrado das edificações. Define-se de seguida as quatro áreas fundamentais: área de loteamento, área de implantação, área de construção e área de impermeabilização; e as definições de alinhamento, cércea (ou altura da fachada), volumetria e fogos.

Área de loteamento

Corresponde à medição do polígono que encerra a totalidade da parcela urbana loteada. Ou seja, resulta do somatório da área do conjunto dos lotes, excetuando a área afeta à rede viária, aos equipamentos coletivos e às zonas verdes, etc.

Área de implantação

“Definição

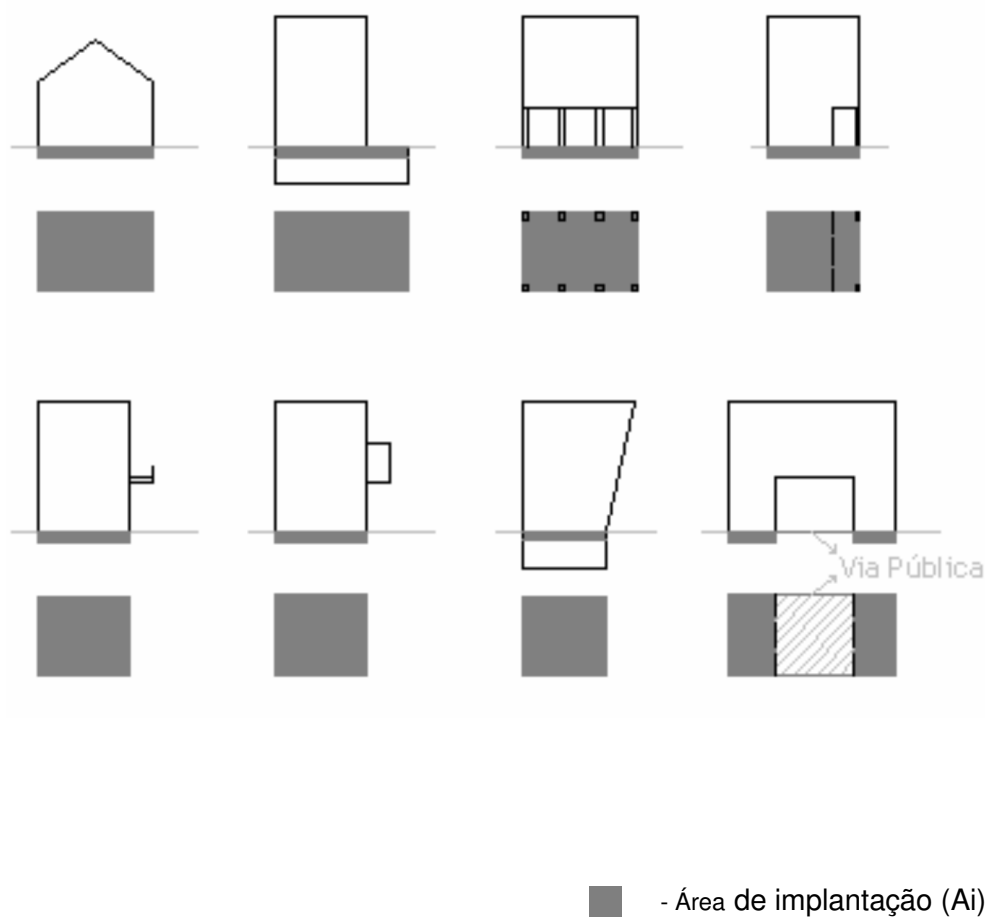
A área de implantação (Ai) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde a área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

Notas complementares

No caso muito particular dos edifícios que se desenvolvem “em ponte” sobre via pública, a área de implantação, calculada nos termos da definição, é retirada à área de via pública contida no interior do polígono.

A área de implantação é expressa em metros quadrados.”¹⁸



Fonte DGOTDU

Figura 016 Área de implantação

¹⁸ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

Área de construção

“Definição

A área de construção do edifício e o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

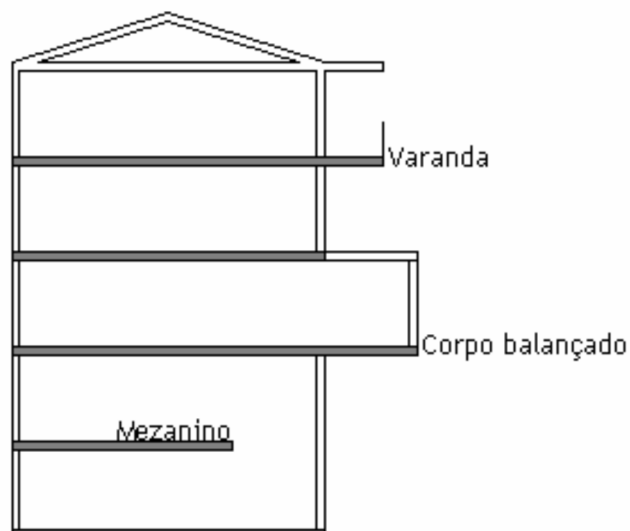
Notas complementares

A área de construção do edifício deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log).

Para além desta distinção, devem ser contabilizadas separadamente as áreas de construção dos pisos acima e abaixo da cota de soleira.

A designação área de construção do edifício substitui, no âmbito dos instrumentos de gestão territorial, outras vulgarmente utilizadas, como área bruta, área coberta e área de pavimento. Não deve confundir-se com a noção de “área bruta do fogo” definida no regulamento geral das edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, com as posteriores alterações, bem como nas recomendações técnicas de habitação social aprovadas pelo Despacho n.º 41/MES/85, de 5 de Fevereiro.

A área de construção do edifício é expressa em metros quadrados.”¹⁹



■ - Área de construção (Ac)

Fonte DGOTDU

Figura 017 Área de construção

¹⁹ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

Área de impermeabilização

Corresponde à soma da área de implantação mais a área de terreno pavimentado como por exemplo o sistema viário e outras áreas exteriores que servem de base à operação urbanística.

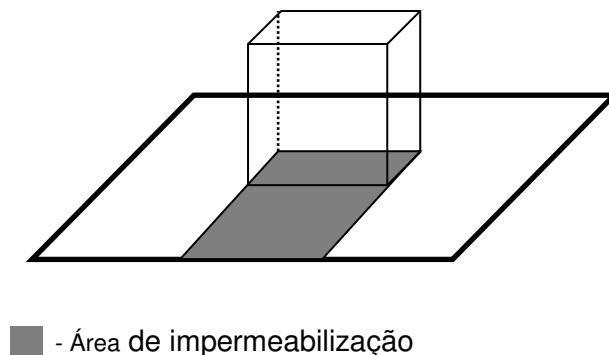


Figura 018 Área de impermeabilização

Alinhamento

" Definição

O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública.

Notas complementares

O alinhamento é um parâmetro proto urbanístico e a sua adoção destinou-se originalmente a regular a implantação das edificações urbanas ao longo das ruas, estradas e caminhos públicos.

A implantação das edificações relativamente a frente do prédio urbano é definido pelo parâmetro urbanístico designado recuo.”²⁰

²⁰ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

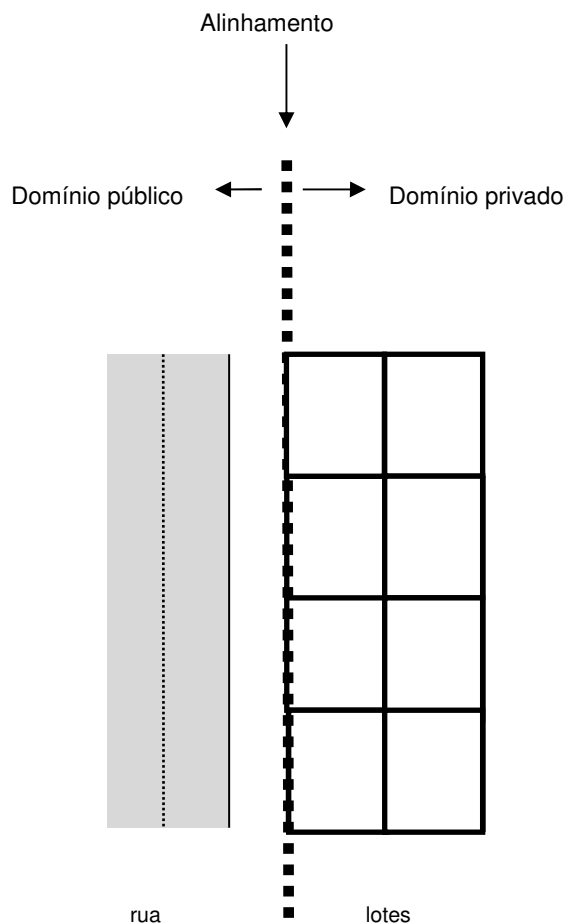


Figura 019 Alinhamento

Cércea ou altura da fachada

“ Definição

A altura da fachada e a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

Notas complementares

A altura da fachada é um parâmetro urbanístico relevante para controlar o desenvolvimento vertical da fachada do edifício na confrontação com via pública ou logradouro. Este parâmetro urbanístico será normalmente definido para as fachadas que se desenvolvem a partir do nível do solo.

No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas ou logradouros a cotas muito diferentes, pode ser necessário fixar duas alturas da fachada. A altura da fachada onde se encontra a entrada principal (Hf1) resulta diretamente da definição. A altura da outra

fachada (Hf2) pode ser fixada arbitrando uma cota de soleira auxiliar (S2), que será a cota do piso mais próximo do passeio adjacente a essa fachada.”²¹

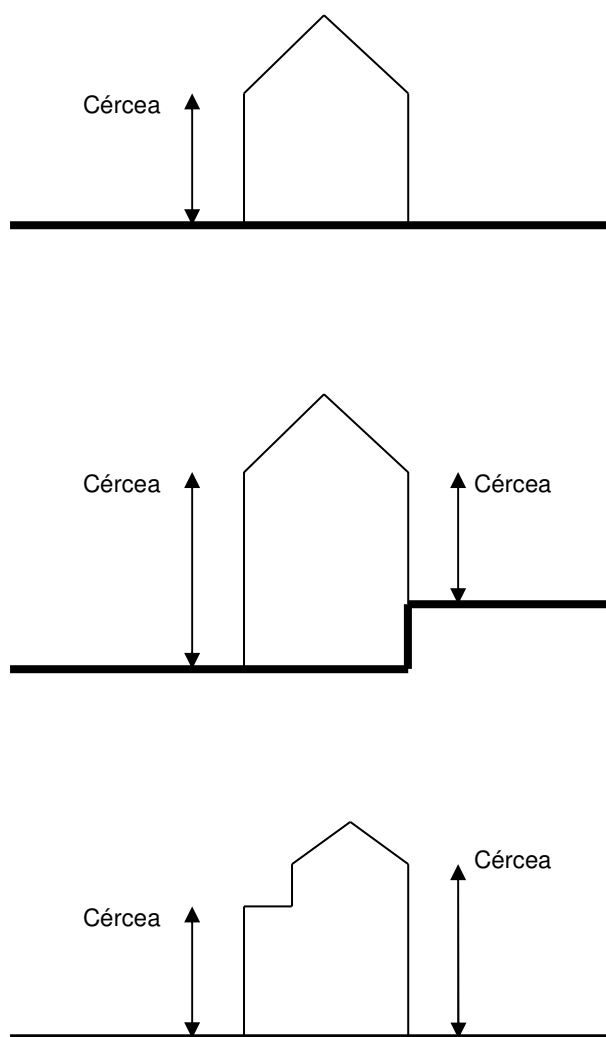


Figura 020 Cércea

Volumetria

“ Definição

A volumetria do edifício é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contem as fachadas, a cobertura e o pavimento a que esta referida a cota de soleira.

²¹ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde a cota de soleira deduzida da elevação.

Notas complementares

Este parâmetro de edificabilidade é utilizado nas situações em que se aplica o índice volumétrico (ocupação do solo com edifícios de pé direito muito elevado, como por exemplo pavilhões, naves industriais, etc.).

No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas a cotas muito diferentes, o pavimento a que esta referida a cota de soleira deve ser substituído pelo pavimento a que é referida a cota de soleira auxiliar (ver Altura da fachada/Notas complementares).²²

Fogo

“ Definição

Um fogo é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados a habitação e por espaços privativos complementares.

Notas complementares

Conforme a tipologia dos edifícios, o fogo pode tomar a designação de:

- a) **Moradia**, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, a qual adota ainda a designação de:
 - i) **Isolada**, quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus edifícios anexos);
 - ii) **Geminada**, quando os edifícios se agrupam dois a dois, justapondo-se através da empena;
 - iii) **Em banda**, quando os edifícios se agrupam em conjunto de três ou mais edifícios contíguos.

- b) **Apartamento** quando o fogo é parte de um edifício, a qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada.

Nos últimos recenseamentos gerais da população e da habitação, o conceito de fogo tem sido integrado no conceito estatístico de alojamento. A Ficha Técnica da Habitação utiliza este conceito com a designação de habitação, a qual integra o fogo e as dependências do fogo (varandas, balcões, terraços, arrecadações em cave ou em sótão nos edifícios multifamiliares, arrecadações em corpos anexos, logradouros pavimentados, telheiros e alpendres). Esta noção restringe o conceito de fogo aos espaços privados nucleares da habitação confinados por uma envolvente que separa o fogo do ambiente exterior e do resto do edifício (salas, quartos, cozinha, instalações sanitárias, despensa, arrecadações em cave ou em sótão nos edifícios unifamiliares, corredores, e vestíbulos).²³

²² Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

²³ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

6.3 Índices urbanísticos aplicados às OL

Para efeitos de planeamentos consideram-se igualmente de extrema relevância os índices regulamentados que garantem o cumprimento equilibrado das edificações. Define-se de seguida os três índices fundamentais na análise e planeamento dos loteamentos: índice de implantação ou ocupação, índice de construção ou utilização; e índice de impermeabilização.

Índice de implantação ou ocupação

“Definição

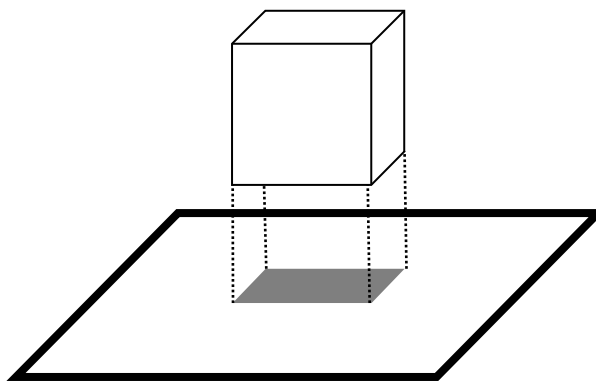
O índice de ocupação do solo (I_o) é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:
 $I_o = (\Sigma A_i / A_s) \times 100$

Notas complementares

O índice de ocupação do solo exprime a relação entre a área de solo ocupada com edificação e a área total de solo que estamos a considerar.

Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados.

A designação índice de ocupação do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como percentagem de ocupação, índice de implantação e coeficiente de afetação do solo (CAS).²⁴



Índice de implantação ou ocupação =  Área de implantação :  Área do lote

Figura 021 índice de implantação ou ocupação

²⁴ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

Índice de construção ou utilização

“Definição

O índice de utilização do solo (Iu) é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja: $Iu = \Sigma Ac / As$

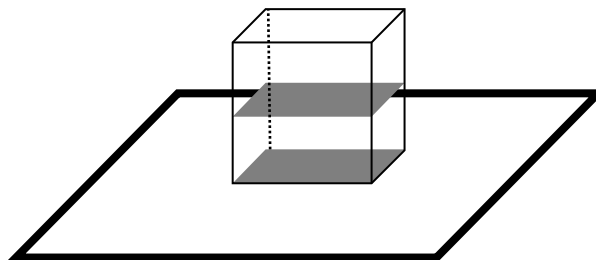
Notas complementares

O índice de utilização do solo exprime a quantidade de edificação por unidade de área de solo.

Dito de outra forma, exprime a intensidade de utilização do solo para edificação.

Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados. O índice de utilização do solo é um parâmetro adimensional.

A designação índice de utilização do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como índice de construção e coeficiente de ocupação do solo (COS).”²⁵



Índice de construção ou utilização =  Área de construção :  Área do lote

Figura 022 índice de construção ou utilização

Índice de impermeabilização

“ Definição

O índice de impermeabilização do solo (Iimp) é a função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $I_{imp} = (\Sigma A_{imp} / As) \times 100$

Cada área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja:

$$A_{imp} = C_{imp} \times As$$

Notas complementares

²⁵ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

O índice de impermeabilização do solo mede apenas a alteração da permeabilidade que resulta da ocupação ou do revestimento realizado ou previsto, sendo independente da permeabilidade do solo original, antes dessa ocupação ou revestimento.

A aplicação deste índice a cada caso concreto exige:

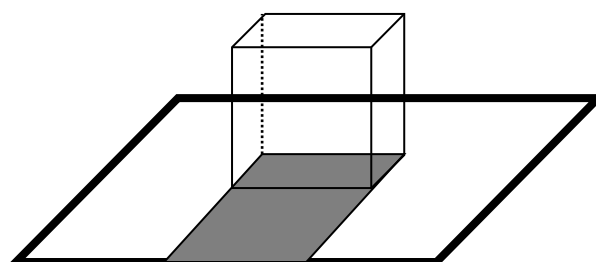
- a) A prévia identificação e delimitação de subáreas, a que corresponde um tipo de ocupação ou revestimento específico;
- b) O estabelecimento dos coeficientes de impermeabilização que correspondem ao tipo de ocupação ou revestimento de cada subárea.

A área impermeabilizada equivalente exprime o peso relativo de cada subárea na área total de solo a que o índice de impermeabilização diz respeito.

O valor do coeficiente de impermeabilização varia entre 0 e 1.

Na falta de melhor informação sobre o valor dos coeficientes de impermeabilização da ocupação ou do revestimento em presença, poderão utilizar-se os seguintes valores de referência:

- a) Solo ocupado com construções ou com revestimento impermeável: $C_{imp} = 1$;
- b) Solo com revestimento semipermeável: $C_{imp} = 0,5$;
- c) Solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento: $C_{imp} = 0$.²⁶



$$\text{Índice de impermeabilização \%} = \frac{\text{Área de impermeabilização}}{\text{Área do lote}} \times 100$$

Figura 023 índice de impermeabilização

Conclusões

Enquadrou-se a problemática no contexto dos trabalhos científicos realizado sobre a matéria dos loteamentos, concluindo-se que a convergência da revisão jurídica deverá perseguir a noção de transparência administrativa no ato de parcelamento especificamente na obrigatoriedade da cedência ou compensação de espaço público. Por outro lado considerou-se que a investigação morfológica dos loteamentos trará significativos benefícios sobre a composição de sistemas de planeamento eficazes.

Organizou-se a definição de OL segundo dois critérios, o conceito jurídico e o urbanístico.

²⁶ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, (retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de Julho)

Sobre a perspetiva jurídica conclui-se:

Que loteamento é a ação de dividir em lotes;

Lote é um prédio destinado à edificação e registo;

A OL executa-se mediante uma emissão de alvará camarário;

As OL só podem realizar-se em solo urbano ou programado em PDM;

Devem ser cedidas gratuitamente ou compensadas em numerário (ou espécie) áreas previstas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos;

Existem três tipos de OL. A OL clássico que consiste na divisão de parcelas, os emparcelamentos que resultam da junção de parcelas e os reparcimentos resultantes da ação simultânea dos dois anteriores;

As OL estão vinculadas aos planos de âmbito municipal - PMOT, PDM, PU ou PP;

As fontes do Direito sobre OL, serão a Constituição da República Portuguesa no artigo 65º, a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e os diversos Diplomas Regulamentares;

As OL começaram a ser regulamentadas a partir de 1965, sujeitas desde então a licenciamento municipal.

Sobre a perspetiva urbanística conclui-se:

Ser de grande importância a responsabilização da urbanística dos conceitos enquanto perscrutadora de metodologias projetuais desenhadas, expressas na morfologia das cidades europeias e nacionais, nomeadamente na ideia de loteamento/bairro e do domínio público/privado;

O registo de três estruturas de loteamento. Loteamento com duas frentes de rua, o loteamento com uma frente de rua e o loteamento em quarteirão;

A compilação de áreas bidimensionais fundamentais para as OL, como a área do loteamento, área de implantação, de construção e de impermeabilização; e os conceitos urbanísticos de alinhamento e cêrcea, volumetria e fogo;

Por fim a explicação do cálculo formulado pelos índices de implantação ou ocupação, o de construção ou utilização e o índice de impermeabilização.

CAPÍTULO II – CASO DE ESTUDO

Neste capítulo tratar-se-á da fundamentação metodológica respeitante à escolha de um caso de estudo, e à sua descrição contextualizada no espaço rural/urbano.

1. Enquadramento do caso de estudo

Tomando o exposto na formulação das hipóteses teóricas, nomeadamente na transformação de uma rede fundiária geradora de morfologias urbanas específicas concretizadas pelo parcelamento, considerou-se proceder à seleção de um caso de estudo suficientemente ilustrado pelas OL. Neste sentido o conhecimento detalhado sobre um território particularizado levar-nos-á ao entendimento de uma realidade assente nesta formalidade urbana. Um trabalho de investigação que se propõe exaustivo no detalhe e que poderá contribuir para outras pesquisas científicas acerca dos loteamentos.

Pelo trabalho desenvolvido nesta zona, enquanto projetista e enquanto perita avaliadora de imóveis, numa localização geográfica próxima e cujo crescimento urbano assentou numa rede fundiária ligada à agricultura, selecionou-se para caso de estudo – Carcavelos e as suas quintas.

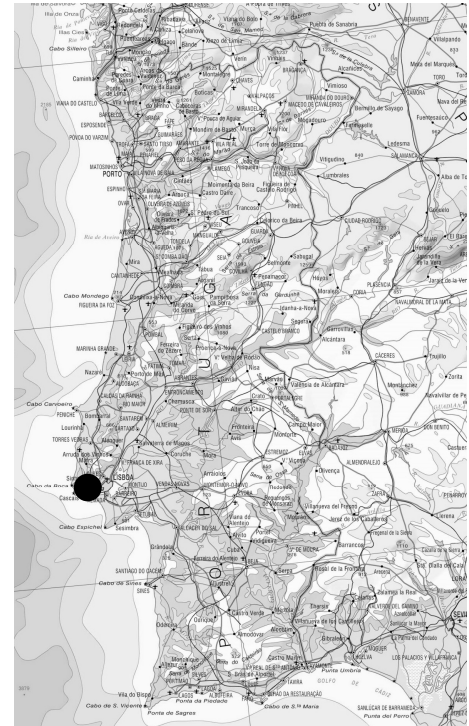
Carcavelos é uma localidade do distrito de Lisboa que faz fronteira com o município de Oeiras e que sempre viveu adocçada às antigas quintas produtoras de vinho e cereais. A maioria dessas quintas,... hoje, são loteamentos.

2. Descrição sumária do território em estudo – As quintas de Carcavelos

Carcavelos constitui assim, uma freguesia fronteira de Cascais cujo limite geográfico foi sofrendo alterações no decorrer dos tempos. Ora pertencente a Oeiras, ora a Cascais.

“ Carcavelos fica situada a 8km de Cascais e a 18 Km de Lisboa. Esta freguesia é constituída pelas seguintes povoações: Arneiro/Sassoeiros, São Miguel das Encostas, Rebelva, Checlos e Lombos.”²⁷

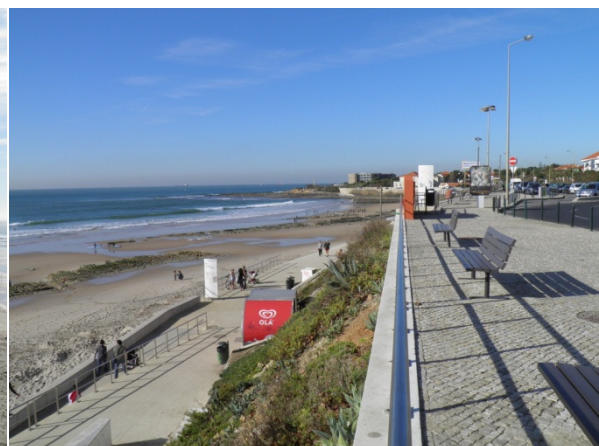
²⁷ *Carcavelos dos cinco sentidos*, Junta de freguesia de Carcavelos. P.13



Fonte <http://www.igeo.pt/atlas/Mapas.html>

Figura 024 Atlas de Portugal Continental com localização de Carcavelos

Carcavelos, encontra-se balizado a sul com o oceano Atlântico (praia de Carcavelos com aproximadamente 2km de extensão), a norte com outra freguesia limite do Concelho de Cascais, São Domingos de Rana, a nascente pelo concelho de Oeiras, (confinante com a capital); e a poente com a freguesia da Parede.



Fonte Filipa Antunes

Figuras 025 e 26 Praia de Carcavelos vista nascente e poente



Fonte <http://carcavelos.com>

Figuras 028,029,030,031,032,033,034,035 Quinta do Barão, Largo da República, Comboio e Praia de Carcavelos

Estes espaços organizam-se sobre um território atravessado pela rede viária dividindo-o genericamente em quatro áreas. Vejamos que de sul para norte, o mar (da maior praia urbana mais próxima da cidade de Lisboa) limita a zona da costa atlântica, que se estende até ao centro na primeira fronteira urbana materializada na barreira física do caminho-de-ferro, culminando no fim da zona mais alta rematada pela autoestrada A5 que liga Lisboa a Cascais. Depois, de nascente para poente, a metade do território de Carcavelos que se encosta ao concelho de Oeiras e que constitui o fim do concelho de Cascais prolonga-se para poente até à via rápida que atravessa a freguesia longitudinalmente, num rasgo viário ultrapassado por passagens aéreas e várias rotundas, até à outra metade mais a poente, colada à vizinha freguesia da Parede. Pelo meio, os diversos loteamentos que vamos ter a oportunidade de conhecer, alguns vestígios de quintas dispersas e ainda algumas áreas expectantes. Observemos uma planta da freguesia de Carcavelos correspondente à descrição supracitada, uma planta datada de 1975, com a clara presença de grandes extensões de terreno agrícola, e uma planta atual com as sucessivas malhas urbanas entretanto construídas:

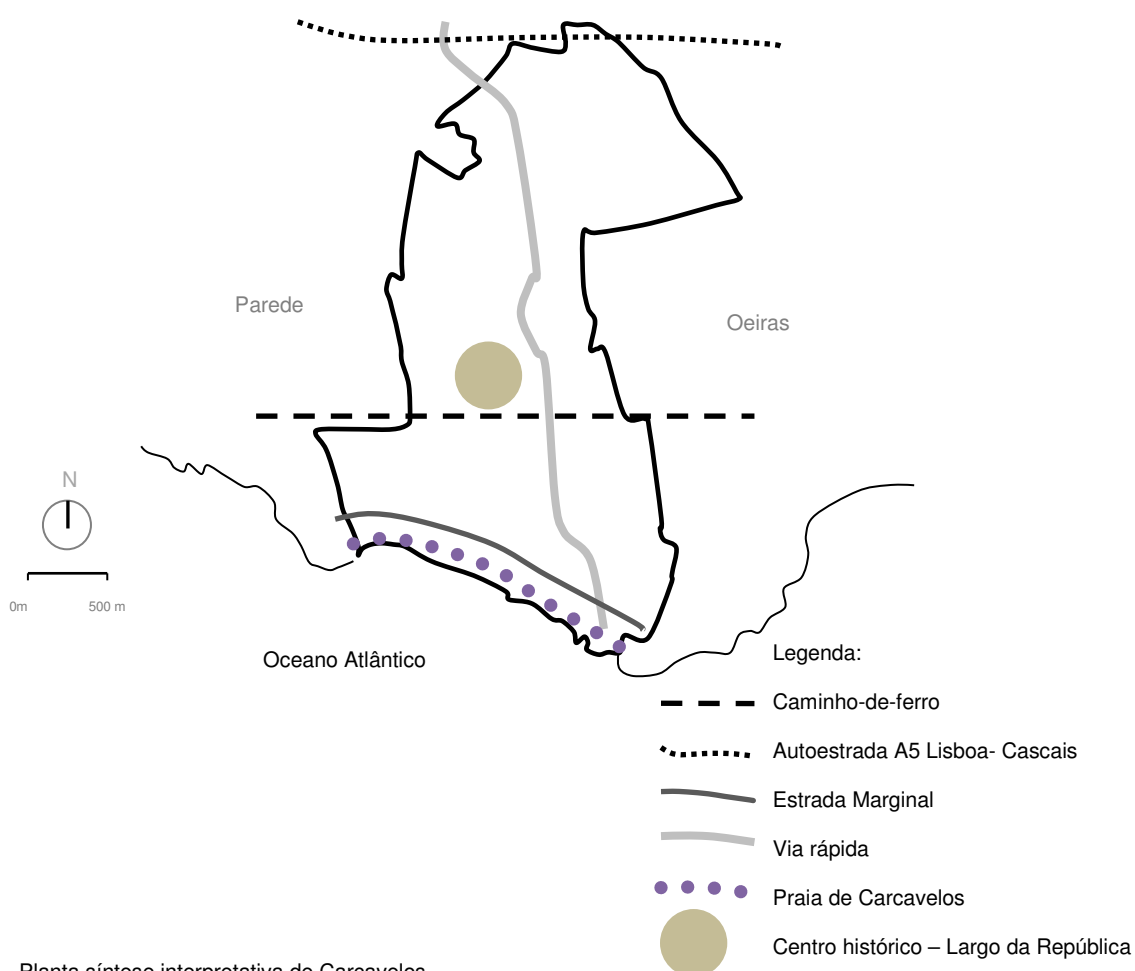


Fig. 036 - Planta síntese interpretativa de Carcavelos

1975



Fig. 037 - Planta de Carcavelos 1975

2013



Fig. 038 - Planta de Carcavelos 2013

Conclusões

Propõem-se fundamentar o estudo de um caso baseado no procedimento das OL, num território cuja transformação da rede fundiária se evidencia – Carcavelos e as suas quintas. Considerando tratar-se de uma investigação intensa contributiva para as respostas que se pretendem encontrar e para os trabalhos científicos baseados nesta matéria.

Descreve-se o caso de estudo indicando a sua referência relativa a Lisboa e a Cascais. Indicam-se aos seus limites geográficos. Constata-se que Carcavelos cresceu sobre uma economia local ligada à produção agrícola nomeadamente de vinho e cereais. Descreve-se a importância da sua relação com o oceano atlântico, pela praia que se estende em 2km.

Por fim compara-se as plantas de Carcavelos de 1975 com a atual e regista-se a síntese dos elementos urbanos numa planta com a indicação da rede viária principal.

CAPÍTULO III - OL EM CARCAVELOS

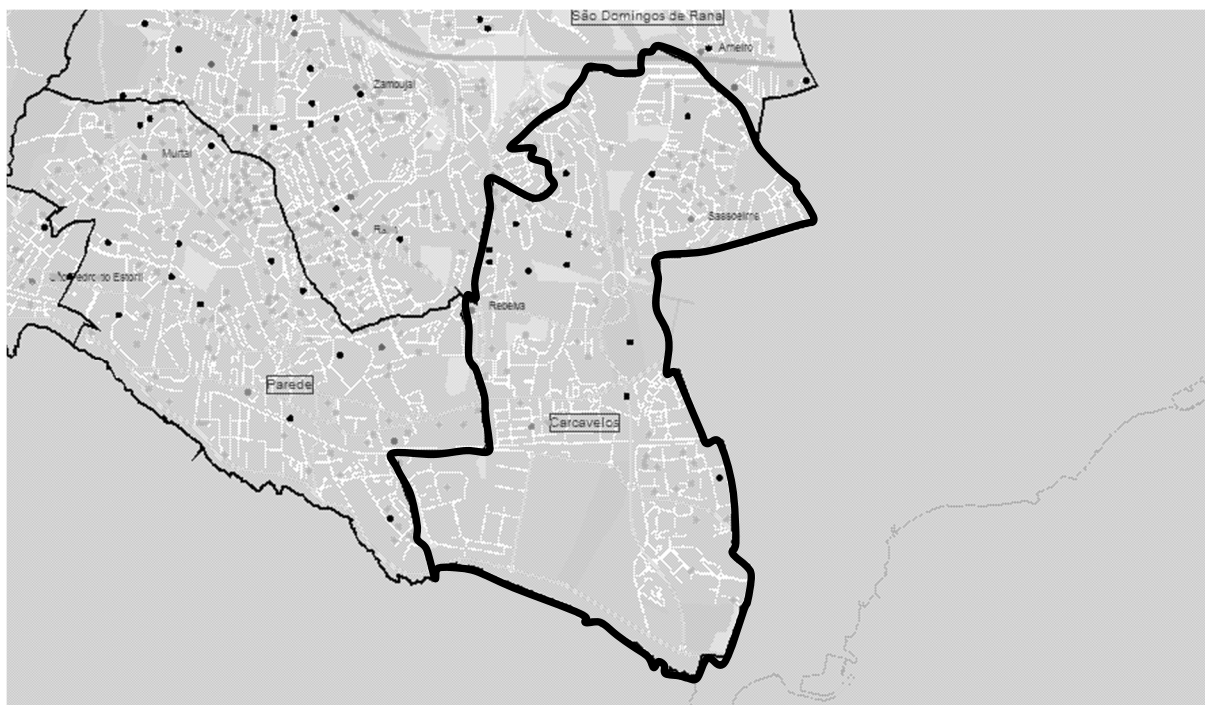
Neste capítulo tratar-se-á da preparação analítica do território de Carcavelos tomando opções do ponto de vista pragmático e consequentes do entendimento das diversas zonas constituintes. Sobre as OL existentes, classificar-se-ão e selecionar-se-ão de acordo com a definição anteriormente exposta.

1. Preparação metodológica da análise

Perseguindo o objetivo de análise do território focalizado na morfologia urbana e nos instrumentos de planeamento, o trabalho de campo que se seguirá basear-se-á na procura de clareza e de transmissão rigorosa dos elementos existentes. Por isso se sugere dividir a freguesia em partes urbanisticamente equivalentes permitindo aproximar os dados recolhidos especificando-os em zonas. Sugere-se igualmente atribuir um código identificador de cada zona e de cada OL. Este agrupamento seguirá o critério sistemático iniciado no sentido Sul, Norte.

2. Proposta de divisão analítica em três zonas

O suporte digital utilizado, nomeadamente no que diz respeito a plantas do território, baseou-se na informação publicada na plataforma *sigweb* da Câmara Municipal de Cascais, extraíndo-se aqui a parcela correspondente à freguesia de Carcavelos.



Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

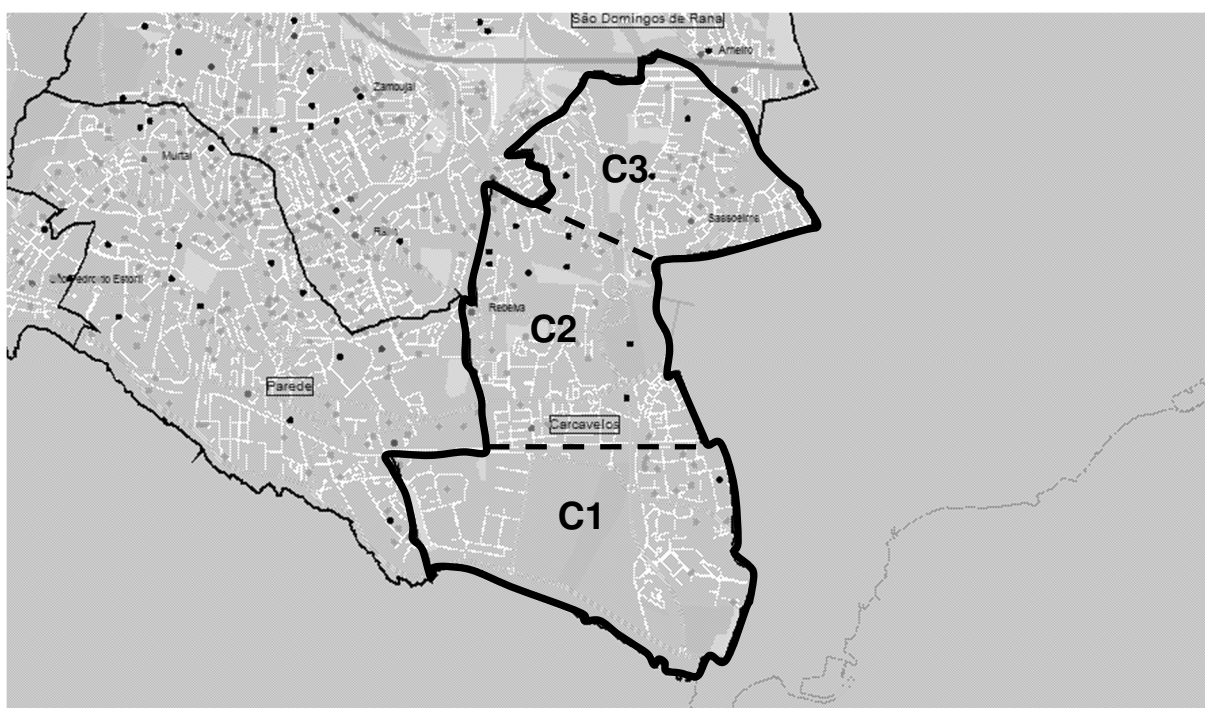
Figura 039 Planta da freguesia de Carcavelos com a localização de todos os loteamentos. Esc. 1: 30000

Sobre este documento gráfico considerou-se dividir para efeitos de levantamento e análise, três zonas distintas:

C1 - Área costeira (entre a praia e a linha do comboio); justificando este limite pela analogia associada às barreiras físicas existentes e a uma certa particularização do ambiente ligado à praia.

C2 – Área central (entre o centro histórico e as antigas quintas); por se tratar da área mais antiga e densificada do ponto de vista da edificação.

C3 – Área limite (das quintas à autoestrada A5 Cascais - Lisboa); por se identificar como área mais a norte, longe da praia e muito relacionada com a envolvente poente.



Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 040 Planta da freguesia de Carcavelos com divisão estratégica de análise territorial. Esc. 1: 30000

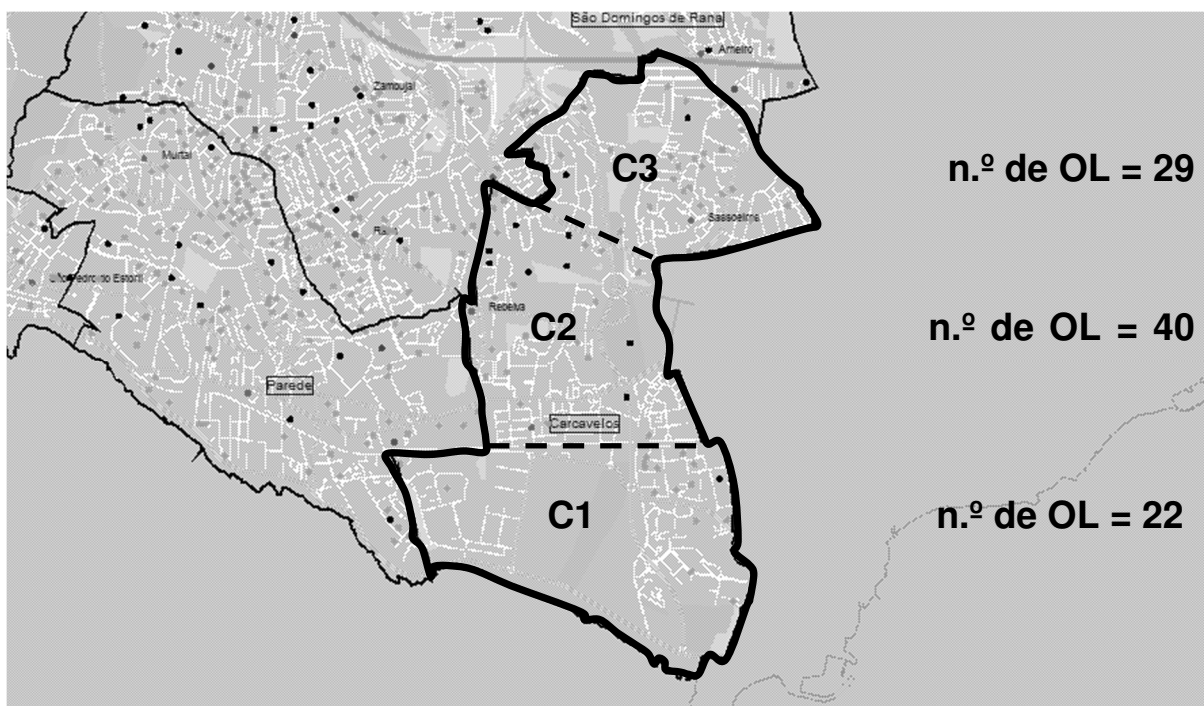
Considerar-se-á esta codificação para a primeira classificação das OL.

3. Levantamento das OL em Carcavelos

Da consulta efetuada junto dos serviços de urbanismo da Câmara Municipal de Cascais, extrai-se a organização dos registos referentes aos alvarás de loteamento de acordo com a seguinte designação:

Loteamentos Emitidos;
Aditamentos;
Em apreciação;
Primeira fase aprovada;
Contrato de urbanização;
OL municipal.

A cada ponto marcado na figura 030 corresponde a identificação de um loteamento em qualquer um dos casos supra mencionados.



Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 041 Planta da freguesia de Carcavelos com divisão estratégica de análise territorial. Esc. 1: 30000

Verificou-se o registo de 91 OL, distribuídas do seguinte modo, de acordo com a codificação proposta para esta investigação:

Em C1, n.º de OL = 22

Em C2, n.º de OL = 40

Em C3, n.º de OL = 29

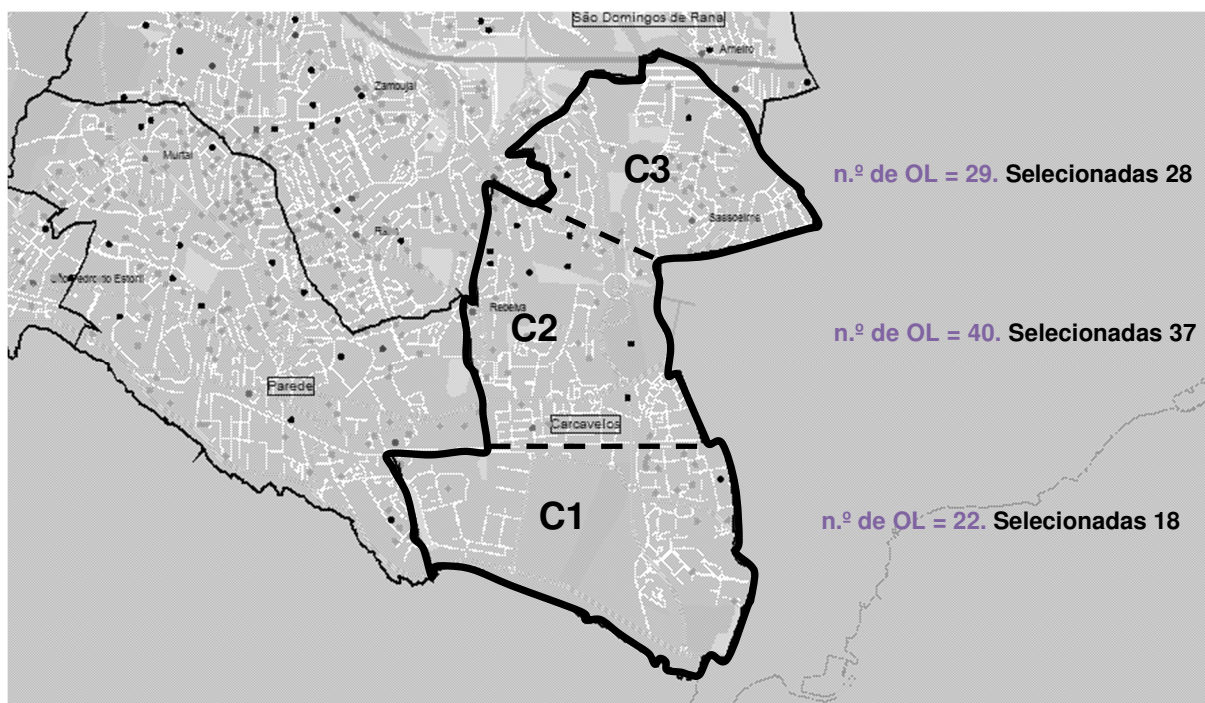
Total = 91

4. Classificação e seleção

Sobre o registo camarário consultado, das OL existentes em Carcavelos, considerou-se tratar para efeitos de trabalho de campo os casos cuja definição cabe no conceito de OL clássico²⁹, com base numa parcela constituinte da rede fundiária local.

Este critério relaciona-se diretamente com a resolução da problemática exposta.

Assim considerou-se para a continuação deste processo os seguintes casos:



Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 042 Planta da freguesia de Carcavelos com divisão estratégica de análise territorial. Esc. 1: 30000

²⁹ Definição no Capítulo I

Em C1, 18 OL Clássico

Em C2, 37 OL Clássico

Em C3, 28 OL Clássico

Total = 83

A classificação destas operações urbanas obedecerá a uma numeração sequencial que como já vimos se considerou estruturar numa ordem crescente no sentido Sul - Norte, Nascente – Poente, podendo localiza-las em planta de acordo com esse código. Ou seja Zona C1, C2 ou C3. OL n.º 01, 02, 03...

Conclusões

Propõem-se dividir o trabalho de investigação em três zonas territoriais, C1, C2, e C3. Consultados os registos camarários referentes aos loteamentos, selecionou-se as operações aplicadas sobre a rede fundiária abrangidas pela definição de OL clássico. Dos 91 registos serão estudadas 83 OL.

CAPÍTULO IV - MODELO DE ANÁLISE MORFOLÓGICA

Neste capítulo tratar-se-á da explicação dos critérios de composição dos indicadores de análise, a aplicar na sistematização quer do levantamento, quer do seu registo. Localizar-se-ão os casos estudados, expressos numa listagem.

1. Composição e justificação dos indicadores de análise

Estabeleceu-se uma linha metodológica de recolha de dados correspondentes numa primeira etapa ao registo identitário da operação urbanística, procurando situar o exemplo no tempo e na referenciação histórica e geográfica. Ou seja por cada zona, o trabalho de localização e numeração. O registo e organização de indicadores genéricos e descritivos de cada parcela urbana, resultaram num trabalho de pesquisa concreta em trabalho de campo³⁰ sustentada nos casos reais implantados no território em estudo e na informação disponibilizada pelos órgãos municipais.

Justifica-se a composição dos modelos de análise pela perseguição objetiva do exposto na problemática inicial que coloca as características do parcelamento constituinte de uma rede fundiária sob um instrumento de planeamento de âmbito municipal ou sob a sua ausência nas consequências da morfologia urbana. O entendimento das características do parcelamento e dos planos em vigor constituirão a recolha fundamental. Assim realizar-se-á uma composição de indicadores esclarecedores destes aspetos: o parcelamento, os instrumentos de planeamento, o edificado e espaço obrigatoriamente previsto nas OL de uso coletivo.

No sentido de conseguir uma compatibilização desta construção de indicadores com o exigido regulamentarmente aquando da emissão de alvará, procurou-se integrar os indicadores fundamentais para o tema proposto com os elementos solicitados pela administração. Ou seja, tendo em conta as especificações concretas definidas na regulamentação das OL, nomeadamente:

Artigo 77.º

Especificações

1 - O alvará de licença ou autorização de operação de loteamento ou de obras de urbanização deve conter, nos termos da licença ou autorização, a especificação dos seguintes elementos, consoante forem aplicáveis:

Identificação do titular do alvará;

b) Identificação do prédio objeto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;

³⁰ Trabalho de visita aos locais ao longo de aproximadamente dois anos de pesquisa, com exaustivo processo de recolha, nomeadamente em registo fotográfico e em registo desenhado.

Identificação dos atos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento ou autorização da operação de loteamento e das obras de urbanização;
Enquadramento da operação urbanística em plano municipal de ordenamento do território em vigor;
Número de lotes e indicação da área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um dos lotes;
Cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio municipal;
Prazo para a conclusão das obras de urbanização;
h) Montante da caução prestada e identificação do respetivo título.
2 - O alvará a que se refere o número anterior deve conter, em anexo, as plantas representativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f).
3 - As especificações do alvará a que se refere o n.º 1 vinculam a câmara municipal, o proprietário do prédio, bem como os adquirentes dos lotes.
4 - O alvará de licença ou autorização para a realização das operações urbanísticas a que se referem as alíneas b) a g) e l) do artigo 2.º deve conter, nos termos da licença ou autorização, os seguintes elementos, consoante sejam aplicáveis:
Identificação do titular da licença ou autorização;
b) Identificação do lote ou do prédio onde se realizam as obras ou trabalhos;
c) Identificação dos atos dos órgãos municipais relativos ao licenciamento ou autorização das obras ou trabalhos;
d) Enquadramento das obras em operação de loteamento ou plano municipal de ordenamento do território em vigor, no caso das obras previstas nas alíneas b), c) e e) do artigo 2.º;
e) Os condicionamentos a que fica sujeita a licença ou autorização;
f) As cercas e o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
g) A área de construção e a volumetria dos edifícios;
h) O uso a que se destinam as edificações;
i) O prazo de validade da licença ou autorização, o qual corresponde ao prazo para a conclusão das obras ou trabalhos.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

E nos dados estatísticos obrigatoriamente entregues no requerimento aos municípios em tais atos (ficha do instituto nacional de estatística Q1 inquérito às OL urbano):

[illegible]

Sendo assim, os indicadores serão organizados sobre duas ordens de dados, os escritos, gráficos. Nos conteúdos escritos optar-se-á por iniciar com os elementos de identificação da OL registrando à partida o instrumento de planeamento a que está obrigado. O grupo de dados seguintes dirá respeito às características urbanas do parcelamento,

concretamente direcionadas para as características dimensionais do lote explicadas no Capítulo I. Posteriormente estabelecer-se-á os indicadores relativos à estrutura de lote ao edificado e aos espaços exteriores.

O trabalho de pesquisa e de recolha da informação necessária para preencher as entradas definidas constituirá um esforço de compilação entre os dados absorvidos na visita às OL e a informação registada e arquivada no serviço municipal.

Por fim na composição dos modelos de análise propõem-se recolher as plantas e o levantamento fotográfico reveladores dos elementos morfológicos imediatos.

Optou-se pela seguinte composição de indicadores de análise:

CONTEÚDOS ESCRITOS

IDENTIFICAÇÃO:

Local

Loteador

Instrumento de planeamento

Carta de ordenamento

Data

Alvará n.º (texto em Anexo I)

CARACTERIZAÇÃO (explicação dos seguintes conceitos urbanos no Capítulo I):

1 ÁREAS

Área territorial total OL

Área total dos Lotes

Área de implantação

Área impermeabilização

Área de construção

Área de cedência

2 N.º TOTAL DE LOTES

3 N.º TOTAL DE

Edifícios

Moradias

4 Volume total de construções

5 Cércea máxima

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

Acima da cota de soleira

Abaixo da cota de soleira

Total

7 N.º MÉDIO DE PISOS

Acima da cota de soleira

Abaixo da cota de soleira

Total

8 N.º TOTAL DE FOGOS

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI

10 DESENHO URBANO (explicação dos seguintes conceitos urbanos no Capítulo I):

Estrutura do lote

Edificação

Espaço público exterior

CONTEÚDOS GRÁFICOS

Planta esquemática de localização

Conjunto de planimetrias (anos 1944, 1975, 2000 e 2011)

Ortofotomapas (1999 e 2011)

Planta síntese (em Anexo I)

Levantamento fotográfico

2. Estrutura das fichas síntese

Um dos objetivos do trabalho de campo preconizado será a sistematização dos elementos recolhidos através de ficha síntese correspondentes a cada OL. Por se considerar importante um arquivo individualizado e caracterizador de todo o conjunto.

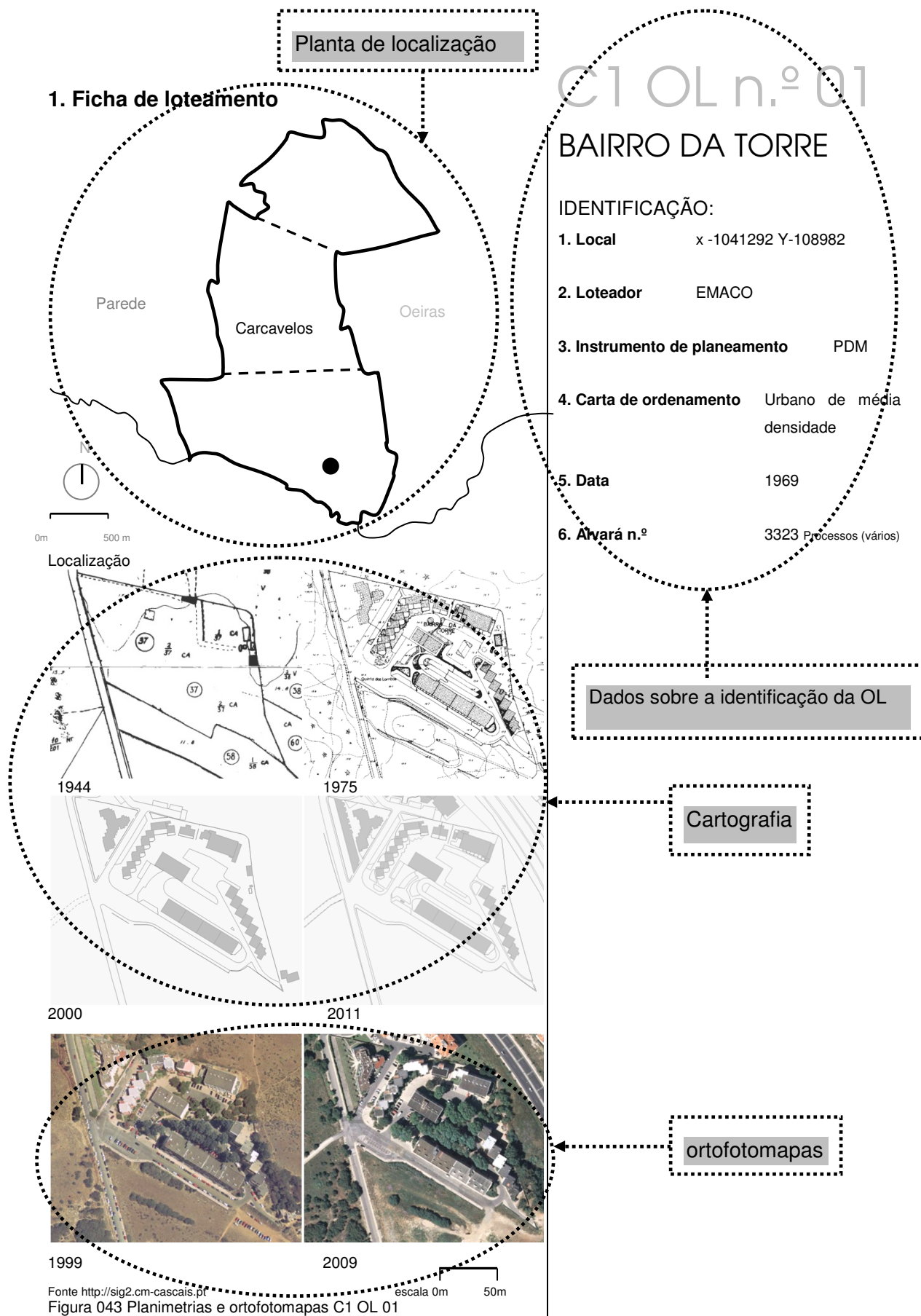
As fichas farão parte da tese em sistema de consulta em apêndice, e serão concebidas formalmente entre duas paginações encabeçadas pela codificação da identidade no canto superior esquerdo facilitando a sua leitura.

Pretende-se que contenham todas as entradas dos indicadores fundamentados no ponto anterior.

Será de realçar a importância dada a este apêndice, que acaba por constituir grande parte do trabalho preconizado, assumindo como tal um peso sobre o conteúdo programático da tese.

O formato catalogado separou as fichas do texto central, mas elas integram um significativo empenho caracterizador da matéria investigada.

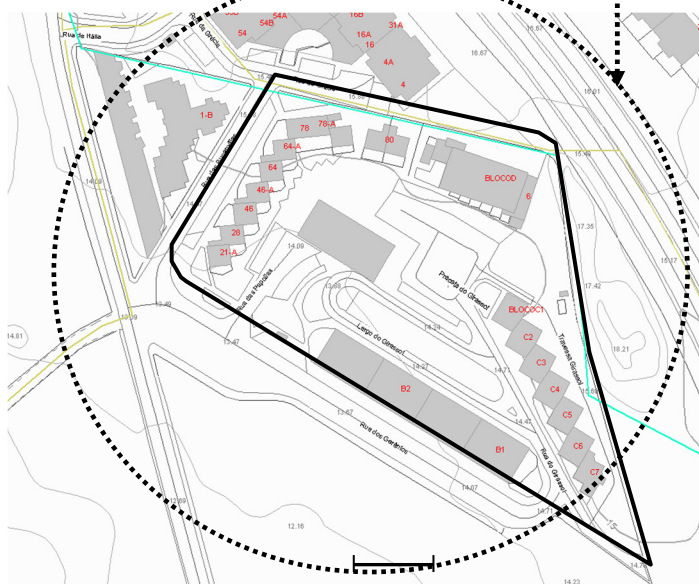
Explica-se agora de forma detalhada a distribuição dos conteúdos recolhidos através do exemplo de uma matriz de ficha:



Planta com indicação do polígono de loteamento

Dados recolhidos

1.1 Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

escala 0m 25m

Figura 044 Planta síntese C1 OL 01



Fotos Filipa Antunes

Figura 045 Levantamento fotográfico C1 OL 01

Levantamento fotográfico

BAIRRO DA TORRE

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	16 196
2. Área total dos Lotes	3719
3. Área de implantação	3719
4. Área impermeabilização	9040
5. Área de construção	18 595
6. Área de cedências arruamentos	5321
7. Área de cedências espaços verdes	7156
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	12477
2 N.º TOTAL DE LOTES	12
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	16
2. Moradias	00
4 Volume total de construções	44 628 m3
5 Cércea máxima	12 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	06
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05
8 N.º TOTAL DE FOGOS	207
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2,2
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura do lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda com galeria de acesso exterior,
3. Espaço público exterior	estacionamento

3. Listagem e referênciação

Relembrando, sobre a totalidade das OL selecionadas denominou-se o código de zona (C1, C2 ou C3) o n.º de loteamento (OL 01, OL 02...) e identificou-se com o nome do local (C1 OL 03 Quinta de São Gonçalo).

Listagem das OL em estudo:

Zona C1

OL n.º	OL local
01	OL Bairro da Torre
02	OL Casal da Torre
03	OL Quinta de São Gonçalo
04 a 15	OL Quinta dos Lombos Sul
16 a 18	OL Quinta do Junqueiro

Zona C2

OL n.º	OL local
01 a 07	OL Quinta do Alto dos Lombos
08 e 09	OL Carcavelos
10 a 16	OL Quinta da Alagoa
17 a 20	OL Quinta do Barão
21 a 24	OL Quinta São João
25 a 28	OL Quinta Rebelva
29	OL Quinta Nova Checlos
30 e 31	OL Quinta Checlos
32 a 37	OL Quinta Silveiras

Zona C3 OL local

OL n.º

01 a 02 OL Quinta da Bela Vista

03, 05 a 10 e 18 a 19 OL Sassoeiros

04 OL Quinta São Miguel das Encostas

11 a 17 OL Saibreira

10 a 24 OL Arneiro

25 OL Casal dos Grilos

26 a 28 OL Quinta dos Gafanhotos

Vejamos a sua localização nos seguintes elementos gráficos:

Planta de C1 com a localização das OL seleccionadas

Planta de C2 com localização das OL seleccionadas

Planta de C3 com localização das OL seleccionadas

C1 OL



Zona C1 **Junto ao Mar**

n.º

- | | |
|----------------|--------------------------|
| 01 | OL Bairro da Torre |
| 02 | OL Casal da Torre |
| 03 | OL Quinta de São Gonçalo |
| 04 a 15 | OL Quinta dos Lombos Sul |
| 16 a 18 | OL Quinta do Junqueiro |

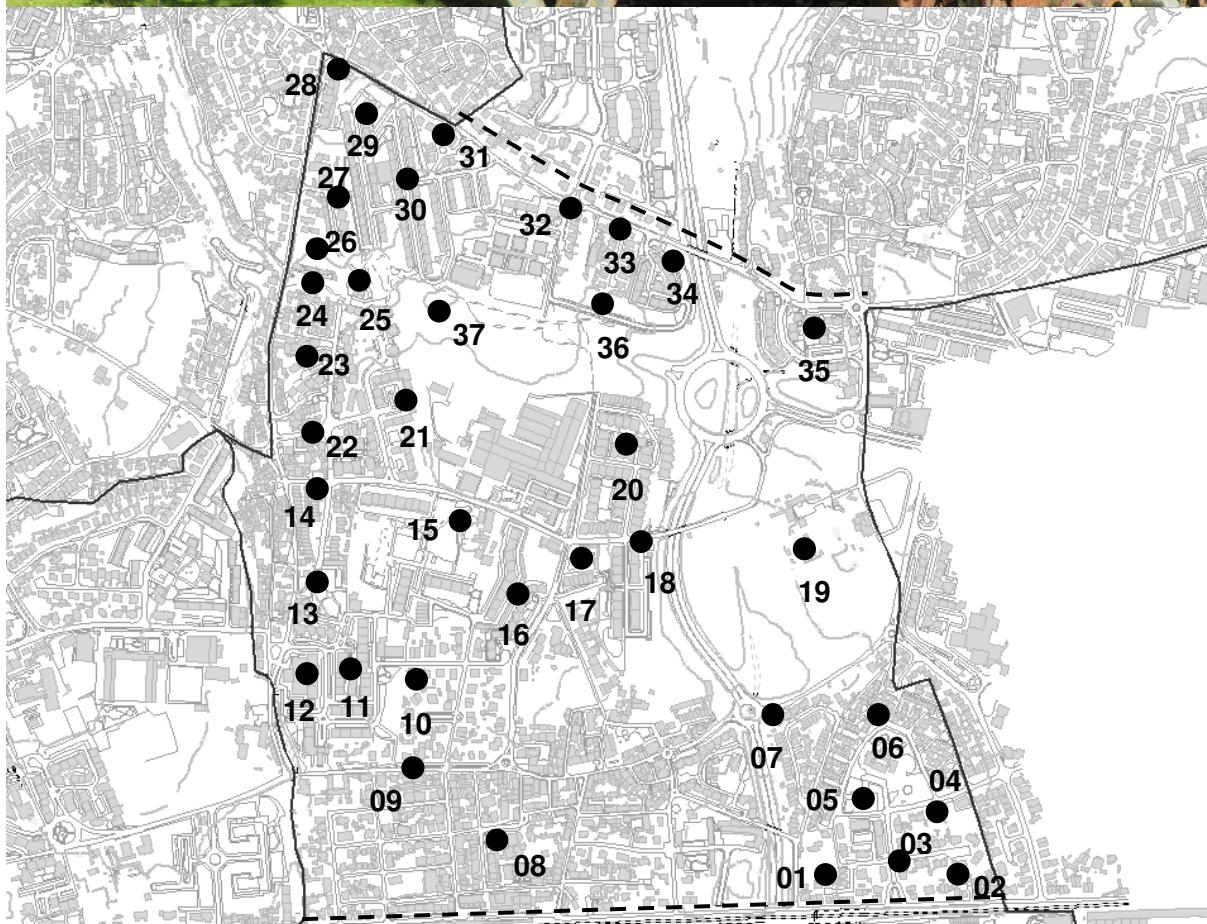
Foto Filipa Antunes

Figura 046 Praia de Carcavelos.

Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 047 Planta de Carcavelos, Zona C1, identificação das OL clássicas.

C2 OL



Zona C2 Centro

N.º 01 a 07 Qta. Alto dos Lombos, 08 e 09 Carcavelos; 10 a 16 Qta. da Alagoa; 17 a 20 Qta. do Barão; 21 a 24 Qta. São João; 25 a 28 Qta. Rebelva; 29 Qta. Nova Checlos; 30 e 31 Qta. Checlos, 32 a 34 e 36 a 37 Qta. Silveiras; 35 Qta. da Vinha.

Foto Filipa Antunes

Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 048 Centro de Carcavelos.

Figura 049 Planta de Carcavelos, Zona C2, identificação das OL clássico

C3

OL

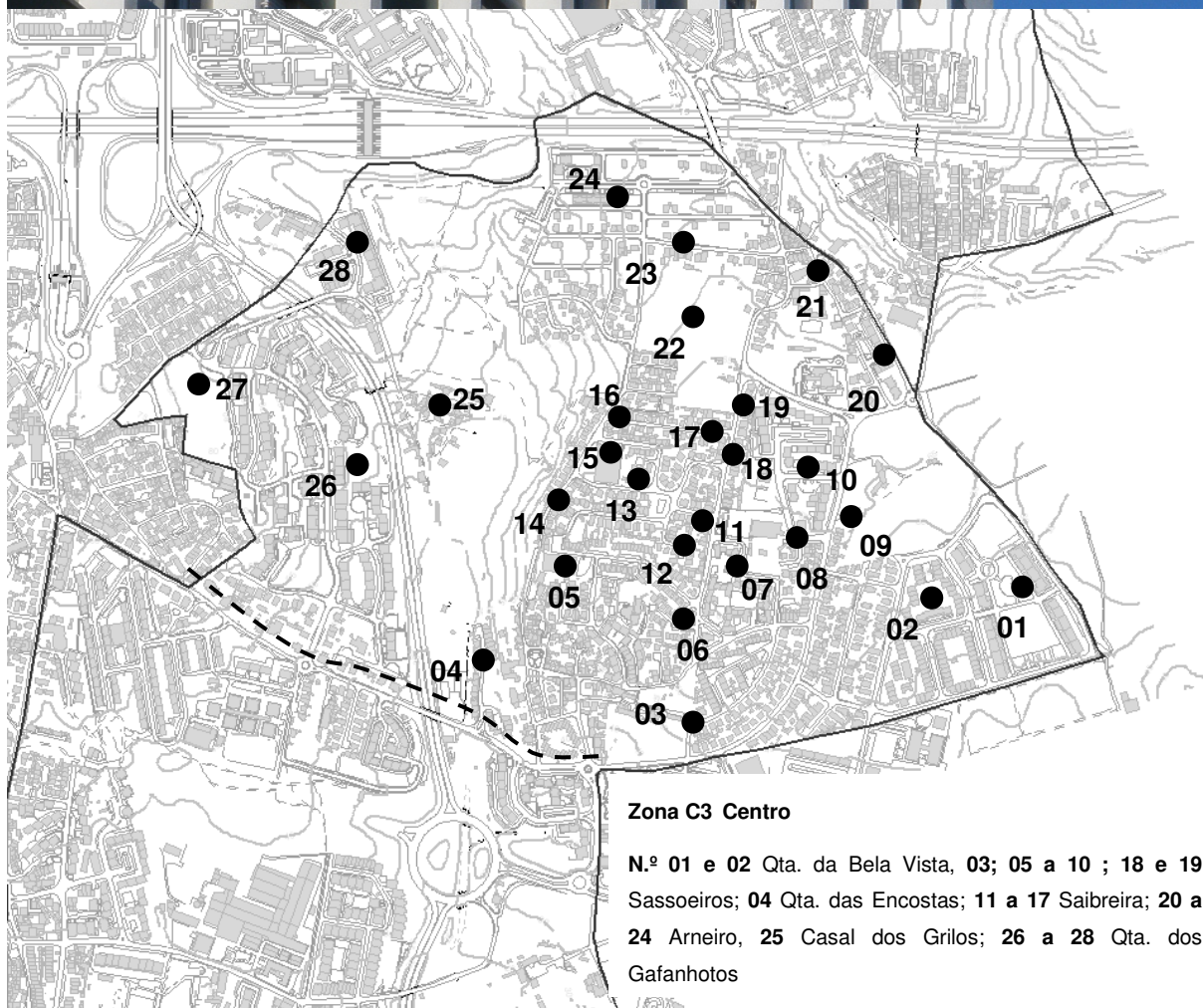
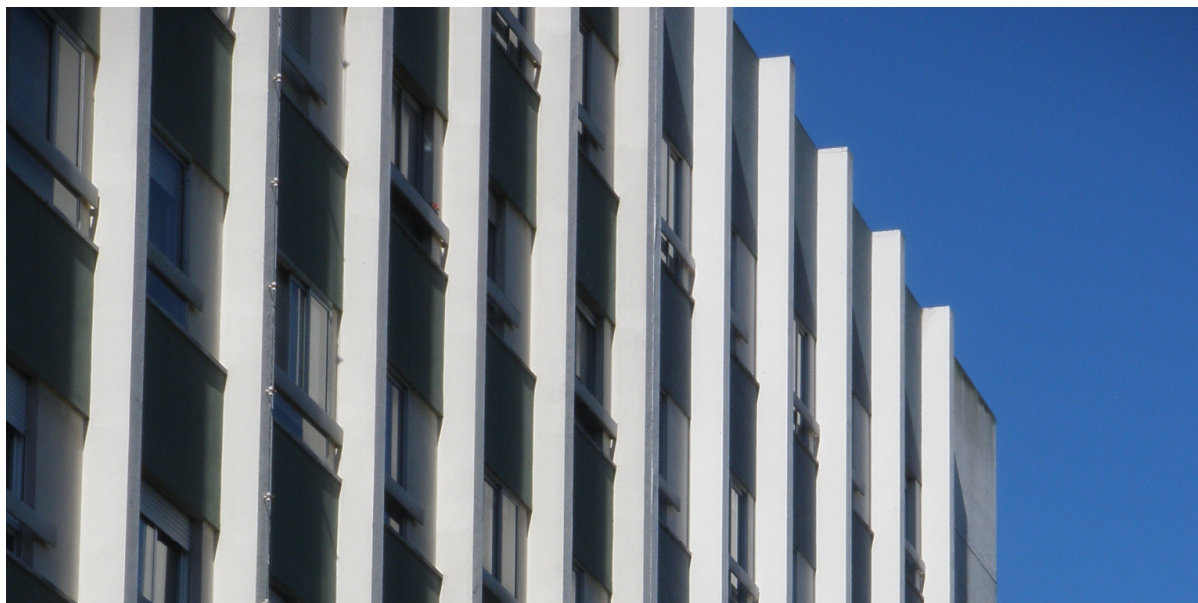


Foto Filipa Antunes

Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 050 Sassoeiros

Figura 051 Planta de Carcavelos, Zona C3, identificação das OL clássico

Conclusões

Justificação da composição dos modelos de análise, pelo vínculo devido às características do parcelamento, à existência de instrumentos de planeamento, ao edificado construído e ao espaço obrigatoriamente cedido de uso coletivo.

Compatibilizam-se estes vínculos com os elementos requeridos na emissão do alvará de loteamento.

Explica-se a sistematização de fichas síntese, listando-se, denominando-se e localizando-se as OL por cada zona analisada.

CAPÍTULO V- CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS CLÁSSICOS DE CARCAVELOS

Neste capítulo tratar-se-á da junção dos dados numa leitura conjunta. Da análise e comparação da informação formatar-se-ão os gráficos ilustrativos de cada indicador. Pretender-se-á descobrir relações consequentes dos tópicos morfológicos propostos nomeadamente no desenho do parcelamento, do edificado implantado e do espaço público.

1. Sistematização da informação recolhida – tabela global

O trabalho demorado e exaustivo de consulta, visita e medição das OL clássico de Carcavelos, com a recolha dos dados necessários ao preenchimento dos indicadores de análise antecedeu um não menos cuidado tido na formatação das fichas individuais.

Agora cabe-nos perceber a informação no seu conjunto, e para tal procedeu-se à construção de uma tabela³¹ aglutinadora dos dados sistematizados. Nesta tabela, tentou-se clarificar os dados introduzidos, estabelecendo relações de conjunto. Assim, por cada célula listou-se os dados de acordo com a mesma ordem introduzida nas fichas:

Zona

N.º de OL

Loteador

Instrumento de planeamento

Categoria de espaço

Ano do alvará

N.º de alvará

N.º de contrato de urbanização

Área de Loteamento

Área dos lotes

Área de implantação

Área de impermeabilização

Área de construção

Índice de implantação ou ocupação

³¹ Página 122

Índice de construção ou de utilização

Índice de impermeabilização

Área de cedências para arruamentos

Área de cedências para espaços verdes

Área de cedências para equipamentos

Total de área de cedências

N.º de lotes

N.º de edifícios

N.º de moradias

Volume da construção

Cércea máxima

N.º médio de pisos acima da cota de soleira

N.º médio de pisos abaixo da cota de soleira

Média do n.º total de pisos

N.º de fogos

Coeficiente de localização IMI

Documento digital planta síntese

Documento digital texto de alvará

Deste modo será possível visualizar no detalhe e no conjunto os resultados obtidos, nas três zonas C1, C2 e C3.

Foram igualmente calculadas as médias, os subtotais e os totais dos valores tabelados.

1.1 Tabela síntese das ações urbanas baseadas nas OL clássico em Carcavelos

2. Sistematização da metodologia de análise

Neste ponto do documento cabe referir que o trabalho efetuado sobre o caso de estudo reserva uma quantidade de informação resultante das seguintes fases:

Investigação —> Trabalho de campo e medições e recolha de dados registados;

Catálogo —> Composição de fichas individuais correspondentes a cada OL;

Organização —> Execução de tabela com o cálculo dos valores subtotais e totais

Sobre os dois vínculos inicialmente apontados principia-se a orientação da análise pelo reconhecimento de uma realidade, pondo em primeiro plano a questão da integração dos sistemas de planeamento nestas operações urbanas, seguindo-se então as preocupações de análise morfológica.

Assim, voltando à imagem gráfica de Carcavelos faz-se agora uma leitura do território observado:

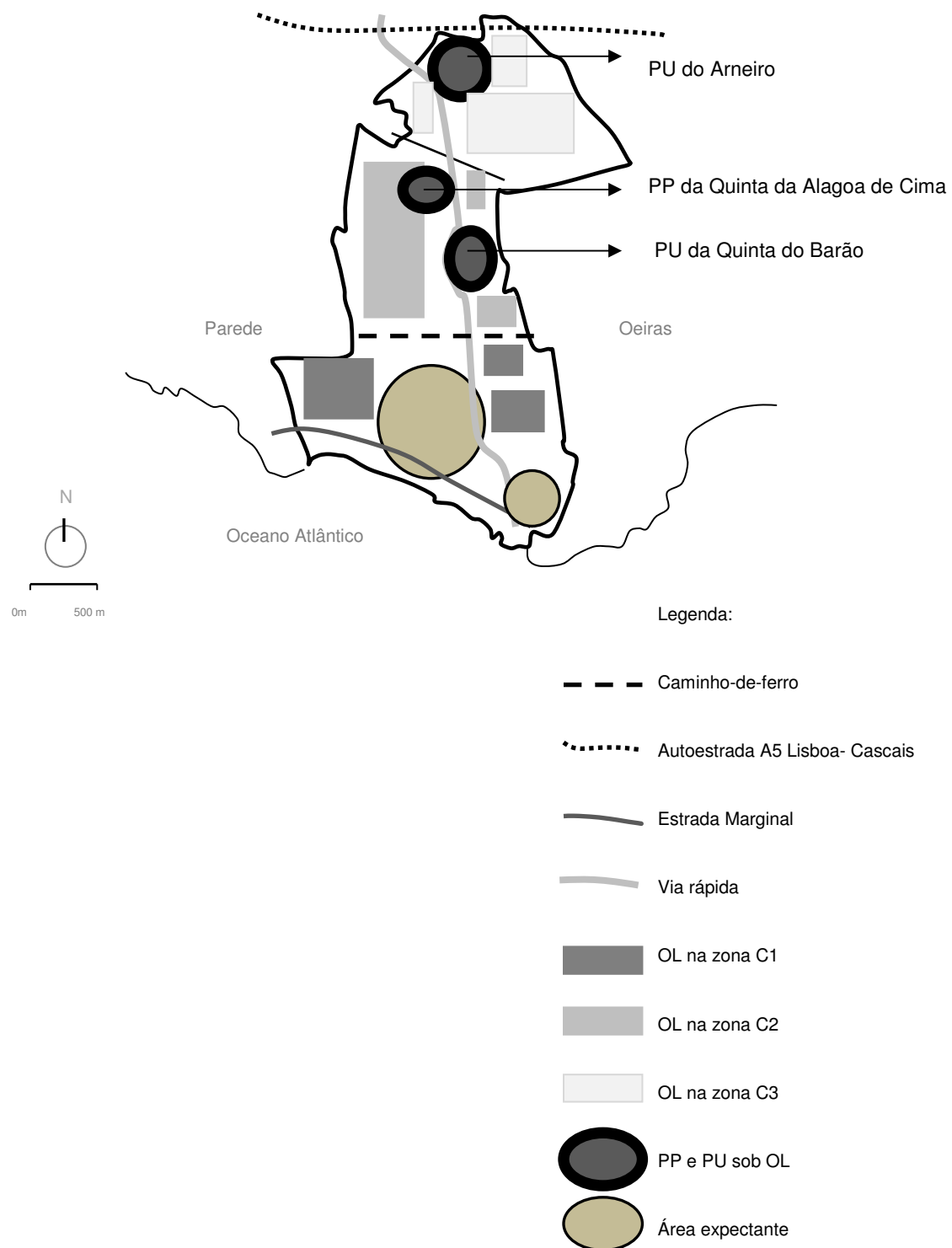


Figura 052 - Planta síntese interpretativa de Carcavelos

Poder-se-á destacar as áreas expectantes na medida em que aguardam uma decisão de âmbito municipal derivada de interpretações sociais, culturais e técnicas, e que se dispõem no território no sentido longitudinal de norte até à marginal.

Mas a primeira constatação a considerar diz respeito aos planos municipais em vigor que sustentam as OL investigadas, e que da análise efetuada se resumem a três, nomeadamente o Plano Urbano do Arneiro em C3 nas OL 21,22,23 e 24, o Plano de Pormenor da Quinta da Alagoa de Cima em C2 OL 20 e o Plano de Pormenor da Quinta do Barão em C2 OL19 (ver as fichas no Apêndice I e os planos no Anexo I).

