

Aprovado nos termos da informação

Nos termos da Lei não é permitido aumentar o número de linhas deste papel ou escrever nas suas margens.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ
Entrada N.º 565
Liv.º 12
Em 1 de Abril de 1967
Processo

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Deliberação da Câmara Municipal de Loulé, em sessão de 21 de Março de 1967, aprovando o Regulamento Geral do Sector 4 da Urbanização de Vilamoura, e respectivo plano urbanístico.

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de
LOULÉ

LUSOTUR - Sociedade Financeira de Turismo, S.A.R.L., vem apresentar para efeitos de aprovação pela Câmara a que V. Exa. dignamente preside, e pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, o Regulamento Geral do Sector 4 da Urbanização de Vilamoura. -----

Nesta data enviamos cópia deste requerimento e seus anexos à Direcção Geral dos Serviços de Urbanização. -----

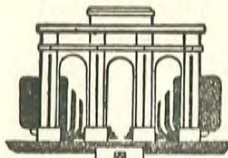
Lisboa, 21 de Março de 1967

Pede deferimento
LUSOTUR-SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.
OS ADMINISTRADORES

Assinado por José C. de Almeida

Junta-se: - Regulamento Geral do Sector 4 da Urbanização de Vilamoura, e respectivo plano urbanístico.

PV/MC



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS SERVIÇOS DE URBANIZAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ
ENTRADA
02277 13. ABR. 67
Proc. 2-6/8
Resp. em

Exm^o. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de

LOULÉ

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

12. ABR. 1967

Rua Conde Redondo, 8
Lisboa - I

U-65-A-163

Assunto:

Sector 4 Vilamoura Quarteira
Lusotur, S.A.R.L.

479

Exm^o. Senhor:

Tenho a honra de juntar fotocópias das cartas n^os. 1798e 1799 de 21-3-67 da Lusotur, solicitando a V. Ex^o. se digne informar-me com a possível urgência o que julgar conveniente sobre o estudo anexo às mesmas.

Apresento a V. Ex^o. os meus melhores cumprimentos

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

*Delibere, em princípio, das passas
passadas, ficando a sua aprovação
final dependente das novas condições
estabelecidas com a Lusotur para a concessão
da obra, respectiva, e ainda dependente da
aprovação da Direcção dos Serviços Urbanos
Reunião de 18 de Abril de 1967*

A Bem da Nação

Direcção dos Serviços de Melhoramentos Urbanos

Pel'O Director dos Serviços

A. Pessanha Viegas

LUSOTUR

SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S. A. R. L.
CAPITAL ESC. 210 000 000
SEDE: RUA TOMÁS RIBEIRO, 50-2.^o
LISBOA-1

ENDEREÇO TELEGRÁFICO: LUSOTUR

TELEFONES: 5 71 67
5 71 68
53 73 18

/JC - Nº. 1798

Lisboa, 21 de Março de 1967.

Exmo. Senhor
Director-Geral dos Serviços de Urbanização
Ministério das Obras Públicas
L i s b o a

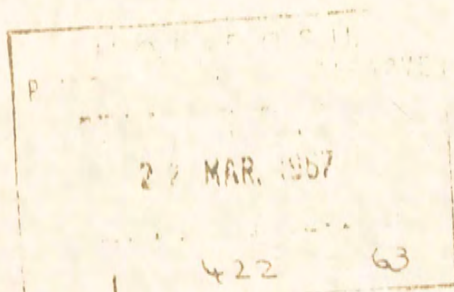
Exmo. Senhor,

Junto enviamos a V.Exa. cópia do requerimento e dois exemplares do Regulamento Geral do Sector 4 da Urbanização de Vila moura, nesta data entregues na Câmara Municipal de Loulé.

Apresentamos a V.Exa. os nossos melhores cumprimentos.

LUSOTUR-SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S. A. R. L.
OS ADMINISTRADORES

Manuel
João C. de Santa Helena



LUSOTUR

SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S. A. R. L.

