

2011

Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes



**Concepção Urbanística e Modernidade em grandes Projectos Turísticos  
Os Casos de Estudo de Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago**

Tânia Sofia Bento Farias . Nº 121828

Orientador: Professor Doutor João Manuel Rodrigues de Brito Guterres  
Professor Catedrático ULHT e Doutorado em Planeamento Urbanístico na FAUTL

E

Co-orientador Mestre Arquitecto Nuno Ventura Santos Bento  
Licenciado em Arquitectura de Gestão Urbanística na FAUTL

E

Mestre em Urbanística e Gestão do Território no ISTUTL



## Índice

Agradecimentos.....	5
Resumo .....	6
Abstract .....	6
Índice de Figuras e Referências.....	7
I. Introdução.....	10
I.1. Teoria e Objecto da Tese.....	10
I.2. Utilidade e Objectivos da Investigação.....	10
I.3. Metodologia de Investigação.....	11
II. Enquadramento .....	13
II. 1. Conceitos.....	13
II. 1.1. Mobilidade .....	13
II. 1.2. Rede Urbana .....	14
II. 1.3. Mistos – Usos e Diversidade .....	14
II.1.4. Diversidade nas Habitações / Variedade Arquitectónica .....	15
II. 1.5. Desenho Urbano.....	16
II. 1.6. Morfologia do Bairro.....	16
II. 1.7. Crescimento da População .....	17
II.1.8. Meios de Transporte .....	18
II.1.9. Sustentabilidade .....	18
II.1.10. Qualidade de Vida.....	18
II. 2. Desenvolvimento Urbano da Orla Costeira PROTAL POOC.....	20
II. 3. Antecedentes de Empreendimento Turísticos.....	25
III. Casos de Estudo .....	28
III. 1. Vale do Lobo.....	30
III. 1. 1. Portugal: Algarve, Vale do Lobo .....	30
III. 1. 2. Enquadramento.....	30
III. 1. 3. Projecto Urbano .....	36
III. 1. 4. Infra-estruturas e Redes Urbanas .....	38
III. 1. 5. Processo de Implementação .....	40
III. 2. Vilamoura.....	41
III. 2. 1. Vilamoura, Algarve, Portugal.....	41
III. 2. 2. Enquadramento.....	41

III. 2. 3. Projecto Urbano .....	46
III. 2. 4. Infra-estruturas e Redes Urbanas .....	48
III. 2. 5. Processo de Implementação .....	49
III. 3. Quinta do Lago .....	50
III. 3. 1. Quinta do Lago, Algarve, Portugal.....	50
III. 3. 2. Enquadramento.....	50
III. 3. 3. Projecto Urbano .....	58
III. 3. 4. Infra-estruturas e Redes Urbanas .....	59
III. 3. 5. Processo de Implementação .....	61
IV. Problemática e Teoria .....	63
IV . 1.1.Análise da Qualidade de Vida dos Três Projectos Urbanos .....	63
IV. 1.2.Conceitos de Urbanismo em Aplicação .....	67
I.V. 1.2.1.Carta do Novo Urbanismo, “Charter of New Urbanism” 1996.....	70
IV.2. Aplicação do modelo de avaliação.....	81
V. Conclusão .....	88
V.I. Considerações Finais .....	89
VII. Linhas de Investigação Futuras .....	91
Anexo – Critério Cálculo de Avaliação .....	93
VIII. Bibliografia.....	98
Bibliografia Essencial.....	98
Bibliografia Complementar.....	99
IX. Glossário de Abreviaturas .....	101

## Agradecimentos

Cheguei ao fim de mais uma etapa a que me propus. Tive muitas pessoas para me ajudarem nesta longa caminhada. Gostaria de agradecer:

- em especial aos meus pais: pelo carinho, pela atenção, pelas inúmeras directas a meu lado, sempre prontos para me dar força nos momentos mais sinuosos;
- ao Prof. Dr. João Guterres, pelos ensinamentos, palavras e apoio incondicional;
- ao Arquitecto Nuno Ventura, pela sapiência, pelas explicações, pelas tardes, pelos dias e horas que dispensou para me dar a atenção de que precisava; pelas conversas e pela paciência que quero honrar; pelos livros e pela amizade que foi crescendo com o passar dos meses;
- ao meu grande amigo Fernando Silva, que teve uma paciência “de santo” para me explicar as coisas várias vezes e de variadas formas;
- à família pela compreensão;
- aos amigos pelo apoio.

Em homenagem ao Professor Doutor João Guterres

## Resumo

Tendo em conta a importância dos grandes empreendimentos urbanísticos na construção de territórios urbanos costeiros, pretende analisar-se a concepção urbanística de alguns projectos urbanos em contexto de modernidade.

A construção da avaliação faz-se após um breve enquadramento, exposição de conceitos utilizados na investigação, regulamentos vigentes, e com a análise de três casos de estudo: Vale do Lobo (1962), Vilamoura (1964), Quinta do Lago (1970) - que constituíram referência nos últimos 45 anos.

A investigação e a aplicação de um primeiro instrumento de avaliação aponta para algumas conclusões que poderão, quem sabe, contribuir para a valorização de futuros projectos, em empreendimentos turísticos consumados através de loteamentos urbanos de grande dimensão, ou planos de pormenor. Na prática poderá ser um novo método de revisão e validação para projectistas e técnicos envolvidos no licenciamento, quiçá, uma segunda abordagem da sustentabilidade mais alargada, mais integrada.

## Abstract

Given the importance of major urban developments in the construction of coastal urban areas, we intend to examine the urban design of some urban projects in the context of modernity.

The construction of the assessment comes after a brief setting, exposure to concepts used in research, current regulations, and the analysis of three case studies: Vale do Lobo (1962), Vilamoura (1964), Quinta do Lago (1970), which constituted reference in the last 45 years.

Research and application of a first assessment tool points to some conclusions that could perhaps contribute to the promotion of future projects, tourism projects accomplished through urban lots as large, or detailed plans. In practice it may be a new method of review and validation for designers and technicians involved in the licensing, perhaps, the second approach to sustainability broader, more integrated.

## Índice de Figuras e Referências

### *Lista de Figuras*

#### F 0: Pensamento (capa)

F 1: Rede Urbana; F 2: Mobilidade Urbana .....	14
F 3: Mistos-Uso e Diversificidade; F 4: Diversidade nas Habitações/Variedade Arquitectónica; .....	15
F 5: Desenho Urbano.....	16
F 6: Diversidade nas Habitações/ Variedade Arquitectónica; .....	17
F 7:Crescimento da População; F 8:Meios de Transporte.....	17
F 9:Sustentabilidade; F 10:Qualidade de Vida.....	19
F 11: Gráfico 1 - Evolução da População Residente .....	25
F 12: Gráfico 2 - Evolução da Taxa de Crescimento Populacional, em Portugal e no Algarve, desde 1900 a 2001.....	26
F 13: Gráfico 3 - Evolução da Percentagem da População Residente no Algarve em termos da População de Portugal .....	27
F 14: Área de Estudo.....	30
F 15:Empreendimento Vale do Lobo .....	31
F 16: Campos de Golfe (Laranja e Amarelo - 1965).....	31
F 17:Vista aérea da Praça Central; F 18: Vista aérea do Hotel Dona Filipa .....	32
F 19:Vista aérea do empreendimento e da linha costeira.....	34
F 20: Comércio, Equipamentos, Habitação, Serviços (Escritórios).....	37
F 21:Vista aérea e área de estudo de Vilamoura.....	42
F 22: Aldeia do Mar.....	43
F 23: Vistas aéreas da zona de estudo – Marina de Vilamoura.....	46
F 24:Ciclovias, Passeios Largos para os transeuntes, transportes públicos .....	47
F 25: Elementos de referência, Casino de Vilamoura e Marina .....	47
F 26: Vista aérea da área de estudo da Quinta do Lago .....	50
F 27: Quinta dos Descabeçados, Casa Velha .....	51
F 28:Casa Velha, primeiras construções .....	53
F 29:Primeiras construções, Vista aérea da Ria Formosa e Encosta do Lago .....	55
F 30: Espaços de Lazer – Praia, Golfe, Passeios de Bicicleta e a Pé, Observação de Pássaros - Ornitologia .....	59
F 31:Vale do Lobo – Avaliação segunda a Carta do Novo Urbanismo (bairro).....	81
F 32:Vilamoura – Avaliação segunda a Carta do Novo Urbanismo (bairro).....	81
F 33:Quinta do Lago – Avaliação segunda a Carta do Novo Urbanismo (bairro) .....	82
F 34: Vale de Lobo – Avaliação segunda a Nova Carta de Atenas .....	82
F 35: Vilamoura – Avaliação segunda a Nova Carta de Atenas .....	83
F 36:Quinta do Lago – Avaliação segunda a Nova Carta de Atenas .....	83
F 37:CNU Carta do Novo Urbanismo: Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago .....	84
F 38: NCA Nova Carta de Atenas: Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago .....	84
F 39:: Comparação de aplicação de documentos, por empreendimento.....	85
F 40:Comparação dos resultados dos empreendimentos, por documento.....	86

*Referência de Figuras*

- F 00: Fotografia oferecida por José Calheiros 2010 03 24 (capa)
- F 01: 2005 12 18 12h45 <http://taniafarias.deviantart.com/gallery/#/dftd0a>
- Figura 02: 2010 10 24 16h20 <http://www.urbagram.net/v1/revision/Network?rev=0>
- Figura 03: 2010 10 24 16h30 <http://www.cooltownstudios.com/2008/01/09/the-four-types-of-cultural-quarters-progressively-speaking>
- Figura 04: 2010 10 24 16h47 <http://www.builderonline.com/multifamily/rollins-square.aspx>
- Figura 05: 2010 11 02 23h49 [http://pcj.typepad.com/planning\\_commissioners\\_jo/architecture-urban-design/](http://pcj.typepad.com/planning_commissioners_jo/architecture-urban-design/) ; <http://pcj.typepad.com/.a/6a00d8341bf9ae53ef0133f036bd61970b-popup>
- Figura 06: 2010 11 02 23h51 <http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html>
- Figura 07: 2010 11 03 00h07 [http://latimesblogs.latimes.com/bottleneck/urban\\_planning/](http://latimesblogs.latimes.com/bottleneck/urban_planning/)  
<http://latimesblogs.latimes.com/.shared/image.html?/photos/uncategorized/2008/07/08/curitiba3.jpg>
- Figura08: 2010 11 02 23h56 <http://dgtierrezdesign.com/>
- Figura09: 2010 11 02 23h57 <http://apps.carleton.edu/campus/facilities/sustainability/>
- Figura 10: 2010 11 02 23h59 <http://niteroi.dreamhosters.com/niteroi-qualidade-de-vida>
- Figura 11: Gráfico 1 – Evolução da População Residente – Site PorData
- Figura 12: Gráfico – Evolução da Taxa de Crescimento Populacional, em Portugal e no Algarve desde 1900 a 2001 – Site Censos
- Figura 13: Gráfico 3 – Evolução da Percentagem da População Residente no Algarve em termos da População de Portugal – Site Censos
- Figura 14: Retirada do Google Maps, 2009 10 22 00h14 [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)
- Figura 15: 2010 09 25 18h14 <http://www.algarve-portal.com/pt/cities/loule/beaches/>
- Figura 16: Imagem cedida por Dr.<sup>a</sup> Alda Filipa, Directora de Marketing do Vale do Lobo.
- Figura 17: Retirada do Google Maps, 2009 10 23 01h01 [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)
- Figura 18: 2010 09 26 19h20 [http://www.booked.net/pt/hotel/43307/Le-Meridien-Dona-Filipa---San-Lorenzo-Golf-Course-Almancil\\_overview.html](http://www.booked.net/pt/hotel/43307/Le-Meridien-Dona-Filipa---San-Lorenzo-Golf-Course-Almancil_overview.html)
- Figura 19: [http://www.primeproperties.net/searchproperty\\_detail.asp?id=994](http://www.primeproperties.net/searchproperty_detail.asp?id=994)
- Figura 20: 2010 09 26 20h05 [http://www.primeproperties.net/searchproperty\\_detail.asp?id=994](http://www.primeproperties.net/searchproperty_detail.asp?id=994)
- Registo fotográfico da minha autoria, 2010 03 18 16h30  
<http://www.trivago.com.br/almancil-50930/hotel/dona-filipa---san-lorenzo-golf-resort-438201/foto-i4962998>, 2010 07 11, 21h23  
[http://www.youtube.com/watch?v=LSt1r\\_qfTnE](http://www.youtube.com/watch?v=LSt1r_qfTnE), 2010 03 19 22h48  
<http://www.vdl.pt/pt/vale-do-lobo/servicos-instalacoes/servicos-do-resort/recepcao-de-vale-do-lobo/>
- Figura 21: Retirada do Google Maps, 2009 10 24 23h11 [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)
- Figura 22: 2010 10 31 22h27  
[http://casa.trovit.pt/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Fwww.kerocomprarcasa.com%252Fimovel\\_detalhes.php%253FimovellID%253D6487/id\\_ad.49585627/type.1/what.aldeia%20mar%20vilamoura/pos.2/org.1/pop.1/](http://casa.trovit.pt/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Fwww.kerocomprarcasa.com%252Fimovel_detalhes.php%253FimovellID%253D6487/id_ad.49585627/type.1/what.aldeia%20mar%20vilamoura/pos.2/org.1/pop.1/)
- Figura 23: [http://www.portugalvirtual.pt/\\_tourism/algarve/loule/ptvilamoura.html](http://www.portugalvirtual.pt/_tourism/algarve/loule/ptvilamoura.html), 2010 10 31 22h31  
<http://www.dotvilla.pt/propriedades/detalhes.php?id=4003>, 2010 10 31 22h43
- Registo fotográfico da minha autoria, 2007 03 28 15h59

Figura 24: Registo fotográfico da minha autoria, 2007 03 28 16h30

<http://jornal.publico.pt/pages/section.aspx?id=70715&d=25-04-2011>, 2011 04 28 13h45

Registo fotográfico da minha autoria, 2007 03 28 15h09

Figura 25 : 2011 04 28 20h14 [http://www.monofasica.pt/custom/detail.php?pf\\_id=67&next=y&lang=pt](http://www.monofasica.pt/custom/detail.php?pf_id=67&next=y&lang=pt),  
2010 04 28 10h46

<http://aptvilamoura.wordpress.com/>

Figura 26: 2009 10 22 00h30 [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)

Figura 27: 2007 09 18 16h15 Fotografias cedidas por a directora de Marketing Doutora Helena Basílio

Figura 28: 2007 09 18 16h15 Fotografias cedidas por a directora de Marketing Doutora Helena Basílio

Figura 29: 2008 03 14 23h08

<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/Quinta%20do%20Lago>, Fotos cedidas por o  
fotógrafo Duarte Fernandes Pinto

2007 09 18 16h15 Fotografia cedida por a directora de Marketing Doutora Helena Basílio

Figura 30: 2007 09 20 16h33 [http://www.turismodeportugal.pt/eventos/MG\\_qtalago\\_EN.aspx](http://www.turismodeportugal.pt/eventos/MG_qtalago_EN.aspx)

2010 10 20 17h01 <http://adefesadefaro.blogspot.com/2008/01/andar-no-ludo-mesmo-fixe.html>

Figura 31 à 38 : Produzidos pela autora para esta dissertação

## I. Introdução

### I.1. Teoria e Objecto da Tese

O tema da tese foi a análise dos territórios construídos na recente urbanização/expansão urbana no Algarve, em particular nos grandes projectos urbanos iniciais que, com maior ou menor carácter turístico, constituíram novas referências de urbanidade para as operações urbanísticas das décadas seguintes.

Desse modo, considerou-se uma pergunta central: quais as diferenças do Planeamento Urbano de grandes projectos urbanos como Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago, da sua concepção e actualidade sob o ponto de vista do “desenvolvimento” e da “valorização urbana”?

O objecto físico desta dissertação é assim constituído pelos empreendimentos turísticos de dimensão relevante, aqui entendidos como projectos urbanos ou mesmo de construção de urbanidade, que marcaram o início do ciclo de urbanização do Algarve.

### I.2. Utilidade e Objectivos da Investigação

O objectivo desta dissertação é analisar a forma como os três referidos grandes empreendimentos turísticos do Algarve (Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago) evoluíram e quais as principais diferenças de planeamento, de concepção e de actualidade, sob o ponto de vista urbano.

Importa referir o período de dificuldades socioeconómicas do país: (“emigração massiva, guerra colonial...”), aquando da concepção inicial do plano/projecto para estas áreas. É necessário perceber como se organizou cada conceito de intervenção e quais as suas características.

O modo como cada empreendimento se moldou é tributário de várias perspectivas de planear, procurando entender-se as dinâmicas da sua construção e a forma como cada um se desenvolveu até aos dias de hoje.

Atentas às alterações verificadas na procura turística desde os anos 60 até aos dias de hoje, pretende questionar-se se os planos de desenvolvimento destas zonas estão

em consonância com as novas tendências de ordenamento urbanístico, vinculadas em documentos de referência na teoria do urbanismo europeu. Para isso, houve que estabelecer o mecanismo de análise, a directriz que poderá ser referência, as considerações sobre implementação, inserção e faseamentos, e possivelmente elencar algumas considerações sobre o modelo de construção de novos territórios. Esta última questão poderá ser oportuna, na actualidade, num em que o Algarve ainda poderá ter novos projectos qualificados (ex.: turístico, residencial de topo, golfe e outros), sendo a qualificação o objectivo traçado pelo documento estratégico de ordenamento do território do Algarve, por excelência, o PROT.

### **I.3. Metodologia de Investigação**

Para se iniciar uma dissertação, foi necessária uma investigação preliminar de modo a assegurar algum conhecimento prévio, bem como o interesse que o tema poderá ter. Em particular foi adquirida informação nesta área e ao longo dos tempos fui vendo os empreendimentos crescerem de uma forma tão distinta.

Procurou estabelecer-se um fio condutor que estruturasse o trabalho de investigação, de forma a dar respostas às perguntas já existentes e às que aparecerão. A estrutura metodológica teve assim a finalidade organizar a informação, para que esta não se perca entropicamente com o evoluir do trabalho.

Na primeira fase do trabalho o tema escolhido permitiu equacionar algum eventual interesse da tese, bem como apontar perspectivas de desenvolvimento. De referir que tudo começou pelo processo de criação de uma questão, a “hipótese” dos investigadores clássicos, onde se procura um caminho direccionado para o conhecimento, técnico/teórico específico. Foram expressos os objectivos a atingir na dissertação, bem como a definição de uma metodologia, e estrutura primeira de tese.

Na segunda fase, procedeu-se à organização e tratamento da informação recolhida, para explicar os conceitos fundamentais da evolução dos três empreendimentos turísticos ao longo da malha urbana e junto à linha costeira. É a forma como cada um deles se desenvolve, consoante os interesses das partes, até ao aparecimento de regras (PDM, POOC, PROTAL), que vai definir a sua concepção até aos dias de hoje.

A terceira fase consiste na preparação base e análise dos três casos de estudo (Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago), com lugar ainda a entrevistas e visitas. Paralelamente, procede-se à investigação sobre teorias do urbanismo, da história do urbanismo, e de documentos de referência que possam conduzir à apreciação dos casos de estudo, segundo esse mesmos conceitos de urbanismo. Nesta fase, os documentos de referência apurados (a Carta de Atenas<sup>1</sup> e a Nova Carta do Urbanismo<sup>2</sup>), foram utilizados para uma avaliação dos casos de estudo segundo uma escala de Likert simples.

Na quarta fase, são apresentados os resultados. É demonstrado através do modelo de análise utilizado, a “performance” qualitativa e quantitativa dos casos de estudo. Pretendem revelar-se as principais considerações que permitam entender as intervenções estudadas, numa óptica de incremento do “mais sustentável”. Ainda que primeiramente, apontam-se já, constatações decorrentes da prática do projecto urbano, e do método processual do desenvolvimento dos empreendimentos. São primeiras considerações, resultantes da investigação e do processo científico.

Por fim, na quinta fase (conclusões), onde são sintetizados os resultados da investigação, procura-se uma aproximação ao princípios e conceitos do bom projecto, fundamentais na maturação e reflexão sobre o urbanismo ideal; este paradigma que deverá sustentar a construção das cidades do futuro, primeiramente, como solução para as problemáticas actuais que se têm traduzido em patologias degenerativas, face à cidade humanizada, e apropriada e pela cultura urbana.

---

1 Carta de Atenas de 1998/2003

2 Nova Carta do Urbanismo (1996)

## II. Enquadramento

### II. 1. Conceitos

Explicar sobre alguns dos conceitos, na óptica do urbanismo, tem como objectivo conferir enquadramento e até orientação à leitura dada aos vários projectos que constituem caso de estudo em particular, e ao desenvolvimento desta dissertação, em geral. Um dos documentos propostos para sustentar a avaliação dos vários projectos, a Carta de Atenas, estabelece uma estrutura de itens que categorizam o “elemento urbano”; contudo, não chegam a constituir conceitos, mas sim aspectos que definem ou contribuem para a definição de um conceito. Por outro lado, o outro documento em uso na avaliação, a Nova Carta do Urbanismo, veio introduzir vinte e sete novos conceitos, formas de criar e entender os projectos urbanísticos, na óptica da integração e da humanização. Não há, assim, um entendimento linear de conceitos técnicos centrais, como “desenho urbano” ou “sustentabilidade”. Um primeiro caminho teórico é, assim, apontar uma definição de conceitos centrais, que permitam “construir” as bases às possíveis “descobertas” que se desvelem neste processo de investigação.

#### II. 1.1. Mobilidade

Entende-se por mobilidade o modo como cada um se desloca de um sítio para outro. Nos casos em estudo existe uma mobilidade pendular, ou seja, de casa para o trabalho e vice-versa, face à dominante monoparentalidade observada. Todo o habitante que se movimenta até um determinado lugar, pode fazê-lo através de vários modos de transporte, sendo a utilização do automóvel particular aquela que maior impacto tem nos meios urbanos, pelos consumos energéticos, pela poluição, pelo tráfego que gera e, por último, pela necessidade de estacionamento que implica. À mobilidade associa-se sempre um modelo de repartição modal entre o transporte público e o automóvel particular. Nos empreendimentos em estudo (Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago), existem situações distintas na mobilidade dos utilizadores, desde os mais comuns passeios, que decorrem da simples aplicação da legislação em fase de licenciamento, às ciclovias, que constituem elementos valorizadores de todo o conjunto e que criam mais uma alternativa para os residentes se deslocarem.