PU do Arneiro:

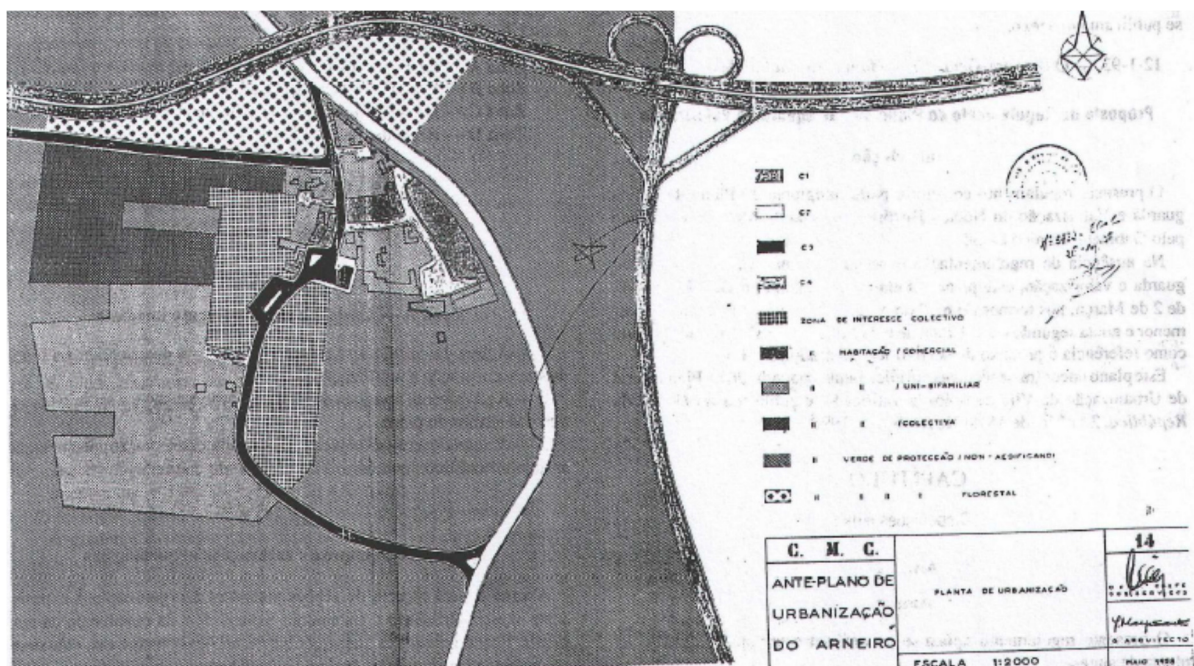


Figura 053 - Planta síntese do PU do Arneiro, Carcavelos

PP da Quinta da Alagoa de Cima:



Figura 054 - Planta síntese do PP da Quinta da Alagoa de Cima, Carcavelos

PP da Quinta do Barão:



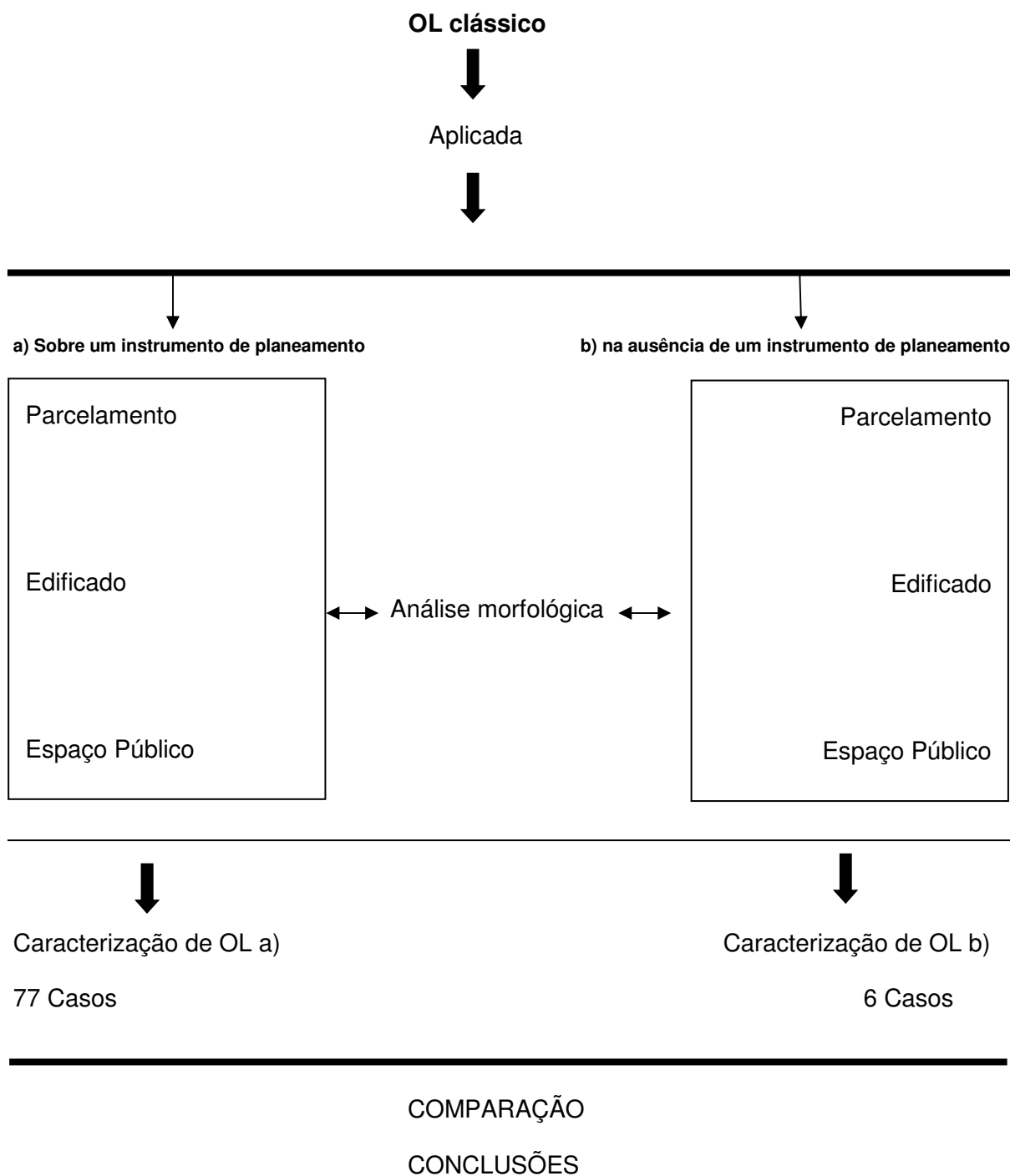
Figura 055 - Planta síntese do PP da Quinta do Barão, Carcavelos

Ou seja das 83 OL clássica estudadas, apenas 6 OL estarão sob orientação de uma prévia planificação.

Neste ponto, poder-se-á afirmar e confirmar que a operação urbana assente nos loteamentos deste caso de estudo se baseia, na sua maioria apenas nas genéricas indicações estabelecidas pelo PDM, substituindo-se desta forma aos PP e aos PU.

Na ausência de PP ou PU, as OL são desenhadas sob uma estratégia de planeamento urbano, que como vimos no capítulo I na definição regulamentar, não estando consideradas no sistema de planeamento acabam por na prática projectual configurar essa valência.

Ora sobre a estratégia de comparação dos dados tabelados, e assegurando metodologicamente o entendimento do tema sobre o ponto de vista morfológico, considerar-se-á o seguinte modelo:



Ou seja sobre as 83 OL clássicas catalogadas, pretende-se perceber: primeiro, se existe de facto significativas diferenças entre as ações desenhadas sobre um instrumento de planeamento (77 OL), das que cuja operações assumem essa organização urbana (6 OL); segundo, se a aplicabilidade num suporte territorial fundiário terá repercussões específicas na morfologia urbana destas OL. Conforme foi explicitado anteriormente, a análise morfológica estruturar-se-á de acordo com estes três elementos: o parcelamento (cuja conclusões se concentrarão no questão da rede fundiária original), o edificado e os espaços públicos.

Agrupar-se-á os indicadores recolhidos, da seguinte forma:

(nota: os conceitos urbanos referentes a cada indicador encontram-se definidos no Capítulo I)

IDENTIFICAÇÃO

Zona

Nome da OL

N.º de OL

Loteador

Instrumento de planeamento

Categoria de espaço

Ano do alvará

N.º de alvará

N.º de contrato de urbanização

PARCELAMENTO

Área de Loteamento

Área dos lotes

Área de implantação

Área de impermeabilização

Índice de implantação ou ocupação

Índice de impermeabilização

Índice de construção ou de utilização

N.º de lotes

Estrutura de lote

Documento digital planta síntese

Documento digital texto de alvará

EDIFICADO

N.º de edifícios

N.º de moradias

Volume da construção

Cércea máxima

N.º médio de pisos acima da cota de soleira

N.º médio de pisos abaixo da cota de soleira

Média do n.º total de pisos

N.º de fogos

Área de construção

Tipologia de edificação

Coeficiente de localização IMI

ESPAÇO PÚBLICO

Área de cedências para arruamentos

Área de cedências para espaços verdes

Área de cedências para equipamentos

Total de área de cedências

Tipologia de Espaço público

3. Análise e comparação da informação

Formalizando agora, uma análise estruturada pela mesma ordem referenciada no ponto anterior, procede-se a uma leitura interpretativa.

Indicadores no âmbito da IDENTIFICAÇÃO

3.1 Zona

Verificou-se existir nas zonas C1 e C2 (a sul e no centro) de Carcavelos, o maior número de OL implantadas nas parcelas de uso agrícola relacionadas com as grandes quintas produtoras.

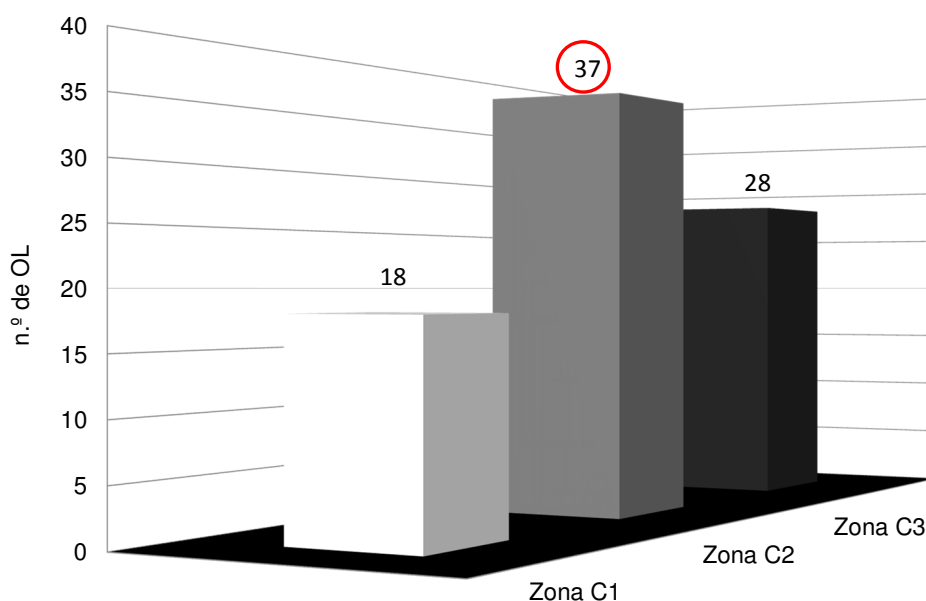
3.2 Nome da OL

Por esse motivo no trabalho de catalogação das OL, optou-se pela denominação correspondente a cada quinta.

3.3 N.º de OL

Verifica-se o maior número de OL na zona C2 (com 37 casos), esta concentração encontra-se na envolvente do aglomerado urbano mais antigo e da estação ferroviária, conforme expresso no gráfico 01.

gráfico 01: n.º de OL em Carcavelos



3.4 Os Loteadores

No início deste documento, referenciou-se o papel protagonista do loteador concretizador de objetivos privados mas efetuados em parcelas de cidade materializadas em espaços comuns de usufruto público, sublinha-se agora a variedade de individualidades preconizadoras das OL, com a listagem da sua identificação. São autores de um território desenvolvido nas suas particularizadas ambições.

C1	Loteamento	Loteador
1	Bairro da Torre	Emaco
2	Casal da Torre	José Jorge da Cunha
3	Qta. de São Gonçalo	Qta. de São Gonçalo empreendimentos imobiliários, Lda.
4	Qta. Lombos Sul	Ângelo dos Santos
5	Qta. Lombos Sul a	Miracima urbanizações, Lda.
6	Qta. Lombos Sul b	Tdi imobiliária, Lda.
7	Qta. Lombos Sul c	*
8	Qta. Lombos Sul d	Construções Amaro e Garcia, Lda.
9	Qta. Lombos Sul e	Lombos sul Soc. Empreendimentos imobiliários, Lda.
10	Qta. Lombos Sul f	Francisco da Silva Santos
11	Qta. Lombos Sul g	Sonabe Projetos e construções, Lda.
12	Qta. Lombos Sul h	José António João e Outro
13	Qta. Lombos Sul i	Lázaro Alberto João
14	Qta. Lombos Sul j	Rosalina Antunes Rebelo Matias Pinto e Outro
15	Qta. Lombos Sul l	Maria Helena Ribeiro Duarte Calhamas e Outro
16	Qta. do Junqueiro	*
17	Qta. do Junqueiro a	Sociedade Quinta do Junqueiro
18	Qta. do Junqueiro b	Santos e Carvalho

CC2	Loteamento	Loteador
1	Qta. Alto dos Lombos	Delmiro Afonso Ramos
2	Qta. Alto dos Lombos a	*
3	Qta. Alto dos Lombos b	*
4	Qta. Alto dos Lombos c	*
5	Qta. Alto dos Lombos d	*
6	Qta. Alto dos Lombos e	*

7	Qta. Alto dos Lombos f	Nuno Carlos M.S. Salvação Barreto
8	Carcavelos	Victor George Springer
9	Carcavelos a	José Maria Guilherme e Outro
10	Qta. da Alagoa	*
11	Qta. da Alagoa a	José Bento Pedroso e Filhos, Lda e Outro
12	Qta. da Alagoa b	Américo Simões Santo
13	Qta. da Alagoa c	Ana Maria Magalhães R. Botelho e Outro
14	Qta. da Alagoa d	*
15	Qta. da Alagoa e	António Rodrigo Câmara e Outro
16	Qta. da Alagoa f	*
17	Qta. do Barão	Gerium promoção e construção imobiliária, Lda.
18	Qta. do Barão a	Raul Ferreira e Filho, Lda.
19	Qta. do Barão b	Raul Ferreira e Filho, Lda.
20	Qta. do Barão c	Duvatec projetos e construções, Lda.
21	Qta. de São João	Domingos de Carvalho Bragança
22	Qta. de São João a	Sociedade Construções Pimenta e Rendeiro, Lda.
23	Qta. de São João b	*
24	Qta. de São João c	Manuel da Silva Doroana
25	Qta. Rebelva	Construções A. Coimbra e Lopes, Lda.
26	Qta. Rebelva a	Fernando Lourenço Gaspar
27	Qta. Rebelva b	Construção A. Coimbra e Lopes, Lda.
28	Qta. Rebelva c	Viconstroi, Lda.
29	Qta. Nova Checlos	Nova Checlos construções Crl.
30	Qta. Checlos	Nova Checlos construções Crl.
31	Qta. Checlos a	Editerra Sociedade de construções imobiliários, Lda.
32	Qta. Silveiras	Maria Helena Pires da Costa Alves
33	Qta. Silveiras a	Rogério Cotrim
34	Qta. Silveiras b	Miracima Urbanizações, Lda.
35	Qta. da Vinha	Durfil Sociedade comercial e industrial de edificação
36	Qta. Silveiras c	Guiasserra Urbanizações, Lda
37	Qta. Silveiras d	Maria José Antunes Vilar Santos de Maecellos Ferraz

C3	Loteamento	Loteador
1	Qta. da Bela Vista	Compisos construções e urbanizações, Lda.
2	Qta. da Bela Vista a	Ondatur e Casa Agrícola Carvalhal do Souto
3	Sassoeiros	Laurentina de Jesus Cardoso
4	Qta. das Encostas	Neocivil S.a.r.l

5	Sassoeiros a	Acácio Hilario de Figueiredo e Outro
6	Sassoeiros b	*
7	Sassoeiros c	António Dias dos Santos e Outro
8	Sassoeiros d	João Francisco Moreira Lopes Vilhena e Outro
9	Sassoeiros e	Congregação dos Beneditos Missionários
10	Sassoeiros f	Francisco Anjos Dinis
11	Saibreira	Fernando Eduardo de Almeida Santos Coelho
12	Saibreira a	Raimundo Lucas Barroso
13	Saibreira b	Galileu Morgado de Moura e Outro
14	Saibreira c	Francisco José Vitorino e Outro
15	Saibreira d	Guilherme Rodrigues Basto
16	Saibreira e	Província Portuguesa da Congregação do Espírito Santo
17	Saibreira f	António dos Santos Milheiro
18	Sassoeiros g	José Nogueira e Sousa
19	Sassoeiros h	Maria Isabel dos Santos Calmeiro e Outro
20	Arneiro	José Eduardo Gonçalves dos Reis
21	Arneiro a	Francisco Anjos Dinis
22	Arneiro b	Fundo de investimento fechado 20011
23	Arneiro c	Comissão de Administração do Bairro da Raimunda
24	Arneiro d	Comissão de Administração do Bairro Torre D´Aguilha
25	Casal dos Grilos	Administração conjunta do Bairro Casal dos Grilos
26	Qta. dos Gafanhotos	Isabel Maria da Conceição Rolo e Outro
27	Qta. dos Gafanhotos a	A. Santo (Per)
28	Qta. dos Gafanhotos b	Ondatur projectos e construções, Lda. E A. Santo (Per)

* Loteador desconhecido

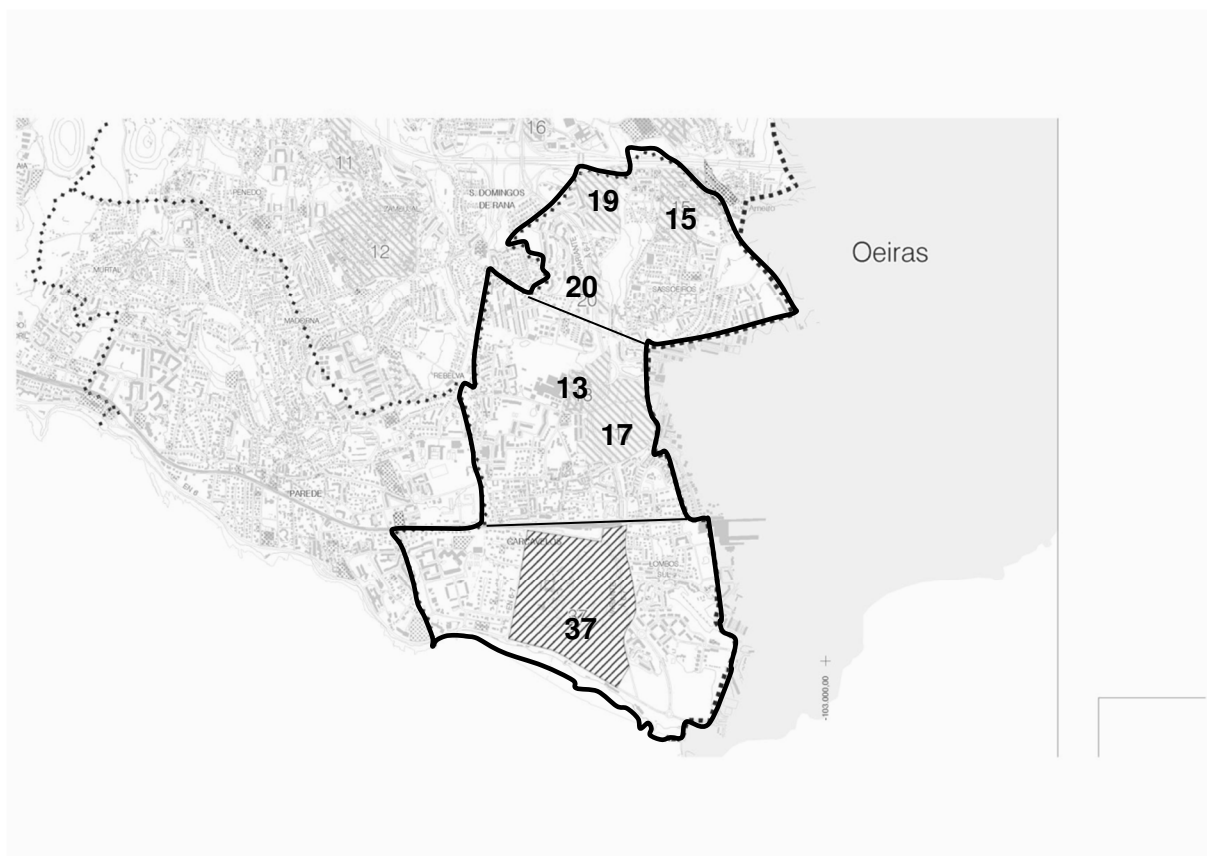
Eles sim, construíram Carcavelos, são particulares e empresários estimulados pela construção de uma parcela própria, legitimados pela regulamentação e por uma prática urbana implantada.

3.5 Instrumentos de planeamento

Mais claro fica quando analisados os instrumentos de planeamento existentes previstos ou em vigor, uma vez que representam a base regulamentar de um desenvolvimento estruturado e organizado segundo critérios técnicos sociais e políticos capazes de referenciar diretrizes vincadas quanto às opções urbanísticas a considerar no território.

Com o atual processo de revisão do PDM de Cascais³², com carácter participativo declaradamente expresso pelo município, encontram-se disponíveis vários documentos, estudos e relatórios que nos permitem ter acesso a informação detalhada nomeadamente quanto aos compromissos urbanísticos assumidos³³.

Na figura seguinte apresenta-se parte desse documento, com a freguesia de Carcavelos em primeiro plano, e com a identificação dos PMOT em vigor, em elaboração ou deliberados. Para o contexto desta tese conforme referido anteriormente as OL estudadas incluem-se nos planos 13, 15 e 17.



Fonte <http://www.cm-cascais.pt/anexo/revisao-do-pdm-cartas-que-acompanham>

Fig. 056 Parcela da Carta de compromissos urbanísticos, Maio 2011

13 – PP da Quinta. da Alagoa; em C2

15 – PU do Arneiro; em C3

³² In <http://www.cm-cascais.pt/sub-area/processo-de-revisao-do-plano-diretor-municipal>

³³ Carta de compromissos urbanísticos, Maio 2011 no Anexo I.

17 – PP do Espaço de reestruturação urbanística da Qta. do Barão; em C2

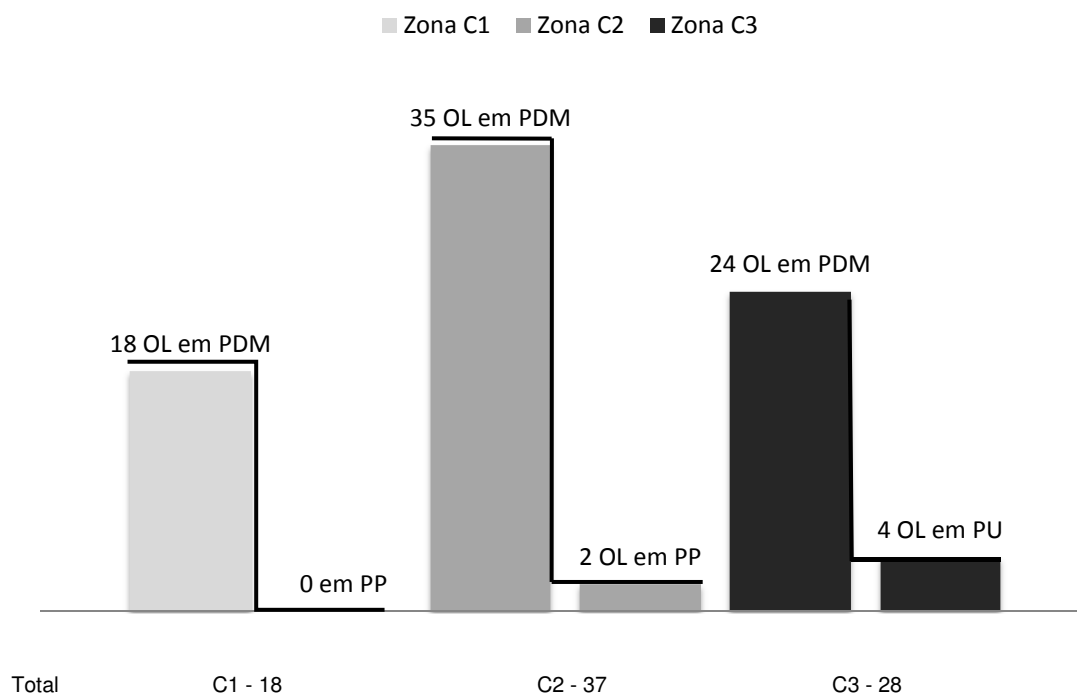
19 - PP do Espaço de estabelecimento terciário do Arneiro; em C3

20 – PP do Espaço terciário de Sassoeiros norte; em C3

37 – PP do Espaço de reestruturação urbanística de Carcavelos Sul; em C1.

Conforme referido anteriormente, as 18 OL localizadas na zona C1 foram projetadas apenas sobre o PDM, em C2 das 35 OL apenas duas se configuram por um PP e em C3 das 24 OL , 4 encontram-se vinculadas a um PU. Vejamos então no gráfico 02:

gráfico 02: instrumentos de planeamento nas OL clássicas em Carcavelos



Lotear desvinculado de qualquer instrumento para além do PDM, tem efetivamente sido a prática comum num território maioritariamente classificado de espaço urbano de baixa densidade (como poderemos comprovar no próximo indicador de análise) desrespeitando deste modo, o próprio PDM:

“Artigo 25º, n.º 4 — Nas áreas inseridas na categoria de espaços urbanos de baixa densidade é recomendada a elaboração de **planos de pormenor** que ajustem os condicionamentos definidos no número anterior, observando as características específicas de cada área, estabelecendo, nomeadamente, as zonas onde será admissível a mudança do uso habitacional para uso terciário e comércio, para além do estipulado nos n.os 2 e 3, e estabeleçam formas distintas de habitar que se não reconhecem nas soluções tradicionais conhecidas (as moradias isoladas, geminadas ou em banda), designadamente as formas de habitar condominiais.” In Regulamento do PDM de Cascais

Quando nos reportamos a espaços urbanos de média densidade predominantes nas OL da zona C2, o onde regulamento diz que:

“Artigo 29º, n.º 1 — Só são permitidos operações de loteamento não integradas em **plano de pormenor** quando se verificarem as seguintes **condições cumulativas**:

- a) A parcela a lotear confina com arruamento existente;
- b) As novas construções deem continuidade aos planos de fachada e às características morfológicas das malhas urbanas em que se integram.” In Regulamento do PDM de Cascais.

Provavelmente dificilmente encontrarão a cumulação destes dois pontos em específico, se por um lado o arruamento possa fazer parte de uma preexistência válida e garantida, por outro, as características morfológicas da malha urbana serão substancialmente variadas. A verificar-se este ponto, estaremos de novo em incumprimento da prática urbana.

3.6 Categoria de espaço

Como tivemos a oportunidade de confirmar, o território de Carcavelos é composto por realidades bem distintas ao longo dos três setores definidos, e sendo a classificação e uso do solo uma das prioridades de análise sustentadora de um planeamento, as OL estudadas distribuem-se em manchas dispersas sobre um tabuleiro classificado em PDM, urbano ou urbanizável de baixa, média e alta densidade³⁴.

³⁴ “Artigo 24º, n.º 4 — Nos espaços urbanos, a construção de novos edifícios pode efetuar-se em lotes destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano, respeitando os parâmetros urbanísticos determinados para as respetivas categorias. Do mesmo modo são permitidas obras de remodelação, reabilitação, reconversão, de alterações ou ampliações de edifícios existentes.

4.1 —As operações de loteamento urbano, obras de qualquer natureza, devem, por princípio, respeitar os valores ou enquadramentos arquitetónicos e paisagísticos relevantes e as características dominantes da malha urbana envolvente, nomeadamente do quarteirão onde se inserem, observando também os parâmetros de quarteirões fronteiros, disciplina prescrita no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e Decretos-Leis n.os 302/94, de 19 de Dezembro, e 334/95, de 28 de Dezembro,

Sobre a categoria de espaço predominante nas OL investigadas, e particularmente em C1 verifica-se uma relação percentual com maior área de espaço urbano cuja categoria corresponde a baixa densidade. Ora este facto levaria a uma associação proporcional relativamente à medição dos índices de construção, mas a verdade é que nem sempre isso se verifica.

Vejamos o que está regulamentado para espaços urbanos de baixa densidade:

“Artigo 25º, n.º 5 — Nas parcelas, nunca inferiores a 500 m², que sejam objeto de operações de loteamento, os parâmetros urbanísticos a respeitar são, sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 2.1 do artigo 94.o:

a) O índice de utilização bruto máximo de 0,50;

b) O índice de ocupação máximo de 35%;

c) O índice de utilização líquido máximo:

Lotes com área igual ou inferior a 150 m²—1,00;

Lotes com área superior a 150 m² e igual ou inferior a 500 m²— 0,80;

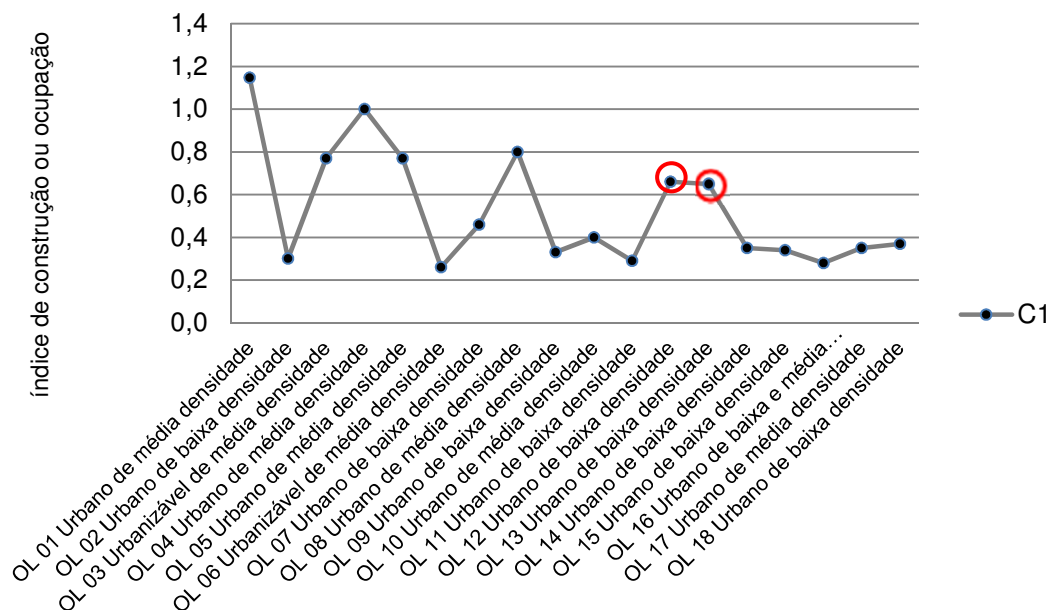
Lotes com área superior a 500 m² e igual ou inferior a 1000 m²— 0,60;

Lotes com área superior a 1000 m²— 0,50;” in Regulamento PDM de Cascais

Ora, em alguns espaços classificados de baixa densidade, curiosamente encontramos exemplos que violam estes pressupostos, nomeadamente em C1 OL 12 e 13 (ver Apêndice I), lotes com área superior a 1000 m². Embora constituam pequeníssimos aglomerados habitacionais em tipologia de moradia, excedem os parâmetros urbanísticos estabelecidos, chegando aos 0,7 de índice de construção ou de utilização, conforme gráfico 03:

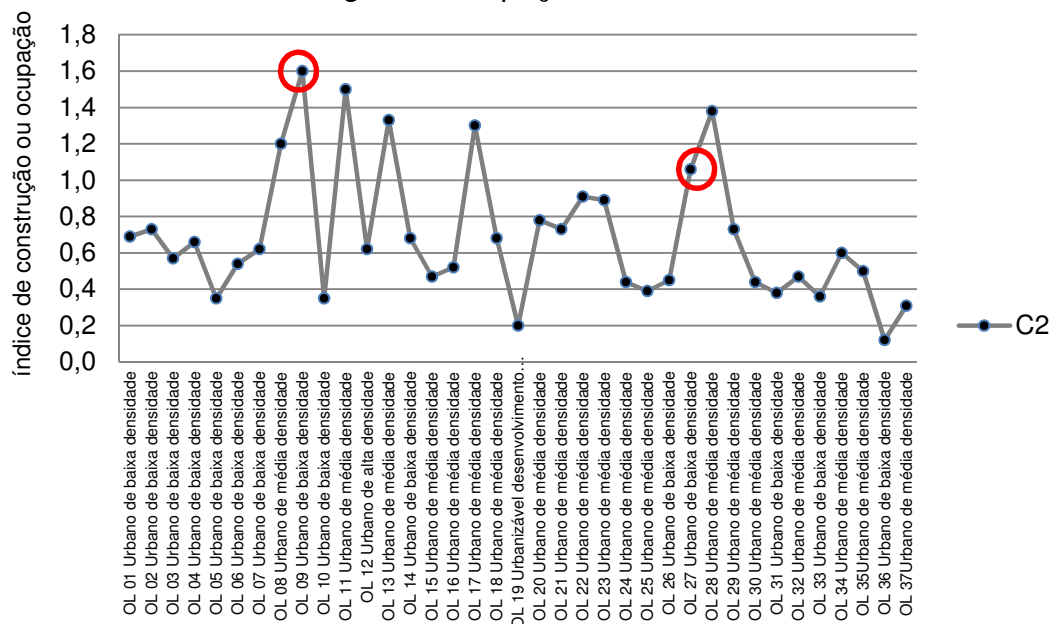
ratificado pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, e demais legislação aplicável, e as determinações estabelecidas no capítulo VI (Das cedências e compensações) deste Regulamento.” in Regulamento do PDM de Cascais, no Anexo I.

gráfico 03: comparação entre o índice de construção e a categoria de espaço das OL em C1



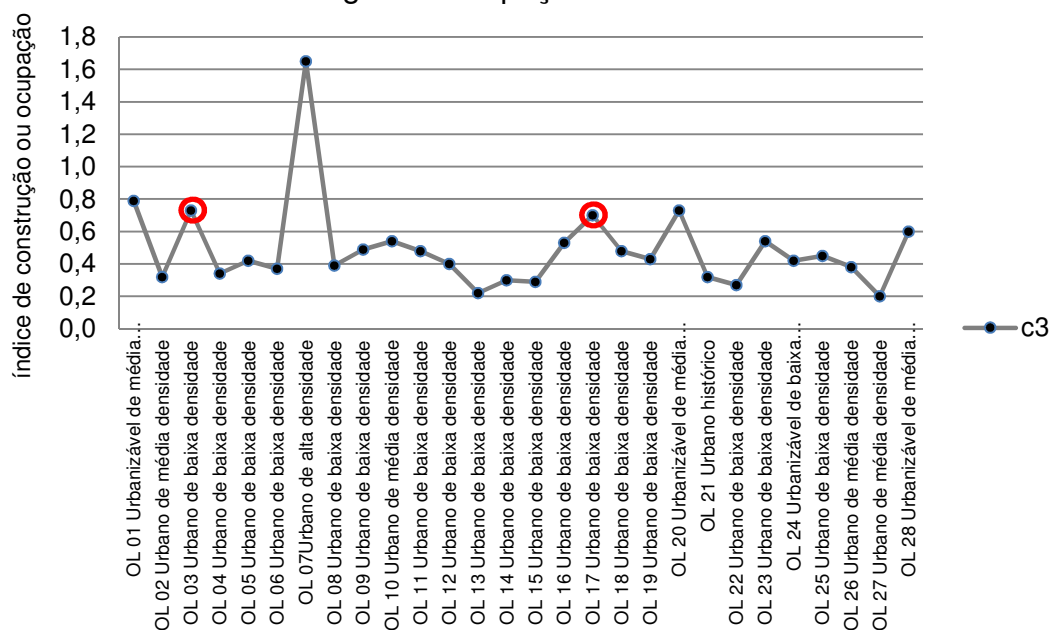
Na Zona C2 verifica-se um maior número de exemplos referentes à categoria de espaço urbano de média densidade. Consta-se igualmente existirem casos de OL localizadas em espaços de baixa densidade com índices de construção elevadíssimos, como por exemplo em C2 OL 09 (ver em Apêndice I) com 1,6 de índice de construção, quando o máximo permitido seria 0,5, ao mesmo tempo que, relativamente ao índice de ocupação com valores próximos dos 68%, quando o máximo regulamentado seria 35%; ou o caso de C2 OL 27 (ver em Apêndice I) com 1,1 de índice de construção. No primeiro caso uma edificação erguida no centro de Carcavelos planeada em 1979 e a segunda na Qta. da Rebelva em 1978, conforme gráfico 04:

gráfico 04: comparação entre o índice de construção e a categoria de espaço das OL em C2



Na zona C3 existe uma OL em espaço Urbano histórico enquadrada em instrumento de planeamento, PU. No entanto, à semelhança das restantes zonas assinalam-se dois casos cujos índices de construção correspondem a 0,7 implantados em espaço classificado de baixa densidade, nomeadamente em C3 OL 03 e 17 (ver em Apêndice I).

gráfico 05: comparação entre o índice de construção e a categoria de espaço das OL em C3



Na abrangência do território de Carcavelos a maioria das operações estão implantadas em espaço de classe urbano, de categoria de baixa densidade, conforme demonstrado nos gráficos 03, 04 e 05. Na zona C1 temos 56% de OL implantadas em espaço urbano de baixa densidade, em C2 40% e em C3 64%.

gráfico 06: categoria de espaço nas OL da zona C1

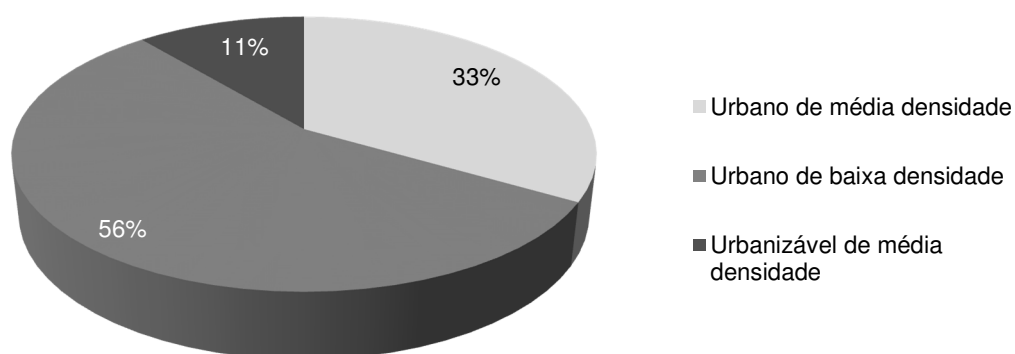


gráfico 07: categoria de espaço nas OL da zona C2

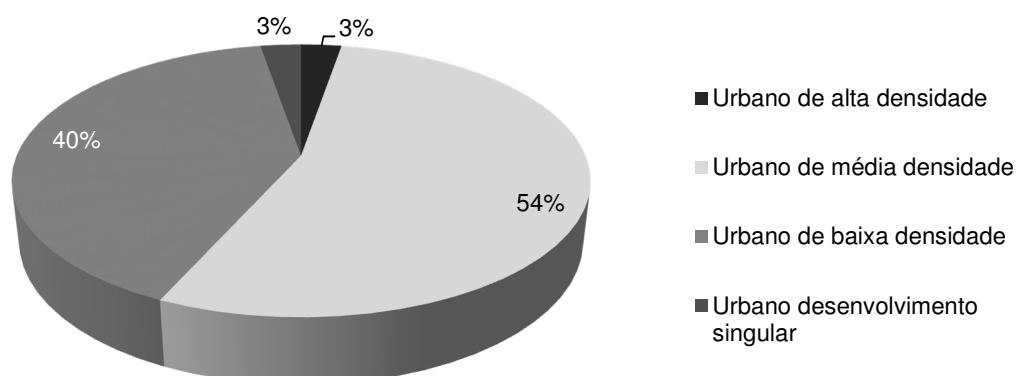
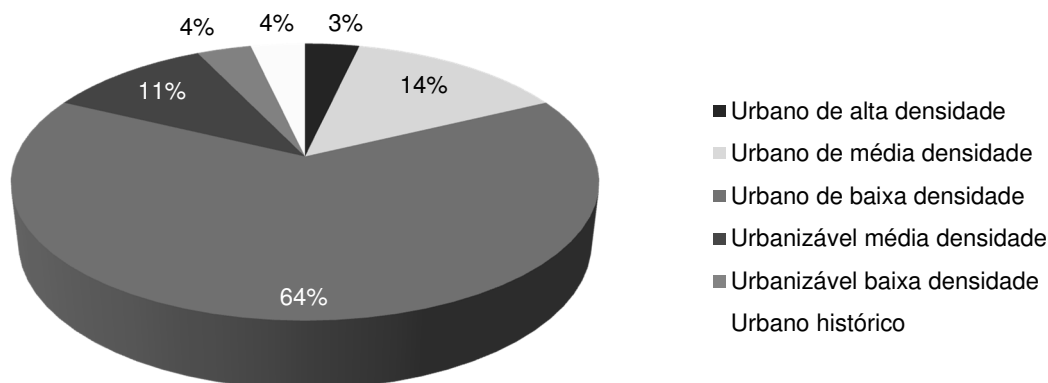


gráfico 08: categoria de espaço nas OL da zona C3

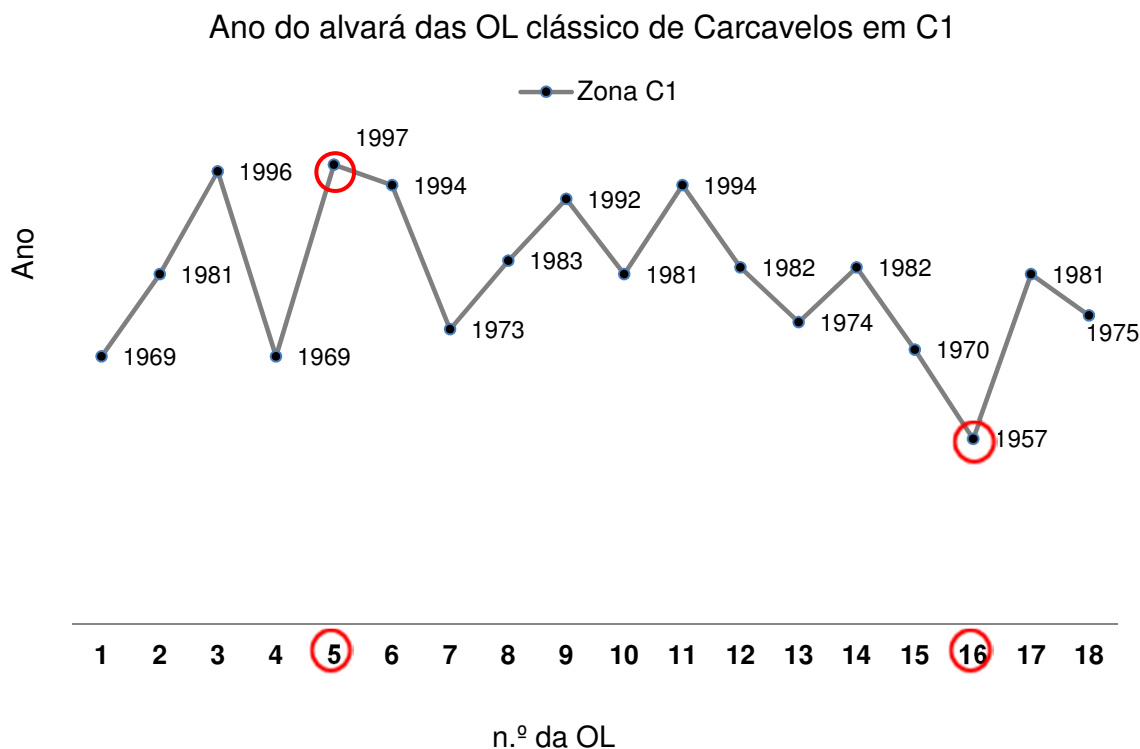


3.7 Ano do Alvará de loteamento

As OL estudadas foram implantadas durante um período de tempo correspondente a décadas de expansão urbana iniciadas aproximadamente na segunda metade da década de 60, obviamente pelo fator de regulamentação imposto após 1965 (descrito no Capítulo I)

Na zona C1 verifica-se um exemplo de 1957 (C1 OL 16 a Qta. do Junqueiro, no Apêndice I) por corresponder efetivamente a um contrato de urbanização, e nesse caso o ano incide sobre a construção dos prédios e não na operação em loteamento. Neste local, a grande expansão verificou-se na primeira metade da década de 80, sendo a OL mais recente em C1 de 1997 (C1 OL 05 Qta. Lombos Sul a, no Apêndice I), conforme apresentado no gráfico 09:

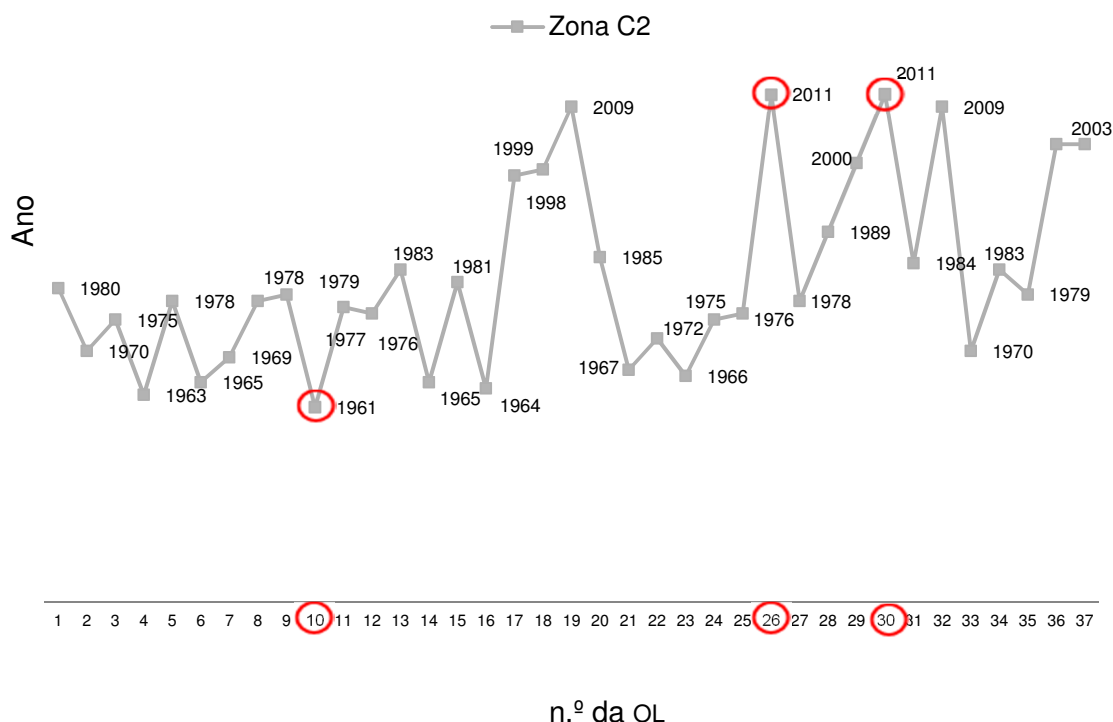
gráfico 09:



As OL construídas na zona C2 tiveram maior incidência entre os anos 70 e 80. Apresentam-se as OL mais recentes verificadas em 2011, nomeadamente a Qta. da Rebelva, correspondente à ficha C2 OL 26 (no Apêndice I) e Qta. de Checlos com a ficha C2 OL 30 (no Apêndice I), sendo a mais antiga de 1961, C2 OL 10, Qta. da Alagoa (no Apêndice I) conforme gráfico 10:

gráfico 10 :

Ano do alvará das OL clássico em Carcavelos em C2

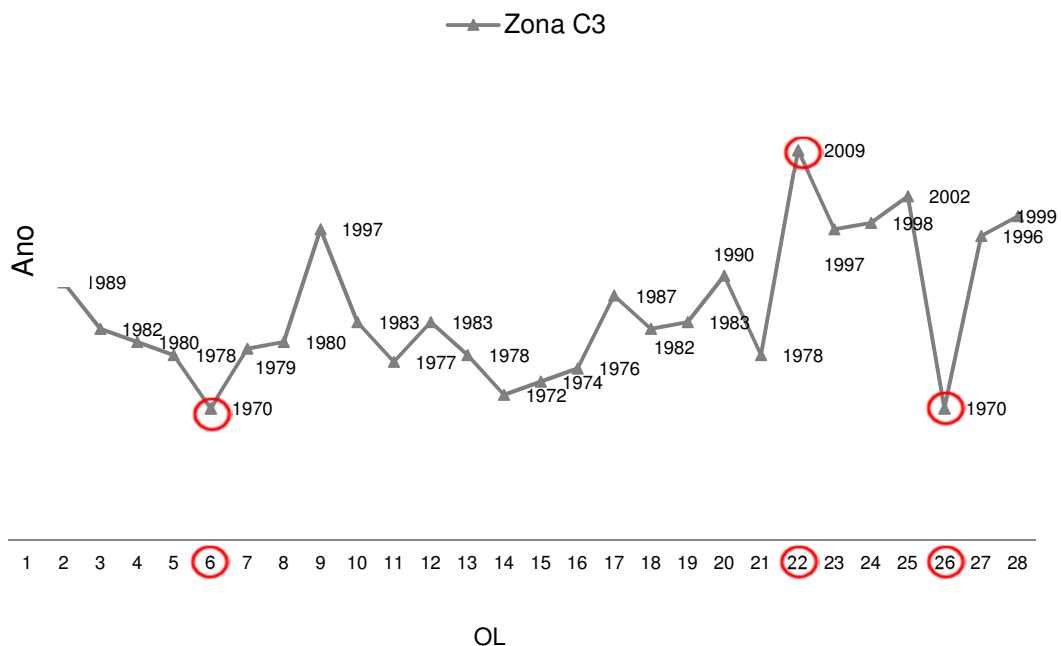


Na zona C3, território com expansão mais tardia, temos a predominância das OL na década de 80. A OL mais recente é de 2009, no Arneiro b cuja ficha é a C3 OL 22 (no Apêndice I). Em C3 não se verifica nenhum caso anterior aos anos 70, as quintas conseguiram permanecer nesta zona limítrofe durante mais tempo. De 1970 temos dois casos em C3 a OL 06 Sassoeiros b (no Apêndice I) e a OL 26 Qta. dos Gafanhotos (no Apêndice I).

Vejamos então o gráfico 11:

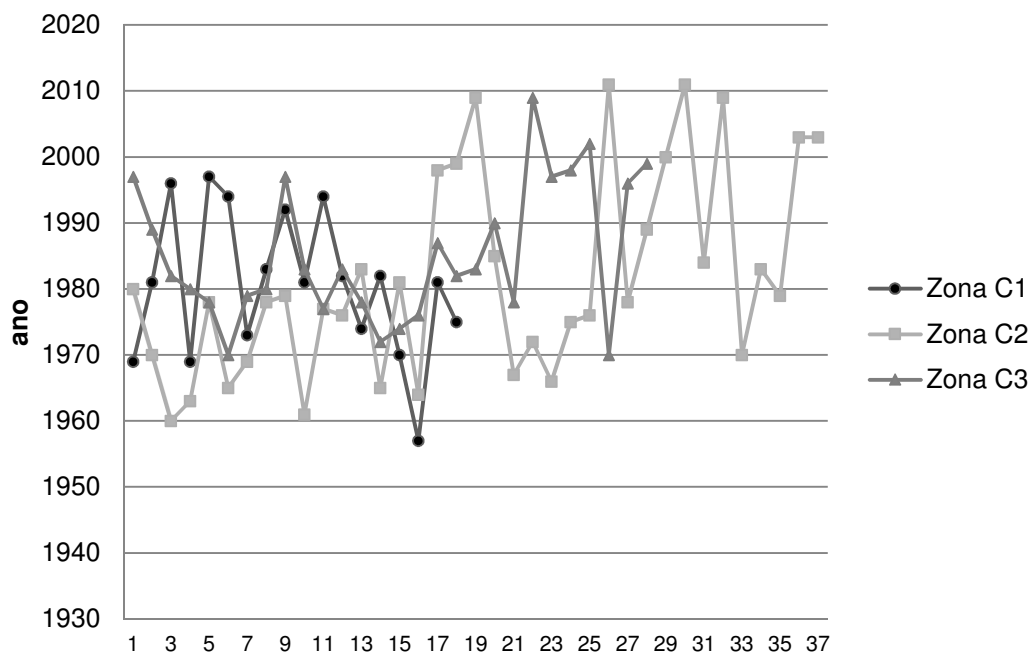
gráfico 11:

Ano do alvará das OL clássico de Carcavelos em C3



No conjunto, e sobrepondo as linhas do tempo referentes às três zonas territoriais, concluímos que os alvarás foram emitidos a partir de 1965, sendo a zona C2 a que foi objeto de intervenções mais recentes, conforme gráfico 12:

gráfico 12: ano do alvará das OL clássico de Carcavelos



3.8 Alvarás e contratos de Urbanização

Conforme referido anteriormente, os casos estudados comportam OL que contam com denominações administrativas distintas, quer sejam alvarás ou contratos de urbanização. Segue-se um conjunto de gráficos que esclarecem a relação por zona e no seu conjunto, entre o nº de alvarás de loteamento e os contratos de urbanização.

gráfico 13: alvarás e contratos de urbanização nas OL da zona C1

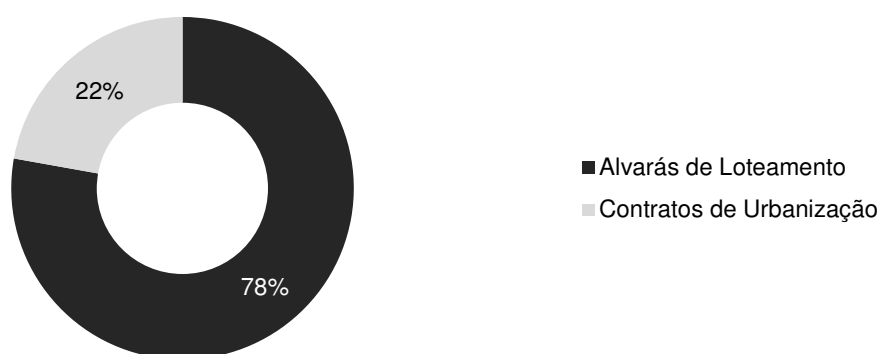


gráfico 14: alvarás e contratos de urbanização nas OL da zona C2

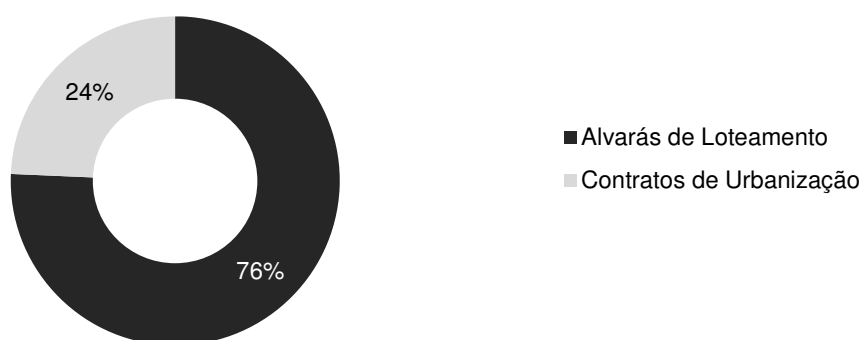
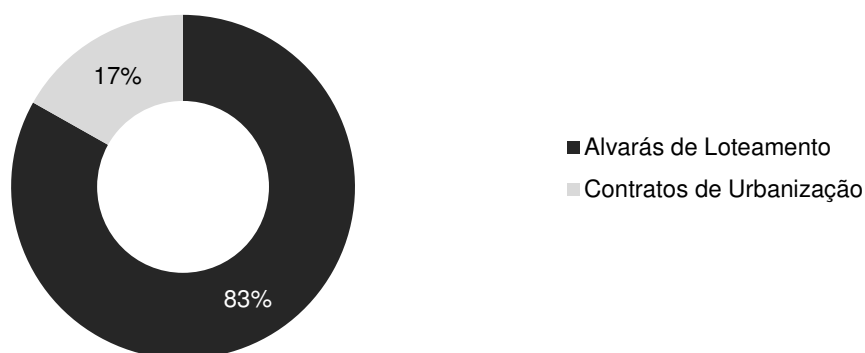


gráfico 15: alvarás e contratos de urbanização nas OL da zona C3



gráfico 16: total de alvarás e contratos de urbanização nas OL em Carcavelos



Indicadores no âmbito do PARCELAMENTO

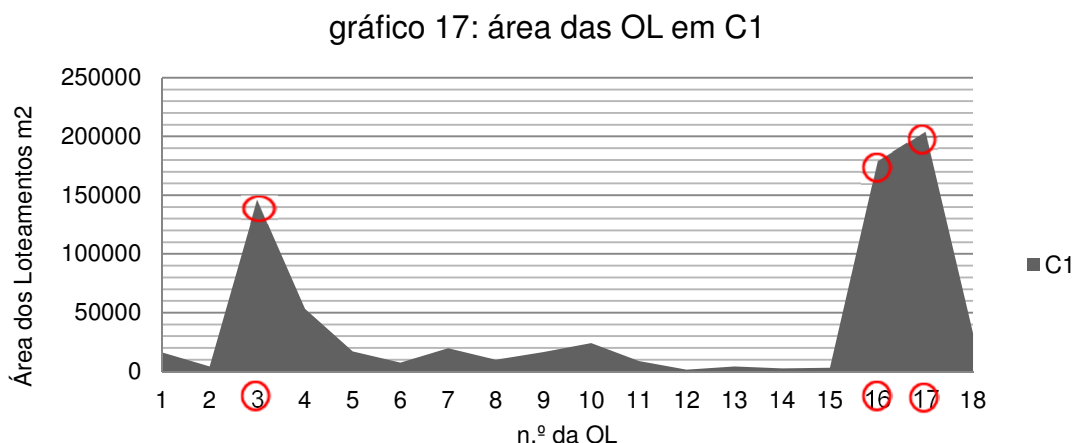
3.9 Área de Loteamento

Embora este conceito tenha sido explicado no Capítulo I deste documento, acrescenta-se a seguinte definição agora mais contextualizada no caso de estudo.

“c) Área líquida de loteamento ou de operação urbanística: é a superfície de solo destinado ao uso privado, suscetível de construção após uma operação de loteamento ou de operação urbanística; integra os lotes privados edificáveis, não incluindo, portanto, os

espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes;” in Regulamento do PDM de Cascais

Nos dados recolhidos foram tabelados dois valores referência sobre a dimensão em planta (medida em m² ³⁵) da área de loteamento, sendo uma relativa à expressa na definição supra citada e a outra correspondente a uma área total de loteamento configurada na totalidade dos espaços, incluindo deste modo os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento, de equipamentos e áreas verdes. Será sobre a primeira definição que se apresentaram os próximos gráficos.

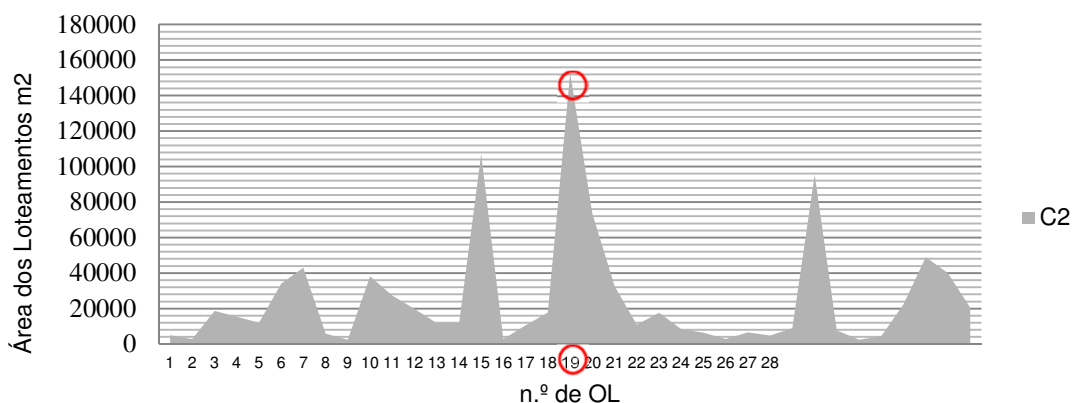


Em C1 temos uma média de área de loteamento relativamente baixa, assinalado no gráfico, três que ocupam grandes parcelas de território: C1 OL 03, 16 e 17, respetivamente Qta. de São Gonçalo com cerca de 145 ha, a Qta. do Junqueiro com cerca de 179 ha, e a Qta. do Junqueiro a com 204 ha.

Estes exemplos são parcelas pertencentes à rede fundiária original de Carcavelos, cuja dimensão suporta valores bastante significativos. São grandes áreas outrora de uso agrícola, transformadas agora em espaços urbanos.

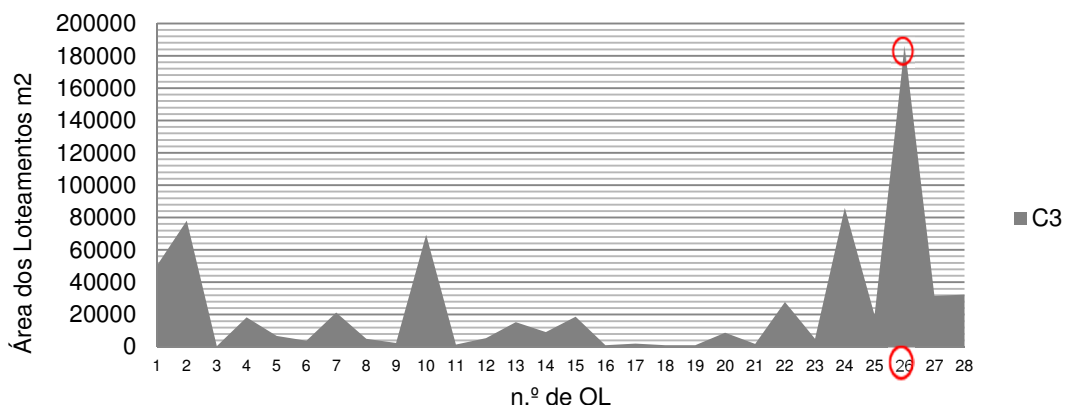
³⁵ Esta opção de unidade de medição em m² prede-se com o facto de constar nos registos camarários desta forma.

gráfico 18: área das OL em C2



Quando analisado este parâmetro em C2, a variabilidade quanto à dimensão dos loteamentos acentua-se, assinalando o caso de maior extensão verificado em C2 OL 19 correspondente à Qta. do Barão com cerca de 152 ha.

gráfico 19: área das OL em C3



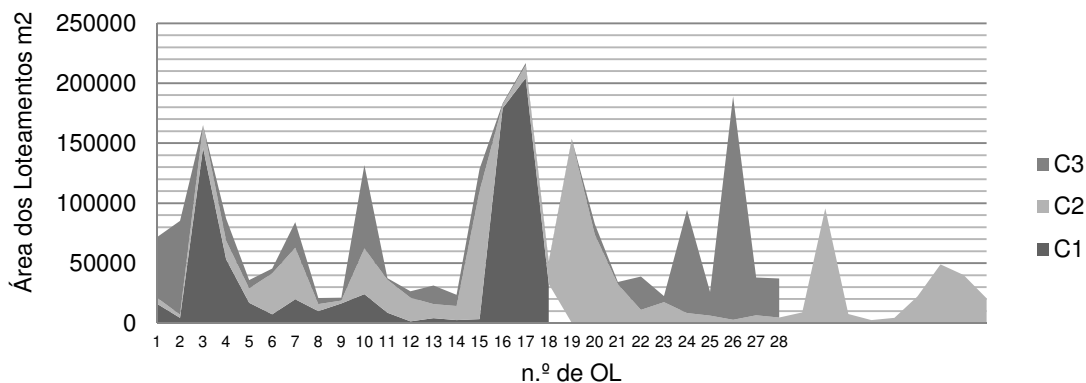
Quanto aos parâmetros verificados na zona C3, voltamos a ter uma média de área de loteamentos relativamente equilibrada, salientando-se neste caso a OL 26 correspondente à Qta. dos Gafanhotos com uma área de loteamento aproximado de 186 ha.

Sobre a dimensão dos loteamentos far-se-á ainda uma análise comparativa sobre a relação do parcelamento com a rede fundiária.

Agora numa revisão geral e comparativa das zonas investigadas sobrepõem-se os gráficos visualmente esclarecedores das áreas abrangidas pelos loteamentos ocupados em território Carcavelense.

gráfico 20:

Área das OL em Carcavelos



3.10 Área de implantação

Mais interessante será comparar a área dos loteamentos com a área de implantação das construções existentes, e neste sentido perceber os efeitos do índice de implantação preconizados. Verifica-se que em C1 os índices de implantação não ultrapassam os 33%, sendo a média de 22% da área de loteamento, conforme gráficos 21 e 22:

gráfico 21:

Área dos loteamentos e área de implantação em C1

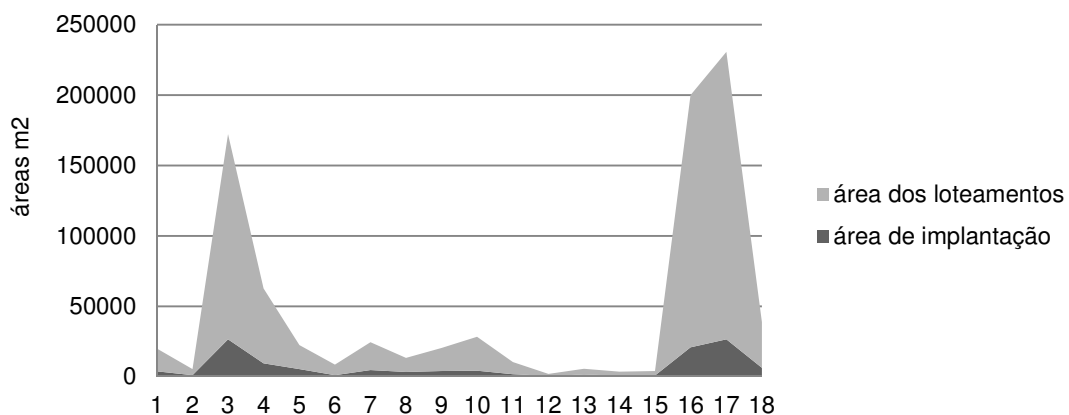
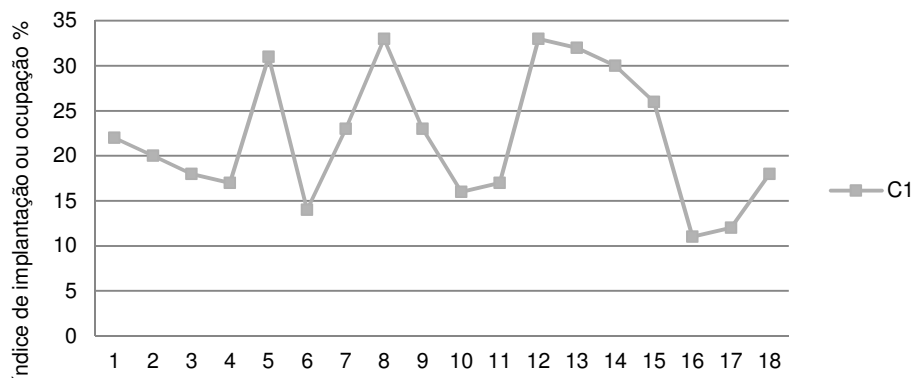


gráfico 22: índice de implantação ou de ocupação em C1



Em C2 o índice de implantação ultrapassa os 60%, mas a média situa-se nos 24%, conforme gráficos 23 e 24:

gráfico 23: área dos loteamentos e área de implantação em C2

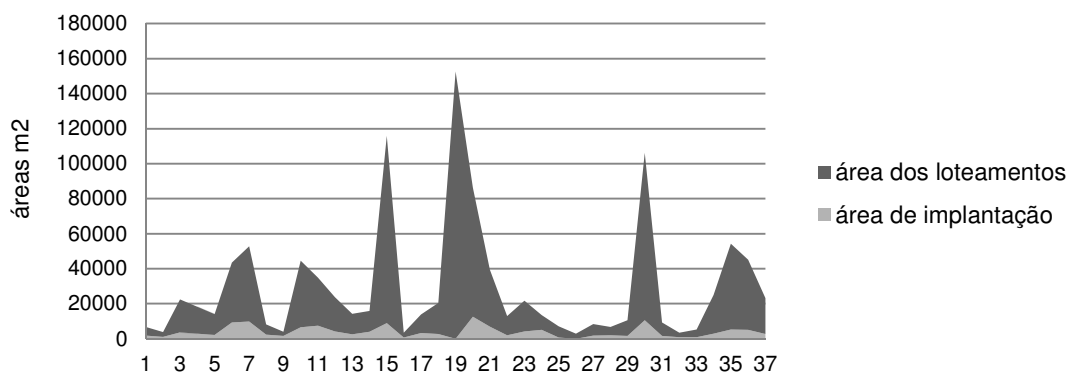
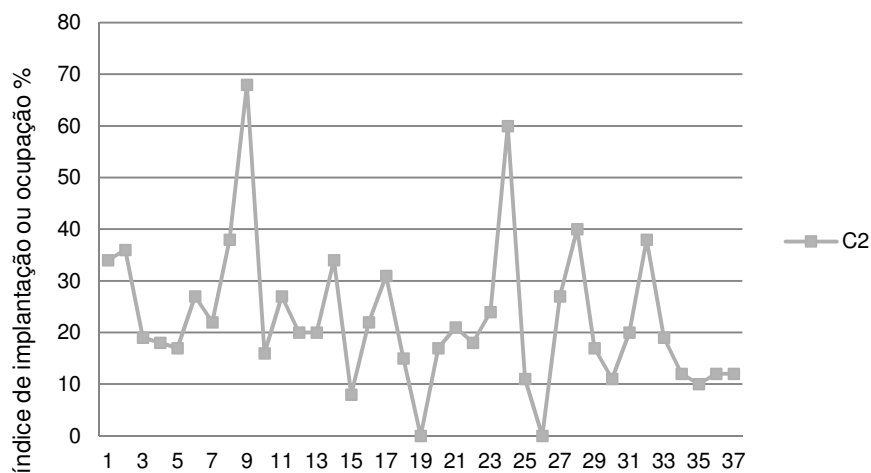


gráfico 24: índice de implantação ou de ocupação em C2



Em C3 o índice de implantação ultrapassa os 40%, mas a média situa-se nos 22%, conforme gráficos 25 e 26:

gráfico 25: área dos loteamentos e área de implantação em C3

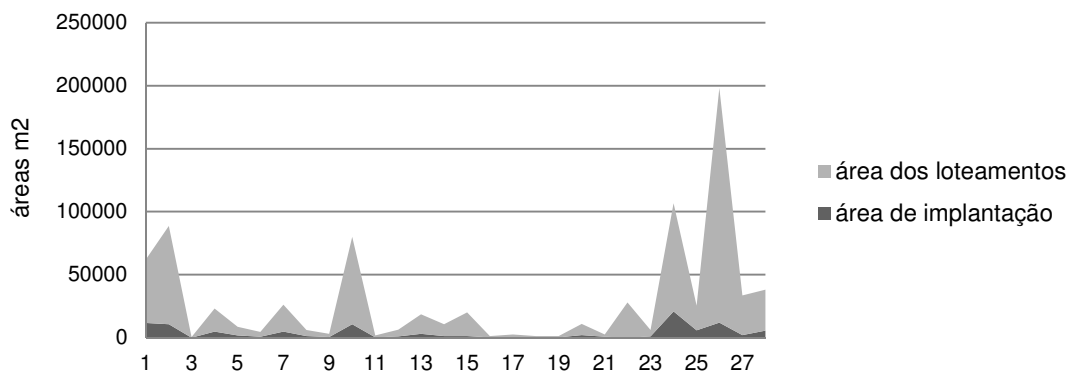
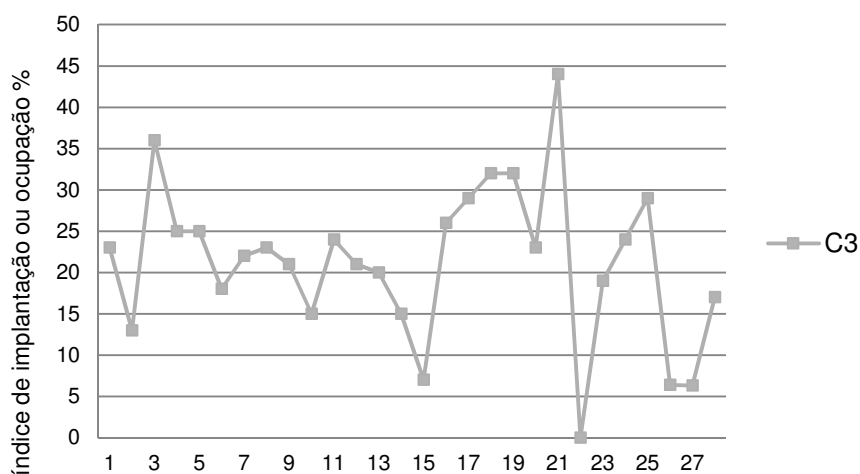


gráfico 26: índice de implantação ou de ocupação em C3



3.11 Área de impermeabilização

Considerando o impacto da impermeabilização dos solos uma das preocupações fundamentais na gestão dos recursos perante operações urbanísticas, esta matéria foi tratada com especial interesse, configurando gráficos visualmente ilustrativos do impacto deste índice urbanístico no território.

Vejamos, em C1 a relação entre a área dos loteamentos e a área de impermeabilização do solo: metade das OL desta zona ultrapassam os 50%, no entanto a média situa-se nos 46% de área impermeabilizada, existindo mesmo um

caso de OL na Qta. dos Lombos d (C1 OL 08, em Apêndice I) que atinge os 73% de índice, conforme apresentado nos gráficos 27 e 28:

gráfico 27: área das OL em C1

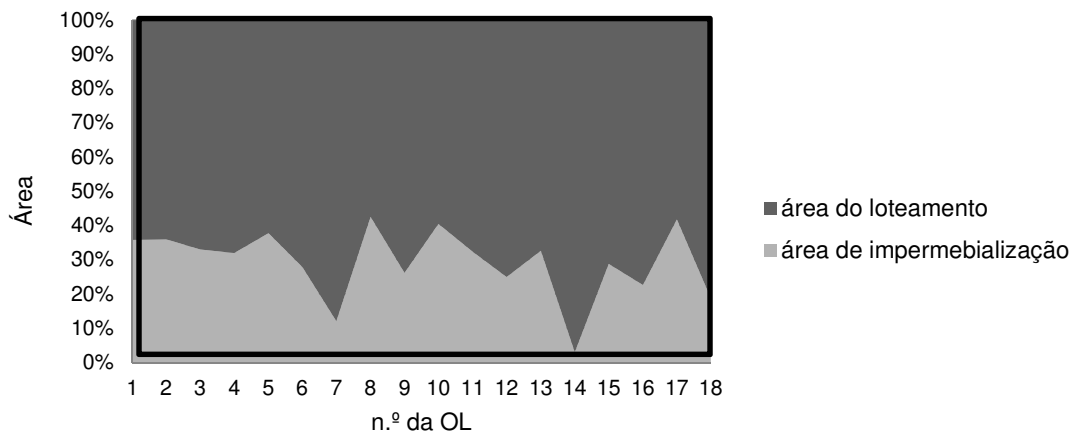
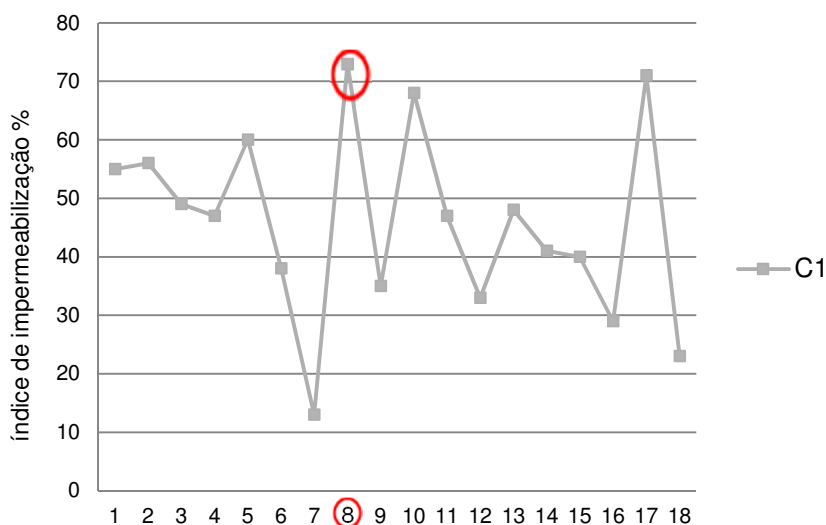


gráfico 28: índice de impermeabilização em C1



Vejamos agora em C2 a relação entre a área dos loteamentos e a área de impermeabilização do solo. Dez das trinta e sete OL desta zona ultrapassam os 50%, chegando mesmo a atingir valores acima dos 70%, no entanto a média situa-se nos 44% de área impermeabilizada. Verifica-se uma situação que vai muito além dos valores permitidos em C2 a OL 28 na Qta. da Rebelva c (no Apêndice I) com 80% de índice de impermeabilização, edificado em construções contíguas implantadas em banda, conforme salientado nos gráficos 29 e 30:

gráfico 29: área das OL em C2

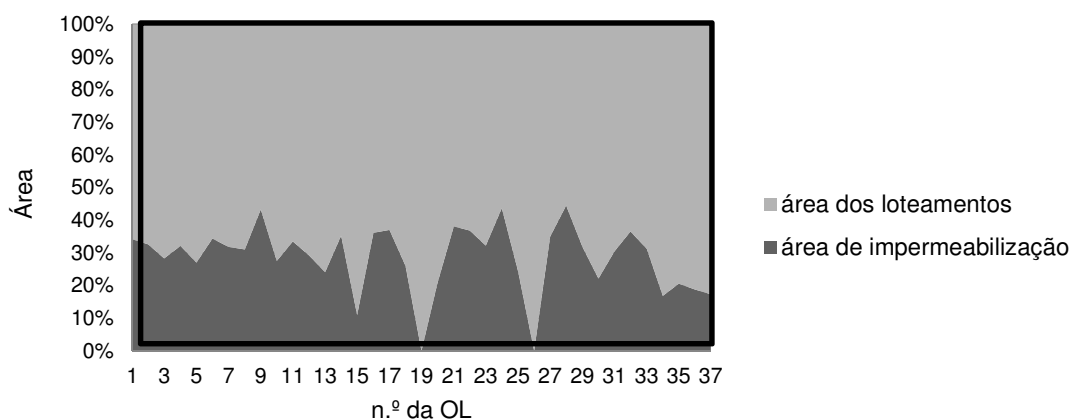
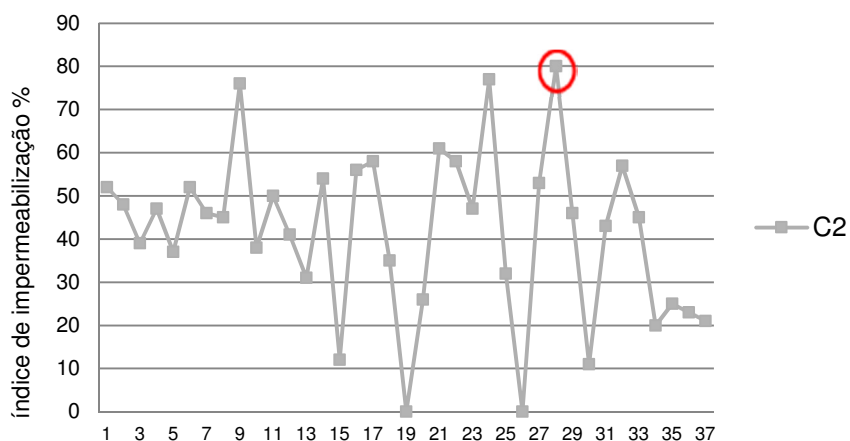


gráfico 30: índice de impermeabilização em C2



Vejamos finalmente em C3 a relação entre a área dos loteamentos e a área de impermeabilização do solo. Considera-se a zona mais equilibrada quanto a este índice. Apenas quatro das vinte e oito OL desta zona ultrapassam os 50%, chegando mesmo a atingir valores acima dos 60% verificados em dois casos, no entanto a média situa-se nos 40% de área impermeabilizada, conforme gráficos 31 e 32:

gráfico 31: área das OL em C3

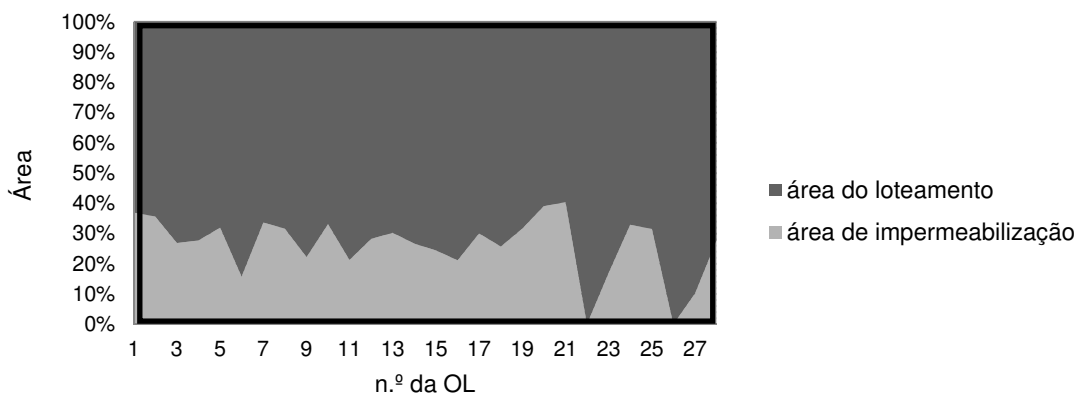
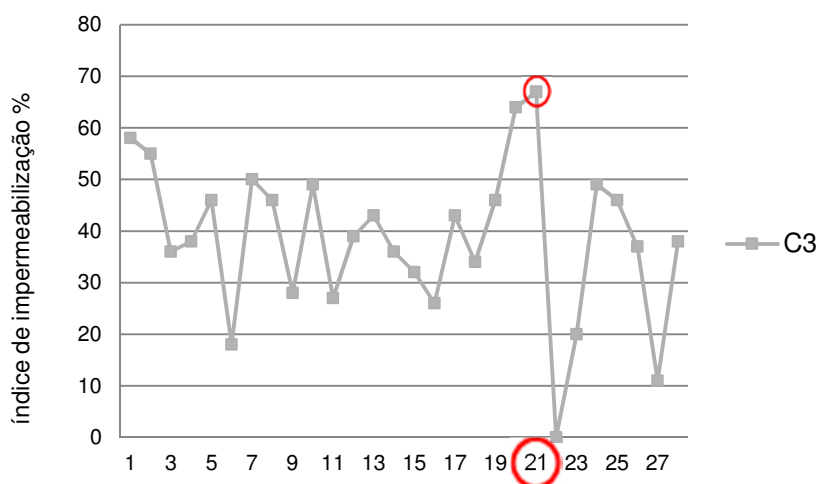


gráfico 32: índice de impermeabilização em C3



Aqui verifica-se o caso da OL 21 Arneiro a (ver no Apêndice I)) com 67% de índice de impermeabilização, num ato urbano contextualizado pelo PP do Arneiro.