CAPITAL EBC. 210 000 000

SEDE: RUA TOMÁS RIBEIRO, 50-2.º

LISBOA-1

ENDEREÇO TELEGRÁFICO: LUSEF

TELEFONES: 5 71 67

5 71 68

55 73 16

/Nº. 1799

Lisboa, 21 de Março de 1967

Exmo.Senhor
Director Geral dos
Serviços de Urbanização
Ministério das Obras Públicas
Lisboa

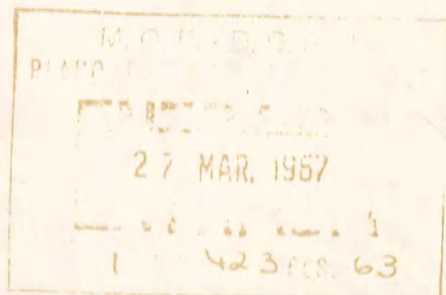
Exmo.Senhor,

Junto enviamos a V.Exa. cópia do requerimento e dois exemplares do estudo de loteamento da zona 4.5. e das sub-zonas 4.1.2. a 4.1.6., 4.2.1., 4.2.2., 4.7.1. a 4.7.3., 4.9.1. e 4.9.2., do Sector 4 da Urbanização de Vilamoura, que nesta data entregámos na Câmara Municipal de Loulé.

Apresentamos a V.Exa. os nossos melhores cumprimentos.

LUSOTUR-SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.
OS ADMINISTRADORES

João C. de Almeida



João C. de Almeida

*Referenciais difíceis por
os projectos terem estatutos diversos*

Exm.º Senhor

Engenheiro Director dos Serviços de Melhora-
mentos Urbanos

Rua Conde Redondo, 8

L I S B O A

Of.º 479
P.ºU-65-A-163

12/4/67

P.º7-G/8

1794

19/4/67

SECTOR 4 VILAMOURA QUARTEIRA
LUSOTUR S.A.R.L.

Em satisfação ao solicitado no ofício acima referenciado, tenho a honra de comunicar a V.Ex.ª que esta Câmara Municipal, apreciando o assunto a que o mesmo respeta, em sua reunião ordinária ontem realizada, tomou a seguinte deliberação:

"A Câmara deliberou, em princípio, dar parecer favorável ao Regulamento Geral do Sector 4 e aos estudos dos loteamentos previstos no mesmo Sector, bem como às Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura, ficando a sua aprovação final dependente das normas e condições a estabelecer e a acordar com a LUSOTUR - Sociedade Financeira de Turismo para a concessão do alvará respectivo e ainda dependente do parecer da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização."

Aproveito o ensejo para apresentar a V.Ex.ª os meus melhores cumprimentos.

A bem da Nação
O PRESIDENTE DA CÂMARA,



(Eduardo Delgado Pinto)

Exm.º Senhor

Administrador Delegado da LUSOTUR -
Sociedade Financeira de Turismo, S.A.RL
Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º

L I S B O A

P.º 7-G/8 **1849** 22/4/67

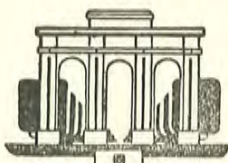
Para conhecimento de V.Ex.ª a seguir transcrevo a deliberação tomada pela Câmara em sua reunião ordinária realizada em 18/4/67, sobre o Regulamento Geral do Sector 4, loteamentos previstos no mesmo Sector e Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura:

"A Câmara deliberou, em princípio, dar parecer favorável ao Regulamento Geral do Sector 4 e aos estudos dos loteamentos previstos no mesmo Sector, bem como às Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura, ficando a sua aprovação final dependente das normas e condições a estabelecer e a acordar com a LUSOTUR - Sociedade Financeira de Turismo para a concessão do alvará respectivo e ainda dependente do parecer da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização."

Aproveito o ensejo para apresentar a V.Ex.ª os meus melhores cumprimentos.