## II. 1.2. Rede Urbana

Entende-se por rede urbana, a estrutura hierarquizada de vários sistemas que constituem o meio urbano, desde a rede viária predominante, à rede pedonal complementar e outras infra-estruturas, abastecimento, saneamento e sistemas verdes. O sistema de circulação, nos projectos em estudo, adquire outras variantes que podem não ser comuns no sistema urbano produzido nas últimas décadas em Portugal; mas, seguramente, contribuem para a sua qualificação, desde os percursos pedestres, “promenades” e pontos de encontro que visam a sociabilização. Nestes casos de estudo, é ainda de referir, como a rede urbana pode e, provavelmente deve, ser reforçada com outras estruturas, como a organização paisagística e ecológica, que integra os planos e que, na região, estabelece pontos de equilíbrio na construção da rede urbana e de ordenamento do território a várias escalas. Entende-se também assim que no equilíbrio dos vários sistemas - ocupação, redes de infra-estruturas, e modelos de ordenamento (densidades e usos) - poderá estar o desafio da “boa rede urbana”.



F 1: Rede Urbana; F 2: Mobilidade Urbana

## II. 1.3. Mistos – Usos e Diversidade

Entende-se como conceito urbanístico de usos mistos a forma como os espaços urbanos têm várias actividades organizadas dentro de si, estabelecendo modelos de funcionamento, complementando-se uns aos outros e gerando dinâmicas internas próprias de um sistema de bairro. Paralelamente, estabelecem-se condições para uma diversidade social e de vivências. Com essa diversidade (cultural, económica, etária “diversidade geracional”, étnica) as dinâmicas sociais e as integrações são presumivelmente potenciadas, aumentando a probabilidade de favorecer a coesão

social. Nos casos de estudo desta dissertação, há empreendimentos que têm serviços localizados nos extremos, de forma a assegurar o isolamento residencial no centro (no caso, a tranquilidade da zona de moradias), e outros, como, por exemplo Vilamoura, em que os serviços e o comércio constituem uma centralidade com alguma densidade, criando pontos na rede urbana que se forma com a envolvente.



F 3: Mistos-Uso e Diversificidade; F 4: Diversidade nas Habitações/Variedade Arquitectónica;

#### **II.1.4. Diversidade nas Habitações / Variedade Arquitectónica**

Os vários géneros de edificado definem a configuração de um determinado espaço, que consoante a sua forma, tamanho e custo, definem soluções de habitação diversificada (moradias isoladas, geminadas, apartamentos), a nível das tipologias e preços. A configuração e o preço vão possibilitar a escolha de quem aí queira residir (jovens, famílias, idosos, oriundos de um meio económico favorecido ou não), pois que habitarão o mesmo espaço. Na proximidade das habitações dever-se-ão encontrar os locais de trabalho, bem como grande variedade de comércio e serviços; para que assim, dar-se-á resposta às necessidades mais habituais de cada um, otimizando o funcionamento dos sistemas urbanos. A variedade arquitectónica possibilita tipologias bastante diversificadas, não só a nível do habitante a que se destina, mas também da volumetria.

A multiplicidade da paisagem urbana, não a descaracteriza; pelo contrário, dá-lhe um carácter individual, com uma imagem própria; o que vai permitir uma leitura do espaço com várias referências que podem ser facilmente identificadas. Num dos casos de estudo, por exemplo, a vivência e a dinâmica espacial foram introduzidas pelos os residentes e visitantes, o que acaba por condicionar a forma e a variedade arquitectónica definida para as fases seguintes da urbanização.

A diversidade das habitações e a variedade arquitectónica é relevante na construção de sistemas urbanos equilibrados e com identidade, como base de suporte humana, pois o que é humano é diverso e equilibrado.

### **II. 1.5. Desenho Urbano**

Entende-se como desenho urbano a forma do espaço urbano, e o modo como foi concebido, ou seja o conceito formal do imaginário urbano que lhe está associado. Além da forma/função, aquele rege-se por princípios estéticos e de conforto, como a arquitectura, agora com o objectivo de criar um ambiente de vivência pública.

A forma urbana é definida como uma actividade multidisciplinar, para dar resposta às necessidades dos seus habitantes. É importante intervir e criar espaços, contribuindo, assim, para a criação de um lugar de cultura, que as pessoas se sintam atraídas a visitar e aí permanecer, relaxar, trabalhar e conviver. Entende-se que delinear um plano urbano será então é a arte/ciência de criar espaços para que as pessoas sejam felizes, criando lugares onde formem comunidade e reforcem a identidade comum.



F 5: Desenho Urbano

### **II. 1.6. Morfologia do Bairro**

Concebe-se como morfologia do bairro a forma como se organiza o espaço por zonas, ou seja, áreas verdes, moradias, prédios e estacionamento. Para se criarem zonas integradas é necessário colocar elementos que ofereçam força e dinamismo ao espaço, de forma a torná-lo um lugar onde as pessoas, de facto vivam com espaços verdes, percursos pedonais, ciclovias, zonas de lazer, contemplação).

Nos empreendimentos em estudo a morfologia é bastante distinta. Por exemplo, em Vale do Lobo as primeiras construções eram muito concentradas e densas, o que lhe conferiu um aspecto compacto e confuso. Em Vilamoura, a construção segue os

mesmos parâmetros do empreendimento anterior, só que predominantemente em altura (prédios).



F 6: Diversidade nas Habitações/ Variedade Arquitectónica;

### II. 1.7. Crescimento da População

A forma como cada espaço é projectado e pensado, se tem mais ou menos edifícios em altura, se é uma zona residencial, se tem comércio ou serviços, vai definir o crescimento da população.

Estes espaços vão dar resposta às necessidades de cada um e fazer com que as pessoas aí se estabeleçam.

Numa área urbanística, onde o habitante é previsto como a peça fundamental do espaço, é necessário criar soluções (em pequenas, médias ou grandes cidades), para uma maior facilidade e acesso a bens e serviços.



F 7:Crescimento da População; F 8:Meios de Transporte

### **II.1.8. Meios de Transporte**

Entende-se como meios de transporte são formas de locomoção, de um determinado lugar para outro (bicicleta, moto, carro, comboio), com o objectivo de levar indivíduos até ao um destino. É necessário criar meios de transporte cada vez menos poluentes e eficientes, de forma a não produzirem tanto dióxido de carbono, permitindo assim um meio ambiente mais agradável. A criação de espaços pedonais atractivos pode criar, por si mesma, um sistema de transportes na medida em que as pessoas se sintam encorajadas a usar essa alternativa em detrimento do automóvel (a bicicleta, os skates, patins em linha e mesmo a deslocação a pé).

Nos empreendimentos turísticos estas situações foram pensadas ao longo dos tempos de acordo as regras e necessidades dos seus utentes.

### **II.1.9. Sustentabilidade**

Entende-se por sustentabilidade, algo que é auto-suficiente no seu funcionamento normal, dentro do sistema que configura. Na “questão urbana”, a sustentabilidade “recorre” a tecnologias de forma a dar respostas ecológicas (sistemas naturais – energia mais eficiente, menos uso de combustíveis fósseis; menor utilização do carro e mais deslocações a pé). Tendo em conta os crescentes preocupações do aquecimento global, cada vez mais perceptíveis, é necessário criar limites para o consumo de energias fósseis, que provocam um aquecimento global e instabilidade climática. É necessário controlar as actividades humanas, tendo em conta o acelerado processo de destruição das florestas tropicais (Floresta Amazónica) e a subida das temperaturas globais. Para se dar resposta a estes problemas, é necessário encontrar soluções rápidas e eficientes (o uso de painéis solares, micro-eólicas, sistemas de geotermia e aerotermia, paredes trombe e outros sistemas passivos de climatização e ventilação, piscinas ecológica). Nos projectos urbanos, esta filosofia poderá, e deverá, mudar, de modo a projectar e agir, pois a realidade terá de ser outra.

### **II.1.10. Qualidade de Vida**

Pressupõe-se que exista qualidade de vida quando estão reunidas as condições necessárias para o conforto e bem-estar de cada um; um espaço onde a envolvente conceba lugares que engrandeçam/levantem e inspirem o espírito humano. Deste modo, a qualidade de vida não é só um objectivo físico, mas também envolve o sociológico e o emocional, e está fortemente ligado à cultura local. Quando a procura da felicidade no espaço comunitário, este adquire contornos de satisfação, torna-se

num espaço de existência em sociedade, onde a identidade se vive e reforça. Assim, a criação de um edifício mais sustentável, de um espaço urbano mais sustentável, e de uma cidade mais sustentável trará mais-valias não só para o habitante, mas para este como cidadão. Assegura-se o conceito cívico, quando se assegurar a sustentabilidade do sistema urbano.



F 9:Sustentabilidade; F 10:Qualidade de Vida

## II. 2. Desenvolvimento Urbano da Orla Costeira PROTAL POOC

Para compreender as mudanças que os três empreendimentos sofreram ao longo destes últimos dez anos, foi necessário fazer uma breve análise ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira. Estes dois planos definem regras sobre os espaços urbanísticos de forma a criar espaços organizados, funcionais e dinâmicos em prol dos interesses da região.

Com o rápido desenvolvimento dos empreendimentos turísticos e a criação alargada de novos empreendimentos, foi necessário criar regras de organização, planeamento, e ordenamento do território, através de planos de ordenamento do território e outros instrumentos de gestão territorial. Tudo isto advém, no fundo, do facto de o desenvolvimento do território ter sido, durante largos anos, executado de forma pouco estruturada e ordenada, fundamentalmente devido à inexistência desses planos que pudessem regular a ocupação do território.

Para prevenir os problemas adversos deste tipo de construção dispersa e desordenada, foi necessário planear uma estrutura de ordenamento do Território, de forma a criar regras em regime jurídico, através dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente os constantes no Decreto-Lei nº 316/07 de 19 de Setembro. Contudo importa referir que, apesar de as autarquias efectuarem o ordenamento do território, o seu planeamento urbanístico, e sequentemente a sua gestão urbanística, ao nível regional, necessitam de ser articulados com as políticas urbanas e ao ordenamento do território outros instrumentos de escala supra municipal.

PROTAL - Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve

Por um lado, tornou-se necessário, a nível regional, criar um instrumento que em termos estratégicos e de ordenamento do território, permitisse regular e compatibilizar os instrumentos em prática pelas autarquias (PDM, PUS, e PPs), assegurando uma estratégia una e integrada para toda a região do Algarve. Nesse sentido, obteve-se a aprovação, a 24 de Maio de 2007, em Conselho de Ministros, do PROTAL (Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve) com o objectivo de criar uma região dinâmica, competitiva e solidária, no contexto de sociedade e do conhecimento.

No documento identificam-se os seguintes objectivos estratégicos<sup>3</sup>:

1. “Qualificar e diversificar o cluster turismo/ lazer”;
2. “Robustecer e qualificar a economia, promover actividades intensas em conhecimento”;
3. “Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo”;
4. “Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável”;

O PROTAL funciona em paralelo com a CCDR – Comissão de Coordenação do Desenvolvimento Regional do Algarve - que, após a elaboração do documento, acompanhará a sua implementação, nomeadamente através da gestão dos financiamentos de projectos estruturantes identificados nesse plano regional. Em conjunto, definem as regras e limites para zonas críticas (ou seja, privilegiam o Barrocal, não sobrecarregando, a zona litoral com construções) e definem o número de camas por município.

#### POOC - Plano de Ordenamento da Orla Costeira

O POOC foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei nº151/95, de 24 de Junho. A sua aprovação do POOC só foi efectuada ao abrigo do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº310/2003, de 10 de Dezembro, embora este regime jurídico dos IGT seja actualmente definido pelo Decreto-Lei 316/2007 de 16 de Setembro. O POOC abrange a faixa costeira entre Vilamoura e Vila Real de Santo António, compreendido numa extensão total de cerca de 75 km, onde é notável a diversidade ambiental apresentada, que ganha diferentes formas em zonas de mar e sapal com vastos areais. De modo a salvaguardar o património ambiental da orla costeira, e também regulando complementarmente a ocupação humana periódica e definitiva, foram definidos, no documento mencionado os seguintes objectivos estratégicos para a aplicação destas regras são cinco<sup>4</sup>:

1. “Ordenamento dos diferentes usos e actividades específicas da Orla Costeira”;
2. “Classificação das praias e a regulamentação do uso balnear”;
3. “Valorização e qualificação das praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos”;

---

3 In: PROT, Resolução do Conselho de Ministros n.º102/2007 - DR 149 Série 1 de 3 de Agosto de 2007, Presidência do Conselho de Ministros.

4 In Resolução do Conselho de Ministros n.º103/2005 - DR 121 Série I-B de 27-06-2005, Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Real de Santo António, Artigo 2.º;

4. “Orientação do desenvolvimento de actividades específicas da Orla Costeira e a defesa e valorização dos recursos natural e do património histórico e cultural”;
5. “Defender e valorizar os recursos naturais e o património histórico e cultural”.

O POOC tem como objectivo, criar regras no troço da costa, de forma a salvaguardar, gerir, recuperar e valorizar os recursos naturais existentes através de instrumentos do planeamento em vigor. O plano é composto por um extenso conjunto de documentos (regulamento e plantas) que tem como objectivo mostrar as determinações e exigências a adoptar em cada espaço. Os instrumentos<sup>5</sup> foram constituídos com finalidade de compatibilizar a ocupação urbana e turística.

É necessário corrigir e salvaguardar as várias anomalias territoriais, como a “ocupação urbanística em zonas sensíveis”, “zonas degradadas no domínio público hídrico ou em zonas adjacentes”<sup>6</sup> e proceder ao reordenamento da zona balnear. As medidas tomadas com o intuito de prever o retardamento da erosão costeira e construções em situações preocupantes e outros edificados de risco, são o re-ordenamento balnear de forma organizada e estruturada sempre procurando as restrições e potencialidades biofísicas, sem provocar danos no troço que tem uma vertente económica a nível do turismo e da pesca.

O POOC foi criado com base em valores naturais de modo a preservá-los, tendo sempre em conta os limites do concelho e espaços afectos à Reserva Agrícola Nacional, que em conjunto com o regime contido nos Instrumentos de Gestão Territorial, ou seja, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa e entre os diversos planos municipais de ordenamento do território. O POOC é aplicado em conjunto com outros IGT, onde são aplicadas todas as restrições e possibilidades públicas constantes da legislação em vigor, onde se encontram os seguintes regimes jurídicos<sup>7</sup>:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);

---

5 In Resolução do Conselho de Ministros n.º103/2005 - DR 121 Série I-B de 27-06-2005, Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Real de Santo António, Artigo 4.º

6 Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005. DR 121 SÉRIE I-B de 2005-06-27.

7 Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Viela Real de Sano António, Artigo 5.º, nº1.

- Domínio hídrico (HD);
- Rede Natura 2000;
- Parque Natural da Ria Formosa (PNRF)
- Regime Florestal
- (...)"

O POOC faz uma abordagem estratégica do território; nele é dado um especial ênfase aos recursos hídricos através de planos<sup>8</sup> onde ressalta a componente da conservação que este novo diploma veio trazer aos planos especiais; estes, por sua vez, vão estabelecer regimes de salvaguarda de recursos naturais, fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território.

Através de planos especiais do Ordenamento do Território, o POOC, desenvolve uma linha política integrada de ordenamento do território, para que seja assegurado o desenvolvimento económico e social sustentável, definindo princípios e regras de ocupação quanto ao uso e transformação do solo, bem como utilização de albufeiras. É necessário: chegar a um acordo sobre a protecção e valorização de recursos naturais, das áreas agrícolas e florestais e do património natural e construir uma previsão de zonas destinadas ao recreio e lazer. Aplicar ainda todas as disposições legais e regulamentares vigentes tendo em conta os princípios gerais de ordenamento do território, sempre protegendo todo o património natural construído.

Contudo, é fundamental articular os planos, programas e projectos de âmbito regional, municipal e supramunicipal. Uma das situações mais problemáticas é articular o POOC e o PDM em conjunto com os loteamentos privados, que inicialmente já tem compromissos assumidos pelas autarquias.

Os espaços turísticos<sup>9</sup> são considerados áreas de aptidão preferencial para implantação de equipamentos turísticos, onde são maximizados a ocupação hoteleira e a do solo urbano, mantendo-se o regime a eles aplicável nos PDM.s (Planos Directores Municipais). Os espaços de urbanização programada<sup>10</sup> encontram-se

---

8 Artigo 44º do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro.

9 Artigo 18º, Resolução do Conselho de Ministros nº 103/2005. DR 121 SÉRIE I-B de 2005-06-27

10 Artigo 20º, Resolução do Conselho de Ministros nº 103/2005. DR 121 SÉRIE I-B de 2005-06-27

previstos como espaços de reserva para futura construção, incluindo equipamentos de carácter turístico e ficam sujeitos a parâmetros urbanísticos variáveis definidos no Anexo I.

As áreas de enquadramento<sup>11</sup> são consideradas espaços de grande importância ambiental e paisagística, sendo o objectivo prioritário a sua fruição pública para valorização ambiental, paisagística, cultural e recreativa das mesmas; isto supõe a promoção do turismo de natureza, através da criação de centros de apoio ao visitante e centros interpretativos.

As praias merecem uma atenção especial<sup>12</sup> com amplas disposições em matéria de regime geral, classificação, infra-estruturas, apoios de praia e equipamentos e ordenamento do areal. A capacidade do areal e o número máximo de unidades balneares são previstos em planos de praia específicos.

Em conclusão, temos mais material normativo para ordenamento turístico de zonas balneares, o que é importante para uma melhor qualidade territorial no turismo.

---

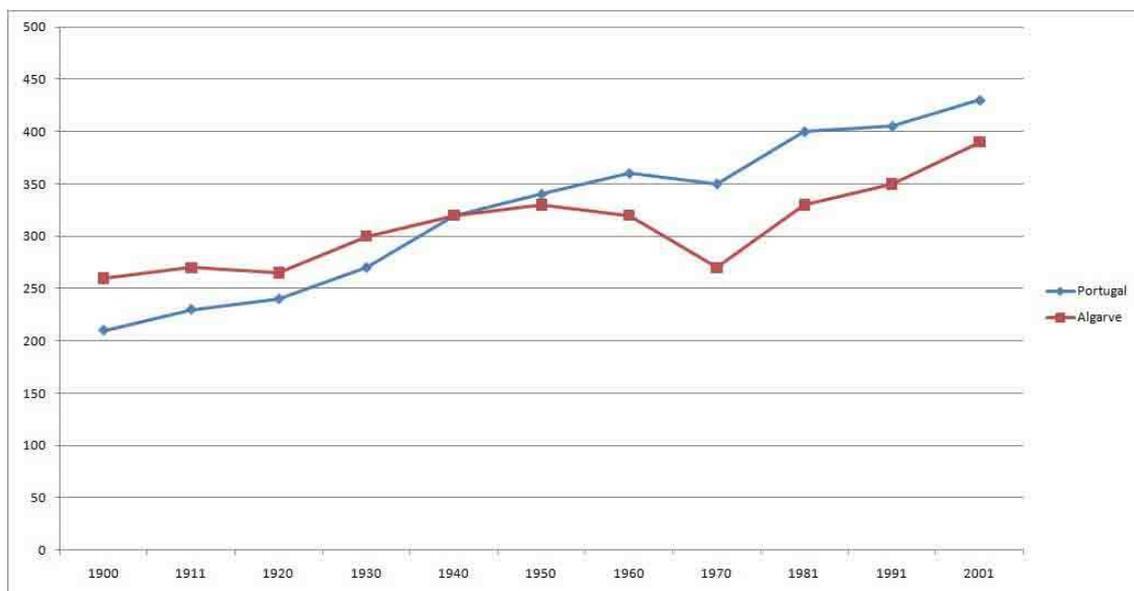
11 Artigo 33º, Resolução do Conselho de Ministros nº 103/2005. DR 121 SÉRIE I-B de 2005-06-27

12 Artigo 33º e 57º a 79º, Resolução do Conselho de Ministros nº 103/2005. DR 121 SÉRIE I-B de 2005-06-27

## II. 3. Antecedentes de Empreendimento Turísticos

### 3.1. Evolução Populacional de Portugal e do Algarve

A população residente em Portugal conheceu uma evolução ascendente ao longo de todo o século XX, apesar de existir um momento de alguma regressão durante a década de 60. No entanto, entre os anos 1970 e de 2001, a população portuguesa cresceu de 5 milhões para 10 milhões, o que correspondeu a um crescimento de cerca de 90%.



F 11: Gráfico 1 - Evolução da População Residente<sup>13</sup>

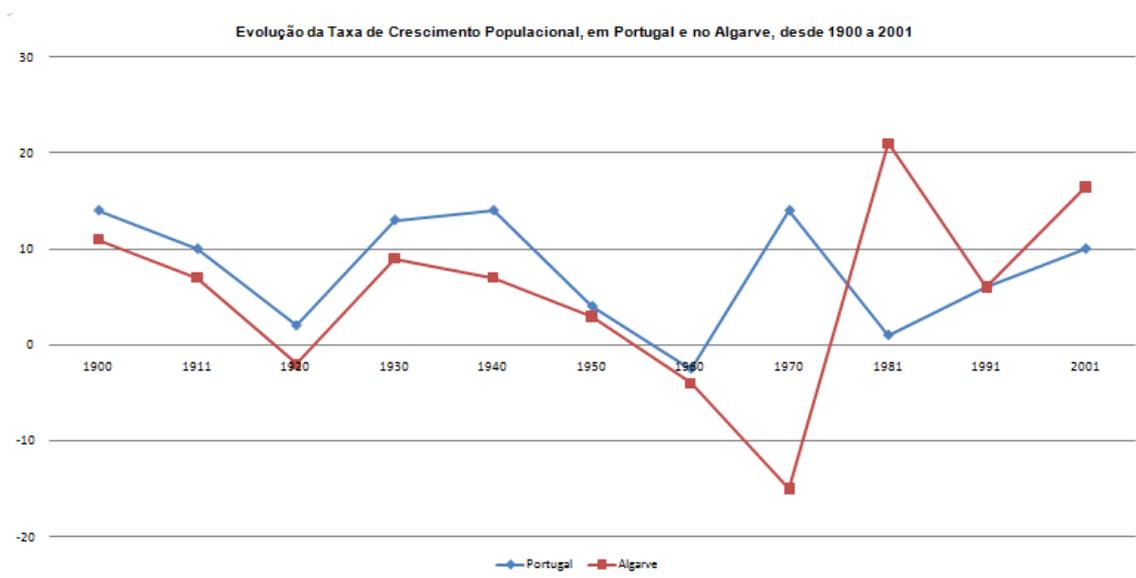
Fonte, Pordata.

A evolução da população residente no Algarve sofreu algumas oscilações mais pronunciadas, na medida em que entre 1970 e 1950 houve um acréscimo de 250,000 para 320,000 indivíduos, ou seja, 27%, mas depois entre 1950 e 1970 a população decresceu até aos 260,000 residentes, quase ao nível do que se registava no início do século. A partir de 1970, a população do Algarve cresceu rapidamente, até atingir os 395,000 residentes em 2001, ou seja, durante a globalidade do século a população residente no Algarve cresceu aproximadamente 53%.