3.12 Estrutura de lote

Estrutura de loteamento, com três formalidades de divisão do lote³⁶:

³⁶ Definição no Capítulo I

- a. Lote com uma frente de rua;
- b. Lote com duas frentes de rua (com logradouros privados);
- c. Lote em quarteirão (com logradouro público).

Analisando esta questão na vertente de desenho urbano configurado na estrutura de parcelamento de acordo com o conceito definido no Capítulo I, verifica-se que na zona C1 predominam os lotes desenhados sobre a acessibilidade por uma via, e apenas três casos implantados em quarteirão, conforme a seguinte tabela:

Estrutura de lote em C1

	Uma frente de rua	Duas frentes de rua com logradouro privado	Quarteirão com logradouro público
OL n.º			
01		X	
02	X		
03	X		X
04	X		
05		X	
06	X		
07		X	
08		X	
09		X	
10	X		X
11	X		
12	X		
13	X		
14	X		
15	X		
16	X		X
17			X
18	X		

Na zona C2 predominam os lotes desenhados também sobre uma frente de rua, e igualmente apenas três casos implantados em quarteirão, conforme tabela seguinte:

Estrutura de lote em C2

	Uma frente de rua	Duas frentes de rua com logradouro privado	Quarteirão com logradouro público
OL n.º			
01	x		
02	x		
03	x		
04	x		
05	x		
06	x		
07		x	
08			x
09	x		
10	x		
11		x	
12			x
13			x
14		x	
15	x		
16	x		
17	x		
18		x	
19	x		
20	x		
21	x		
22	x		
23	x		
24	x		
25	x		
26	x		
27	x		
28	x		
29	x		
30	x		
31		x	
32	x		
33	x		
34		x	
35	x		
36	x		
37		x	

Na zona C3 predominam igualmente, os lotes desenhados sobre uma frente de rua, e apenas dois exemplos implantados em quarteirão, conforme tabela seguinte:

Estrutura de lote em C3

	Uma frente de rua	Duas frentes de rua com logradouro privado	Quarteirão com logradouro público
OL n.º			
01		X	
02		X	X
03	X		
04	X		
05	X		
06	X		
07		X	X
08	X		
09	X		
10	X	X	
11	X		
12	X		
13	X		
14	X		
15	X		
16	X		
17	X		
18	X		
19	X		
20	X	X	
21	X		
22	..		
23	X		
24	X		
25	X		
26	X		
27		X	
28	X		

Indicadores no âmbito da EDIFICAÇÃO

3.13 Edifícios

- Edifícios em banda;
- Edifícios em torre (ou isolados);
- Moradias isoladas;

- d. Moradas geminadas;
- e. Moradias em banda.

Implantação em espinha³⁷: neste item foram recolhidas informações relativas ao desenho de implantação do edificado, acrescentando a composição das volumetrias construídas em forma de espinha, ou seja edifícios em banda mas recuados ligeiramente entre si. Esta foi aliás uma constatação curiosa porquanto existirem inúmeros exemplos seguidores da implantação em espinha. A desmaterialização da continuidade das fachadas edificadas lado a lado, através do recuar dos planos, ao mesmo tempo que condiciona a visibilidade para os lotes contíguos, representa um ritmo volumétrico característico.

Sobre a edificabilidade apresentam-se agora a síntese dos dados recolhidos em trabalho de pesquisa preconizado no território selecionado, começando pela zona C1:

Edificabilidade em C1

	Edifícios em banda	Edifícios em torre	Moradias geminadas	Moradias em banda	Moradias isoladas
OL n.º					
01	X				
02			X		
03	X				
04	X	X			
05	X				
06			X		
07			X		
08	X	X			
09			X		
10	X		X		
11					X
12					X
13					X
14			X		
15					X
16	X				X
17	X				
18			X		X

³⁷ Consultar MAUSBACH (1981) P.196

Verifica-se a predominância de edifícios dispostos lado a lado, em banda. Embora possamos constatar que a maioria das OL em C1 corresponde a edificações programadas em moradia (geminadas ou isoladas).

Quanto à implantação em espinha³⁸, existem em C1 três exemplos aplicados a esta morfologia urbana.

Na zona C2 predominam igualmente os edifícios dispostos lado a lado, ou seja em banda, conforme tabela seguinte:

Edificabilidade em C2

OL n.º	Edifícios em banda	Edifícios em torre	Moradias geminadas	Moradias em banda	Moradias isoladas
01			X		X
02					X
03	X		X		
04	X				
05				X	
06				X	
07	X			X	
08	X				
09	X				
10			X		X
11	X				
12		X			
13	X				
14				X	
15	X			X	
16	X				
17	X				
18	X				
19	X				
20	X				
21	X	X			
22	X				
23	X				
24	X				
25	X				
26	X				
27	X				
28	X				
29	X				
30	X				
31			X		
32				X	

33		X
34	X	
35	X	
36	X	X
37	X	

Existem em C2, dez casos de OL implantadas em espinha.

Neste caso, na zona C3 predomina a edificabilidade de moradias geminadas, conforme tabela seguinte:

Edificabilidade em C3

OL n.º	Edifícios Em banda	Edifícios em torre	Moradias geminadas	Moradias em banda	Moradias isoladas
01	X				
02	X		X		X
03			X		
04				X	
05				X	
06				X	X
07	X				
08			X		
09			X		
10	X				
11			X		
12				X	
13			X		
14			X		
15				X	
16			X		X
17			X		
18				X	
19				X	
20				X	X
21				X	
22..					
23			X		
24			X		
25					X
26	X				
27	X				
28	X			X	

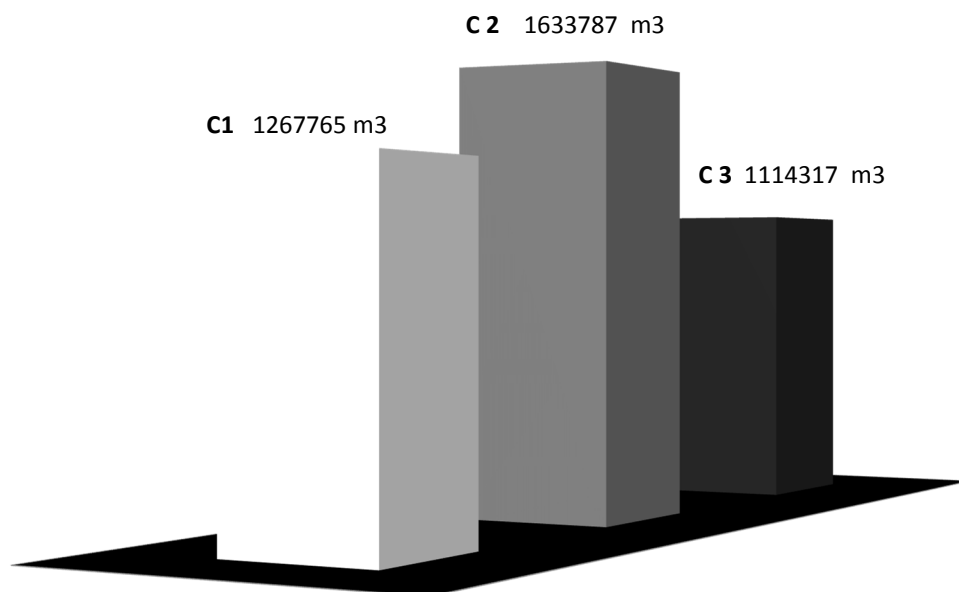
Verificando-se em C3 a existência de oito casos de OL implantadas em espinha.

Totalizando vinte e uma OL implantadas em espinha, dos 83 exemplos analisados.

3.14 Volumetria construída

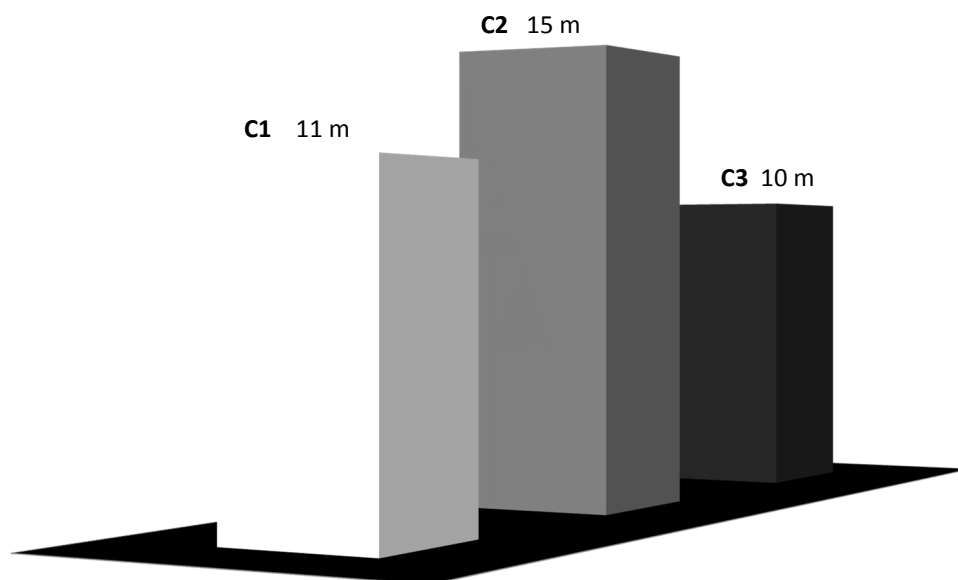
Quanto à volumetria das construções implantadas nas OL de Carcavelos e comparando com os índices e restantes indicadores urbanísticos, podemos claramente estabelecer uma relação direta com a volumetria do edificado. Assim no gráfico 38 apresentamos os valores volumétricos relativos às três zonas estudadas.

gráfico 38: volume de construção de OL clássico em Carcavelos



Ilustrando o referencial anterior, confirma-se no próximo gráfico (n.º 39) a cêrcea média das OL, com o valor mais alto a incidir efetivamente em C2.

gráfico 39: cércea média das OL clássico em Carcavelos



3.15 N.º de fogos em OL

O número de fogos distribuídos pelo território em OL, reflete igualmente a confirmação dos restantes indicadores. Em C1 existem 3703 fogos, em C2 4235, e em C3 2716, totalizando cerca de 10654 fogos.

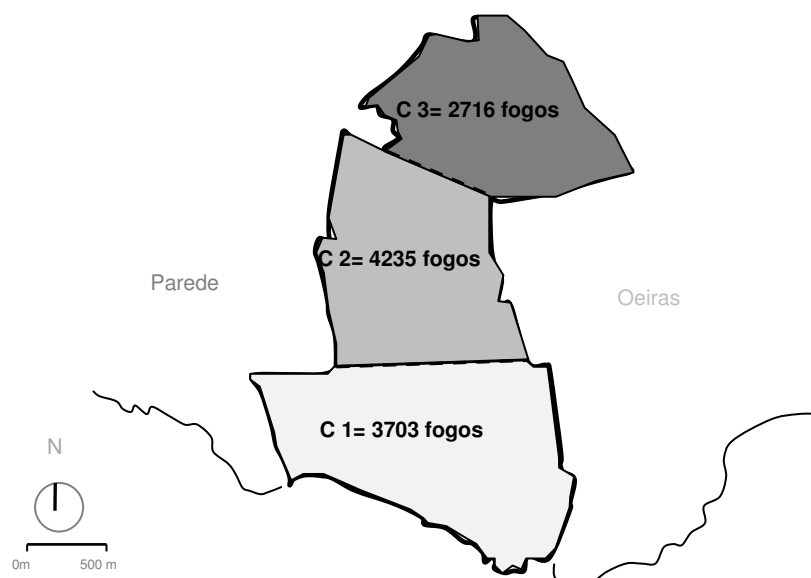
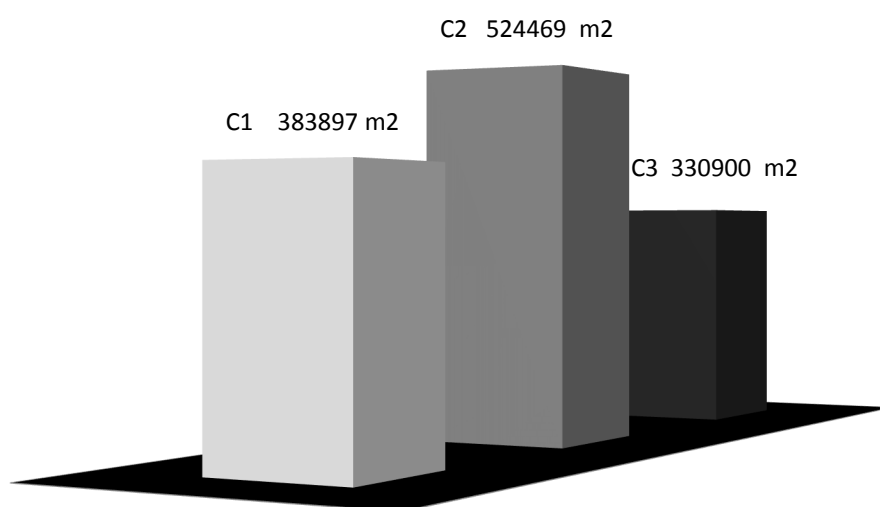


Figura 057 Planta de Carcavelos com indicação do n.º de fogos em OL

3.16 Área de construção

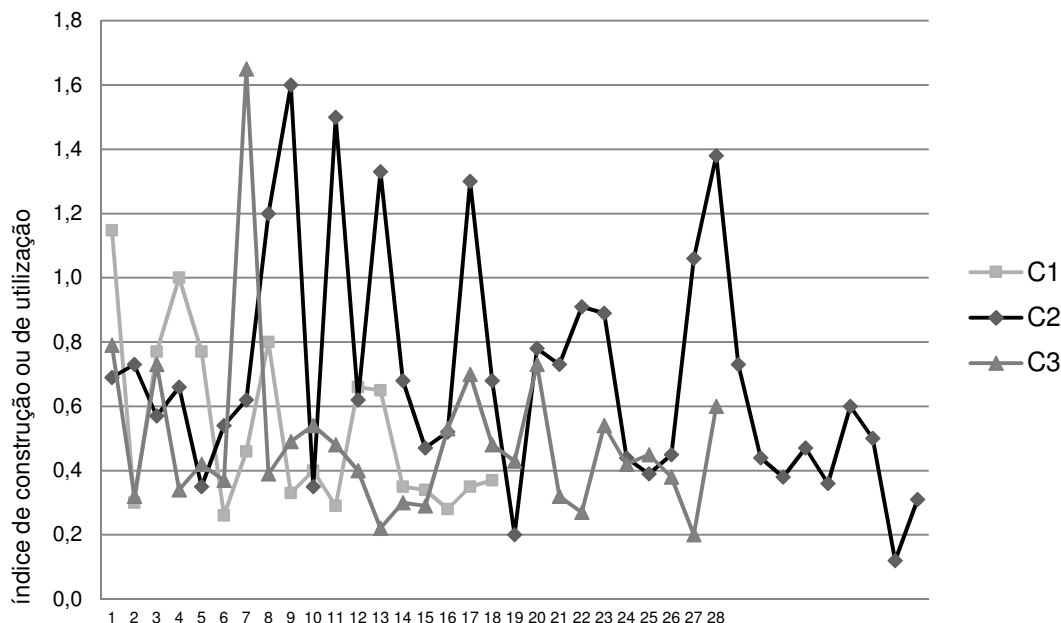
De acordo com o gráfico 33, constata-se que a área de construção é substancialmente maior na zona central de Carcavelos, em C2.

gráfico 33: área de construção de OL clássico em Carcavelos



No gráfico seguinte comparam-se as três zonas relativamente ao índice de construção. Verificam-se grandes assimetrias, no entanto o valor médio geral corresponde a 0,6.

gráfico 34: índice de construção ou de utilização nas OL em Carcavelos



3.17 Coeficiente de localização (IMI)

Por último o coeficiente de localização estabelecido pela avaliação nacional de imóveis, ao abrigo o IMI, atividade que permitiu inicialmente tomar contacto com estas tipologias urbanas e com este território específico, verifica-se uma valorização crescente no sentido Norte-sul, pelo que em C1 junto ao mar o coeficiente situa-se entre o valor de 2,2 e 2; em C2 entre 2 e 1,8; e em C3 junto à autoestrada entre os coeficientes 2 e 1,6.

Indicadores no âmbito do Espaço público

3.18 Espaço público exterior

Caracterização do espaço público exterior – referente aos elementos constituintes do apoio infraestruturante destes sistemas urbanos de loteamento:

- Estacionamento público;
- Arborização;
- Jardins;
- Apenas percurso pedonal (passeio);

e. Impasse ³⁹

O impasse, ou via sem saída acaba por constituir uma transição morfológica do quarteirão fechado, permitindo abrir um novo espaço com características muito específicas⁴⁰, hierarquizadas no conceito de rua.

“ O impasse ou o *close*, cria uma categoria intermédia entre o espaço público da rua e o espaço privado da habitação, oferecendo um espaço semipúblico para as relações sociais de «vizinhança».

O antigo beco adquire uma nova significação nobre no acesso às casas, dando tranquilidade ao lugar.” (Lamas, 2000, p.312)

Sobre a caracterização do espaço urbano público exterior apresentam-se agora em síntese os principais dados recolhidos em trabalho de campo preconizado no território selecionado, começando pela zona C1:

Espaço público exterior em C1

	Estacionamento público	Arborização ou canteiros	Jardim	Apenas passeio	Impasse
OL n.º					
01	X	X			
02	Condomínio			X	X
03	X		X		
04	X		X		
05	X				X
06	X				X
07				X	X
08	X	X			
09				X	X
10	X		X		
11				X	X
12				X	
13				X	X
14				X	
15				X	
16	X	X			X
17	X		X		X
18				X	X

³⁹ Desenho urbano de arruamento sem saída, com espaço para retorno.

2. Circunstância ou facto que dificulta ou impede algo; dificuldade; embaraço

In <http://www.infopedia.pt/lingua-portuguesa/impasse>

⁴⁰ Consultar LAMAS (2000) p.314. com o desenho de Barry Parker e Raymond Unwin: Welwyn Garden City. Variações sobre o tema do impasse e a fragmentação dos contínuos.

Verifica-se que neste caso existem 9 OL com estacionamento exterior, 9 exemplos com apenas passeio, com as devidas implicações urbanísticas decorrentes desta insuficiência operativa. Quanto às zonas verdes, englobando os dois indicadores que dizem respeito à arborização/ canteiros e jardins, das 18 OL, 7 cumprem com este requisito urbano. As situações de desenho urbano formatadas em vias sem saída denominadas por impasse, são em C1, dez casos. Na zona C2 predominam as OL com estacionamento exterior, com 21 casos arborizados, com canteiros ou jardim, conforme tabela seguinte: **Espaço público exterior em C2**

OL n.º	Estacionamento público	Arborização ou canteiros	Jardim	Apenas passeio	Impasse
01				X	X
02				X	X
03				X	X
04	X				
05			X		X
06			X		X
07		X			
08	X	X			
09				X	
10		X			X
11	X	X			
12	X	X			
13	X		X		X
14	X				X
15	X		X		
16	X	X			
17	X				X
18	X				
19*					
20	X	X			
21	X	X			
22	X	X			
23	X	X			X
24	X	X			X
25	X				X
26*					
27	X				X
28	X				
29	X	X			X
30	X	X			
31		X		X	X
32	X				X
33				X	X
34	X	X			
35	X	X			
36	X				
37	X	X			

Quase metades das OL em C2 foram desenhadas com impasse urbano.

*OL sem elementos aprovados ou construídos

Na zona C3 existem mais OL com apenas percursos pedonais, não garantido estacionamento exterior, sendo que dos 28 casos apenas 8 garantem espaços verdes, conforme tabela seguinte:

Espaço público exterior em C3

OL n.º	Estacionamento público	Arborização ou canteiros	Jardim	Apenas passeio	Impasse
01	X		X		
02	X	X			
03				X	
04				X	X
05				X	X
06	X	X			
07	X				X
08	X				X
09				X	
10	X	X			
11				X	
12				X	X
13			X		
14				X	
15				X	X
16				X	
17				X	
18				X	
19				X	
20	X	X			
21	X				
22*					
23				X	
24	X				
25				X	X
26	X	X			
27	X	X			
28	X				X

*OL sem elementos aprovados ou construídos

Finalmente, ficou aqui expresso um valor curioso referente ao desenho urbano, que diz respeito às situações de impasse, característica verificada em trinta e cinco OL das 83 estudadas.

3.19 Área de cedências

As cedências talvez constituam a problemática mais complexa estabelecida nas OL referente à temática da disponibilidade de território privado em favor de espaço público. Uma espécie de contrapartida (em muitos casos subvertida) que sucede a permissão dada pela administração municipal a um particular no sentido de poder lotear, mas sob a condição de cedência de área prevista para arruamentos, espaços verdes e equipamentos. Esta parece-nos constituir a matéria fulcral na relação dos interesses privados e públicos, aliás conforme ficou registado na primeira parte deste documento.

Artigo 88.o

Cedências

As parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos que, de acordo com a operação de loteamento, devam integrar o domínio público municipal, são cedidos gratuitamente à Câmara Municipal pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear, no respeito pelo artigo 16.o do Decreto-Lei n.o 448/91, de 29 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.o 25/92, de 31 de Agosto, Decreto-Lei n.o 344/95, de 28 de Dezembro, e Lei n.o 26/96, de 1 de Agosto (alteração, por ratificação, do Decreto-Lei n.o 344/95, de 28 de Dezembro).

Artigo 88.o-A

Dimensionamento

1 —O dimensionamento das parcelas relativas a parqueamentos é o definido no capítulo V deste Regulamento.

2 —Os parâmetros de cedências relativos a espaços verdes e de utilização coletiva e espaços para equipamentos coletivos são os constantes do quadro do anexo II deste Regulamento, que dele faz parte integrante.

3 —A Câmara Municipal pode considerar não se justificar a aplicação total ou parcial dos parâmetros definidos no quadro referido no número anterior nas seguintes situações:

- a) A área onde se integra o loteamento estar já adequadamente servida de espaços verdes públicos e de utilização coletiva e de equipamentos coletivos;
- b) A inclusão de espaços verdes e de utilização coletiva ou para equipamentos coletivos isolados ponha em causa a morfologia da zona ou características urbanísticas e ambientais a preservar;
- c) A Câmara Municipal tenha previsto equipamentos noutras áreas ou considere não se justificar a localização na área do loteamento;
- d) Quando os planos de urbanização ou de pormenor não prevejam, para a área do loteamento, áreas verdes ou de utilização coletiva, ou áreas de equipamentos coletivos.

4 —São dispensadas para contabilização como área de cedência as áreas verdes com menos de 200 m² ou com largura igual ou menor que 2 m integradas nos arruamentos públicos.

Artigo 89.o

Compensações

1 —O proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear ficam obrigados a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal, quando se verifique qualquer das seguintes situações:

- a) O terreno a lotear esteja servido, total ou parcialmente, por arruamentos viários e pedonais ou por áreas de estacionamento público;
- b) O terreno esteja servido de espaços verdes públicos ou espaços de utilização coletiva ou quando a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento;
- c) O terreno esteja servido de equipamentos coletivos ou a Câmara Municipal considerar não se justificar a inclusão destes no loteamento.

2 — O valor das compensações é aplicado sobre a diferença positiva que se verificar entre as áreas a ceder ao município previstas no projeto de loteamento e as que deviam resultar da aplicação do quadro referido no n.o 2 do artigo anterior e das regras constantes do capítulo V.

3 —As compensações são as resultantes da aplicação de critérios de cálculo estabelecidos em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal, os quais terão em consideração, nomeadamente:

- a) Os incentivos e penalizações a estabelecer nos diversos usos nas diferentes classes e categorias de espaços definidos no PDM-Cascais, em função do equilíbrio urbanístico e social pretendido para a área territorial do concelho em que se integram;
- b) Os valores diferenciais do solo, no conjunto do concelho, e a correção da sua incidência no mercado imobiliário e na localização dos diversos usos previstos no Plano Diretor Municipal;
- c) A inter-relação dos critérios e valores a aplicar ao regime de compensações, com a taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas, constituindo um instrumento integrado de gestão urbanística.

ANEXO II

Parâmetros de cedências referidos no n.o 3 do artigo 88.o

Parâmetros de cedências por cada 100 m² de superfície de pavimento construída

Usos	Espaços verdes e de utilização coletiva m ²	Espaços para equipamentos coletivos m ²
Habitacional	20	30
Terciário	25	25
Industrial	20	10

O trabalho específico realizado sobre o caso de estudo sublinha, como vamos ver, a difícil materialização desta contrapartida no terreno, em casos reais. Verifica-se efetivamente que em muitas OL não existe qualquer cedência de espaço, e na maioria dos casos cede-se para arruamentos (porque isso é quase inevitável) deixando algumas dúvidas face às cedências previstas concretamente para espaços verdes e equipamentos. A norma regulamentar que permite substituir esta cedência por pagamento numérico a reverter em favor do município constitui uma prática urbanística implantada.

Nos próximos gráficos (35, 36 e 37) clarificamos a relação de áreas de loteamento face aos espaços cedidos.

gráfico 35: área de cedências nas OL da zona C1

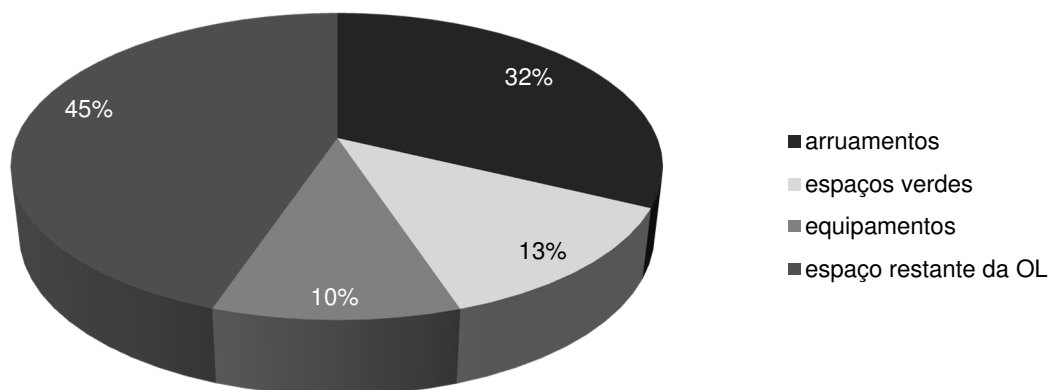


gráfico 36: área de cedências nas OL da zona C2

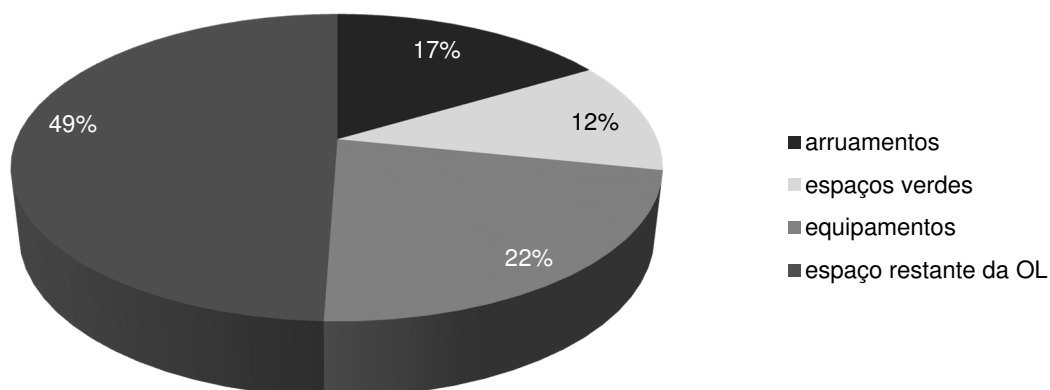
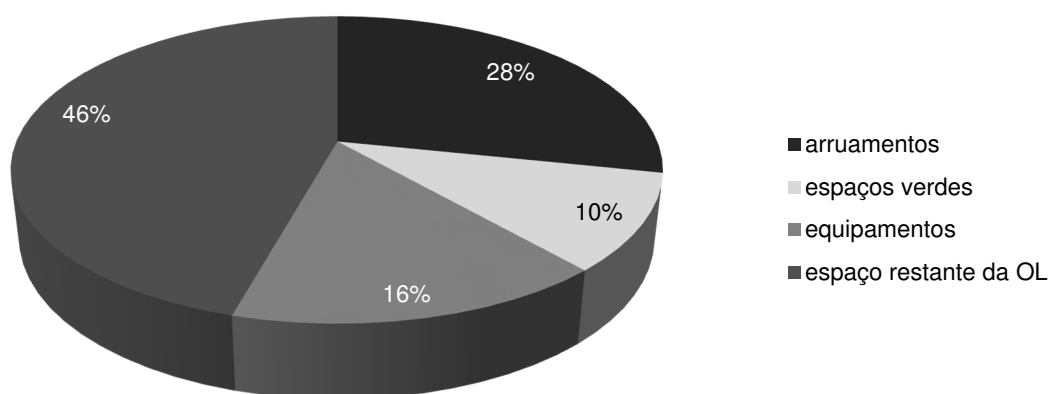


gráfico 37: área de cedências nas OL da zona C3



4. Interpretação dos dados face aos princípios e hipótese teóricas

Face ao pressuposto inicial baseado na transformação urbana tida em Carcavelos pela ação de loteamento, sobre as quintas produtoras de bens agrícolas, será sobre as características específicas da morfologia urbana dos casos estudados que nos debruçaremos. As repercussões morfológicas específicas resultantes da aplicabilidade desta forma de projetar contribuíram para o entendimento sobre a matéria na proposta de revisão jurídica e na interpretação das OL no sistema de planeamento.

A análise dos dados basear-se-á primeiro na verificação dos exemplos projetados sobre ou sem prévio planeamento (constituindo deste modo dois grupos de OL), depois na comparação da rede fundiária original com a proposta de parcelamento urbano correspondente a cada situação e por fim a tipificação morfológica dos dois grupos de OL.

4.1 Verificação das OL dentro e fora de planos de pormenor

No decorrer deste trabalho de investigação a constatação de que existiam muito poucas OL subjugadas a um plano veio reforçar a problemática sob o ponto de vista das consequências. A verdade é que o termo de comparação entre estes dois grupos (as que estão abrangidas por um PP e as que não estão), é muito reduzido. Os 6 casos anteriormente mencionados, pertencentes à prática regulamentar sugerida pela administração serão revistos agora.

Revendo:

Em C1 a totalidade das OL estão construídas apenas em PDM.

Em C2 a OL 19 Quinta do Barão com um PP em aprovação aguardando construção. É uma das maiores quintas implantada no coração de Carcavelos, entretanto parcialmente desativada e “rasgada” pela rede viária conforme visualizado nas seguintes plantas de 1975 e 2011. Não constitui exemplo tipo por não existir ainda uma decisão concretizada na construção.

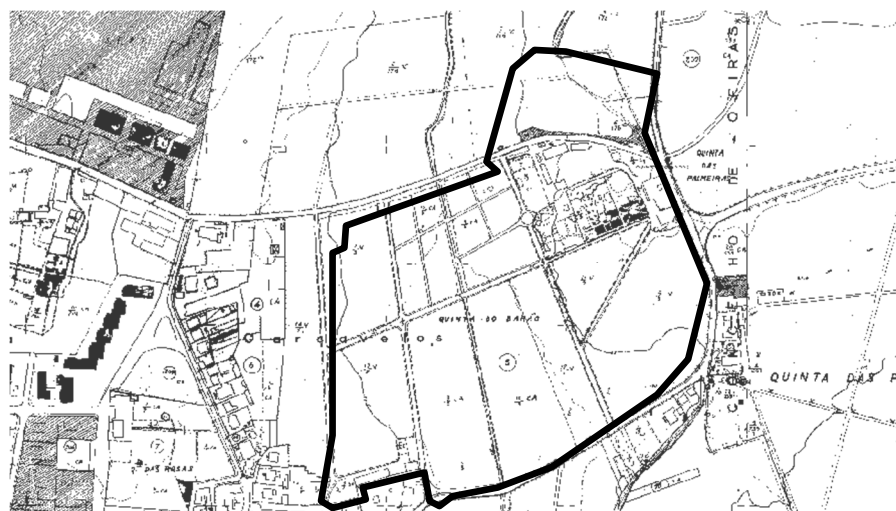


Figura 058 – C2 OL 19 Quinta do Barão 1975

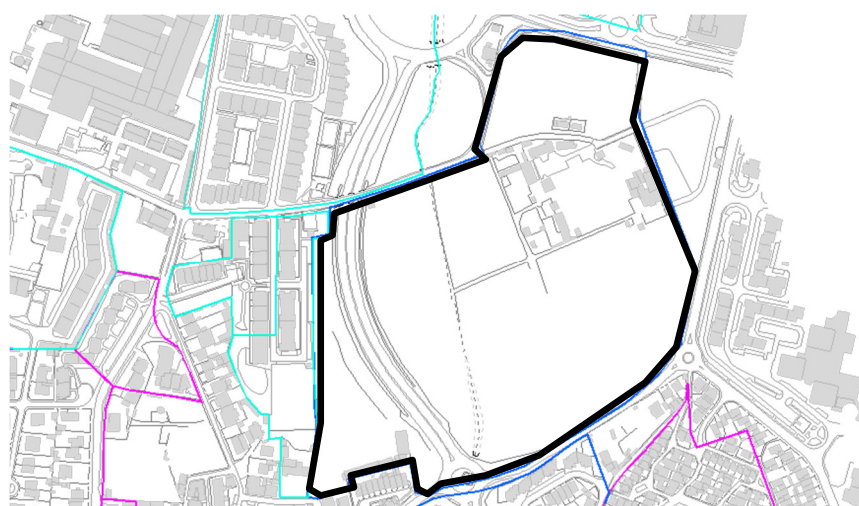


Figura 059 – C2 OL 19 Quinta do Barão 2011

Ainda em C2 temos a OL 20 Quinta da Alagoa de cima, que como já vimos está implantada sobre num PP. Vejamos uma planta de 1975 e uma de 2011.

Este é de facto um exemplo concertado na prática projectual de integração num instrumento de planeamento prévio e construído, à semelhança das próximas quatro OL indicadas em C3 sobre o PU do Arneiro.



Figura 060– C2 OL 20 Quinta da Alagoa de Cima 1975

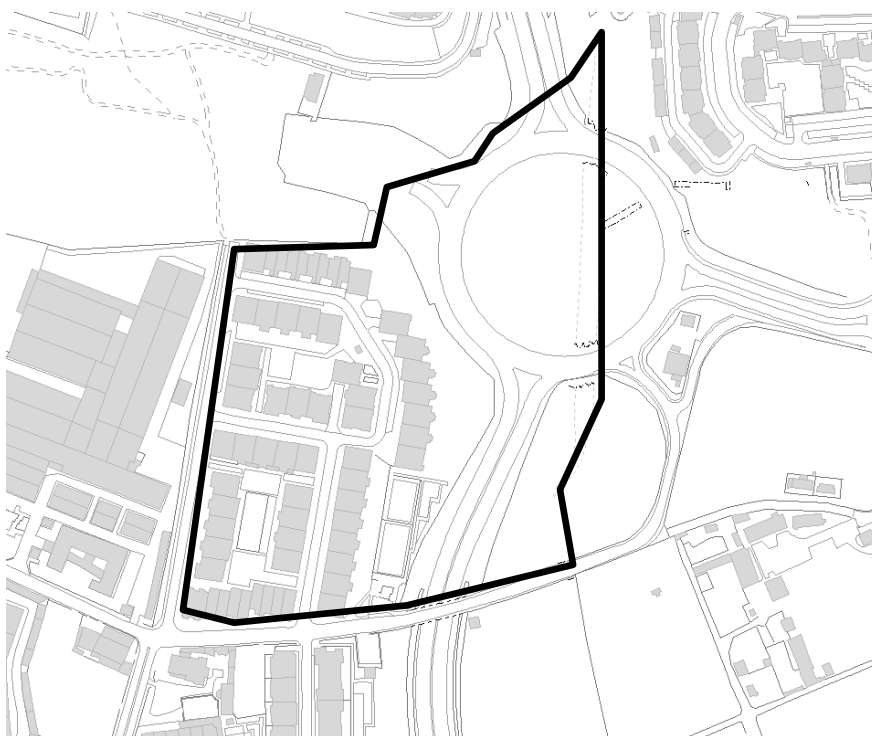


Figura 061 – C2 OL 20 Quinta da Alagoa de Cima 2011

Os casos em C3 das OL 21, 22, 23 e 24 apoiadas no PU do Arneiro, constituem pequenas parcelas salpicadas pelo loteamento.

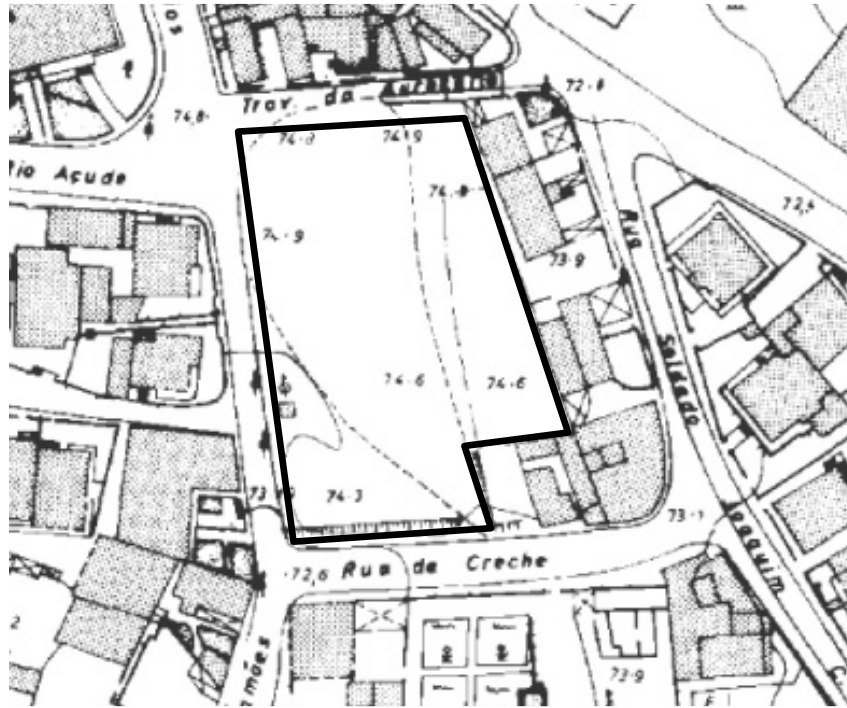


Figura 062 – C3 OL 21 Arneiro a 1975

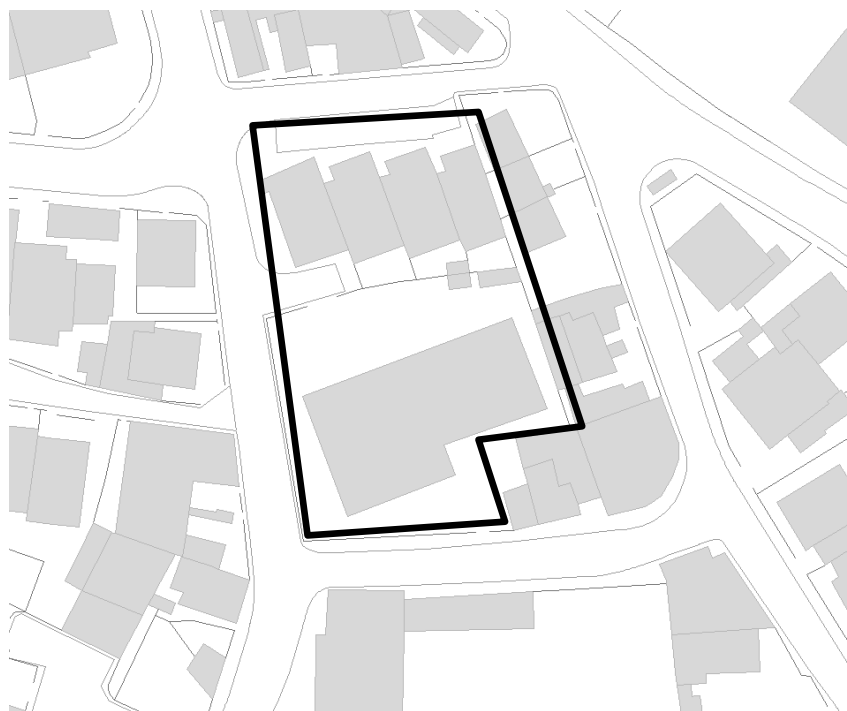


Figura 063 – C3 OL 21 Arneiro a 2011

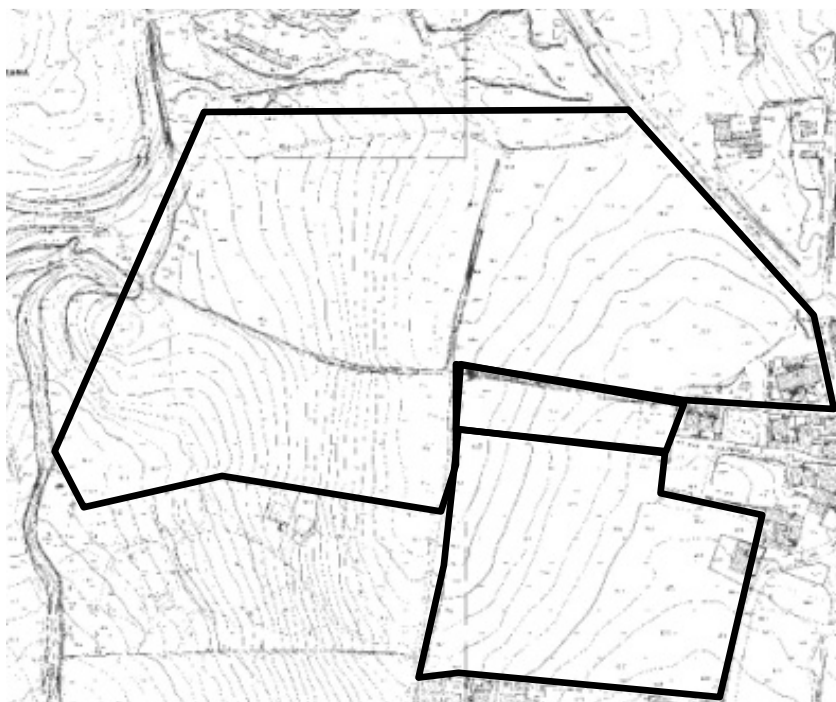


Figura 064 – C3 OL 22, 23 e 24 Arneiro 1975

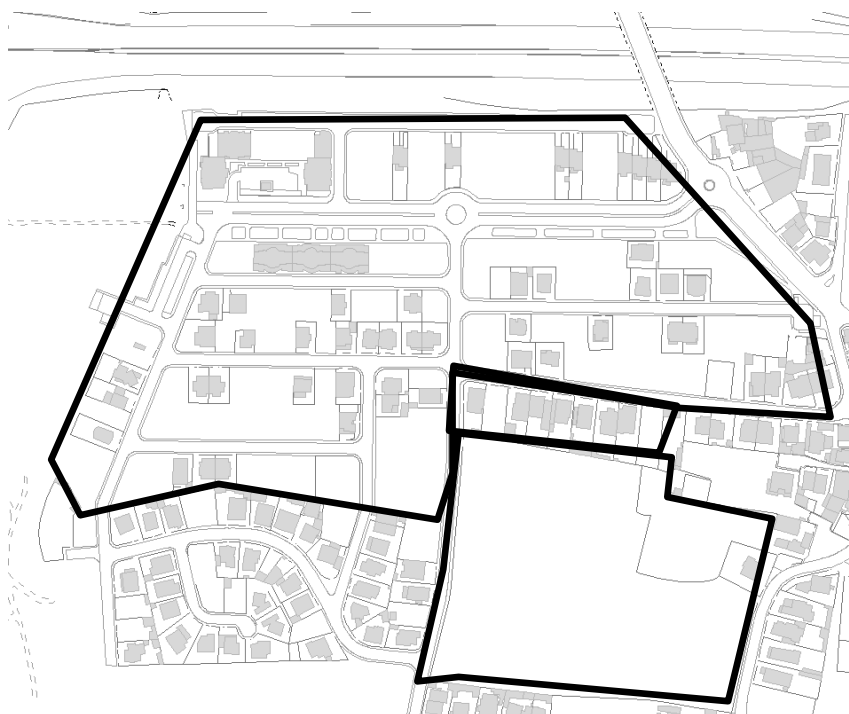
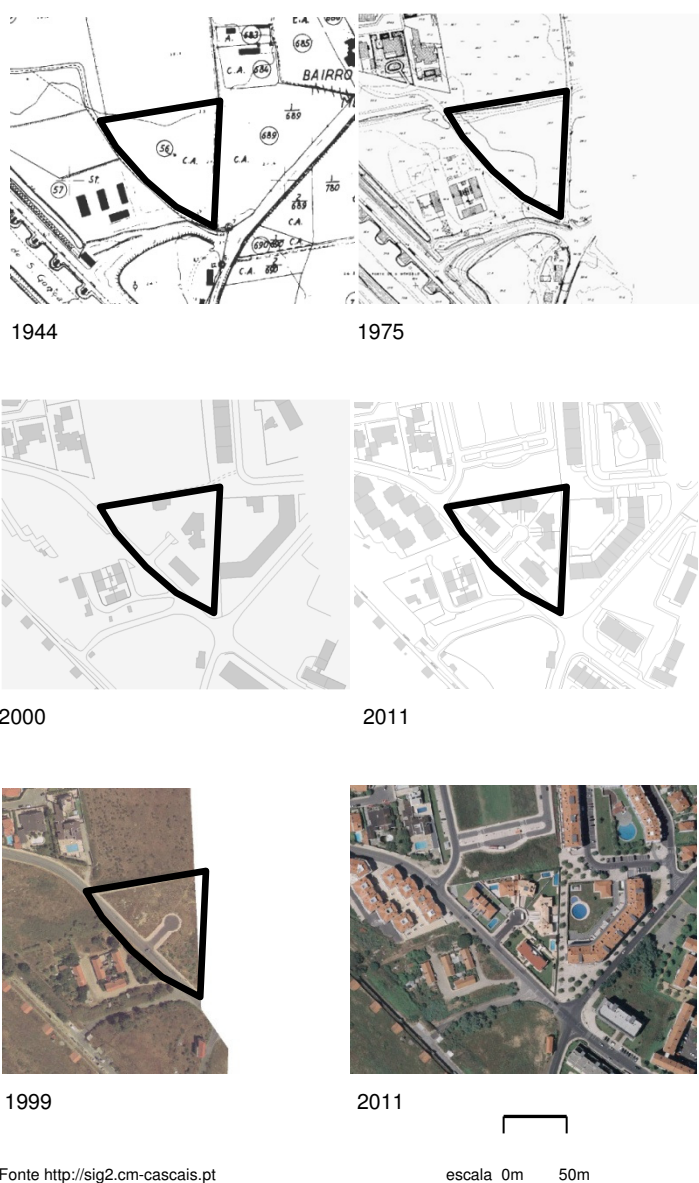


Figura 065 – C3 OL 22, 23 e 24 Arneiro 2011

Contando apenas com cinco casos num universo estudado de 83 OL comparar-se-ão tendo em conta esse desequilíbrio.

4.2 Comparação da rede fundiária original e o parcelamento urbano

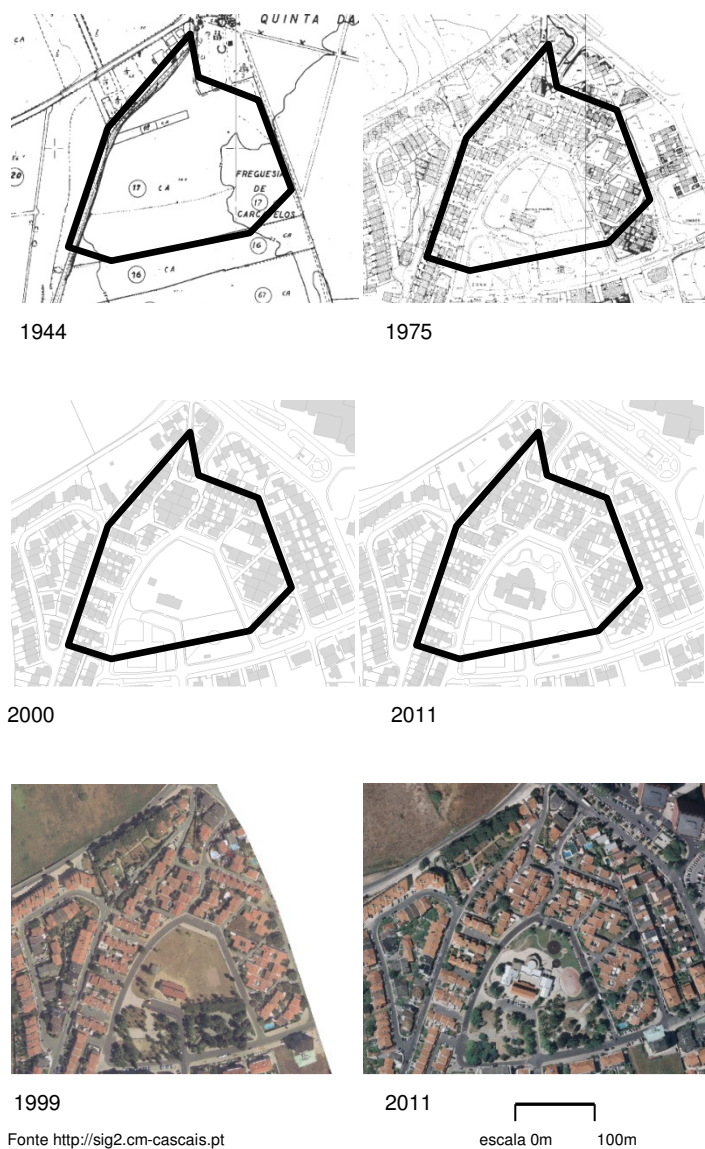
Este ponto considerado de grande interesse coloca-nos no território sobre uma malha de propriedades privadas de dimensão significativa que por força desta transformação urbana se submeteram a um processo de loteamento. Perante esta realidade far-se-á uma sùmula comparativa com alguns exemplos selecionados nas três zonas. Por exemplo em C1 OL 06 (ver em Apêndice I) salienta-se a particularidade da forma da parcela original e a sua repercussão no desenho do parcelamento urbano.



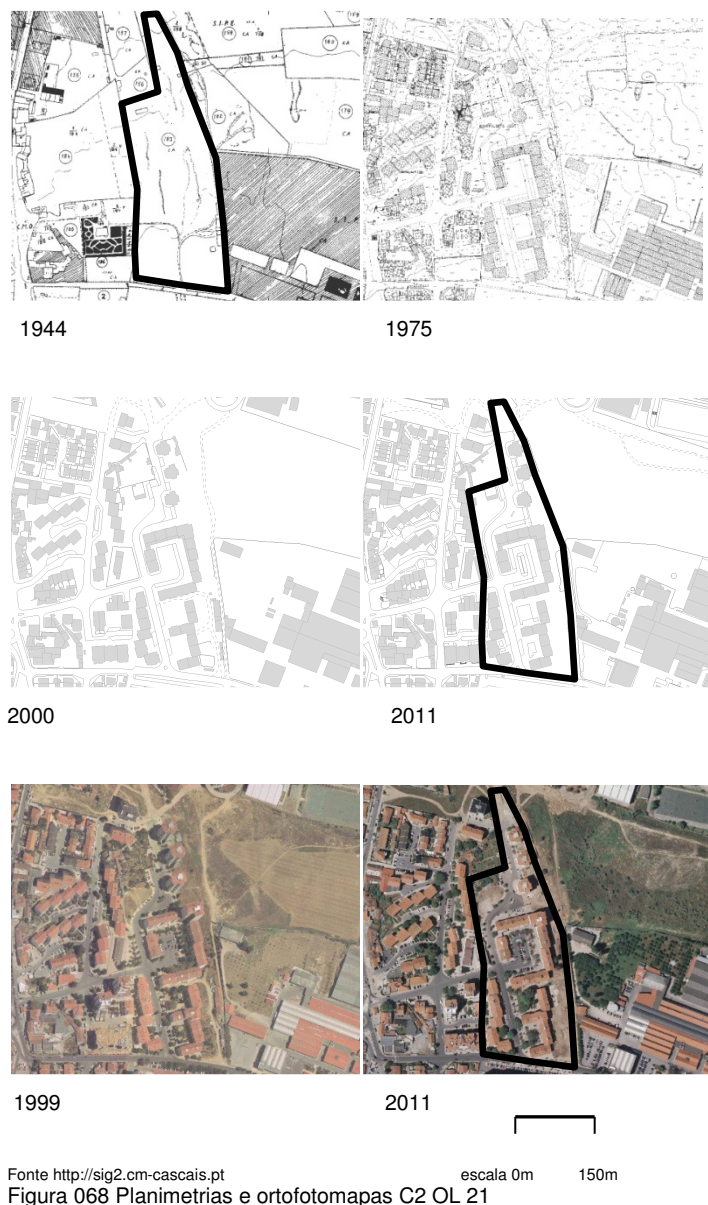
Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 066 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 06

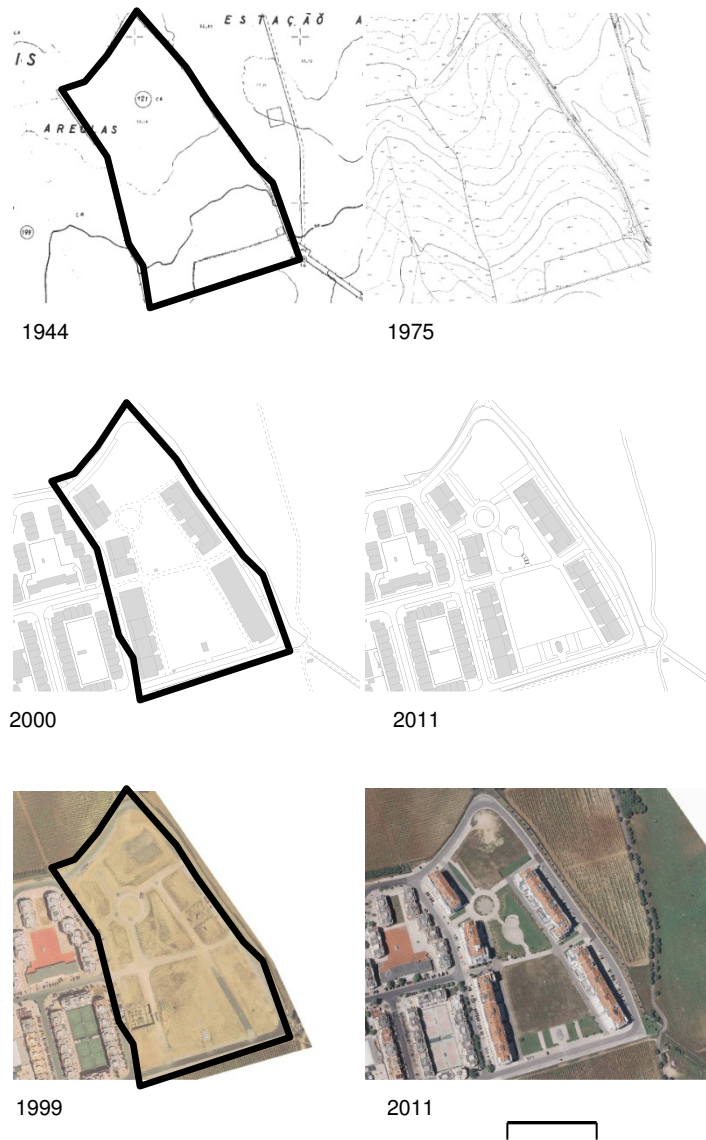
Em C2 selecionaram-se três exemplos C2 OL06, OL11 e OL21 (ver fichas no Apêndice I). Antigas quintas de grandes dimensões. O polígono limite orientou algumas opções de parcelamento. Quer no posicionamento das vias quer na própria disposição dos lotes no terreno. Neste caso a Quinta do Alto dos Lombos, com os lotes implantados na periferia do loteamento, e um logradouro comum na parte central.



Ou no Caso da OL da Quinta de São João cuja parcela original se encontra transversalmente posicionada face à via principal prolongando a implantação dos lotes até à zona mais estreita do polígono. Como se pode verificar nas seguintes plantas:



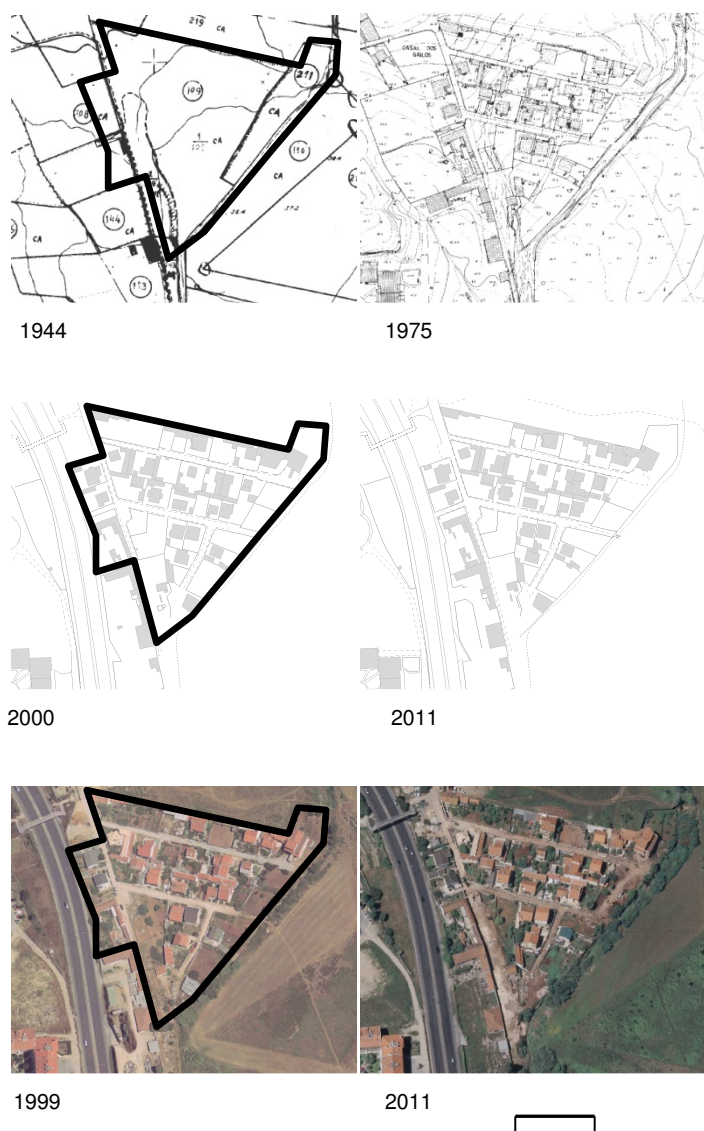
Na zona C3, destacam-se as OL da Quinta da Bela Vista, igualmente aplicada uma solução parcelar em que os lotes confinam com os limites e se garante um logradouro de uso comum. Como se pode confirmar com os seguintes elementos:



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 069 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 01

Por fim um exemplo igualmente configurado numa planta triangular, com sistema viário paralelo a um dos lados organizando nessa direção o parcelamento dos lotes. Este loteamento denomina-se OL do Casal dos Grilos correspondente à ficha C3 OL 25.



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 070 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 25

Os parcelamentos analisados acabam por refletir a ligação destas grandes áreas (antigas quintas) ao sistema de ruas de acesso principal, que condiciona o posicionamento dos lotes em função dessa acessibilidade e no seu interior a um sistema de ruas sem continuidade.

4.3 Parcelamento tipo

Agora contando com os dados objetivos acerca desta matéria, trabalhando com os elementos recolhidos organizados segundo o critério anteriormente exposto, tipifica-se uma análise específica sobre a perspetiva morfológica das OL clássico de Carcavelos, quanto ao – Parcelamento.

Parcelamento tipo das OL clássico de Carcavelos projetadas sobre o PDM:

Localização predominante em C2 (zona central)

Polígono de loteamento correspondente ao anterior parcelamento fundiário

Autores – Loteadores particulares

Instrumento de planeamento – PDM

Classe de espaço – Urbano

Categoria de espaço – Baixa densidade

Ano de alvará - entre os anos 80 e 90

Área de loteamento – 30 ha

Área média de implantação – 4 ha

Área média de impermeabilização – 12 ha

Índice de implantação ou ocupação – 23%

Índice de construção ou utilização – 0,6

Índice de impermeabilização – 43%

N.º médio de lotes – 25

Estrutura de lote – com uma frente de rua

4.4 Edificabilidade tipo

Tipifica-se agora a análise específica sobre a perspetiva morfológica das OL clássico de Carcavelos, quanto ao – Edificado.

Edificado tipo das OL clássico de Carcavelos projetadas sobre o PDM:

Área média de construção – 15773m²

N.º de edifícios (predominantemente edificados em banda) – 13

N.º de moradias (predominantemente geminadas) – 17

Edificação em banda

Volume médio de construção 41271m³

Cércea média – 12m

N.º de pisos acima do solo – 3

N.º de pisos abaixo do solo -1

N.º médio de fogos 139

4.5 Espaços públicos e sistema viário tipo

Por fim, tipifica-se a análise específica sobre a perspetiva morfológica das OL clássico de Carcavelos, quanto aos – Espaços públicos e sistema viário.

Espaço público tipo das OL clássico de Carcavelos projetadas sobre o PDM:

Área de arruamentos – 8274m²

Área de espaços verdes – 3642m²

Área de equipamentos – 4693m²

Área de cedências – 16609m²

Estacionamento exterior público

Arborização e/ou canteiros

Rua sem saída, com impasse.

4.6 Caracterização morfológica específica das OL clássico de Carcavelos

Em conclusão e chegando agora ao objetivo proposto configura-se a análise sobre a morfologia urbana específica das OL clássico na sua generalidade.

Considera-se esta análise abrangente para as duas aplicabilidades de OL sobre um plano específico ou apenas em PDM. O indicador de análise que nos ilustra a diferença entre estes dois procedimentos, é precisamente o sistema de rede viária. No primeiro caso a malha urbana desenhada integra-se com a pré existente, enquanto nas OL sobre apenas o PDM caracterizam-se pela rua interna sem continuidade – o já referido, impasse.

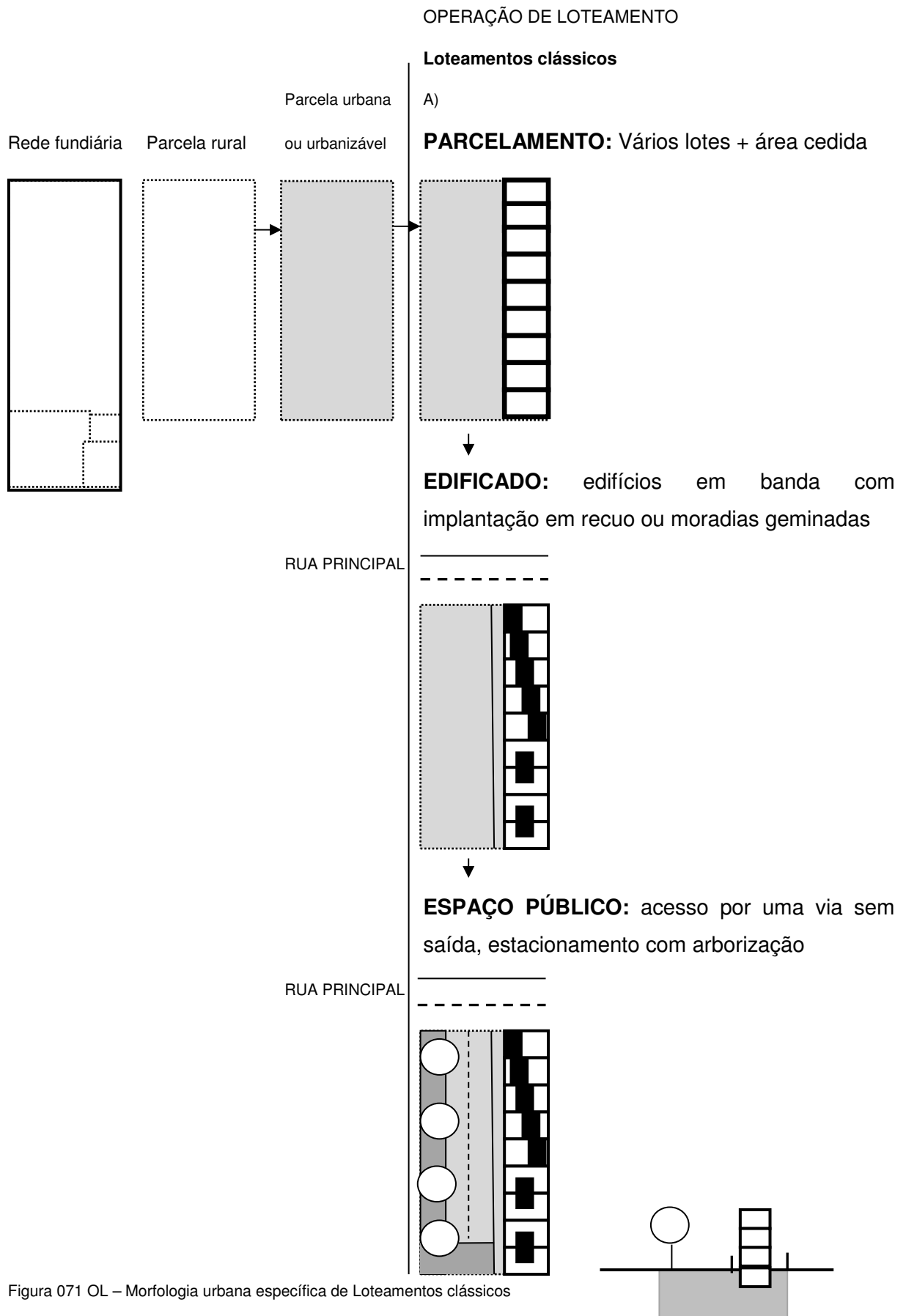


Figura 071 OL – Morfologia urbana específica de Loteamentos clássicos

Conclusão

Neste capítulo aglutinou-se os dados parciais e totais recolhidos numa tabela geral. Procedeu-se a uma leitura interpretativa do território de Carcavelos com a identificação dos principais elementos urbanos e dos três planos em vigor condicionantes de 6 OL estudadas. As restantes 77 OL foram projetadas apenas sobre o PDM.

Iniciou-se a análise morfológica sugerida pelo modelo dos três elementos urbanos: o parcelamento, o edificado e o espaço público. Interpretou-se os dados com o auxílio de gráficos. Comparou-se a rede fundiária original com o parcelamento urbano, concluindo-se que na generalidade, a configuração do seu polígono organiza a implantação das diversas intervenções.

Chegando-se finalmente a uma morfologia urbana específica das OL clássico de Carcavelos.

CONCLUSÃO

1. Apresentação dos resultados

Ao enquadrar a problemática no contexto dos trabalhos científicos realizado sobre a matéria dos loteamentos, concluiu-se que a convergência da revisão jurídica deveria perseguir a noção de transparência administrativa no ato de parcelamento especificamente na obrigatoriedade da cedência ou compensação de espaço público. Por outro lado considerou-se que a investigação morfológica dos loteamentos trará significativos benefícios sobre a composição de sistemas de planeamento eficazes.

Definiu-se OL segundo dois critérios, o conceito jurídico e o urbanístico:

Sobre a perspetiva jurídica conclui-se que o loteamento é a ação de dividir em lotes, sendo o lote um prédio destinado à edificação e registo. A OL executa-se mediante uma emissão de alvará camarário e só podem realizar-se em solo urbano ou programado em PDM. Devem ser cedidas gratuitamente ou compensadas em numerário (ou espécie) áreas previstas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos. Existem três tipos de OL. A OL clássica que consiste na divisão de parcelas, os emparcelamentos que resultam da junção de parcelas e os reparcelamentos resultantes da ação simultânea dos dois anteriores. As OL estão vinculadas aos planos de âmbito municipal - PMOT, PDM, PU ou PP. As fontes do Direito sobre OL, serão a Constituição da República Portuguesa no artigo 65º, a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e os diversos Diplomas Regulamentares. Começaram a ser regulamentadas a partir de 1965, sujeitas desde então a licenciamento municipal.

Sobre a perspetiva urbanística conclui-se ser de grande importância a responsabilização da urbanística dos conceitos enquanto percursora de metodologias projetuais desenhadas, expressas na morfologia das cidades europeias e nacionais, nomeadamente na ideia de loteamento/bairro e do domínio público/privado. O registaram-se três estruturas de loteamento. Loteamento com duas frentes de rua, o loteamento com uma frente de rua e o loteamento em quarteirão. Foram compiladas de áreas bidimensionais fundamentais para as OL, como a área do loteamento, área de implantação, de construção e de impermeabilização; e os conceitos urbanísticos de alinhamento e cércea, volumetria e fogo. Por fim a explicou-se o cálculo formulado pelos índices de implantação ou ocupação, o de construção ou utilização e o índice de impermeabilização.

Neste trabalho propôs-se fundamentar o estudo de um caso baseado no procedimento das OL, num território cuja transformação da rede fundiária se evidencia – Carcavelos e as suas quintas. Tratou-se de uma investigação intensa contributiva para as

respostas que se pretendiam encontrar e para os trabalhos científicos baseados nesta matéria. Constatou-se que Carcavelos cresceu sobre uma economia local ligada à produção agrícola nomeadamente de vinho e cereais descrevendo-se a importância da sua relação com o oceano atlântico, pela praia que se estende em 2km.

O trabalho de investigação foi dividido em três zonas territoriais, C1, C2, e C3. Consultados os registos camarários referentes aos loteamentos, selecionaram-se as operações aplicadas sobre a rede fundiária abrangidas pela definição de OL clássico. Dos 91 registos foram estudadas 83 OL.

A composição dos modelos de análise baseou-se no vínculo devido às características do parcelamento, à existência de instrumentos de planeamento, ao edificado construído e ao espaço obrigatoriamente cedido de uso coletivo, compatibilizado com os elementos requeridos na emissão do alvará de loteamento.

Sistematizou-se a informação em fichas síntese, listando-se, denominando-se e localizando-se as OL por cada zona analisada

No final aglutinou-se os dados parciais e totais recolhidos numa tabela geral. Procedeu-se a uma leitura interpretativa do território de Carcavelos com a identificação dos principais elementos urbanos e dos três planos em vigor condicionantes de 6 OL estudadas. As restantes 77 OL foram projetadas apenas sobre o PDM.

Analisou-se pela metodologia sugerida particularizada nos três elementos urbanos: o parcelamento, o edificado e o espaço público. Interpretou-se os dados com o auxílio de gráficos. Comparou-se a rede fundiária original com o parcelamento urbano, concluindo-se que na generalidade, a configuração do seu polígono organiza a implantação das diversas intervenções.

Chegando-se finalmente a uma morfologia urbana específica das OL clássico de Carcavelos.

2. Confirmação da hipótese teórica

Captando novamente a redação das hipóteses teóricas sugeridas no início do trabalho:

As Operações de loteamento aplicadas em território nacional e sobre uma rede fundiária em transformação, geram morfologias urbanas específicas, em função

das características do parcelamento e da existência ou não de um prévio instrumento de planeamento.

Conclui-se (considerando o caso de estudo bem particularizado neste tipo de intervenções, possivelmente abrangente de outras realidades nacionais idênticas) que o processo de desenvolvimento urbano assente neste tipo de intervenções tem repercussões **específicas na morfologia urbana** em função das **características do parcelamento** e na **inexistência de um instrumento de planeamento** prévio.

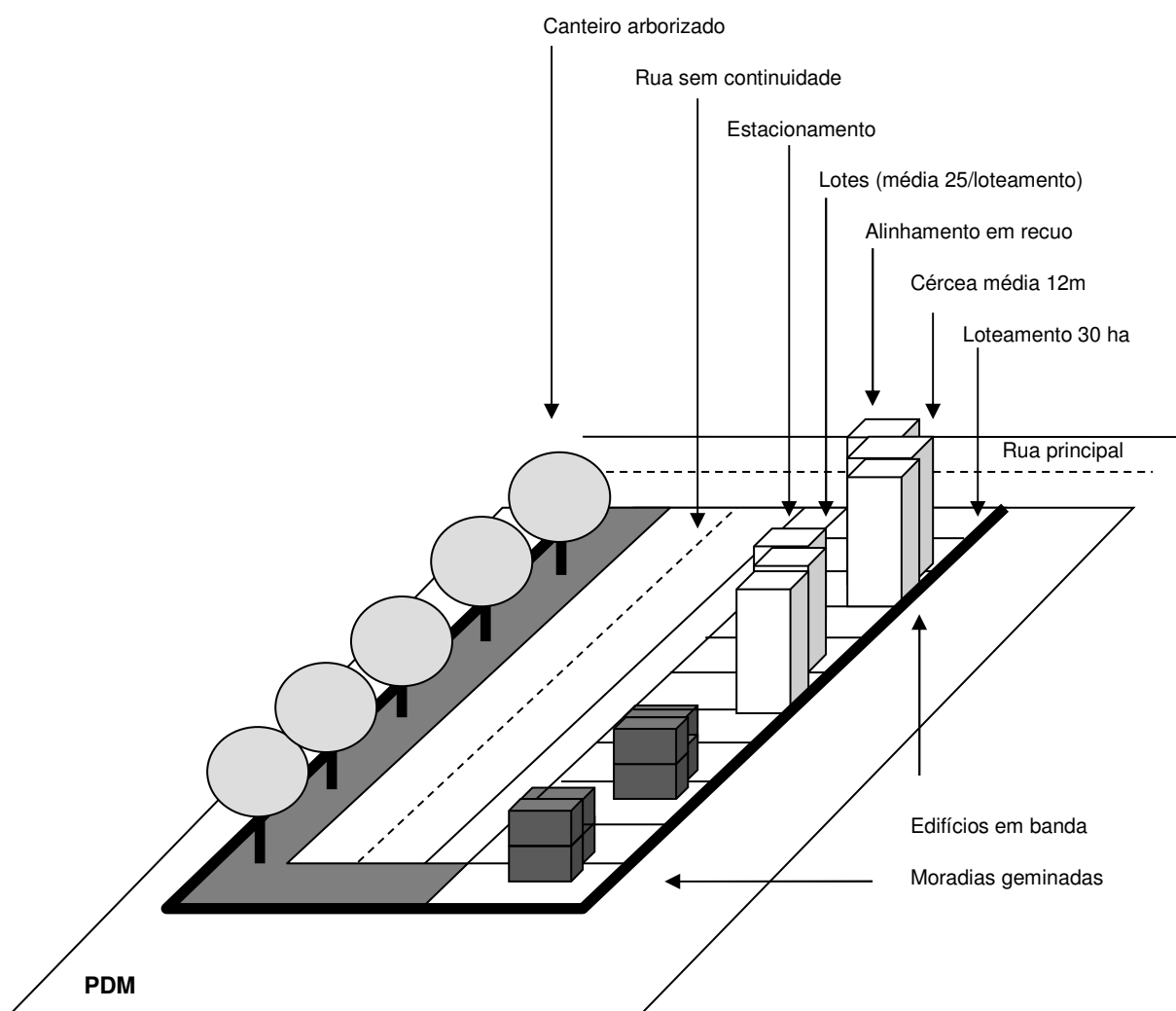


Figura 072 – Perspetiva morfológica específica de OL clássico

Nomeadamente, na implantação dos lotes e edifícios em função do desenho do polígono fundiário; da dimensão dos loteamentos referentes a essas grandes quintas de

produção agrícola; na influência dos autores loteadores particulares; na consequência do sistema de ruas internas de cada parcela, sem continuidade ou conexão com outras, gerando a tipicidade do impasse; e na consequência da dispersão territorial.

A continuidade da investigação urbana sobre estas temáticas reverterá a favor dos aglomerados urbanos, assim como a revisão proposta em termos regulamentares. Porque como ficou confirmado as Operações de Loteamento aplicam-se neste caso, como instrumentos de planeamento.

Este trabalho resulta do estudo muito particularizado de um território cujas OL se implantam sobre uma rede fundiária específica. As Quintas de Carcavelos produtoras de vinho e cereais. Parcelas de grandes dimensões que deram lugar aos atuais Loteamentos. Provou-se através desta investigação que existe de facto uma morfologia urbana concreta resultante destas três variáveis: as quintas; os loteadores e as OL.

Sugere-se assim, que o contributo seja substanciado na compilação de dados organizados em fichas condutoras de outras análises propostas; na indicação de uma metodologia de conhecimento do território através da divisão de indicadores urbanos e das noções legais; e de uma possível proposta de revisão regulamentar associada às OL apoiada em dois caminhos:

1^o Progredir na integração ajustada das OL na escala dos instrumentos de planeamento, com as devidas alterações formais, aproximando-as ao interesse do bem comum;

2^a A aplicabilidade das OL passar a fazer-se unicamente sobre áreas abrangidas por PP, e nunca apenas sobre PDM.