A bem da Nação
O PRESIDENTE DA CÂMARA,

(Eduardo Delgado Pinto)



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS SERVIÇOS DE URBANIZAÇÃO

*Que se transmita
resposta a 12/6/67*

*Que se leve à reunião
para publicação.
5/5/67*

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ
ENTRADA
02649 - 5. MAI 67
Resp. em 7-6/8

Exm^o. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

LOULÉ

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência
U-65-A-163

-4. MAI 1967

Rua Conde Redondo, 8
Lisboa-I

583

Assunto: **Sector 4 - Vilamoura, Quarteira
Lusotur**

Exm^o. Senhor:

Em referência ao assunto em epígrafe, a seguir tenho a honra de transcrever, para os devidos efeitos, as informações e o despacho que o mesmo mereceu:

"Os estudos juntos visam a completar, para o sector 4, o plano inicialmente aprovado por despacho ministerial de 21.III.66, por um lado reestruturando-o após pequenas correcções entretanto introduzidas e, por outro, definindo em algumas das zonas o próprio loteamento.

De uma maneira geral nada temos a objectar às soluções agora apresentadas, cabendo-nos até assinalar a melhoria obtida, não só quanto ao dimensionamento das parcelas, como na preocupação de preservar importantes manchas arboreas existentes, no sentido geral da composição urbanística introduzido, etc. preocupações aliás, que se julgam fundamentais para aperfeiçoamento do estudo na fase de desenvolvimento em curso.

Efectuamos, no entanto, apenas uma reserva - no melhor intuito de que no futuro o conjunto possa vir a ser beneficiado - à zona 12 (urbana de alta densidade e comercial), cujo esquema viário nos parece um pouco anárquico e cuja distribuição das construções se nos afigura mal escalonada em relação ao centro comercial que aí se localiza.

10.IV.67

a) Manuel Laginha "

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Temos em conhecimento.

1. O estudo em apreciação é o primeiro plano parcial do sector elaborado e apresentado em seguimento do plano geral aprovado por despacho de S.Ex^o. o Ministro de 21.III.66.

2. Trata-se do sector 4, considerado prioritário, por nele se localizar um elemento fundamental do con -

Reunião de 9 de Maio de 1967

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS SERVIÇOS
DE
URBANIZAÇÃO

Of.º N.º 583

P.º N.º U-65-A-163

DATA 4. MAI 1967

- 2 -

junto turístico: o Campo de Golfe, de resto já praticamente concluído.

3. Para este sector foi também já aprovado o projecto do Clube de Golfe, em início de construção, e os dum Motel e dum aldeamento turístico, cujas obras vão ser agora adjudicadas.
4. Para o conjunto do empreendimento, foram oportunamente apresentados, também, os projectos das redes gerais de infraestruturas e do porto de recreio, em apreciação nestes Serviços e na D.G.S.H., tendo já sido aprovado o projecto da Via Central em face da urgência solicitada pela empresa.
5. Os projectos de execução das infraestruturas relativas a esta fase - sector 4 - estão sendo concluídas pela Empresa, para oportuna apreciação.
6. No Plano parcial de urbanização do sector 4, respeitam-se os critérios definidos no plano geral, quanto aos principais aspectos a considerar - funções, população a alojar, distribuição, etc. - verificando-se alguns ajustamentos justificados em face do mais aprofundado estudo agora realizado, por uma completa equipa de técnicos.
7. Quando completamente urbanizado, este sector comportará cerca de 7.000 habitantes distribuídos da seguinte forma:

Em estabelecimentos hoteleiros: 2.000

Em habitações individuais: 1.700

Em habitações colectivas: 3.300
8. Neste sector, além duma vasta área de muito valor agrícola, a ponte, que se preserva, existe um magnífico pinhal (envolvendo o golfe já construído) e cuja manutenção condicionou decisivamente o partido urbanístico adoptado, originando a localização das zonas de maior densidade de construção nas áreas menos florestadas, e conduzindo ao estudo pormenorizado de todas as edificações por forma a não destruir o arvoredado existente, conforme se indica nas peças gráficas apresentadas.
9. A estrutura e equipamento deste sector, foram concebidas por forma a permitir-lhe autonomia, em relação a funções essenciais, uma vez que se prevê a sua realização antes das de qualquer outro sector.
Assim, verifica-se a consideração dum centro comercial e cívico de certo desenvolvimento e uma formada variedade de tipos de alojamento.
10. Os traçados viários estão claramente em correspondência com a distribuição projectada para a população e funções, notando-se, em especial, o forte condicionamento

*Para a Câmara e serviços
dos hotéis*

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS SERVIÇOS
DE
URBANIZAÇÃO

Of.º N.º 583
P.º N.º U-65-A-163
DATA 4 MAI 1967

- 3 -

que resulta da preocupação de não se fazer atravessamento do campo de golfe, obrigando a ligações somente periféricas.