Tendo em conta a análise da evolução das taxas de crescimento do último século como é apresentado no Gráfico 2, é possível reparar que em Portugal até 1970, as

<sup>13</sup> [http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0000611&contexto=pi&selTab=tab0](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0000611&contexto=pi&selTab=tab0) (retirado dia 13-09-2010, às 01:27, site do INE))

taxas de crescimentos populacionais foi superior às da região do Algarve. Entre a década de 30 e 70, a população a residir em Portugal cresceu 27%, mas a população algarvia desceu 9%. Na década de 70, a atractividade económica do Algarve aumentou, face ao rápido desenvolvimento do sector turístico. A população residente no Algarve torna a crescer, registando taxas de crescimento bastante superiores à média nacional, o que permitiu superar durante a década de 80 o máximo populacional que fora registando em 1950, o gráfico abaixo ilustra essa evolução.



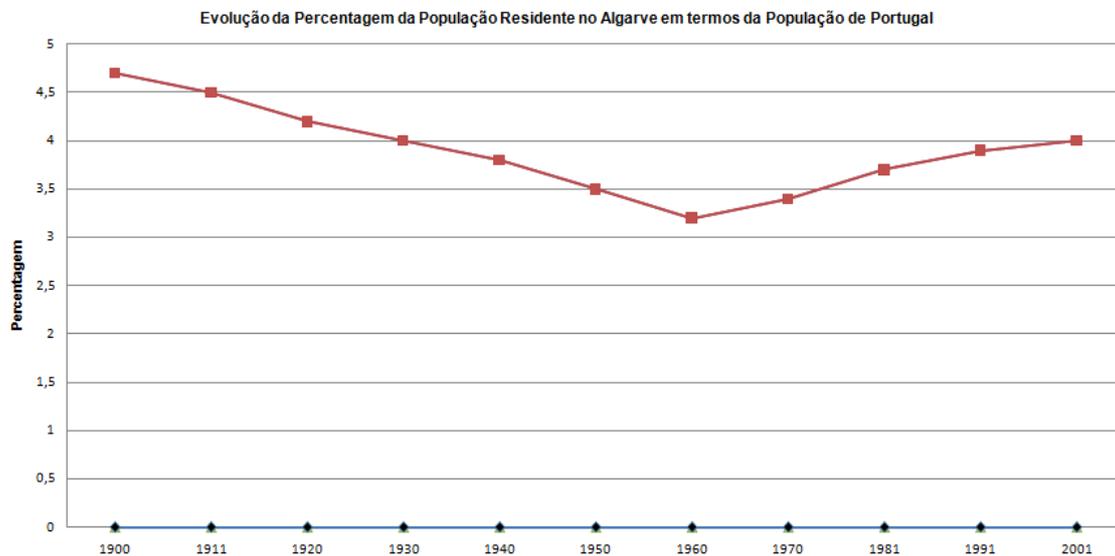
F 12: Gráfico 2 - Evolução da Taxa de Crescimento Populacional, em Portugal e no Algarve, desde 1900 a 2001

Fonte, INE, Censos.

Até à década de 70, o menor crescimento demográfico do Algarve face a Portugal, apresenta como elementos justificativos factores como a I Guerra Mundial e o forte surto epidémico que ocorreu em 1918, numa primeira fase, numa fase posterior as migrações para o eixo Lisboa-Sétubal, devido a expansão industrial, a que se seguiram o aumento das taxas de emigração, a guerra colonial e os decrescentes saldos fisiológicos.

Os períodos de crescimento populacional, registados entre 1970 e 1981, encontram um elemento justificativo no fluxo de retornados das ex-colónias (aproximadamente 20 mil) na forte quebra do ritmo emigratório, na melhoria das condições de vida e na expansão de alguns sectores económicos. Na década de 80, se bem que o ritmo de crescimento não registre taxas significativas, a evolução

manteve-se positiva, apresentado o Algarve um crescimento superior a Portugal. De 1991 para 2001, a taxa de crescimento populacional retomou o ritmo atingido na década de 70, acabando por se situar nos 15%.



F 13: Gráfico 3 - Evolução da Percentagem da População Residente no Algarve em termos da População de Portugal

Fonte, INE, Censos.

Considerando como indicador da evolução demográfica regional a percentagem de população residente no Algarve e em Portugal, é possível compreender um decréscimo progressivo durante o século XX, cuja proporção mínima foi atingida na década de 70, a partir desta data, a tendência inverteu-se, embora de forma ténue.

### III. Casos de Estudo

O Turismo tem vindo a ganhar ao longo dos anos um papel importante para o crescimento e desenvolvimento do país. O tema suscita o interesse geral, tendo em conta que é umas das questões mais importantes para o futuro da sociedade, e por extensão, também de cada um dos outros Estados-Membros na União Europeia.

No espaço geográfico que actualmente constitui a nossa primeira área económica de actuação, o mercado europeu, o turismo desenvolveu-se e consolidou-se como actividade, sendo por isso um fenómeno primeiramente europeu. A Europa pode assim ser considerada como a “região” com maior importância a nível do turismo mundial, quer como destino, quer como origem das correntes turísticas internacionais.

Ao longo de toda a Europa, o turismo ajudou à criação de empreendimentos turísticos, com o objectivo estratégico de acarretar desenvolvimento económico e social, para que certos Estados-Membros atingissem os níveis de crescimento que alcançaram e mantêm até aos dias de hoje, como o caso de Áustria, Espanha, França, Grécia, Itália e Portugal.

Para a presente dissertação, os três casos de estudo escolhidos têm localizações idênticas, mas com integrações divergentes, ao nível de tipologia e escala de intervenção, criando a oportunidade de unir a cultura portuguesa a outras no mesmo espaço geográfico.

Os três casos de estudo são Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago, são concretamente lugares com diferentes tipos de realidade:

- a) Vale do Lobo é um empreendimento compacto, de alta densidade habitacional, cresceu de forma desordenada “manta de retalhos”;
- b) Vilamoura cresceu de forma aleatória e consoante os interesses de cada proprietário privado, não tinha um plano organizador, empreendimento disperso;
- c) e a Quinta do Lago, é um empreendimento projectado consoante a forma do espaço, adaptação do projecto ao terreno existente.

A escolha dos três empreendimentos em causa, tem como utilidade, analisar e avaliar a realidade do Turismo no Algarve, tendo em conta a transformação da linha costeira,

onde naturalmente foram necessárias intervenções de âmbito alargado, para sustentar a execução de grandes projectos imobiliários, dedicados ao turismo.

### III. 1. Vale do Lobo

#### III. 1. 1. Portugal: Algarve, Vale do Lobo

Vale do Lobo localiza-se a sul de Portugal, no Algarve, junto à linha costeira com uma extensão de praia de aproximadamente 2 quilómetros, possuindo mais de 1500 propriedades em absoluto e 50 em co-propriedade, com cerca de 20% das residências ocupadas de forma permanente, possuindo uma área de aproximadamente 500 hectares. O empreendimento encontra-se na zona central do Algarve, criando assim uma oportunidade de expansão urbana, a 15 km de Faro e 10 km de Loulé, com ligações funcionais e rápidas. O seu nome tem origem numa lenda, que dizia que por aquelas bandas existia uma alcateia, razão para o nome do empreendimento, nome escolhido pelo seu fundador Richard Constain.

O empreendimento iniciou-se em 1962 com os primeiros estudos, a urbanização foi executada, a sua primeira fase correspondente à zona de estudo (157 ha) entre 1967 e 1971, e actualmente possui 12 fases num total de 450 ha.

#### III. 1. 2. Enquadramento

Vale do Lobo é um dos empreendimentos com antecedentes mais antigos no concelho de Loulé, pois caminhou por um extenso trilho, desde a sua fundação em 1962 até aos dias de hoje. Vale do Lobo “nasceu” numa altura em que os outros *resorts* eram inexistentes, com infra-estruturas de boa qualidade e acima da média das já existentes na região.



F 14: Área de Estudo



F 15: Empreendimento Vale do Lobo

No início dos anos 60, o Algarve vivia somente da agricultura e da pesca, e a palavra Turismo era algo completamente desconhecido para as pessoas que por ali habitavam. A única forma de se percorrer a região era através da E.N. 125, que fazia a ligação de Faro a Portimão, onde se localizava, o aeroporto, era num edifício diminuto. As estradas traziam inovações, como os automóveis, as quais a população estava pouco habituada, pois a única forma de se deslocarem era através de burros e carroças.

O conceito inicial do Vale do Lobo foi criar uma imagem pela qual fosse reconhecido. O primeiro objectivo foi criar um empreendimento turístico onde o espírito de comunidade e familiar fosse primordial.

O primeiro logótipo do empreendimento foi um “lobo verde”, realizado por Sir Richard Constain, com o objectivo de transmitir o que visualmente era o Vale do Lobo na altura, repleto de um imenso pinhal manso e com uma alcateia, que originou o nome.



F 16: Campos de Golfe (Laranja e Amarelo - 1965)

A construção dos primeiros dois campos de golfe de 9 buracos, no empreendimento The Orange e The Yellow, dá-se em 1965, sob a orientação de Sir Henry Cotton. Dois anos mais tarde, em 1967, são adquiridas as primeiras licenças de construção para as primeiras fases do empreendimento residencial (Aldeamento). No ano seguinte, os campos de golfe amarelo e laranja são inaugurados e inicia-se a construção do primeiro Hotel de cinco estrelas no Algarve, Hotel Le Meridien Dona Filipa.



F 17: Vista aérea da Praça Central; F 18: Vista aérea do Hotel Dona Filipa

A construção da Praça, que é até aos dias de hoje o ponto central de todo o empreendimento, pois é partir desde ponto que o empreendimento cresceu. Com o rápido crescimento de todo o empreendimento, são obtidas as licenças de construção para o Bairro da Estrela (Zona 1B), no ano seguinte as licenças de construção para a Ponta dos Arcos (Zona 3).

No ano de 1971, realiza-se o Algarve Open de Portugal, grande evento que tem como objectivo promover a empresa e dá-se a conclusão das primeiras habitações situadas no complexo do Aldeamento, organizando as casas por zonas, Zonas 1A, 1B, 1C. No ano seguinte é inaugurado o terceiro campo de golfe de 9 buracos – *The Green*, e o *Clubhouse*. São ainda adquiridas as licenças de construção para a Zona da Colina – Zona 5 e Vale da Praia – Zona 6. Em 1973 são obtidas as licenças para a construção de parte do Vale do Ténis, local que se tornará num ícone a nível mundial e onde todos os anos se promove o empreendimento.

No ano de 1975, Richard Constain, Ltd, coloca o Vale do Lobo à venda a um preço reduzido, de forma a pagar as dívidas e vender o maior número de lotes. No ano seguinte

realiza-se mais um Open de Portugal, com o objectivo de reerguer o empreendimento. Em 1977, o empreendimento é adquirido por Sander van Gelder, um empresário holandês, que teve como primeira iniciativa um novo logótipo: um círculo laranja, imagem que resistiu até 2008. Durante 31 anos, o círculo laranja foi a imagem do empreendimento, moldada ao longo do tempo, consoante o progresso e os acontecimentos importantes que aí incidiam.

Inicia-se a construção para o Oceano Clube – Zona 11. Em 1978, dá-se a apresentação da nova imagem do Vale do Lobo e no ano seguinte é inaugurada a Escola Internacional de Vale do Lobo Prince Henry.

A conclusão do Centro de Ténis Roger Taylor.

Em 1983, são iniciados os trabalhos de construção no Vale do Ténis – Zona 4. É realizada a primeira edição do Torneio de Golfe Foursomes. Em 1984, dá-se o início da construção do Centro Desportivo. Inauguração do Lawn Bowling. Neste mesmo ano, o Vale do Lobo celebra 25 anos de existência – Jubileu de Prata. São obtidas as licenças de construção para uma parte do Vale do Mar – Zona 8. Em 1989, é criada uma fundação da Associação de Membros do Clube de Proprietários de Vale do Lobo (AMC).

Na década de 90, o empreendimento cresce a uma velocidade vertiginosa, depois de obtidas várias licenças, nomeadamente para a construção de uma parte do Vale do Ténis – Zona 4B1. Quem vai assumir a gestão do Centro de Ténis é David Lloyd, ex-treinador inglês da Taça Davis. Em 1996, é oficialmente inaugurado o Ocean Golf Course, após uma renovação dos últimos 9 buracos. No ano de 1999, é adquirida mais uma parcela de terreno onde vai nascer o Vale das Flores (Zonas 10).

No ano de 2000, o empreendimento procura novas formas de chamar a atenção do público-alvo, com caras famosas do mundo da moda e do desporto, através do Algarve Millennium Skins Game<sup>14</sup>. No ano seguinte o mesmo conceito é usado mas

---

<sup>14</sup> Com a presença da top model Cláudia Schiffer, Colin Montgomerie, Jarmo Sandelin, Michael Campbell e Laura Davies

agora ligado ao Ténis, recebendo pela primeira vez o Grande Champions Legends Tennis Gala<sup>15</sup>.

Nos anos seguintes recebe vários prémios que vão enaltecer a grandeza do empreendimento<sup>16</sup>.



F 19: Vista aérea do empreendimento e da linha costeira

Em 2006, efectua-se um assoreamento artificial da praia de Vale do Lobo para protecção da linha costeira.

São obtidas as licenças de construção para o Vale Real. No final desse ano, o *resort* de Vale do Lobo é adquirido por um grupo de investidores Portugueses e internacionais, bem como o maior banco português, a Caixa Geral de Depósitos. Diogo Gaspar Ferreira passa a ser o novo Presidente do Conselho de Administração. Nesta altura são tomadas decisões de forma a oferecer ao Vale do Lobo uma nova imagem, com mais dinamismo e flexibilidade. O Vale do Lobo adquire o Vale de Santo António, uma área adjacente ao empreendimento.

Em 2008, o Vale do Lobo, sofre um *Rebranding* na sua imagem de há longos anos e faz uma nova aposta. Cria um novo logótipo, com o intuito de ter uma identidade própria e marcante. O círculo laranja, será a imagem que melhor caracteriza o empreendimento,

---

<sup>15</sup> Cujo vencedor foi Jeremy Bates.

<sup>16</sup> Em 2002, realiza-se o Open de Portugal e nesse mesmo ano recebe o prémio de “Empresa do Ano”, pela Federação Portuguesa de Golfe; em 2004, recebe o prémio de Melhor Empreendimento de Luxo atribuído pelo *Homes Overseas International Property Awards*; em 2005, vence o Galardão máximo para Empreendimento do Ano pela *Homes Overseas International Property Awards*.

o *resort* de Vale do Lobo, tempo passado. O objectivo futuro do empreendimento ao criar a marca “Vale do Lobo Resorts”, expandir o negócio além fronteiro, é não só como forma de dar a conhecer Portugal, mas também de ser internacionalmente conhecido.

O conceito da nova imagem pretende que esta seja suficientemente flexível, o que permita um grande reconhecimento ao nível dos diferentes segmentos de negócio (segurança, imobiliária/turismo, estilo de vida, golfe e saúde). O objectivo da nova imagem é dar a conhecer o prestígio da empresa, de forma a dar à vida de cada cliente um estilo único e exclusivo.

A geometria forte da antiga imagem não foi esquecida, pois a sua forma redonda é marcante e repleta de história, tendo, por isso, prevalecido no novo conceito da imagem. À nova imagem foi acrescentado um pouco de complexidade, com o intuito de transmitir a qualidade, variedade e a riqueza do Vale do Lobo. A nova cor transmite todas essas novas noções, ou seja, afirma um lugar de luxo e com reconhecimento mundial. Tudo se centraliza, no novo símbolo, de forma a honrar a herança histórica, a identidade do *resort*, que permanecerá.

O empreendimento tem como principal objectivo adquirir propriedades adjacentes ao Vale do Lobo, devido à crescente procura, que fez duplicar os lucros. Para demonstrar o seu crescimento e lucro ao longo dos anos, para além da nova imagem, foi também projectada uma nova entrada para o empreendimento, local fulcral de ligação a todas as zonas.

O Vale do Lobo tem como projectos futuros a busca de novos lugares para investimentos mais ambiciosos, investimentos em terrenos adjacentes ao empreendimento e avanço com projectos noutros Países (expansão internacional). A construção de um novo hotel com cerca de 159 quartos e 43 luxuosos apartamentos é um dos projectos mais promissores do empreendimento, sem nunca esquecer outros – golfe, ténis, música, caridade e outros eventos importantes para atrair mais clientes, solidificar e manter a qualidade.

### III. 1. 3. Projecto Urbano

O ponto de viragem do empreendimento turístico Vale do Lobo dá-se no ano de 1977, ano em que o empreendimento é comprado por Sander van Gelder, inicia-se um processo de mudança nunca antes visto. Cria uma nova imagem para empreendimento, e dá-se início a novos projectos de consolidação e construção de vários equipamentos necessários ao crescimento do empreendimento.

Este processo de mudança tinha como objectivo fulcral, criar um empreendimento turístico para a toda a família, onde bem receber era a palavra de ordem, criando espaços públicos e edificados necessários, incluindo apoios urbanos (zonas verdes, áreas residenciais, equipamentos, serviços, infra-estruturas urbanas e estacionamento) e dar às grandes centralidades mais destaque, que promovesse a requalificação do espaço e por sua vez constituísse o elo de ligação entre a zona de mar e a zona de habitação.

O conceito do Projecto Urbano vem reforçar a relação entre o espaço urbano entre os lotes com o mar, recuperar o ambiente e a paisagem, realizar uma remodelação do uso, de forma a assegurar uma maior integração do espaço e fazer dele uma centralidade.

As zonas verdes são um dos problemas, quando se iniciou o empreendimento os espaços verdes eram “pontos” pouco importantes, ou seja os primeiros loteamentos foram de uma construção densa e com espaços verdes mínimos para cada lote.

Tendo em conta a dimensão do empreendimento, à escala do concelho de Loulé, este espaço turístico acabou por criar uma “cidade” dentro da cidade, com uma base e uma identidade muito próprias, seguras e fortes, devido ao conjunto de edifícios que constituem uma referência: campos de ténis, escola privada e zona de eventos (concertos, festas temáticas). Na criação de novos espaços é importante criar uma estrutura urbana que se integre com o espaço envolvente para que assim a sua “união” seja bem integrada e constitua uma malha urbana inovadora, central e multifuncional. A criação desses espaços centrais faz com que essas zonas pontificadas estejam sempre com animação urbana pela localização desses

equipamentos, originam pontos de concentração diversificados da população ao longo do ano.

Com o objectivo de criar um empreendimento familiar, onde a experiência de férias com uma oferta diversificada para diferentes tipos de clientes, onde todo o serviço é personalizado e a atenção é levada ao detalhe (existe um circuito interno de transporte).



F 20: Comércio, Equipamentos, Habitação, Serviços (Escritórios)

Na zona de estudo, encontra-se um espaço urbano de qualidade, com uma grande diversidade de usos, procurando assim dar uma vivência urbana contínua e dinâmica, com o objectivo de se evitar momentos indesejados, característicos nas experiências mono funcionais. No entanto criaram-se actividades dominantes - comércio e serviços - com restauração, uma escola, um centro de saúde, espaços desportivos e de cultura, bem como unidades de apoio e lazer.

Contudo é possível observar que os novos espaços que estão a ser projectados no empreendimento tem dimensões mais generosas que as iniciais, onde a inexistência de passeios, largos e praças era notória. Actualmente na zona de estudo em causa estão a resolver esse problema, criando ruas estreitas para os carros, projectando

passeios para o peão e uma ciclovia, de forma a aproveitar melhor o espaço e criando assim uma maior relação dos espaços. Quando maior a quantidade e qualidade do espaço público, maior é o seu ponto de referência na estrutura da malha do empreendimento.

No Vale do Lobo para além dos campos de golfe que são um ponto de referência em toda a Europa, com dois campos de golfe de 18 buracos (o *Royal* e o *Ocean*) onde em média são feitas cerca de 80.000 voltas, os campos de ténis onde se realizam uma das maiores competições de tenistas - *Grand Champions*, que todos os anos traz inúmeras pessoas de todo o mundo. Por último os concertos realizados num dos campos de golfe com figuras da música internacional são outro dos pontos de referência.

Em suma, é importante a continuação de um desenho urbano estruturado e contínuo, onde seja possível a criação de novos processos e planeamento organizado.

### **III. 1. 4. Infra-estruturas e Redes Urbanas**

A empresa InfraLobo<sup>17</sup> é a responsável pela distribuição de água, drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, recolha de resíduos sólidos e verdes, gestão e manutenção das infra-estruturas públicas municipais, incluindo a manutenção da rede viária, dos espaços verdes e a limpeza urbana, bem como a prestação de serviços a terceiros no âmbito da sua actividade, na urbanização de Vale do Lobo.

Esta empresa municipal -1999- foi criada maioritariamente por capitais públicos, sendo que 51% pertence à Câmara Municipal de Loulé, e os restantes 49 % ao Vale do Lobo, Resort Turístico de Luxo, S.A. que se encontra sediada no Vale do Lobo, na freguesia de Almancil, concelho de Loulé, distrito de Faro.

Com uma experiência e conhecimentos específicos na manutenção de infra-estruturas e prestação de serviços em áreas públicas de desenvolvimento turístico de excelência, a Câmara Municipal de Loulé, reconheceu o papel fundamental desta empresa em

---

<sup>17</sup> <http://www.infralobo.pt/>

Vale do Lobo, deliberou que, a partir de 1 de Janeiro de 2008, a Infralobo, alargasse a sua área de intervenção a algumas urbanizações e moradias adjacentes a Vale do Lobo, de forma a homogeneizar toda esta zona turística detentora de características muito próprias e particulares.

Perante este cenário de expansão e de incremento de responsabilidades, o desafio tornou-se cada vez maior. Porém a Infralobo aberta ao futuro e sempre atenta ao presente, valorizando e assumindo como base da sua missão o respeito pelo Ambiente, compromete-se a elevar e valorizar cada vez mais os padrões de qualidade das redes infra-estruturais e de serviços, da sua área de intervenção.

Em suma, é com este forte dinamismo que a Infralobo se define anualmente com projectos e iniciativas, para poder dar resposta às ambiciosas exigências desta área tão única e particular.

Um dos objectivos próximos por parte da Visualforma é “Modernizar infra-estruturas, simplificar a gestão dos equipamentos e implementar uma solução de relacionamento com os diversos *stakeholders*, foram os principais objectivos do projecto desenvolvido pela Visualforma, que abrangeu várias áreas de intervenção: virtualização de desktops, implementação de solução de storage da IBM e desenvolvimento e implementação de ferramenta de CRM (*Customer Relationship Manager*).