BIBLIOGRAFIA

- ALEXANDER, Christopher et al. (1977). *A Pattern Language*. Nova Iorque: Oxford University Press.
- ALVES, F. M. B. (2003) Avaliação da qualidade do espaço público urbano. Proposta metodológica. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa.
- ALVES CORREIA, F.(2004) Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo (Legislação Básica), Livraria Almedina, 6ª Edição, Coimbra.
- AYMONIO, Carlo (1984) O significado das cidades. Editorial Presença. Lisboa
- BINGRE, Pedro,(2009) O Milagre da multiplicação in *Jornal Quercus Ambiente*. Janeiro/Fevereiro.
- BENEVOLO, L. (1984) A cidade e o arquiteto. Edições 70. Lisboa.
- BENEVOLO, L. (1994) As origens da urbanística moderna. Editorial Presença. Lisboa.
- BORDALO, A., Mateus, D., Moutinho, M. (2005) *A Qualidade Urbanística como recurso estratégico para o desenvolvimento de Portugal*. Lisboa
- BRANDÃO ALVES, F. M.; (2003) *Avaliação da Qualidade do Espaço Público Urbano. Proposta Metodológica*; Fundação Calouste Gulbenkian – FCT.
- BRANDÃO, P.; REMESAR, A.; (2004) *Design Urbano Inclusivo: uma experiência de projecto em Marvila “Fragmentos e Nexos”*, CPD, Lisboa.
- BRANDÃO, P.; REMESAR, A.; (2000) *O Espaço Público e a Interdisciplinaridade*, CPD, Lisboa.
- CALVINO, Italo (1974) *Invisible Cities*. Pan Books. Picador
- CASANOVA, José Luís; (2001) *Ambiente Urbano – Representações Sociais e Cidadania – Concepções, Problemas e Responsabilidades Ambientais em Lisboa; in Cidades, Comunidades e Territórios*, n.º 2, CET – ISCTE.
- Carcavelos dos cinco sentidos*, Junta de freguesia de Carcavelos.
- CARDOSO, Isabel Moraes (2011) *Análise comparativa das Leis de Solos de Países Europeus. Estudo de enquadramento para a preparação da Nova Lei do Solo*. Documento Técnico DGOTDU. Lisboa

- CARMONA, Matthew et al. (2003). *Public Spaces Urban Places*. Oxford: Taylor & Francis.
(capítulo de morfologia urbana)
- CASTEX, Jean, Celeste, Patrick 7 Panerai, Philippe. (1980). *Versailles: Lecture d'une Ville*. Paris: Editions Moniteur.
- CARVALHO, J., (2003) *Ordenar a Cidade*, Quarteto Editora, Coimbra.
- CASTRO, Alexandra; (2002) *Espaços Públicos, Coexistência Social e Civilidade – Contributos para uma Reflexão sobre os Espaços Públicos Urbanos*; in *Cidades, Comunidades e Territórios*, n.º 5, CET – ISCTE.
- CHOAY, F. (1997) *O urbanismo. Utopias e realidades. Uma antologia*. Editora Perspectiva. São Paulo. Brasil.
- CIDRAIS, A., (1998) *O Marketing Territorial aplicado às cidades médias portuguesas: os casos de Évora e Portalegre*, Departamento de Geografia da Faculdade Letras – Universidade de Lisboa; Lisboa.
- CONSELHO EUROPEU DE URBANISTAS; (2003) *A Nova Carta de Atenas de 2003*;Lisboa.
- CORREIA, Frenando Alves (2010) *Manual de Direito do urbanismo*. Volume II. Almedina. Coimbra.
- CORREIA, Jorge André Alves (2009) *Contratos Urbanísticos – concertação, contratação e neocontratualismo do direito do urbanismo*.Almedina. Coimbra.
- CORREIA, Paulo V. D. (2002) – *Políticas de Solos no Planeamento Municipal* – Fundação Calouste Gulbenkian, 2.ª edição, Lisboa.
- COSTA, António Pereira (2000) – *Direito dos Solos e da Construção* – Livraria Minho,Braga.
- COSTA, Joaquim Botelho (2004) – *Caracterização e Constituição do Solo* – Fundação Calouste Gulbenkian, 7.ª edição, Lisboa.
- COSTA LOBO, Manuel, (1999) *Planeamento Regional e Urbano*, Universidade Aberta, Lisboa.
- COSTA LOBO, Manuel; PARDAL, Sidónio Costa; CORREIA, Paulo V. D.; SOUSA LOBO, Margarida; (1995) *Normas Urbanísticas, Princípios e Conceitos Fundamentais*; Volume I, 2ª Edição; DGOTDU – UTL; Lisboa.
- COSTA LOBO, Manuel; PARDAL, Sidónio Costa; CORREIA, Paulo V. D.; SOUSA LOBO,

- Margarida; (1993) *Normas Urbanísticas, Elementos de Direito Urbanístico, Loteamentos Urbanos, Ordenamento Agro-Florestal*; Volume III, DGOTDU – UTL; Lisboa.
- CULLEN, G. (1996) *Paisagem Urbana*. Edições 70, Lisboa.
- DEL RIO, Vicente. (1990). *Introdução ao Desenho Urbano no Processo de Planeamento*. São Paulo: Editora Pini.
- DGOTDU; (2000) *Vocabulário de Ordenamento do Território*, Coleção Informação 5, Direção de Serviços de Estudos e Planeamentos Estratégicos; Lisboa.
- DOMINGUES, Álvaro (coord.), (2006) *Cidade e Democracia – 30 Anos de Transformações Urbanas em Portugal*, Argumentum, Lisboa.
- FIGUEIRA, M. (2008) *O novo urbanismo. Uma contribuição ao nível da circulação viária*. Lisboa.
- FERREIRA A (1986) Aspectos da organização do espaço Português, FAUP Publicações, Porto. In <http://pnum.fe.up.pt/pt/>
- FRANÇA J (1980) Lisboa: urbanismo e arquitectura, Livros Horizonte, Lisboa.
- FERREIRA, Vítor Matias; CASTRO, Alexandra; SEIXAS, João et alli; (2002) *Morfologias Urbanas e Espaços Públicos na Metrópole de Lisboa*; in Cidades, Comunidades e Territórios, n.º 5, CET – ISCTE; Lisboa.
- FERREIRA, Vítor Matias; (2001) *Protagonismo Urbano e Projecto de Cidade – A Condição Pública e Patrimonial das Cidades*; in Cidades, Comunidades e Territórios, n.º 2, CET – ISCTE; Lisboa.
- FERREIRO, M. F. (2002) *Direito de propriedade e ética da Terra: O contributo de Aldo Leopold*. Lisboa. ISCTE-LUI Instituto Universitário de Lisboa, Centro de investigação sobre a mudança socioeconómica.
- FRANCISCO, Marlene Duarte, *ESPAÇO PÚBLICO URBANO*. Universidade Nova de Lisboa.
- GOITIA, Fernando Chueca; (1982) *Breve História do Urbanismo*; 1ª Edição; Editorial Presença; Lisboa.
- GONÇALVES, J.; (2005) *Os Espaços Públicos na Reconfiguração Física e Social da Cidade*, Tese de Doutoramento apresentada na UNL–FCSH, Lisboa.
- INDOVINA, Francesco; (2002) *O Espaço Público: Tópicos sobre a sua Mudança*; in

- Cidades, Comunidades e Territórios, n.º 5, CET – ISCTE; Lisboa.
- KRIER, Rob. 1979. *Urban Space*. Londres: Academy Editions.
- LAMAS, J.M. (2000) *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa.
- LE CORBUSIER (1995) *Maneira de pensar o urbanismo*. Publicações Europa-América. Lisboa
- LYNCH, K. (1982) *A Imagem da Cidade*. Edições 70, Lisboa.
- LÔBO, Margarida, (1995) *Planos de Urbanização: A Época de Duarte Pacheco*, FAUP Publicações, Porto.
- MAGALHÃES, F. (2008) *Cidades sustentáveis – o que o poder local e uma formação adequada em urbanismo podem fazer?* Rio de Janeiro.
- MAUSBACH, H. (1981) *Urbanismo Contemporâneo*. Editorial Presença. Lisboa.
- MARTINS, Maria João Martins *SOLO URBANO SOLO RURAL: EFEITOS DA CLASSIFICAÇÃO NO TERRITÓRIO IBÉRICO*. Instituto de Dinâmica do Espaço da Universidade Nova de Lisboa.
- MERLIN, Pierre (org.). (1988). *Morphologie Urbaine et Parcellaire*. Saint Dennis: Presses Universitaires de Vincennes – Université de Paris VIII.
- MUMFORD, L. (1982) *A cidade na história. Suas origens, transformações e perspectivas*. Livraria Martins Fontes Editora Ida. São Paulo. Brasil.
- MOUDON, Anne Vernez. (1986). *Built for Change: Neighborhood Architecture in San Francisco*. Cambridge MA: MIT Press.
- OLIVEIRA, F. P., Passinhas, S. (2002) *Loteamentos e propriedade horizontal: guerra e paz!* Revista do centro de estudos de direito do ordenamento, do urbanismo e do ambiente. REVCEOURA. Lisboa.
- OLIVEIRA, F. P., Neves, M.J., Lopes, D., Maçãs, F. (2009) *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Almedina. Coimbra.
- OLIVEIRA V (2006) The morphological dimension of municipal plans, *Urban Morphology*, 10, 101-13.
- OLIVEIRA V, Barbosa M, Pinho P (2011) The study of urban form in Portugal, *Urban Morphology*, 15.

OLIVEIRA V, Pinho P (2010) The study of urban form in CITTA: approaches, concepts and methods, 17th International Seminar on Urban Form, 20-23 August, Hamburg

OLIVEIRA, F. P., (2009) *Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento, Breve Reflexão Sobre as Operações de Loteamento Urbano e as Posições Jurídicas Decorrentes dos Respetivos Atos de Controlo*, Almedina, Coimbra.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHA, Sandra, (2002) *Loteamentos e Propriedade Horizontal: guerra e paz!* In Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento do Urbanismo e do Ambiente.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2002) *Perequação Taxas e cedências*. Almedina. Coimbra.

PANERAI, Philippe; DEPAULE, Jean-Charles; Demorgon, Marcelle. (1999). *Analyse urbaine*. Marselha: Éditions Parenthèses,

PANERAI, Philippe. Análise urbana. Editora UNB, Brasília, 2006

PARDAL, Sidónio Costa; CORREIA, Paulo V. D.; COSTA LOBO, Manuel; (1998) *Normas Urbanísticas, Desenho Urbano* *Apreciação de Planos Perímetros Urbanos*, Volume II, 2^a Edição; DGOTDU – UTL; Lisboa.

PORTAS, Nuno (1968) *A cidade como Arquitetura*. Dissertação para Concurso de Professor do 1º Grupo da Escola Superior de Belas Artes de Lisboa.

PORTAS, N., DOMINGUES, A., CABRAL, J.; (2003) *Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades*; FCG, Lisboa.

QUEIRÓS, M. (1996) *Ética no uso do solo. Princípios de política e planeamento*. Finisterra. Lisboa.

RODRIGUES, Ana Mafalda (2006) *Institucionalização do Poder Local Portugal*.
in <https://estudogeral.sib.uc.pt/handle/10316/6003>

RODRIGUES, L. F. (2011) *Manual de crimes urbanísticos*. Guerra e Paz, Editores S.A., Lisboa.

ROGRIGUES, Eduardo Gonçalves () *Compensações urbanísticas: uma tripla perspetiva*.

ROSENAU, H. (1983) *A Cidade ideal. Evolução arquitetónica na Europa*. Editorial Presença. Lisboa.

ROSSI, Aldo. (2001). *A Arquitetura da Cidade*. Lisboa: Martins Fontes.

SALGUEIRO, Teresa Barata. (1992). *A Cidade em Portugal*. Edições Afrontamento. Lisboa.

SIMÕES, Jorge Falcato; (2002) *Cidade para todos*; in *Sociedade e Território*; n.º 33; Lisboa.

SITTE, C. (1992) *A Construção das Cidades Segundo seus Princípios Artísticos*. Ática, São Paulo.

TRANCIK, Roger. (1986). *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*. Nova Iorque: Van Nostrand Reinhold.

ZEVI, Bruno (1994) *Architecture as Space. How to look at Architecture*. New York : Horizon Press.

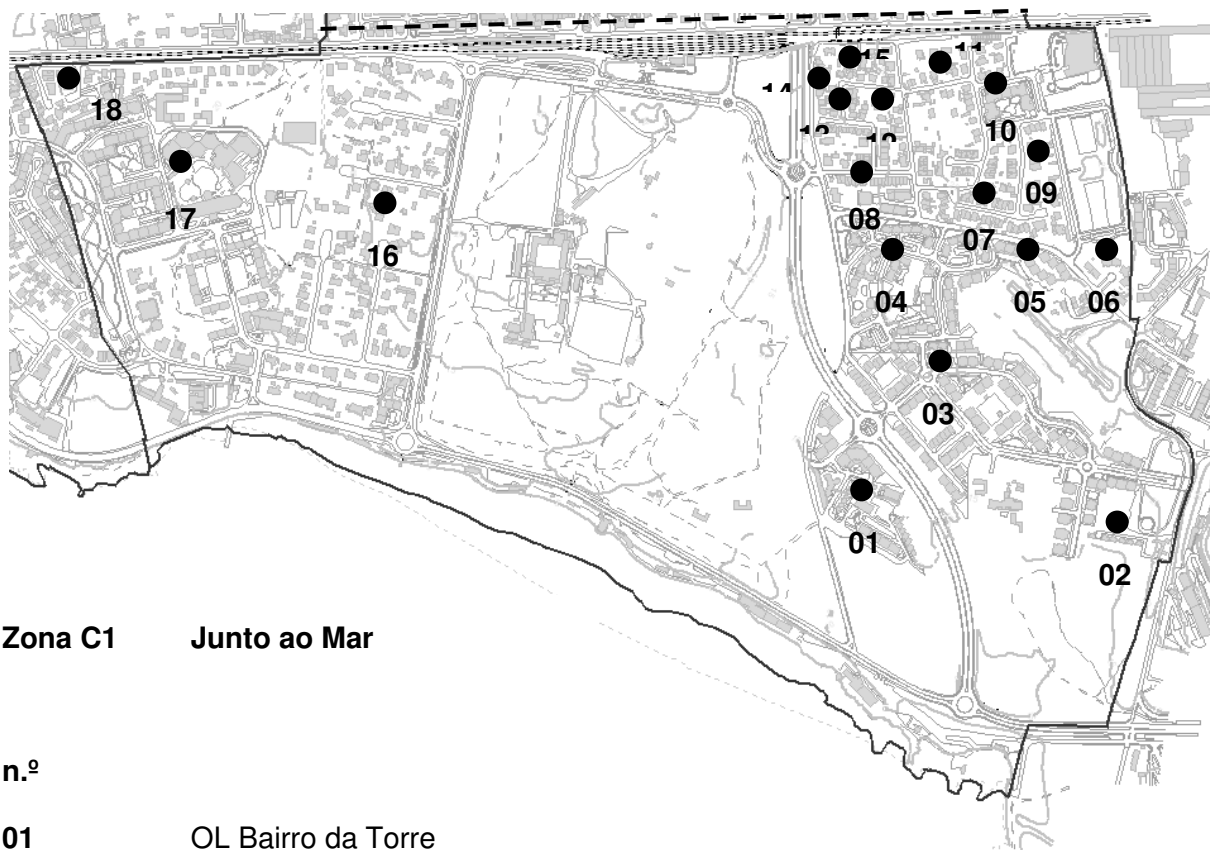
Espaços públicos como factores de rutura e continuidade nas trans-forma-ções sub-urbanas. IN <http://pnum.fe.up.pt/pt/index.php/conferencias/>

SCHEER, Brenda. 2010. *The Evolution of Urban Form – Typology for Planners and Architects*. Chicago: APA Press.

APÊNDICE I

FICHAS DE LOTEAMENTOS CLÁSSICOS EM CARCAVELOS

C1 OL



Zona C1 Junto ao Mar

n.º

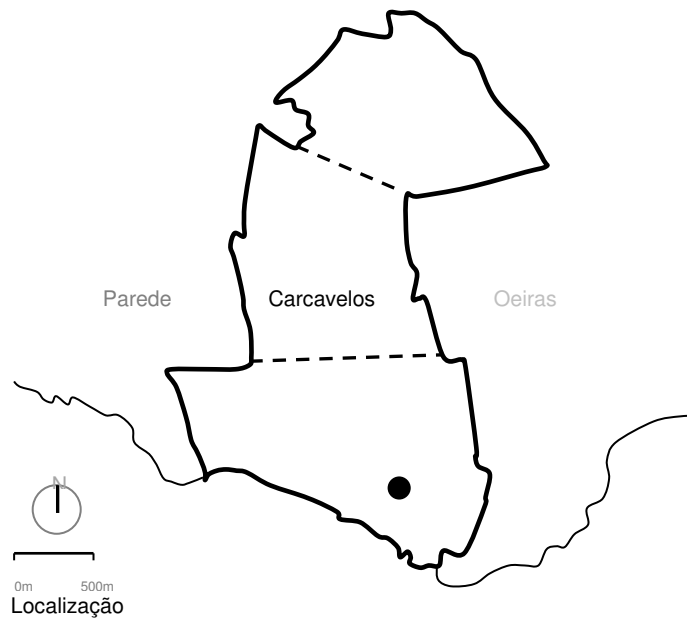
- | | |
|----------------|--------------------------|
| 01 | OL Bairro da Torre |
| 02 | OL Casal da Torre |
| 03 | OL Quinta de São Gonçalo |
| 04 a 15 | OL Quinta dos Lombos Sul |
| 16 a 18 | OL Quinta do Junqueiro |

Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 073 Planta de Carcavelos, Zona C1, identificação das OL clássico.

1. Ficha de loteamento

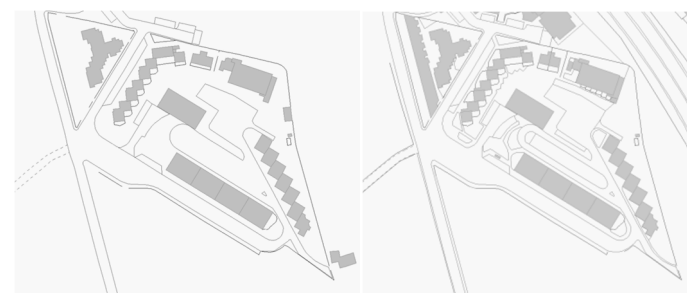
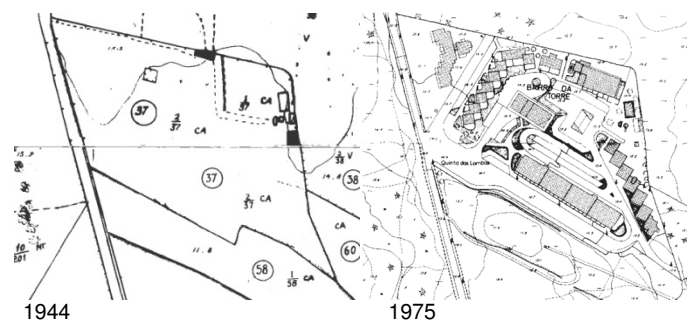
C1 OL n.º 01



BAIRRO DA TORRE

IDENTIFICAÇÃO:

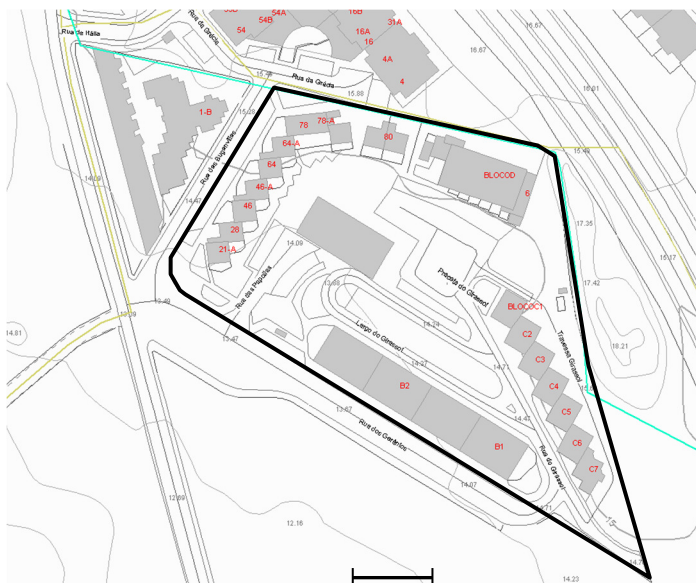
1. Local x -1041292 Y-108982
2. Loteador EMACO
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1969
6. Alvará n.º 3323 Processos (vários)



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
 Figura 074 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 01

escala 0m 50m

1.1 Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 075 Planta síntese C1 OL 01



Fotos Filipa Antunes

Figura 076 Levantamento fotográfico C1 OL 01

C1 OL n.º 01

BAIRRO DA TORRE

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS m2

1. Área territorial total OL	16 196
2. Área total dos Lotes	3719
3. Área de implantação	3719
4. Área impermeabilização	9040
5. Área de construção	18 595
6. Área de cedências arruamentos	5321
7. Área de cedências espaços verdes	7156
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	12477

2 N.º TOTAL DE LOTES 12

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	16
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 44 628 m3

5 Cércea máxima 12 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

8 N.º TOTAL DE FOGOS 207

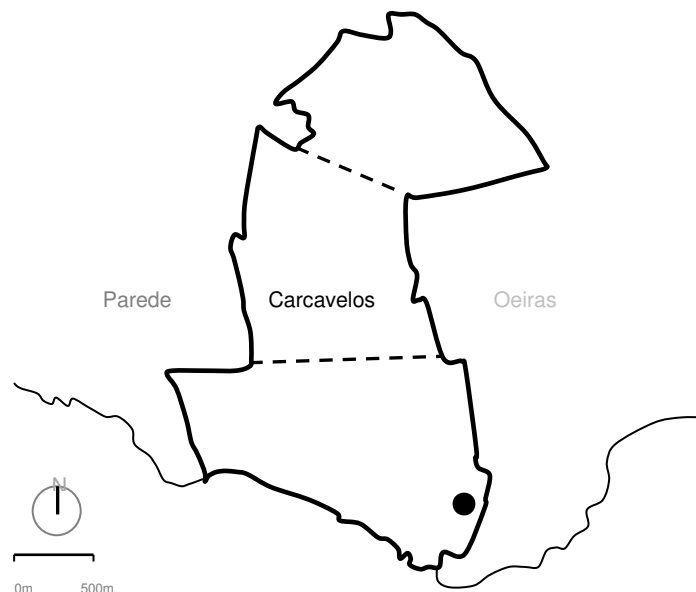
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.2

10 DESENHO URBANO

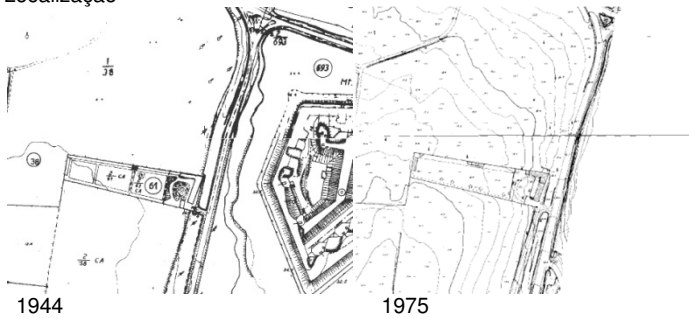
- Estrutura do lote** Duas frentes de rua
- Edificação** Edifícios em banda com galeria de acesso exterior, implantação em espinha.
- Espaço público exterior** estacionamento, Canteiros arborizados e Faixa central arborizada

C1 OL n.º 02

2. Ficha de loteamento



Localização

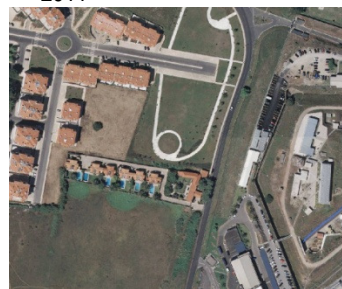


2000

2011



1999



2011

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 077 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 02

escala 0m 50m

CASAL DA TORRE

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103681 Y-109042

2. Loteador José Jorge da Cunha

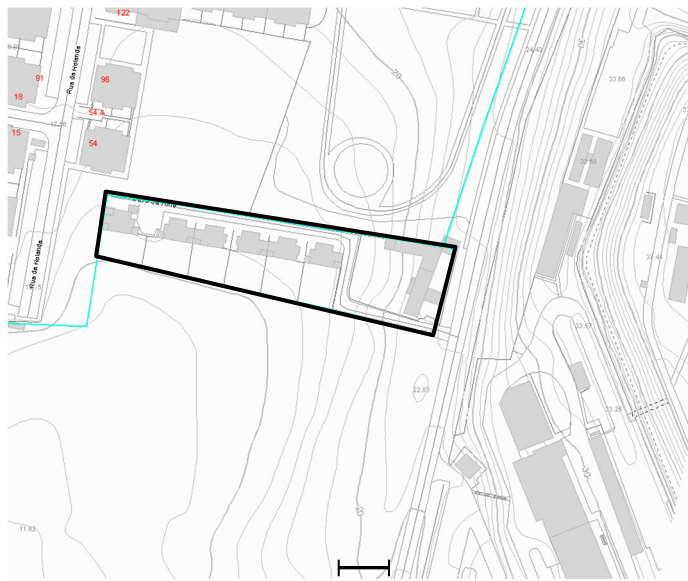
3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

5. Data 1981

6. Alvará n.º 753

2.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 078 Planta síntese C1 OL 02



Fotos Filipa Antunes

Figura 079 Levantamento fotográfico C1 OL 02

C1 OL n.º 02

CASAL DA TORRE

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	4329
2. Área total dos Lotes	3255
3. Área de implantação	896
4. Área impermeabilização	2432
5. Área de construção	1310
6. Área de cedência	1068

(nota: não cedeu à CMC ficou em condomínio fechado)

2 N.º TOTAL DE LOTES	07
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	07

4 Volume total de construções	7168 m3
-------------------------------	---------

5 Cércea máxima	08 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS	07
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.2
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

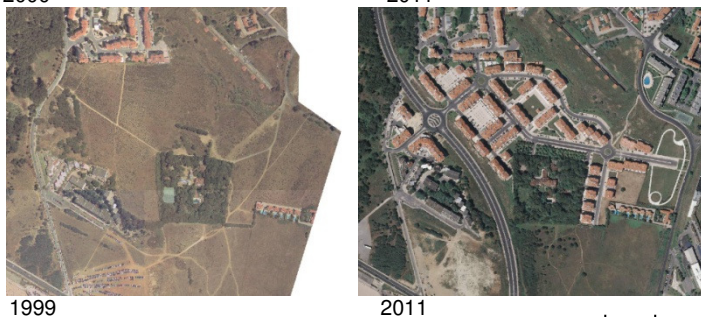
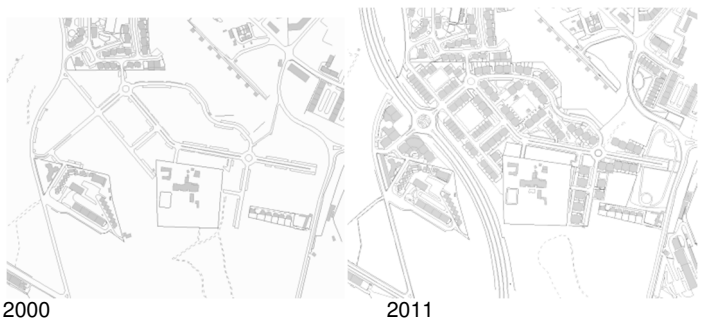
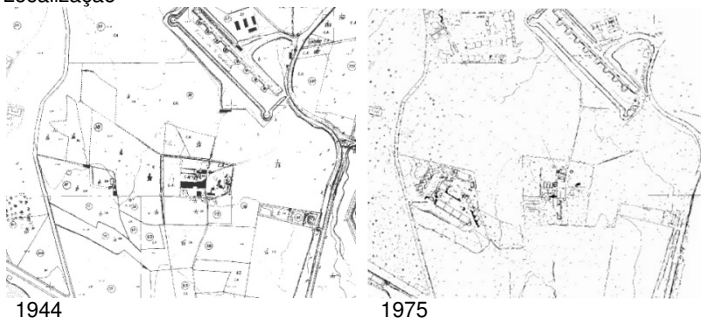
1. Estrutura de lote	Condomínio Privado; uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas Com piscinas individuais, impasse.
3. Espaço público exterior	-
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 02)	

3. Ficha de loteamento

C1 OL n.º 03



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 080 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 03

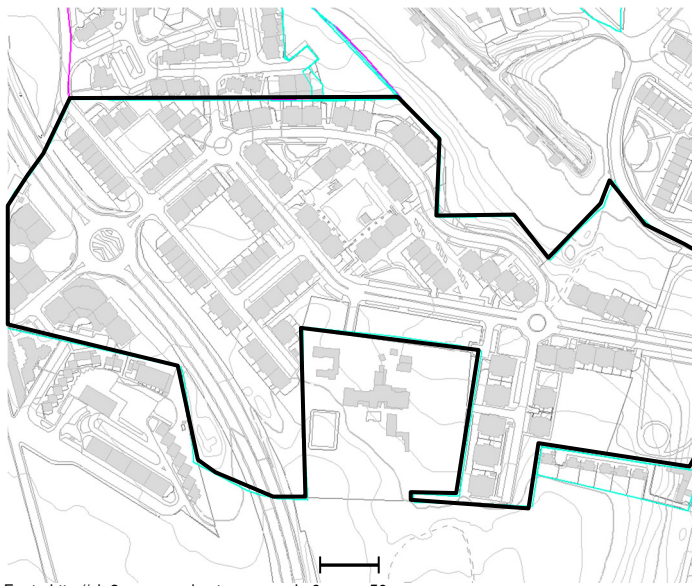
escala 0m 100m

Qta. de São Gonçalo

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104016 Y-108829
2. Loteador Qt. e São Gonçalo Empreendimentos Imobiliários, Lda.
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbanizável de média densidade
5. Data 1996
6. Alvará n.º 1124 (em Anexo I)

3.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m
Figura 081 Planta síntese C1 OL 03



Foto Filipa Antunes
Figura 082 Levantamento fotográfico C1 OL 03

C1 OL n.º 03

Qta. de São Gonçalo

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	145940
2. Área total dos Lotes	39678
3. Área de implantação	26362
4. Área impermeabilização	71783
5. Área de construção	113825
6. Área de cedências arruamentos	45421
7. Área de cedências espaços verdes	25137
8. Área de cedências equipamentos	35467
Total Área de cedências	106026

2 N.º TOTAL DE LOTES	67
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	67
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	421792 m3
-------------------------------	-----------

5 Cércea máxima	16 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	08

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	08

8 N. TOTAL DE FOGOS	868
---------------------	-----

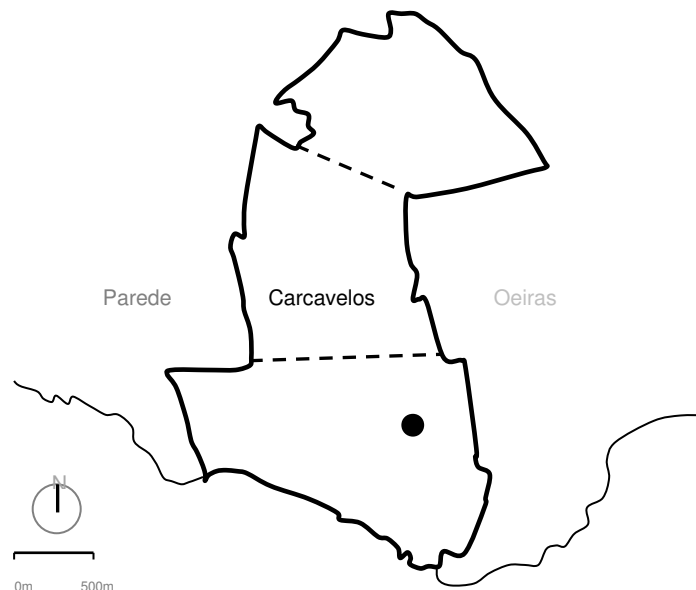
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.2
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

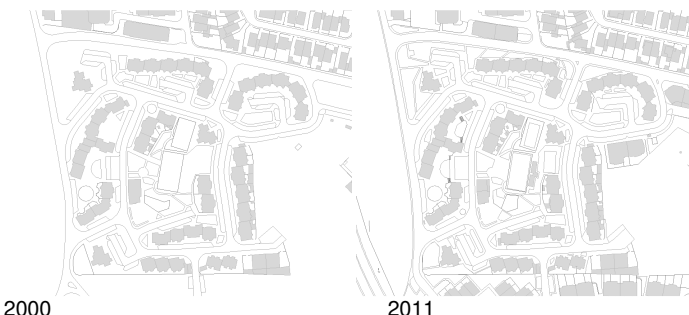
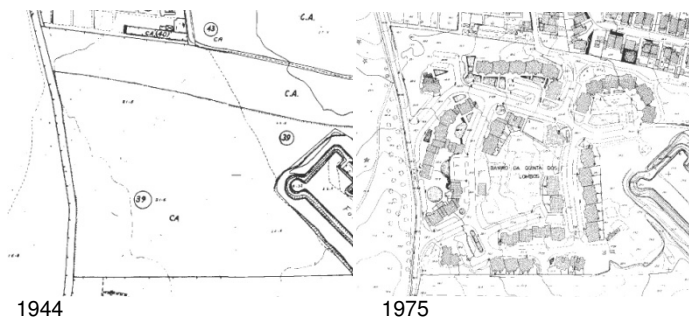
1. Estrutura de lote
Uma frente de rua e quarteirões
2. Edificação
Edifícios em banda e quarteirão.
3. Espaço público exterior
Estacionamento
Logradouros públicos, jardins, e equipamentos
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 03)

4. Ficha de loteamento (contrato de urbanização)

C1 OL nº 04



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 083 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 04

escala 0m 100m

Qta. Lombos Sul

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104062 Y-108595
2. Loteador Ângelo dos Santos
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1969
6. Contrato de urbanização n.º 98

4.1 Ficha Loteamento

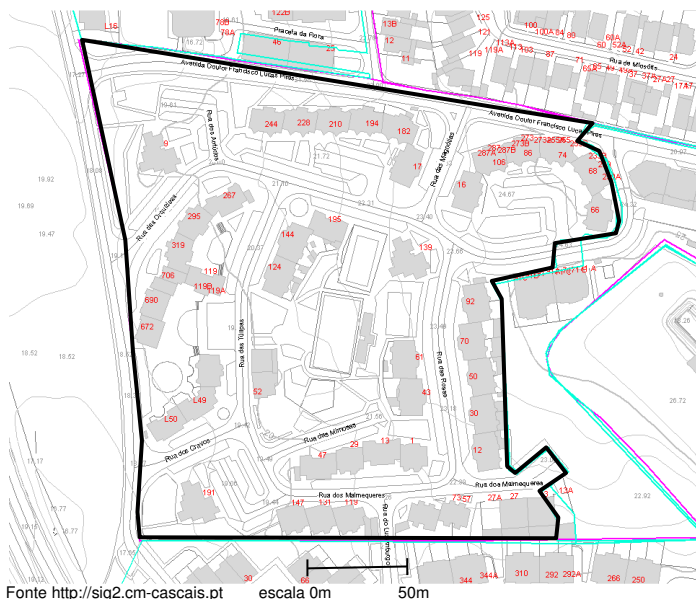


Figura 084 Planta síntese C1 OL 04



Foto Filipa Antunes

C1 OL n.º 04

Qta. Lombos Sul

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	53249
2. Área total dos Lotes	10980
3. Área de implantação	9330
4. Área impermeabilização	25032
5. Área de construção	58500
6. Área de cedências arruamentos	12650
7. Área de cedências espaço verde	26567
8. Área de cedências equipamentos	3052
Total Área de cedências	42269

2 N.º TOTAL DE LOTES	45
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	106
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	65310 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima 20m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	9
2. Abaixo da cota de soleira	2
Total	11

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	7
2. Abaixo da cota de soleira	1
Total	8

8 N.º TOTAL DE FOGOS	849
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

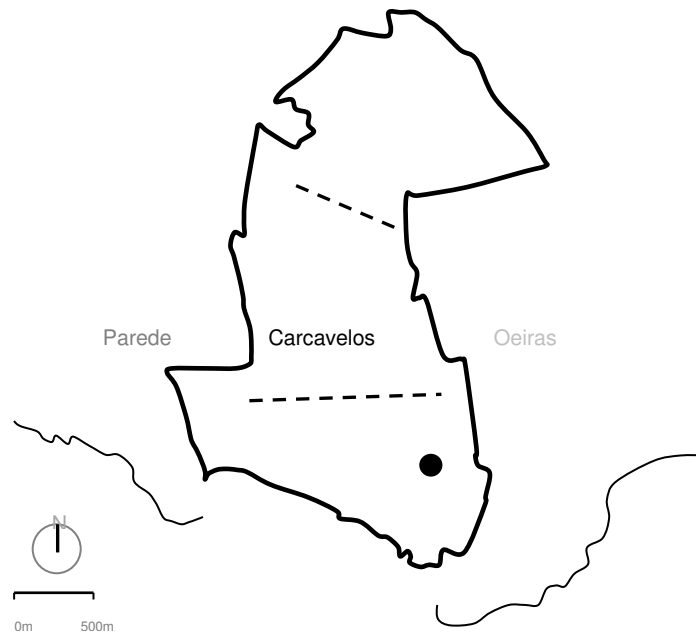
1. Estrutura de lote Uma frente de rua

2. Edificação Edifícios em banda e torre
Implantação em espinha

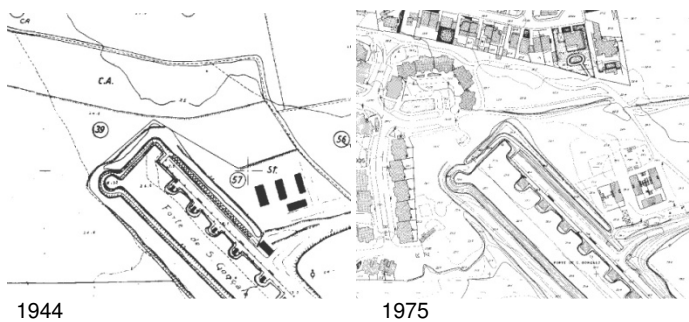
3. Espaço público exterior

Estacionamento Arborizado, jardim
equipamentos de desporto e lazer

5. Ficha de loteamento

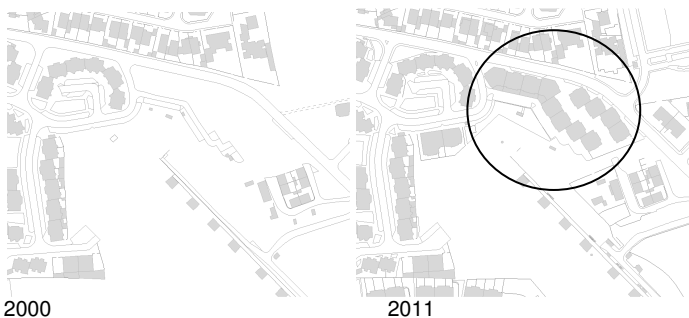


Localização



1944

1975



2000

2011



1999

2011

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 086 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 05

escala 0m 50m

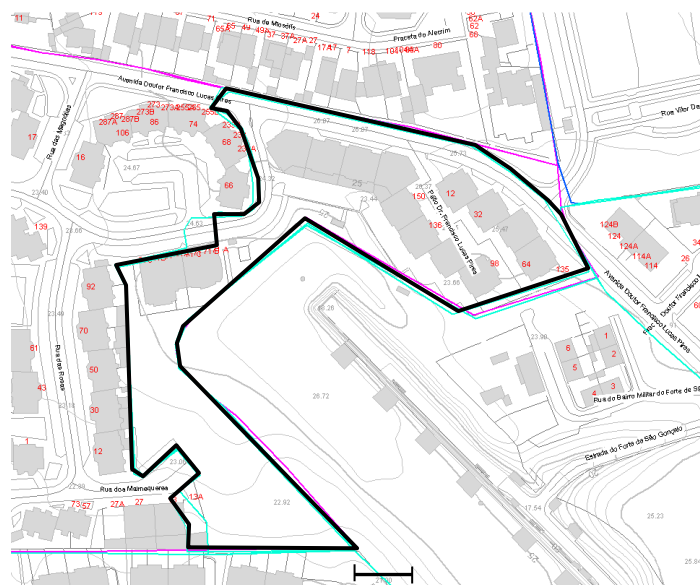
C1 OL n.º 05

Qta. Lombos Sul a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103849 Y-108536
2. Loteador Miracima Urbanizações, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1997
6. Alvará n.º 1104 (em Anexo I)

5.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0 m 25 m



Foto Filipa Antunes
Figura 088 Levantamento fotográfico C1 OL 05

C1 OL n.º 05

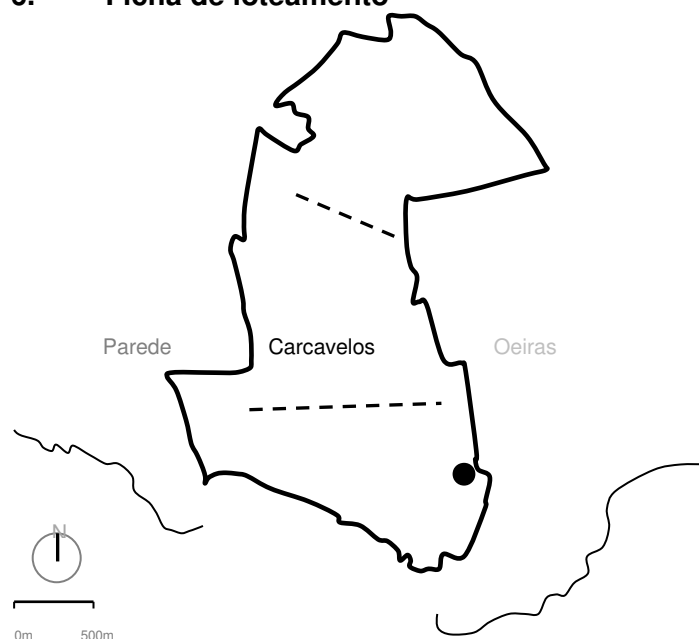
Qta. Lombos Sul a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	16922
2. Área total dos Lotes	5398
3. Área de implantação	5398
4. Área impermeabilização	10269
5. Área de construção	13073
6. Área de cedências arruamentos	4871
7. Área de cedências espaço verde	2735
8. Área de cedências equipamentos	3886
Total Área de cedências	11492
2 N.º TOTAL DE LOTES	10
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	10
2. Moradias	00
4 Volume total de construções	80970 m3
5 Cércea máxima	15 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	07
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06
8 N. TOTAL DE FOGOS	107
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.0
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda com arcadas, implantação em espinha
3. Espaço público exterior	estacionamento e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 05)	

C1 OL n.º 06

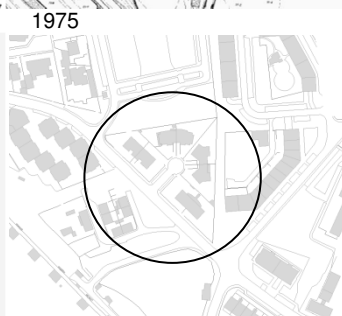
6. Ficha de loteamento



Localização



2000



2011



1999



2011

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 089 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 06

escala 0m 50m

Qta. Lombos Sul b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103701 Y-108570

2. Loteador Tdi - Imobiliária, Lda

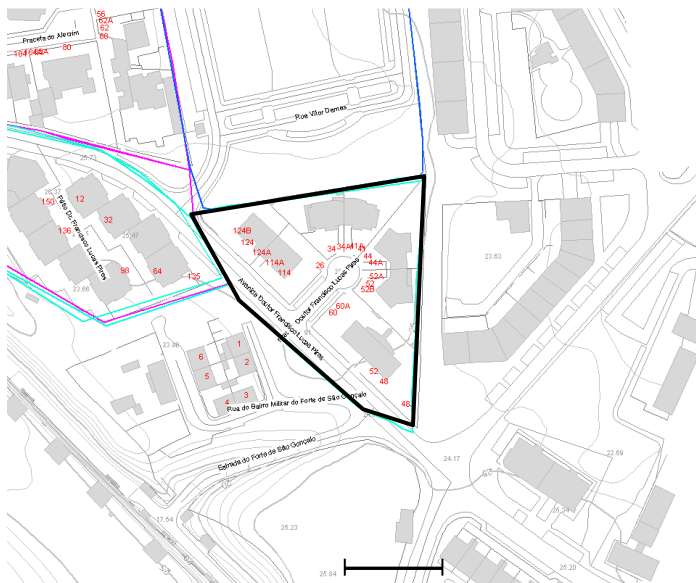
3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbanizável de média densidade

5. Data 1994

6. Alvará n.º 1040 (em Anexo I)

6.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0
Figura 090 Planta síntese C1 OL 06



Foto Filipa Antunes
Figura 091 Levantamento fotográfico C1 OL 06

C1 OL n.º 06

Qta. Lombos Sul b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS m2

1. Área territorial total OL	7360
2. Área total dos Lotes	5593
3. Área de implantação	1080
4. Área impermeabilização	2847
5. Área de construção	1960
6. Área de cedências arruamentos	1767
7. Área de cedências espaço verde	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1767

2 N.º TOTAL DE LOTES	08
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	08
4 Volume total de construções	6480 m3

5 Cércea máxima	06 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02

8 N.º TOTAL DE FOGOS	08
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas idênticas
3. Espaço público exterior	estacionamento e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 06)	

4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 06)

7. Ficha de loteamento (contrato de urbanização)

C1 OL n.º 07

Qta. Lombos Sul e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103895 Y-108456

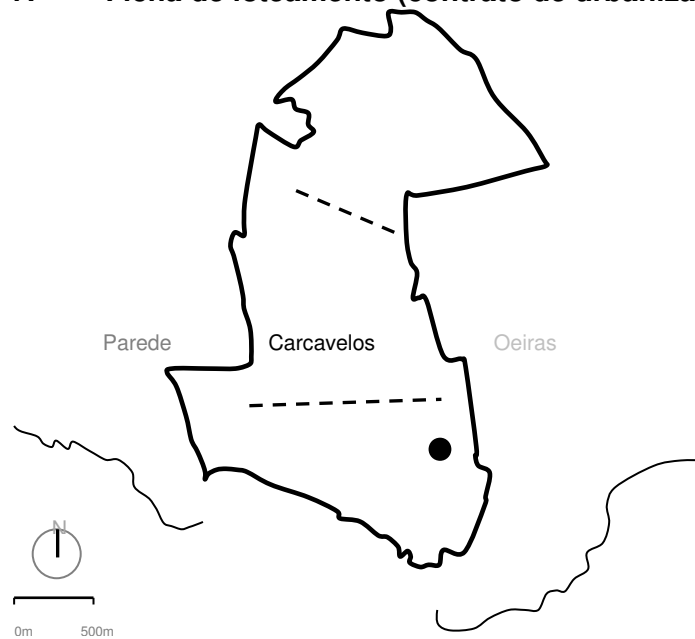
2. Loteador

3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

5. Data 1973

6. Contrato n.º 117



Localização



1944

1975



2000

2011



1999

2011

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 092 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 07

escala 0m 50m

7.1 Ficha Loteamento

C1 OL n.º 07

Qta. Lombos Sul e

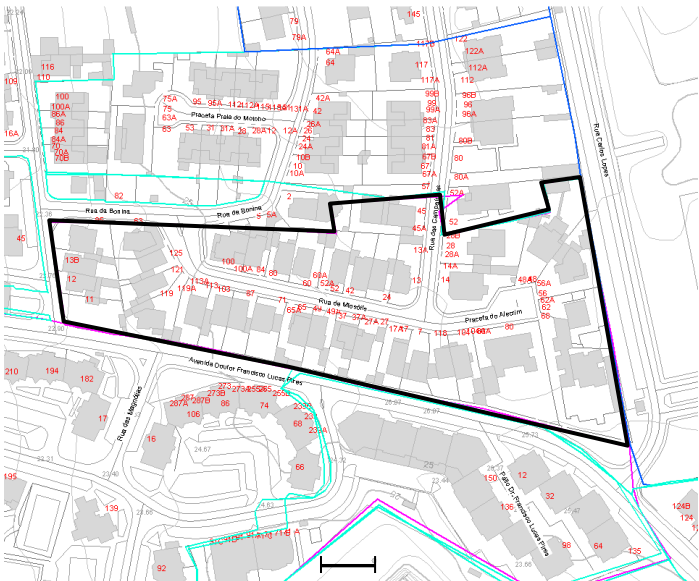


Figura 093 Planta síntese C1 OL 07



Figura 094 Levantamento fotográfico C1 OL 07

CARACTERIZAÇÃO:

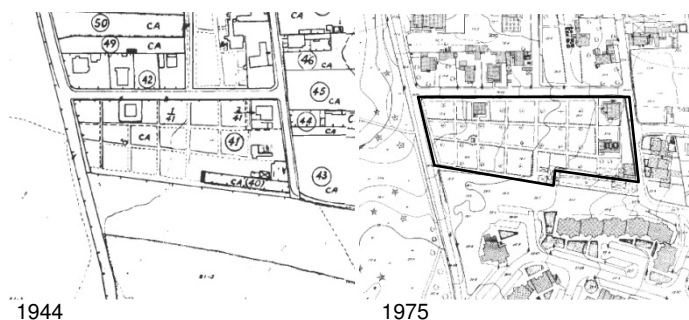
1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	19878
2. Área total dos Lotes	17144
3. Área de implantação	4601
4. Área impermeabilização	2734
5. Área de construção	9202
6. Área de cedências arruamentos	2734
7. Área de cedências espaço verde	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	2734
2 N.º TOTAL DE LOTES	36
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	36
4 Volume total de construções	27606 m3
5 Cércea máxima	06 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02
8 N. TOTAL DE FOGOS	36
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.0
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	duas frentes de rua
2. Edificação	Moradias geminadas idênticas
3. Espaço público exterior	apenas passeios, impasse

C1 OL n.º 08

8. Ficha de loteamento



Localização



1944

1975



2000

2011



1999

2011

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 095 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 08

escala 0m 50m

Qta. Lombos Sul d

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104121 Y-108416
2. Loteador Construções Amaro e Garcia, Lda.
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1983
6. Alvará n.º 754 (em Anexo I)

C1 OL n.º 08

8.1 Ficha Loteamento



Figura 086 Planta síntese C1 OL 08



Figura 097 Levantamento fotográfico C1 OL 08

Qta. Lombos Sul

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	9915
2. Área total dos Lotes	5664
3. Área de implantação	3348
4. Área impermeabilização	7335
5. Área de construção	7974
6. Área de cedências arruamentos	1669
6. Área de cedências espaços verdes	2318
Total Área de cedências	3987

(263m2 são destinados a serem cedidos á CMC para completar futuramente o lote encravado de outro proprietário.)

2 N.º TOTAL DE LOTES 16

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	24
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 50220 m3

5 Cércea máxima 15 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

8 N. TOTAL DE FOGOS 106

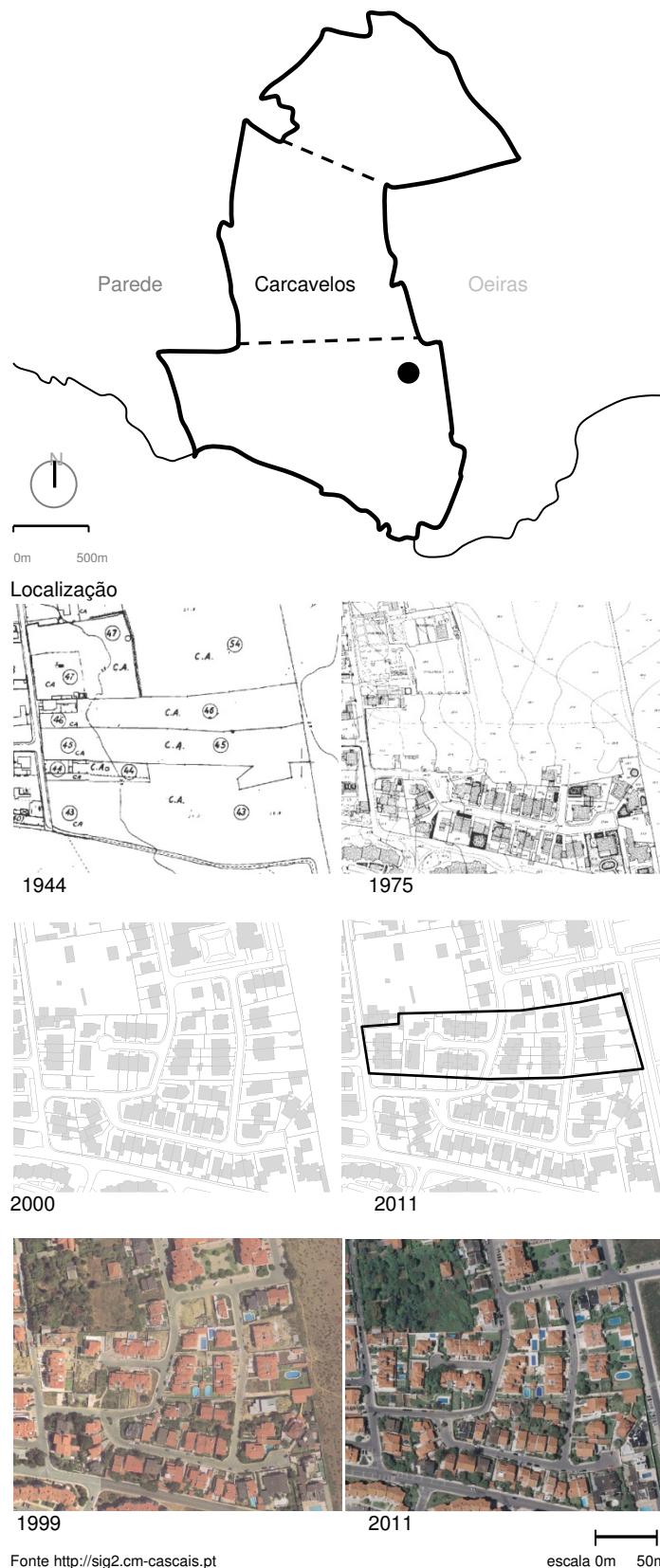
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote duas frentes de rua
2. Edificação Edifícios em banda e torre
3. Espaço público exterior Estacionamento e arborização
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 08)

C1 OL n.º 09

9. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
 Figura 098 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 09

Qta. Lombos Sul e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103907 Y-108367
2. Loteador Lombos Sul – soc.
Empreendimentos imobiliários, Lda..
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1992
6. Alvará n.º 975 (em Anexo I)

9.1 Ficha Loteamento

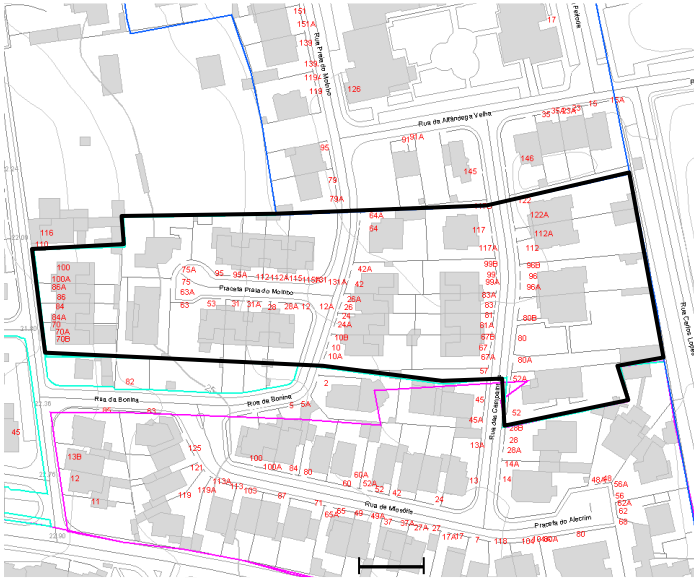


Figura 099 Planta síntese C1 OL 09



Foto Filipa Antunes
Figura 100 Levantamento fotográfico C1 OL 09

C1 OL n.º 09

Qta. Lombos Sul e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	16360
2. Área total dos Lotes	14392
3. Área de implantação	3848
4. Área impermeabilização	5815
5. Área de construção	5498
6. Área de cedências arruamentos	1967
7. Área de cedências espaço verde	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1967

2 N.º TOTAL DE LOTES 30

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	30

4 Volume total de construções 26936 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02

8 N.º TOTAL DE FOGOS 30

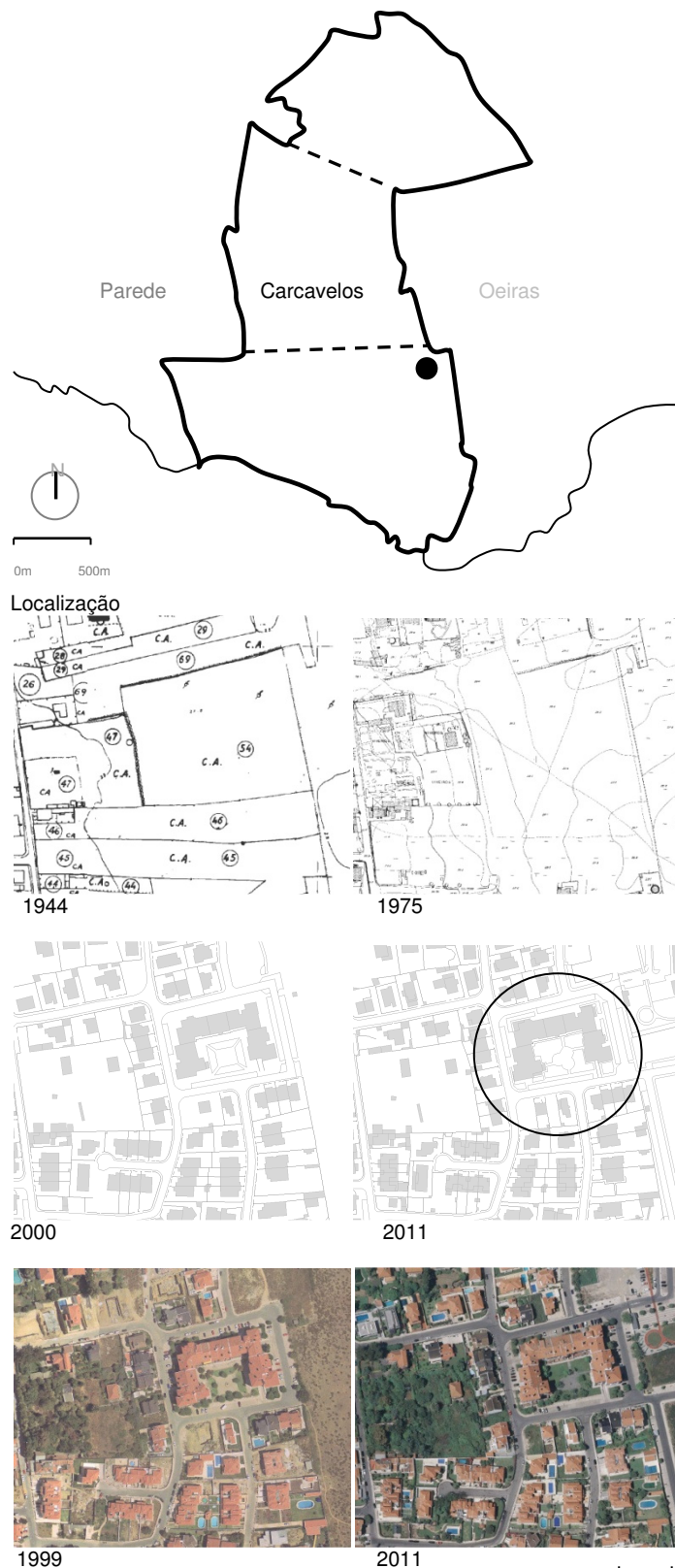
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma e duas frentes de ruas
2. Edificação Moradias geminadas idênticas
3. Espaço público exterior apenas passeios
impassé
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 09)

C1 OL n.º10

10. Ficha de loteamento



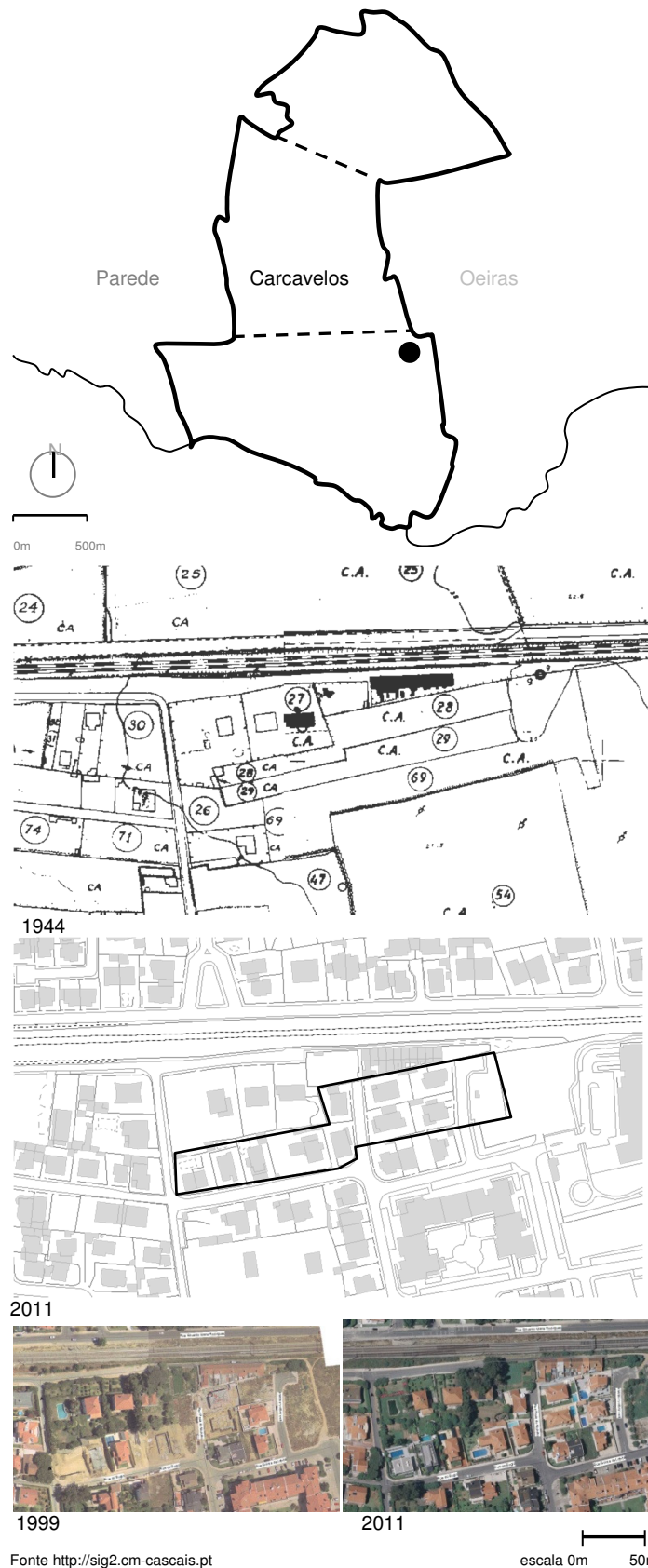
Qta. Lombos Sul

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103883 Y-108265
2. Loteador Francisco da Silva Santos
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1981
6. Alvará n.º 524

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 101 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 10

11. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 104 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 11

C1 OL n.º 11

Qta. Lombos Sul 9

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103943 Y-108185
2. Loteador Sonabe Projectos e construções, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1994
6. Alvará n.º 1013 (em Anexo I)

11.1 Ficha Loteamento

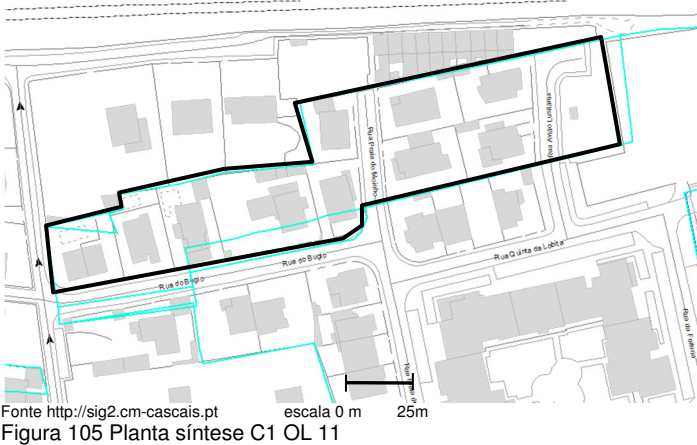


Foto Filipa Antunes

Figura 106 Levantamento fotográfico C1 OL 11

C1 OL n.º 11

Qta. Lombos Sul 9

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	8738
2. Área total dos Lotes	6226
3. Área de implantação	1568
4. Área impermeabilização	4186
5. Área de construção	2543
6. Área de cedências arruamentos	1446
7. Área de cedências espaços verdes	652
8. Área de cedências equipamentos	520
Total Área de cedências	2618

2 N.º TOTAL DE LOTES 11

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	10

4 Volume total de construções 10976 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS 10

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 11)	

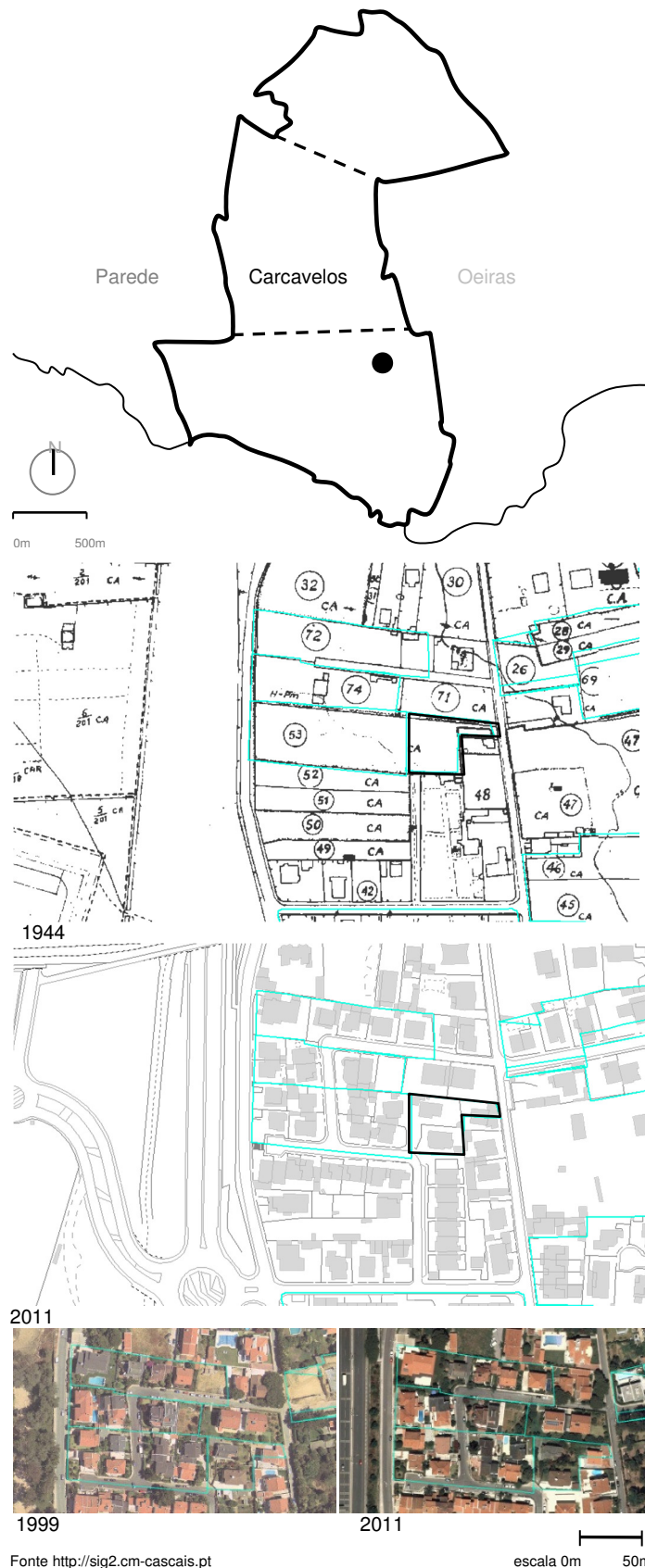
12. Ficha de loteamento

C1 OL n.º 12

Qta. Lombos Sul h

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104110 Y-108279
2. Loteador José António João e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1982
6. Alvará n.º 593



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 107 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 12

C1 OL n.º 12

12.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 108 Planta síntese C1 OL 12

Qta. Lombos Sul n

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	1383
2. Área total dos Lotes	1383
3. Área de implantação	460
4. Área impermeabilização	460
5. Área de construção	920
6. Área de cedências arruamentos	0
7. Área de cedências espaços verdes	0
8. Área de cedências equipamentos	0
Total Área de cedências	Não fez cedências

2 N.º TOTAL DE LOTES 03

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	03

4 Volume total de construções 3220 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS 03

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 12)	



Foto Filipa Antunes
Figura 109 Levantamento fotográfico C1 OL 12

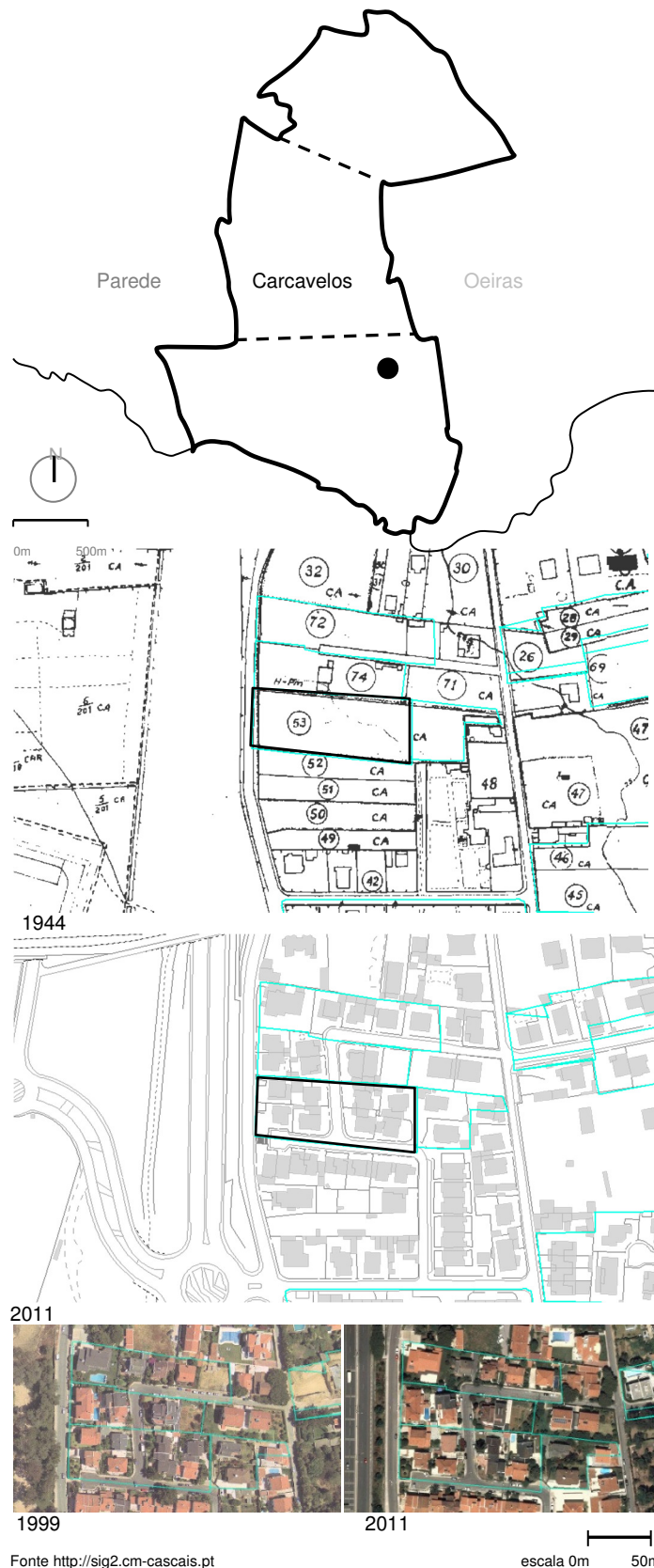
13. Ficha de loteamento

C1 OL n.º 13

Qta. Lombos Sul i

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104165 Y-108274
2. Loteador Lázaro Alberto João
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1974
6. Alvará n.º 66 (em Anexo I)



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 110 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 13

13.1 Ficha Loteamento

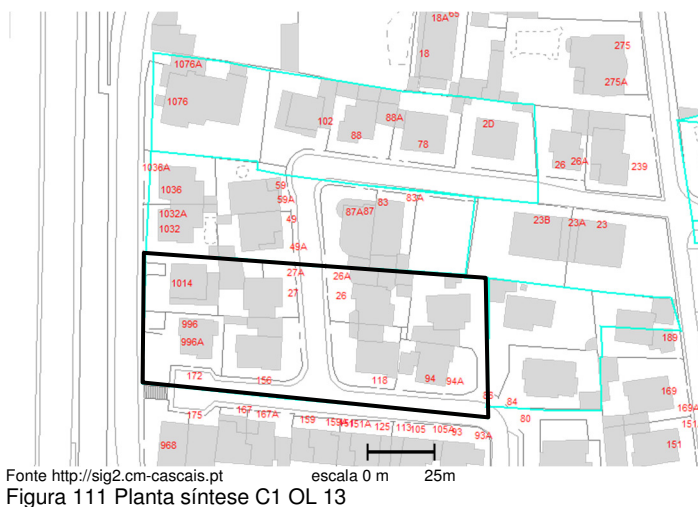


Foto Filipa Antunes

C1 OL n.º 13

Qta. Lombos Sul i

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	4140
2. Área total dos Lotes	3227
3. Área de implantação	1352
4. Área impermeabilização	2005
5. Área de construção	2704
6. Área de cedências arruamentos	653
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	653

2 N.º TOTAL DE LOTES	08
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	08

4 Volume total de construções	9464 m3
--------------------------------------	----------------

5 Cércea máxima	07 m
------------------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS	08
---------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas impasse
3. Espaço público exterior	Apenas passeios

14. Ficha de loteamento

C1 OL n.º 14

Qta. Lombos Sul j

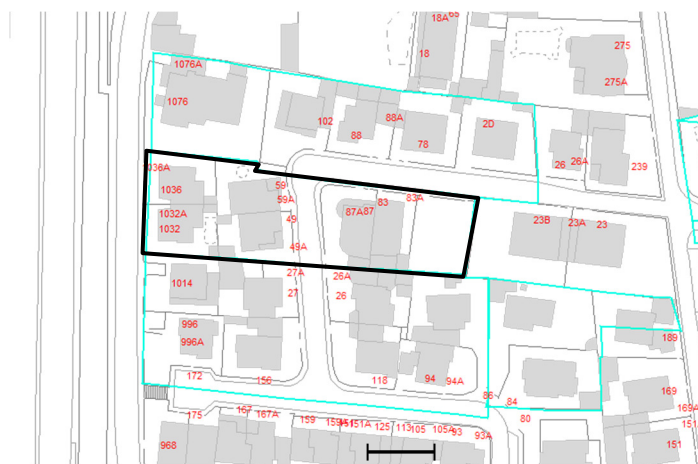
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104175 Y-108243
2. Loteador Rosalina Antunes Rebelo
Matias Pinto e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1982
6. Alvará n.º 647



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 113 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 14

14.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 114 Planta síntese C1 OL 14



Foto Filipa Antunes

Foto Filipa Antunes

Figura 115 Levantamento fotográfico C1 OL 14

C1 OL n.º 14

Qta. Lombos Sul j

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2595
2. Área total dos Lotes	2307
3. Área de implantação	789
4. Área impermeabilização	1077
5. Área de construção	922
6. Área de cedências arruamentos	288
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	288

2 N.º TOTAL DE LOTES 07

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	07

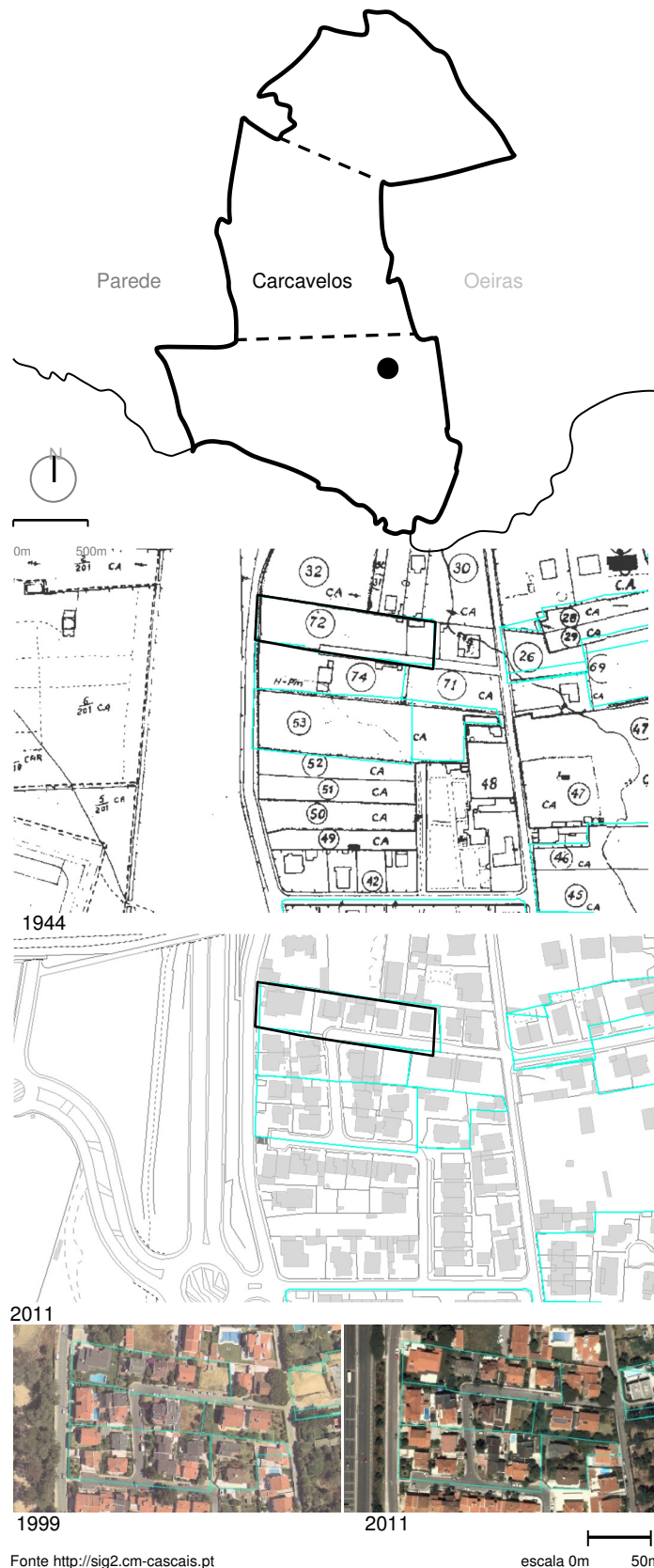
15. Ficha de loteamento

C1 OL n.º 15

Qta. Lombos Sul I

IDENTIFICAÇÃO:

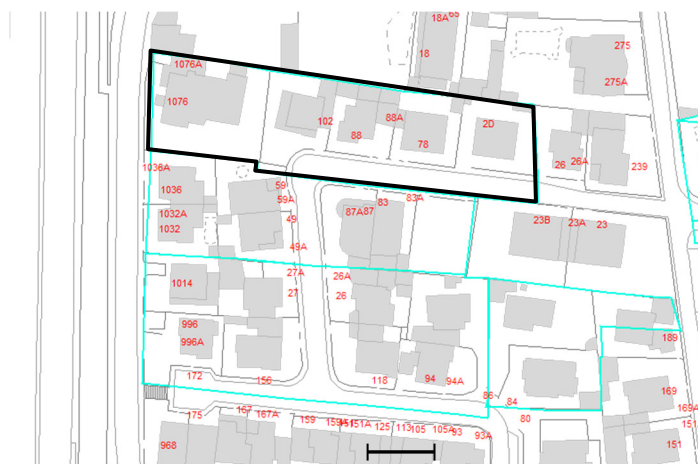
1. Local x -104165 Y-108211
2. Loteador Maria Helena Ribeiro Duarte
Calhamas e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa
densidade
5. Data 1970
6. Alvará n.º 35 (em Anexo I)



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 116 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 15

15.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala

Figura 117 Planta síntese C1 OL 15



Foto Filipa Antunes
Figura 118 Levantamento fotográfico C1 OL 15

C1 OL n.º 15

Qta. Lombos Sul ,

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	3184
2. Área total dos Lotes	2739
3. Área de implantação	844
4. Área impermeabilização	1288
5. Área de construção	1110
6. Área de cedências arruamentos	444
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	444

2 N.º TOTAL DE LOTES	06
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	06

4 Volume total de construções	5908 m3
--------------------------------------	----------------

5 Cércea máxima	07 m
------------------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

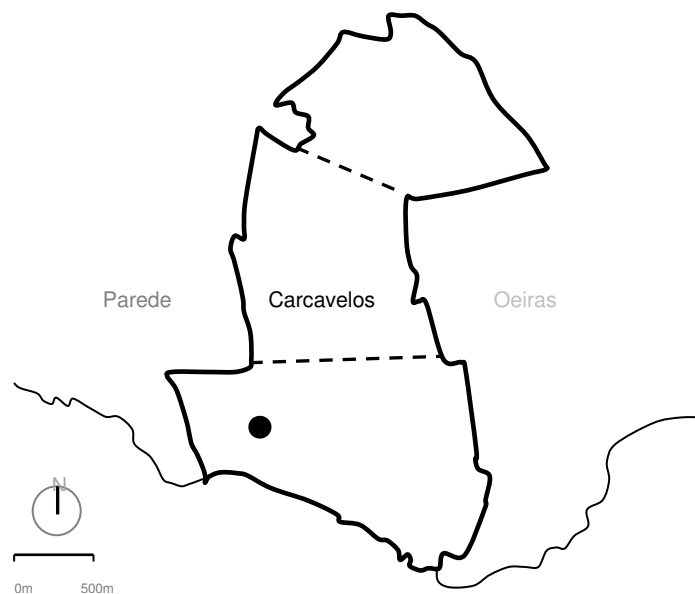
8 N. TOTAL DE FOGOS	06
----------------------------	-----------

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

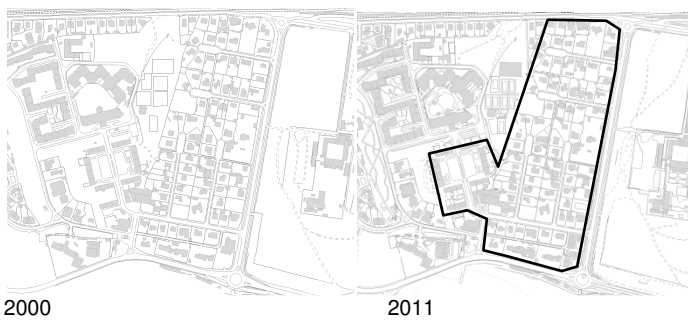
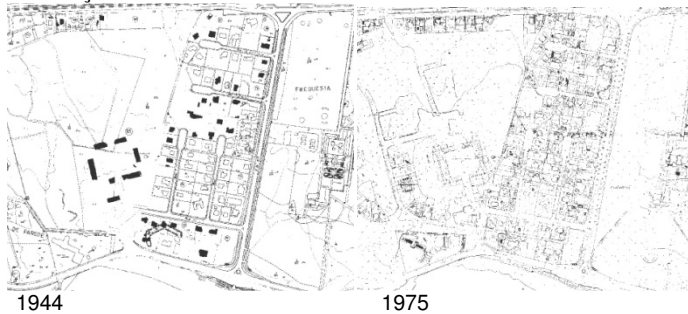
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 15)	