11. Este plano parcial é acompanhado de desenhos muito esclarecedores quanto ao tipo de alojamentos concebidos, além duma memória descritiva e dum regulamento urbanístico que não nos mereceu qualquer objecção. *ex. f.º 4.º*
12. Além do Plano Parcial, apresenta-se também um estudo de "Loteamentos" incluídos neste sector, destinados a moradias, cuja justificação consideramos aceitável.
13. Este estudo é constituído das peças desenhadas à escala 1:1.000, uma memória descritiva e um regulamento que condiciona estreitamente as características das construções a permitir em cada sub-zona.
14. Para melhor compreensão dos traçados, foi-nos agora fornecido, a nosso pedido, pelo autor dos estudos, uma planta e alguns desenhos relativos aos perfis-transversais a adoptar, e que se juntam.
15. Assim e somente com a já mencionada reserva relativa à zona 12, julgam-se estes estudos em condições de merecer aprovação e servirem de base aos projectos de execução.

a) A. Celestino da Costa
26.IV.67 "

" A S.Ex.ª. o Ministro.

Julgo merecedor da aprovação de V.Ex.ª :

- o plano parcial do sector 4 do conjunto, que comportará 7000 dos 50.000 habitantes previstos para a totalidade da iniciativa,
- o plano de loteamentos
- os respectivos regulamentos.

a) A. Macedo dos Santos
26-4-67 "

" Aprovo

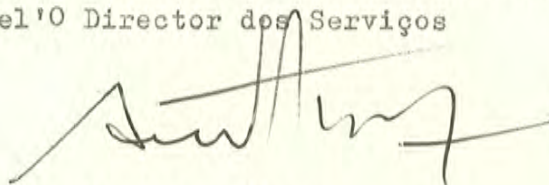
28/4/967

a) Albino Machado Vaz "

A Bem da Nação

Direcção dos Serviços de Melhoramentos Urbanos

Pel'º Director dos Serviços



A. Pessanha Viegas

Exm.º Senhor

Administrador Delegado da LUSOTUR-Sociedade
de Financeira de Turismo, S.A.R.L.
Rua Tomás Ribeiro, 50 - 2.º

L I S B O A

2553

14/6/67

P.º7-G/8

Para conhecimento de V.Ex.º junto remeto fotocópia do parecer
emitido pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, acerca do Sector 4
- Vilamoura, Quarteira-Lusotur.

Apresento a V.Ex.º os melhores cumprimentos.

A bem da Nação
O PRESIDENTE DA CÂMARA,

(Eduardo Delgado Pinto)



PLANO DE VILAMOURA

PLANO URBANÍSTICO DO SECTOR-4



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1.- Enquadramento do estudo

O estudo urbanístico do Sector 4 é um plano complementar do Antepiano de Vilamoura, resultando da concepção deste e integrando alguns ajustamentos. Na verdade, os dados agora recolhidos evidenciaram certas particularidades de pormenor que aconselharam aqueles ajustamentos, e fecundaram a imaginação ao ponto de suscitarem novas ideias acerca das manchas de ocupação do território, as quais estimamos de muito interesse para o harmónico desenvolvimento do Sector. Tiveram-se em consideração antecedentes deste estudo, que implicaram soluções de compromisso em duas zonas (zona 1 e zona 8).

2.- Equipa de estudo

O estudo que se apresenta foi desenvolvido num muito curto prazo de tempo-a partir do fim de Novembro até princípios do mês de Março-para o que se organizou uma equipa composta por três engenheiros civis, três arquitectos, dois paisagistas, especializados em urbanização e um consultor jurídico, além de desenhadores e modelista.