Ao nível de Virtualização de desktops, a Visualforma implementou uma solução da VMWare, preparada para suportar o crescimento da organização e que permitiu alcançar um conjunto de benefícios: reduzir custos, harmonizar a infra-estrutura de hardware e software e otimizar a gestão informática; implementou o Microsoft Dynamics CRM, potenciando o relacionamento entre a Infralobo e as entidades com que se relaciona, utentes, fornecedores, colaboradores, o que permitiu otimizar as operações e os serviços que presta aos cidadãos.”<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> <http://www.visualforma.pt/casestudy/6/infralobo---empresa-de-infra-estruturas-de-vale-do-lobo.aspx>

### III. 1. 5. Processo de Implementação

Este projecto turístico foi projectado com base no sonho de “um homem que desejava um lugar para as famílias com mais posses financeiras”. Este empreendimento acabou por ser concebido com base “de bem receber as famílias”. A missão de se projectar um empreendimento de luxo que se tornasse auto-suficiente e que proporcionasse aos seus proprietários e visitantes uma experiência de vida única e exclusiva num lugar onde o ambiente é harmonioso e seguro.

O empreendimento começou por fase (A, B, C...) à medida que vão sendo adquiridos novos terrenos e essas fases vão sendo concluídas a sua implementação vai ficando cada vez mais consolidada.

O projecto sofreu inúmeras reformulações com o intuito de criar um empreendimento com uma organização urbana aprazível e agradável para o seu transeunte.

Com o Plano Director de 2002/2003, o arquitecto Manuel Vieira, director do Departamento de Administração do Território, afirmou que é necessário preservar o espaço que existia inicialmente, ou seja, o pinhal deveria ter sido mantido no início do empreendimento, como tal não aconteceu agora é preciso uma reorganização do espaço, respeitando os reservatórios de água e a mudança de algumas moradias, cuja construção passará a ser em banda.

As próximas fases do Vale do Lobo são a construção de um Hotel de 5 estrelas, com base nas falésias e arribas do Algarve.

Tem ainda como objectivo comprar todas as parcelas de terreno adjacentes ao Vale do Lobo, até a avenida principal, desde Quarteira até à urbanização de Santo António, mantendo assim a consolidação total do empreendimento.

Em projectos futuros pensam comprar outras parcelas de terreno fora de Portugal com o intuito de começar outros projectos lá fora, sem nunca esquecendo a importância deste grande empreendimento.

## **III. 2. Vilamoura**

### **III. 2. 1. Vilamoura, Algarve, Portugal**

O empreendimento de Vilamoura, localiza-se a sul de Portugal, no Algarve, junto à linha costeira com uma extensão de praia de aproximadamente 3 quilómetros (Marina e Falésia), possuindo mais de 3000 propriedades, 37 hotéis e aproximadamente 40 condomínios privados, encontra-se numa zona privilegiada do Algarve, que se encontra em grande crescimento urbano, a 25 km de Faro e a 15 km de Loulé, 5 campos de golfe com reconhecimento internacional – 18 buracos –, a marina tem cerca de 1000 postos de amarração e um parque ambiental com 200 hectares. A zona de Vilamoura fica a oeste de Quarteira, onde existe uma zona que é constituída por uma morfologia orgânica e áreas lagunares - ribeira e caniços - em constante contacto com a natureza. O empreendimento iniciou-se em 1964 com os primeiros estudos, a urbanização que tem alvarás que datam 1967 e 1968, a sua primeira fase correspondente à zona de estudo com cerca de 800 hectares e actualmente possui 8 fases num total de 1400 hectares.

### **III. 2. 2. Enquadramento**

O empreendimento de Vilamoura data de 1964. O seu fundador foi Arthur Cupertino Miranda, com uma visão financeira e útil na actividade, acabando por se tornar numas das maiores figuras de banca portuguesa. Depois de terminar o curso Superior de Comércio, no Instituto Industrial e Comercial do Porto, funda inúmeros bancos e faz prodigiosas sociedades.

Na década de 60, faz o seu maior investimento a nível nacional, comprando uma quinta no Algarve com aproximadamente 1700 hectares, e planeia um projecto turístico, dotado de campos de golfe, hotéis, casino e uma marina, fundando assim o grupo Lusotur, Sociedade Financeira de Turismo, S.A.

A LUSOTUR deu a conhecer um Ante-Projecto da Urbanização de Vilamoura ao Governo em Novembro de 1966, onde propunha a divisão dos 1700 hectares em

pequenos sectores, onde se mantinha a Quinta Agrícola com cerca de 900 hectares e a SAV – Sociedade Agrícola de Vilamoura explorava os restantes 800 hectares.



F 21: Vista aérea e área de estudo de Vilamoura

Existe um parecer de Marcelo Caetano, antes de ser Primeiro-ministro, que faz a aprovação do Ante-Projecto de Urbanização de Vilamoura, mas politicamente não houve coragem para urbanizar os 800 hectares e financeiramente seria muito complicado.

Em 1966 a Direcção Geral do Urbanismo – mais tarde DGOT-DU - aprova o empreendimento ao abrigo de um Decreto-Lei dos anos 40.

Em 1969, é encetada a construção do empreendimento de Vilamoura, com um projecto de urbanização e loteamento na zona nascente, seguindo – se a marina e os primeiros campos de golfe. Tendo em conta o abandono das práticas agrícolas, a área de canais, valas e lagoas adjacentes à Ribeira de Quarteira começa a ser colonizada por caniços e tábua, o que vai dar origem a uma zona húmida, conhecida hoje como Caniçal de Vilamoura.

Em 1973 o Ante-Plano que previa a elaboração de estudos através de sectores (sete planos urbanos e um agrícola), obteve a força de um plano.

Os primeiros alvarás datam de 1967 e 1968, altura em que também foram aprovados os primeiros alvarás para Vale do Lobo.

Em 1980 é feita a 1ª revisão do Plano Geral de Vilamoura, para que seja adaptado à realidade do mercado turístico internacional.

O plano de Vilamoura, da década de 80, projectado pelo Professor Manuel da Costa Lobo, o mesmo com uma área de 1700 hectares consignou um plano com as

evoluções do ante-plano, ou seja, onde era revisto o zonamentos, formava os usos com a maior densidade, com a Marina - já constava do plano de '66 e os campos de golfe – o primeiro campo de golfe consta de 1967, só faltava mesmo as volumetrias que rapidamente se transformavam em arquitectura.



F 22: Aldeia do Mar

O zonamento dava para promover os loteamentos – a maioria parte dirigia-se aos estrangeiros – Aldeia do Mar e Pontas Amarelas datam de 1972 e os primeiros Hotéis já estavam no primeiro plano.

Foi realizado um Concurso Internacional com intuito de projectar o projecto urbano em torno da Marina, realizado por um dos melhores arquitectos do mundo Eric Léon, que mais tarde veio a constituir um gabinete para desenvolver projectos Getel (Arqt.º Caetano Beirão da Veiga, que também veio a fazer parte deste projecto) – existiam moradias modelo.

Keil do Amaral faz o primeiro estudo do quarteirão.

O plano de Costa Lobo foi normal, apesar de ter algumas densidades acima do plano e acabou por densificar também outras zonas do plano de '66, ou seja, o plano acabou por ficar mais denso do que o de 1980.

O conceito final desde projecto é bem diferente, é um projecto urbano e em vez de ser um empreendimento turístico como Vale do Lobo e Quinta do Lago, com a alteração de accionista, surge a intenção de novas ideias para o turismo, alteração do plano.

Para a execução do novo plano são convidados grandes arquitectos, como o arquitecto Bernardo Forbiden que é casado com uma grande arquitecta paisagista

Grum e projectaram grande parte dos grandes edifícios de Miami. François Exupery e Jean Michel Vilemot foram outros dos arquitectos que projectaram 4 soluções, mas somente uma foi a escolhida, um projecto utópico e demasiado arrojado, ou seja, um plano irrealizável.

Com os planos directores municipais e outros factores que dificultavam a implementação dos projectos estes arquitectos acabam por se retirar do projecto e entram novos arquitectos para o controlo e projecção do projecto urbano.

Os arquitectos a assumir o projecto em causa são o Arqt.<sup>o</sup> Jorge Figueiredo e o Arqt.<sup>o</sup> Fernando Galhano, que acabam por fornecer à Câmara Municipal de Loulé todo o material e esta em consonância com os dados adquiridos contrata o Arqt.<sup>o</sup> Vasco Massapina que acaba por coordenar todo o projecto e a Eng.<sup>a</sup> Teresa Gamito, criando assim o plano de 1998.

Em 1998 é aprovado o PU – zonamento, que tinha praticamente uma definição de plano de pormenor, que definia o índice de ocupação.

O índice de ocupação de Costa Lobo que era de 1143 000 m<sup>3</sup> vai baixar para os 93 000 m<sup>2</sup>, índice final que foi negociado com o governo, logo baixaram as densidades o que permitiu espalhar pela quinta agrícola.

Neste mesmo ano dá-se uma segunda fase, onde são implementadas as IPP, que são as novas zonas dentro da quinta, aproveitando outros estudos, reviram-se outros conceitos, no plano IPP8 tentaram segui-lo à risca, mas nunca sem perder o fio condutor, ou seja, do ponto de vista hidráulico era demasiado arriscado uma vez que demasiadas ramificações ao longo da estação de calor iriam estar sem qualquer água o que acabaria por provocar cheiros náuseo e abundo.

São projectadas ilhas com um único acesso com o objectivo de evitar a entrada de desconhecidos para dentro desses espaços e com o intuito de criar uma zona mais tranquila, com mais privacidade.

Dentro da Quinta Agrícola com cerca de 800 hectares são inseridos o Centro Hípico, um Parque Ambiental, uma zona com Equipamento de Futebol, o empreendimento Tivoli Victoria e o Lake.

Apesar das inúmeras tentativas para erguer um empreendimento de topo o Banco Português do Atlântico (que em 1996 geria o empreendimento) acabou por vendê-lo aos empresários Vasco Branco e André Jordan, passando a maioria do capital social a pertencer à Lusotur – Empresa Proprietária de Vilamoura. André Jordan entre 1998 e 2005 passa a ser o administrador deste empreendimento.

Durante esse tempo André Jordan projecta e executa 300.000m<sup>2</sup> de construção dos quais ainda dispõe 630.000 m<sup>2</sup>, para a aprovação e execução desta densidade habitacional André Jordan conta com o apoio de WATG<sup>19</sup>, um dos grandes gabinetes de urbanismo.

Actualmente o empreendimento Vilamoura estende-se desde de Quarteira até à chamada nova zona de Vilamoura, mais conhecida como Jardins Victoria, onde está previsto a construção da Cidade Lacustre<sup>20</sup>. Para André Jordan a conclusão deste projecto será o auge de todo o empreendimento. Contudo este projecto já sofreu inúmeras alterações para a sua aprovação, o que acabou por dificultar a empresa espanhola Lusotur, que acabou por colocar à venda o projecto por falta de verbas para o investimento.

Em 2001, é criada a empresa Inframoura, com o objectivo de assegurar a manutenção de todos os espaços públicos, sempre respeitando a natureza e oferecendo aos seus transeuntes e proprietários elevados padrões de qualidade. Em 2005 a Lusotur é vendida ao grupo espanhol Prasa, 50% das acções as restantes acções pertencem à Pro Cam Imobiliária, uma caixa da Catalunha<sup>21</sup>. Há aproximadamente 6 meses a Pro Cam Imobiliária adquiriu as restantes acções ao grupo espanhol Prasa, detendo assim 100% de todas as acções do empreendimento.

Em suma o empreendimento teve 3 marcos importantes no seu desenvolvimento:

- 1º na década de 60, onde é criado um antepiano sem grande rigor, mais precisamente em 1966;

---

<sup>19</sup> <http://www.watg.com/>

<sup>20</sup> <http://lusort.com/pt/lacustre/gca/?id=51>

<sup>21</sup> [http://www.cincodias.com/articulo/empresas/Prasa-ultima-compra-Lusotur-360-millones/20040701cdscdiemp\\_26/cdsemp/](http://www.cincodias.com/articulo/empresas/Prasa-ultima-compra-Lusotur-360-millones/20040701cdscdiemp_26/cdsemp/)

- 2º na década de 80, quando é criado um plano de densificação;
- 3º na década de 90, em 1998 dá-se a desdensificação e alterações do conceito.

A diversificidade é construída através de soluções e dividida pelo golfe e a qualidade arquitectónica através das regras que a imobiliária apresentou.

### III. 2. 3. Projecto Urbano

Os espaços urbanos com o passar dos tempos acumulam um conjunto de elementos constitutivos que se transformam eles próprios em local de atracção e de sistema de apoio às actividades do sector em mais franco desenvolvimento.

Os aglomerados de Vilamoura caracterizam-se por uma organização de natureza urbana profundamente distinta na sua morfologia e conteúdo funcional. A malha urbana deste empreendimento turístico distingue-se bem pelas suas actividades predominantes e singularidade intrínseca.

O projecto urbano de Vilamoura desenvolve-se em torno da marina e da quinta agrícola que vai definir limites e confrontações na construção de espaços urbanos.

O conceito gira em torno da criação de uma centralidade e envolvente a um porto de recreio com cerca de 1000 postos de amarração, que sustenta actividade de comércio, serviços e hotelaria, bem como constitui um elemento valorizador e de referência de toda a zona.



F 23: Vistas aéreas da zona de estudo – Marina de Vilamoura

O principal objectivo do empreendimento é atrair não só uma classe elitista como o caso dos golfistas, mas também uma classe social média baixa e média alta, onde

está á disposição de qualquer um espaços que respondam às necessidades do transeunte.

Todo o projecto urbano desenvolve-se em torno da marina, que dá resposta às necessidades das pessoas, espaços de lazer junto á linha costeira, zonas de descanso mais para o interior, com zonas específicas para o caminhante e ciclista.



F 24: Ciclovias, Passeios Largos para os transeuntes, transportes públicos



F 25: Elementos de referência, Casino de Vilamoura e Marina

O novo objectivo do empreendimento e que se encontra já em fase de execução é a criação de mais espaços para as pessoas poderem vivenciar, como espaços verdes, a criação de ciclovias e consonância com passeios para que quem quiser praticar desporto.

A maior inovação será a construção da Cidade Lacustre, onde a base fundamental desse projecto é o seu crescimento sobre uma zona de muita água e caniçal, bem como o crescimento da Marina, que vai possibilitar um maior número de barcos.

O crescimento do empreendimento vai fazer com que se pense mais na criação de espaços urbanos mais cuidados para as pessoas.

### III. 2. 4. Infra-estruturas e Redes Urbanas

Em 2001 foi criada uma empresa de infra-estruturas – Inframoura com o objectivo de contribuir para uma melhoria da qualidade de vida que quem escolheu Vilamoura para viver, que está de passagem, tendo sempre em conta as características do espaço envolvente não só em termos turísticos como residenciais.

A empresa tem como finalidade preservar o meio ambiente, proteger a zona como um espaço ímpar e único.

A Inframoura tem um vasto leque de competências de forma a satisfazer os clientes mais exigentes, preservando a natureza:

“- a *distribuição de água, conservação e manutenção da respectiva rede, o controlo de qualidade e do consumo;*

- *o saneamento;*

- *a gestão do sistema de recolha, transporte e deposição na AIGAR dos RSU produzidos em Vilamoura - desenvolvendo acções de modernização técnica, económica e ambiental do sistema de resíduos sólidos urbanos, visando a redução, a reciclagem e a reutilização;*

- *O planeamento e a programação dos sistemas de limpeza e higiene urbana;*

- *A manutenção dos espaços verdes e arranjos paisagísticos;*

- *A limpeza das vias e dos espaços públicos;*

- *A manutenção de redes viárias;*

- *A requalificação Urbana;*

- *O acompanhamento e vistoria da execução das Infra-estruturas dos loteamentos autorizados pela Câmara Municipal de Loulé;*

- *O licenciamento, fiscalização e cobrança de taxas pela afixação e distribuição de publicidade na área geográfica de Vilamoura;*

- *A colocação, licenciamento e eventual cobrança de taxas pela afixação de sinalização direccional, informativa, institucional e comercial nas vias e nas infra estruturas públicas geridas pela empresa;*

- *O licenciamento e a fiscalização de actividades privadas desenvolvidas em instalações provisórias/precárias suportadas nas infra-estruturas públicas geridas pela empresa;*<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> <http://www.inframoura.pt/pt/servicos.aspx>

Sendo a primeira marina a existir a sul do Tejo logo a sua importância é grande, tem uma zona de amarração para mais de 1000 barcos, dá trabalho a imensa gente não só a nível de limpeza mas também a nível de restauração.

A marina está relacionada com um braço de água, ou seja, a ribeira de Vilamoura de onde nascerá a Cidade Lacustre.

Este sistema funciona consoante as marés, tem uma rede de protecção para prevenir a entrada de barcos e outros veículos de recreio para dentro do denso caniçal.

Não tem qualquer comporta funciona consoante os ciclos de água e marés, é navegável mas somente por barcos a remos por parte dos funcionários da Lusotur, quaisquer outros barcos e afins não estão autorizados a entrar nessa circulação de água.

A água é aproveitada para a rega dos campos de golfe.

### **III. 2. 5. Processo de Implementação**

Foi a primeira marina a ser inaugurada em Portugal, constituindo a primeira marina de raiz no nosso País. Localizada no antigo morgado de Quarteira que foi adquirido em 1965 pela Lusotur aos herdeiros de Júdice Fialho. Oferece óptimas condições para todo o tipo de barcos até quarenta metros de comprimento, com capacidade para cerca de 1000 embarcações. O complexo da Marina de Vilamoura compõe-se de três áreas: o recinto da marina, a zona residencial e a zona comercial.

As primeiras construções foram de casas térreas, em banda, com zona de lazer, restauração e repouso, a Aldeia do Mar foi dos primeiros complexos a serem construídos e considerados um dos melhores da região, tendo em conta a sua localização.

A posteriori foram construídos os hotéis junto à linha costeira e algumas habitações em altura um pouco mais para o interior do empreendimento.

Actualmente existem projectos em espera, devido à falta de verbas.

Vilamoura tende a crescer consoante as necessidades dos clientes mais exigentes, encontra-se em renovação os espaços verdes, o aumento de mais passeios para o peão bem como ciclovias até ao areal da praia e espaços de comércio.

### III. 3. Quinta do Lago

#### III. 3. 1. Quinta do Lago, Algarve, Portugal

O empreendimento Quinta do Lago localiza-se a sul de Portugal, no Algarve, junto à linha costeira, com um extenso areal, onde está localizada Ria Formosa – área protegida pela UNESCO<sup>23</sup>. O empreendimento encontra-se numa zona central, perto de todas as ligações funcionais e rápidas, a 15 km de Faro e 10 km de Loulé.

O empreendimento iniciou-se em 1972 com os primeiros estudos, a urbanização foi executada, a sua primeira fase correspondente à zona de estudo de aproximadamente 209 ha entre 1972 e 1984(massificou-se), e actualmente possui 4 fases de estudo concretizadas e uma quinta fase de estudo que nunca foi colocada em prática, num total de 650 ha.

#### III. 3. 2. Enquadramento

No ano de 1970, aparecia o investidor André Jordan, empresário de origem polaco-brasileira, com uma paixão pelo mercado do turismo e lazer. Havia sido informado que o “Algarve estava a despertar grandes atenções” (JORDAN, André; Unique 1997, p8), interesse que o atraiu a ver de perto tal realidade, que podia abrir novas oportunidades. A região tinha um elevado potencial, que não havia sido descoberto até então. O denso mato, com trilhos ainda por descobrir, mostravam o quanto era difícil percorrer a região. A fragrância do pinhal confundia-se com a maresia que tocava ao de leve todo o terreno bravo.



F 26: Vista aérea da área de estudo da Quinta do Lago

---

<sup>23</sup> <http://www.unesco.pt/cgi-bin/home.php>

A Quinta do Lago teve a sua origem numa propriedade rural, com uma área aproximada de 650 hectares: a Casa Velha, com cerca de 300 anos e a única no meio do mato denso de pinhal manso, habitação que ainda existe<sup>24</sup>.

A Quinta dos Descabeçados, nome antigo da zona de estudo pertenceu durante séculos a uma grande família - os Ramalho Ortigão e ficou também conhecida pela pequena população como o sítio do Ramalho.



F 27: Quinta dos Descabeçados, Casa Velha

“Foi um dia que nunca hei-de esquecer. Sentei-me na colina, deixei o olhar vaguear pelos sapais e na minha cabeça começou-se a esboçar a ideia do que mais tarde viria a ser a Quinta do Lago” (JORDAN, André; Unique 1997, p12). O nome “Quinta do Lago”, é derivado da transformação de um lamaçal interior, separado da Ria Formosa por uma pequena barragem existente e da qual resultou um lago que deu o nome ao empreendimento.

A Quinta do Lago baseou o seu crescimento numa filosofia de integração do projecto urbanístico nos contornos naturais do terreno, ou seja, criar projectos para que a sua inserção com o ambiente natural existente fosse de harmonia, o que levou a uma

---

<sup>24</sup> Este lugar idílico que havia outrora pertencido aos Espanhóis, foi eleito para a execução de salteadores ingleses. O Conde de Essex, ilustre almirante inglês, não conseguiu roubar Faro. E após a tentativa de roubo falhado, depois de terem saqueado todas as cidades costeiras por onde passavam, os seus homens foram capturados e conduzidos a um fim degradante, foram decapitados. Com este triste acontecimento, o povo começou por chamar à quinta: Quinta dos Descabeçados.

política de baixa densidade habitacional. O objectivo era manter um baixo índice de construção, reservando, assim, amplos espaços de lazer entre as moradias.

Para a compra deste futuro complexo imobiliário foram necessários 12 meses até que as negociações fossem concluídas. Na concepção inicial da Quinta do Lago, André Jordan juntou vários colaboradores de reconhecimento e mérito internacional. No Plano Director inicial do empreendimento estiveram vários arquitectos e engenheiros portugueses, especialistas em urbanismo, entre os quais destacam Pedro Vasconcelos e Luís Nobre. Fernando Braga é presentemente um dos responsáveis pelo sector de manutenção da Quinta do Lago também coopera no plano inicial.

Os investimentos a sul de Portugal eram muito poucos, somente os mais audazes teria a coragem de fazer e projectar um investimento de grandes dimensões. O clima algarvio dava já sinais de instabilidade o que acabava por não oferecer segurança. André Jordan que contava já com um currículo invejável, 40 anos de experiência na área imobiliária, adquiriu esse conhecimento durante o “boom” industrial do Rio de Janeiro e São Paulo.