16. Ficha de loteamento (contrato de urbanização)

C1 OL n.º 16



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 119 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 16

escala 0m 150m

Qta. Do Junqueiro

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105220 Y-108605
2. Loteador
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa e média densidade
5. Data 1957...
6. Contrato n.º 116

16.1 Ficha Loteamento



Figura 120 Planta síntese C1 OL 16



Foto Filipa Antunes
Figura 121 Levantamento fotográfico C1 OL 16

C1 OL n.º 16

Qta. Do Junqueiro

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	179 144
2. Área total dos Lotes	147624
3. Área de implantação	20800
4. Área impermeabilização	52320
5. Área de construção	51200
6. Área de cedências arruamentos	31520
7. Área de cedências espaços verdes	8280
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	39800

2 N.º TOTAL DE LOTES 85

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	022
2. Moradias	190

4 Volume total de construções 179200 m3

5 Cércea máxima 14 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS 804

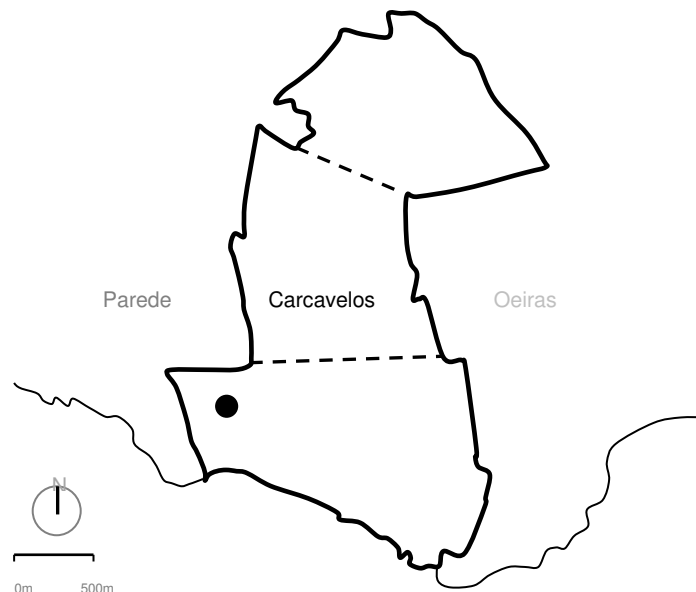
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.1

10 DESENHO URBANO

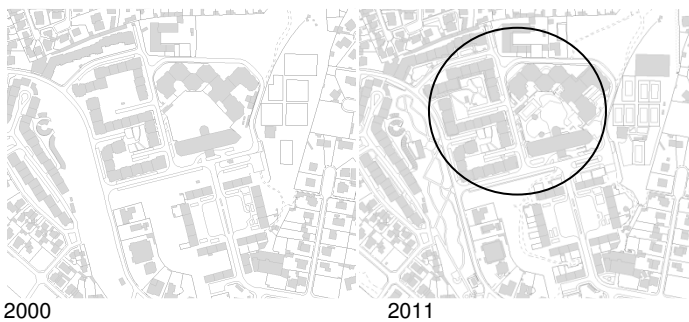
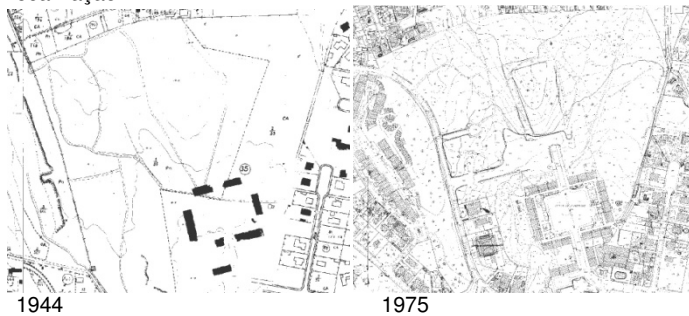
1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias isoladas e edifícios em banda, praça ou quarteirão aberto
3. Espaço público exterior Praça com comércio e serviços. Canteiros arborizados. Estacionamento. Impasse

C1 OL n.º 17

17. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 122 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 17

escala 0m 100m

Qta. Do Junqueiro a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105308 Y-108391
2. Loteador Sociedade Quinta do Junqueiro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1981
6. Alvará n.º 467

17.1 Ficha Loteamento

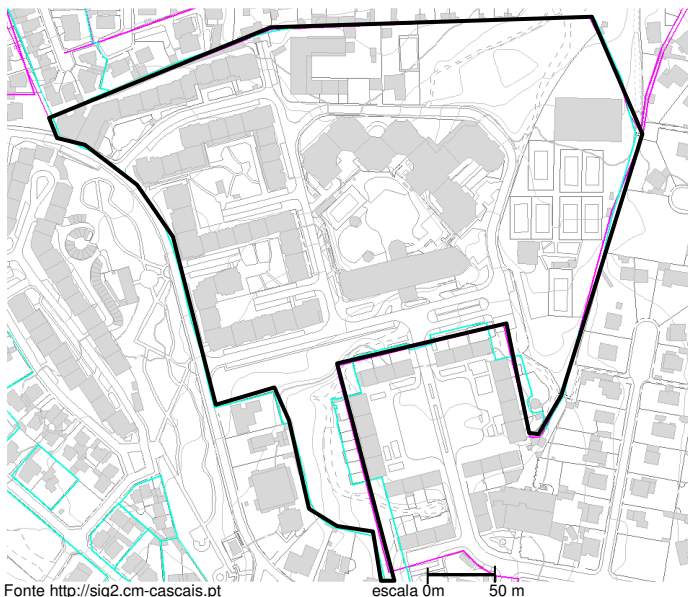


Figura 123 Planta síntese C1 OL 17



Foto Filipa Antunes

Figura 124 Levantamento fotográfico C1 OL 17

C1 OL n.º 17

Qta. Do Junqueiro

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	204328
2. Área total dos Lotes	35663
3. Área de implantação	26432
4. Área impermeabilização	146867
5. Área de construção	72516
6. Área de cedências arruamentos	120435
7. Área de cedências espaços verdes	19105
8. Área de cedências equipamentos	30400
Total Área de cedências	169940

2 N.º TOTAL DE LOTES 45

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	54
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 237888 m3

5 Cércea máxima 20 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	08

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

8 N.º TOTAL DE FOGOS 384

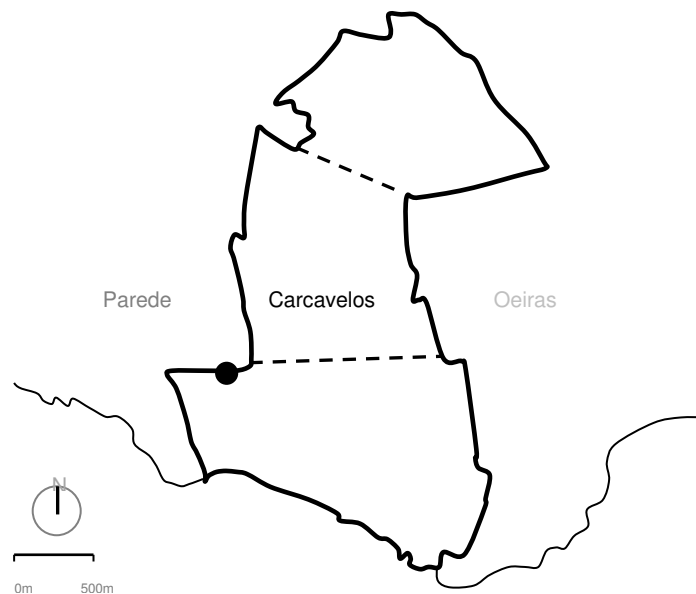
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.2

10 DESENHO URBANO

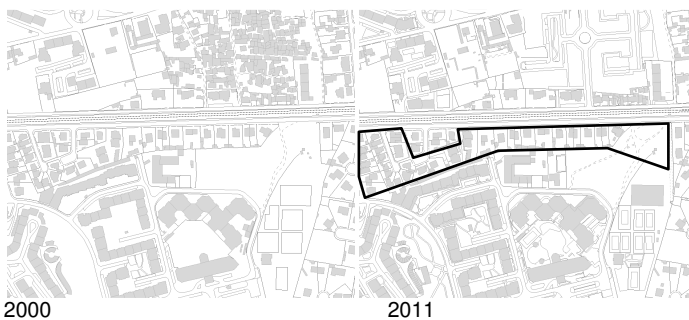
1. Estrutura de lote Quarteirão
2. Edificação Edifícios em banda e em condomínio.
3. Espaço público exterior Logradouros jardins e estacionamento. Impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 17)

18. Ficha de loteamento (contrato de urbanização)

C1 OL n.º 18



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 125 Planimetrias e ortofotomapas C1 OL 18

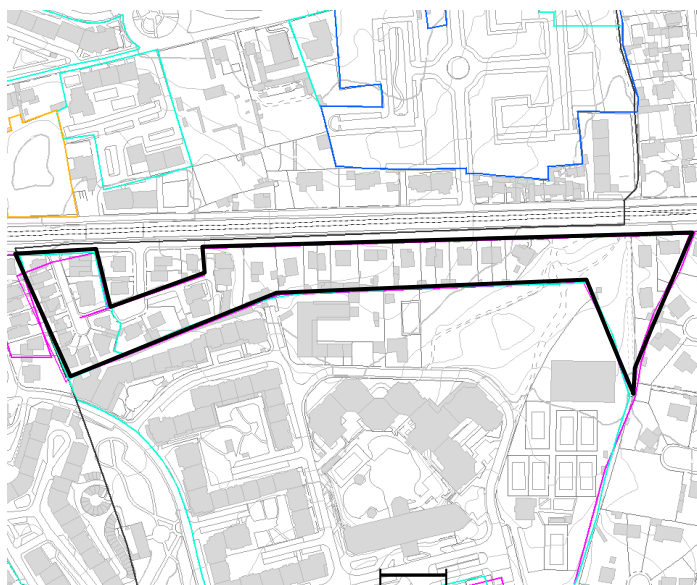
escala 0m 100 m

Qta. Do Junqueiro b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105572 Y-108274
2. Loteador Santos e Carvalho
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1975
6. Alvará n.º 160A
7. Contrato n.º 115

18.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 126 Planta síntese C1 OL 18



Foto Filipa Antunes

Figura 127 Levantamento fotográfico C1 OL 18

C1 OL n.º 18

Qta. Do Junqueiro b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	32626
2. Área total dos Lotes	31162
3. Área de implantação	6098
4. Área impermeabilização	7562
5. Área de construção	12196
6. Área de cedências arruamentos	1464
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1464

2 N.º TOTAL DE LOTES	42
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	42

4 Volume total de construções	42686 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	07 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

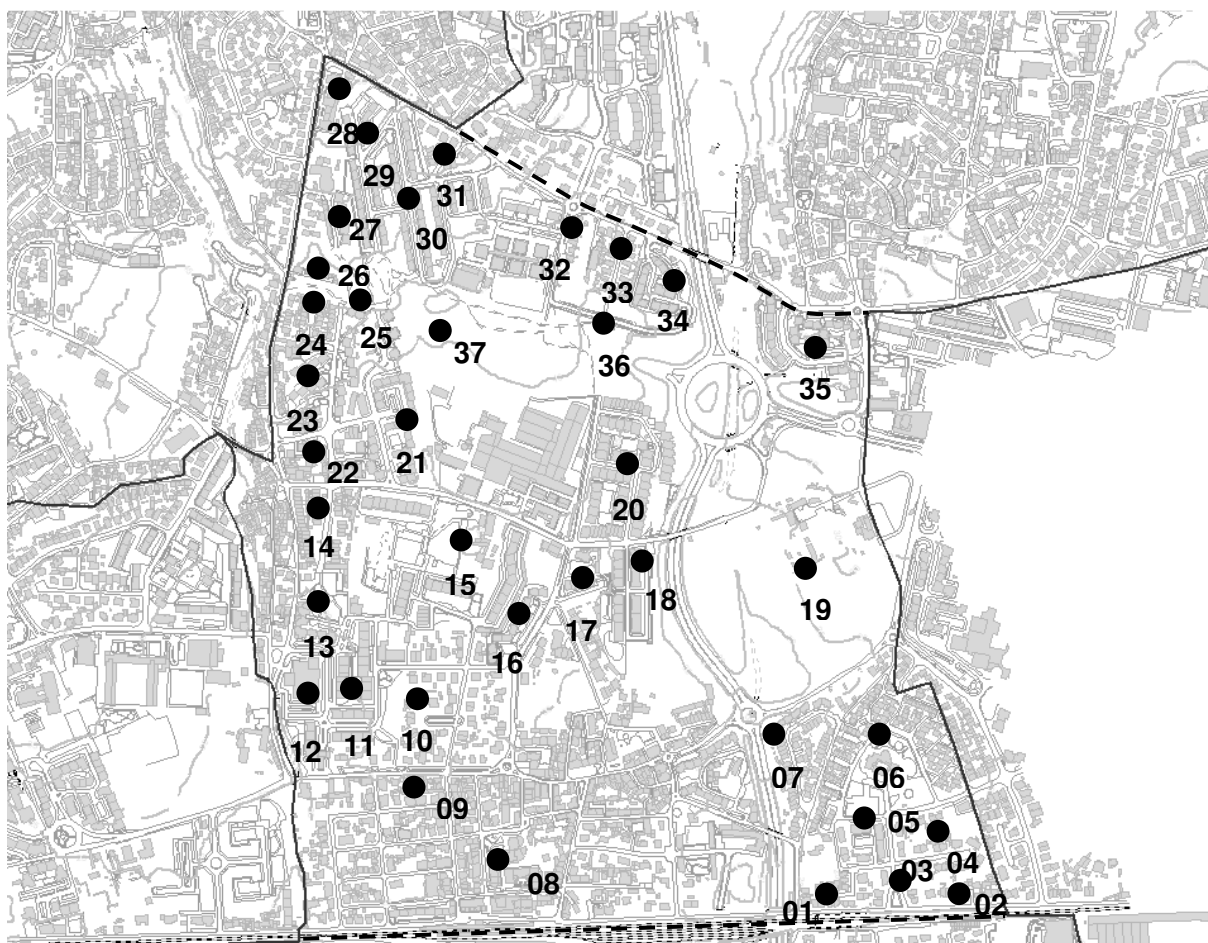
8 N.º TOTAL DE FOGOS	177
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.1
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas e geminadas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios Impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C1- OL 18)	

C2 OL



Zona C2 Centro

N.º 01 a 07 Qta. Alto dos Lombos, 08 e 09 Carcavelos; 10 a 16 Qta. da Alagoa; 17 a 20 Qta. do Barão; 21 a 24 Qta. São João;

Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 128 Planta de Carcavelos, Zona C2, identificação das OL clássico

C2 OL n.º 01

19. Ficha de loteamento



Qta. Alto dos Lombos

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104156 Y-108096

2. Loteador Delmiro Afonso Ramos

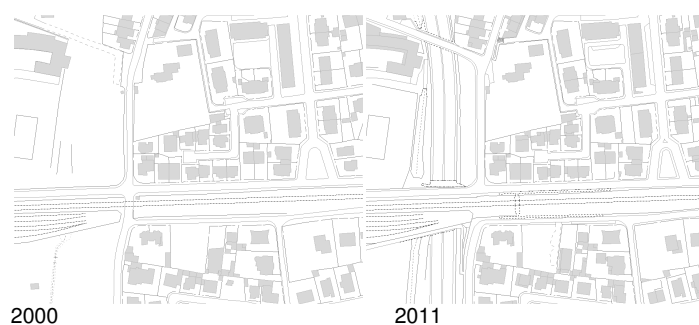
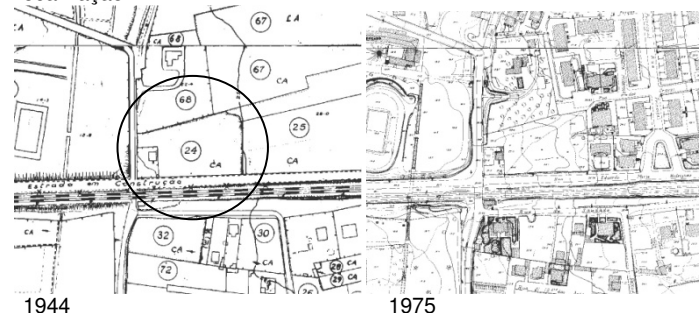
3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

5. Data 1980

6. Alvará n.º 419

Localização



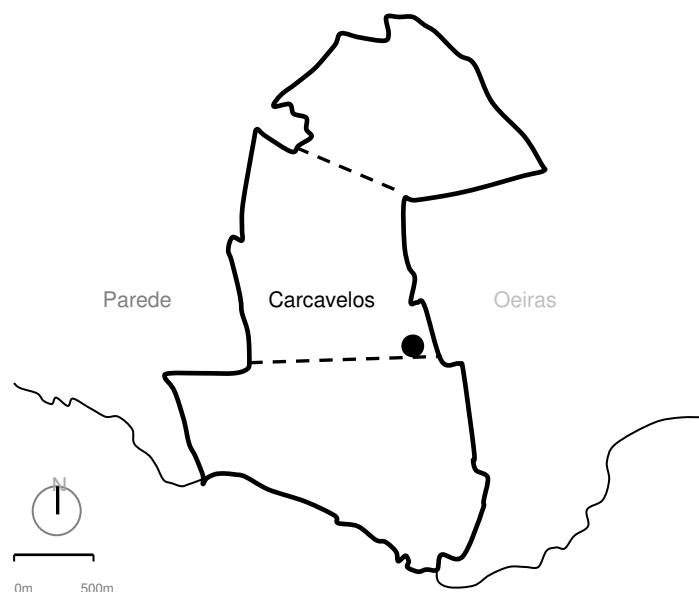
Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 129 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 01

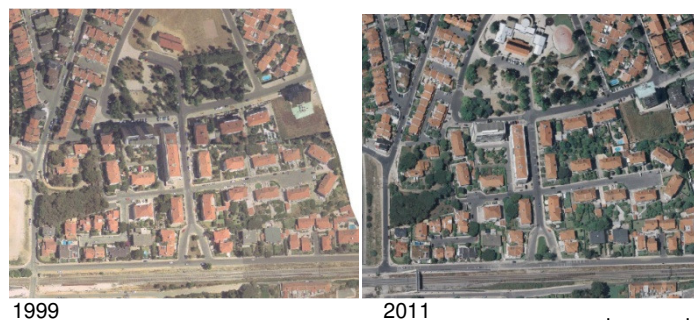
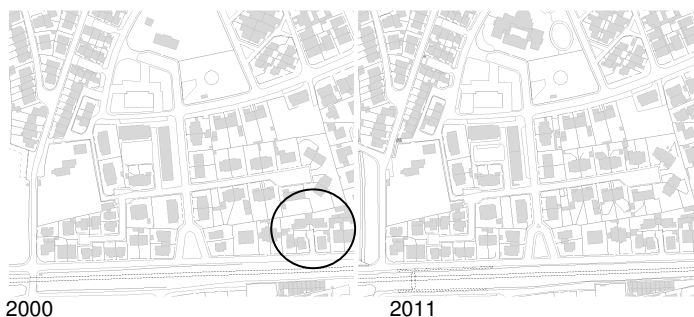
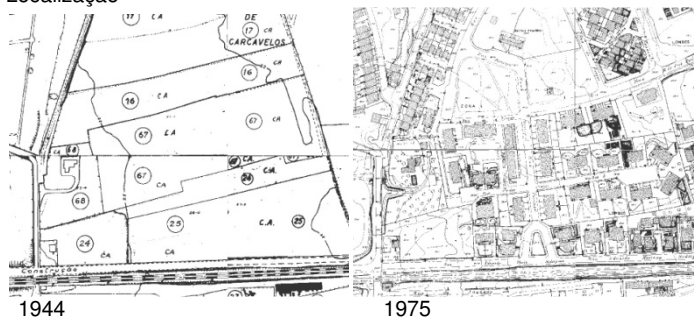
escala 0m 50m

C2 OL n.º 02

20. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 132 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 02

escala 0m 100m

Qta. Alto dos Lombos a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103913 Y-108088

2. Loteador

3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

5. Data 1970

6. Alvará n.º

7. Contrato n.º 102

C2 OL n.º 02

20.1 Ficha Loteamento

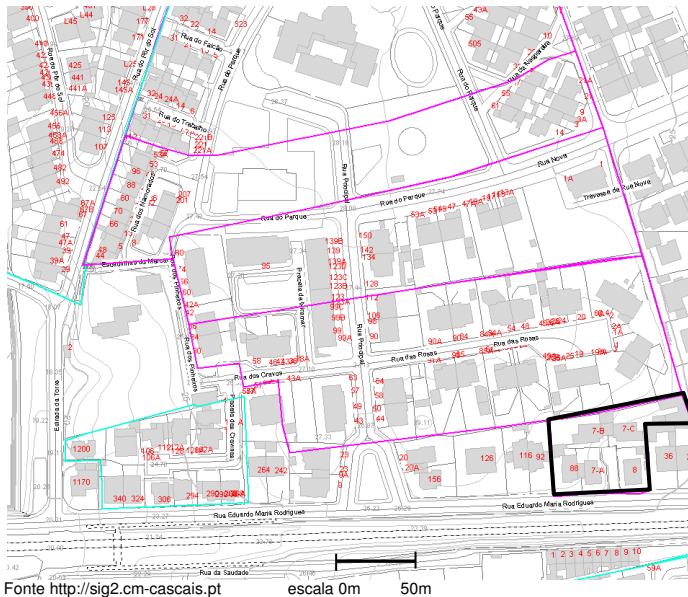


Figura 133 Planta síntese C2 OL 02



Foto Filipa Antunes

Figura 134 Levantamento fotográfico C2 OL 02

Qta. Alto dos Lombos.

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2793
2. Área total dos Lotes	2466
3. Área de implantação	1030
4. Área impermeabilização	1357
5. Área de construção	2060
6. Área de cedências arruamentos	327
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	327

2 N.º TOTAL DE LOTES 05

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	05

4 Volume total de construções 7210 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 10

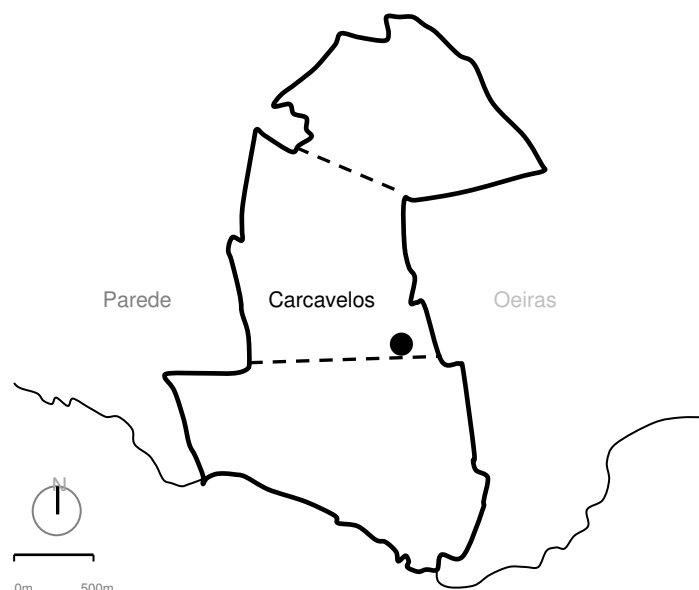
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

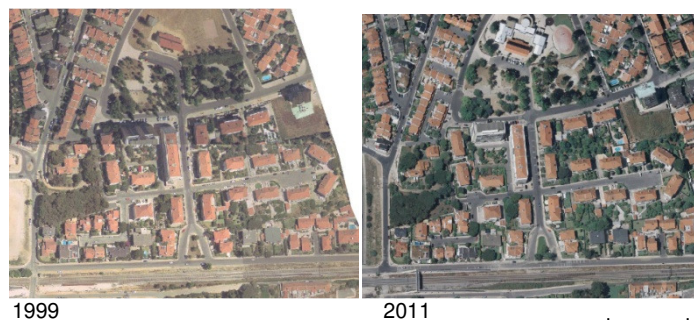
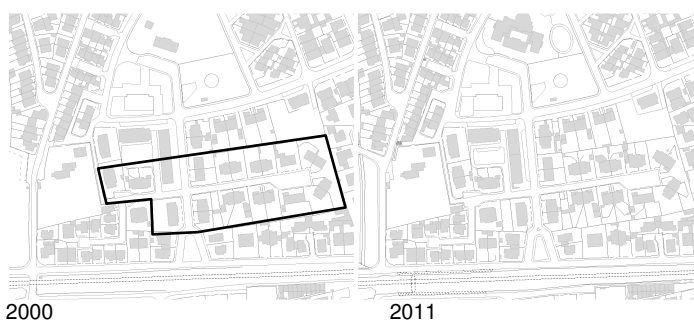
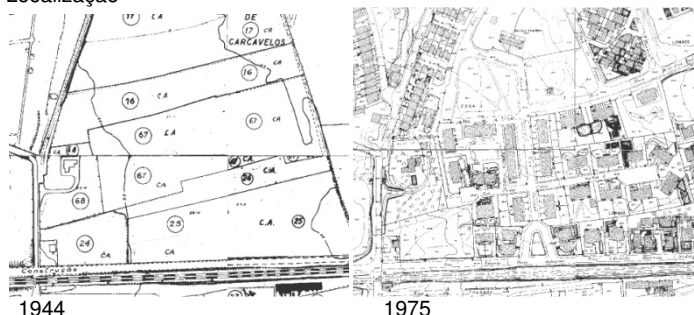
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios e Impasse

C2 OL n.º 03

21. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 135 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 03

escala 0m 100m

Qta. Alto dos Lombos b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104007 Y-108036

2. Loteador

3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

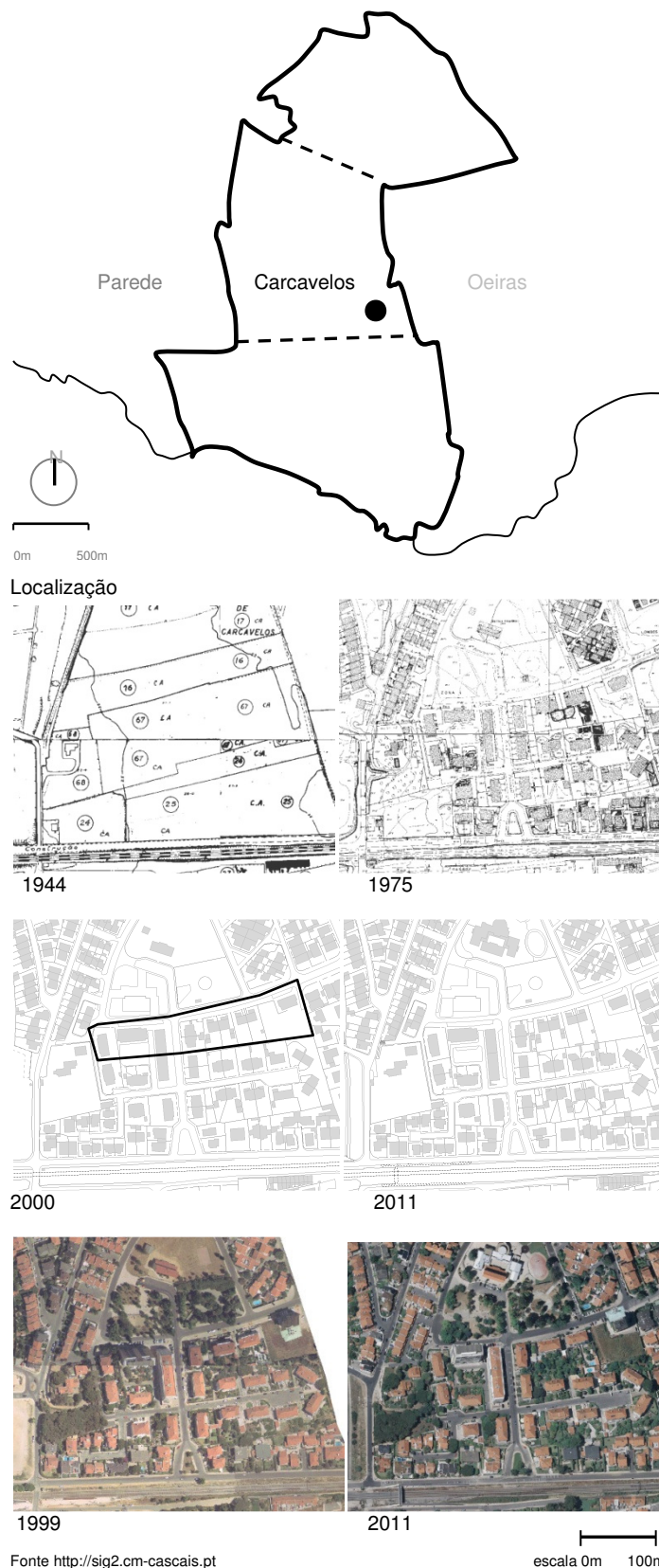
5. Data 1975

6. Alvará n.º ...

7. Contrato n.º 114

22. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 04



Qta. Alto dos Lombos

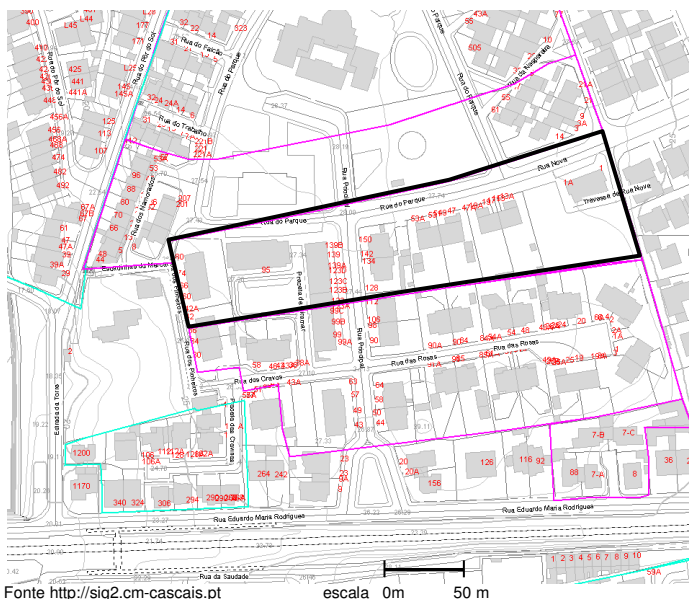
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104024 Y-107973
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1963
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 110

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 138 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 04

22.1 Ficha Loteamento



C2 OL n.º 04

Qta. Alto dos Lombos c

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	15368
2. Área total dos Lotes	10977
3. Área de implantação	2888
4. Área impermeabilização	7279
5. Área de construção	10204
6. Área de cedências arruamentos	4391
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	4391

2 N.º TOTAL DE LOTES	12
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	03
2. Moradias	09

4 Volume total de construções 28885 m3

5 Cércea máxima	24 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	08
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	09

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

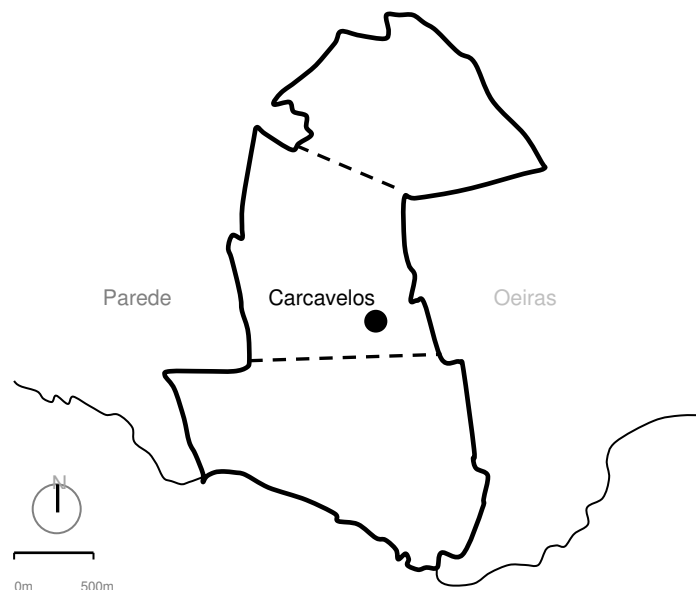
8 N.º TOTAL DE FOGOS	146
-----------------------------	------------

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

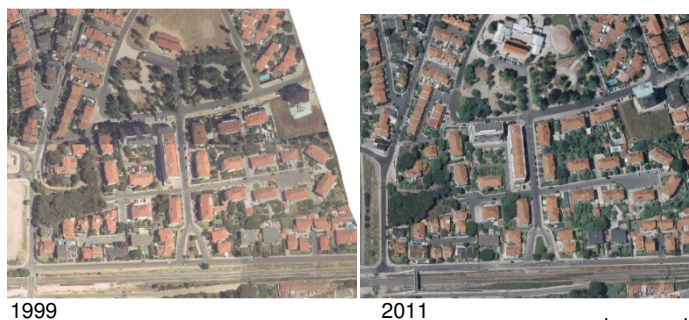
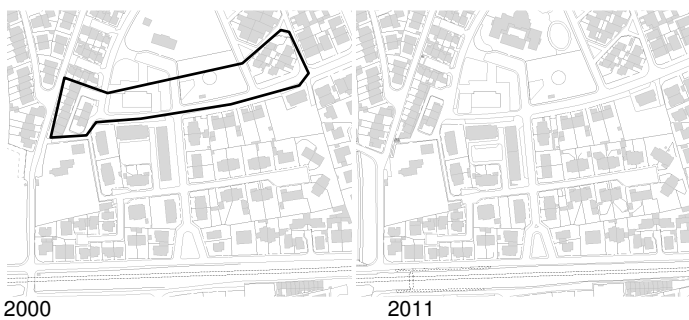
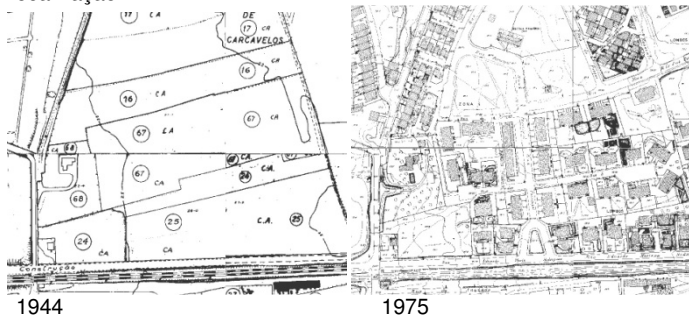
10 DESENHO URBANO			
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua		
2. Edificação	Moradias	geminadas	e
edifícios em banda			
3. Espaço público exterior	Estacionamento		

C2 OL n.º 05

23. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 141 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 05

escala 0m 100m

Qta. Alto dos Lombos d

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104035 Y-107925
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1978
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 111

C2 OL n.º 05

23.1 Ficha Loteamento

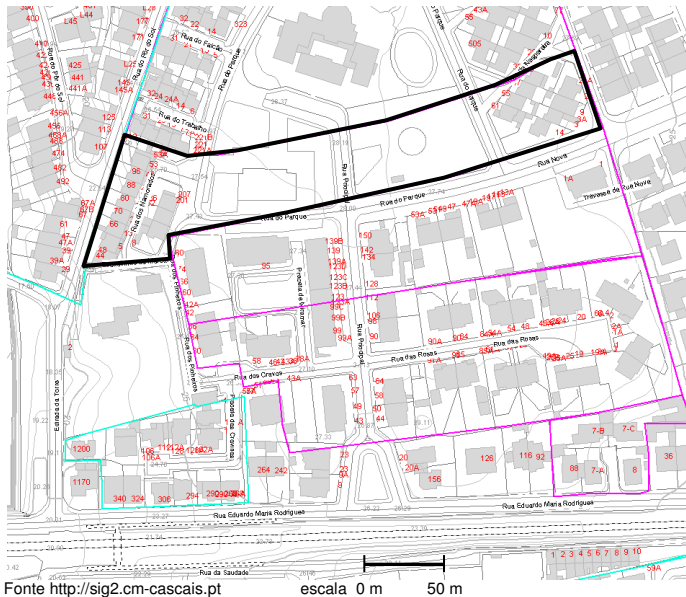


Figura 142 Planta síntese C2 OL 05



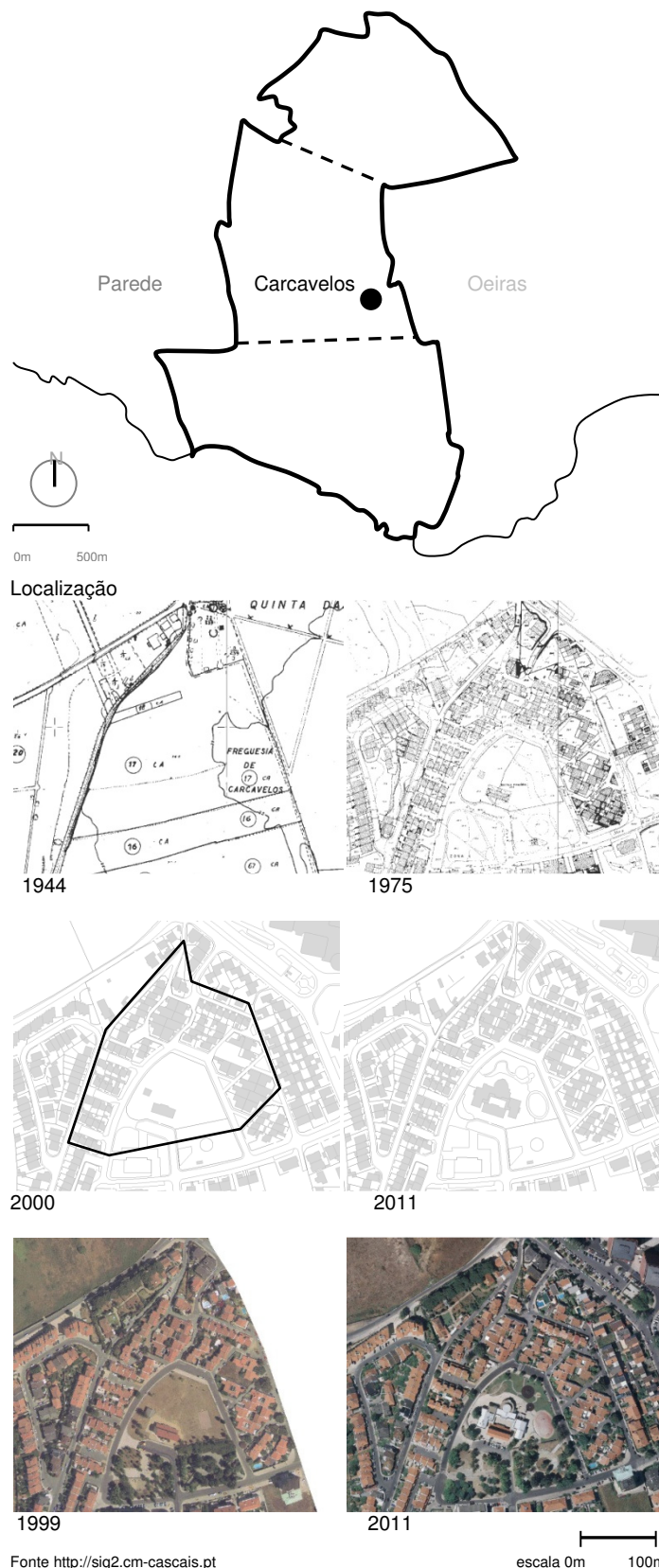
Foto Filipa Antunes
Figura 143 Levantamento fotográfico C2 OL 05

Qta. Alto dos Lombos a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	12010
2. Área total dos Lotes	9656
3. Área de implantação	2110
4. Área impermeabilização	4464
5. Área de construção	4220
6. Área de cedências arruamentos	2354
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	2354
2 N.º TOTAL DE LOTES	21
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	19
4 Volume total de construções	14770 m3
5 Cércea máxima	07 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03
8 N. TOTAL DE FOGOS	21
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.0
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Jardim

24. Ficha de loteamento



Qta. Alto dos Lombos e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104061 Y-107827
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1965
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 112

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 144 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 06

C2 OL n.º 06

24.1 Ficha Loteamento

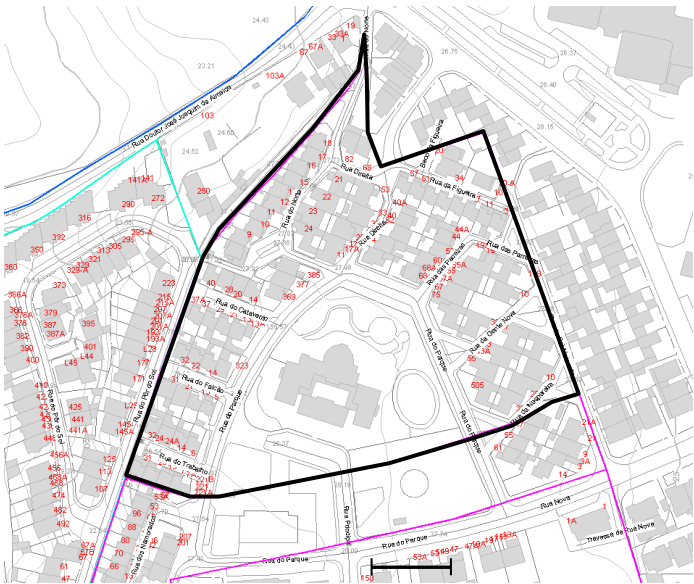


Figura 145 Planta síntese C2 OL 06



Foto Filipa Antunes
Figura 146 Levantamento fotográfico C2 OL 06

Qta. Alto dos Lombos e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	34089
2. Área total dos Lotes	25537
3. Área de implantação	9324
4. Área impermeabilização	17876
5. Área de construção	18648
6. Área de cedências arruamentos	8552
7. Área de cedências espaços verdes	8203
8. Área de cedências equipamentos	1227
Total Área de cedências	17982

2 N.º TOTAL DE LOTES 83

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	01
2. Moradias	82

4 Volume total de construções 65268 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 82

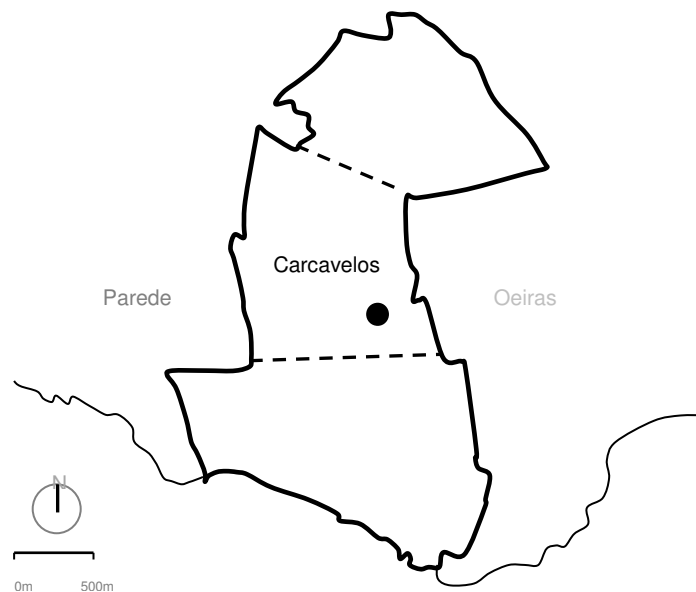
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

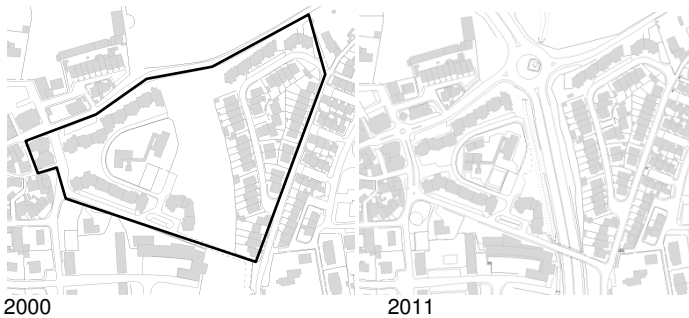
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	jardim com escola impasse

C2 OL n.º 07

25. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 147 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 07

escala 0m 100m

Qta. Alto dos Lombos ,

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104277 Y-107879
2. Loteador Nuno Carlos M. S. Salvação Barreto
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1969
6. Alvará n.º 08 (em Anexo I)

25.1 Ficha Loteamento

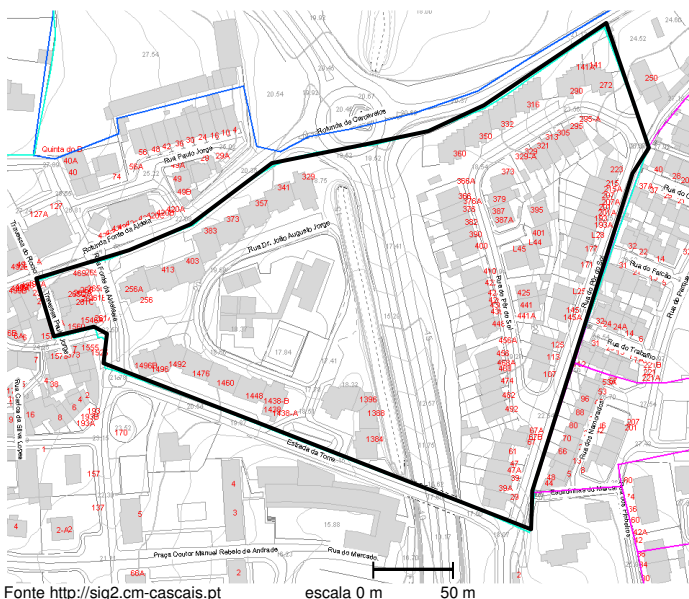


Figura 148 Planta síntese C2 OL 07



Foto Filipa Antunes
Figura 149 Levantamento fotográfico C2 OL 07

C2 OL n.º 07

Qta. Alto dos Lombos ,

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	42942
2. Área total dos Lotes	16065
3. Área de implantação	9858
4. Área impermeabilização	20057
5. Área de construção	26912
6. Área de cedências arruamentos	10199
7. Área de cedências espaços verdes	0000
8. Área de cedências equipamentos	16678
Total Área de cedências	10199

2 N.º TOTAL DE LOTES	128
-----------------------------	------------

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	82
2. Moradias	46

4 Volume total de construções	85692 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima 12 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

8 N. TOTAL DE FOGOS	407
---------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Moradias e edifícios em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	arborizado, estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 07)	

26. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 08



Carcavelos

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104735 Y-108022
2. Loteador Victor George Springer
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1978
6. Alvará n.º 429

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 150 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 08

C2 OL n.º 08

26.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 151 Planta síntese C2 OL 08



Foto Filipa Antunes
Figura 152 Levantamento fotográfico C2 OL 08

Carcavelos

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	5894
2. Área total dos Lotes	2428
3. Área de implantação	2297
4. Área impermeabilização	2657
5. Área de construção	7520
6. Área de cedências arruamentos	360
7. Área de cedências espaços verdes	3106
8. Área de cedências equipamentos	0000
Total Área de cedências	3466

2 N.º TOTAL DE LOTES 05

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	05
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 22560 m3

5 Cércea máxima 15 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

8 N. TOTAL DE FOGOS 30

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Quarteirão
2. Edificação	Edifícios em banda

3. Espaço público exterior

Canteiro arborizado e estacionamento

4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 08)

27. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 09



Carcavelos a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104892 Y-107910
2. Loteador José Maria Guilherme e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1979
6. Alvará n.º 316

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 153 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 09

27.1 Ficha Loteamento



C2 OL n.º 09

Carcavelos a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2374
2. Área total dos Lotes	2194
3. Área de implantação	1636
4. Área impermeabilização	1815
5. Área de construção	4010
6. Área de cedências arruamentos	179
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	179

2 N.º TOTAL DE LOTES 04

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	04
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 12048 m3

5 Cércea máxima 9 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

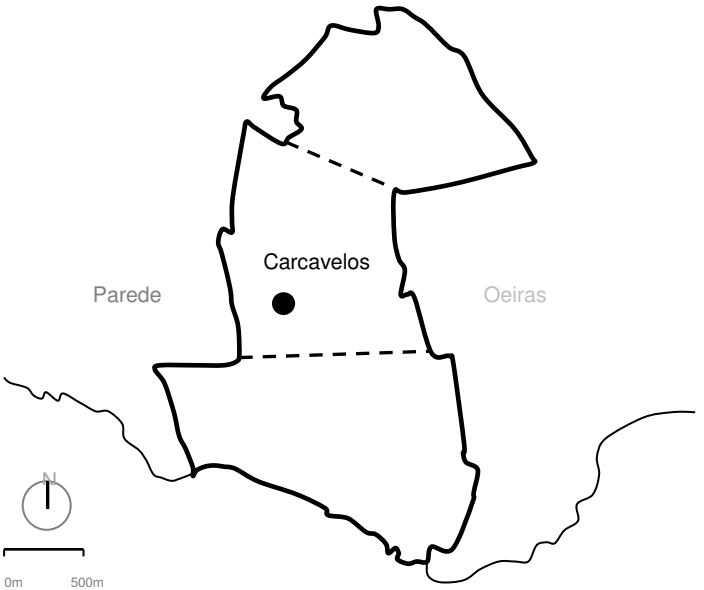
8 N. TOTAL DE FOGOS 24

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

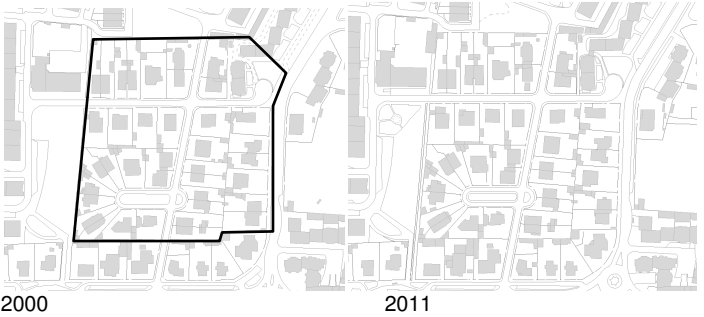
10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Apenas passeios
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 09)	

28. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 156 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 10

C2 OL n.º 10

Qta. da Alagoa

IDENTIFICAÇÃO:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. Local | x -104810 Y-107725 |
| 2. Loteador | ... |
| 3. Instrumento de planeamento | PDM |
| 4. Carta de ordenamento | Urbano de baixa densidade |
| 5. Data | 1961 |
| 6. Alvará n.º | ... |
| 7. Contrato n.º | 113 |

28.1 Ficha Loteamento

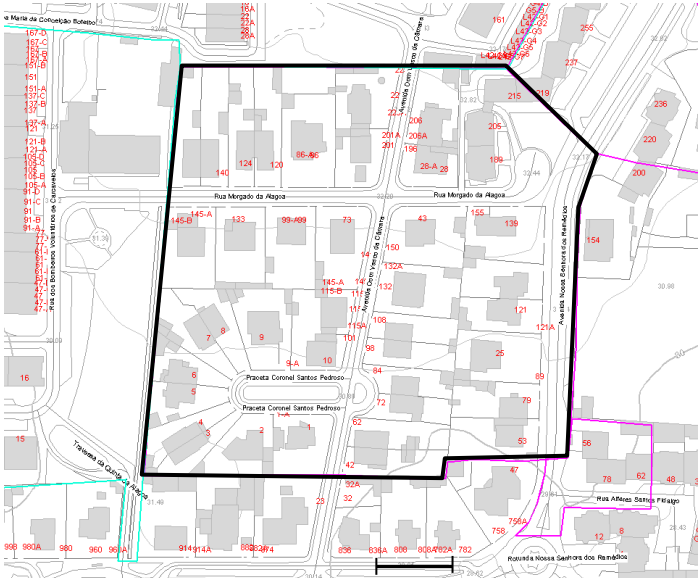


Figura 157 Planta síntese C2 OL 1



Figura 158 Levantamento fotográfico C2 OL 10

C2 OL n.º 10

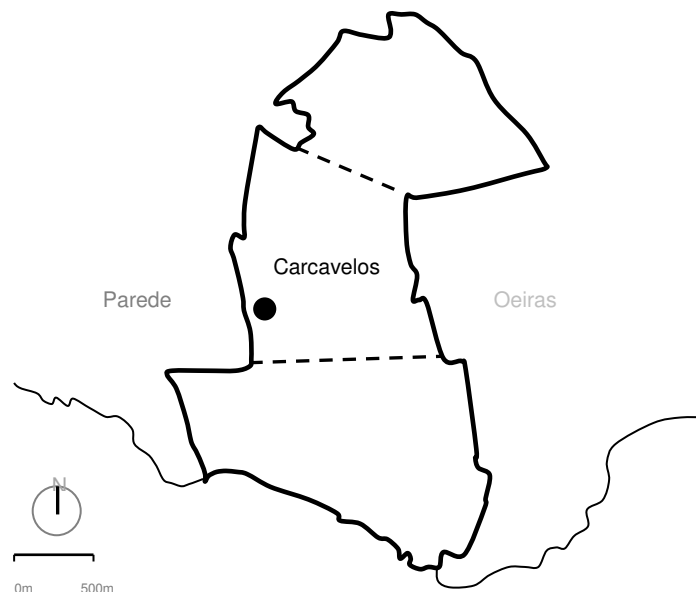
Qta. da Alagoa

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	38183
2. Área total dos Lotes	30137
3. Área de implantação	6474
4. Área impermeabilização	14520
5. Área de construção	13534
6. Área de cedências arruamentos	8046
7. Área de cedências espaços verdes	1030
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	9076
2 N.º TOTAL DE LOTES	43
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	03
2. Moradias	40
4 Volume total de construções	46490 m3
5 Cércea máxima	12 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04
8 N.º TOTAL DE FOGOS	91
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.9
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas e geminadas
3. Espaço público exterior	Canteiro Arborizado e impasse

C2 OL n.º 11

29. Ficha de loteamento

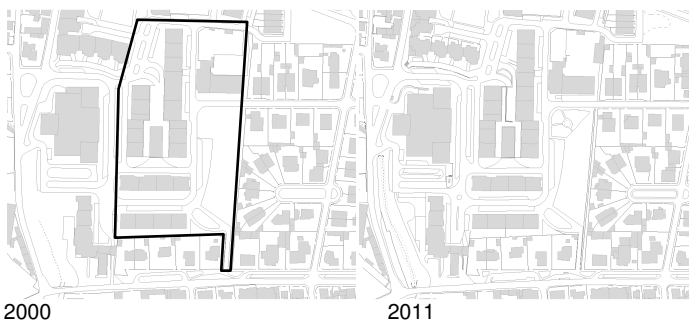
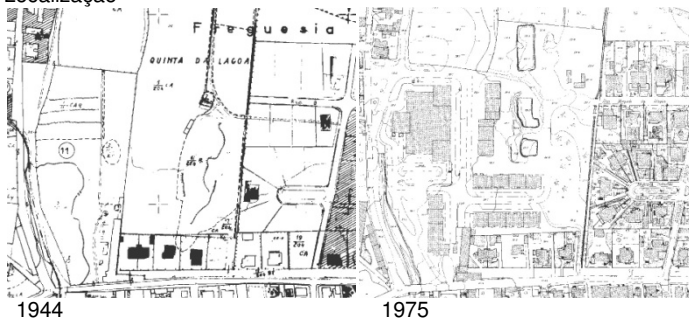


Qta. da Alagoa

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104970 Y-107718
2. Loteador José Bento Pedroso e Filhos, Lda e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1977
6. Alvará n.º 208

Localização

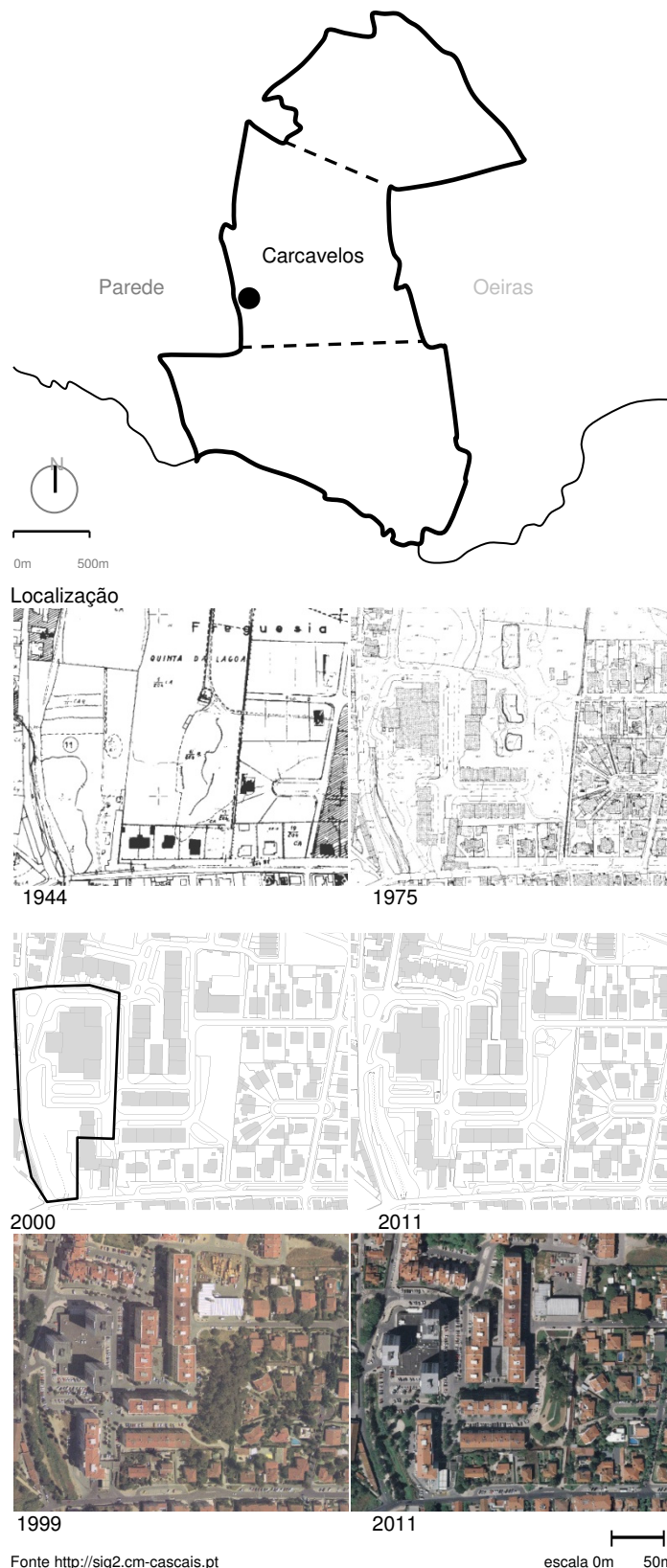


Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 159 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 11

escala 0m 50m

30. Ficha de loteamento



Qta. da Alagoa b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105088 Y-107718
2. Loteador Américo Simões Santo
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de alta densidade
5. Data 1976
6. Alvará n.º 164 (no Anexo I)

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 162 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 12

30.1 Ficha Loteamento

C2 OL n.º 12

Qta. da Alagoa b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	19700
2. Área total dos Lotes	4109
3. Área de implantação	4109
4. Área impermeabilização	8134
5. Área de construção	12375
6. Área de cedências arruamentos	4025
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	4025

2 N.º TOTAL DE LOTES 05

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	05
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 64869 m3

5 Cércea máxima 42 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	14
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	16

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	10
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	12

8 N.º TOTAL DE FOGOS 168

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.9

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Quarteirão
2. Edificação Edifícios em torre
3. Espaço público exterior Arborização e estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 12)

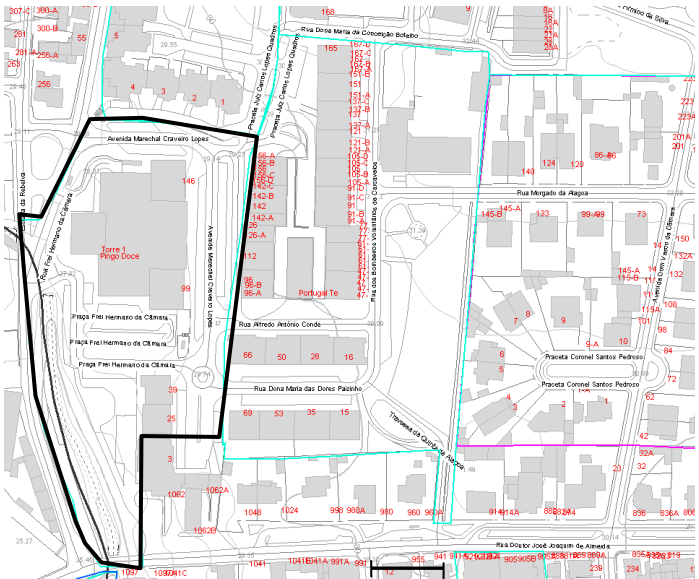
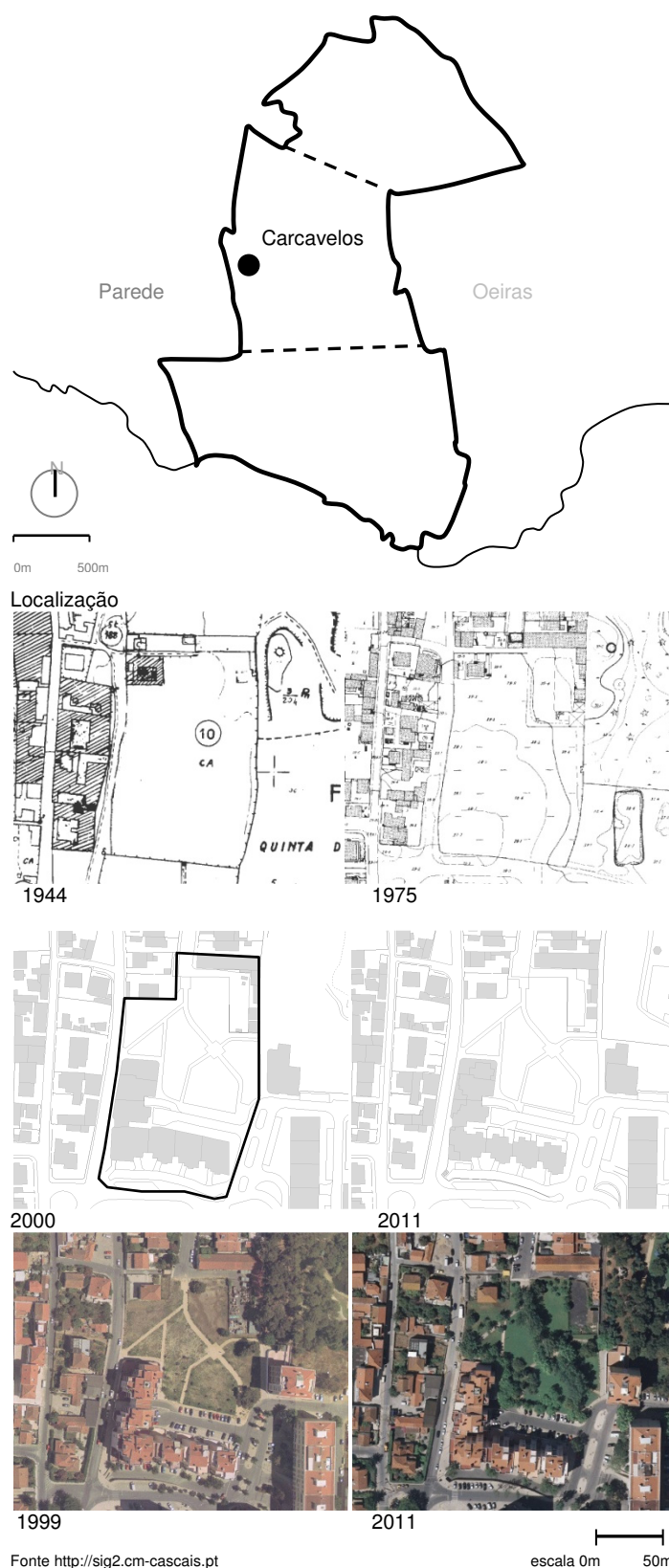


Figura 163 Planta síntese C2 OL 1



Foto Filipa Antunes
Figura 164 Levantamento fotográfico C2 OL 12

31. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 165 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 13

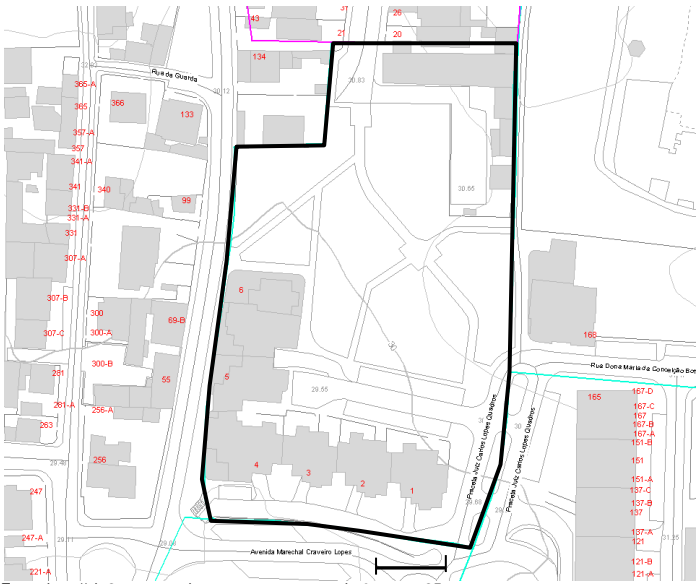
C2 OL n.º 13

Qta. da Alagoa e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105055 Y-107586
2. Loteador Ana Maria Magalhães R. Botelho e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1983
6. Alvará n.º 805

31.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 166 Planta síntese C2 OL 13



Foto Filipa Antunes
Figura 167 Levantamento fotográfico C2 OL 13

C2 OL n.º 13

Qta. da Alagoa e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	11770
2. Área total dos Lotes	5368
3. Área de implantação	2448
4. Área impermeabilização	3733
5. Área de construção	15706
6. Área de cedências arruamentos	1285
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	5116
Total Área de cedências	6401

(Nota: Interesse público)

2 N.º TOTAL DE LOTES 8

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	08
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 47118 m3

5 Cércea máxima 24 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	08
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	10

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	07

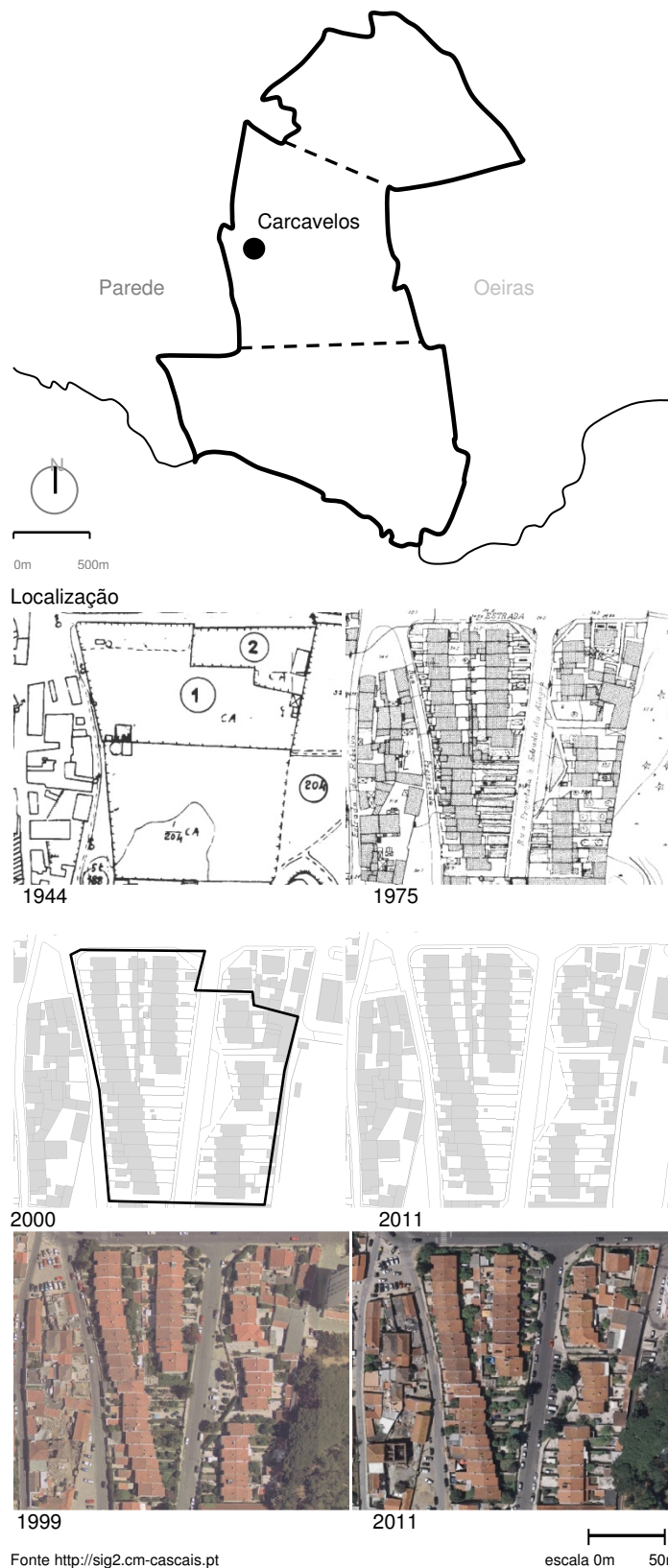
8 N.º TOTAL DE FOGOS 80

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.9

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Quarteirão
2. Edificação Edifícios em banda
3. Espaço público exterior Jardim e estacionamento, impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 13)

32. Ficha de loteamento



C2 OL n.º 14

Qta. da Alagoa d

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105050 Y-107444
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1965
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 108 e 109

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 168 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 14

32.1 Ficha Loteamento

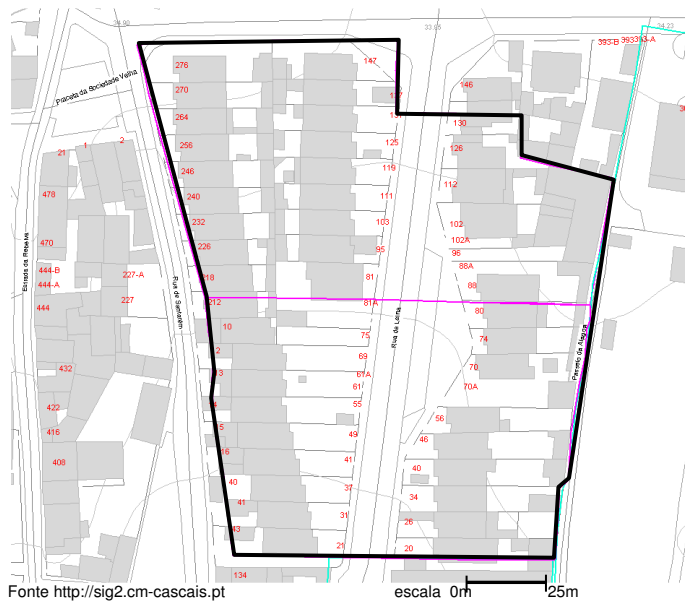


Figura 169 Planta síntese C2 OL 14



Foto Filipa Antunes

Figura 170 Levantamento fotográfico C2 OL 14

C2 OL n.º 14

Qta. da Alagoa d

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	11745
2. Área total dos Lotes	9383
3. Área de implantação	4047
4. Área impermeabilização	6409
5. Área de construção	8094
6. Área de cedências arruamentos	2362
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	2362

2 N.º TOTAL DE LOTES	42
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	42

4 Volume total de construções	28329 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	07 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS	42
---------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.9
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma e duas frentes de rua
2. Edificação	Moradias em banda, implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Passeios e estacionamento. Impasse

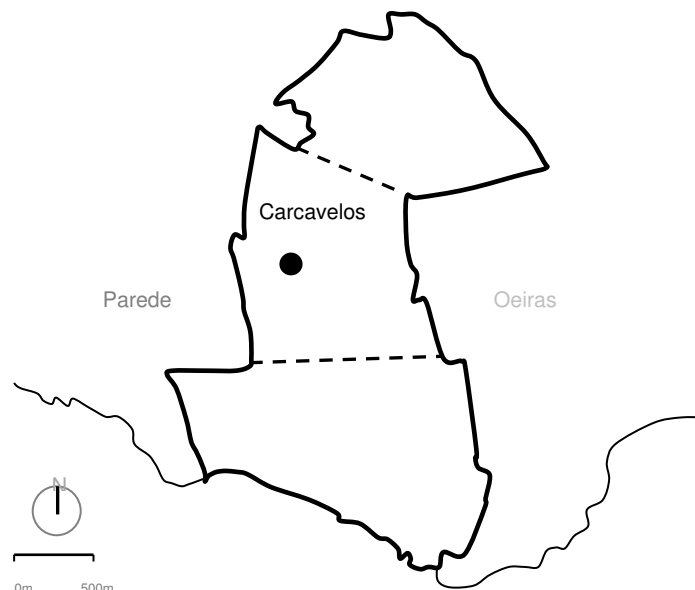
33. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 15

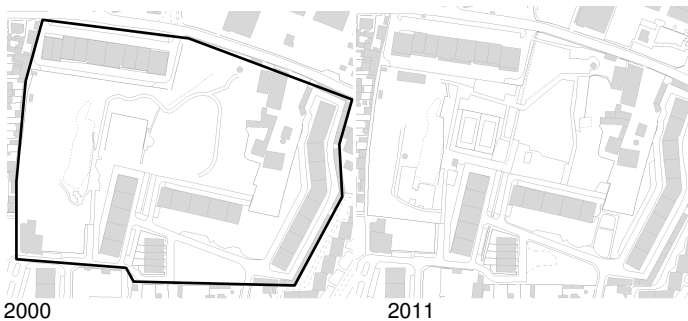
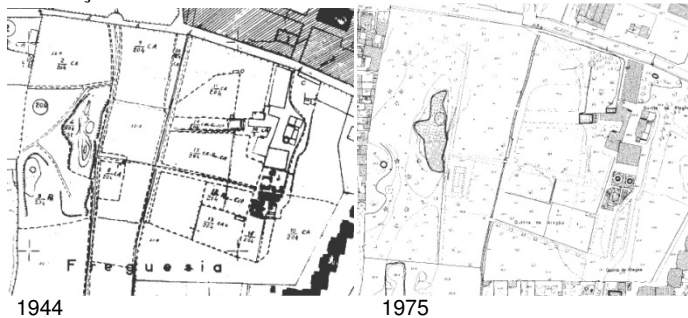
Qta. da Alagoa e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104872 Y-107503
2. Loteador António Rodrigo Câmara e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1981
6. Alvará n.º 618



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 171 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 15

escala 0m 50m

33.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 172 Planta síntese C2 OL 15



Foto Filipa Antunes
Figura 173 Levantamento fotográfico C2 OL 15

C2 OL n.º15

Qta. da Alagoa e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	107009
2. Área total dos Lotes	42438
3. Área de implantação	8865
4. Área impermeabilização	13176
5. Área de construção	50886
6. Área de cedências arruamentos	4311
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	33251
Total Área de cedências	37562

(Nota: Parque florestal)

2 N.º TOTAL DE LOTES 44

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	39
2. Moradias	05

4 Volume total de construções 50886 m3

5 Cércea máxima 30 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	10
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	11

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	07
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	08

8 N. TOTAL DE FOGOS 451

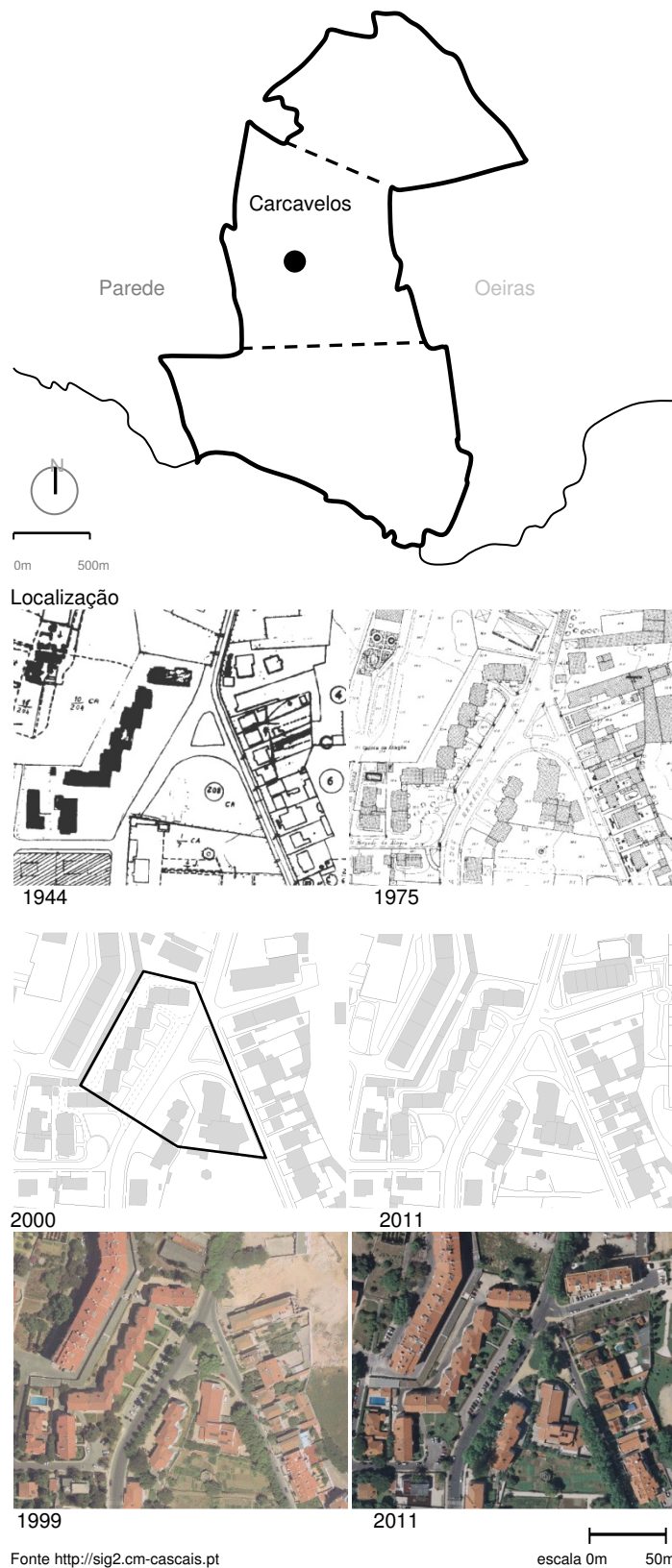
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.9

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios e moradias em banda
3. Espaço público exterior	Parque Jardim e estacionamento

(Nota: tem processo judicial a decorrer)

34. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 174 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 16

C2 OL n.º 16

Qta. da Alagoa f

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104687 Y-107629
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1964
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 107

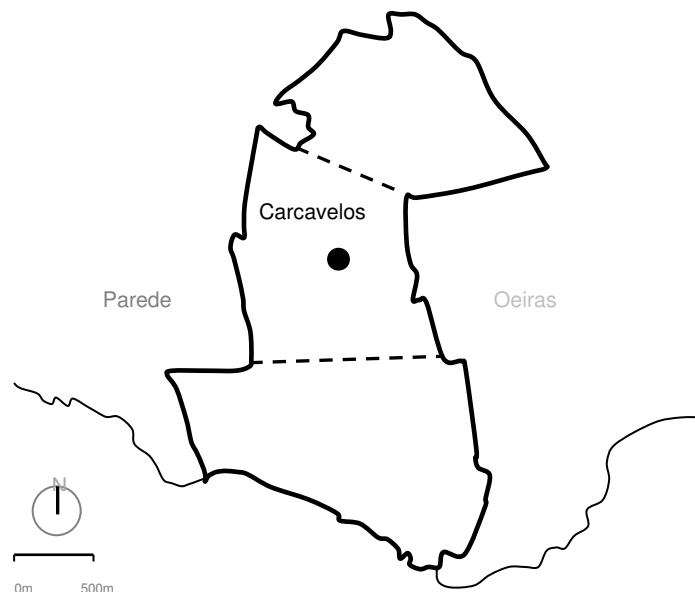
35. Ficha de loteamento

C2 OL n.º17

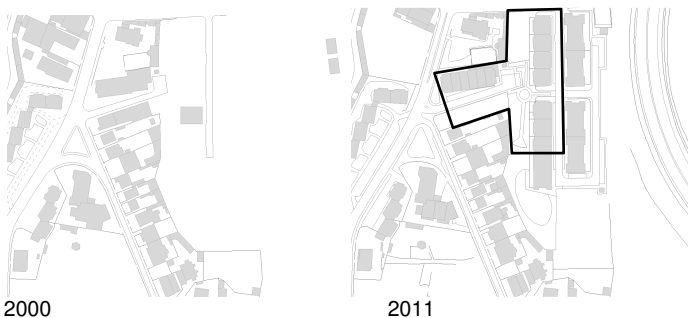
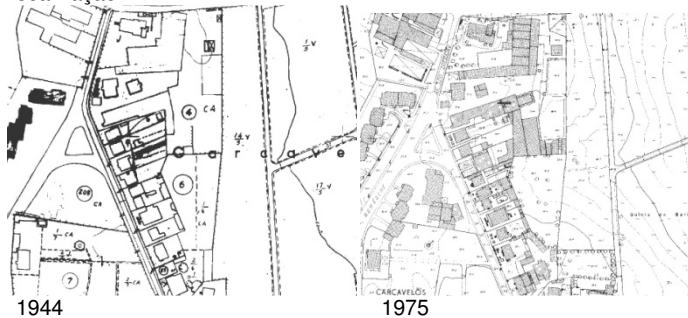
Qta. do Barão

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104550 Y-107551
2. Loteador Gerium Promoção e Construção Imobiliária, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1998
6. Alvará n.º 1088 (no Anexo I)



Localização

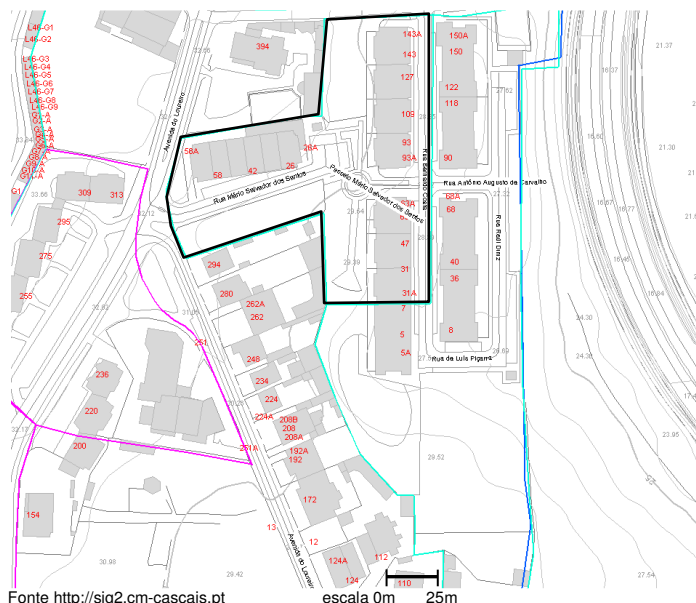


Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 177 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 17

escala 0m 50m

35.1 Ficha Loteamento



C2 OL n.º 17

Qta. do Barão

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	10504
2. Área total dos Lotes	3603
3. Área de implantação	3313
4. Área impermeabilização	6194
5. Área de construção	14484
6. Área de cedências arruamentos	2881
7. Área de cedências espaços verdes	1693
8. Área de cedências equipamentos	2325
Total Área de cedências	6899

2 N.º TOTAL DE LOTES	06
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	06
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	43458 m3
--------------------------------------	-----------------

5 Cércea máxima	15 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	07

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	07

8 N. TOTAL DE FOGOS	100
---------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.9

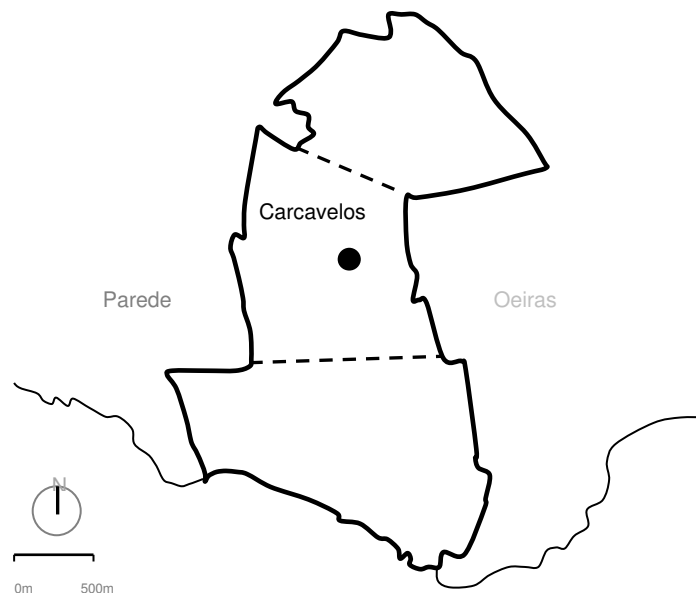
10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma e duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	(nota: Recepção provisória indeferida, falta arranjos exteriores...)