3.- Estudos preliminares

Dos estudos preliminares realizados apresentam-se 3 cartogramas fundamentais:

- a)- Peça desenhada nº.1 - Planta com curvas de nível, que permite ter uma ideia do relevo da zona a estudar, e por onde se pode imediatamente verificar o andamento geral das encostas e das linhas de água, e constatar a variedade das situações existentes na área em estudo.
- b)- Peça desenhada nº.2 - Viss esta planta mostrar a distribuição das manchas de pinhal dentro e fora do Campo de Golf, evidenciando as clareiras já abertas para o traçado das respectivas pistas e a importância paisagística dos pinhais na or-



N

ganização do tecido urbano do Sector. Na verdade, o grande porte de muitos exemplares e o ambiente espectacular que proporcionam, permite considerá-los um património de altíssimo valor que deve ser defendido e recuperado onde se encontra destruído o equilíbrio ecológico que permita o seu desenvolvimento.

- c)- Peça desenhada nº.3 - A indicação das bacias hidrográficas ajuda-nos a ter em consideração a drenagem natural dos terrenos, que procuramos respeitar, assim como evidencia particularidades do relevo que muito interessa ao traçado de ruas e caminhos.
- d)- Peça desenhada nº.4 - Declives. Permite mostrar como a maior parte da área em causa é de fácil urbanização e localizar as áreas de piores condições topográficas quanto a este aspecto.
- e)- Peça desenhada nº.5 - As exposições das encostas são, dum modo geral, favoráveis, havendo, contudo, algumas expostas sensivelmente a norte, mas, na sua maioria, coincidindo com a zona do próprio Golf.
- f)- Peça desenhada nº.6 - A partir das duas peças anteriores e dos dados gerais de radiação solar elaborou-se um estudo de índices que permitem localizar as áreas onde a radiação atinge grandes valores (100 ou mais do que 100) e aqueles onde o seu valor é relativamente mais baixo (< 90). Este estudo ajudou a situar os tipos de tecido urbano a prever nas diferentes zonas e permite, em conjunto com os tipos de solo, escolher as espécies vegetais para o tratamento paisagístico do Sector.
- g)- Peça desenhada nº.7 - Peça síntese, foi uma base directa da planta de zonas, indicando as dificuldades de ocupação do território e os seus principais acidentes e pontos notáveis.
- h)- Peça desenhada nº.8 - Nesta peça mostram-se os diferentes tipos de solos. Os "regossolos sobre arenitos" apresentam boas condições para o estabelecimento de construções, sem valor sob o ponto de vista agrícola. Os restantes são "aluviosolos", todos de bom valor agrícola, desde que os "parcialmente hidromorfizados" sejam devidamente drenados. De notar que os aluvios-



N

solos não calcáreos se situam em manchas situadas a cotas mais elevadas e correspondendo a menor espessura de terra viva, portanto em piores condições para a exploração agrícola.

4.- Descrição e Justificação do Estudo

Em face dos dados colhidos e duma concepção de estrutura foram ensaiadas várias soluções, que se sintetizam nas peças E-1 e E-5, esboços preparados para permitir uma discussão com a administração da própria empresa. O último serviu de base ao plano que se apresenta na "planta de apresentação", peça nº.9, e na "planta de zonas", peça nº.10.

Nas suas linhas gerais observe-se: 1)-a ocupação das zonas 2 e 3, não previstas no plano inicial, que permitem uma dimensão mais conveniente para o conjunto das zonas 1, 2, 3, e 4, possibilitando encerrar o seu equipamento com comércio diário (locais assinalados com C na planta de zonas); 2)- a conservação da maior parte do pinhal situado a nordeste, o que pareceu mais consentâneo com as suas características de maior densidade, e ainda por estarem implantados em encostas de orografia apertada e por vezes declivosa e mal exposta; 3)- a implantação das áreas de grande densidade fora do pinhal que fica a sul do Golf, reservando para aí zonas de moradias e espaços verdes públicos; 4)- estabelecimento dum centro urbano principal mais denso, em local próximo do que já tinha sido previsto.