Durante alguns anos viveu nos EUA, e aí percebeu o lucro que o golfe exercia no negócio imobiliário e do lazer. Ao adquirir a propriedade da Quinta do Lago – com cerca de 5km por 2km – apercebeu-se que tinha as condições ideais para a construção de um campo de golfe como espaço fulcral e assim os lotes em torno deste tornar-se-iam mais aprazíveis.

O arquitecto americano de campos de golfe, William F. Mitchell, criou os 27 buracos (percursos A, B e C).



F 28: Casa Velha, primeiras construções

Em 1972, na única casa existente, Casa Velha, assim dominada até aos dias de hoje, instala-se um restaurante rural no meio do imenso pinhal manso. Com o passar dos dias e dos meses começam a surgir novos espaços de distração – discoteca Pony Club, um centro hípico e um campo de ténis.

Em seguida, surgiram as primeiras habitações junto da Casa velha, apartamentos que englobavam 20 estúdios com 2 quartos e apartamentos com 4 quartos, projectados pelo arquitecto António Teixeira Guerra.

A Quinta do Lago começava a ganhar forma, inserida num parque natural e com um Plano Director em que os complexos habitacionais eram de baixa densidade. Os campos de golfe distribuíram-se pela restante paisagem, os pinheiros mansos, os três lagos naturais, um lago salgado artificial, salinas e uma deslumbrante praia com cerca de 3,5 km.

Inicialmente foram projectados 550 lotes, com um preço médio que rondava os 100 dólares por metro quadrado, e que teriam de ser vendidos durante a década seguinte. Foram vários os empresários que decidiram investir na Quinta do Lago, não só com o intuito de proporcionar momentos de lazer, mas também no sentido de um investimento futuro – o golfe.

Em 1972, André Jordan já havia investido na Quinta do Lago cerca de 5 milhões de dólares, dinheiro resultante de empréstimos de bancos privados portugueses. Em finais do ano seguinte, o crescimento de compradores foi evidente – em Portugal, França e Bélgica.

Em 1974, em menos de uma semana, foram vendidos cerca de 50 lotes, mas os tempos de bonança estavam prestes a terminar.

No dia 25 de Abril, o projecto ambicioso de André Jordan, viria a tornar-se um pesadelo. A apresentação de uma comissão de trabalhadores que teve como objectivo pronunciar-se à gestão do empreendimento.

Com a nacionalização dos bancos junto dos quais André Jordan havia contraído os empréstimos, o governo português acaba por administrar o empreendimento. Com o afastamento de Jordan, a Quinta do Lago passa a ser gerida por administradores inexperientes.

André Jordan parte para o Brasil em 1975, só regressando a Portugal em 1982.

Em 1976, sob a direcção de Mário Barruncho, a Quinta do Lago recebe pela primeira vez o Open de Portugal – etapa 24<sup>o</sup> –, considerada uma das maiores provas do mundo do golfe. Depois do Open de 1976, seguiu-se os de 1984 até 1990.

A situação de crise no mercado imobiliário e no empreendimento eram evidentes, as condições precárias e o facto de os lotes serem vendidos por metade do preço inicial – 50 dólares o metro quadrado – fez com que as vendas estagnassem. Muitos dos clientes que haviam combinado inicialmente comprar um lote, recuaram, tornando o reflexo da revolução demasiado pesado.

Os piores anos de crise da Quinta do Lago foram entre 1975 e 1977, com quantias que entravam irrelevantes e insuficientes para pagar os salários aos 300 funcionários. Contudo, a empresa e a comissão dos trabalhadores uniram esforços e compraram tudo o que era necessário para o crescimento do empreendimento. A empresa acaba depois por retribuir a todos os que trabalharam por quantias mínimas.

André Jordan regressa a Portugal em 1982, reestruturando a empresa, com os mesmos objectivos iniciais – construção de baixa densidade habitacional. Em 1983, dá-se a reformulação do Plano Director, com o propósito de controlar com o máximo de rigor os índices de construção no interior do empreendimento, assim como a

regulamentação ligada ao ambiente. Em 1984 o plano de construção da Quinta do Lago massifica-se.

Jordan começa a investigar grandes empreendedores com a intenção de os cativar a investir no empreendimento. Consegue novos investidores de renome, adquire porções de 8 ou mais hectares, onde acabam por ser projectados conjuntos turísticos e moradias perto dos campos de golfe.

Uma das maiores empresas de petróleo, a Shell, alia-se à Sofina (Société Financière) e ao Banco Português Atlântico para construir o Vilar do Golf. A sul do empreendimento nascia o Victory Village Club, um loteamento de apartamentos, cujo nome foi baseado na vitória de Peter de Savary na regata Taça da América, levado a cabo pela Imalgarve<sup>25</sup>.



F 29:Primeiras construções, Vista aérea da Ria Formosa e Encosta do Lago

De seguida, deu-se a construção do campo de golfe San Lorenzo, com 18 buracos, construído pela Planal, é actualmente o campo cotado como o melhor da Europa<sup>26</sup>. O Lakeside Village e os apartamentos do São Lourenço são construídos por um “grupo construtor britânico Bovis e o P&O, com interesses nas áreas dos transportes marítimos e turismo. A Irlandesa McInerney Properties lança o Four Seasons Conutry Club, com 75 unidades de habitação turística de luxo, que se tornam num estrondoso sucesso, a que se seguiu a Four Seasons Fairways com 125 unidades da mesma categoria”.<sup>27</sup> Com o crescimento abrupto, começam a aparecer grandes investidores

<sup>25</sup> Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda;

<sup>26</sup> <http://golfe.kazulo.pt/5709/algarve-com-melhor-resort-de-golf-europeu.htm>

<sup>27</sup> Unique 1997, p24.

de renome, um deles o príncipe saudita Khalid-Bin-Fahd-Al-Faisal, que investiu no primeiro hotel de cinco estrelas da Quinta do Lago, com 132 quartos e 9 suites, que na altura foi inaugurado pelo Primeiro-Ministro, Prof. Aníbal Cavaco Silva e cuja exploração foi entregue à *Orient Express*.

Depois dos grandes negócios no sector imobiliário, dá-se um *boom* na construção de novas habitações de luxo. São projectadas várias moradias, grandes e luxuosas, que variam desde o estilo arquitectónico rústico tradicional ao Bauhaus, Cubismo, Neo Clássico e Futurismo. Em 1984, é fundado oficialmente o Clube de Golfe da Quinta do Lago, inicialmente com cerca de 100 membros, sendo também inaugurado o novo *clubhouse*.

Em 1985, as dívidas de 8 milhões de dólares que André Jordan havia contraído, transformaram-se em lucro 30 milhões de dólares. O empreendimento Quinta do Lago renasceu e cresceu, de uma forma estudada, com muita determinação, sendo assim ultrapassados os insuperáveis obstáculos prescritos com a nacionalização da banca e com o quase colapso do sector turístico, ocasionado pela revolução.

Na década de 1980, conforme refere a CCDR, o Plano Director Municipal de 1983 entra em incumprimento com o aparecimento de novas construções. As normas de densidade de construção haviam começado a ser ultrapassados a olhos vistos, muito além do que havia sido estipulado, o que fez com que os órgãos competentes entrassem em acção para colmatar as falhas. Em 1987, a Quinta do Lago recebe o estatuto oficial como reserva natural, uma vez que se situa no interior do Parque Natural da Ria Formosa. Com esta oficialização, o controle ao Parque passa a ser rígido, no que respeita ao desenvolvimento no interior da área protegida, que cingiu os lotes, sem privilégios.

Em 1988, é feito um estudo sobre o consumo interno. A Câmara Municipal, o Ministério do Planeamento e a Direcção Regional do Ambiente, reformulam o plano urbanístico do empreendimento, para ser submetido à apreciação de onze diferentes organismos públicos. Em 1991, é aprovado um novo Plano Director, que teve como objectivo principal coordenar o intenso estudo e programa com vista a manter a beleza

natural da Quinta do Lago – são criados novos caminhos dentro da natureza, que vão permitir aos visitantes o contacto próximo com a fauna e a flora da zona.

Para a aprovação deste novo Plano – “Plano 2000” – foi necessário reunir toda a documentação e requerimentos que seriam apresentados às entidades competentes – Comissão de Coordenação da Região do Algarve, Câmara Municipal de Loulé e o Parque Natural da Ria Formosa – para que tudo estivesse em conformidade com as determinações do PROTAL<sup>28</sup>.

Dirigido pelo Governo, o novo Plano Director do Algarve, teve como principal propósito acabar com a construção dispersa ao longo da costa sul do país. Este novo Plano seria tarefa longa e difícil, pois eram enormes os detalhes a que estaria sujeito. A área de construção da Quinta do Lago não ultrapassaria mais do que 8% da área total do empreendimento. No estudo anterior era de 14.698 pessoas (cerca de 23 pessoas por hectare), e neste foi reduzido para 13.427 – 650 hectares. Nasce mais um campo e golfe com 18 buracos, Pinheiros Altos.

Em 1994, dá-se um importante acontecimento, a Planal, compra os percursos B e D ao Vilar do Golf, o que permitiu assim honrar os compromissos de consolidação do empreendimento e que fez com que pela primeira vez em muitos anos os 36 buracos da Quinta do Lago, estivessem na posse de um só proprietário - A e D – Ria Formosa e B e C.

Após a crise, a Quinta do Lago recuperou de uma forma surpreendente, começando por fazer eventos desportivos de forma a promover mais sobre o espaço. Estes êxitos tornam o empreendimento famoso e ilustre, com destaque para dos sete Opens de Portugal, Johnnie Walker Classic e a Final da Taça do Mundo BMW.

Nos anos 90, a Quinta do Lago atingiu os seus anos de glória, não só como um dos empreendimentos turísticos de referência na Europa, mas também como líder do turismo de qualidade no Algarve. O modo de corroborar a sua qualidade foi através dos prémios que recebeu – “Empreendimento do Ano 1994, outorgado pela Região de

---

<sup>28</sup> Plano Regional de Ordenamento de Território do Algarve; o conceito deste plano foi criar objectivos estratégicos de forma a qualificar, diversificar e promover o espaço, de forma a ter espaços sustentáveis e duráveis.

Turismo do Algarve (RTA); Medalha (Ouro) Municipal de Defesa do Ambiente – 1995, da Câmara Municipal de Loulé; “Diploma de Honra Qualidade do Turismo do Algarve, entregue ao actual Administrador Domingos Silva pela RTA e a Medalha de Mérito Turístico Grau Ouro – 1996, cedida pela Secretaria de Estado do Comércio e Turismo.

Nos anos que seguiram, a Quinta do Lago continuou a crescer e a apostar em grandes projectos – 1998 uma nova ponte de ligação à praia, no ano seguinte, faz a inauguração do centro comercial, Quinta Shopping, situado mesmo à entrada do empreendimento. O Quinta Shopping, projectado pela Harcourt Lda<sup>29</sup>, no estilo arquitectónico português do século XIX<sup>30</sup>.

Acerca de dois anos foi inaugurado o novo Hotel na quinta rotunda do empreendimento - Hotel Monte da Quinta Suites, que tem como objectivo servir os clientes mais exigentes que desejem o descanso e o silêncio da natureza. Um dos objectivos actuais da Quinta do Lago, é promover cada vez mais o empreendimento, com o objectivo de demonstrar aos futuros investidores a confiança e a credibilidade de uma empresa que continua a crescer e a apostar em novos projectos.

### III. 3. 3. Projecto Urbano

O objectivo da Quinta do Lago era criar um empreendimento que se integrasse na perfeição com a natureza, onde cada projecto urbanístico e o terreno sofresse uma simbiose perfeita, tendo sempre em conta o baixo índice de construção, reservando, assim, amplos espaços de lazer entre as moradias - qualidade de vida.

---

<sup>29</sup> Empresa de Gestão de Investimentos Mobiliários e Imobiliários, Lda.

<sup>30</sup> No ano de 2001 ocorreu o 45º Open de Portugal este Open ficou marcado pela extraordinária prova de um Irlandês, então com 30 anos, que estava a destacar-se há quatro épocas e é hoje ‘estrela’ mundial - Pádraig Harrington.



F 30: Espaços de Lazer – Praia, Golfe, Passeios de Bicicleta e a Pé, Observação de Pássaros - Ornitologia

O conceito inicial da Quinta do Lago, é ainda hoje a base fundamental do empreendimento, oferecendo aos clientes a possibilidade de desfrutarem do prazer da natureza, da tranquilidade e do isolamento. Outro dos objectivos é que o cliente também tenha acesso a uma actividade no que respeita a vida social e desportiva, com espaços de grande qualidade.

O empreendimento organiza-se todo ele através da espinhal dorsal – avenida André Jordan, onde todos os lotes vão nascer e criar pequenas ligações até à artéria principal.

A próxima inovação será a construção de um hotel de Charme junto às salinas e ao observatório de aves.

### III. 3. 4. Infra-estruturas e Redes Urbanas

Com o rápido crescimento do empreendimento e com o objectivo de preservar a qualidade do espaço urbano da Quinta do Lago, a Câmara Municipal de Loulé e a

Quinta do Lago, unem-se para criar no final de 1995 a InfraQuinta - Empresa de Infraestruturas da Quinta do Lago. A InfraQuinta uma empresa que tinha como objectivo gerir todo o conjunto de infraestruturas e espaços públicos do empreendimento de forma a garantir a manutenção dos elevados padrões de qualidade deste espaço urbano.

Em 1999 a empresa InfraQuinta procede à alteração e adequação dos seus estatutos tudo por causa da Lei 58/98 de 18 Agosto, passado a ser uma Empresa Municipal. Todos os anos a empresa investe na modernização, actualização, invocação e integração de novas tecnologias de forma a aumentar a qualidade e eficácia da sua produtividade.

Outro dos grandes objectivos da empresa é a qualidade dos serviços prestados, de forma a permitir uma exploração e gestão sustentável de toda a rede de Infraestruturas - aos proprietários, residentes, utentes e diversos organismos privados e publicos é dada a garantia de um relacionamento institucional saudável.

A InfraQuinta utiliza um sistema de Telegestão (gestão à distância), que visa gerir e monitorizar de forma eficaz a rede de águas e respectivo reservatório, bem como a rede de esgostos e respectivas centrais elevatórias, o que provoca um crescimento na capacidade operacional da empresa na gestão desse conjunto de infraestruturas; um sistema de SIG (sistema de informação geográfica), com o objectivo de proceder ao levantamento e inventariação de toda a rede de esgostos, águas, iluminação pública, no seja construir, uma base de dados que seja dinâmica e que concentre toda a informação e histórico das infraestruturas de todo o empreendimento; melhorar o PLano de Recolha Selectiva de Resíduos Sólidos Urbanos, consolidando assim as preocupações ambientais e a manutenção do espaço urbano.

O tipo de infraestruturas vai desde:

- a recolha de resíduos sólidos urbanos;
- manutenção e gestão das infraestruturas de saneamento;
- manutenção e gestão dos espaços públicos;
- manutenção e gestão de equipamentos públicos;

Com a criação desta empresa um dos principais objectivos era garantir os elevados padrões de qualidade exigidos pelo empreendimento de luxo. É importante manter a qualidade do espaço público, logo é necessário definir um conjunto de objectivos que irão satisfazer os clientes mais exigentes. Manter uma estratégia onde se possa sustentar uma perspectiva de melhoria contínua e sucessiva.

Os lagos existentes são todos artificiais, ou seja, foram todos criados por a mão humana, tem um sistema de enchido artificial que funciona através de uma bomba de água, que consoante o seu caudal enche o lago de forma a manter sempre o seu caudal elevado.

Tem uma comporta que é aberta é quando a precipitação é demasiada e para não prejudicar a fauna e flora ai existentes optasse por abir as portas de forma a nivelar o caudal do lago. É navegável com veículos de recreio, barcos de grandes dimensões não são permitidos no rio, uma vez que o lago não tem dimensões que comportem para veículos dessas dimensões.

A água é aproveitada para a rega dos campos de golfe e jardins adjacentes de forma a utilizar essa água para a manutenção

### **III. 3. 5. Processo de Implementação**

Um ano depois de adquirir os terrenos da Quinta do Lago, André Jordan reuniu um grupo de colaboradores de reconhecimento internacional, para dar início ao desenvolvimento do plano de urbanização do empreendimento, sob a coordenação de Pedro Vasconcelos e Luís Nobre Guedes, ambos especialistas em urbanismo.

Em 1973 fica definido o primeiro plano e iniciam-se as obras de construção dos primeiros lotes no ano seguinte, com a previsão que no ano de 1975 as primeiras infra-estruturas estivessem concluídas

A finalização das primeiras ficaria concluída anos mais tarde, devido à crise política que se vivia. A construção mais favorável e rápida, foi a que se encontra junto à encosta do lago (zona mais a este – zona habitacional; zona mais a sul - equipamentos; zona mais a oeste – zona habitacional).

As primeiras habitações eram de baixa densidade habitacional e o projecto urbano desenvolveu-se com base nisso, habitações pequenas todas geminadas e não ultrapassam mais de um ou dois pisos térreos.

As primeiras habitações concentram-se junto ao lago e à espinha dorsal do empreendimento.

Victory Village Club e Apartamentos junto ao restaurante Casa Velha foram as primeiras habitações projectadas na Quinta do Lago.

As habitações que se seguiram são casas com um lote e isoladas das outras, cingiam-se perante as regras do Plano Director são casas mais apalaçadas e com um impacto visual maior.

Os jardins que fazem parte dos lotes têm um jardineiro particular para executar o trabalho, já os restantes jardins que façam confrontações com as habitações, campos de golfe e pequenas zonas ajardinadas ficam ao cuidado da empresa Infraquinta que cuida e limpa.

No empreendimento não está previsto uma ciclovia, existe sim uma zona para as bicicletas em conjunto com os carros, mas não existe uma zona distinta e destinada ao ciclistas.

## IV. Problemática e Teoria

### IV . 1.1. Análise da Qualidade de Vida dos Três Projectos Urbanos

Neste capítulo pretende-se desenvolver a análise e avaliação comparada dos três projectos urbanos segundo uma metodologia com base na escala de Likert de 5 pontos aplicada segundo a transposição dos conceitos da Carta de Atenas e do Novo Urbanismo para critérios de medição aproximada.

O uso dessa matriz aproximada permite obter um resultado objectivo exacto, a uma escala onde o coeficiente represente as avaliações efectuadas, ou seja, identificar ponderações sobre parâmetros com alguma grau de complexidade e extremamente falíveis, nos contextos sociais, culturais, regulamentares e económicos de cada um dos casos de estudo observados. Assim sendo, procura-se dar resposta à estimativa de resultados através dessa matriz de escalas qualitativas de medição de níveis de satisfação e sucesso dos projectos urbanos eleitos como casos de estudo, tendo sempre em conta os documentos enunciados (NCA e CNU).

É necessário encontrar um mecanismo de avaliação que dê respostas aos aspectos a serem avaliados provenientes dos documentos de referência. A base estrutural de cada um dos documentos, bem como outros manuais que complementam a sua utilização, são visíveis diferenças. A NCA expõe as situações de forma mais *temática*, enquanto que a CNU faz uma abordagem de acordo com as escalas do *território*.

A CNU, tem como objectivo analisar a área a nível da escala regional metropolitana, uma escala ao nível do bairro e por último uma escala ao nível do quarteirão, que engloba 27 pontos em 9 por escala. Nos projectos urbanos em estudo que estão sujeitos ao intervalo do *bairro, unidade de vizinhança, e corredor*, para o estudo segundo a transposição dos pontos de avaliação matriciais, ou seja, uma análise contextualizada do lugar onde se encontram os projectos urbanos em estudo e que se desse resposta a certos graus de pormenor ao nível da rua, edifício ou quarteirão.

A NCA é um documento vago que define direcções em argumentos de política urbana e estratégica. No manual “*Try It This Way – The Sustainable Development at Local Level*”, onde é possível através da sua tradução em aspectos técnicos e operacionais a

conclusão aproximada de pontos de avaliação dos projectos urbanos. Na 2ª e 3ª parte, são referenciados aspectos do desenvolvimento sustentável que são possíveis de se descolar coerentemente.

Contudo é importante referir os estados de desenvolvimento urbano avançado onde as várias questões primárias apareçam de forma a não se fazer notar, para assim se justificar o seu enquadramento territorial.

#### Escala de Likert

Para se compreender bem os casos de estudo, foi necessário um produto de forma a medir a satisfação do espaço, necessitando de uma escala. O grande problema metodológico para as ciências sociais que daqui emerge, é saber como é que este tipo de escala irá medir uma atitude.

Na década 20 e 30, surge a Era da Medição de Atitudes, conceito que aparece na Psicologia Social com o objectivo de se distinguir da Psicologia e Sociologia. Porém, há que diferenciar a noção comum e o conceito científico de atitude, pois a atitude denota um acto, ou seja, a posição do corpo ou o sentido de uma intenção. A atitude representa aquilo que pensamos, que traduzimos num esquema mental para um acto, que através da medição entre o pensamento e o comportamento, não é visível. É importante referir que opiniões e atitudes são coisas tão distintas como os valores, ideologias e crenças. Foram vários os cientistas que foram conquistados pela medição de atitudes, visto que se pensava que o que os cientistas estudavam tinha de ser passível de medição, para ser considerado ciência. Os cientistas Thurstone<sup>31</sup> e Likert<sup>32</sup> desenvolveram metodologias de medição de atitudes, ou seja, escalas de atitudes. Contudo, o objectivo é criar uma série de preposições estruturadas, segundo um grau de acordo, em que se estabeleça uma classificação para cada uma delas, conforme um grau de satisfação, que consoante o conjunto de respostas obtidas guiará a intensidade da atitude.

---

<sup>31</sup> Thurstone, Louis Leon (1887 - 1955) pioneiro E.U.A. nos domínios de psicometria e psicofísica. Concebeu a abordagem à medida conhecida como a lei de julgamento comparativo, bem conhecido por suas contribuições à análise factorial.

<sup>32</sup> Likert, Rensis (1903 - 1981) foi um professor de sociologia e psicologia e director do Instituto de Pesquisas Sociais.

Para a medição de atitudes a mais utilizada foi a escala de Likert, uma vez que se inspira na teoria factorial das capacidades de Spearman<sup>33</sup> – criou um método simples de fácil elaboração e aplicação. O método de Thurstone é algo demasiado laborioso, sem se saber ao certo se se chega a produzir resultados concisos que metodologias simples.

Para o estudo em causa, será utilizado a escala de Likert que será constituída por vários critérios com ponderações de igual peso segundo duas opções:

1º através da avaliação por escala directa por níveis de sucesso e satisfação;

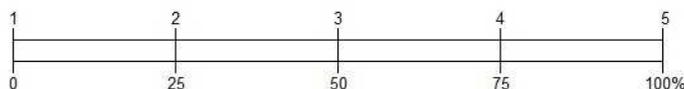
2º através da aplicação de parâmetros urbanimétricos quânticos.