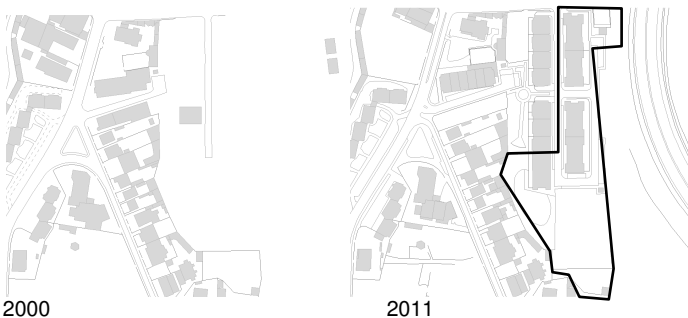
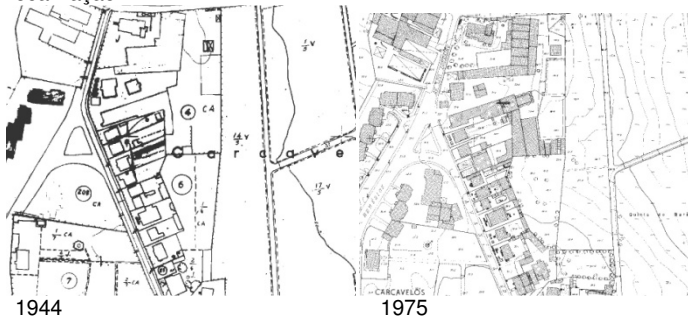
Passeios e estacionamento. Impasse

4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 17)

36. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 180 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 18

escala 0m 50m

C2 OL n.º18

Qta. do Barão α

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104498 Y-107542
2. Loteador Raul Ferreira e Filho, Lda.
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1999
6. Alvará n.º 1206 (no Anexo I)

C2 OL n.º 18

36.1 Ficha Loteamento

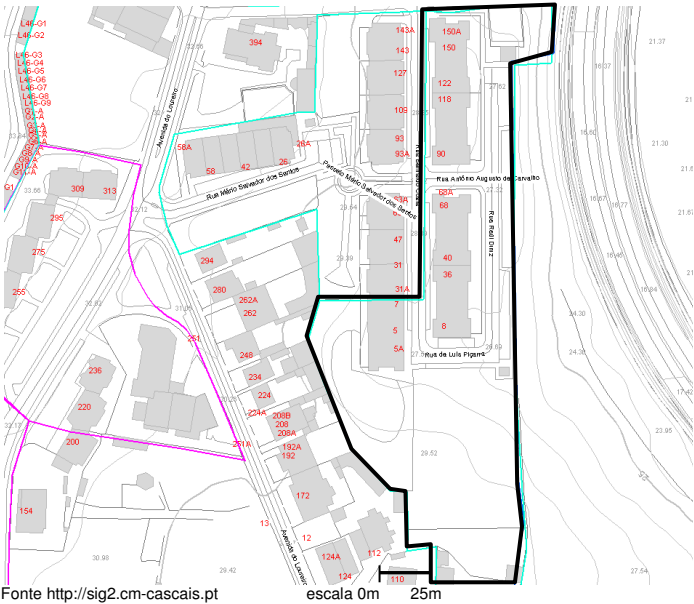


Foto Filipa Antunes
Figura 182 Levantamento fotográfico C2 OL 18

Qta. do Barão a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	17716
2. Área total dos Lotes	6904
3. Área de implantação	2796
4. Área impermeabilização	6244
5. Área de construção	12137
6. Área de cedências arruamentos	3448
7. Área de cedências espaços verdes	3517
8. Área de cedências equipamentos	3847
Total Área de cedências	10812

2 N.º TOTAL DE LOTES 06

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	04
2. Moradias	02

4 Volume total de construções 27960 m3

5 Cércea máxima 15 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	07

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

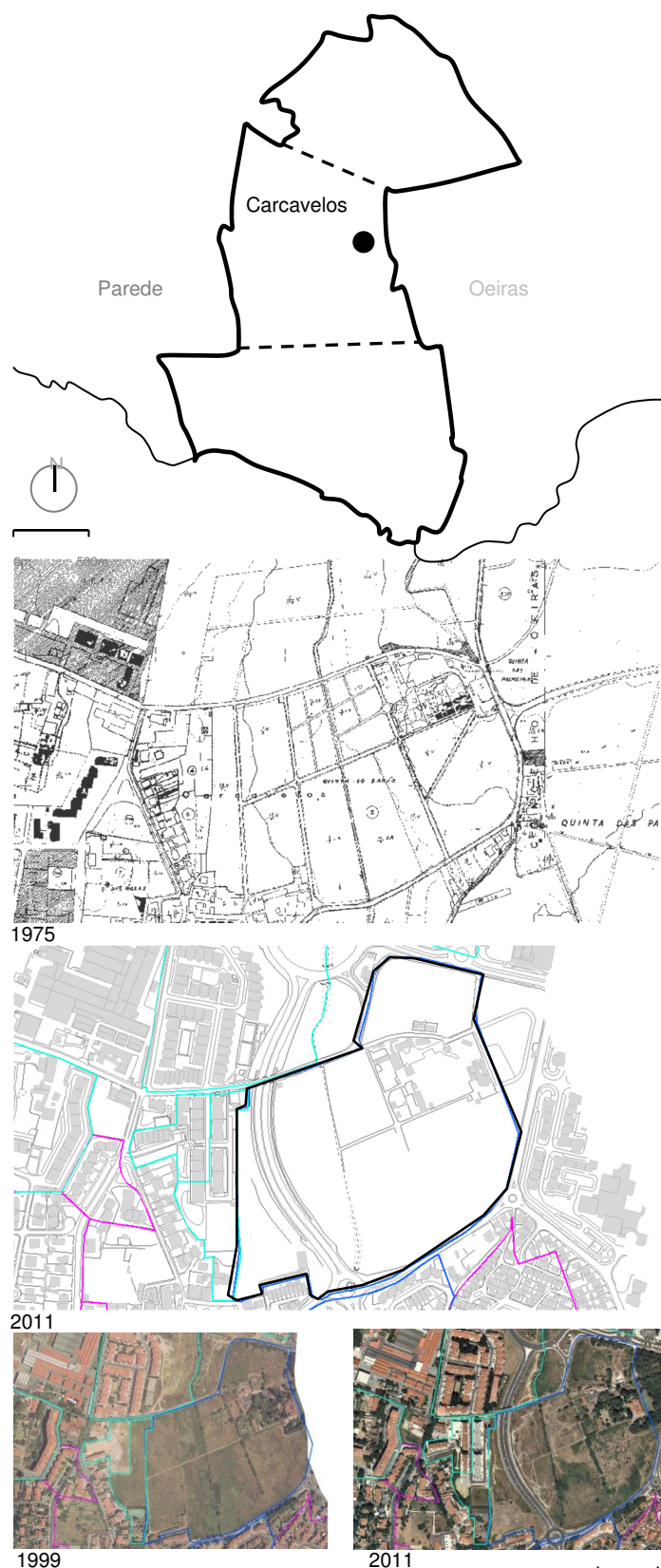
8 N. TOTAL DE FOGOS 101

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.9

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Passeios e estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 18)	

37. Ficha de loteamento



C2 OL n.º 19

Qta. do Barão b

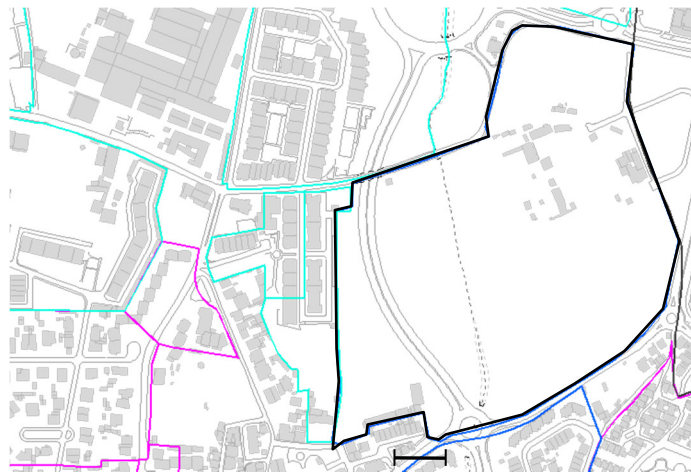
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104254 Y-107580
2. Loteador Raul Ferreira e Filho lda.
3. Instrumento de planeamento PDM e
PP Qta. do Barão
4. Carta de ordenamento Urbanizável
Desenvolvimento
singular
5. Data 2009
6. Alvará n.º 1881 (processo em
apreciação)

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 183 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 19

37.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 184 Planta síntese C2 OL 19



Foto Filipa Antunes

Figura 185 Levantamento fotográfico C2 OL 19

C2 OL n.º 19

Qta. do Barão b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	152660
2. Área total dos Lotes	123370
3. Área de implantação	...
4. Área impermeabilização	...
5. Área de construção	31468
6. Área de cedências arruamentos	18682
7. Área de cedências espaços verdes	1245
8. Área de cedências equipamentos	9273
Total Área de cedências	29200

2 N.º TOTAL DE LOTES 03

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	..
2. Moradias	..

4 Volume total de construções ... m3

5 Cércea máxima .. m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	..
2. Abaixo da cota de soleira	..
Total	..

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	..
2. Abaixo da cota de soleira	..
Total	..

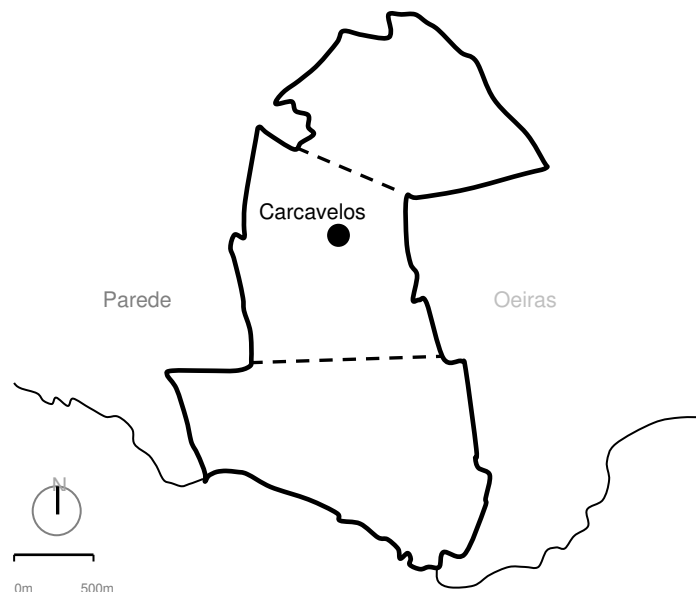
8 N. TOTAL DE FOGOS 110

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.9

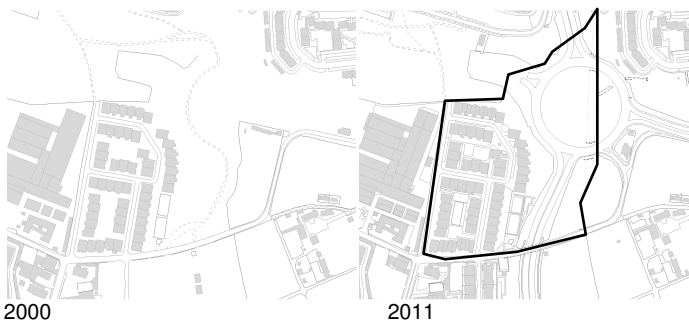
10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	...
2. Edificação ...	...
3. Espaço público exterior	...

38. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 186 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 20

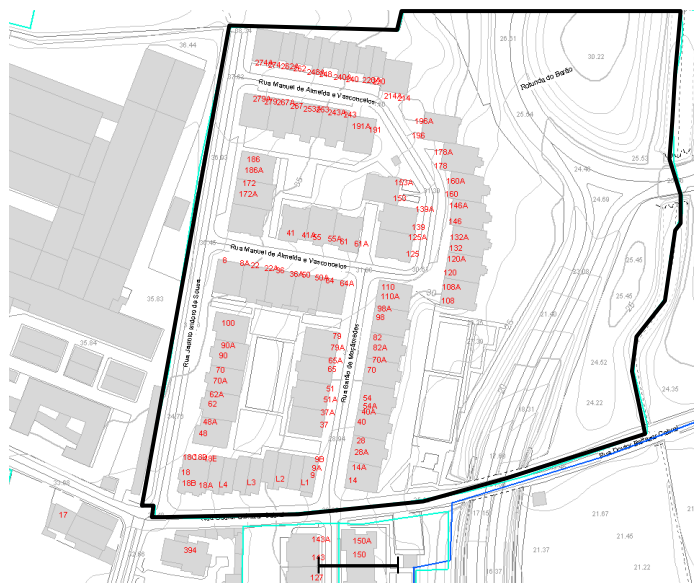
escala 0m 100m

Qta. do Barão e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104486 Y-107353
2. Loteador Duvatec - Projetos e Construções, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM e PP Qta, da Alagoa de Cima
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1985
6. Alvará n.º 795

38.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

escala 0m

50m

Figura 187 Planta síntese C2 OL 20



Foto Filipa Antunes

Figura 188 Levantamento fotográfico C2 OL 20

C2 OL n.º 20

Qta. do Barão c

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	73690
2. Área total dos Lotes	15120
3. Área de implantação	12623
4. Área impermeabilização	19320
5. Área de construção	57862
6. Área de cedências arruamentos	6697
7. Área de cedências espaços verdes	2946
8. Área de cedências equipamentos	42229
Total Área de cedências	51872

2 N.º TOTAL DE LOTES	54
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	54
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	189345 m3
-------------------------------	-----------

5 Cércea máxima	15 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

8 N.º TOTAL DE FOGOS	567
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.8
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua e quarteirão
2. Edificação	Edifícios em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Logradouros arborizados estacionamento

39. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 21

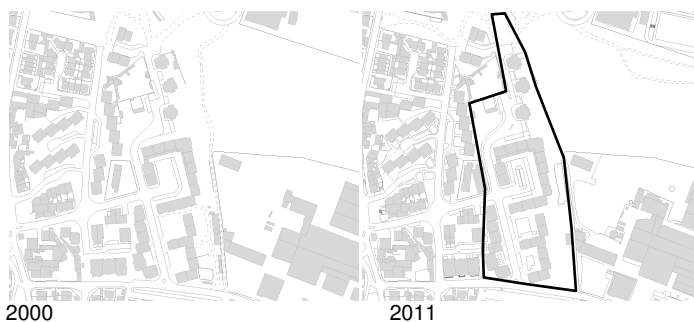
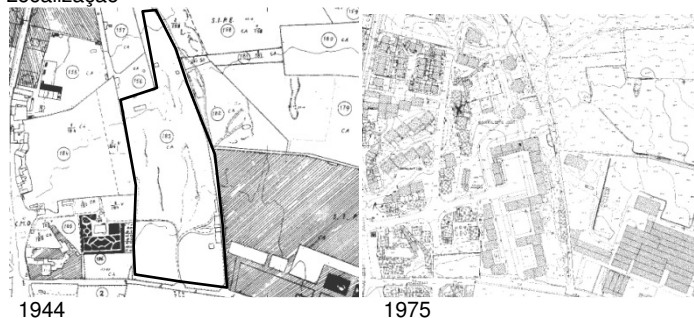
Qta. de São João

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104931 Y-107225
2. Loteador Domingos de Carvalho Bragança
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1967
6. Alvará n.º 05 (no Anexo I)



Localização

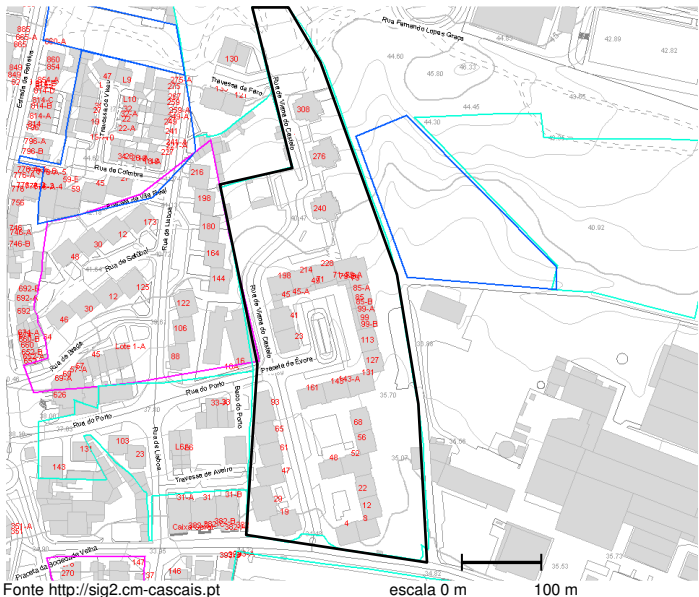


Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 189 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 21

escala 0m 150m

39.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 190 Planta síntese C2 OL 21



Foto Filipa Antunes
Figura 191 Levantamento fotográfico C2 OL 21

C2 OL n.º21

Qta. de São João

CARACTERIZAÇÃO:	
1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	32500
2. Área total dos Lotes	6898
3. Área de implantação	6898
4. Área impermeabilização	20052
5. Área de construção	23814
6. Área de cedências arruamentos	13154
7. Área de cedências espaços verdes	10991
8. Área de cedências equipamentos	1457
Total Área de cedências	25602
2 N.º TOTAL DE LOTES	30
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	30
2. Moradias	00
4 Volume total de construções	71442 m3
5 Cércea máxima	21 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	07
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	08
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05
8 N.º TOTAL DE FOGOS	101
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.8
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua E quarteirão
2. Edificação	Edifícios em banda e em torre
3. Espaço público exterior	Logradouros e canteiros arborizados e estacionamento

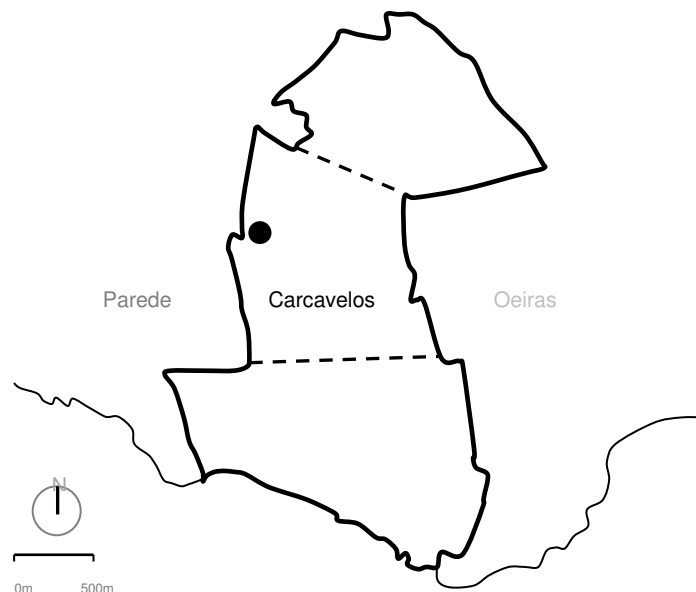
40. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 22

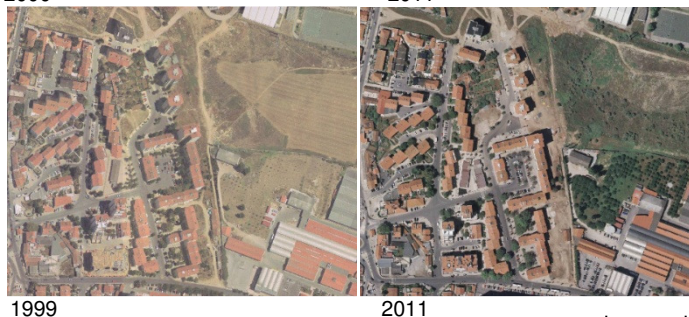
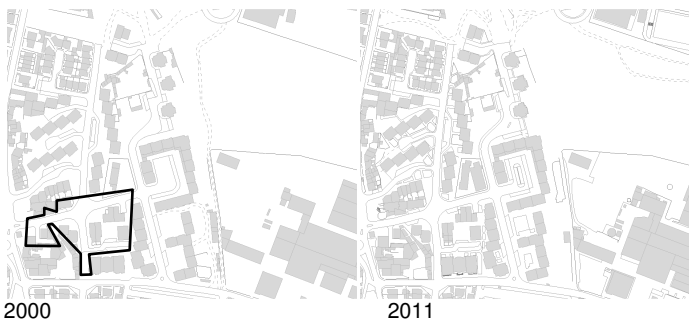
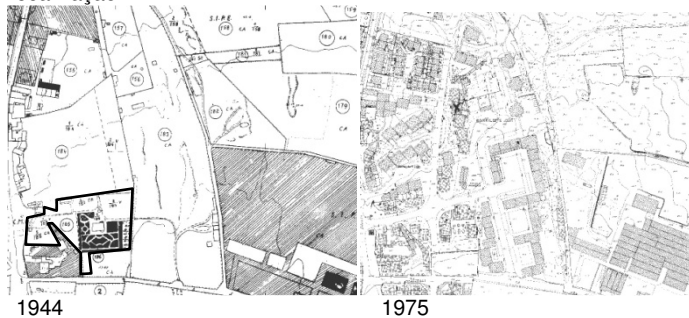
Qta. de São João a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105040 Y-107288
2. Loteador Sociedade Construções
Pimenta e Rendeiro, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média
densidade
5. Data 1972
6. Alvará n.º 68 (no Anexo I)



Localização

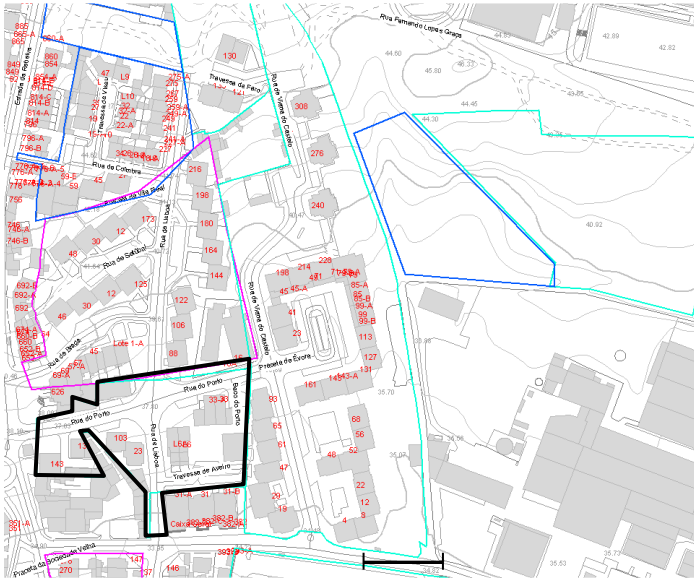


Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 192 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 22

escala 0m 150m

40.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 193 Planta síntese C2 OL 22



Foto Filipa Antunes

Figura 194 Levantamento fotográfico C2 OL 22

C2 OL n.º 22

Qta. de São João

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	10927
2. Área total dos Lotes	2425
3. Área de implantação	1983
4. Área impermeabilização	6389
5. Área de construção	10023
6. Área de cedências arruamentos	4406
7. Área de cedências espaços verdes	1991
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	6397

2 N.º TOTAL DE LOTES 10

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	07
2. Moradias	03

4 Volume total de construções 36045 m3

5 Cércea máxima 30 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	10
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	10

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	04

8 N. TOTAL DE FOGOS 54

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	estacionamento, arborizado

4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 22)

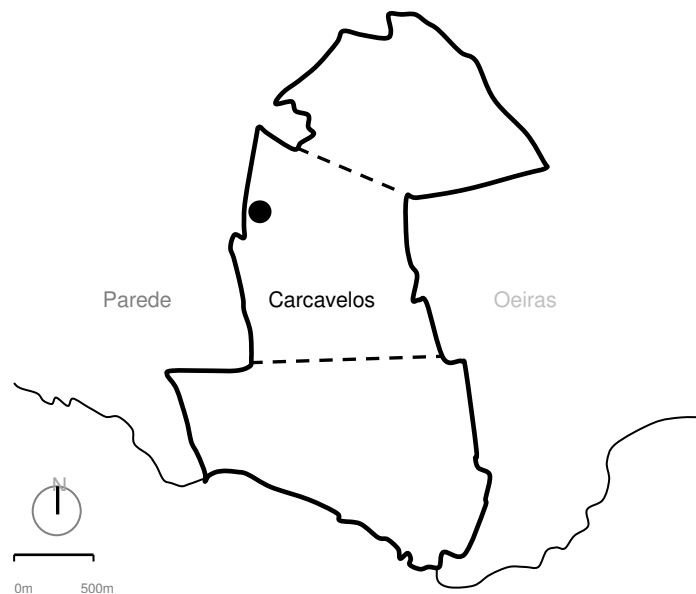
41. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 23

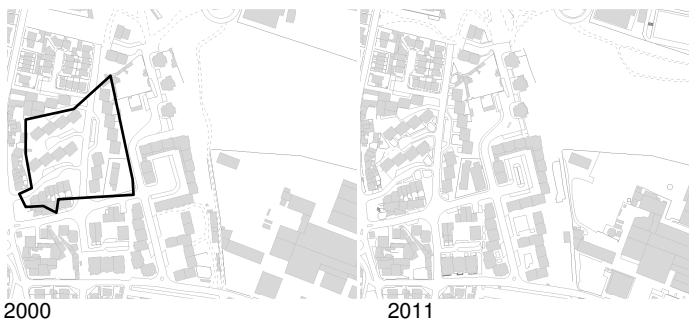
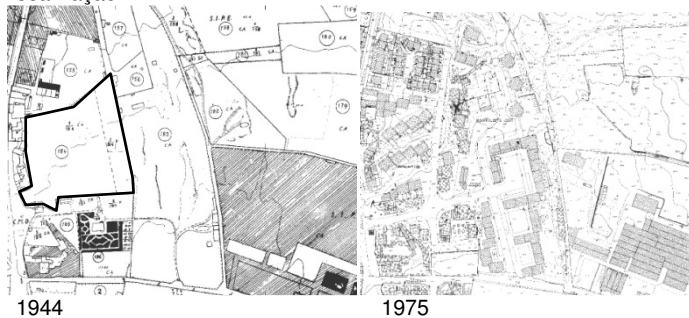
Qta. de São João b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105072 Y-107177
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1966
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 103



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 195 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 23

escala 0m 150m

41.1 Ficha Loteamento

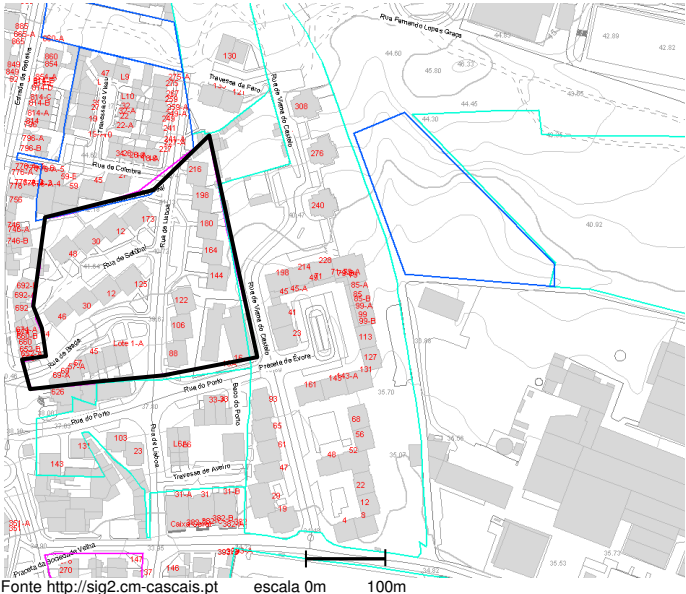


Figura 196 Planta síntese C2 OL 23



Foto Filipa Antunes
Figura 197 Levantamento fotográfico C2 OL 23

C2 OL n.º 23

Qta. de São João b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	17539
2. Área total dos Lotes	4255
3. Área de implantação	4255
4. Área impermeabilização	8361
5. Área de construção	15638
6. Área de cedências arruamentos	4106
7. Área de cedências espaços verdes	9178
8. Área de cedências equipamentos	691
Total Área de cedências	13975

2 N.º TOTAL DE LOTES	19
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	19
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	46914 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	12 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	04

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS	144
---------------------	-----

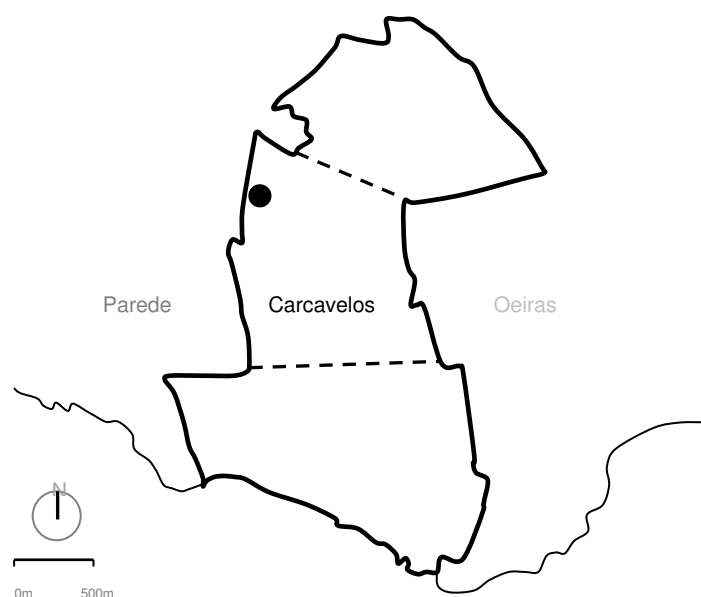
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.8
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

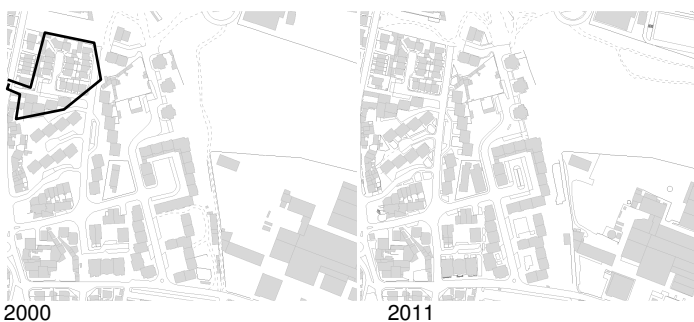
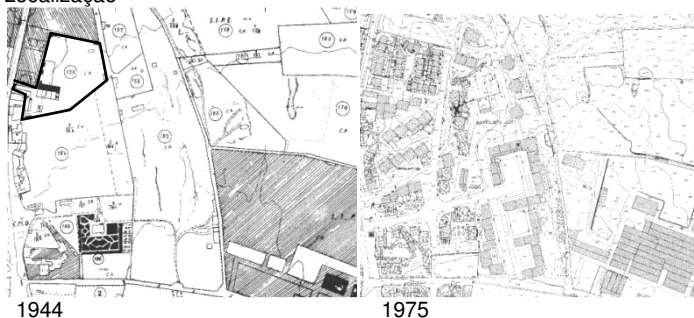
1. Estrutura de lote	Uma e duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Canteiros arborizados e estacionamento. Impasse

42. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 24



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 198 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 24

escala 0m 150m

Qta. de São João c

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105064 Y-107082

2. Loteador Manuel da Silva Doroana

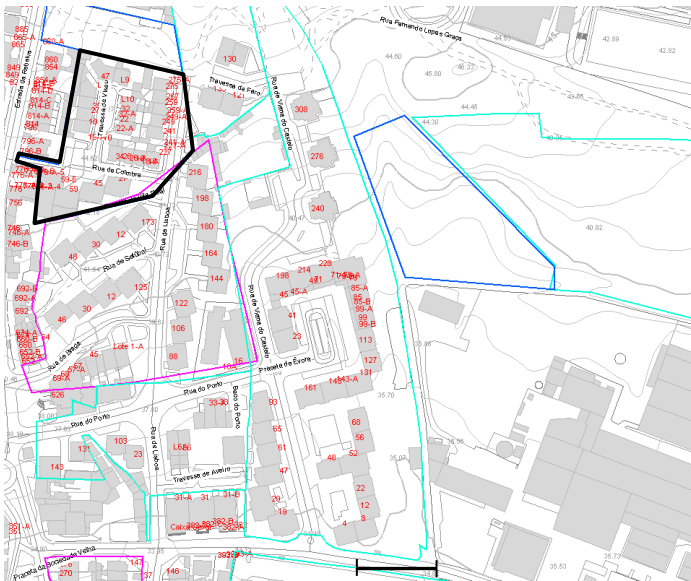
3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade

5. Data 1975

6. Alvará n.º 121 (no Anexo I)

42.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 199 Planta síntese C2 OL 24



Foto Filipa Antunes
Figura 200 Levantamento fotográfico C2 OL 24

C2 OL n.º 24

Qta. de São João e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	8380
2. Área total dos Lotes	5039
3. Área de implantação	5039
4. Área impermeabilização	6511
5. Área de construção	3740
6. Área de cedências arruamentos	1472
7. Área de cedências espaços verdes	1758
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	3230

2 N.º TOTAL DE LOTES 21

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	03
2. Moradias	18

4 Volume total de construções 15 117m3

5 Cércea máxima 15 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

8 N. TOTAL DE FOGOS 34

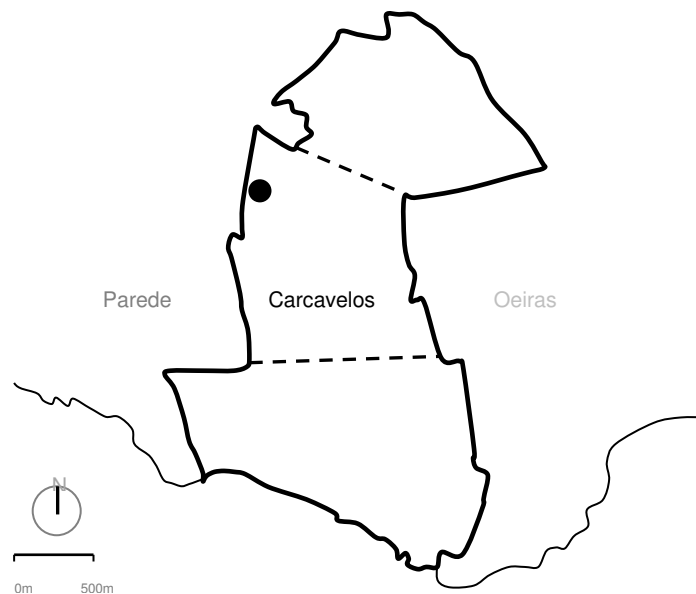
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

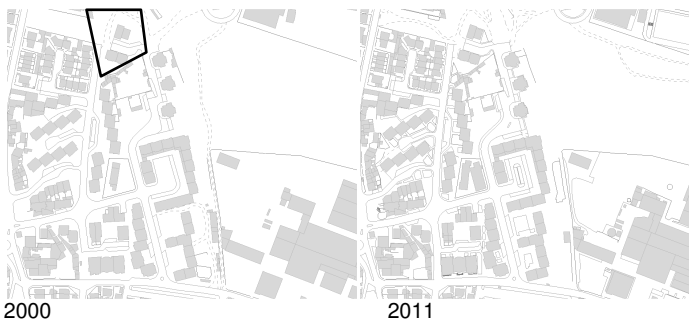
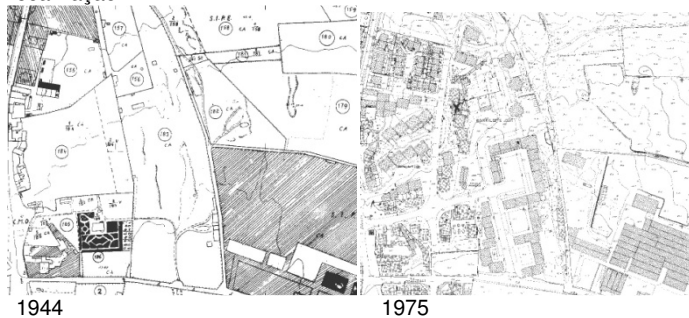
1. Estrutura de lote Uma e duas frentes de rua
2. Edificação Edifícios em banda, espinha
3. Espaço público exterior Canteiros estacionamento e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 24)

43. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 25



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 201 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 25

escala 0m 150m

Qta. Rebelva

IDENTIFICAÇÃO:

1. **Local** x -104993 Y-107038
2. **Loteador** Construções A. Coimbra e Lopes, Lda
3. **Instrumento de planeamento** PDM
4. **Carta de ordenamento** Urbano de média densidade
5. **Data** 1976
6. **Alvará n.º** 151 (no Anexo I)

43.1 Ficha Loteamento

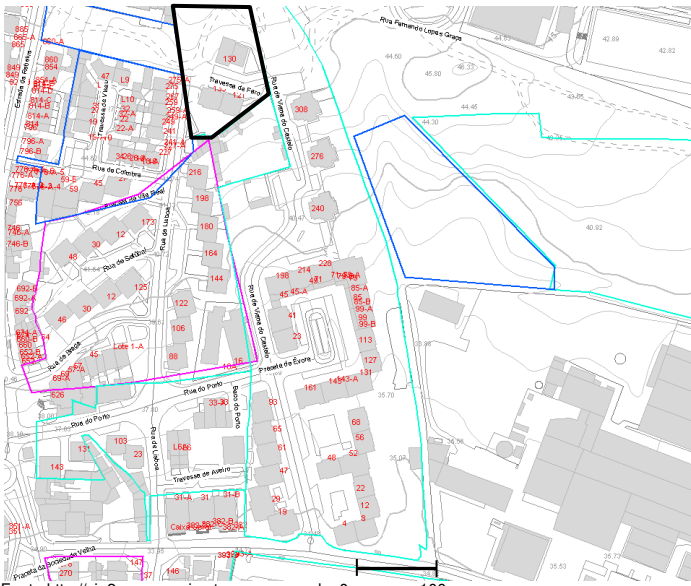


Figura 202 Planta síntese C2 OL 25



Foto Filipa Antunes
Figura 203 Levantamento fotográfico C2 OL25

C2 OL n.º 25

Qta. Rebelva

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	6359
2. Área total dos Lotes	711
3. Área de implantação	711
4. Área impermeabilização	2048
5. Área de construção	2485
6. Área de cedências arruamentos	1337
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	4311
Total Área de cedências	5648

(Nota: Logradouro público)

2 N.º TOTAL DE LOTES 03

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	03
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 9867m3

5 Cércea máxima 21 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	07
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	08

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	07

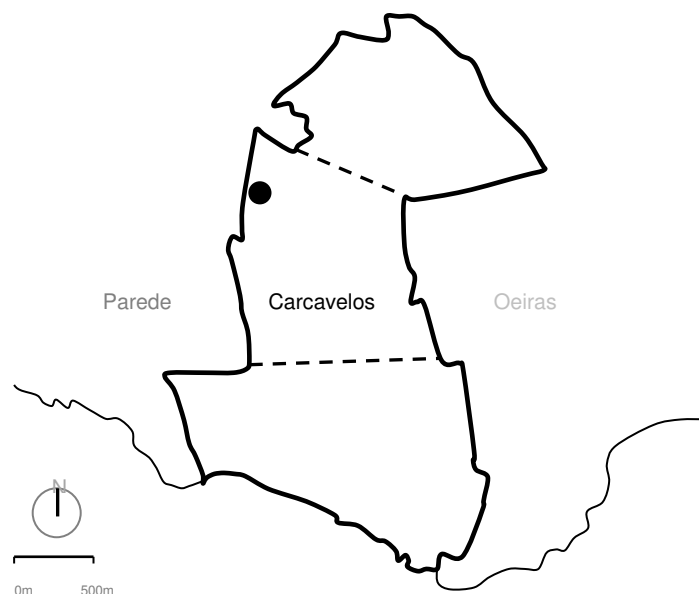
8 N. TOTAL DE FOGOS 32

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

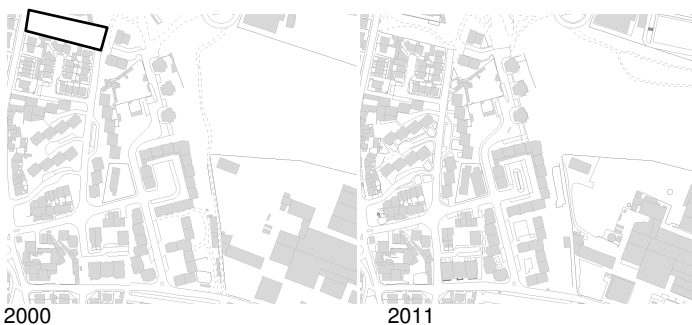
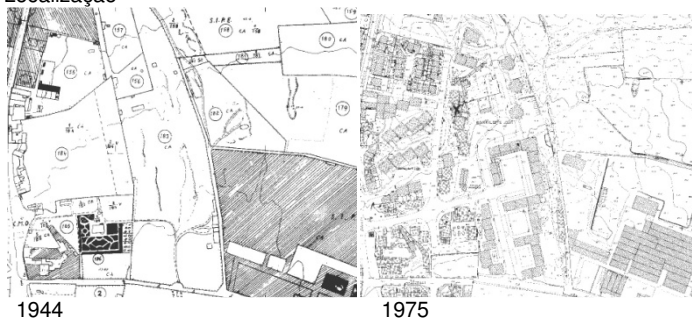
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	estacionamento, canteiros, e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 25)	

44. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 26



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 204 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 26

escala 0m 150m

Qta. Rebelva

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105077 Y-107021
2. Loteador Fernando Lourenço Gaspar
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 2011
6. Alvará n.º 1476 (processo em apreciação)

44.1 Ficha Loteamento

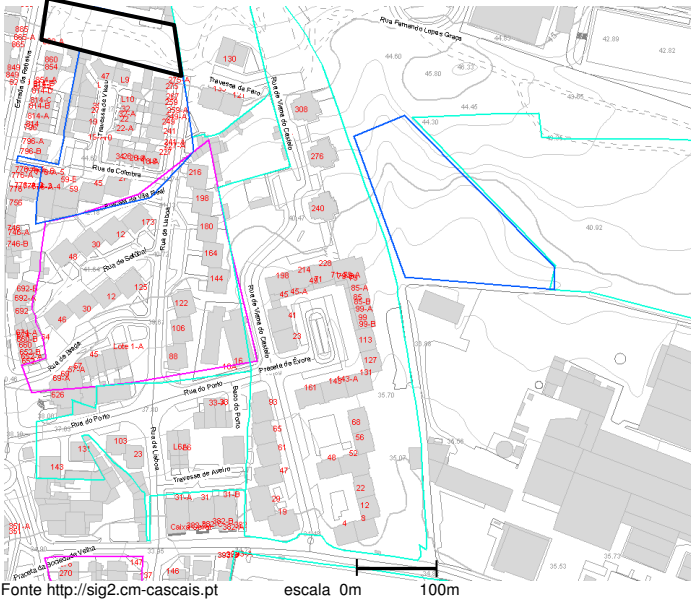


Figura 205 Planta síntese C2 OL 26



Foto Filipa Antunes
Figura 206 Levantamento fotográfico C2 OL 26

C2 OL n.º 26

Qta. Rebelva a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2880
2. Área total dos Lotes	1637
3. Área de implantação	...
4. Área impermeabilização	...
5. Área de construção	1310
6. Área de cedências arruamentos	1242
7. Área de cedências espaços verdes	262
8. Área de cedências equipamentos	393
Total Área de cedências	1897

2 N.º TOTAL DE LOTES 06

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	06

4 Volume total de construções ...m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	..
2. Abaixo da cota de soleira	..
Total	..

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	..
2. Abaixo da cota de soleira	..
Total	..

8 N.º TOTAL DE FOGOS 06

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	...
2. Edificação	...
3. Espaço público exterior	...

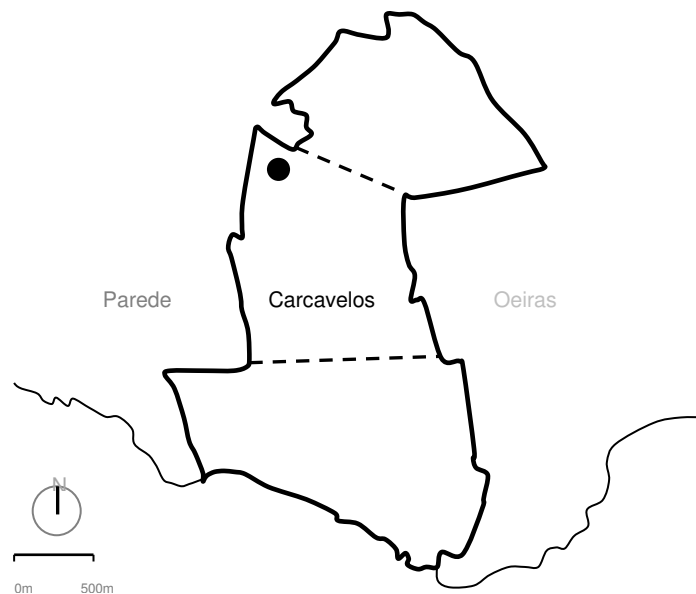
45. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 27

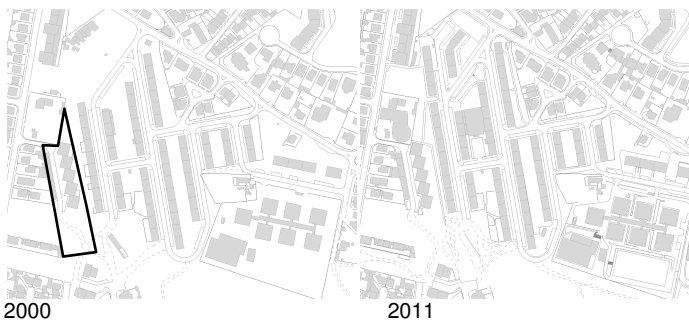
Qta. Rebelva b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105023 Y-106904
2. Loteador Construções A. Coimbra e Lopes, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1978
6. Alvará n.º 269



Localização

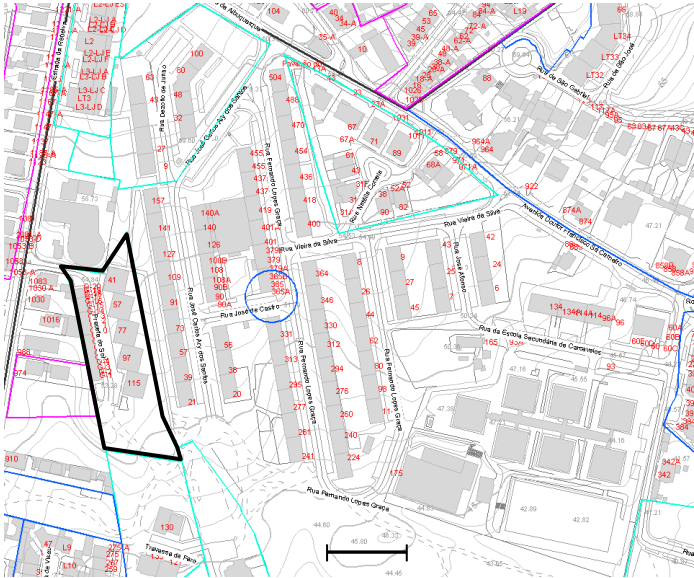


Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 207 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 27

escala 0m 150m

45.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 208 Planta síntese C2 OL 27



Foto Filipa Antunes
Figura 209 Levantamento fotográfico C2 OL 27

C2 OL n.º 27

Qta. Rebelba

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	6517
2. Área total dos Lotes	1508
3. Área de implantação	1788
4. Área impermeabilização	3513
5. Área de construção	6968
6. Área de cedências arruamentos	1725
7. Área de cedências espaços verdes	3284
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	5009
(Nota: Logradouro público)	

2 N.º TOTAL DE LOTES 05

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	05
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 20904 m3

5 Cércea máxima 15 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	05

8 N. TOTAL DE FOGOS 30

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Edifícios em banda
Implantação em espinha
3. Espaço público exterior estacionamento arborizado e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 27)

46. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 28

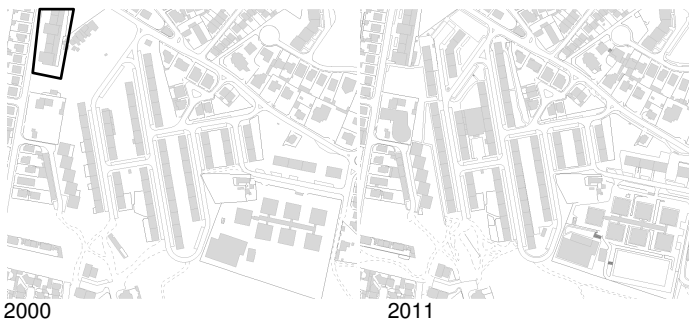
Qta. Rebelva e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -105046 Y-106691
2. Loteador Viconstroi, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1989
6. Alvará n.º 915 (no Anexo I)



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 210 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 28

escala 0m 100m

46.1 Ficha Loteamento

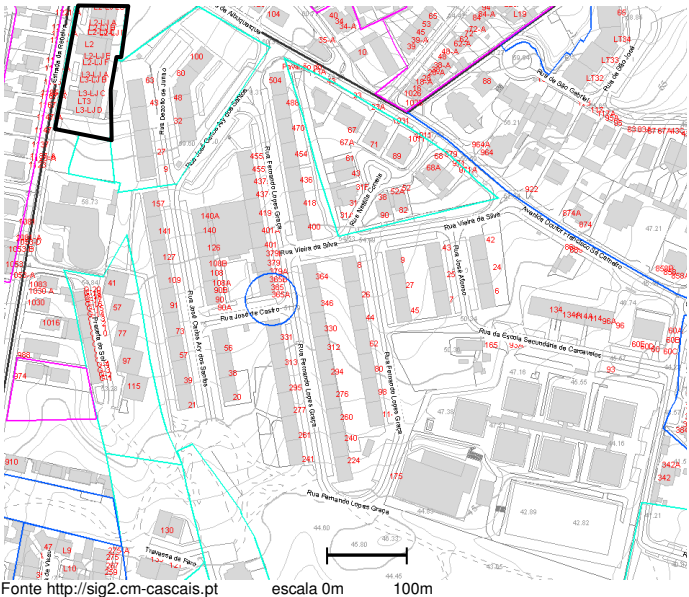


Foto Filipa Antunes
Figura 212 Levantamento fotográfico C2 OL 28

C2 OL n.º 28

Qta. Rebelva e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	4756
2. Área total dos Lotes	2620
3. Área de implantação	1931
4. Área impermeabilização	3816
5. Área de construção	6600
6. Área de cedências arruamentos	1885
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1885

2 N.º TOTAL DE LOTES 03

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	03
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 47160 m3

5 Cércea máxima 18 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	08

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	08

8 N. TOTAL DE FOGOS 69

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

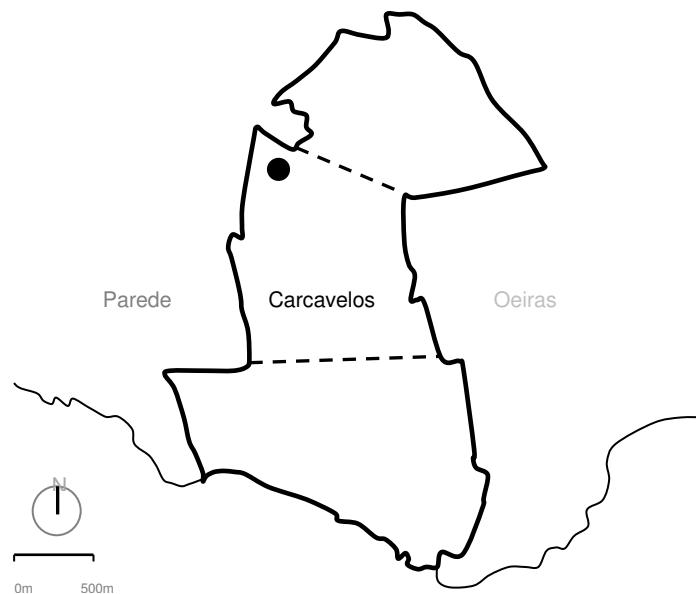
10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Passeios e estacionamento

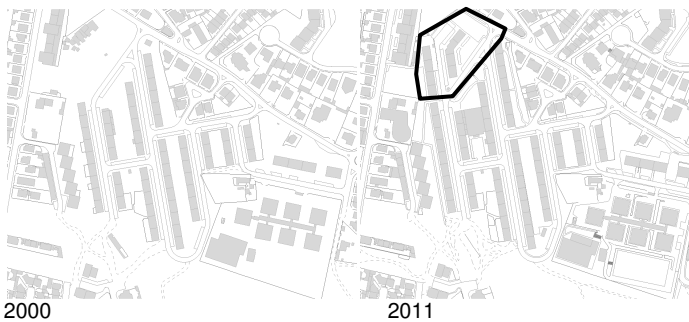
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 28)

47. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 29



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 213 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 29

escala 0m 150m

Qta. Nova Checlos

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104991 Y-106728
2. Loteador Nova Checlos - Construções, Crl
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 2000
6. Alvará n.º 1281 (no Anexo I)

47.1 Ficha Loteamento

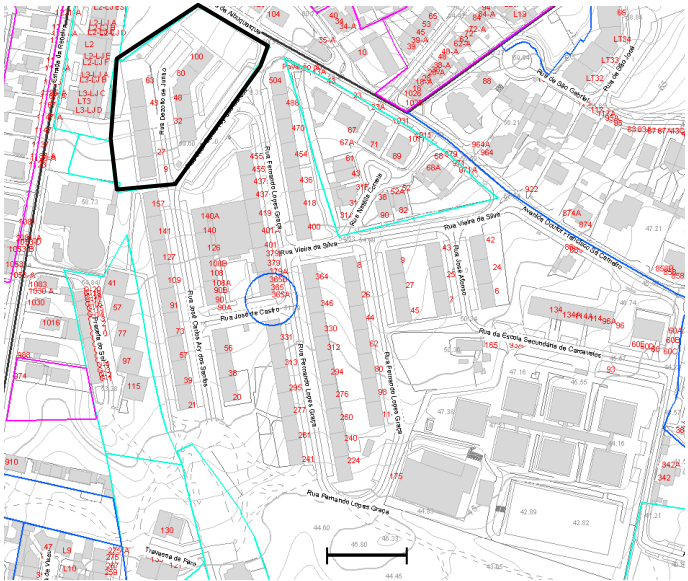


Figura 214 Planta síntese C2 OL 29



Foto Filipa Antunes
Figura 215 Levantamento fotográfico C2 OL 29

C2 OL n.º 29

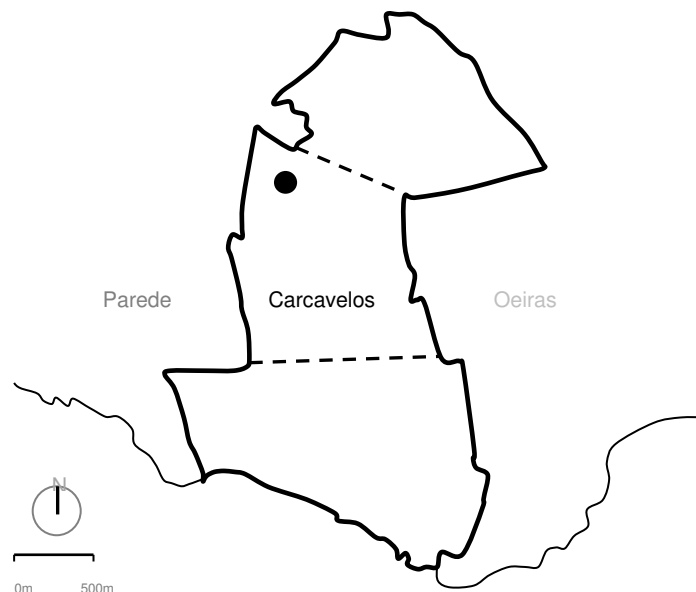
Qta. Nova Checlos

CARACTERIZAÇÃO:

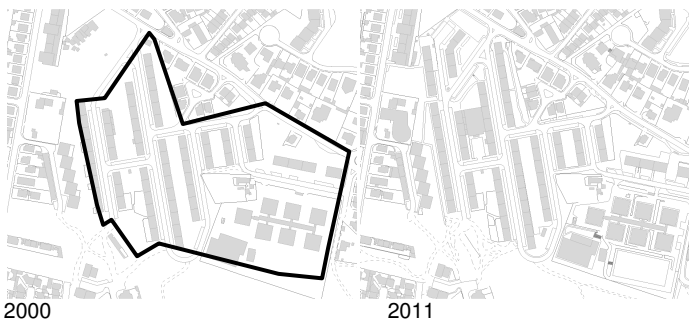
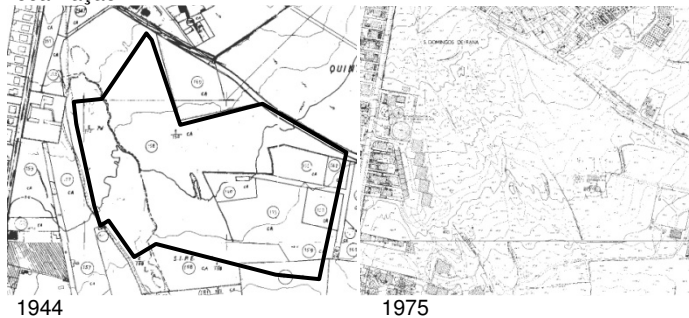
1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	9000
2. Área total dos Lotes	2681
3. Área de implantação	1575
4. Área impermeabilização	4214
5. Área de construção	6575
6. Área de cedências arruamentos	2639
7. Área de cedências espaços verdes	1518
8. Área de cedências equipamentos	2162
Total Área de cedências	6319
2 N.º TOTAL DE LOTES	09
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	09
2. Moradias	00
4 Volume total de construções	18900 m3
5 Cércea máxima	12 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05
8 N.º TOTAL DE FOGOS	68
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.8
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Estacionamento e arborização, impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 29)	

48. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 30



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 216 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 30

escala 0m 100m

Qta. Checlos

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104915 Y-106875
2. Loteador Nova Checlos Construções c.r.l.
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 2011
6. Alvará n.º 864 (processo em apreciação)

48.1 Ficha Loteamento

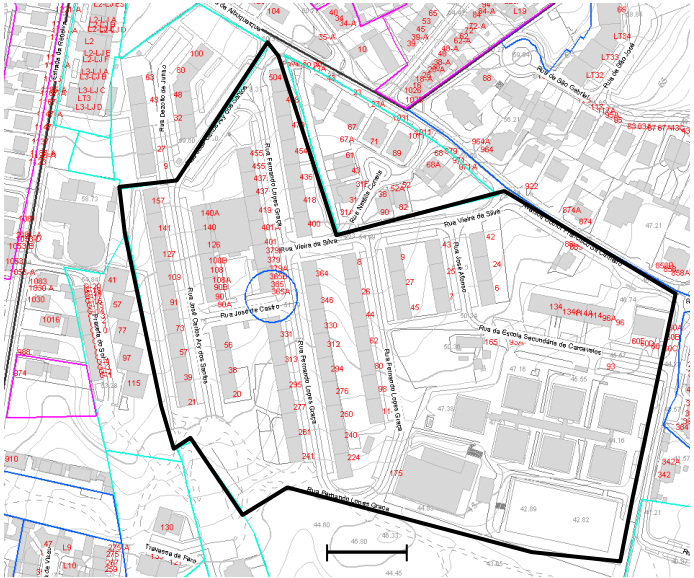


Figura217 Planta síntese C2 OL 30



Figura 218 Levantamento fotográfico C2 OL 30

C2 OL nº 30

Qta. Checlos

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	95505
2. Área total dos Lotes	10620
3. Área de implantação	10620
4. Área impermeabilização	27243
5. Área de construção	42480
6. Área de cedências arruamentos	16623
7. Área de cedências espaços verdes	11997
8. Área de cedências equipamentos	18992
Total Área de cedências	47612

2 N.º TOTAL DE LOTES 60

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	60
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 127440 m3

5 Cércea máxima 12 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

8 N. TOTAL DE FOGOS 360

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Estacionamento e arborização

49. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 31

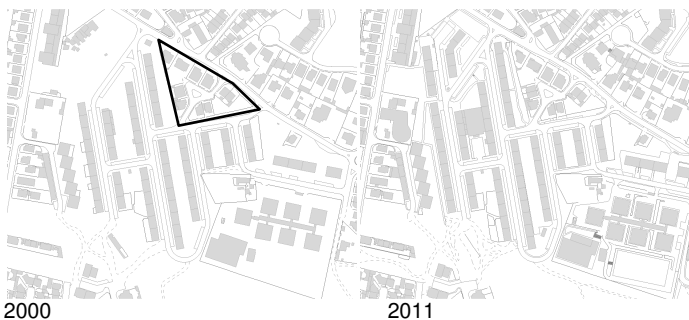
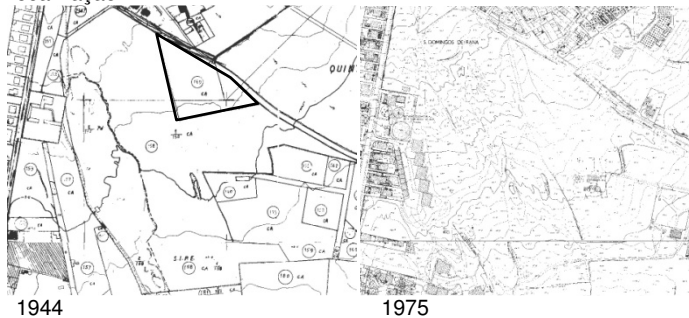
Qta. Checlos a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104842 Y-106781
2. Loteador Editerra - Sociedade de Construções Imobiliários, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1984
6. Alvará n.º 767



Localização



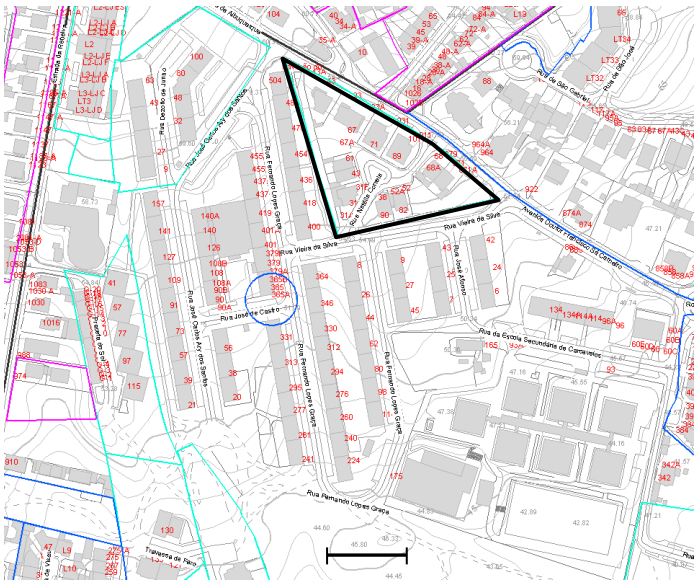
Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 219 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 31

escala 0m 150m

C2 OL n.º 31

49.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 220 Planta síntese C2 OL 31



Foto Filipa Antunes
Figura 221 Levantamento fotográfico C2 OL 31

Qta. Checlos a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	7680
2. Área total dos Lotes	5860
3. Área de implantação	1543
4. Área impermeabilização	3363
5. Área de construção	2930
6. Área de cedências arruamentos	1820
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1820

2 N.º TOTAL DE LOTES 16

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	16

4 Volume total de construções 10801 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

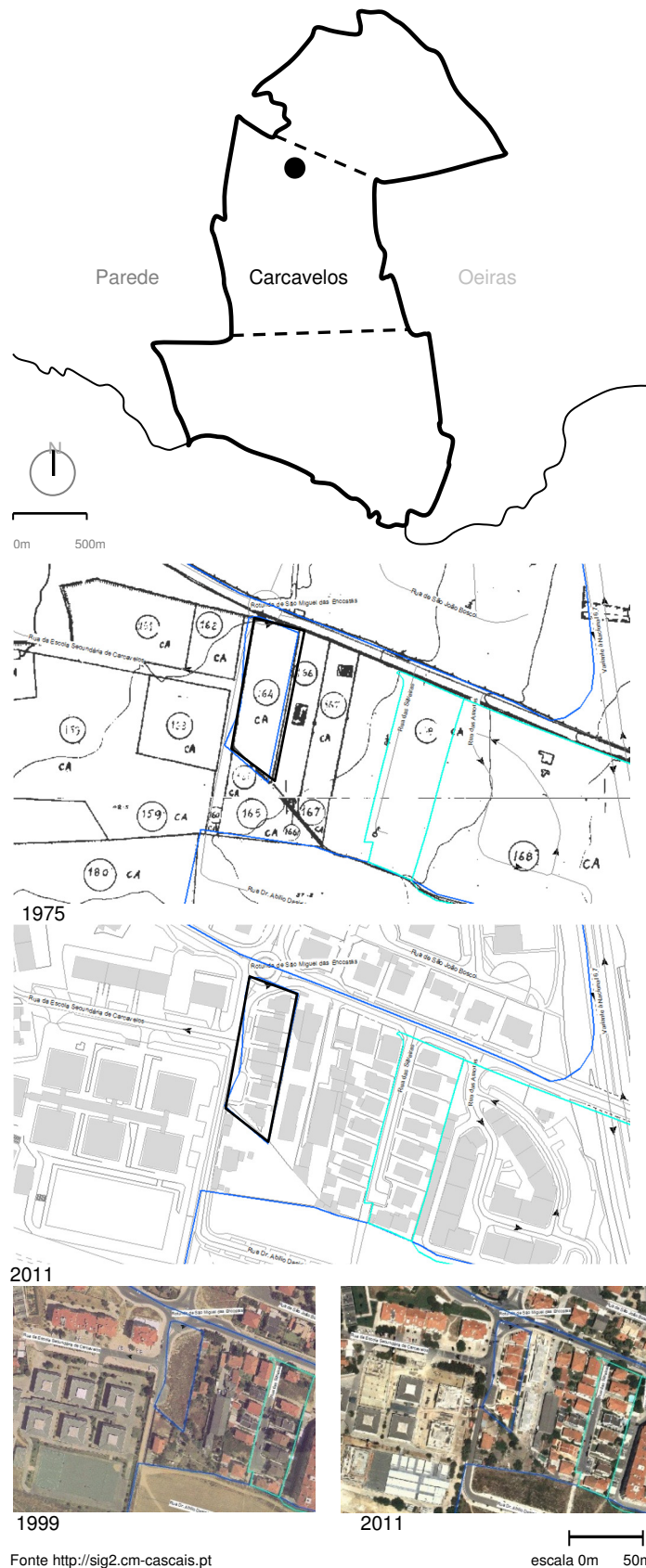
8 N. TOTAL DE FOGOS 16

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Duas frentes de rua
2. Edificação Moradias isoladas e geminadas
3. Espaço público exterior arborizado, e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 31)

50. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 222 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 32

C2 OL n.º 32

Qta. Silveiras

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104613 Y-106930
2. Loteador Maria Helena Pires da Costa Alves
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 2009
6. Alvará n.º 837 (processo em apreciação)

50.1 Ficha Loteamento

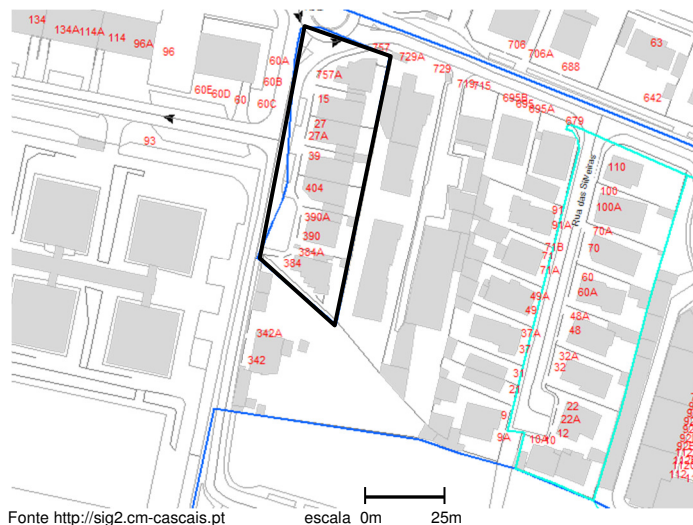


Figura 223 Planta síntese C2 OL 32



Foto Filipa Antunes
Figura 224 Levantamento fotográfico C2 OL 32

C2 OL n.º 32

Qta. Silveiras

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2500
2. Área total dos Lotes	2025
3. Área de implantação	966
4. Área impermeabilização	1440
5. Área de construção	1190
6. Área de cedências arruamentos	474
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	474

2 N.º TOTAL DE LOTES 07

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	07

4 Volume total de construções 6762 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02

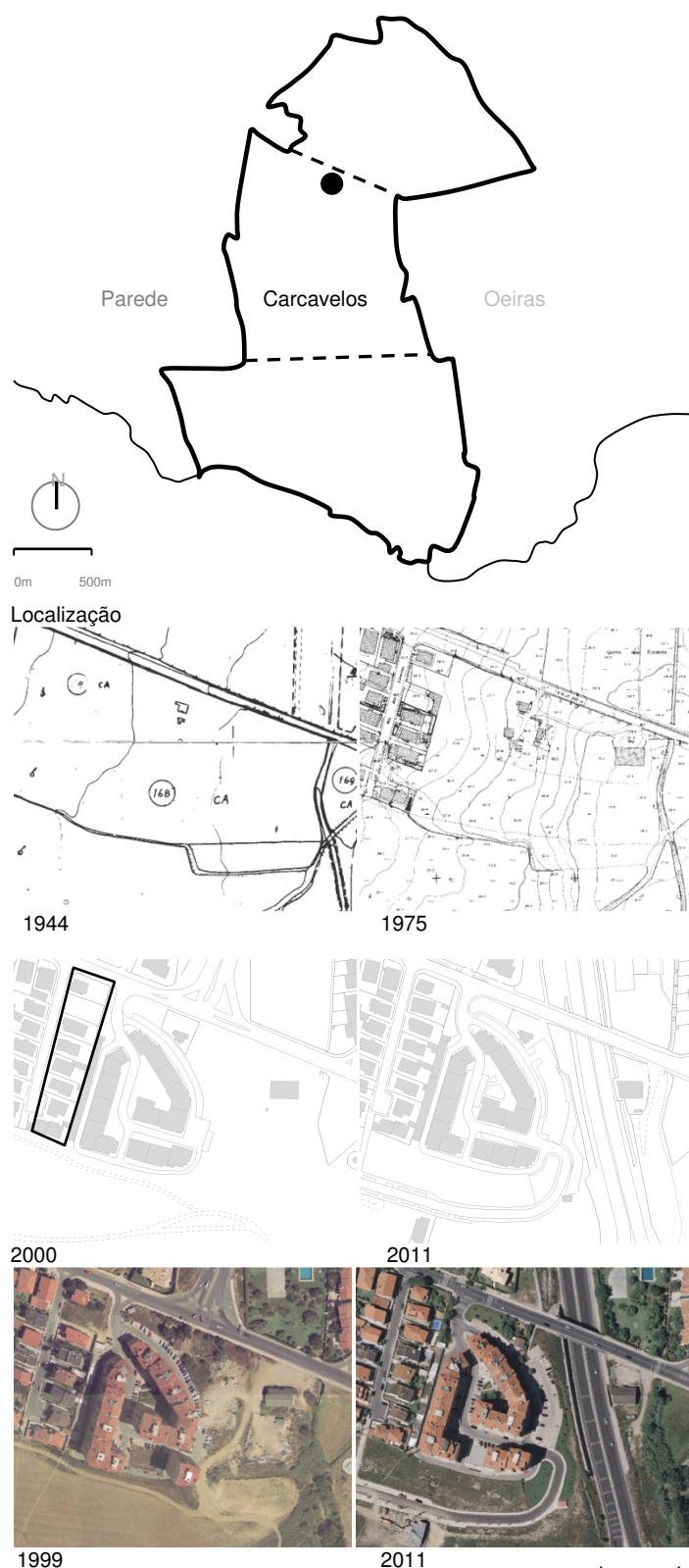
8 N.º TOTAL DE FOGOS 07

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias geminadas
3. Espaço público exterior Passeios, estacionamento e impasse

51. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 225 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 33

C2 OL n.º 33

Qta. Silveiras a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104522 Y-106982

2. Loteador Rogério Cotrim

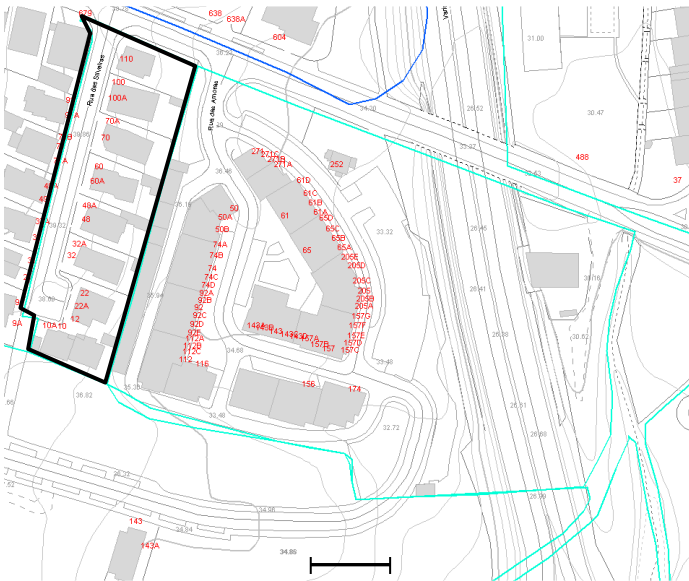
3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

5. Data 1970

6. Alvará n.º 50 (no Anexo I)

51.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 25m
Figura 226 Planta síntese C2 OL 33



Foto Filipa Antunes
Figura 227 Levantamento fotográfico C2 OL 33

C2 OL n.º 33

Qta. Silveiras a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	4399
2. Área total dos Lotes	3250
3. Área de implantação	855
4. Área impermeabilização	2004
5. Área de construção	1625
6. Área de cedências arruamentos	1149
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1149

2 N.º TOTAL DE LOTES 08

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	08

4 Volume total de construções 5985 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS 16

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios e impasse

4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 33)

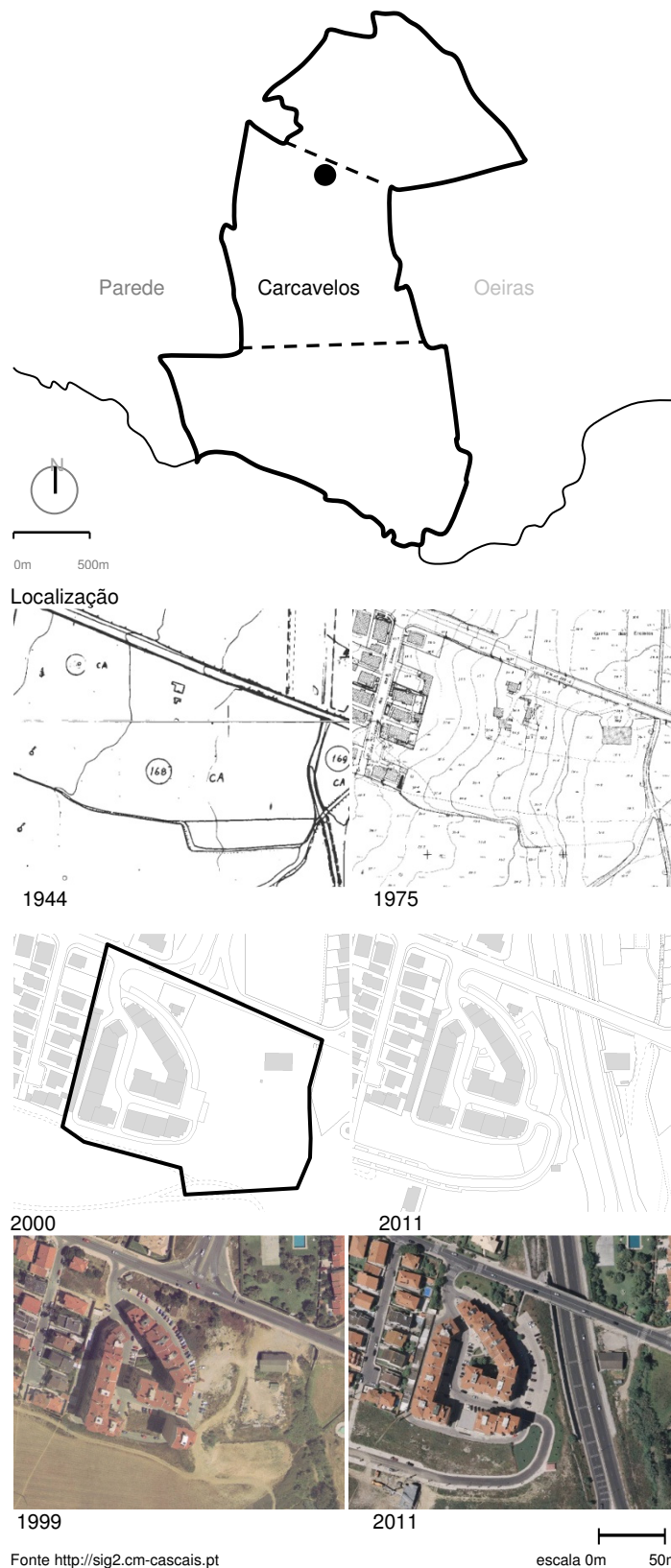
52. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 34