Analisando os traçados viários notar-se-á uma preocupação de simplicidade e de racional desenvolvimento, visando não só a economia mas também a integração no todo. Os arruamentos rodoviários desejaram-se adaptados à topografia e de percurso sugestivo, permitindo desenrolar os diferentes cenários do Sector 4 com interesse, pela variedade dos ângulos e a sucessão de ambientes. Marcaram-se duas entradas a partir da "Via Central", uma directa ao Golf e outra visando o centro do Sector 4. Também em direcção ao centro se prevê uma ligação a partir da via que separa os Sectores 3 e 4. Esta ligação apresenta-se como uma penetração, entrando espacialmente no coração do Sector 4, e integrando-se na sua própria composição, convidando a parar e valorizando os seus edifícios e perspectivas. Porém, continua-se ao longo da zona agrícola; em dada altura, separa-a do Campo de Golf, num percurso que se julga rico de interesse.

As vias de peões, sempre que possível, foram previstas a atravessar as zonas verdes, frequentemente seguindo caminhos tradicionais, pa



ra o efeito detectados e seleccionados, quando não formam recintos totalmente artificiais, adentro dos tecidos mais urbanos.

Quanto às pistas para cavaleiros traçou-se um grande percurso que contorna o tecido urbano: desenvolve-se por detrás das instalações hoteleiras situadas nas cotas mais elevadas, quase na extrema da propriedade, atravessa os pinhais de nordeste, desce o Vale Judeu, entre as zonas de moradias 1 e 2, desce à zona agrícola, e, daí, ou atravessa o Vale Central a nível ou caminha nela, entre as zonas 3 e 4, passando, depois, pela frente da zona 5, ao fim da qual bifurca para a passagem inferior do Vale Tisnado, ou continua paralelamente à Via Central, rodeando a área central do Sector 4. Aí, apresenta-se-lhe, como alternativa, ou continuar até ao Sector 3, ou entrar mais profundamente na área Central do Sector 4, podendo, então, aproximar-se da área reservada para o Hotel de Luxo, ou atravessar nova passagem inferior.

Vejamos agora alguns aspectos particulares de cada zona:

Zona 1 - esta é uma zona que, de certo modo, corresponde a uma solução de compromisso com os antecedentes destes estudos e com projectos já aprofundados visando a realização-caso de 1.2, 1.7 e 1.8. As sub-zonas 1.3, 1.4 e 1.5 pretendem completar a ocupação da zona em lotes de moradias isoladas, tendo havido o cuidado de fixar zonas verdes - V - onde o pinhal mais o aconselhava e como protecção do "Motel". Na sub-zona 1.6 tentaram aproveitar-se as clareiras e plataformas existentes com vista sobre o Golf, sem prejuízo da mata, que fica na "zona rural de protecção" na sua maior parte. Em 1.7 localiza-se a casa do guarda e em 1.8 o motel. Em 1.1 prevê-se a construção duma banda articulada de 5 moradias, que facilite a leitura da composição urbana sugerida pelo motel e pelo aldeamento próximo.

A zona 2, de lotes em que se autorizam 2 fogos, desenvolve-se uma encosta de boas características e com uma vista muito agradável sobre os pinhais da zona 1.

O Vale Judeu, linha de água que separa as zonas 1 e 2, deverá valorizar-se paisagisticamente para se obter o desejado efeito plástico do conjunto.

A zona 3, que resultou do exame dos cartogramas, prevê-se circundada por uma zona verde que a separa da zona agrícola, possivelmente concebida no sentido de constituir um elemento de valor económico, cumulativamente com o de solução de continuidade. Em 3.2 localiza-se uma estação de serviço restaurante.

Na zona 4 há a distinguir o Club de Golf e o Aldeamento Anexo, além dum conjunto de habitação agrupadas, em encosta suave e de boas carac



terísticas para implantação urbana.

A partir deste núcleo, e seguindo paralelamente às extremas do Golf, encontra-se uma sequência de moradias, sub-zona 5, e depois uma importante zona verde, a um e outro lado do arruamento em causa.

A sub-zona 6 já faz parte da área central, dentro do princípio de que o seu conjunto, 6 e 12, devem ser irrigados plenamente pela circulação, para que participe da vida do Sector 4 e ajude a vitalizar o centro, sem se tornar um elemento perturbador ou perigoso.