Com base na segunda opção, serão criadas escalas aditivas e complementares para assim ser possível criar uma escala base com 5 pontos de Likert, que estão relacionados ao uso e aplicação dos parâmetros ou indicadores compostos. A avaliação será composta por 2 linhas de avaliação, onde será utilizada a escala de Likert com uma avaliação e peso igual em ambos os documentos, tendo em a CNU, com 9 pontos de escala territorial intermédia (bairro, unidade de vizinhança e corredor) e tendo em conta a NCA com os 10 pontos de desenvolvimento sustentável.

A escala terá um sentido criterioso indo ao encontro de valores de pontuação, sendo que o objectivo final será produzido a partir dos resultados encontrados.

A tipologia da escala a utilizar apresenta-se da seguinte maneira: Escala de Likert em 5 pontos

Variação numérica (intensidade): 5 valores



- Classificação: (1) totalmente insatisfatório  
(2) satisfaz pouco  
(3) não satisfaz, nem insatisfaz  
(4) satisfaz bastante  
(5) totalmente insatisfatório

---

<sup>33</sup> Spearman, Charles Edward (1863 - 1945) psicólogo inglês conhecido pelo seu trabalho na área da estatística, pioneiro da análise factorial e do coeficiente de correlação.

A utilização deste processo metodológico de avaliação, surge da ponderação na definição da escala, tais como os seus parâmetros, ou seja, a medida de qualquer objecto ou entidade descreve somente o atributo (isto é, a propriedade) do objecto medido, posto isto, está é a característica universal de toda a medição – se medirmos a altura de um móvel e não o descrevermos na sua totalidade, mas exclusivamente o atributo que se avaliou. Porém, a utilização desta escala tem o objectivo de tornar a avaliação simples, através de resultados de sucesso e satisfação, tendo em conta todos os documentos e aspectos mencionados.

Nos casos em estudo, poderiam ter sido utilizados outros métodos de avaliação, mas quem sabe possam ser usados em investigações futuras, daí que seja identificado o Documento Preliminar de Estimativa Matricial Aproximada (DPEMA), com o qual pretendo estudar os projectos urbanos de Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago, onde serão comparados os aspectos invocados pela CNU e a CNA.

#### Documento Preliminar de Estimativa Matricial Aproximada

O estudo será feito por fases, onde na primeira fase será aplicada (DPEMA), para os projectos em estudo, tendo em conta a CNU – renovação urbana, na segunda fase será utilizado a NCA; tendo em conta o anexo – critério cálculo de avaliação. Esta metodologia de avaliação foi construída e primeiramente testada em projectos urbanos desta dimensão, em contexto de reconversão urbana de zonas industriais, em frentes ribeirinhas, desenvolvido no IST, em 2006<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Operações de Renovação Urbana em Frentes de Água, De um conceito de Sustentabilidade Alargada ao Ideal de Modernidade, Nuno Ventura Bento, IST, Lisboa, Junho de 2006;

## **IV. 1.2. Conceitos de Urbanismo em Aplicação**

No séc.XIX, no período pós-revolução industrial, na Europa, foram tomadas medidas com o intuito de dar respostas à realidade desordenada das cidades. O Urbanismo, foi uma área de conhecimento que deu resposta a algumas questões, pois ora foi ponderado como ciência, ora como técnica, onde o principal meio de estudo e intervenção foram as cidades – a realidade do espaço urbano, lugar onde era necessário intervir para se melhorar a qualidade de vida, mesmo que esse espaço sofresse inúmeras transformações ao longo do tempo. No entanto algumas destas práticas vão ser adquiridas no séc.XIX.

O Urbanismo foi entendido como ponto fundamental para a projecção de cidades, de forma a dar-lhe uma configuração ordenada, organizada e ideológica que teve como objectivo criar as condições gerais do modo de produção capitalista. O Urbanismo teve como principal meio de estudo, a cidade, uma vez que era o lugar onde se encontravam o maior número de pessoas e construções num determinado espaço territorial. A cidade tornou-se o ponto onde tudo se concentrava – relações políticas, sociais e económicas – onde se encontravam todos os pontos de reprodução do poder capital e do trabalho. Tornou-se num espaço dinâmico, em constante mudança, onde o tempo decorria em virtude de vários factores – humanos e mecânicos.

No séc. XIX, altura em que a sociedade se torna particularmente urbana, devido às grandes deslocações para os centros urbanos em busca de trabalho – êxodo rural – onde as condições e qualidade de vida acabam por ser pouco dignas, tendo em conta o aumento da população. Este factor fez com que as cidades crescessem a uma velocidade demasiado rápida, o aumento de população, fez com que as cidades ultrapassassem os seus limites territoriais e acabassem por se transformar em metrópoles. Com surgimento deste problema foi necessário criar propostas com o objectivo de buscar respostas a estes problemas – foi nesta altura que se criaram vários modelos de desenvolvimento urbano para as cidades, os quais se revelaram autênticas utopias, quanto à organização do território do espaço das cidades.

No Período Industrial, o conceito de urbanismo tornou-se mais aprimorado, onde a observação dos factos fez com que fossem ordenados de forma isolada para os ordenar de maneira quantitativa, através da aplicação da Estatística e Sociologia que

criaram soluções e teorias de forma a desenvolver o crescimento da cidade mais organizado e funcional.

“As fábricas tornaram-se donas e senhoras do solo urbano e suburbano. Colocavam-se no ponto mais conveniente, e mais fácil de encontrar, para o seu serviço. Se era necessário construir uma central térmica utilizavam logo as margens dos rios, mesmo que o fumo e o transporte do carvão destruíssem locais que podiam ter conservado uma grande beleza natural. (...) A violenta apropriação do espaço levada a cabo pela indústria constituiu uma verdadeira catástrofe para a estrutura urbana...”<sup>35</sup>

A Revolução Industrial veio gerar as grandes cidades, pois a história do urbanismo sempre criou grandes conflitos entre a ciência que era voltada para os interesses da comunidade e os interesses e privilégios privados.

Para a concepção da cidade industrial foram criadas várias teorias uma delas foi a de Tony Garnier<sup>36</sup>, onde ele dizia que as grandes cidades do futuro teriam como base fundamental a indústria. A Cidade Industrial, projectada para cerca de 35.000 habitantes, tem como princípios a Carta de Atenas do CIAM de 1933<sup>37</sup>, onde o objectivo era sobretudo criar uma cidade socialista sem limites (físicos) ou privada, ou seja todas as áreas não construídas eram parques públicos.

Outro dos modelos estudado foi a cidade jardim de Ebenezer Howard<sup>38</sup>, que tinha como objectivo criar uma sociedade independente, rodeada de uma área verde onde fosse possível aproveitar as vantagens do campo, eliminando assim as desvantagens criadas pela cidade. Uma das soluções proposta para as cidades-jardim era a parte da propriedade privada, pois ao serem eliminadas, criar-se-iam espaços verdes em torno dos edifícios, onde a ausência de incentivos para o crescimento abrupto das cidades

---

<sup>35</sup> Goitia, Fernando Chueca, Breve História do Urbanismo, pág. 148 e 149.

<sup>36</sup> Tony Garnier (1869 — 1948) arquitecto e urbanista francês que, em 1904, elaborou o projecto da cidade para Lyon.

<sup>37</sup> Encontros de CIAM, estados gerais do Urbanismo, entre 1931 e 1933, promovidos por Le Corbusier e que contou com vários nomes como Karl Moser, Hendrik Berlage, Victor Bourgeois, Pierre Chareau, Josef Frank, Gabriel Guevrekian, Max Ernst Haefeli, Hugo Häring, Arnold Höchel, Huib Hoste, Pierre Jeanneret, André Lurçat, Ernst May, Fernando García Mercadal, Hannes Meyer, Werner Moser, Carlo Enrico Rava, Gerrit Rietveld, Alberto Sartoris, Hans Schmidt, Mart Stam, Rudolf Steiger, Szymon Syrkus, Henri-Robert Von der Mühl, e Juan de Zavala.

<sup>38</sup> Howard, Ebenezer (1850 - 1928) foi um pré-urbanista da Inglaterra, teórico da Cidade Jardim.

possibilitasse e regesse as dimensões da cidade de forma ordenada, com o intuito de se criar campos com passeios para os seus habitantes.

Outra das características da cidade-jardim era que fosse auto-suficiente e que tivesse um equilíbrio entre a indústria e a agricultura, onde era proposto que 1/6 do terreno fosse ocupado por moradias e indústrias e a restante área se destinasse à agricultura – em torno do projecto urbano, limite verde do espaço. O intuito final foi unir os benefícios das cidades com os benefícios do campo.

Outro dos modelos desenvolvidos e estudado para as cidades, foi a cidade linear de Arturo Soria y Mata <sup>39</sup> – “... todos os problemas da cidade resultam do problema da circulação...”<sup>40</sup> – ou seja, o modo como a cidade vai crescer sobre o território rural. O grave problema da cidade linear é o congestionamento das cidades tradicionais que se desenvolvem concêntricamente em torno do centro. Soria y Mata propõe criar-se uma faixa de largura limitada, percorrida ao longo do seu eixo por ferrovias, o que dava à cidade um desenho urbano mais extensível, ou seja, que interceptava todos os edifícios isoladas, bem como os espaços verdes.

A Cidade Linear abandona as linhas tradicionais de quarteirão e praça, tornando a dimensão do espaço algo simbólico, que se encontra dependente da dimensão técnica e do espaço público, que fica reduzido com os traçados de circulação e serviços, ou seja, a estética de cidade é colocada à margem, sendo o ponto fulcral do desenho urbano a dimensão técnica que privilegia apenas um elemento – a circulação, configuração espacial da forma mais racional, a linha recta. Ainda assim, teóricos defendem que a cidade futura será a construção em rede, a soma de cidades lineares, multi nucleadas, sendo possivelmente um modelo estrutural sustentável no paradigma das cidades integradas.

No fim do séc. XX, surgem dois documentos de referência teórica identificados como os actuais pontos de ligação do urbanismo ao mundo, que segundo as organizações de urbanistas proclamam as abordagens perante vários problemas territoriais. Contudo estes documentos já foram mencionados nesta dissertação, através de uma

---

<sup>39</sup> Mata, Arturo Soria y (1844 —1920) foi um político, empresário e urbanista espanhol.

<sup>40</sup> <http://bhpbrasil.spaces.live.com/Blog/cns!CBF475499EC82673!14057.entry>, dia 3 de Janeiro de 2010.

contextualização dos conceitos explicados (vd. II Enquadramento; II. 1. Conceitos) onde se tenta avaliar de forma qualitativa os projectos em estudo, saber se o seu nível de satisfação e sucesso são os pretendidos. A Carta do Novo Urbanismo, de 1996, será complementada pela Nova Carta de Atenas (2003), que são os elementos fulcrais para a construção de uma matriz de avaliação.

#### **I.V. 1.2.1. Carta do Novo Urbanismo, “Charter of New Urbanism” 1996**

Em 1996, é organizado um Congresso do Novo Urbanismo, nos Estados Unidos, onde são traçadas as linhas para a Carta do Novo Urbanismo, documento que vai descrever os problemas existentes nas cidades – modo como foi regulamento o desinvestimentos nas grandes cidades, tentando encontrar uma solução ao crescimento abrupto em “mancha d’óleo”, o que acaba por provocar a destruição do património histórico e cultural, deterioração do meio ambiente e património natural, e a segregação espacial de raças e etnias. Este documento vem propor soluções/propostas para essas dificuldades.

A NCU tem como objectivo de reestruturar os espaços urbanos, os bairros e as cidades, com a finalidade de reorganizar e recuperar as zonas mais degradadas, tornando-as em espaços mais agradáveis, com o intuito de combater os subúrbios, espaços que dependem da centralidade e que crescem rapidamente e sem qualquer controlo.

As soluções provenientes do planeamento físico não resolvem por si só a os graves problemas económicos, sociais e ambientais, bem como o crescimento, o equilíbrio urbano, a aglomeração comunitária e o ambiente protegido ser sustentável sem ter um espaço organizado de forma coerente.

A Carta do Novo Urbanismo é um documento que proclama e defende a reestruturação das políticas públicas e as práticas em uso, de forma a salvaguardar a diversidade dos usos, das vivências e das culturas, com o intuito de respeitar e promover o uso pedonal e o uso de meios de transporte público, garantindo a acessibilidade urbana como factor de igualdade, em especial nos espaços e

equipamentos públicos. A história local, o clima, a ecologia e a actividade edificatória, são a imagem urbana, que adquire as suas formas através de projectos arquitectónicos, paisagistas e artísticas.

Em 1996, os membros da CNU validaram a Carta do Novo Urbanismo, adequando vários ensinamentos e regras do passado ao mundo actual, de forma a criar-se espaços urbanos melhores para as pessoas que nele vão habitar.

A Conferência do Novo Urbanismo teve como principal objectivo entender o porque de não se investir no centro das cidades, o porque de um crescimento abrupto na periferia, fazendo com que houvesse uma discrepância entre classes sociais, o porque do aumento de deslocação entre trabalho e casa, o que vai deteriorar o ambiente, a perda de terrenos agrícolas e a corrosão da herança construída pela sociedade como um desafio relacionado que constrói a comunidade.

É importante a renovação dos centros urbanos existentes e das cidades dentro de regiões metropolitanas coerentes, a reconfiguração de subúrbios espreguiçam-se em comunidades de verdadeiras vizinhanças e distritos diversos, a conservação de ambientes naturais, e a preservação do nosso legado construído.

As soluções físicas encontradas não vão resolver todos os problemas sociais e económicos, mas nenhum dos conceitos denominados pode por em causa a vitalidade económica e a estabilidade da sociedade bem como o vigor ambiental tem de ser cuidado de forma coerente e sustentável.

A reestruturação de política pública e das práticas de desenvolvimento vão apoiar os princípios seguintes: as vizinhanças devem ser diversas em uso e população; as comunidades devem ser projectadas para o uso pedonal e de trânsito; as cidades devem ser formadas por espaços públicos fisicamente definidos e universalmente acessíveis a todas as situações; os espaços urbanos devem ser enquadrados em termos de arquitectura e desenho, tendo conta a paisagem, a história local, o clima, a ecologia, e a prática de edifício.

O documento vai organizar o território, definindo em três áreas de acordo com a escala de abordagem que permite a defesa dos princípios enunciados: a região metropolitana, a cidade e a vila; o bairro, a unidade e o corredor; e o quarteirão, a rua e o edifício.

*A região metropolitana, a cidade e a vila* vai abordar: (1) as regiões metropolitanas são lugares limitados; (2) a região metropolitana é uma unidade económica fundamental do mundo contemporâneo; (3) a região metropolitana tem uma relação necessária e frágil à sua região distante agrária e paisagens naturais; (4) os modelos de desenvolvimento não devem ofuscar ou exterminar a periferia da cidade, as regiões metropolitanas devem desenvolver estratégias para estimular o desenvolvimento do crescimento da periferia; (5) o desenvolvimento contíguo com os limites urbanos devem ser organizados como vizinhanças e distritos, e ser integrado no modelo urbano existente. O desenvolvimento não adjacente deve ser organizado como cidades e aldeias com próprias redes urbanas, de forma a planear um equilíbrio de empregos/alojamento e não como subúrbios de dormitório; (6) o desenvolvimento e a reconstrução das cidades devem respeitar os modelos históricos; (7) as cidades devem trazer um largo espectro de usos públicos e privados para apoiar a economia regional de forma a trazer benefícios e rendimentos para todos. A habitação deve ser disponível e distribuído em todas as partes da região para combinar com oportunidades de emprego e evitar concentrações da pobreza; (8) deve existir diversidade na mobilidade de transporte em todas as partes da área reduzindo a dependência com o automóvel; (9) as receitas e os recursos podem ser partilhados mais cooperativamente entre as municipalidades e centros dentro das regiões para evitar a competição destrutiva da base fiscal e promover a coordenação racional de transporte, recreação, serviços públicos, alojamento, e instituições na sociedade.

*O bairro, a unidade de vizinhança e o corredor*, aborda outros 9 pontos: (1) a vizinhança, o distrito, e o corredor são os elementos essenciais de desenvolvimento e reconstrução na metrópole; (2) a vizinhança deve ser compacta, um espaço pedonal agradável e com uso variado. Os corredores são eixos de ligação regional entre os habitantes e as regiões envolventes; (3) muitas actividades da vida diária devem ocorrer dentro da distância que anda, permitindo independência daqueles que não conduzem,

especialmente o idoso e o jovem. As redes interligadas de ruas devem ser projectadas para estimular o uso pedonal, reduzir o número e o comprimento de viagens de automóvel – conservar energia; (4) uma larga variedade de tipologias e níveis de preço pode trazer gente de idades diversas, de diferentes classes sociais, fortalecendo as obrigações pessoais e cívicas essenciais a uma comunidade autêntica; (5) as vias de trânsito devem ser planeadas e organizadas de forma a ordenar a estrutura da cidade e revitalizar os centros urbanos; (6) densidades e usos adequados ao transporte colectivo e mobilidade pedonal; (7) organizar as zonas comerciais, equipamentos nos bairros, serviços e criar centralidades acessíveis ao peão; (8) desenho urbanos que surgiram mudança; (9) variedade de parques infantis e espaços verdes inseridos nos bairros, criando assim zonas de ligação.

*O bloco, a rua e o edifício*, aborda outros 9 pontos: (1) organização do espaço público para o uso de todos; (2) projectos arquitectónicos integrados na zona; (3) revitalizar os espaços urbanos em termos de segurança, reforçar os espaços em locais seguros; (4) integrar o automóvel de forma organizada, funcional e espacial, espaço público; (5) promover o conforto e a qualidade urbana; (6) a arquitectura e o desenho de urbano devem estar adequados ao clima local, topografia, história, e prática de edifício; (7) distinção de edifícios públicos com a prática e identidade comunitária; (8) projectar edifícios com qualidade e sustentabilidade na construção e eficiência energética; (9) preservação e a renovação do património e das paisagens que afirmam a continuidade e a evolução da sociedade urbana.

Sendo a Nova Carta do Urbanismo um documento generalista que aborda de forma sistematizada em cada escala, a orientação e a intervenção necessária no território definindo assim as atribuições a salvaguardar nos projectos urbanos. Contudo falta a delicadeza apurada, o que nos faz recuar ao período medieval e anteriores, momento em que a interpretação do espaço de vivência urbana era a rua e embora questionemos a utilidade de todas as escalas municipais, regionais e até em zonas de complexidade urbana, quer atribuídas a nível do existente natural e construído, ou quer na resposta problemática específica em cada projecto.

### Nova Carta de Atenas 2003

Em 1933, num período onde as ideias eram proeminentes de maturação, a Carta de Atenas, veio fechar um ciclo de reuniões, criando um conjunto de propósitos para o ordenamento do território e construção das cidades. O objectivo que a Carta de Atenas tinha era criar a Cidade Funcional.

No presente século a Europa irá prosseguir para uma adaptação plena, evidenciando assim uma visão unida e conjunta sobre o futuro das cidades, tendo como base a última Carta de Atenas, revista em 2003<sup>41</sup>. A visão de um conjunto de cidades em que:

- a) conservação a riqueza cultural e a sua diversidade resultantes ao longo da história;
- b) ficarão ligadas entre si por uma multiplicidade de redes, plenas de conteúdos e funções úteis;
- c) permanecerão criativas e competitivas, mas procurarão simultaneamente e complementaridade e a cooperação;
- d) contribuirão de maneira decisiva para o bem-estar dos seus habitantes, e num sentido mais lato, de todos que as utilizam;
- e) a visão é complementada na parte B, por uma referência às principais questões e desafios que atestam as cidades, bem como os necessários compromissos dos urbanistas para pôr em prática esta visão (Nova Carta de Atenas:2003)

Ainda que esteja presente a quantidade de cidades e de realidades urbanas que obrigam a uma percepção genérica e multidisciplinar, o uso prático dos objectivos da NCA sob a forma metodológica podem ser redutores, mesmo que neles residam uma breve aproximação de abordagem completa, adaptada e entendida globalmente.

### Try It This Way

Neste capítulo pretende-se fazer uma introdução ao do urbanismo, onde são vários os temas a abordar de forma a criar e planear um espaço sustentável. Para execução deste documento foi necessário um consenso de todos os projectistas que criaram este Carta, sendo discutido tudo o que se devia e não se devia projectar consoante as necessidades do espaço urbano. O principal ponto foi a sustentabilidade, logo foi necessário passar da teoria à prática, ou seja, criar espaços urbanos de forma organizada, com disciplina e regra para serem seguidas.

---

<sup>41</sup> A Nova Carta de Atenas, foi inicialmente publicada em 1998 pelo Concelho Europeu de Urbanistas, mais tarde revista pelos conselheiros de várias associações de urbanistas filiadas no CEU.

A sustentabilidade é o fio condutor de todo este percurso, que está envolto em várias etapas e processos de planeamento, que são determinados pelos planos políticos de cada país ou cidade. Há que ter em conta, os factores ecológicos, económicos e sociais, pois é através destas condicionantes que o plano se rege, de forma a criar planos urbanos sem quais quer impactos, consoante os interesses desses factores.

Outro dos objectivos a referir é a importância de projectar ou intervir não só no espaço em termos de escala, mas sim partir do particular para o geral, tendo sempre em conta o público que vai ocupar esse espaço, estabelecendo assim uma estrutura que se ligue à restante área envolvente, ou seja, criar um elo de ligação entre a periferia da cidade e o seu centro urbano de forma a criar um espaço regenerativo.

A Carta de Atenas, vai centrar-se em aumentar os valores qualitativos e quantitativos, do espaço de forma a conseguir abordar questões como:

- criar o ar/ solo e água mais puros;
- reduzir os gastos de energia, separar o lixo;
- reduzir a poluição e os gastos de energias não renováveis;
- proteger a fauna e a flora;
- usar energia mais ecológica;
- usar transportes públicos de forma a reduzir os gastos com veículo particular;
- a criação de grupos que sensibilizem a população, com o intuito de a tornar mais participativa nestas acções.

No *Try it This Way*, parte 2, *Aspects of Sustainable Development* e parte 3, *Steps Towards Sustainable Development*, ambos estão direccionados para o desenvolvimento sustentável, criando assim uma matriz com o objectivo de relacionar os planos urbanos em estudo, tendo em conta os seguintes aspectos: água, ar ruído, solo e terra, natureza e ecologia, transportes e acessibilidades, energia, resíduos, património e reabilitação, riscos e acidentes, e qualidade social. Embora seja necessário reconhecer que os objectivos enunciados apontam para uma integração e desenvolvimento urbano avançado onde várias questões não são colocadas, sendo assim possível justificar o seu enquadramento territorial nas cidades do espaço europeu.