Qta. Silveiras b

IDENTIFICAÇÃO:

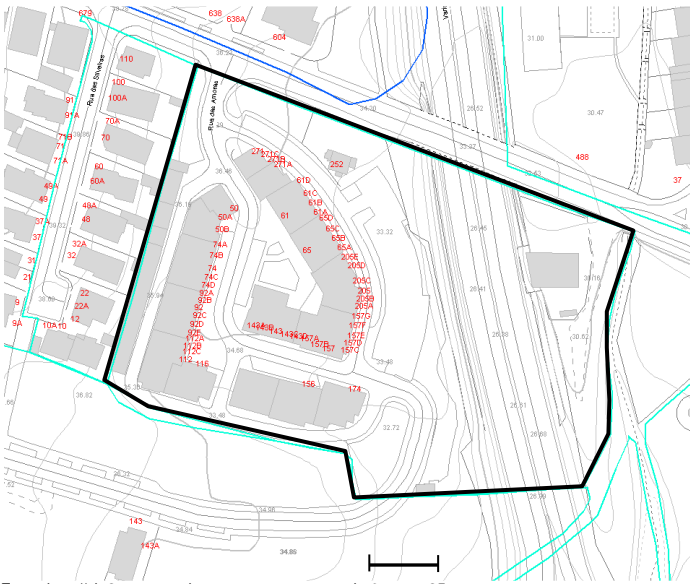
1. Local x -104477 Y-107058
2. Loteador Miracima - Urbanizações, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1983
6. Alvará n.º 828



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 228 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 34

52.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 229 Planta síntese C2 OL 34



Foto Filipa Antunes
Figura 230 Levantamento fotográfico C2 OL 34

C2 OL n.º 34

Qta. Silveiras b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	22275
2. Área total dos Lotes	3695
3. Área de implantação	2818
4. Área impermeabilização	4534
5. Área de construção	13550
6. Área de cedências arruamentos	1716
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	16864
Total Área de cedências	18580

(Nota: Interesse público)

2 N.º TOTAL DE LOTES 14

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	14
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 33816 m3

5 Cércea máxima 12 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

8 N. TOTAL DE FOGOS 148

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Canteiros e Estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 34)	

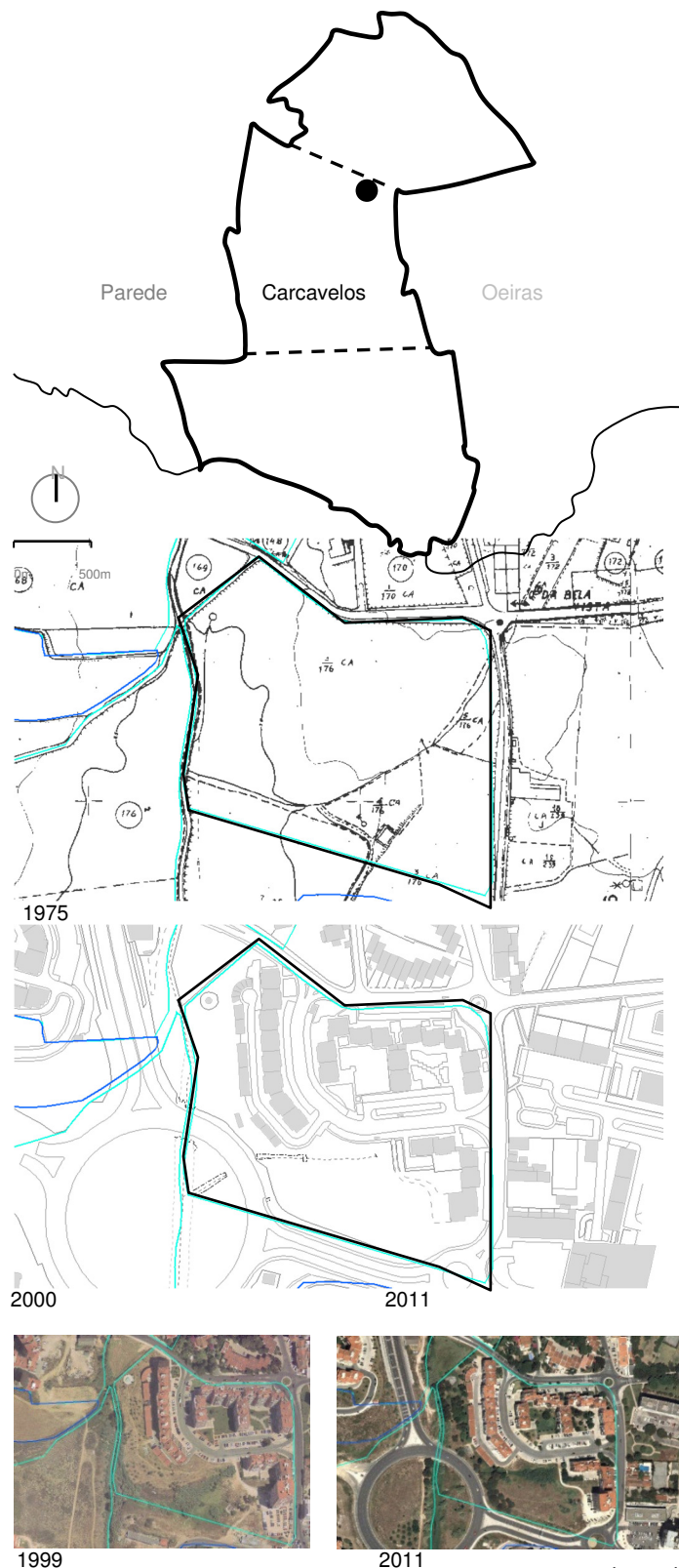
53. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 35

Qta. da Vinha

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104209 Y-107135
2. Loteador Durfil - Sociedade Comercial e Industrial de Edificação
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1979
6. Alvará n.º 528



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 231 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 35

53.1 Ficha Loteamento

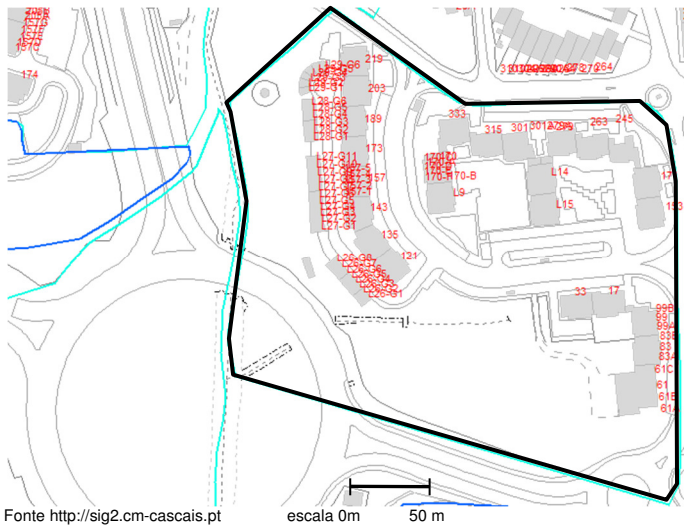


Figura 232 Planta síntese C2 OL 35



Foto Filipa Antunes

Figura 233 Levantamento fotográfico C2 OL 35

C2 OL n.º 35

Qta. da Vinha

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	49030
2. Área total dos Lotes	6969
3. Área de implantação	5192
4. Área impermeabilização	12723
5. Área de construção	24516
6. Área de cedências arruamentos	7531
7. Área de cedências espaços verdes	25979
8. Área de cedências equipamentos	19789
Total Área de cedências	53299

2 N.º TOTAL DE LOTES 29

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	29
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 95382 m3

5 Cércea máxima 30 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	10
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	12

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	06
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	08

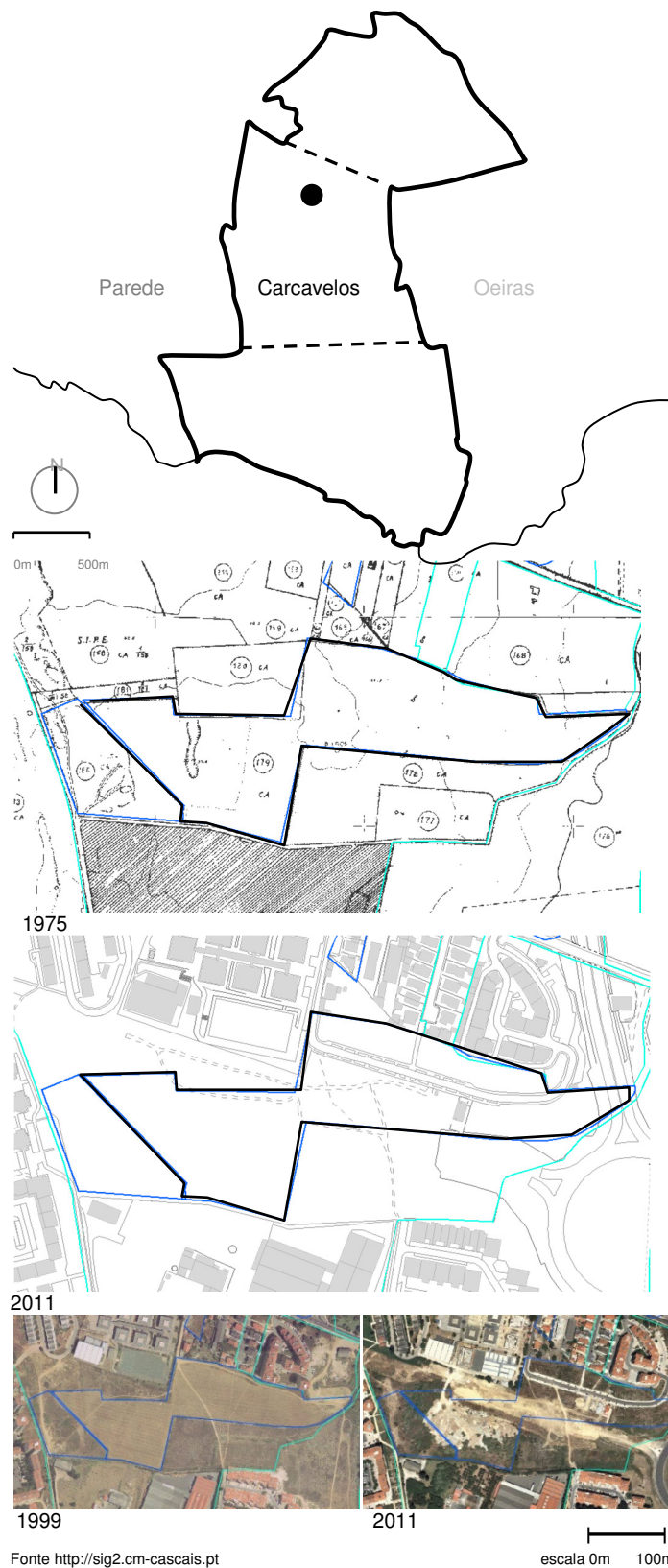
8 N.º TOTAL DE FOGOS 266

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Estacionamento e Canteiros
4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 35)	

54. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 234 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 36

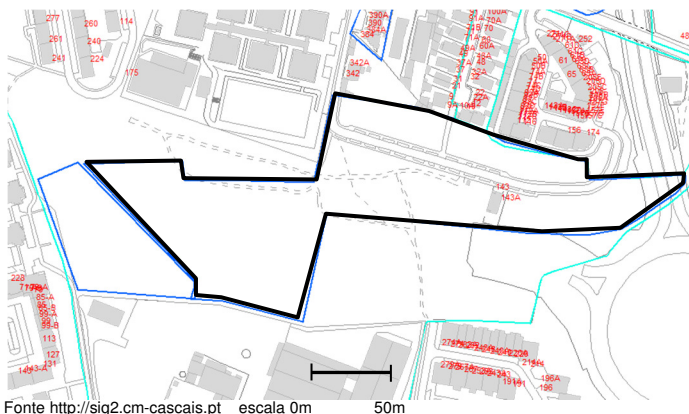
C2 OL n.º 36

Qta. Silveiras e

IDENTIFICAÇÃO:

- 1. Local** x -104645 Y-107104
- 2. Loteador** Guiasserra - Urbanizações, Lda
- 3. Instrumento de planeamento** PDM
- 4. Carta de ordenamento** Urbano de baixa densidade
- 5. Data** 2003
- 6. Alvará n.º** 1369 (no Anexo I)
(Nota: processo n.º 2117 em apreciação de 2011 de Mário Lopes de Freitas e Outros)

54.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m
Figura 235 Planta síntese C2 OL 36



Foto Filipa Antunes
Figura 236 Levantamento fotográfico C2 OL 36

C2 OL n.º 36

Qta. Silveiras e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	40000
2. Área total dos Lotes	14791
3. Área de implantação	5170
4. Área impermeabilização	9274
5. Área de construção	5175
6. Área de cedências arruamentos	4104
7. Área de cedências espaços verdes	1535
8. Área de cedências equipamentos	19598
Total Área de cedências	25237

(Nota: Via longitudinal sul + espaço canal + equipamento de utilização coletiva.)

2 N.º TOTAL DE LOTES	34
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	29

4 Volume total de construções	36190 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	07 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N. TOTAL DE FOGOS	29
---------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.8
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas e edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Estacionamento

4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 36)

55. Ficha de loteamento

C2 OL n.º 37

Qta. Silveiras d

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104851 Y-107143

2. Loteador Maria José Antunes Villar
Santos de Marcellos Ferraz

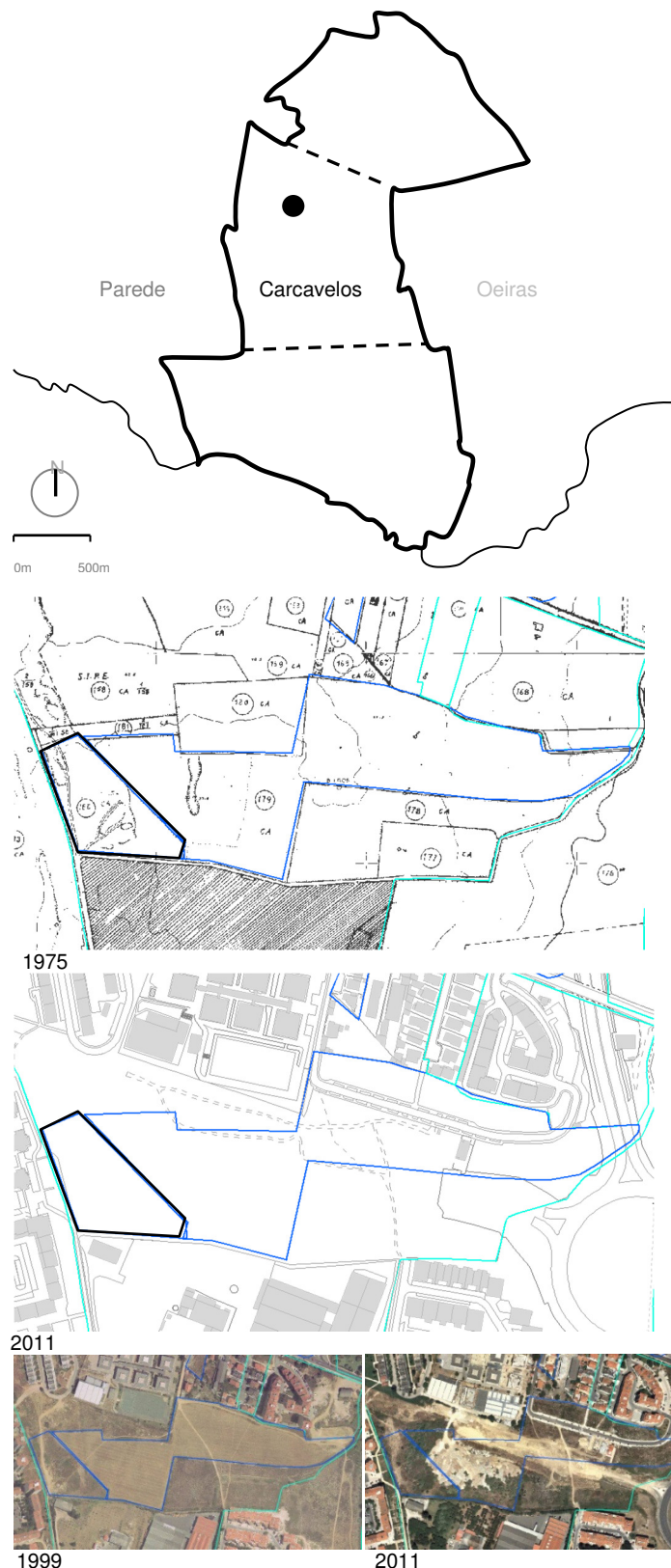
3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbanizável de
média densidade

5. Data 2003

6. Alvará n.º 1413

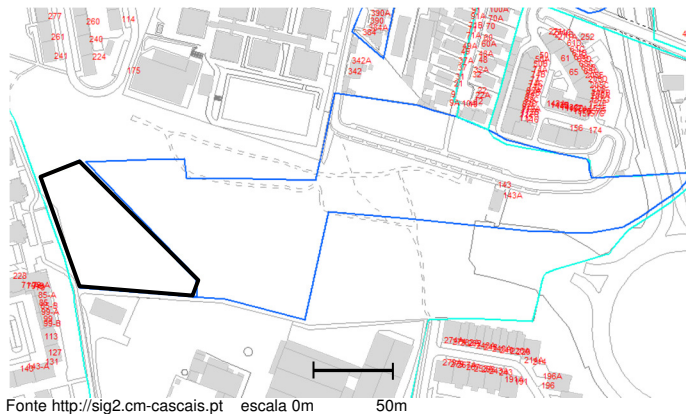
(Nota: processo n.º 1721 em apreciação de
2011)



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 237 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 37

55.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m
Figura 238 Planta síntese C2 OL 37



Foto Filipa Antunes
Figura 239 Levantamento fotográfico C2 OL 37

C2 OL n.º 37

Qta. Silveiras d

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	20520
2. Área total dos Lotes	6770
3. Área de implantação	2650
4. Área impermeabilização	4319
5. Área de construção	6375
6. Área de cedências arruamentos	1669
7. Área de cedências espaços verdes	4895
8. Área de cedências equipamentos	7105
Total Área de cedências	13669

2 N.º TOTAL DE LOTES 02

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	02
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 31800 m3

5 Cércea máxima 12 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

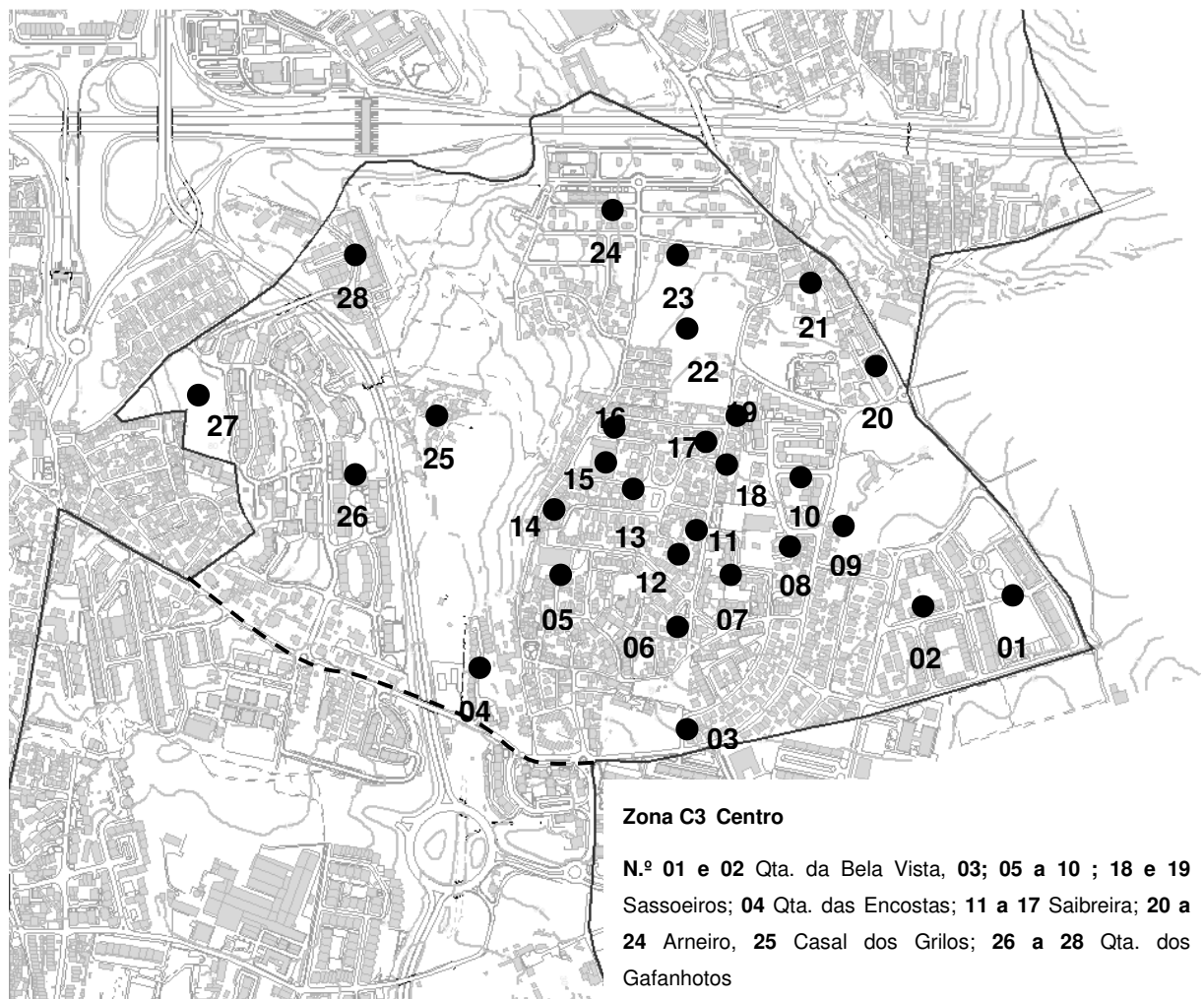
8 N.º TOTAL DE FOGOS 29

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.8

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Estacionamento e arborização

4. Planta de Síntese no Anexo I (C2- OL 37)

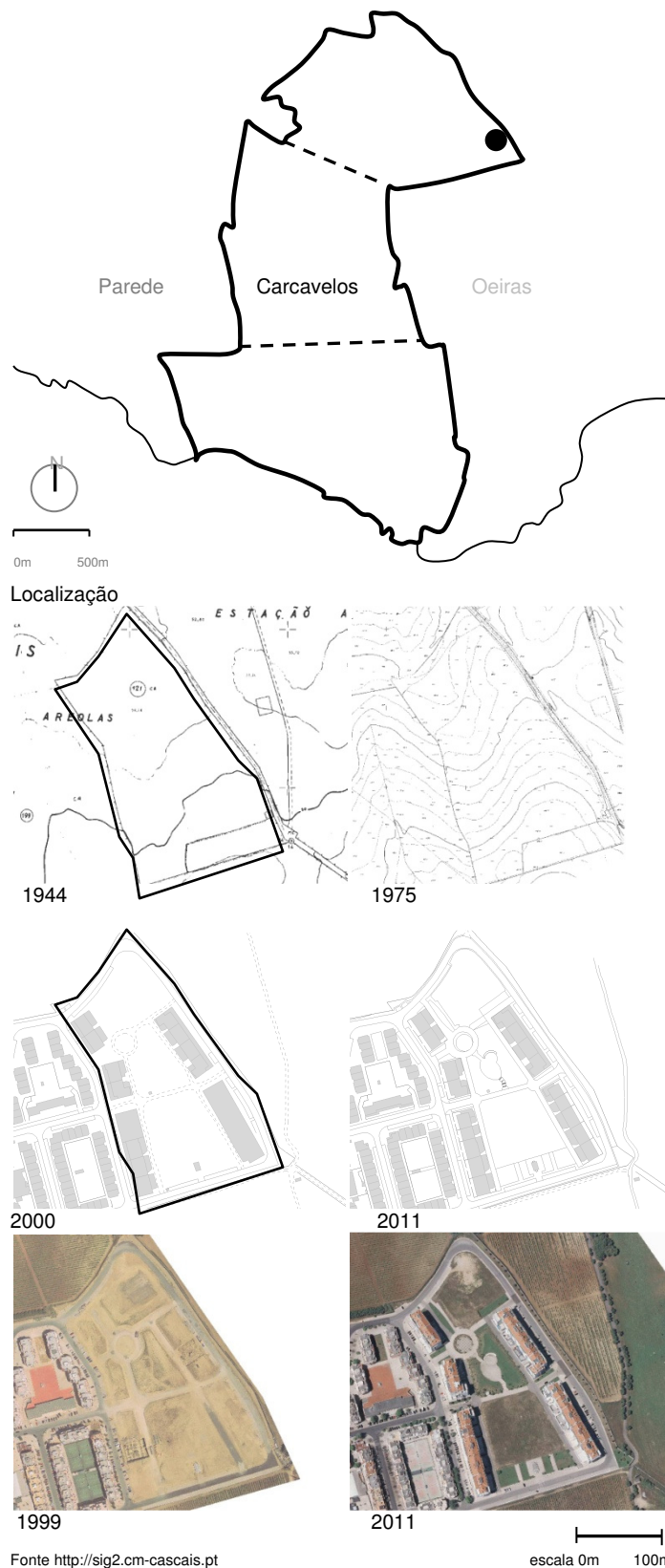


Fonte <http://sig.cm-cascais.pt>

Figura 240 Planta de Carcavelos, Zona C3, identificação das OL clássico

C3 OL n.º 01

56. Ficha de loteamento



Qta. da Bela Vista

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103355 Y-106771
2. Loteador Compisos Construções e Urbanizações, Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbanizável de média densidade
5. Data 1997
6. Alvará n.º 1057

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 241 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 01

56.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 242 Planta síntese C3 OL 01



Foto Filipa Antunes
Figura 243 Levantamento fotográfico C3 OL 01

C3 OL n.º 01

Qta. da Bela Vista

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	50320
2. Área total dos Lotes	16763
3. Área de implantação	11735
4. Área impermeabilização	29522
5. Área de construção	40000
6. Área de cedências arruamentos	17787
7. Área de cedências espaços verdes	8660
8. Área de cedências equipamentos	7109
Total Área de cedências	33556

2 N.º TOTAL DE LOTES 19

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	18
2. Moradias	00

4 Volume total de construções 187760 m3

5 Cércea máxima 16 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	07

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	07

8 N.º TOTAL DE FOGOS 302

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Duas frentes de rua
2. Edificação Edifícios em banda
3. Espaço público exterior Logradouro jardinado estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 01)

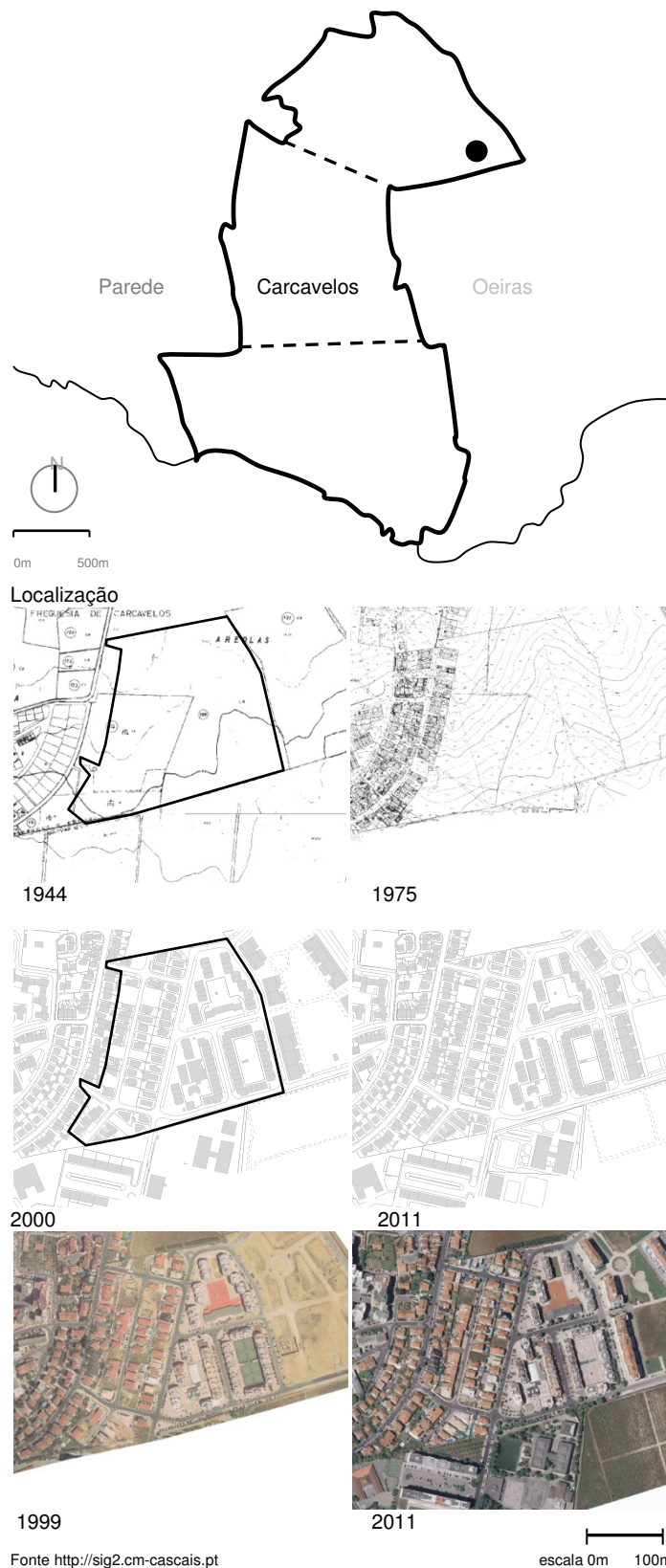
57. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 02

Qta. da Bela Vista a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103571 Y-106827
2. Loteador Ondatur e Casa Agrícola
Carvalho do Souto
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média
densidade
5. Data 1989
6. Alvará n.º 936 (no Anexo I)



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 244 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 02

57.1 Ficha Loteamento

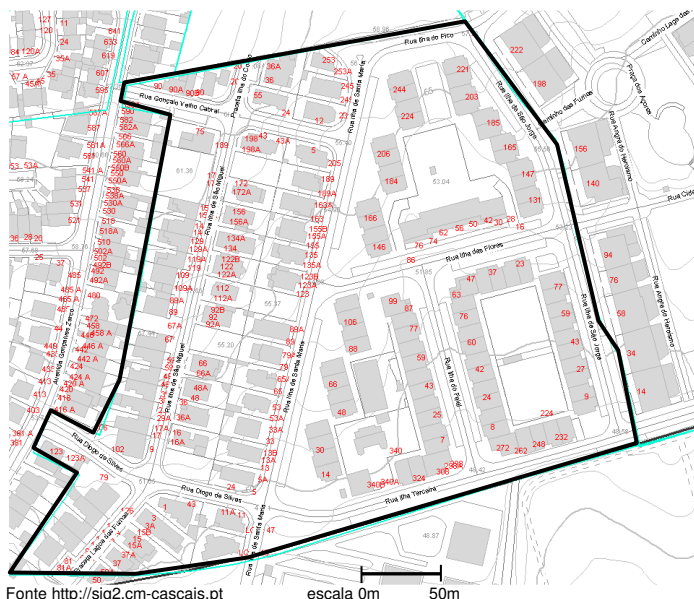


Figura 245 Planta síntese C3 OL 02



Foto Filipa Antunes

Figura 246 Levantamento fotográfico C3 OL 02

C3 OL n.º 02

Qta. da Bela Vista

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	78064
2. Área total dos Lotes	19263
3. Área de implantação	10608
4. Área impermeabilização	43307
5. Área de construção	25294
6. Área de cedências arruamentos	32699
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	24
Total Área de cedências	32723

2 N.º TOTAL DE LOTES	112
----------------------	-----

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	38
2. Moradias	64

4 Volume total de construções	105796 m3
-------------------------------	-----------

5 Cércea máxima	12 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

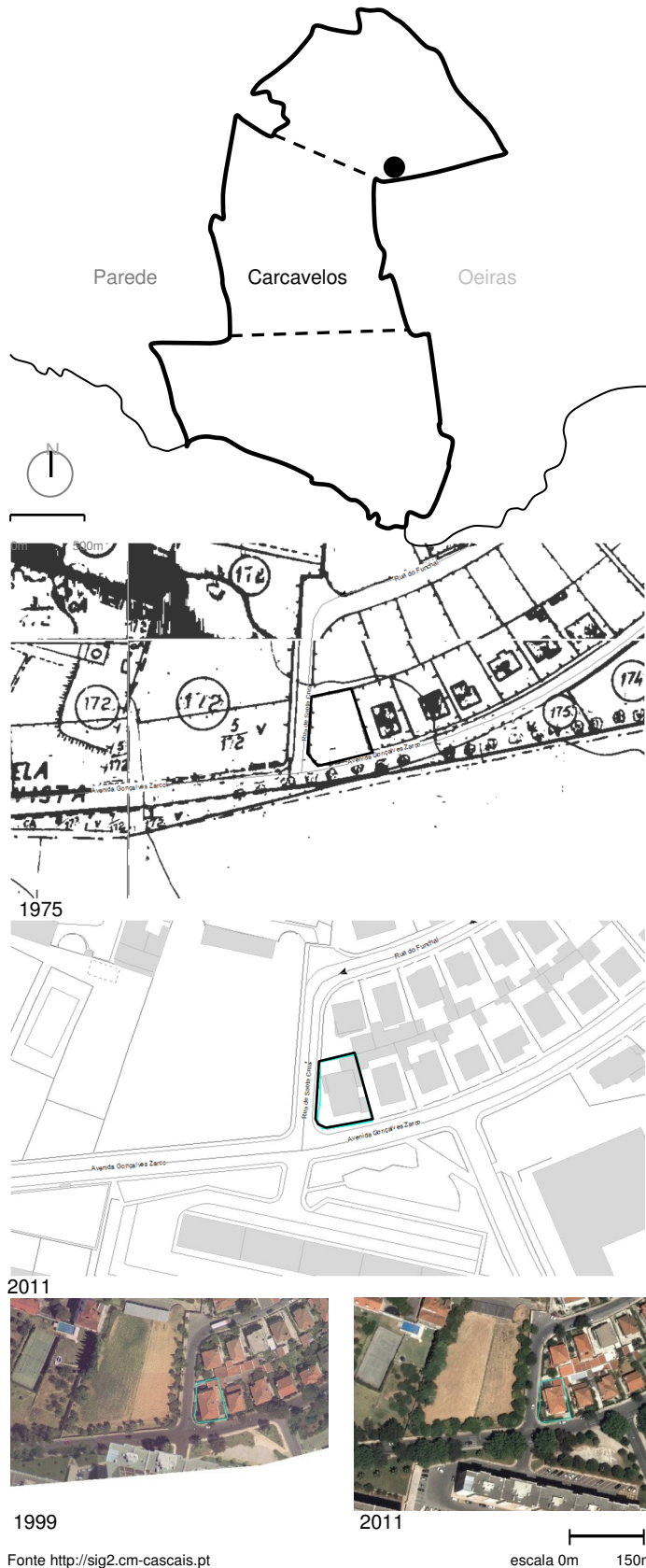
8 N.º TOTAL DE FOGOS	304
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	2.0
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Duas frentes de rua e quarteirão
2. Edificação Moradias isoladas, geminadas e edifícios em banda, espinha
3. Espaço público exterior Estacionamento arborizado
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 02)

58. Ficha de loteamento



C3 OL n.º 03

Sassoeiros

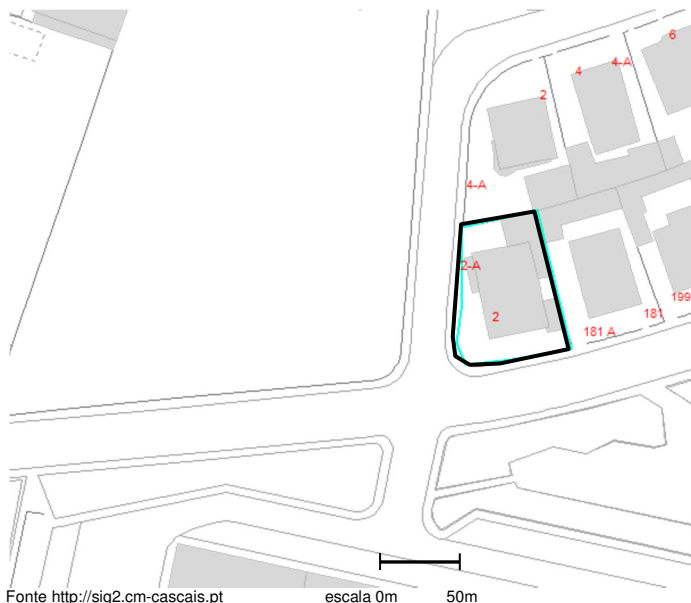
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103920 Y-107027
2. Loteador Laurentina de Jesus Cardoso
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1982
6. Alvará n.º 534

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 247 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 03

58.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

escala 0m

50m

Figura 248 Planta síntese C3 OL 03



Foto Filipa Antunes

Figura 249 Levantamento fotográfico C3 OL 03

C3 OL n.º 03

Sassoeiros

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	400
2. Área total dos Lotes	400
3. Área de implantação	147
4. Área impermeabilização	147
5. Área de construção	294
6. Área de cedências arruamentos	000
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	000

2 N.º TOTAL DE LOTES 02

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	02

4 Volume total de construções 1029 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	00
Total	02

8 N.º TOTAL DE FOGOS 02

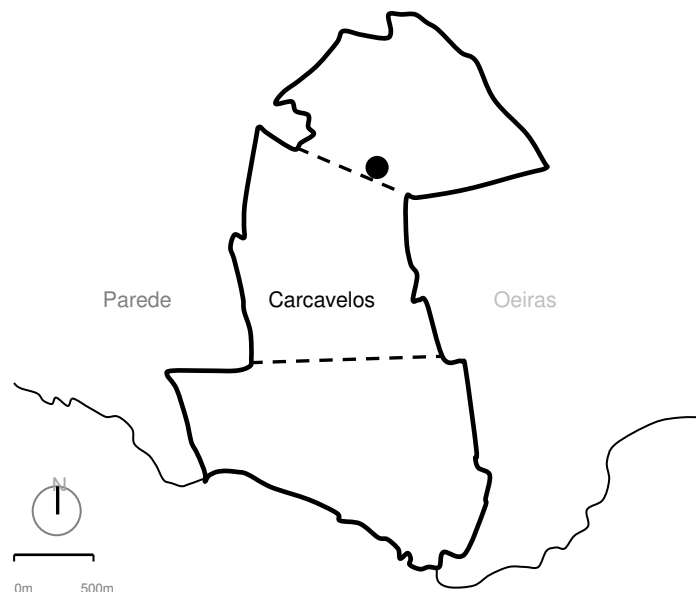
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

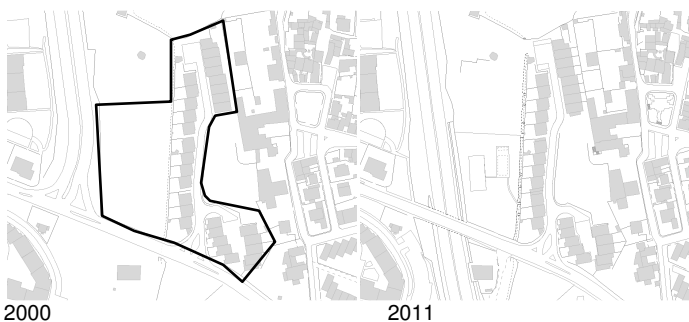
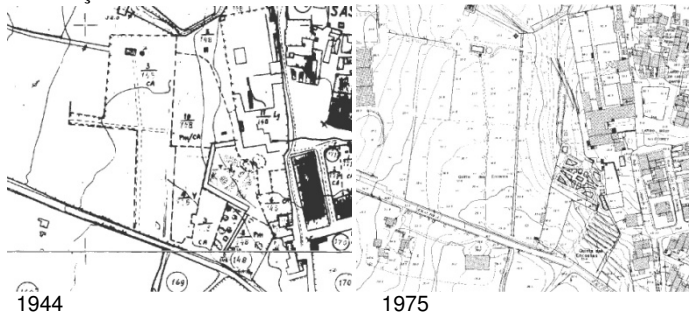
1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias geminadas
3. Espaço público exterior Apenas passeio
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 03)

C3 OL n.º 04

59. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 250 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 04

escala 0m 100m

Qta. das Encostas

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104324 Y-106900
2. Loteador Neocivil S.a.r.l.
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1980
6. Alvará n.º 510

59.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.p> escala 0m 50m
Figura 251 Planta síntese C3 OL 04



Foto Filipa Antunes
Figura 252 Levantamento fotográfico C3 OL 04

C3 OL n.º 04

Qta. das Encostas

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	18351
2. Área total dos Lotes	6195
3. Área de implantação	4748
4. Área impermeabilização	7037
5. Área de construção	6266
6. Área de cedências arruamentos	2190
7. Área de cedências espaços verdes	2351
8. Área de cedências equipamentos	7615
Total Área de cedências	12156

2 N.º TOTAL DE LOTES 29

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	29

4 Volume total de construções 16964 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	01
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	02

8 N.º TOTAL DE FOGOS 29

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias em banda
Implantação em espinha
3. Espaço público exterior Passeios e
impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 04)

60. Ficha de loteamento



Sassoeiros α

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104150 Y-106771
2. Loteador Acácio Hilario de Figueiredo e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1978
6. Alvará n.º 567

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 253 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 05

60.1 Ficha Loteamento



Figura 254 Planta síntese C3 OL 05



Foto Filipa Antunes
Figura 255 Levantamento fotográfico C3 OL 05

C3 OL n.º 05

Sassoeiros a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	6895
2. Área total dos Lotes	5108
3. Área de implantação	1785
4. Área impermeabilização	3235
5. Área de construção	2940
6. Área de cedências arruamentos	1450
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	336
Total Área de cedências	1786

2 N.º TOTAL DE LOTES	20
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	20

4 Volume total de construções	12495 m3
--------------------------------------	-----------------

5 Cércea máxima	07 m
------------------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS	40
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

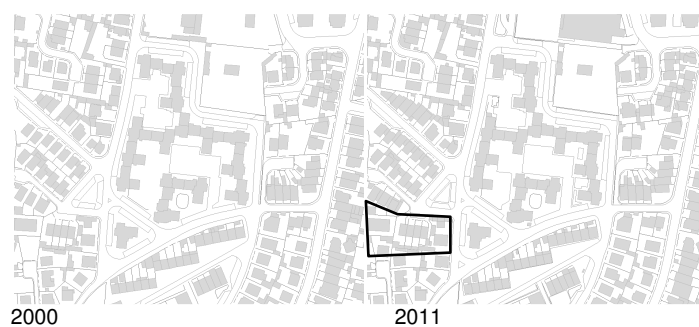
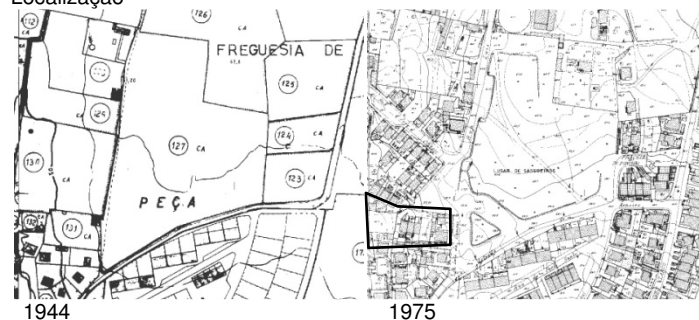
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias em banda
3. Espaço público exterior	Passeios e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 05)	

C3 OL n.º 06

61. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 256 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 06

escala 0m 100m

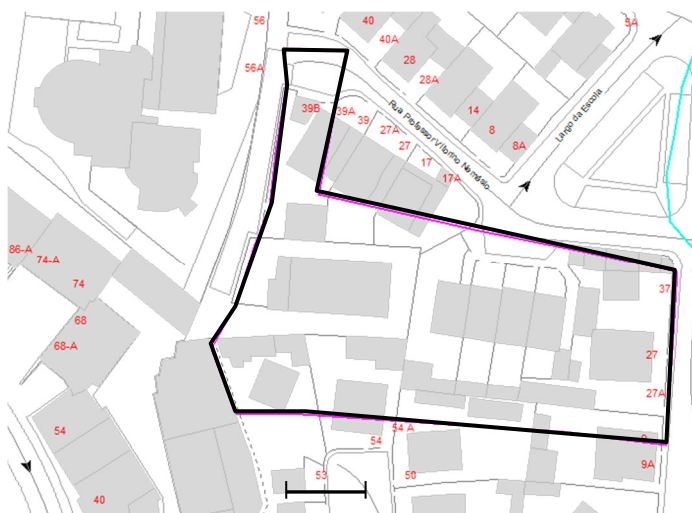
Sassoeiros b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103973 Y-106829
2. Loteador ...
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1970
6. Alvará n.º ...
7. Contrato n.º 101

C3 OL n.º 06

61.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.p> escala 0m 25m
Figura 257 Planta síntese C3 OL 06



Foto Filipa Antunes
Figura 258 Levantamento fotográfico C3 OL 06

Sassoeiros b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	3931
2. Área total dos Lotes	3931
3. Área de implantação	738
4. Área impermeabilização	738
5. Área de construção	1476
6. Área de cedências arruamentos	000
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	000

2 N.º TOTAL DE LOTES 10

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	09

4 Volume total de construções 5166 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 09

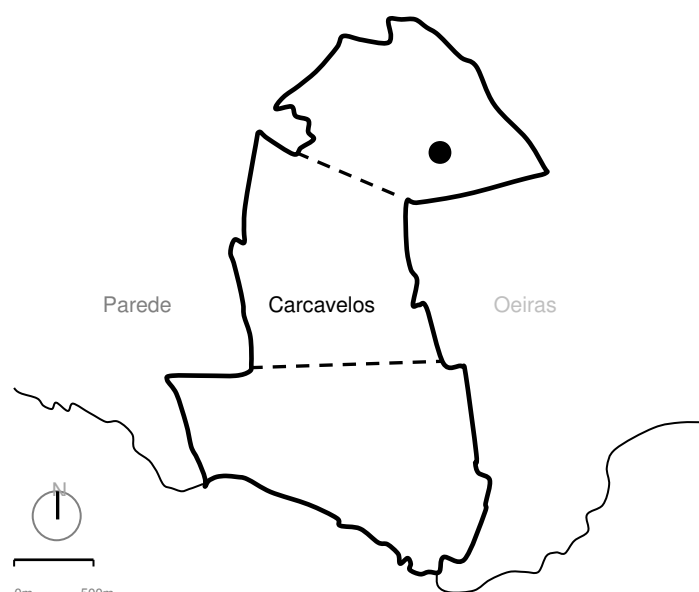
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

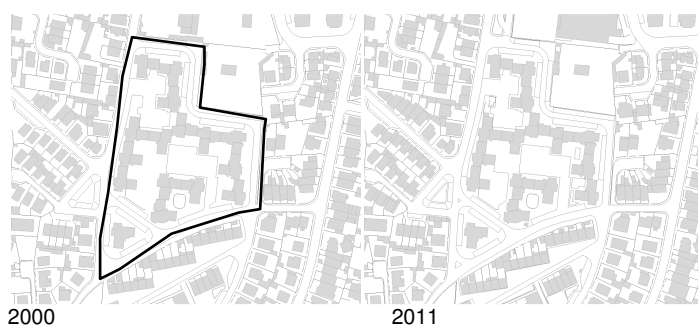
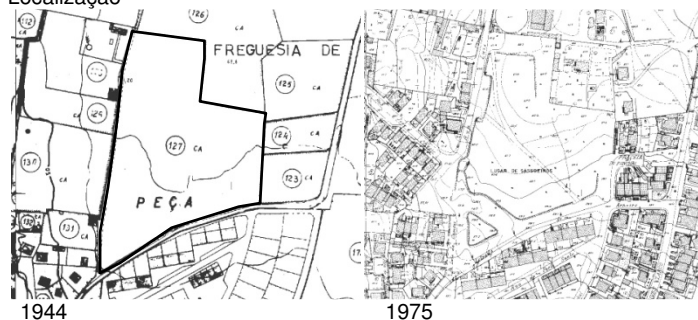
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias isoladas e em banda
3. Espaço público exterior	Estacionamento arborizado

62. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 07



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 259 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 07

escala 0m 100m

Sassoeiros e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103845 Y-106758
2. Loteador António Dias dos Santos e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de alta densidade
5. Data 1979
6. Alvará n.º 449

C3 OL n.º 07

62.1 Ficha Loteamento



Figura 260 Planta síntese C3 OL 07



Foto Filipa Antunes
Figura 261 Levantamento fotográfico C3 OL 07

Sassoeiros e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	21240
2. Área total dos Lotes	6048
3. Área de implantação	4864
4. Área impermeabilização	10751
5. Área de construção	35237
6. Área de cedências arruamentos	5887
7. Área de cedências espaços verdes	9305
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	15192

2 N.º TOTAL DE LOTES	16
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	16
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	145920 m3
-------------------------------	-----------

5 Cércea máxima	30 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	10
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	11

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	10
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	11

8 N.º TOTAL DE FOGOS	318
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.7
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua e quarteirão
2. Edificação	Edifícios em banda, Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Estacionamento, impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 07)	

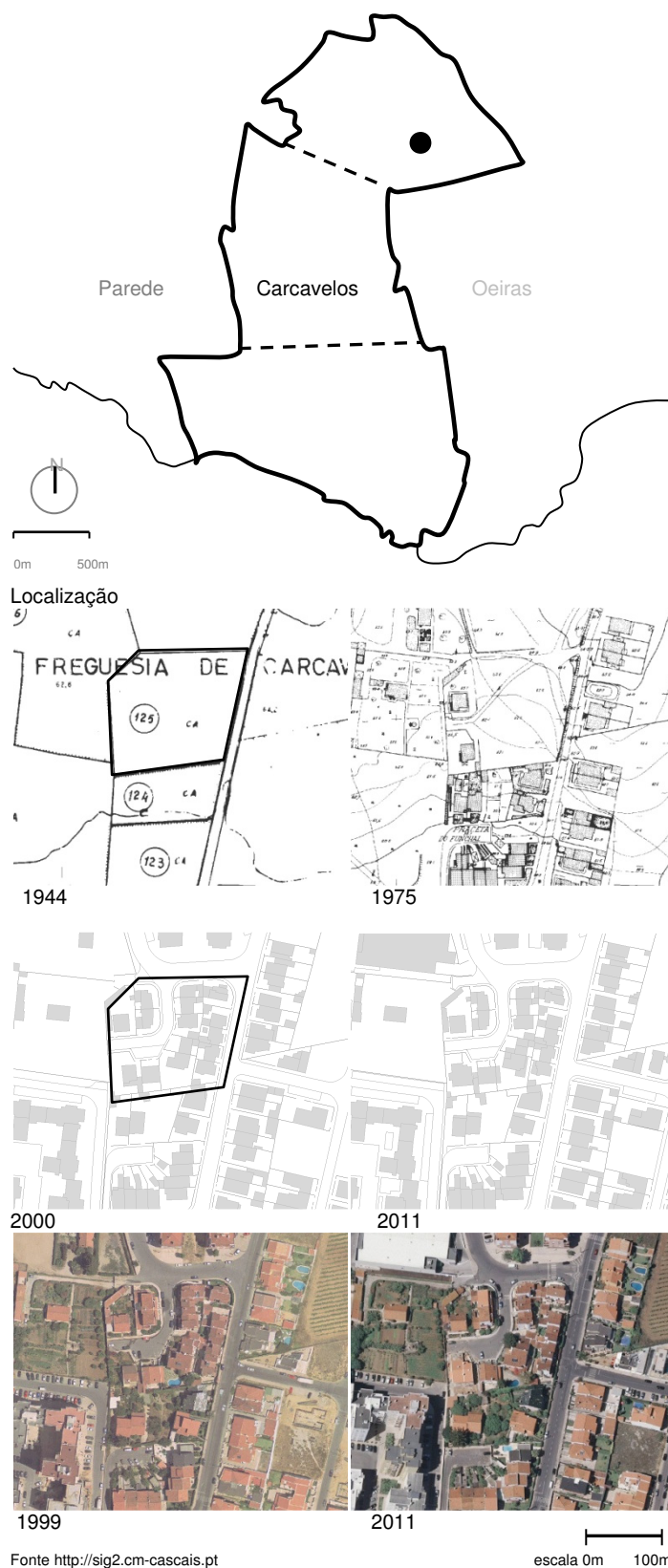
63. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 08

Sassoeiros d

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103731 Y-106694
2. Loteador João Francisco Moreira
Lopes Vilhena e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa
densidade
5. Data 1980
6. Alvará n.º 471



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 262 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 08

63.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m
Figura 263 Planta síntese C3 OL 08



Foto Filipa Antunes
Figura 264 Levantamento fotográfico C3 OL 08

C3 OL n.º 08

Sassoeiros d

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	5019
2. Área total dos Lotes	3886
3. Área de implantação	1194
4. Área impermeabilização	2326
5. Área de construção	1975
6. Área de cedências arruamentos	1132
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	1132

2 N.º TOTAL DE LOTES	17
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	17

4 Volume total de construções	8358 m3
--------------------------------------	----------------

5 Cércea máxima	07 m
------------------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS	24
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	Passeios, impasse e estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 08)	

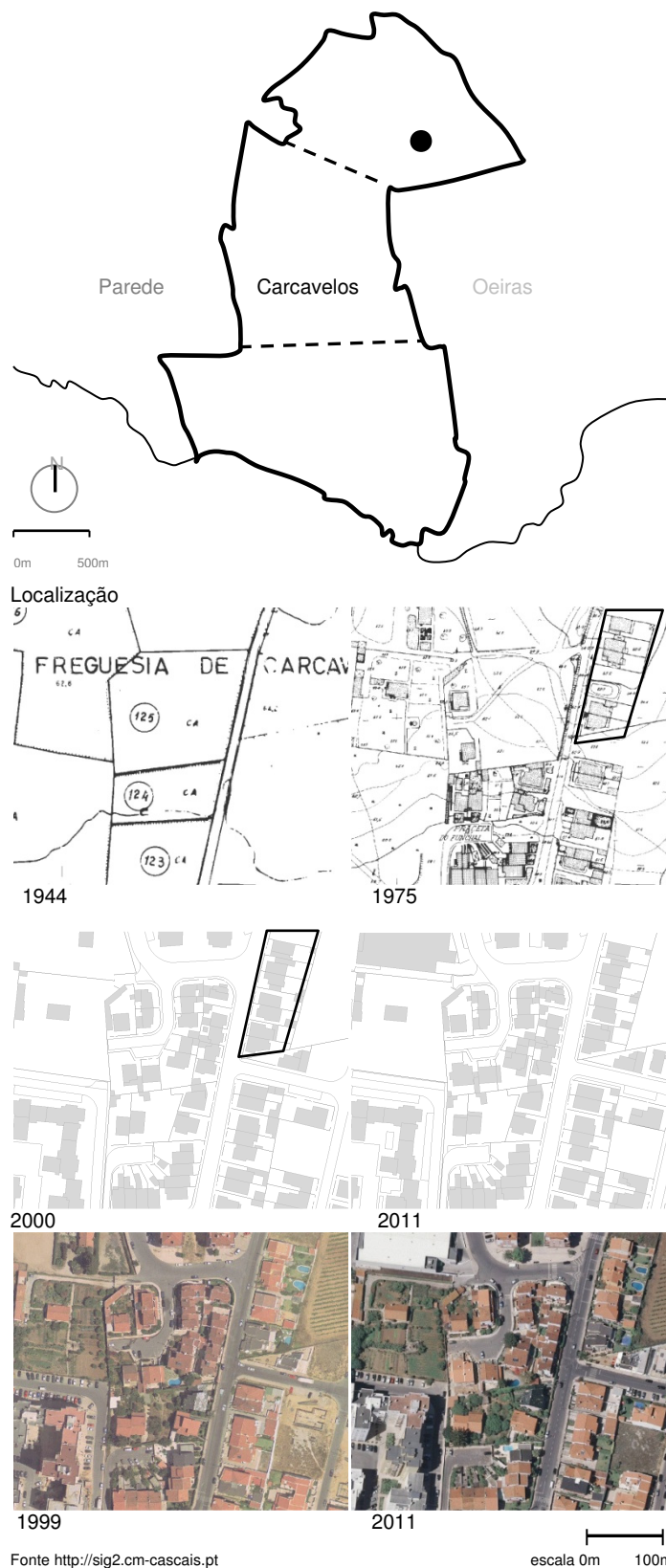
64. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 09

Sassoeiros e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103666 Y-10665
2. Loteador Congregação dos Beneditos Missionários
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1997
6. Alvará n.º 251



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 265 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 09

64.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 266 Planta síntese C3 OL 09



Foto Filipa Antunes
Figura 267 Levantamento fotográfico C3 OL 09

C3 OL n.º 09

Sassoeiros e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2441
2. Área total dos Lotes	2281
3. Área de implantação	532
4. Área impermeabilização	698
5. Área de construção	1220
6. Área de cedências arruamentos	159
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	159

2 N.º TOTAL DE LOTES 08

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	08

4 Volume total de construções 3724 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 16

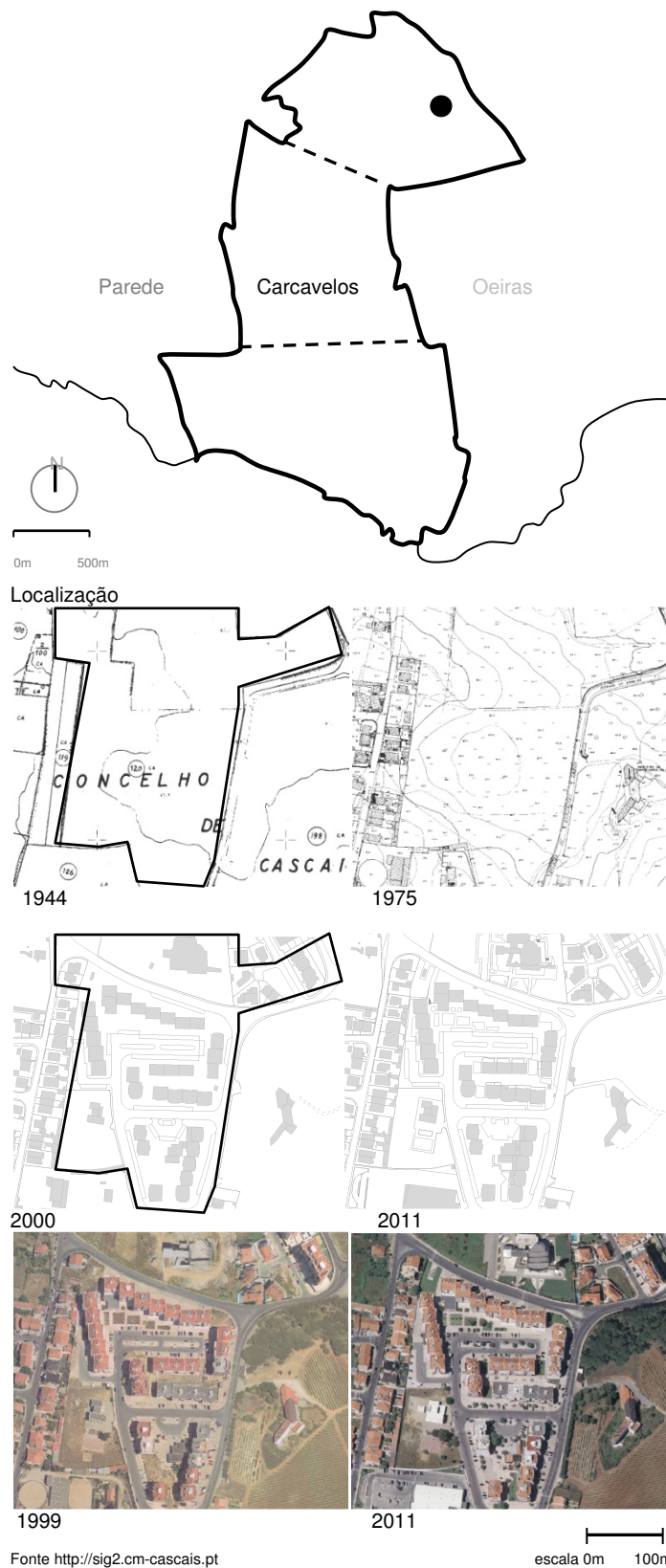
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 2.0

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	Apenas passeio

4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 09)

65. Ficha de loteamento



Sassoeiros f

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103744 Y-106472
2. Loteador Francisco Anjos Dinis
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1983
6. Alvará n.º 726

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 268 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 10

65.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 269 Planta síntese C3 OL 10



Foto Filipa Antunes
Figura 270 Levantamento fotográfico C3 OL 10

C3 OL n.º 10

Sassoeiros f

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	69440
2. Área total dos Lotes	23497
3. Área de implantação	10617
4. Área impermeabilização	34430
5. Área de construção	37955
6. Área de cedências arruamentos	23813
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	18130
Total Área de cedências	41943

2 N.º TOTAL DE LOTES 50

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	40
2. Moradias	10

4 Volume total de construções 117683 m3

5 Cércea máxima 15 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	05
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	06

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

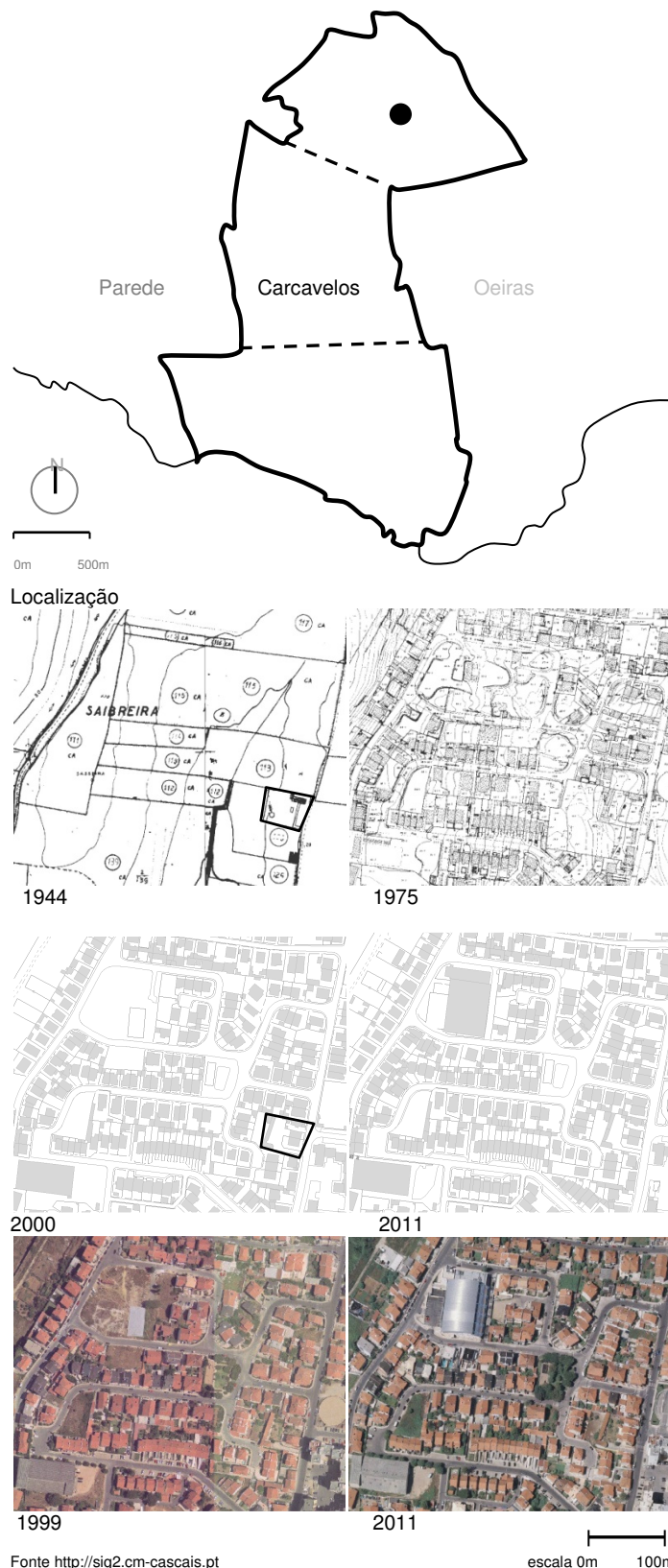
8 N.º TOTAL DE FOGOS 271

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma e duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda, implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Estacionamento arborizado

66. Ficha de loteamento



Saibreira

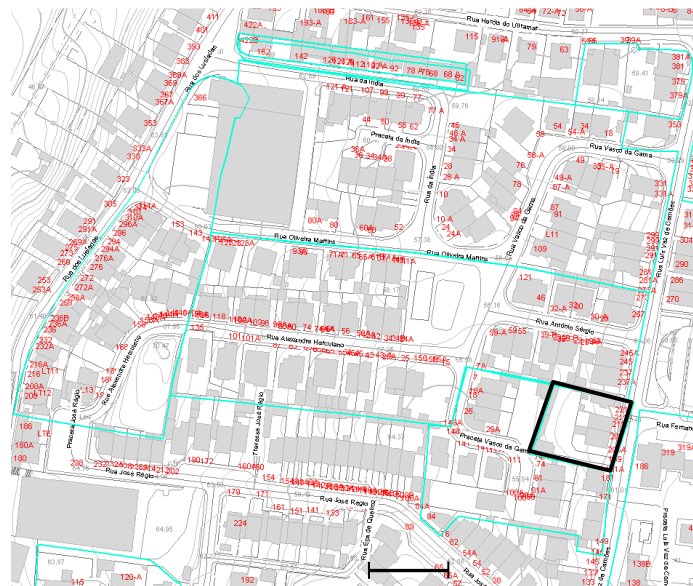
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103917 Y-106660
2. Loteador Fernando Eduardo de Almeida Santos Coelho
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1977
6. Alvará n.º 538

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 271 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 11

66.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 272 Planta síntese C3 OL 11



Foto Filipa Antunes

Figura 273 Levantamento fotográfico C3 OL 11

C3 OL n.º 11

Saibreira

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	1400
2. Área total dos Lotes	1361
3. Área de implantação	340
4. Área impermeabilização	379
5. Área de construção	680
6. Área de cedências arruamentos	39
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	39

2 N.º TOTAL DE LOTES 04

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	04

4 Volume total de construções 2380 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

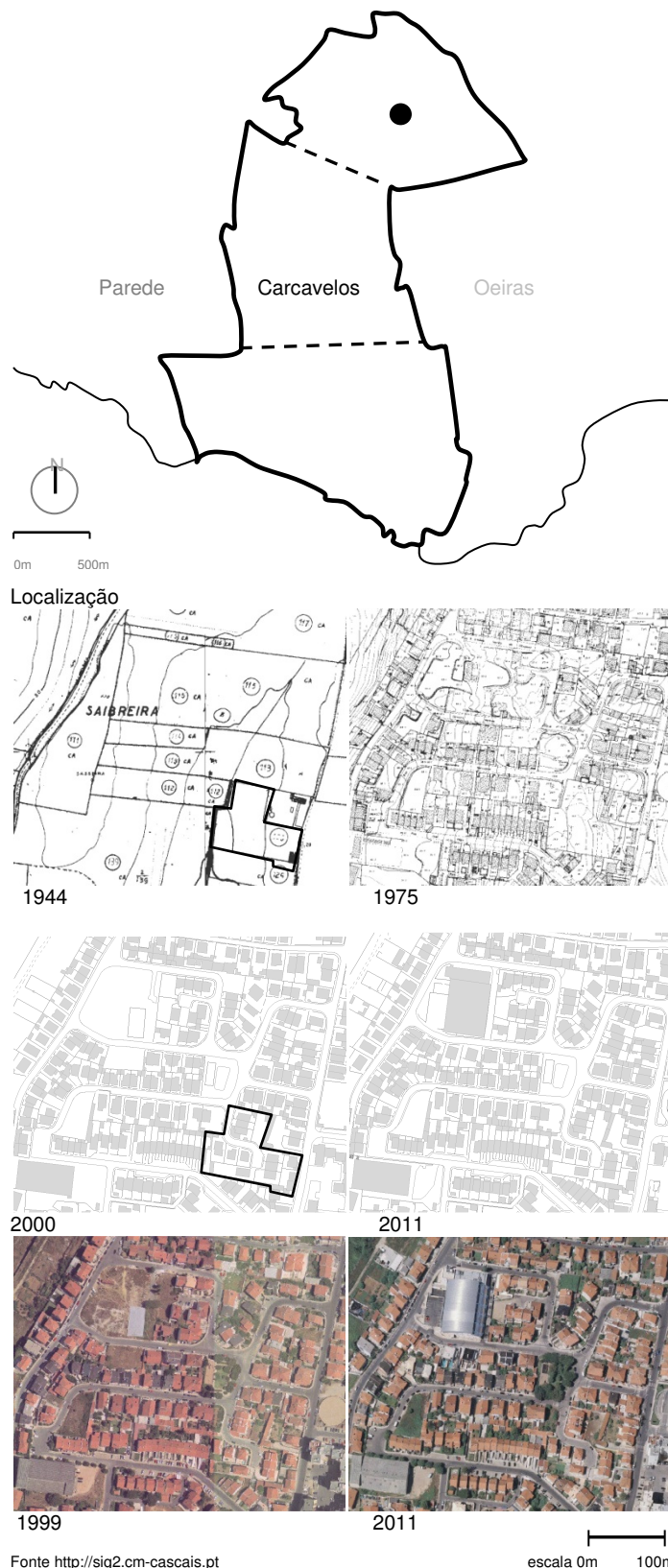
8 N.º TOTAL DE FOGOS 08

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	Apenas passeio
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 011)	

67. Ficha de loteamento



Saibreira a

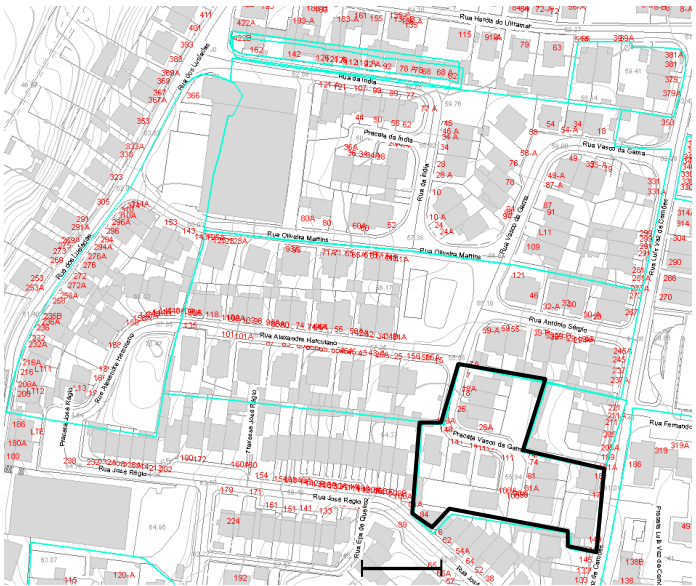
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103960 Y-106678
2. Loteador Raimundo Lucas Barroso
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1983
6. Alvará n.º 905

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 274 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 12

67.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 275 Planta síntese C3 OL 12



Foto Filipa Antunes
Figura 276 Levantamento fotográfico C3 OL 12

C3 OL n.º 12

Saibreira

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	5355
2. Área total dos Lotes	4378
3. Área de implantação	1136
4. Área impermeabilização	2113
5. Área de construção	2145
6. Área de cedências arruamentos	977
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	030
Total Área de cedências	1007
(Nota: cedência para posto de transformação)	

2 N.º TOTAL DE LOTES 14

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	14

4 Volume total de construções 7952 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

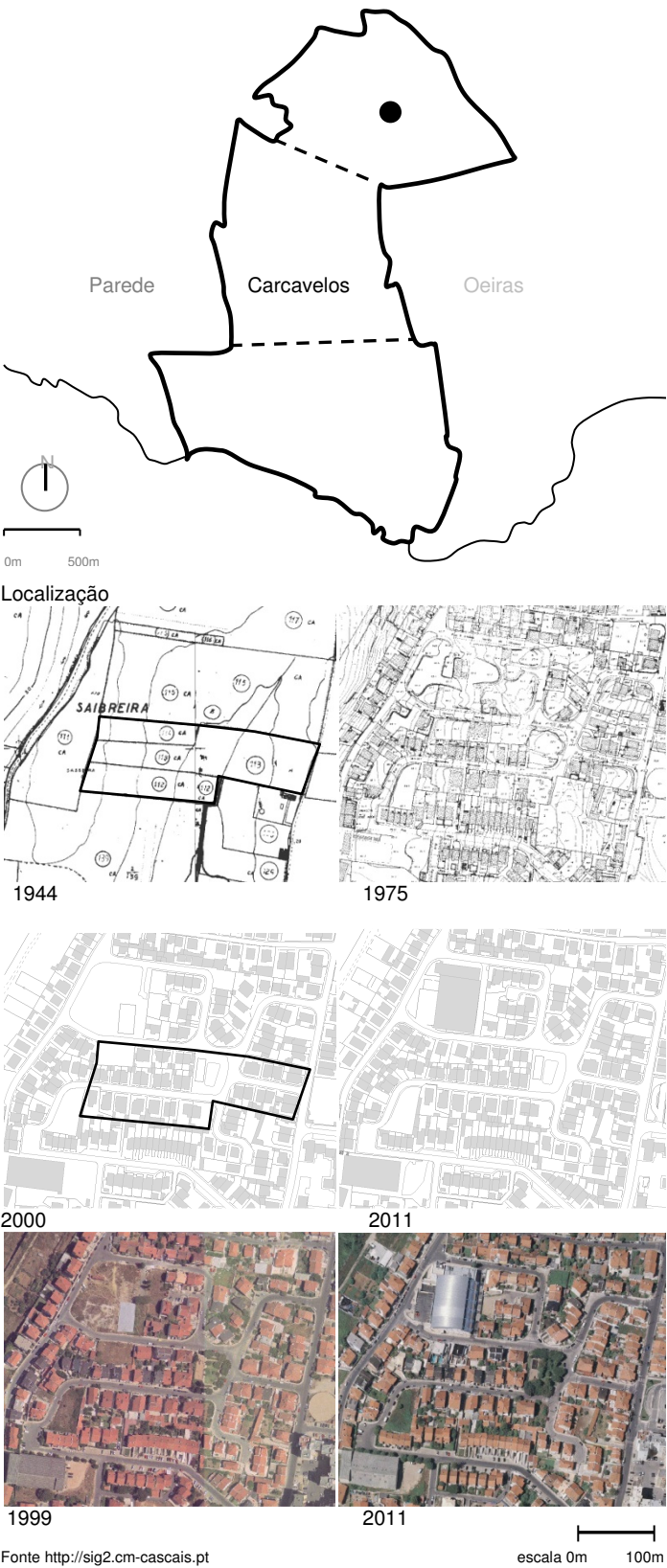
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 20

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias em banda
3. Espaço público exterior	Passeios e impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 012)	

68. Ficha de loteamento



Saibreira b

IDENTIFICAÇÃO:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 1. Local | x -104010 Y-106620 |
| 2. Loteador | Galileu Morgado de Moura e Outro |
| 3. Instrumento de planeamento | PDM |
| 4. Carta de ordenamento | Urbano de baixa densidade |
| 5. Data | 1978 |
| 6. Alvará n.º | 202 |

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 277 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 13

68.1 Ficha Loteamento

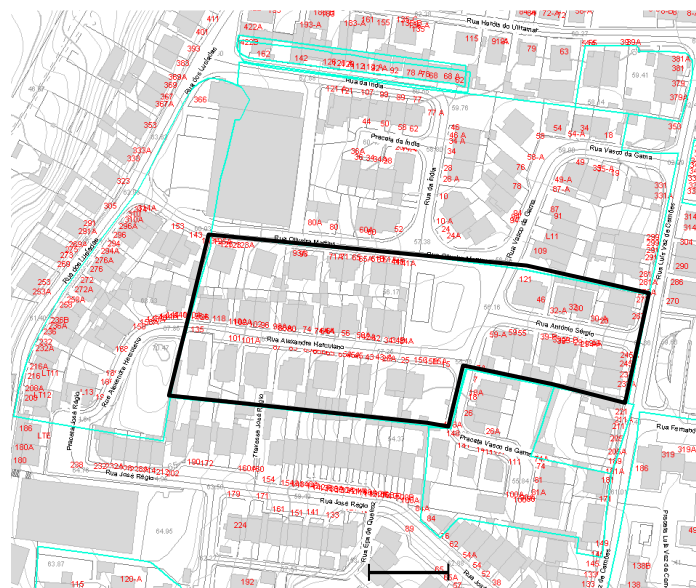


Figura 278 Planta síntese C3 OL 13



Foto Filipa Antunes
Figura 279 Levantamento fotográfico C3 OL 13

C3 OL n.º 13

Saibreira b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	15401
2. Área total dos Lotes	10564
3. Área de implantação	3169
4. Área impermeabilização	6630
5. Área de construção	6338
6. Área de cedências arruamentos	3461
7. Área de cedências espaços verdes	1325
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	4786

2 N.º TOTAL DE LOTES	40
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	40

4 Volume total de construções	22183 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	07 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

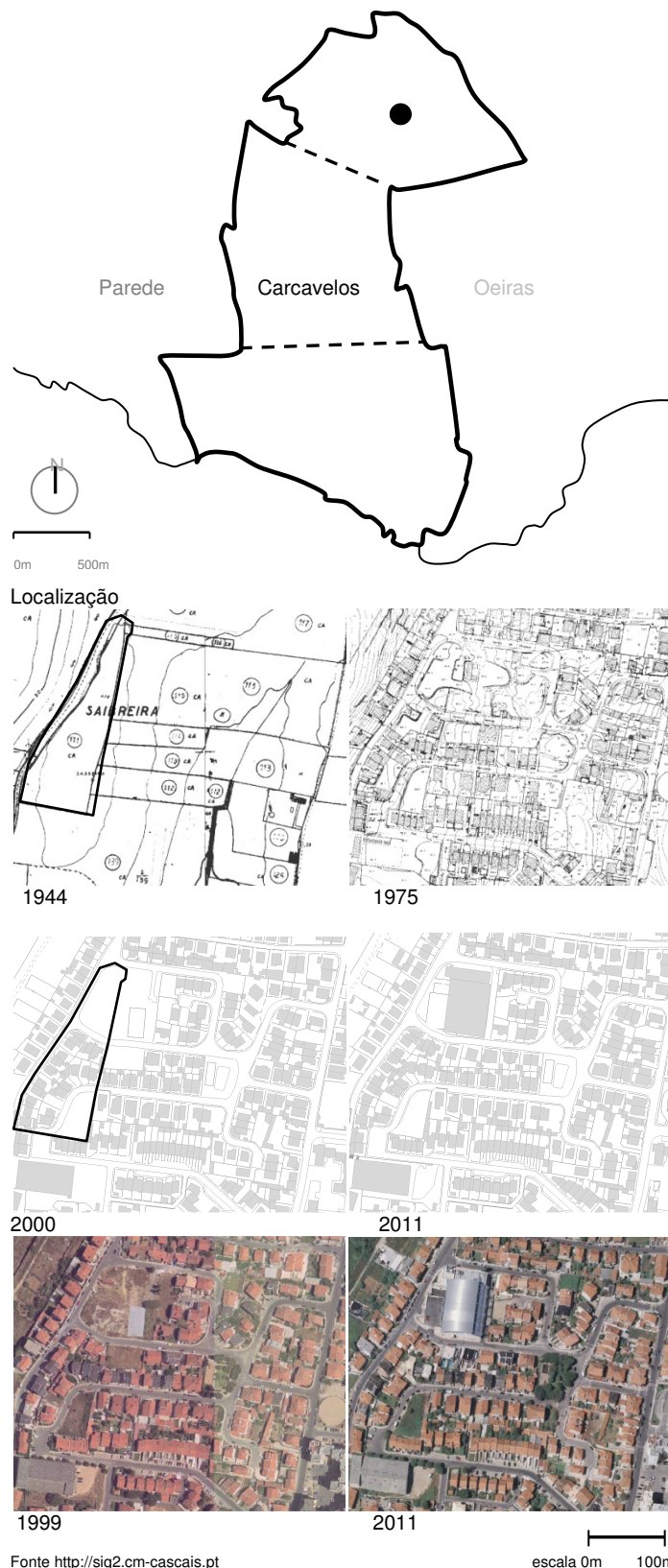
8 N.º TOTAL DE FOGOS	72
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.7
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	Jardim
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 13)	