Na zona 7, onde o pinhal existente é muito valioso, fixamos áreas de lotes onde a construção é permitida nas clareiras, e outras abertas ao público, onde devem criar-se ou manter-se as condições que permitam o equilíbrio vegetal.

Na zona 8 propõe-se a implantação dum Hotel de Luxo, além de facilidades recreativas, pequeno grupo de moradias e outras, sem prejuízo da área - V p - a considerar, pelo seu interesse público, como mata a conservar, ainda que em domínio privado, mas com largo acesso público, garantido pelo próprio funcionamento do Hotel.

A zona 9, como a zona 5, é fracamente ocupada por construções e corresponde ao aproveitamento da via que contorna o Golf, estabelecendo a ligação visual das duas partes principais do tecido urbano que constituem o Sector 4 (o núcleo do Golf e o núcleo polarizado na Área Central), reduzindo a sensação de vazio. É valorizada, esta zona 9, por uma área de pinhal de muito interesse, e assim julgamos valorizará, futuramente, o próprio percurso junto do qual se localiza.

A zona 10 ocupa ainda uma área de mata e desenvolve-se depois numa parte do figueiral existente, até cotas relativamente altas, com vistas até ao mar, sobre os pinhais e sobre as zonas agrícolas a leste, tendo as montanhas longínquas como pano de fundo. Pensa-se que um sistema próprio de bombagem poderá anular a desvantagem da altitude da implantação. É local onde poderia prever-se um importante desenvolvimento de construções com fins hoteleiros e turísticos, usufruindo do contacto com o pinhal mas também de larga área onde ele não existe actualmente e que fica portanto livre para essas possíveis ocupações, sendo de desejar um conjunto imaginativo e de interesse comercial.

As zonas 11a e 11b formam um tecido coerente, com acesso rodoviário tangencial e pequenas penetrações. Estas perpendiculares a uma espinha dorsal destinada a vias e recintos de peões, descendo até à área central.



Na zona 12, que inclui o centro urbano principal em 12.1, desenvolver-se-á a área central, com os seus múltiplos e complexos aspectos, desde o estacionamento à composição de volumes, desde o arranjo dos espaços até à distribuição do equipamento. Junto à Via Central evidencia-se um restaurante, possivelmente com boíte, tirando partido das particularidades da orografia local e dum belo exemplar de alfarrobeira, que forma conjunto com a eira e construção em ruínas, actualmente existentes. Esta zona 12 deseja-se enriquecida pela judiciosa combinação dos tipos de pavimento, mobiliário urbano e arborização com a própria arquitectura, de forma a criar um cenário urbano intencional e apreensível, que atraía e convida a estar e a deambular. A valorização plástica dos principais espaços da sub-zona 12.1 procurará contribuir para a sua caracterização.

5.- Escalonamento das realizações

Entende-se não haver qualquer inconveniente em iniciar o Sector 4 pelos loteamentos relativos a moradias, por se situarem junto e em torno do Golf, seu primeiro polo de atracção. Pela sua própria natureza, não se julga indispensável estabelecer, para as moradias, qualquer ordem de realização. Também sem dependências de tempo, se julga em condições de serem iniciados os trabalhos de construção das instalações hoteleiras, das zonas 1, 4, 8 ou 10. As zonas 3 e 4 também se consideram em condições de ser estudadas para loteamentos relativamente prioritários, logo seguidos do das zonas 11a e 11b. As zonas 6 e 12 deverão obedecer a um estudo de escalonamento de conjunto, que garanta a realidade de cada uma das fases. Como arruamentos internos indispensáveis contam-se os acessos ao Sector 4 e respectivas penetrações, a via que liga a área central ao Golf e a via que permite o acesso à zona 2 e sub-zonas 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6, além dos arruamentos internos das sub-zonas ou com função similar.

6.- Partidos particulares sugeridos

Para ilustração dos partidos arquitectónicos sugeridos para certos agrupamentos urbanísticos, juntam-se algumas perspectivas e um exemplo de loteamento para casas-pátio.

A localização referenciada em cada uma das peças refere-se à sub-zona assinalada na planta de zonas.