## 1. Água

Para a criação de um projecto urbano são precisos vários factores a ter em conta, a água é um deles, é vida. A água é uma condicionante importante para o crescimento e desenvolvimento de um espaço/lugar, pois é através deste elemento tão importante que a maior parte das grandes cidades cresceram, junto dos rios ou mares. A evolução espacial dos espaços urbanos pode trazer graves problemas quando não são estudados de forma sustentável, ou seja, o ordenamento do território deve ser planeado de forma a evitar gastos desnecessários da água, para não afectar os seus níveis.

Contudo é necessário cuidar dos cursos de água natural, pois fazem parte do nosso ecossistema e tendo em conta que a água potável é escassa, devem ser protegidos e nunca devem entrar em contacto com águas poluídas. Uma rede hidrológica, vai responder a todas as necessidades da população, não só em termos qualitativos, mas também quantitativos.

Os objectivos são a criação de sistemas ininterruptos subterrâneos e à superfície, fortalecendo a boa qualidade e quantidade de água em toda parte, mantendo sempre a infiltração natural, tanto quanto possível; restaurar os ribeiros e os rios, saber quais são os seus cursos naturais para que a intervenção e manutenção essenciais, interfiram o mínimo possível; não cobrir os cursos de águas naturais dentro das cidades, se eles foram encontrados no passado é abri-los e restaurá-los, pois é fundamental que se esteja ciente que certas partes estejam vulneráveis, que sejam perigosas em casos de inundações. Em suma, é necessário cuidar e manter para este elemento tão importante para a natureza e para o Ser humano não sofra com os seus próprios actos.

## 2. Ar e Ruído

O espaço evolui consoante as necessidades do Ser Humano em busca do seu bem-estar, mas é importante não esquecer que estes actos afectam a qualidade do ar e do clima. A localização de zonas indústrias, áreas de negócios e o uso de veículos particulares, vai trazer para o ordenamento do território um impacto sobre a qualidade do espaço e do ar, tendo em conta que todas as actividades poluidoras se concentram

numa determinada zona. O planeamento urbano tem um grande impacto sobre a qualidade do ar em grande escala, as emissões – CO<sub>2</sub> – que são uma ameaça para a saúde pública.

O ruído influencia e afecta a qualidade de vida, as infra-estruturas (auto-estradas – ferrovias), novas zonas industriais e algumas plantas podem criar ruído local, logo é importante inverter esta situação e ter alguma sensibilidade para que as pessoas possam viver, trabalhar, aprender, recuperar e passar o seu tempo de lazer a relaxar. Em suma é importante cuidar do ar, para que este seja mais puro, minimizar a poluição, tornar toleráveis os níveis sonoros, especialmente em zonas com actividades mais sensíveis.

### 3. Solo e Terra

O Solo e Terra são dois elementos importantes para o desenvolvimento do espaço. A terra é um recurso para o desenvolvimento e crescimento de outros recursos importantes para a qualidade de vida, que deve ser limpa e preservada. A utilização eficiente da terra deve ser promovida, dando prioridade à reutilização de terrenos industriais antigos e outras instalações industriais, ou seja, a expansão urbana e a ocupação da terra deve ser limitada, pois reduzem o tamanho das áreas rurais e fragmento da paisagem. Em suma, é necessária a limpeza do solo para que a sua contaminação seja mínima, não perfurar as características geomorfológicas e minorar-se a construção.

### 4. Natureza e Ecologia

A qualidade de recursos naturais é fundamental para as condições ambientais, em áreas específicas onde as qualidades naturais são partes fundamentais para a estrutura ecológica devem ser protegidos de qualquer intervenção Humana. O crescimento urbano deve ter em conta todas as características do espaço sem o afectar.

A criação de mecanismos de resposta é uma das formas de salvaguardar e melhorar a qualidade de vida ecológica, que deve ser construída no início dos processos de urbanização. A organização do território vai ajudar a compreender o número e tamanho de espaços verdes e estimular a biodiversidade com o objectivo de perceber

se é necessário manter ou aumentar os espaços verdes. Contudo é necessário criar ecossistemas com fluxos ininterruptos, ciclos fechados, onde exista uma coesão ecológica, sempre interligada por corredores – a natureza e a ecologia são duas componentes básicas onde o desenvolvimento sustentável do território, planejar e construir em perfeita sintonia com os elementos nele já existentes.

#### 5. Transportes e Acessibilidades

O desenvolvimento urbano gera mobilidade, o que é essencial para todos, ao mesmo tempo, os novos espaços urbanos são gerados pela presença de infra-estruturas. Muitas cidades enfrentam como principal problema a mobilidade automóvel particular. O funcionamento das cidades é colocado em causa pelo congestionamento de tráfego, que diminui a qualidade do ar e aumenta os níveis de ruído. Os automóveis particulares também ocupam demasiado espaço, o que faz com que as zonas rurais enfrentem problemas de acessibilidade pobres em transportes públicos.

O crescimento urbano afecta o número e a duração das viagens, muitas medidas precisam de ser tomadas a nível regional ou nacional, mas as consequências da mobilidade automóvel excessivo são sentidos em áreas urbanas a nível local. Contudo é necessário incentivar o utentes de veículos particulares a utilizarem o transportes públicos, de forma a criar um mobilidade mais rápida e fluida, criando-se boas acessibilidades de locomoção.

#### 6. Energia

O uso actual de energia leva ao esgotamento de alguns recursos, o que provoca poluição e a mudanças climáticas. Técnicas de produção ineficazes e as perdas de calor durante o transporte e distribuição, faz com que muita energia seja desperdiçada e o uso de energia continua a aumentar. A execução de um projecto influencia o uso de energia, quando a implantação do projecto de urbanismo se apoia no uso da terra. Quando o arquitecto está a projectar, tem como influência o uso da energia – escala da habitação – tendo em conta como principal facto a orientação do sol, ou seja, o uso de painéis solares e as condições climáticas.

Porém é necessário não se consumir demasiada energia e reduzir as perdas de energia desnecessárias, substituir a energia não renovável por outros renováveis

(solar, eólica, hídrica), recuperar o calor residual e produção de energia a partir de resíduos.

## 7. Resíduos

Apesar de muitas cidades europeias dominar este problema, em parte através da reciclagem e separação dos resíduos na fonte o volume de resíduos é problemático. Há cada vez mais resíduos efluentes de domicílios e hospitais, muitos destes detritos acabam em lagos e rios, pois a rede de esgotos existentes não podem resolver este problema. Incineração contribui para o efeito estufa e liberta substâncias tóxicas, como dioxinas para o ar.

A construção de áreas residenciais, indústrias e hospitais influencia o volume de resíduos produzidos e a localização da produção de resíduos. O planeamento de espaços urbanos influencia a localização geográfica dessas funções, como aterros, incineradores de resíduos e, em um nível inferior, a localização dos contentores e caixotes nos bairros. Os objectivos são a redução do volume de resíduos, reutilização e reciclagem de resíduos, e uma redução dos riscos ao ambiente e à saúde humana. Todavia o volume mínimo de resíduos gerados tem de ser reutilizado e reciclado.

## 8. Património e Reabilitação

O desenvolvimento urbano é um processo contínuo de transformação do passado ao futuro. O património cultural incorpora crenças e valores dos seus habitantes e concentra-se em preservar artefactos, estruturas e padrões. A reabilitação urbana deve ter em conta a reabilitação das estruturas existentes, a reconversão dos edifícios existentes e os locais, ou a reutilização do solo urbano. O crescimento urbano oferece oportunidades mas também ameaças ao património cultural, que inevitavelmente necessita de intervenções dedicadas de regeneração urbana. Em suma, é importante a renovação e reutilização de edifícios e estruturas urbanas, bem como a integração de elementos existentes no tecido urbano com elementos históricos e estruturas promovendo parte do património cultural.

## 9. Riscos e Acidentes

Existem riscos na natureza, bem como indústria e transporte. As novas áreas residenciais devem ser projectadas considerando-se uma possível evolução futura da

indústria e não se deve aumentar a exposição dos riscos da natureza, indústria ou transportes; as novas actividades industriais e de infra-estruturas não deve poluir as existentes em áreas residenciais. O crescimento urbano deve criar fisicamente e socialmente assentamentos seguros, riscos e analisar a evolução regular. Em suma, reduzir os potenciais riscos e perigos, criando espaços seguros.

#### 10. Qualidade Social

A exclusão social afecta grupos que são marginalizados socialmente, economicamente, fisicamente e culturalmente. Um dos problemas urbanos, tal como a deterioração, a degradação e a poluição contribuem para a exclusão social. Todos estes problemas devem ser tratados de forma organizada. O planeamento correcto dos espaços urbanos contribui para o bem-estar da população. Porém é importante criar ambientes saudáveis, seguros e atraentes, onde as pessoas simpatizem viver e ficar, onde aja coesão social e responsabilidade, e fácil acesso aos serviços.

## IV.2. Aplicação do modelo de avaliação

Tal como referido, dos documentos de referência, extraídos critérios e aplicados aos casos de estudo, possível pela investigação efectuada sobre cada um deles, e explanada sumariamente no capítulo III. Apresentam-se os resultados nos seguintes quadros:

Vale do Lobo					
	ti	sp	s	sb	st
1 form. particip. represen				4	
2 bairr. compact. uso.misto			3		
3 rede. pedonal. favorecida				4	
4 merc. imob. diversificad	1				
5 corred. circula. centralid	1				
6 densid. uso. adq. mobilid				4	
7 integ. centralidade. ped	1				
8 imag. desn. urban. mud				4	
9 parq. Jardins. estrut.red					5
valor médio encontrado	3		50%		

F 31: Vale do Lobo – Avaliação segunda a Carta do Novo Urbanismo (bairro)

Vilamoura					
	ti	sp	s	sb	st
1 form. particip. represen			3		
2 bairr. compact. uso.misto				4	
3 rede. pedonal. favorecida		2			
4 merc. imob. diversificad			3		
5 corred. circula. centralid				4	
6 densid. uso. adq. mobilid				4	
7 integ. centralidade. ped			3		
8 imag. desn. urban. mud				4	
9 parq. Jardins. estrut.red		2			
valor médio encontrado	3,22		64%		

F 32: Vilamoura – Avaliação segunda a Carta do Novo Urbanismo (bairro)

Quinta do Lago					
	ti	sp	s	sb	st
1 form. particip. represen					5
2 bairr. compact. uso.misto		2			
3 rede. pedonal. favorecida			3		
4 merc. imob. diversificad	1				
5 corred. circula. centralid		2			
6 densid. uso. adq. mobilid				4	
7 integ. centralidade. ped	1				
8 imag. desn. urban. mud			3		
9 parq. Jardins. estrut.red					5
valor médio encontrado	2,88		58%		

F 33:Quinta do Lago – Avaliação segunda a Carta do Novo Urbanismo (bairro)

Numa primeira análise, sobre a avaliação dos três casos de estudo, segundo os critérios da Carta do Novo Urbanismo, pode-se desde já observar que a “performance” não é idêntica nos vários casos. A avaliação de Vilamoura é mais compacta e homogénea, enquanto Vale de Lobo e Quinta do Lago conseguem de facto ter valores mais díspares, questionando-se até a alternância dos resultados. Após verificação, confirma-se que de facto, em alguns dos aspectos caracterizados na escala do bairro, na referida carta, Vale de Lobo e Quinta do Lago não satisfazem bastante.

Vale do Lobo					
	ti	sp	s	sb	st
1 água				4	
2 ar e ruído				4	
3 solo e terra			3		
4 natureza e ecologia				4	
5 transportes e acessibilid			3		
6 energia			3		
7 resíduos				4	
8 património e reabilitação	nc	nc	nc	nc	nc
9 riscos e acidentes	nc	nc	nc	nc	nc
10 qualidade social				4	
valor médio encontrado	3,63		73%		

F 34: Vale de Lobo – Avaliação segunda a Nova Carta de Atenas

Vilamoura					
	ti	sp	s	sb	st
1 água			3		
2 ar e ruído		2			
3 solo e terra		2			
4 natureza e ecologia			3		
5 transportes e acessibilid				4	
6 energia		2			
7 resíduos				4	
8 património e reabilitação	nc	nc	nc	nc	nc
9 riscos e acidentes	nc	nc	nc	nc	nc
10 qualidade social				4	
valor médio encontrado	3		50%		

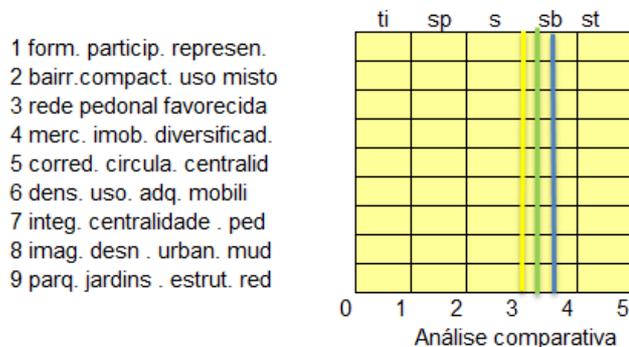
F 35: Vilamoura – Avaliação segunda a Nova Carta de Atenas

Quinta do Lago					
	ti	sp	s	sb	st
1 água					5
2 ar e ruído				4	
3 solo e terra				4	
4 natureza e ecologia				4	
5 transportes e acessibilid		2			
6 energia			3		
7 resíduos				4	
8 património e reabilitação	nc	nc	nc	nc	nc
9 riscos e acidentes	nc	nc	nc	nc	nc
10 qualidade social				4	
valor médio encontrado	3,75		75%		

F 36: Quinta do Lago – Avaliação segunda a Nova Carta de Atenas

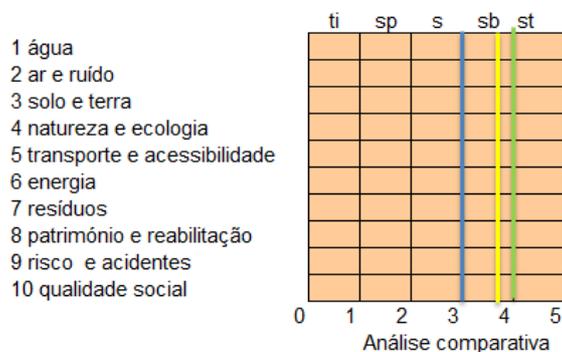
Os resultados dos mesmos casos de estudo, segundo a Nova Carta de Atenas, ainda que diferentes dos resultados da Carta do Novo Urbanismo, apresentam igualmente parâmetros específicos para Vilamoura, e algum similaridade entre Vale de Lobo e a Quinta do Lago, sendo que apesar de Vale de Lobo ser mais homogéneo, não adquire a mesma pontuação que a Quinta do Lago. Quanto a Vilamoura, e verificados os resultados, apresenta um nível de satisfação baixo, provavelmente decorrentes do seu franco desenvolvimento numa fase inicial, não atingindo a excelência tecnológica que hoje é exigida, nem os parâmetros de sustentabilidade que hoje são inquestionáveis. A avaliação por atributos (áreas temáticas) de Vilamoura é assim inferior, relativamente aos restantes casos de estudo Vale de Lobo e Quinta do Lago.

Podemos conclusivamente verificar as considerações anteriores através da visualização dos seguintes quadros que foram construídos para o efeito.



valor médio de vale do lobo	3	50%
valor médio de vilamoura	3,2	64%
valor médio de quinta do lago	2,9	58%
diferencial comparativo	3	57%

F 37: CNU Carta do Novo Urbanismo: Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago



valor médio de vale do lobo	3,6	73%
valor médio de vilamoura	3	50%
valor médio de quinta do lago	3,8	75%
diferencial comparativo	3,5	66%

F 38: NCA Nova Carta de Atenas: Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago

De facto Vilamoura destaca-se, eventualmente pelas características intrínsecas à sua exegese, uma vez que tem uma pontuação inferior (mais significativa) aos outros dois empreendimentos, se for considerada a avaliação da Nova Carta de Atenas, que incide concretamente em temáticas, muitas vezes ligadas a aspectos tecnológicos. Ao invés, na Carta do Novo Urbanismo, o mesmo empreendimento de Vilamoura obtém

melhor resultado (embora não muito expressivos) que os restantes empreendimentos, manifestando que do ponto de vista da “urbanidade”, ou seja dos aspectos urbano que configuram espaços humanizados, atinge outra performance, aproximando-se do ideal de projecto urbano, projecto integrado, projecto de cidade (aquele onde o homem não é excluído).

### Resultados da Avaliação

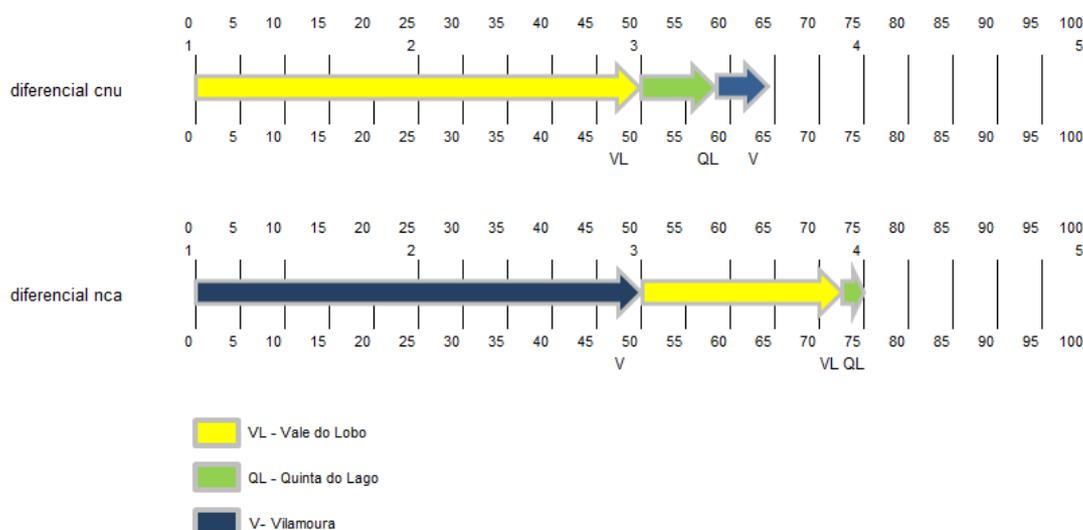
Os resultados sugerem o cruzamento matricial, por documento de referência, procurando confirmar as primeiras observações, bem como a variação dos resultados da avaliação por tema.

Nesse âmbito, e tendo em conta a Matriz de Avaliação dos Casos de Estudo, mostra-se o cruzamento da aplicação dos dois documentos, a CNU e a NCA, por empreendimento, nas seguintes figuras construídas para o efeito:



F 39:: Comparação de aplicação de documentos, por empreendimento

Por outro lado, e em oposição, também tendo em conta a Matriz de Avaliação dos Casos de Estudo, apresenta-se a avaliação dos vários empreendimentos, de modo a comparar os dois documentos de referência, a CNU e a NCA.



F 40: Comparação dos resultados dos empreendimentos, por documento

A comparação entre si, cruzando os casos de estudo, com os documentos de origem, permite tirar algumas relações:

Por empreendimento:

Vilamoura tem melhor qualificação tecnológica e em algumas temáticas que decorre certamente da sua antiguidade, ou mais precisamente, devido ao desenvolvimento inicial ter sido mais expressivo, mais denso, e mais integrada na “questão urbana” envolvente (tal aponta a avaliação segundo a Nova Carta de Atenas).

Quinta do Lado consegue ser o empreendimento mais bem qualificado do ponto de vista tecnológico, podendo-se concluir que independentemente da sua integração, como modelo organizacional, como conceito de projecto urbano individual, e como empreendimento turístico, talvez tenha conseguido estabelecer uma “maior” referência, ou seja, um relatório mais satisfatório ainda que Vale Lobo não esteja longe da mesma ponderação (tal aponta a avaliação segundo a Nova Carta de Atenas).

Por documento de referência:

Neste tipo de empreendimentos, e com a avaliação segundo a nova carta do Urbanismo, não se consegue efectuar uma distinção significativa da “qualidade” dos empreendimentos, apenas se sugere o maior ou menor sentido urbano de um ou outro, destacando-se pela positiva, ligeiramente, Vilamoura;

A Nova Carta de Atenas, pelo contrário permite uma distinção significativa da qualificação dos empreendimentos, na medida em que objectivamente determina ou

não o comportamento dos empreendimentos sobre determinadas temáticas, ou seja, conclusivamente sujeita-os à aferição se têm padrões de referência segundo os atributos tecnológicos ou sistémicos desse documento. Vilamoura destaca-se significativamente pela negativa;

## V. Conclusão

Pode-se apontar que este processo de investigação permitir a elaboração do enquadramento histórico dos casos de estudo, que explicam a evolução e o modo como cresceram três grandes empreendimentos de referência do Algarve, e no país. Essa evolução permite ainda interpretar a dinâmica como se foram adaptando consoante as novas ideias, opiniões e regras impostas, por um lado, pela doutrina do planeamento urbanístico local e regional (PDMs, PROTAL e POOC, entre outros), e por outro pelas realidades de mercado (em particular os equilíbrios da procura desse tipo de produto imobiliário e que no Algarve levou à qualificação de excelência das várias sub unidades de cada empreendimento)

Ainda assim é de referir as formas de análise e diferenças tão distintas entre os três empreendimentos que se iniciaram mais ou menos na mesma altura. Por exemplo, o tipo de construção com que cada empreendimento teve início e evoluiu ao longos dos anos, bem como se adaptou às procuras e necessidades dos seus clientes / utilizadores.

Por exemplo, essa sensibilidade ao fim, ao uso, e às “influências enquadramento circunstancial” (mercado) releva-se com a forma como cada um desses lotes definiu cada empreendimento, no caso de Vale do Lobo, com construção em banda, muito concentrada, com pouca preocupação com o espaço para o peão, aconteceu. Ou ainda como Vilamoura decidiu a partir do lote, construir casas em banda no máximo de 6 a 8 fogos, com restaurante e zonas de lazer para os seus clientes - zonas que actualmente devido à falta de financiamento se encontram com alguma degradação (expectantes). Em contraponto, a Quinta do Lago teve o cuidado de crescer de forma a preservar a natureza, uma adaptação ao espaço envolvente, criando jardins e espaços públicos, para que os utilizadores pudessem usufruir de um espaço em sintonia com a natureza, mantendo habitats para os animais selvagens, procurando manter o natural sempre que surge a intenção de efectuar uma nova construção.

Contudo, é de referir que todos os empreendimentos procuraram (e procuram) estar sempre actualizados no que toca a novas infra-estruturas, tecnologias a nível de segurança, por exemplo com a introdução e actualização de sistemas de vigilância vídeo.