C3 OL n.º 14

69. Ficha de loteamento



Saibreira e

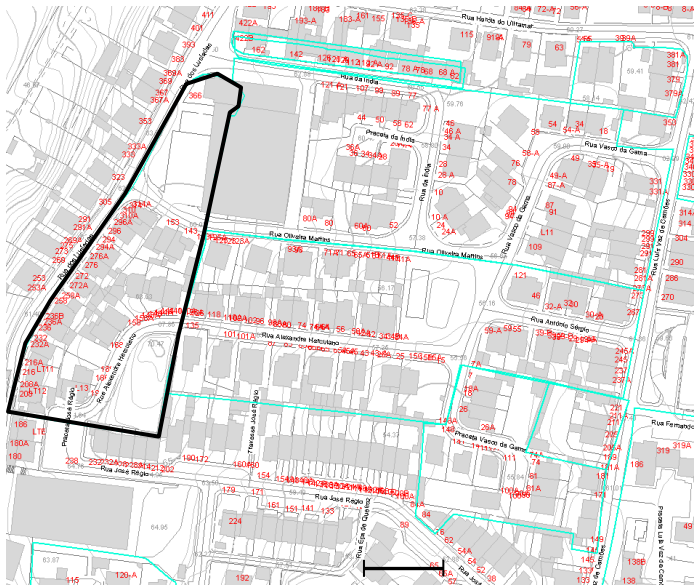
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104134 Y-106590
2. Loteador Francisco José Vitorino e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1972
6. Alvará n.º 55 (no Anexo I)

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 280 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 14

69.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 281 Planta síntese C3 OL 14



Foto Filipa Antunes
Figura 282 Levantamento fotográfico C3 OL 14

C3 OL n.º 14

Saibreira e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	9251
2. Área total dos Lotes	5585
3. Área de implantação	1396
4. Área impermeabilização	3360
5. Área de construção	2792
6. Área de cedências arruamentos	1964
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	1701
Total Área de cedências	3665

2 N.º TOTAL DE LOTES 24

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	24

4 Volume total de construções 9772 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

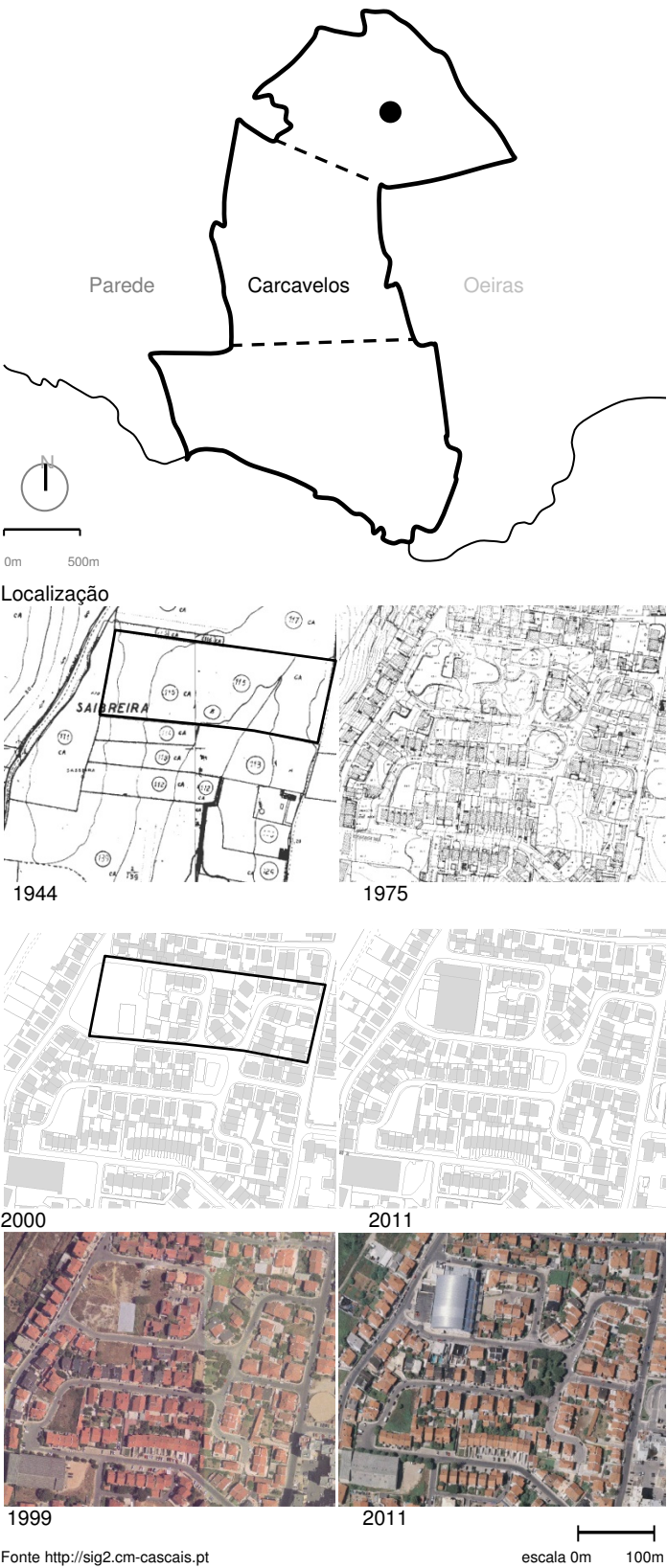
8 N.º TOTAL DE FOGOS 48

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias geminadas
3. Espaço público exterior Apenas passeios
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 14)

70. Ficha de loteamento



Saibreira d

IDENTIFICAÇÃO:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. Local | x -103968 Y-106540 |
| 2. Loteador | Guilherme Rodrigues Basto |
| 3. Instrumento de planeamento | PDM |
| 4. Carta de ordenamento | Urbano de baixa densidade |
| 5. Data | 1974 |
| 6. Alvará n.º | 207 |

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 283 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 15

70.1 Ficha Loteamento

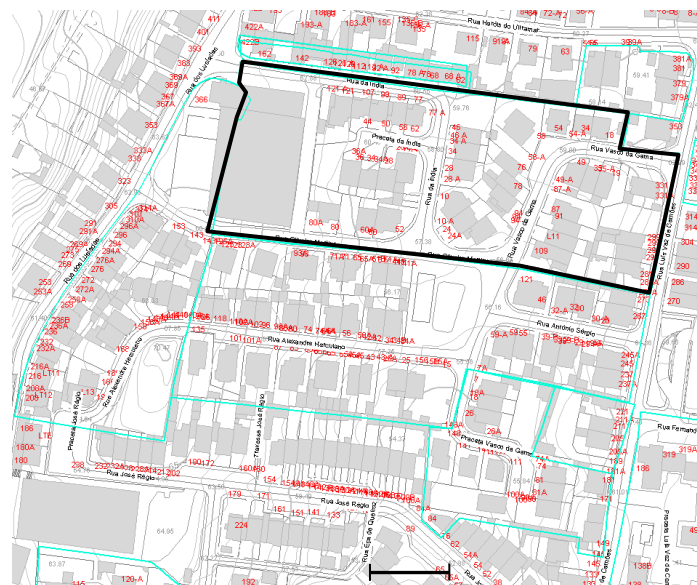


Foto Filipa Antunes
Figura 285 Levantamento fotográfico C3 OL 15

C3 OL n.º 15

Saibreira d

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	18620
2. Área total dos Lotes	10735
3. Área de implantação	1426
4. Área impermeabilização	6006
5. Área de construção	5561
6. Área de cedências arruamentos	4580
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	3192
Total Área de cedências	7772

2 N.º TOTAL DE LOTES 43

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	01
2. Moradias	42

4 Volume total de construções 9982 m3

5 Cércea máxima 11 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 86

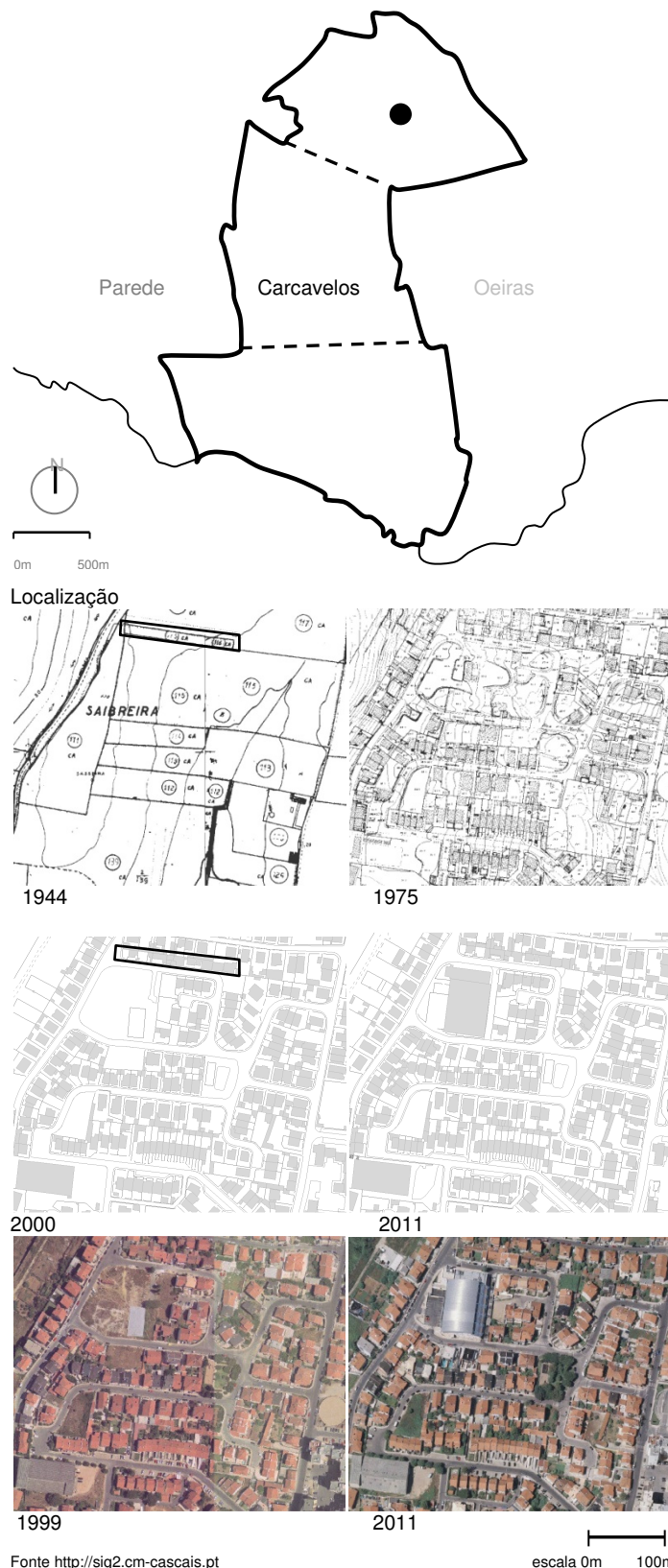
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias em banda, implantação em espinha
3. Espaço público exterior Apenas passeios impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 15)

C3 OL n.º 16

71. Ficha de loteamento



Saibreira e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104019 Y-106482
2. Loteador Província Portuguesa da Congregação do Espírito Santo
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1976
6. Alvará n.º 191 (no Anexo I)

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 286 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 16

71.1 Ficha Loteamento

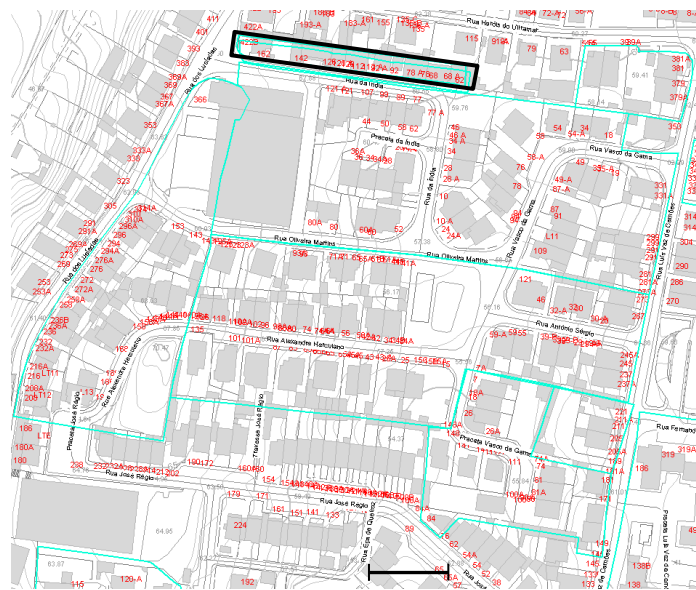


Figura 287 Planta síntese C3 OL 16



Foto Filipa Antunes

Figura 288 Levantamento fotográfico C3 OL 16

C3 OL n.º 16

Saibreira e

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	1120
2. Área total dos Lotes	1120
3. Área de implantação	300
4. Área impermeabilização	300
5. Área de construção	600
6. Área de cedências arruamentos	000
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	000

2 N.º TOTAL DE LOTES 09

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	09

4 Volume total de construções 1800 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	01
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	02

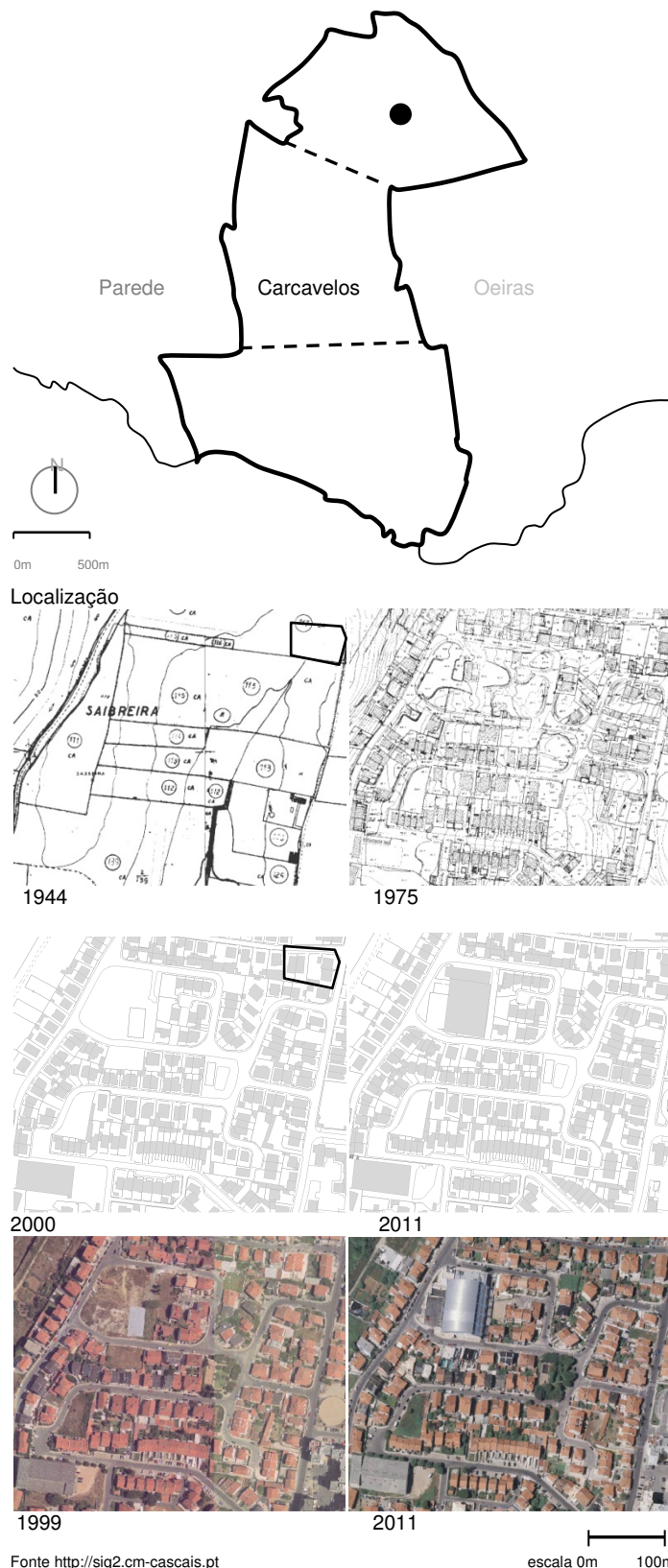
8 N.º TOTAL DE FOGOS 13

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias isoladas e geminadas
3. Espaço público exterior Apenas passeio
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 16)

72. Ficha de loteamento



Saibreira f

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103890 Y-106486
2. Loteador António dos Santos Milheiro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1987
6. Alvará n.º 944 (no Anexo I)

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 289 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 17

72.1 Ficha Loteamento

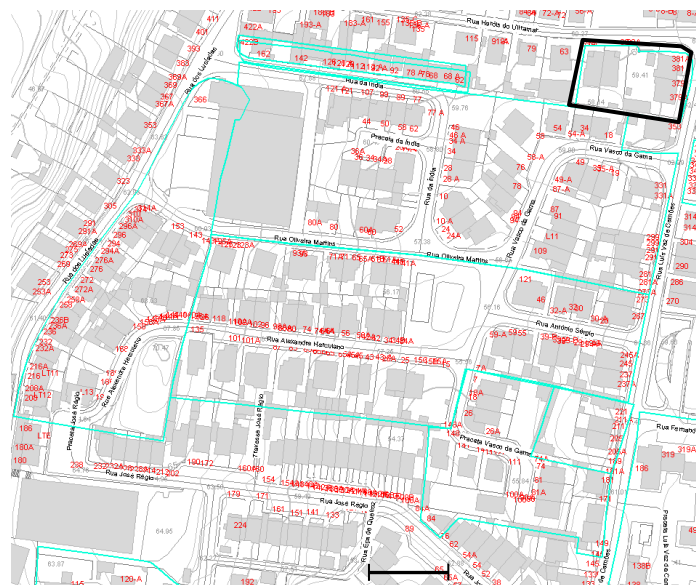


Figura 290 Planta síntese C3 OL 17



Foto Filipa Antunes

Figura 291 Levantamento fotográfico C3 OL 17

C3 OL n.º 17

Saibreira

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	2000
2. Área total dos Lotes	1734
3. Área de implantação	595
4. Área impermeabilização	860
5. Área de construção	1400
6. Área de cedências arruamentos	265
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	265

2 N.º TOTAL DE LOTES 03

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	05

4 Volume total de construções 4194 m3

5 Cércea máxima 09 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 08

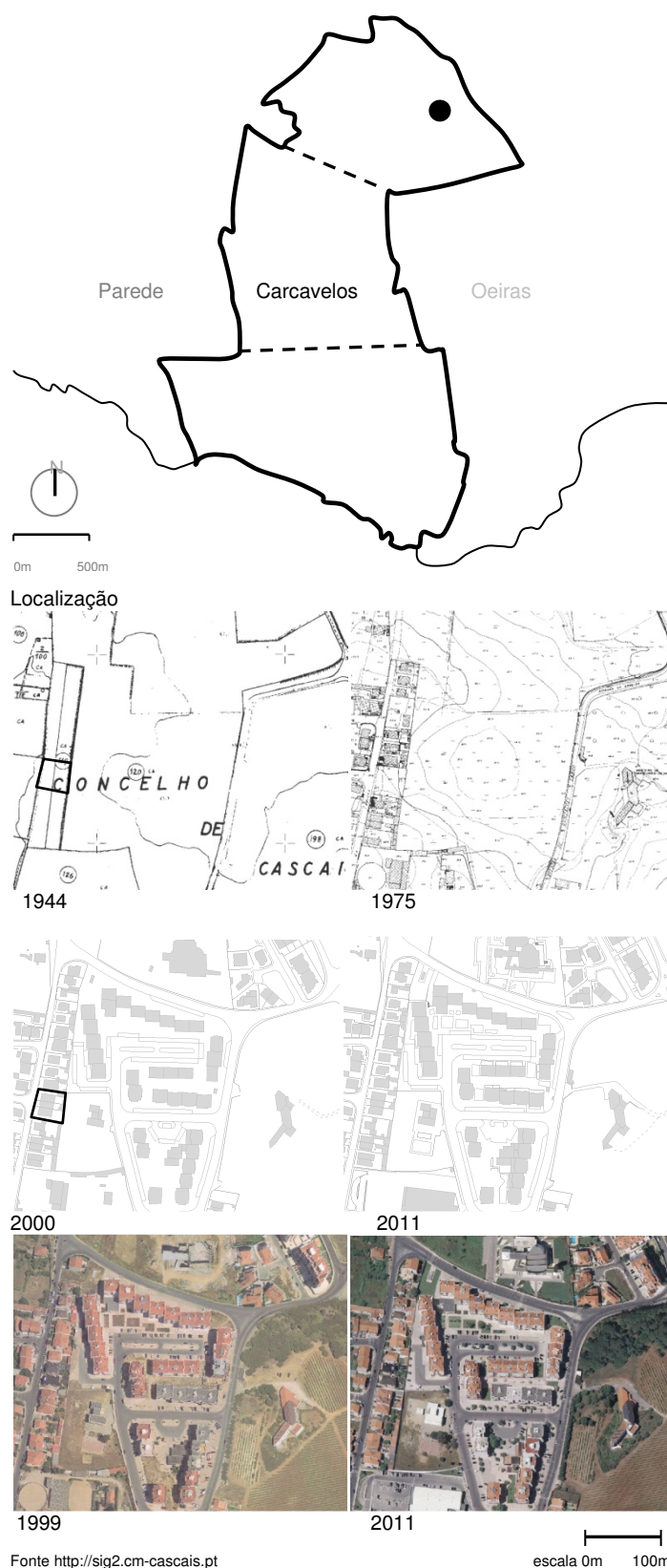
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	Apenas passeio
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 17)	

73. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 18



Sassoeiros g

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103837 Y-106461

2. Loteador José Nogueira e Sousa

3. Instrumento de planeamento PDM

4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade

5. Data 1982

6. Alvará n.º 501

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 292 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 18

73.1 Ficha Loteamento

C3 OL n.º 18

Sassoeiros g



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m
Figura 293 Planta síntese C3 OL 18



Foto Filipa Antunes
Figura 294 Levantamento fotográfico C3 OL 18

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	1000
2. Área total dos Lotes	978
3. Área de implantação	325
4. Área impermeabilização	347
5. Área de construção	480
6. Área de cedências arruamentos	22
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	22

2 N.º TOTAL DE LOTES 03

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	03

4 Volume total de construções 2275 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

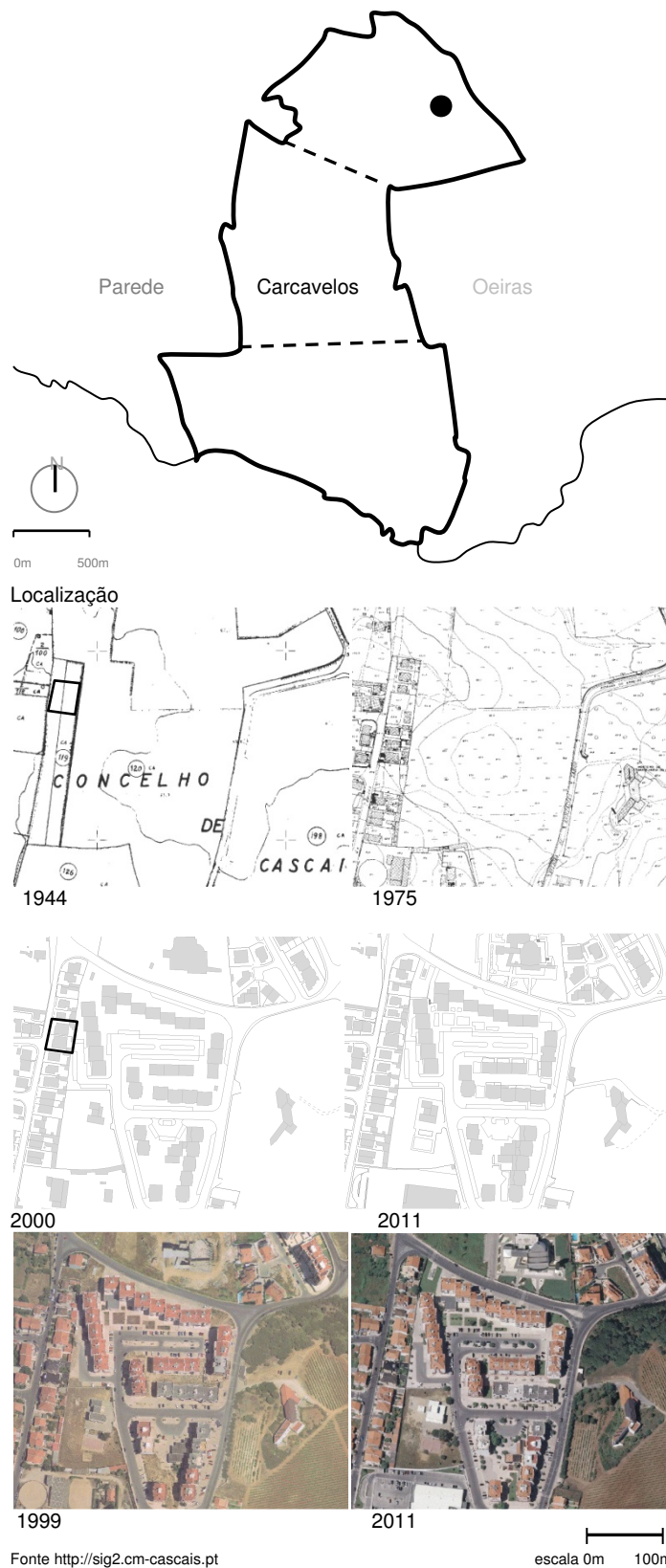
8 N.º TOTAL DE FOGOS 06

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias em banda
3. Espaço público exterior Apenas passeio
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 18)

74. Ficha de loteamento



Sassoeiros h

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103837 Y-106461
2. Loteador Maria Isabel dos Santos Calmeiro e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1983
6. Alvará n.º 676

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 295 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 19

C3 OL n.º 19

74.1 Ficha Loteamento

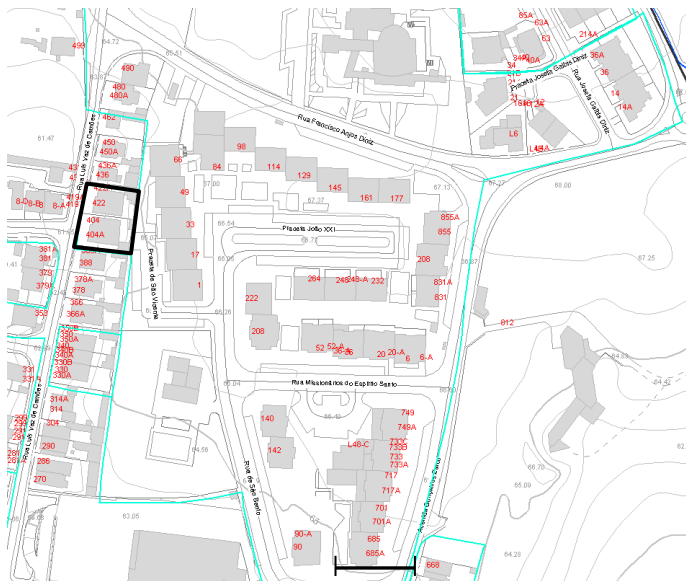


Figura 296 Planta síntese C3 OL 19



Foto Filipa Antunes
Figura 297 Levantamento fotográfico C3 OL 19

Sassoeiros n

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	1000
2. Área total dos Lotes	860
3. Área de implantação	322
4. Área impermeabilização	462
5. Área de construção	430
6. Área de cedências arruamentos	140
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	140

2 N.º TOTAL DE LOTES 02

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	02

4 Volume total de construções 2257 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 04

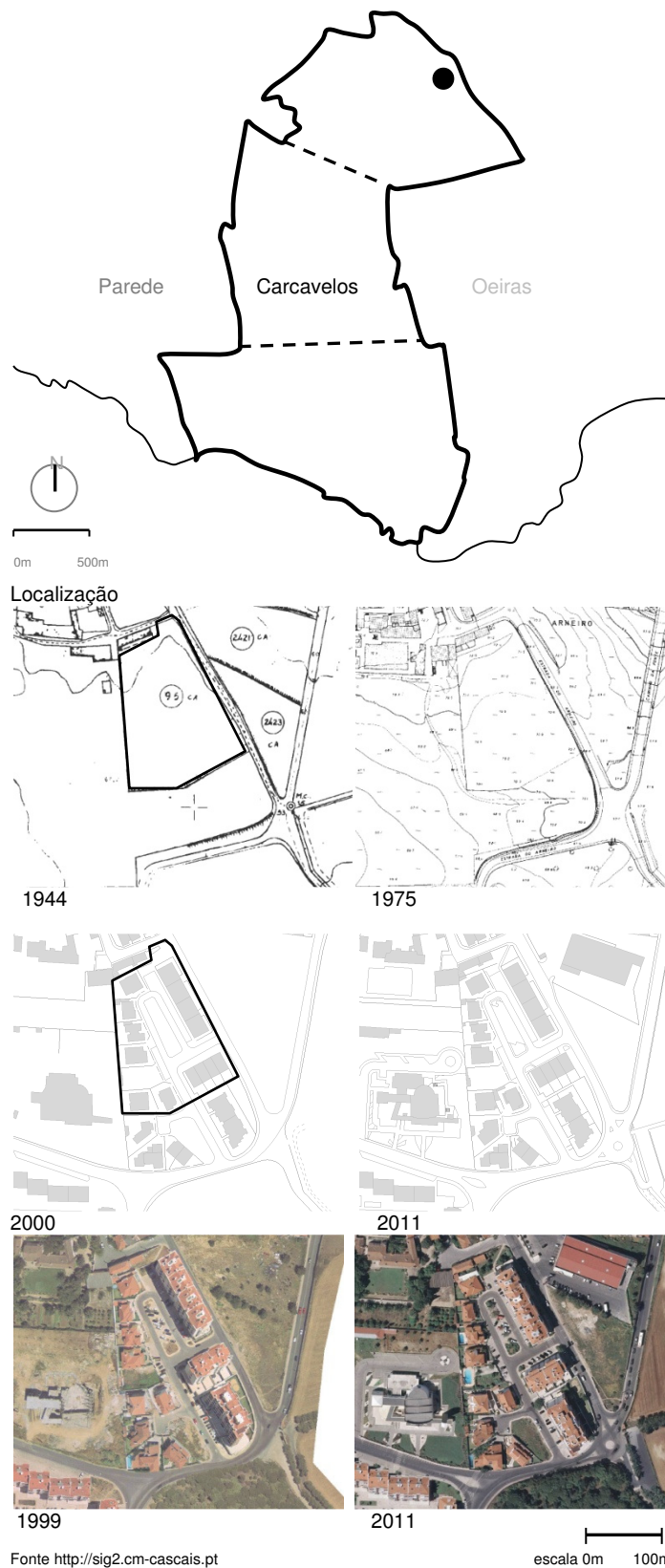
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.7

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Moradias em banda
3. Espaço público exterior	Apenas berma caleira
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 19)	

C3 OL n.º 20

75. Ficha de loteamento



Arneiro

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103615 Y-106319
2. Loteador José Eduardo Gonçalves dos Reis
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbanizável de média densidade
5. Data 1990
6. Alvará n.º 968 (no Anexo I)

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 298 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 20

75.1 Ficha Loteamento

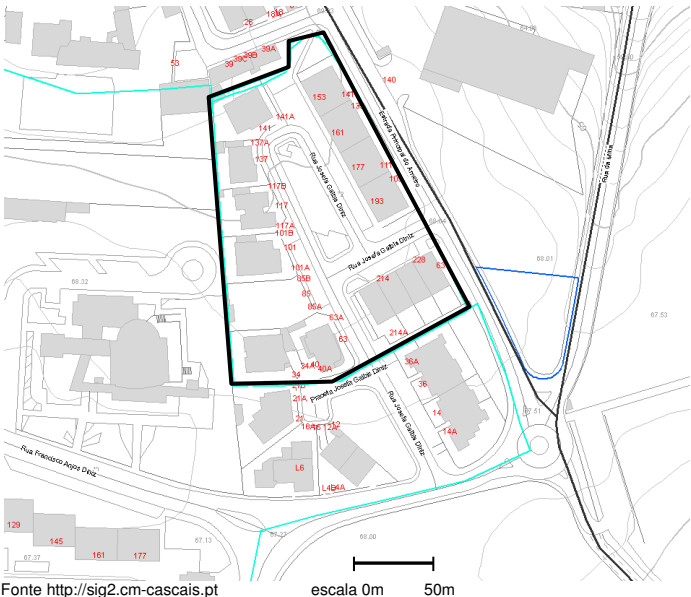


Figura 299 Planta síntese C3 OL 20



Foto Filipa Antunes
Figura 300 Levantamento fotográfico C3 OL 20

C3 OL n.º 20

Arneiro

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	8800
2. Área total dos Lotes	5140
3. Área de implantação	2089
4. Área impermeabilização	5647
5. Área de construção	6510
6. Área de cedências arruamentos	3558
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	3558

2 N.º TOTAL DE LOTES	13
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	08
2. Moradias	06

4 Volume total de construções	19770 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	12 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

8 N.º TOTAL DE FOGOS	55
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.6
-------------------------------	-----

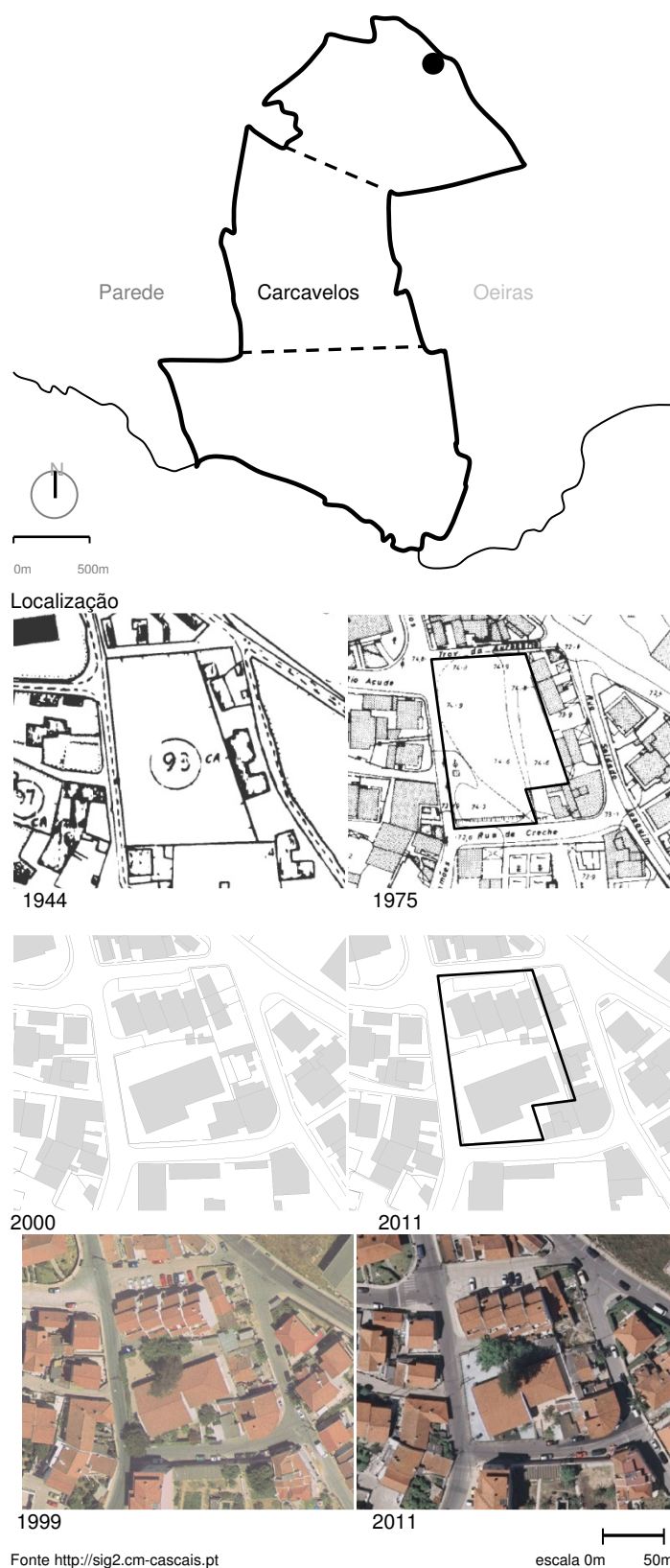
10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma e duas frentes de rua
2. Edificação	Moradias isoladas e edifícios em banda
3. Espaço público exterior	Estacionamento arborizado

4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 20)

76. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 21



Arneiro a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103742 Y-106176
2. Loteador Francisco Anjos Diniz
3. Instrumento de planeamento PDM
e Plano de Urbanização do Arneiro
4. Carta de ordenamento Urbano histórico
5. Data 1978
6. Alvará n.º 237

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 301 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 21

76.1 Ficha Loteamento

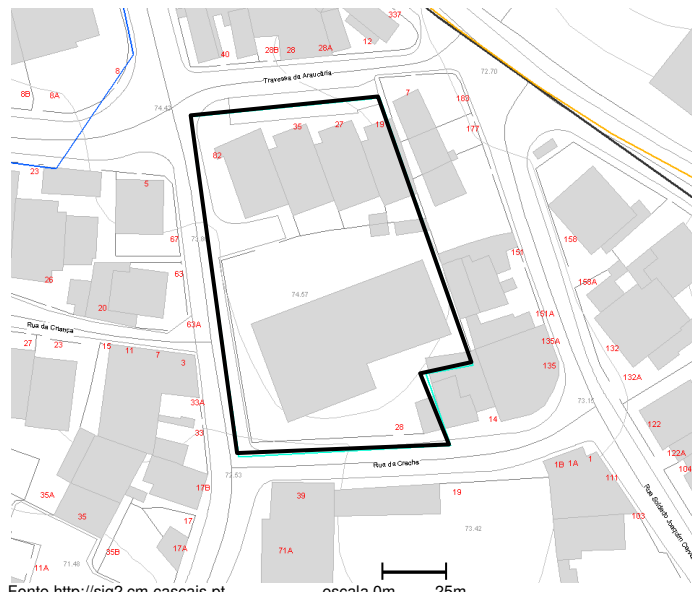


Figura 302 Planta síntese C3 OL 21



Foto Filipa Antunes

Figura 303 Levantamento fotográfico C3 OL 21

C3 OL n.º 21

Arneiro α

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	1840
2. Área total dos Lotes	2978
3. Área de implantação	815
4. Área impermeabilização	1249
5. Área de construção	595
6. Área de cedências arruamentos	434
7. Área de cedências espaços verdes	000
8. Área de cedências equipamentos	1107
(Creche do arneiro)	
Total Área de cedências	1541

2 N.º TOTAL DE LOTES 04

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	04
2. Moradias	01

4 Volume total de construções 3869 m3

5 Cércea máxima 07 m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS 08

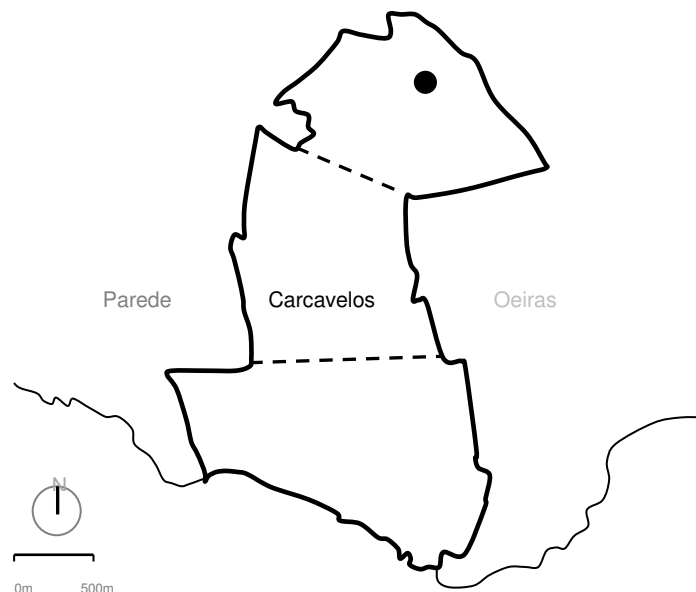
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.6

10 DESENHO URBANO

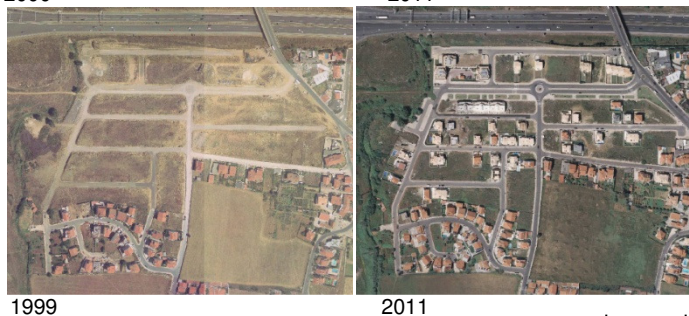
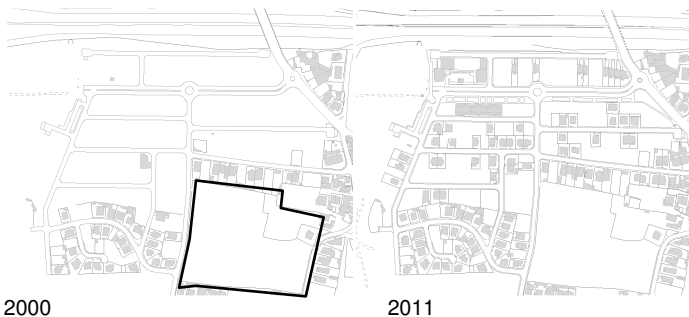
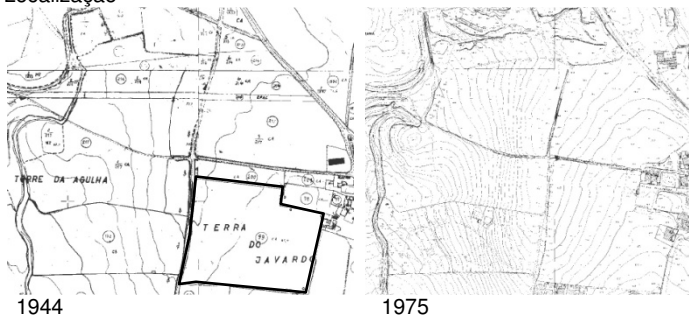
1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificações Moradias em banda e escola
Implantação em espinha
3. Espaço público exterior Estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 21)

C3 OL n.º 22

77. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 304 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 22

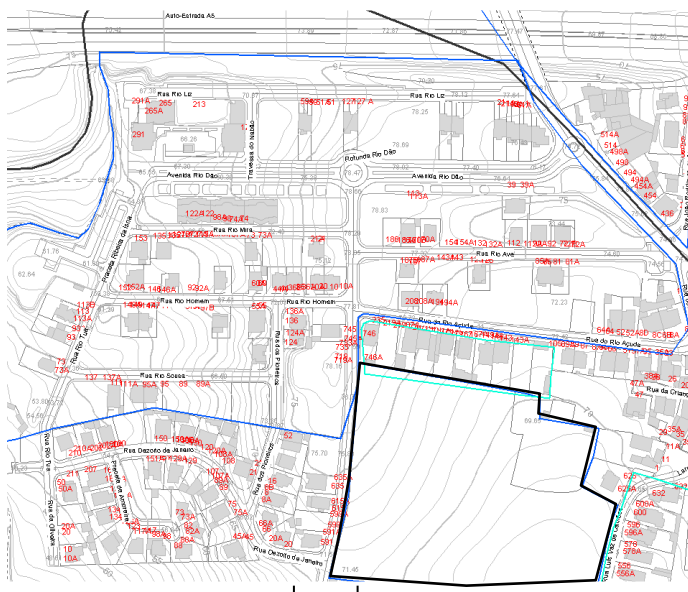
escala 0m 150m

Arneiro b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103926 Y-106253
2. Loteador Fundo de Investimento Imobiliário Fechado 20011
3. Instrumento de planeamento PDM e PU do Arneiro
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 2009
6. Alvará n.º 127 (processo em apreciação)

77.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m

Figura 305 Planta síntese C3 OL 22



Foto Filipa Antunes

Figura 306 Levantamento fotográfico C3 OL 22

C3 OL n.º 22

Arneiro b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	27874
2. Área total dos Lotes	15189
3. Área de implantação	...
4. Área impermeabilização	...
5. Área de construção	7540
6. Área de cedências arruamentos	8910
7. Área de cedências espaços verdes	1510
8. Área de cedências equipamentos	2264
Total Área de cedências	12685

2 N.º TOTAL DE LOTES	43
-----------------------------	-----------

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	...
2. Moradias	...

4 Volume total de construções .. m3

5 Cércea máxima .. m

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	...
2. Abaixo da cota de soleira	...
Total	...

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	...
2. Abaixo da cota de soleira	...
Total	...

8 N.º TOTAL DE FOGOS	43
-----------------------------	-----------

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.6

10 DESENHO URBANO

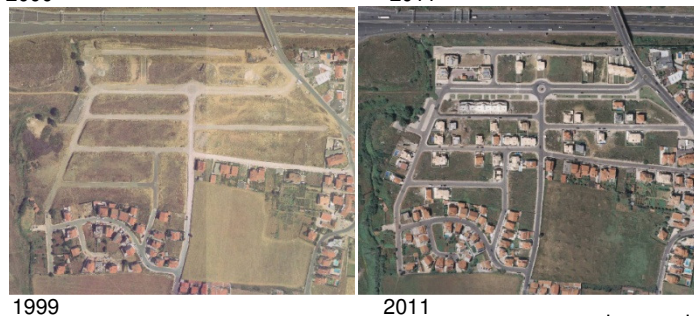
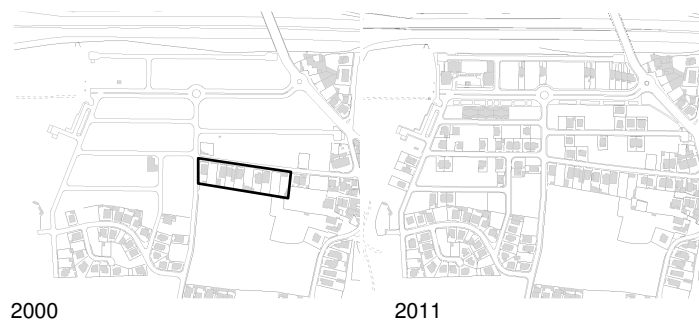
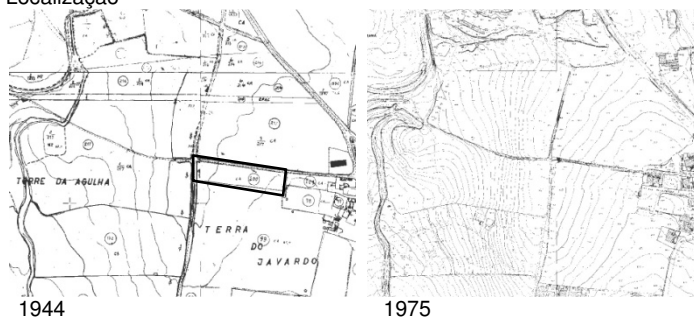
1. Estrutura de lote	...
2. Edificações	...
3. Espaço público exterior	...

C3 OL n.º 23

78. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 307 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 23

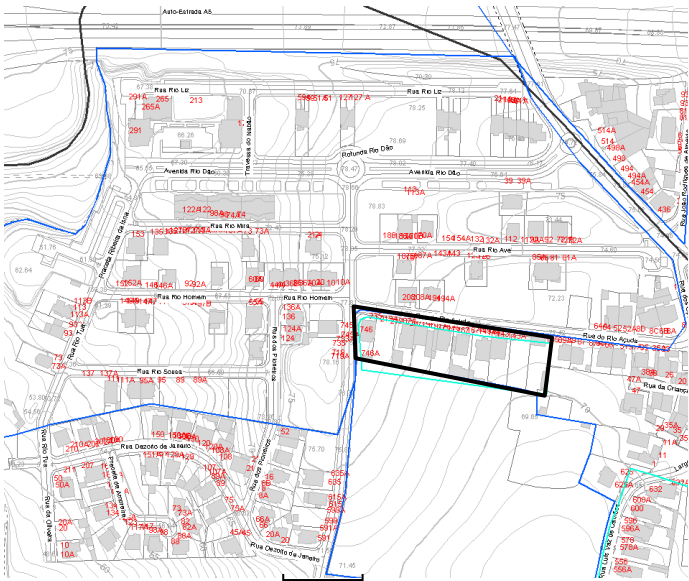
escala 0m 150m

Arneiro e

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -103935 Y-106160
2. Loteador Comissão de Administração do Bairro da Raimunda
3. Instrumento de planeamento PDM e PU do Arneiro
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 1997
6. Alvará n.º 1309 (no Anexo I)

78.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 100m
Figura 308 Planta síntese C3 OL 23



Foto Filipa Antunes
Figura 309 Levantamento fotográfico C3 OL 23

C3 OL n.º 23

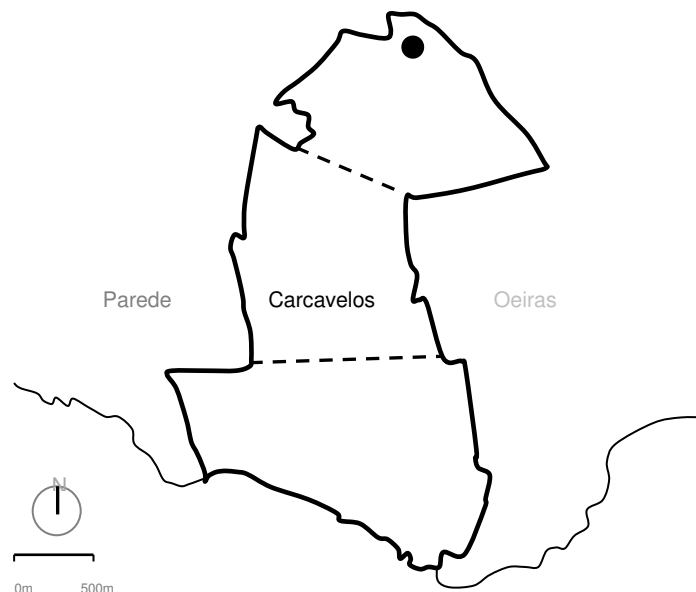
Arneiro c

CARACTERIZAÇÃO:

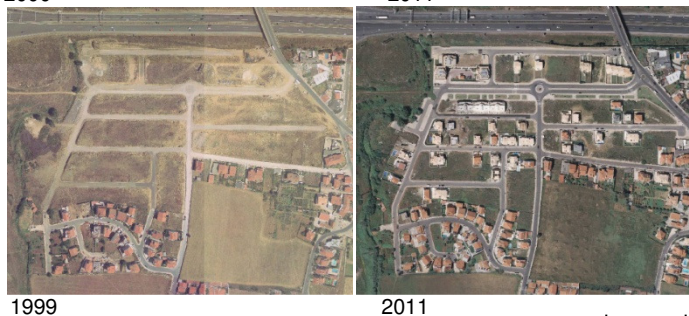
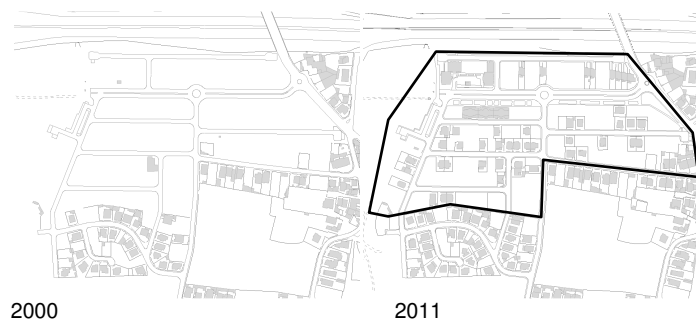
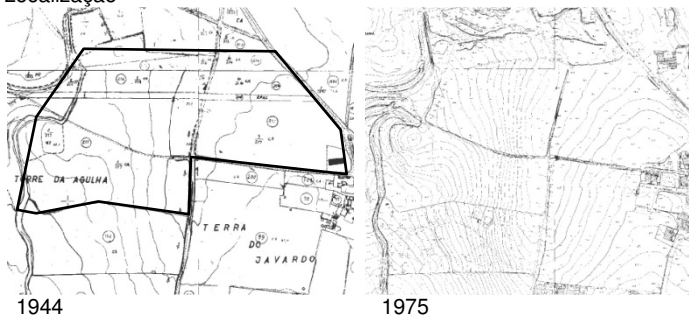
1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	5061
2. Área total dos Lotes	4989
3. Área de implantação	966
4. Área impermeabilização	1038
5. Área de construção	2764
6. Área de cedências arruamentos	72
7. Área de cedências espaços verdes	00
8. Área de cedências equipamentos	00
Total Área de cedências	72
2 N.º TOTAL DE LOTES	10
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	07
4 Volume total de construções	966 m3
5 Cércea máxima	07 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03
8 N.º TOTAL DE FOGOS	10
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.6
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificações	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 23)	

C3 OL n.º 24

79. Ficha de loteamento



Localização



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 310 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 24

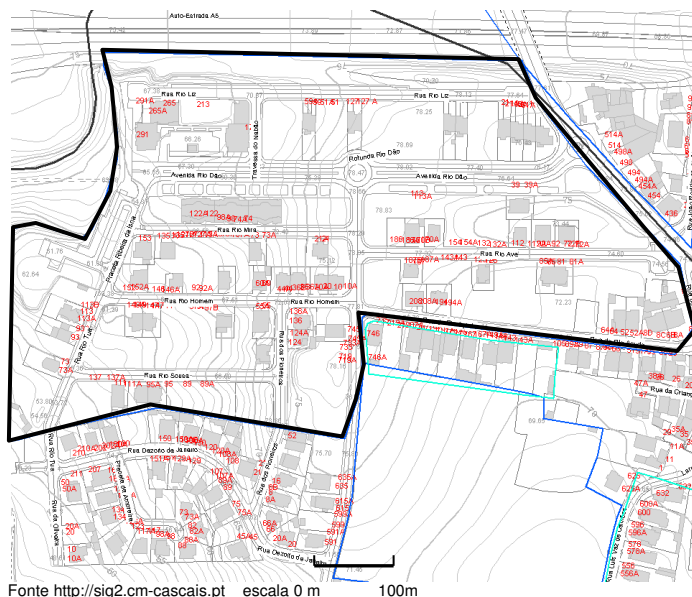
escala 0m 150m

Arneiro d

IDENTIFICAÇÃO:

1. **Local** x -104053 Y-105995
2. **Loteador** Comissão de Administração do Bairro Torre D`Aguilha
3. **Instrumento de planeamento** PDM e PU do Arneiro
4. **Carta de ordenamento** Urbanizável de baixa densidade
5. **Data** 1998
6. **Alvará n.º** 1303 (no Anexo I)

79.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0 m

Figura 311 Planta síntese C3 OL 24



Foto Filipa Antunes

Figura 312 Levantamento fotográfico C3 OL 24

C3 OL n.º 24

Arneiro d

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	85935
2. Área total dos Lotes	54274
3. Área de implantação	20845
4. Área impermeabilização	42124
5. Área de construção	36464
6. Área de cedências arruamentos	21279
7. Área de cedências espaços verdes	210
8. Área de cedências equipamentos	10172
Total Área de cedências	31661

2 N.º TOTAL DE LOTES	153
-----------------------------	------------

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	00
2. Moradias	153

4 Volume total de construções	145915 m3
--------------------------------------	------------------

5 Cércea máxima	07 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03

8 N.º TOTAL DE FOGOS	229
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI 1.6

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Uma frente de lote
2. Edificações	Moradias geminadas
3. Espaço público exterior	passeios e estacionamento

4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 24)

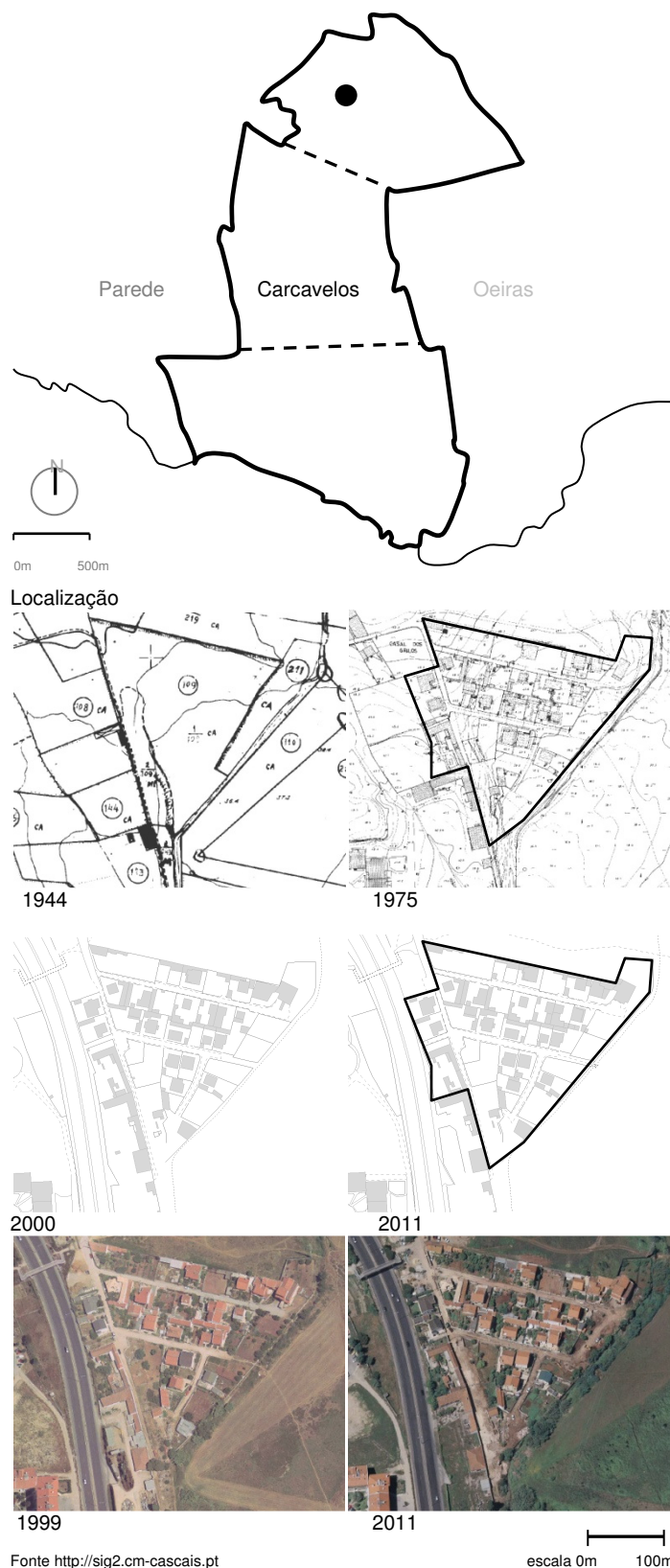
80. Ficha de loteamento

C3 OL n.º 25

Casal dos Grilos

IDENTIFICAÇÃO:

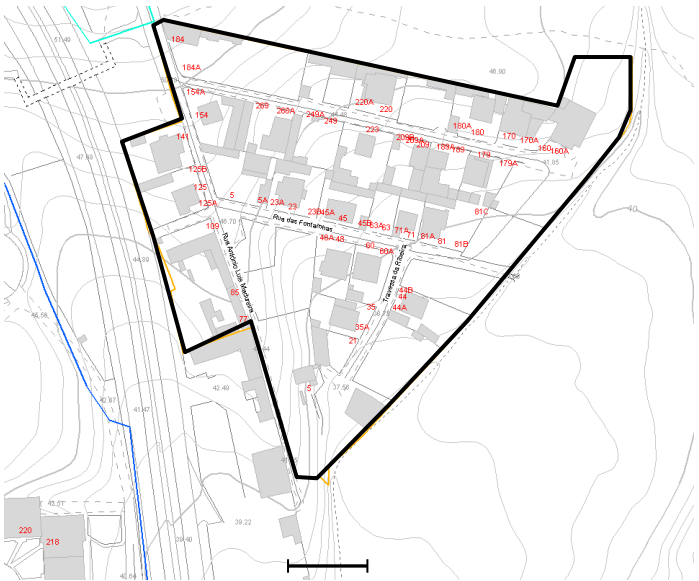
1. Local x -104374 Y-106442
2. Loteador Administração Conjunta do Bairro "casal dos Grilos"
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de baixa densidade
5. Data 2002
6. Alvará n.º 1462 (no Anexo I)



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 313 Planimetrias e ortofotomapas C2 OL 25

80.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m
Figura 314 Planta síntese C3 OL 25



Foto Filipa Antunes
Figura 315 Levantamento fotográfico C3 OL 25

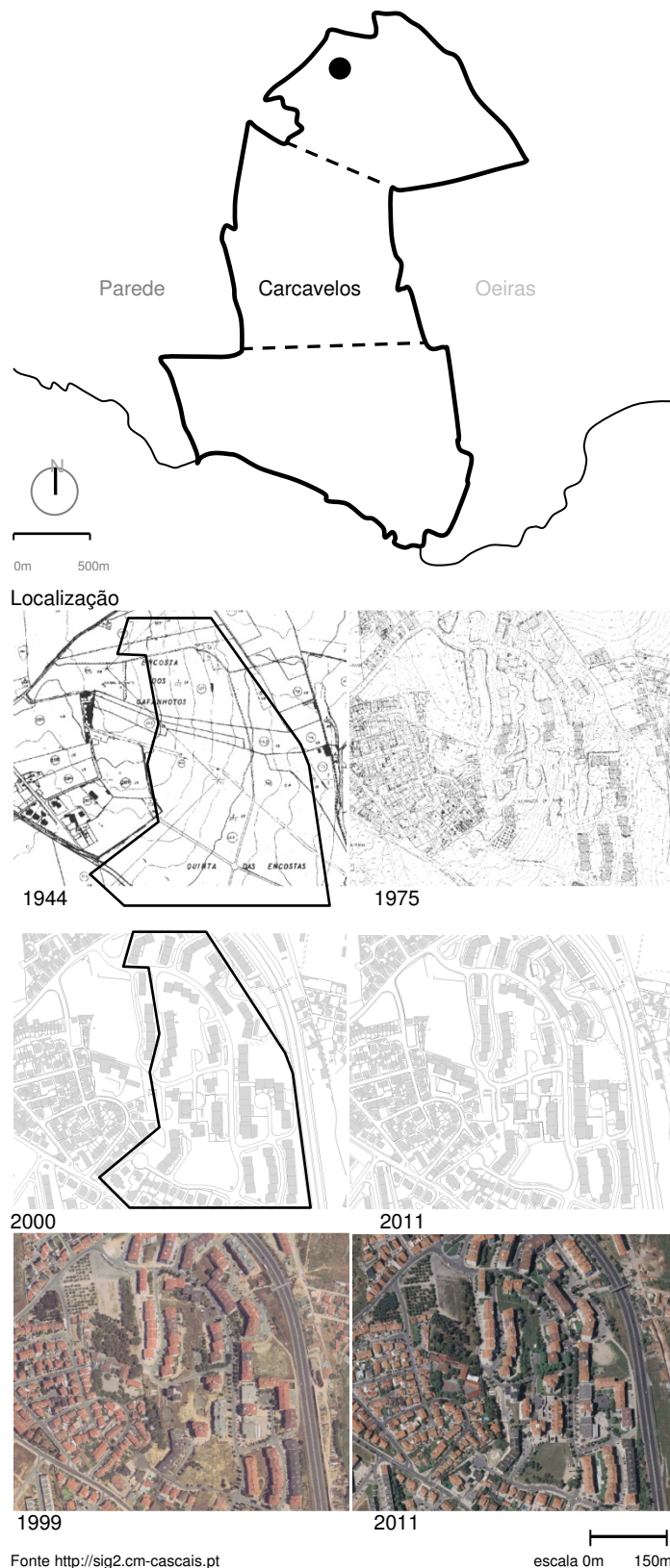
C3 OL n.º 25

Casal dos Grilos

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	19620
2. Área total dos Lotes	15929
3. Área de implantação	5873
4. Área impermeabilização	9048
5. Área de construção	8993
6. Área de cedências arruamentos	3175
7. Área de cedências espaços verdes	515
8. Área de cedências equipamentos	000
Total Área de cedências	3690
2 N.º TOTAL DE LOTES	43
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	00
2. Moradias	43
4 Volume total de construções	41111 m3
5 Cércea máxima	07 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	02
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	03
8 N.º TOTAL DE FOGOS	88
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.7
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificações	Moradias isoladas
3. Espaço público exterior	Apenas passeios E impasse
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 25)	

81. Ficha de loteamento



C3 OL n.º 26

Qta. dos Gafanhotos

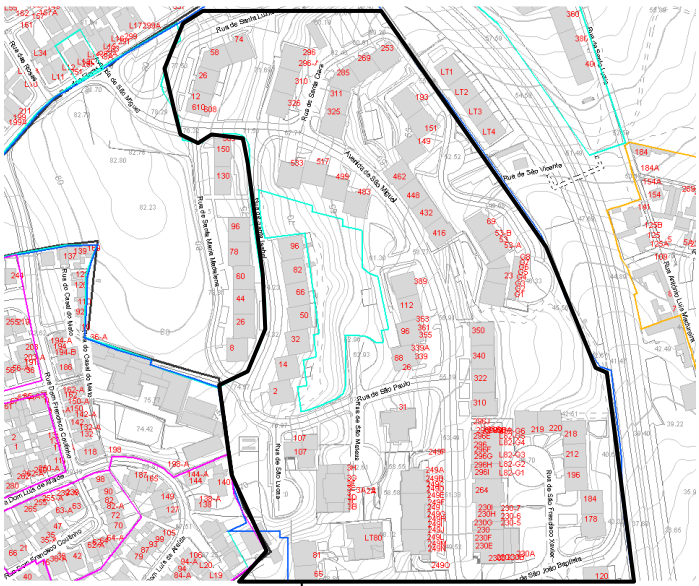
IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104651 Y-106430
2. Loteador Isabel Maria da Conceição Rolo e Outro
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1970
6. Alvará n.º 63

Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 316 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 26

81.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 100m
Figura 317 Planta síntese C3 OL 26



Foto Filipa Antunes
Figura 318 Levantamento fotográfico C3 OL 26

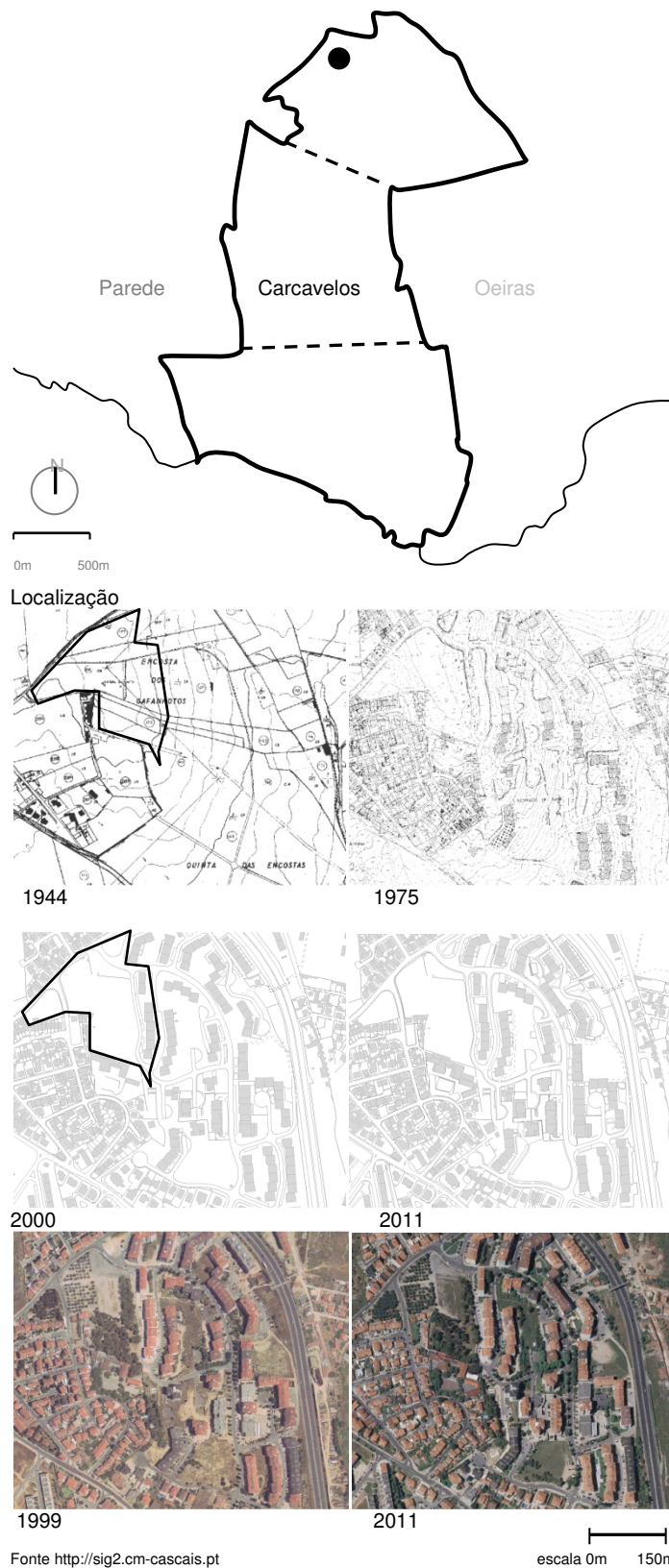
C3 OL n.º 26

Qta. dos Gafanhotos

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	186135
2. Área total dos Lotes	61275
3. Área de implantação	11935
4. Área impermeabilização	70300
5. Área de construção	71313
6. Área de cedências arruamentos	58365
7. Área de cedências espaços verdes	35078
8. Área de cedências equipamentos	31417
Total Área de cedências	124860
2 N.º TOTAL DE LOTES	115
3 N.º TOTAL DE	
1. Edifícios	93
2. Moradias	20
4 Volume total de construções	143220 m3
5 Cércea máxima	21 m
6 N.º MÁXIMO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	07
2. Abaixo da cota de soleira	02
Total	09
7 N.º MÉDIO DE PISOS	
1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05
8 N.º TOTAL DE FOGOS	470
9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.7
10 DESENHO URBANO	
1. Estrutura de lote	Uma frente de rua
2. Edificação	Edifícios em banda, implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Arborização e estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 26)	

82. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 319 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 27

C3 OL n.º 27

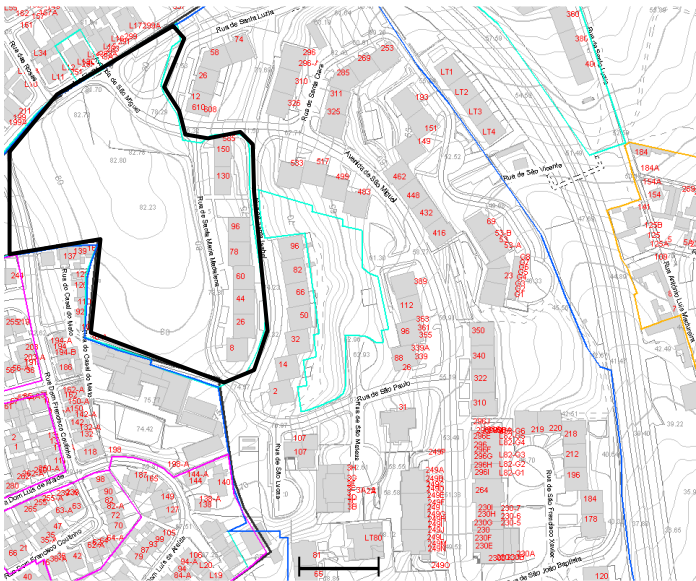
Qta. dos Gafanhotos a

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104798 Y-106399
2. Loteador A. Santo (Per)
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbano de média densidade
5. Data 1996
6. Alvará n.º PER 2

C3 OL n.º 27

82.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt> escala 0m 50m
Figura 320 Planta síntese C3 OL 27



Foto Filipa Antunes
Figura 321 Levantamento fotográfico C3 OL 27

Qta. dos Gafanhotos a

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	31500
2. Área total dos Lotes	2631
3. Área de implantação	2010
4. Área impermeabilização	3590
5. Área de construção	6510
6. Área de cedências arruamentos	1580
7. Área de cedências espaços verdes	2541
8. Área de cedências equipamentos	24747
(nota: equipamento Feira de São Domingos de Rana)	
Total Área de cedências	28868

2 N.º TOTAL DE LOTES	08
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	08
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	24120 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	12 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

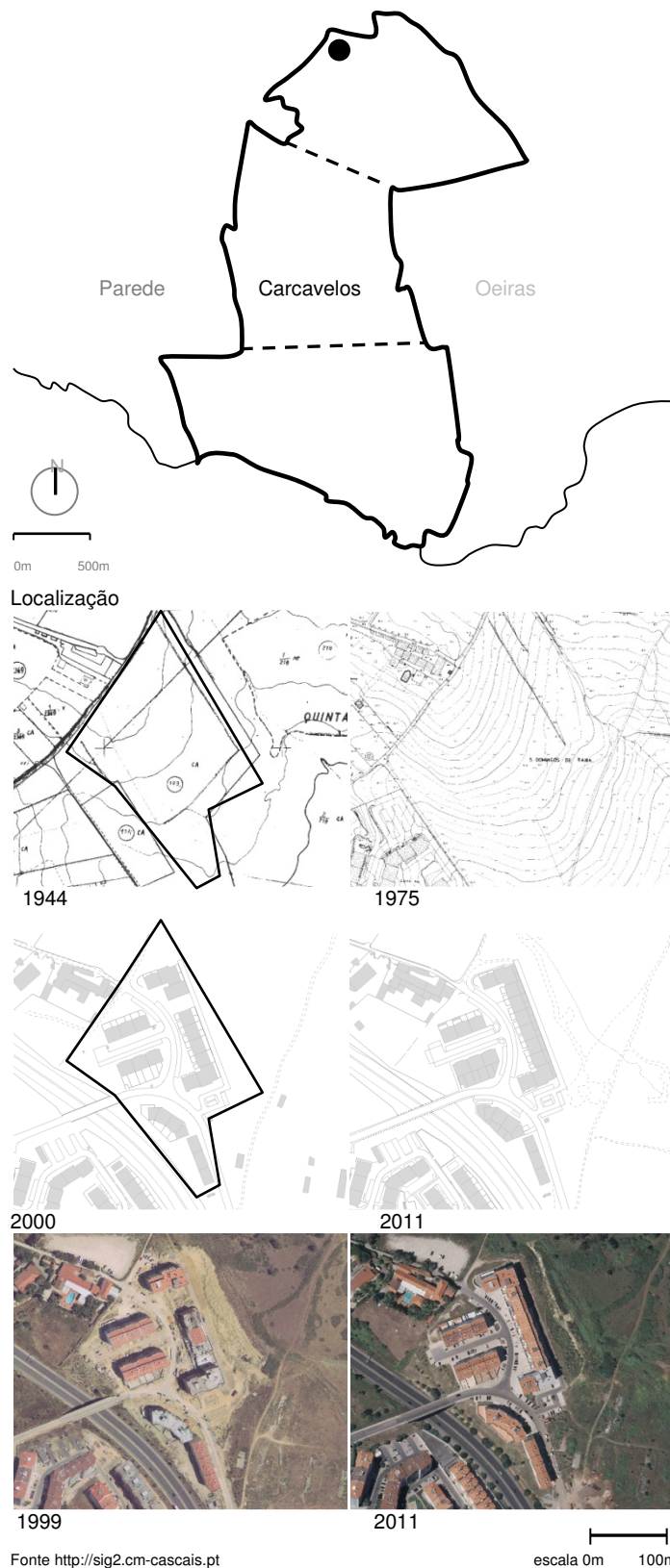
8 N.º TOTAL DE FOGOS	60
----------------------	----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.8
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote	Duas frentes de rua
2. Edificação	Edifícios em banda Implantação em espinha
3. Espaço público exterior	Arborização e estacionamento
4. Planta de Síntese no Anexo I (C3- OL 27)	

83. Ficha de loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>
Figura 322 Planimetrias e ortofotomapas C3 OL 28

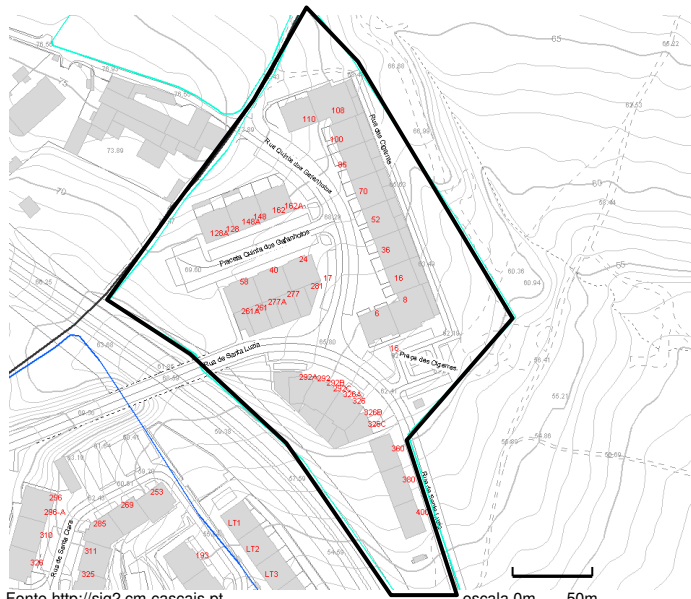
C3 OL n.º 28

Qta. dos Gafanhotos b

IDENTIFICAÇÃO:

1. Local x -104562 Y-106173
2. Loteador Ondatur-Projetos e Construções Lda
3. Instrumento de planeamento PDM
4. Carta de ordenamento Urbanizável de média densidade
5. Data 1999
6. Alvará n.º 1163 A PER 1

83.1 Ficha Loteamento



Fonte <http://sig2.cm-cascais.pt>

Figura 323 Planta síntese C3 OL 28



Foto Filipa Antunes

Figura 324 Levantamento fotográfico C3 OL 28

C3 OL n.º 28

Qta. dos Gafanhotos b

CARACTERIZAÇÃO:

1 ÁREAS	m2
1. Área territorial total OL	32395
2. Área total dos Lotes	9597
3. Área de implantação	5638
4. Área impermeabilização	12436
5. Área de construção	20005
6. Área de cedências arruamentos	6798
7. Área de cedências espaços verdes	10969
8. Área de cedências equipamentos	5036
Total Área de cedências	22797

2 N.º TOTAL DE LOTES	21
----------------------	----

3 N.º TOTAL DE

1. Edifícios	21
2. Moradias	00

4 Volume total de construções	67656 m3
-------------------------------	----------

5 Cércea máxima	12 m
-----------------	------

6 N.º MÁXIMO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	04
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	05

7 N.º MÉDIO DE PISOS

1. Acima da cota de soleira	03
2. Abaixo da cota de soleira	01
Total	04

8 N.º TOTAL DE FOGOS	173
----------------------	-----

9 COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO IMI	1.7
-------------------------------	-----

10 DESENHO URBANO

1. Estrutura de lote Uma frente de rua
2. Edificação Moradias e edifícios em banda
3. Espaço público exterior
Passeios , estacionamento e impasse