## V.I. Considerações Finais

É de referir que Vilamoura é um empreendimento que tem crescido de modo mais cuidado com pequenos loteamentos, onde embora o condomínio fechado tem aumentado a cada ano, continua a constituir o empreendimento mais humanizado, ou seja que é mais integrador no sistema urbano, em geral, e na centralidade de média/alta densidade criada pela marina, em particular. Esse desafio deveria ser perseguido por outros empreendimentos, especialmente por aqueles que não possuem dimensão para, per si, serem conjunto, centralidade, numa perspectiva individual de bairro, e de unidade de vizinhança.

É certo que, a maioria dos empreendimentos turísticos, nos dias de hoje, tende para modelos de condomínio semi-privados, na figura do Aldeamento, do loteamento cercado, ou similar, contudo a “urbanística” quer como disciplina, quer como “ciência” criadora, de projecto já mostrou ser capaz de gerar soluções “qualificadas”. Ou seja, em contrapondo com o modelo de loteamento isolados, comumente designados por “manta de retalhos” que produzem um efeito difusor comumente designado por “mancha de óleo”, temos de produzir territórios integrados em sistemas urbanos, mesmo que possuem alguma dispersão e individualidade territorial conferida por zonas de charneira. Trata-se de uma concentração imperativa para conseguir territórios sustentáveis, ou se acertarmos o termo, “inteligentes”.

Eventualmente, esta breve análise poderá dar a entender aos futuros arquitectos, as necessidades do cidadão do futuro, exigente, aquele que independentemente de ser o residente, o visitante, ou o turista, será o utilizador de espaços verdes, de passeio confortáveis para o peão, de sistemas de circulação agradáveis como ciclovias, da natureza fora das centralidades, e das centralizadas integradas nos espaços urbanos, ricas de vivências, e de dinâmicas comerciais e de serviços.

Os desafios passaram pelo contexto urbano misto, poli funcional, profundamente qualificado, e por contexto dispersos, residenciais ou lúdicos, de profunda qualidade arquitectónica, onde o natural (que no Algarve ainda existe) se traduza na qualificação territorial que poderá distinguir a excelência da região e o bom desenvolvimento imobiliário dos empreendimentos.

Revela-se a importância da boa forma de planear um “lugar”;

## VII. Linhas de Investigação Futuras

Uma primeira linha de investigação futura

O trabalho foi desenvolvido, incidindo em grandes projectos urbanos, provavelmente dentro dos 10 maiores projectos de desenvolvimento turístico do Algarve. A realidade, porém, é constituída por uma maioria de outros empreendimentos, de dimensão muito mais reduzida, que se multiplicam por todo o território Algarvio. É certo que seria muito complicado efectuar uma análise sobre essa, mais miúda, realidade, pois a aplicação dos mesmos critérios poderia ter resultados da avaliação muito díspares, uma vez que as características locais teriam muito mais impacto, por não haveria o efeito de análise média, possível de ser extrapolado da grande dimensão dos projectos estudados nesta tese. Por outro lado, teríamos certamente uma base de amostragem muitíssimo maior, com resultados muitíssimo díspares, onde seria possível tirar conclusões muito específicas quando à actuação das entidades licenciadoras (Câmaras Municipais e CCDR), bem como apurar os reais efeitos dos instrumentos de Planeamento do território (Plano Directores Municipais, Planos de Urbanização, e Planos de Pormenor). Essa seria com certeza uma linha de investigação futura: A avaliação (à escala local) da construção de território urbano e de empreendimentos turísticos, na óptica da operação de loteamento, e medindo os efeitos da regulação trazida pelo planeamento urbanístico (no resultado, e na soma dos resultados) Esta linha de investigação futura teria certamente um papel importância na procura das soluções, de equilíbrio entre a iniciativa privada e o controlo público na inevitável transformação do solo, em solo urbano qualificado.

Uma segunda linha de investigação futura

Esta tese acaba por definir o que poderão ser critérios a ter em conta na construção de novos conceitos urbanos (no geral) e no desenvolvimento da arte projectual (em particular. Ou seja, avaliando as conclusões da tese, introduzir preocupações no momento do projecto que conduziriam necessariamente a projectos urbanos mais correctos (do ponto de vista da sustentabilidade e da tecnologia) se atendermos à Nova Carta de Atenas, e a projectos urbanos mais humanizadores (do ponto de vista das relações humanas – coesão social, e da dinâmica económica associada a espaços auto-regenerativos) se atendermos à Carta do Novo Urbanismo. Neste âmbito haverá certamente um caminho a desenvolver, numa investigação mais

profunda (e.g. projecto de doutoramento), que passará por determinar o “como lá chegar”, uma vez que já (achamos que) sabemos “o que queremos”. Refere-se à questão, hoje decisiva face à crise do planeamento e da dinamização económica das cidades, dos processos de desenvolvimento, e no seu equilíbrio entre o necessário investimento privado, e o escasso, mas também necessário, financiamento público.

Essa seria uma outra linha de investigação futura: A procura de metodologia de desenvolvimento urbano, através da avaliação do resultado e de vários modelos de intervenção e de captação de recursos, interpretando o papel de cada um dos stakeholders, e se possível apontando soluções (quiçá inovadoras) para reinventar a articulação entre público e privado, nas suas diferentes responsabilidades e capacidades.

Estes temas importantíssimos poderiam até equacionar os modelos de governância (que não chegam ainda) para regular e otimizar os escassos recursos. Esta ciência complexa que é domínio da gestão transversal dos paradigmas urbanos e da construção da cidade humano, designada comumente por urbanística, ainda tem muito para investigar.

## Anexo – Critério Cálculo de Avaliação

Para efeitos de avaliação segundo a CNU teve-se em conta os 9 pontos da escala bairro, unidade de vizinhança e corredor ( justificado, vd. p ).

No ponto de avaliação 1, a forma dos elementos que compõem a unidade de (bairro, unidade de vizinhança e corredores) identificável para representatividade e participação [do original: “The neighborhood, the district, and the corridor are the essential elements of development and redevelopment in the metropolis. They form identifiable áreas that encourage citizens to take responsibility for their maintenance and evolution.”], sujeitou-se nos projectos em estudo um quadro de avaliação do nível de formalização para a definição da identidade segundo três parâmetros, ponderado com igual peso. Os parâmetros de bairro (de acordo com a definição administrativa, funcionamento e legibilidade), unidade de vizinhança (de acordo com a identidade atribuída ao local), e corredor (de acordo com os limites, identificados em barreiras, zonas de transição e charneira), assim  $v$  (valor)  $v = ba + uv + co / 3$  pontuados num intervalo de 1 a 5, sendo vale do lobo  $v = (4 + 5 + 4) / 3$  logo  $v = 4.33$  (4), para vilamoura  $v = (3 + 3 + 4) / 3$  logo  $v = 3.33$  (3) e para a quinta do lado  $v = (5 + 5 + 4) / 3$  logo  $v = 4.66$  (5).

No ponto de avaliação 2, bairros compactos, de uso pedonal dominante, usos mistos, e corredores fazendo a ligação do sistema [do original: “Neighborhoods should be compact, pedestrian-friendly, and mixed-use. Districts generally emphasize a especial single use, and should follow the principles of neighborhood design when possible. Corridors are regional connectors of neighborhoods and districts; they range from boulevards and rail lines to rivers and parkways.”], logo assume-se que o parâmetro urbanimétrico de compacidade ( $p_{comp}$ ) em que  $p_{comp} = (\text{comprimentos dos caminhos de peões de passeios}) / ^{42} (\text{perímetro do quadrado com a área equivalente à área de intervenção})$ , sendo  $p_{comp} > 6$  totalmente satisfatório,  $4,5 < p_{comp} < 6$  satisfaz bastante,  $3,5 < p_{comp} < 4,5$  não satisfaz nem insatisfaz,  $2 < p_{comp} < 3,5$  satisfaz pouco e  $p_{comp} < 2$  totalmente insatisfatório. Assim sendo com base em medições, o vale do lobo apresenta  $p_{comp.vl} = 2,66$  logo 3, vilamoura apresenta  $p_{comp.v} = 4,39$  logo 4, e quinta do lago apresenta  $p_{comp.ql} = 1,89$  logo 2.

No ponto de avaliação 3, rede pedonal que favoreça as deslocações pedonais, e redução das curtas distâncias de automóvel [do original: “Many activities of daily living should occur within walking distance, allowing independence to those who do not drive,

---

<sup>42</sup> in João Guterres pHD.

especially the elderly and the young. Interconnected networks of streets should be designed to encourage walking, reduce the number and length of automobile trips, and conserve energy.”] assume-se o parâmetro urbanimétrico de capitação vias pedonais por habitante em que  $pvp > 10m^2$  vp/hab (vias pedonais por habitante) como totalmente satisfatório, de 6 a  $10m^2$  vp/hab satisfaz bastante, de 3 a  $6m^2$  vp/hab não satisfaz nem insatisfaz, de 1 a  $3m^2$  vp/hab satisfaz pouco, e quando  $pvp < 1m^2$  vp/hab totalmente insatisfatório. Assim, determinado com base em medições, o vale do lobo apresenta  $pvp.vl = 6,95m^2/hab$  logo 4, vilamoura apresenta  $pvp.v = 2,60m^2/hab$  logo 2, e quinta do lago apresenta  $pvp.ql = 4,78 m^2/hab$  logo 3.

No ponto de avaliação 4, mercado imobiliário diversificado para consumidores diferentes, para reforço cívico e comunitário [do original: “Within neighborhoods, a broad range of housing types and price levels can bring people of diverse ages, races, and incomes into daily interaction, strengthening the personal and civic bonds essential to the authentic community.”]

Tendo em conta os resultados da análise, ponderou-se a possibilidade de dois valores de ponderação: da diversidade tipológica dos fogos, para determinar a variação de grupos etários; e da diversidade de classes; optando-se pelo último, com critérios de balizamento de classes sociais baseado no desejável coeficiente de diversidade, sendo 20% de uma classe social dominante como totalmente satisfatório, 30% de uma classe social dominante como satisfaz bastante, 40% de uma classe social dominante como não satisfaz nem insatisfaz, 50% de uma classe social dominante como satisfaz pouco, e 60% de uma classe dominante como totalmente insatisfatório. Os intervalos inicialmente definidos para as classes foram de alta, média alta, média, média baixa e baixa, contudo na análise final evidenciou-se imprecisão nos dados obtidos, bem como a dificuldade de comparações destes padrões em contextos culturais de níveis de vida diferenciados, nos casos de Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago, logo, seguiu-se apenas um critério: totalmente satisfatório, não satisfaz nem insatisfaz, e totalmente insatisfatório. Determinando-se que vale do lobo apresenta  $c.soc.vl$  domin= 60%, logo 1, vilamoura apresenta  $c.soc.v$  domin= 40%, logo 3, e quinta do lago apresenta  $c.soc.ql=60%$ , logo 1.

No ponto de avaliação 5, corredores de circulação que conectem e estruturam funcionalmente as centralidades [do original: “Transit corridors, when properly planned

and coordinated, can help organize metropolitan structure and revitalize urban centers. In contrast, highway corridors should not displace investment from existing centers.”] avaliando a tradicional dicotomia de motricidade entre o transporte individual e o transporte público, assume-se como bastante satisfatório quando a taxa de mobilidade >50% para o transporte público, e pouco satisfatório quando taxa de mobilidade <50%. Assim, vale do lobo com  $tmob.tp.vl = 0\%$  logo é 1, vilamoura com  $tmob. Tp v = 65\%$ , logo é 4, quinta do lago com  $tmob. tp.ql = 35\%$ , logo é 2.

No ponto de avaliação 6, densidades e usos adequados ao transporte colectivo e mobilidade pedonal [do original: “Appropriate building densities and land uses should be within walking distances of transit stops, permitting public to become a viable alternative to the automobile.”] tendo em conta os critérios de avaliação para a relação entre a densidade/uso e o nível de serviço de modo de o transporte público (incluído o pedonal). Tendo uma classificação de pedonal/ automóvel/ autocarro/ comboio/ aeroporto nível 5, pedonal/ automóvel/ comboio nível 4, pedonal/ automóvel/ autocarro de nível 3, pedonal/ automóvel de nível 2, e pedonal nível 1, logo a validação da sua eficiência à escala da unidade de vizinhança, do bairro e da cidade (globalidade), respectivamente. Todas as escalas são validadas com reflexão, deste modo podemos construir a fórmula  $us.transp = (v.unviz.transp.+v.bairr.transp.+v.cidad.transp.)/3$ . Assim para vale do lobo temos  $us.transp.vl = (3+3+5)/3 = 3,66$ , logo 4, para vilamoura temos  $us.transp.v = (3+3+5)/3 = 3,66$ , logo 4, e para quinta do lago  $us.transp.ql = (3+3+5)/3 = 3,66$ , logo 4.

No ponto de avaliação 7, a integração de zonas comerciais, serviços e equipamentos nos bairros, criando centralidades acessíveis pedonalmente [do original: “Concentrations of civic, institutional, and commercial activity should be sized and located to enable children to walk or bicycle to them.”], a avaliação foi efectuada tendo em conta a distribuição de usos, ou seja, o modo como são criadas centralidades. Tendo em conta as 3 potenciais unidades de vizinhança (raio de 400m /5min a pé), estas deveram ter níveis de diversidade compatíveis com a diversidade de usos prevista em todos os projectos, logo, nos três 1/3s da área de intervenção existir  $us.com +serv+equip > 1/4$  (uso comercial, serviços, equipamentos, usos especiais e infraestruturas), satisfaz bastante, se  $us.com+equip > 1/6$  (uso comercial, equipamentos, usos especiais e infraestruturas), não satisfaz nem insatisfaz, se  $us.com > 1/10$  (uso comercial e equipamentos satisfaz pouco, e se  $us.1.de.3 < 1/10$  (um dos três usos) então é totalmente insatisfatório. Assim, determinado com base nos

elementos disponíveis para consulta, vale do lobo apresenta  $us.com.serv.equip.vl= 9,8\%$ , logo 1, vilamoura apresenta  $us.com.serv.equip.vl= 12,1\%$ , logo 3, e quinta do lago apresenta  $us.com.serv.equip.vl= 2,8\%$ , logo 1.

No ponto de avaliação 8, utilização da imagem e do desenho urbano para sugerir e gerir a mudança [do original: "The economic health and harmonious evolution of neighborhoods, districts, and corridors can be improved through graphic urban design codes that serve as predictable guides for change."], tendo em conta o nível de satisfação da imagem urbana dos projectos, e usado a aplicação da escala de Likert, segundo o modo como a imagem urbana e o desenho urbano do projecto contribuem para a narrativa da modernidade, para a satisfação das expectativas de afirmação e autoestima como povo, no sentido da cidade. Tendo em conta a impossibilidade de se calcular este ponto por se considerar uma utopia e a sua ausência completa, foram determinados os valores médio, sendo satisfaz bastante, não satisfaz nem insatisfaz, e satisfaz pouco, para determinar que vale do lobo, satisfaz bastante, logo 4 (uma vez que a imagem urbana tem sido melhorada), vilamoura satisfaz bastante, logo 4 (a imagem urbana procura sempre ir ao encontro de uma cidade pensada para o seu habitante de forma a responder às suas necessidades, o desenho urbano tem sido planeado com o intuito de criar uma cidade moderna) e quinta do lago não satisfaz nem insatisfaz, logo 3 (este projecto urbano melhorado, seguiu outros projectos similares, apesar da tentativa de criar um espaço urbano pensado, criou-se um espaço que não foi pensado para o seu habitante mas sim segundo interesses logísticos).

No ponto de avaliação 9, criação de parques e jardins inseridos em bairros, como estrutura e rede de ligação [do original: "A range of parks, from tot-lots and village greens to ballfields and community gardens, should be distributed within neighborhoods and districts."] tendo em conta o parâmetro urbanimétrico de capitação de espaços verdes por habitante ( $pverd$ ) em que  $pverd=(\text{área de espaços verdes secundários}/\text{número de habitantes})$ , sendo  $pverd > 10m^2/hab$  totalmente satisfatório,  $6 < pverd < 10$  satisfaz bastante,  $3 < pverd < 6$  não satisfaz nem insatisfaz,  $1 < pverd < 3$  satisfaz pouco, e  $pverd < 1$  totalmente insatisfatório. Conforme, determinado com base em medições e em valores fornecidos pela entidade de Departamento de Administração do Território – Divisão de Informação Geográfica e Cadastro (Vale do Lobo, Vilamoura e Quinta do Lago), vale do lobo apresenta  $pverd.vl= 13,98m^2/hab$ , logo 5, vilamoura apresenta  $pverd v.= 1,32m^2/hab$ , logo 2, e quinta do lago apresenta  $pverd ql= 12,6m^2/hab$ , logo 5.

Teve-se em conta o manual Try it This Way, Parte 2, que é composto pelos Aspectos de Desenvolvimentos Sustentável, segundo os efeitos da avaliação com a NCA. Este manual é utilizado para o desenvolvimento sustentável ao nível local, ou seja, vai explicar ao técnico as orientações da NCA, tendo em conta as 10 temáticas – (1) Água, (2) Ar e Ruído, (3) Solo e Terra, (4) Natureza e Ecologia, (5) Transportes e Acessibilidade, (6) Energia, (7) Resíduos, (8) Património, (9) Riscos e Acidentes e (10) Qualidade Social. A avaliação foi realizada através dos vários pontos que se acabaram de enunciar, pontos que são fundamentais para desenvolver os objectivos identificados, tendo sempre em conta que o comprimento ou não das medidas que se encontram no Try It This Way.

Contudo, para os casos de Estudo não foram atribuídos valores aos pontos 2,8 e 9, tendo em conta a dificuldade de obtenção de valores que pudessem ser verificáveis e que tivessem explicação de critérios de reflexão plausíveis.

## VIII. Bibliografia

### Bibliografia Essencial

BACHELARD, Gaston. 2005 – A Poética do Espaço. Livraria Martins Fontes Editora Ltda. Brasil.

CULLEN, Gordon. 1983 – Paisagem Urbana. Edições 70, Lisboa.

CUNHA, Licínio. 2003 – Perspectivas e Tendência do Turismo. Edições Universitárias Lusófonas, Lisboa.

FADIGAS, Leonel. 2007 – Fundamentos Ambientais do Ordenamento do Território e da Paisagem. Edições Sílabo, Lisboa.

GIDDENS, Anthony. 2005 – As Consequência da Modernidade. Celta Editora, Oeiras.

GOITIA, Fernando Chueca. 2003 – Breve História do Urbanismo. Editorial Presença, Barcarena.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. 2010 – Morfologia Urbana e Desenho da Cidade. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa.

MEDLIK, S. e LOCKWOOD, A. 2003 – Turismo e Hospitalidade no Século XXI. Editora Manole Ltda. Brasil.

TÁVORA, Fernando. 2007 – Da Organização do Espaço. FAUP publicações. Porto.

ZEVI, Bruno. 2004 – A Linguagem Moderna da Arquitectura. Dom Quixote, Lisboa.

ZEVI, Bruno. 2009 – Saber Ver a Arquitectura. Mundo da Arte. Livraria Martins Fontes Editora Ltda. Brasil

## Bibliografia Complementar

BARTON, Hugh. 2000 - Sustainable Communities: The Potential for Eco-Neighbourhoods. Earthscan Publications Ltd. London.

BENEVOLO, Leonardo. 1993 – A cidade na História da Europa. Editorial Presença, Lisboa.

BENEVOLO, Leonardo. 1981 – As Origens da urbanística moderna, Colecção Dimensões, Editorial Presença, Lisboa.

BRITO, Sérgio Palma. Fevereiro 2002, págs. 95 a 107 – A implantação espacial do turismo; Sociedade E Território. N.º33, Edições Afrontamento, Porto.

CORBUSIER, Le. 1995 – Maneira de Pensar o Urbanismo, 3ªEdição, Tradução de José Borrego, Colecção Saber, Edição Publicações Europa-América.

CROFT, Vasco. 2001 – Arquitectura e humanismo – O papel do Arquitecto, hoje, em Portugal. 1ªEdição, Terramar Editores, Lisboa.

DIAS, Manuel Graça. 2001 – O homem que gostava de cidades. Relógio d'Água Editores, Lisboa.

FERRER, Antonio Barrionuevo, 2005 – Habitabilidad y Ciudad. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla – FAU, Pinelo Talleres Gráficos, S.L. Sevilla.

FRANÇA, José Augusto. 2000 - Urbanismo e Arquitectura, Livros Horizonte, Lisboa.

GeoNova, “Ordenamento e Planeamento do Território”. 2004 - Revista do Departamento de Geografia e Planeamento Regional n.º7, FCSH – UNL, Lisboa.

HABERMAS, Jurgen. 2002 – O discurso Filosófico da Modernidade – Doze Lições. Martins Fontes. São Paulo. Brasil.

HALL, Edward T. Dimensão Oculta. 1986 – Tradução de Miguel Serras Pereira, Coleção Antropos, Relógio d'Água Editores, Lisboa.

KRIER, Léon. 1999 – Arquitectura: escolha ou fatalidade. Tradução de António Sérgio Rosa de Carvalho, Coleção Teorias e Fontes da Arquitectura, Editora Estar.

LECCESE, Michael, Kathleen McCormick. 1996 – Congress for the New Urbanism. Charter for the New Urbanism. McGraw-Hill. South Carolina.

LOURENÇO, Júlia Maria. Março de 1995, Págs. 8 a 17 – Expansão Urbana – Gestão de Planos – Processo, Fundação Calouste Gulbenkian – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, Ministério da Ciência e do Ensino Superior, Lisboa.

PORTAS, Nuno; Álvaro Domingues e João Cabral . 2003 – Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

ROSSI, Aldo. 2001 – A Arquitectura da Cidade. Edições Cosmos. Lisboa

SOARES, Luís Bruno. Fevereiro 2002, Págs 162 a 171 – Urbanismo Uma questão cultural; Sociedade E Território n.º 31/32, Edições Afrontamento, Porto.

RASMUSSEN, Steen Eiler, 1998 – Arquitectura Vivenciada, Martins Fontes, São Paulo, Brasil.

ENEZA, Ana. Agosto de 1998, Págs. 119 a 122 – A flexibilidade como desafio; Sociedade E Território n.º 28, Edições Afrontamento, Porto.

## **IX. Glossário de Abreviaturas**

CCDR – Comissão de Coordenação do Desenvolvimento Regional

IGT - Instrumentos de Gestão Territorial

NCU – Nova Carta do Urbanismo

POOC - Plano de Ordenamento da Orla Costeira

PROTAL – Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve

PDM - Plano Director Municipal

PUS - Plano de Urbanização

PPs - Plano de Pormenor

DGOT-DU - Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

IPP – Instrumentos de Planeamento de Pormenor