Março. 1967



7.- Indices e Estatísticas do Sector 4

7.1.- POPULAÇÃO - De acordo com a planta de apresentação do sector 4 e respectivo regulamento, a população máxima a alojar neste sector terá a seguinte distribuição:

7.1.1.- EM HOTEIS EM ZONAS ESPECIAIS

<u>Hotel de luxo, sub-zona 8.7.</u>		100-Q.	
<u>Conjunto Hoteleiro, sub-zona 10.</u>		155-Q.	
<u>Motel, sub-zona 1.8.</u>		80-Q.	
<u>Aldeamento de bungalows, sub-zona 4.2.</u>		40-Q.	
		375-Q.	= 750 hab.

7.1.2.- HOTEIS E PENSÕES EM ZONA URBANA

<u>Hoteis e Pensões (Z.6)</u>		330-Q.	
<u>Hoteis e Pensões (Z.12)</u>		280-Q.	
		610-Q.	= 1220 hab.

7.1.3.- HABITAÇÕES EM ZONAS DE HABITAÇÃO AGRUPADA-(4 hab/fogo)

260 fogos = 1040 hab.

7.1.4.- MORADIAS GEMINADAS-(5 hab/fogo)

46 fogos = 230 hab.

7.1.5.- MORADIAS ISOLADAS-(5 hab/fogo)

93 fogos = 465 hab.



7.1.6.- ZONA URBANA-(Z.6)-(excluídos os hotéis)

De acordo com a densidade e composição de volumes admitida na planta de apresentação:

330 fogos (3 hab/fogo) = 990 hab.

7.1.7.- ZONA URBANA-(Z.12)-(excluídos os hotéis)

De acordo com a densidade e composição de volumes admitidos:

Z.12.1.-320 fogos (3 hab/fogo) = 960 hab.

450 fogos (3 hab/fogo) = 1350 hab.

7.2.- RESUMO

7.2.1.- População em Hotéis e Pensões

Em zonas especiais = 750 hab.

Em zonas urbanas = 1220 hab.

7.2.2.- Habitacões Agrupadas = 1040 hab.

7.2.3.- Moradias Isoladas = 695 hab.

7.2.4.- Zonas Urbanas (excluindo hotéis) = 3300 hab.

TOTAL. = 7005 hab.

.../...

7.3.- ÁREAS

-9-

SECTOR 4

N

ZONAS	ÁREA A URBA- NIZAR. (m2)	GRANDES ÁREAS VERDES (m2)		ARRUAMENTOS E ESPAÇOS ENTRE ZONAS (m2)	TOTAL (m2)
		Públicos	Privados		
1	72.600	34.642	-	16.718	123.960
2	50.635	-	-	19.165	69.800
3	42.162	39.442	-	7.696	89.300
4	54.341	-	-	4.279	58.620
5	32.720	43.440	-	5.020	81.180
6	72.860	-	-	5.960	78.820
7	98.290	98.190	-	7.920	204.400
8	47.260	-	93.040	5.080	145.380
9	21.990	14.872	-	4.778	41.640
10	61.700	-	26.341	3.559	91.600
11	65.960	11.760	-	6.720	84.440
12	203.900	118.720	-	43.740	366.360
TOTAIS	824.418	361.066	119.381	130.635	
					1.435.500

Área total das Zonas = 1.435.500 m2

Área do Golf = 608.380 m2

Área da Zona Agrícola = 322.400 m2

ÁREA TOTAL DO SECTOR 4 = 2.366.280 m2

7.4 - Índices

MORADIAS AGRUPADAS

- 10 -

SUB-ZONA ÁREA (M2)	OCUPAÇÃO DO SOLO							EQUIPA- MENTO
	SOLO CONSTRUÍDO		SOLO RESTANTE		ÁREAS DE CONSTR.	ÍNDICE DE UTIL. DO SOLO	Nº MÁX. DE PISOS	
	M2	% (p)	M2	% (1-p)	M2	i	n	
<u>3.1</u> 37.461	6.550	0,17	30.911	0,83	8.790 + 600	0,23	2	Centro Comer c/residência 64 abrigos ra carros.
<u>4.1</u> 27.240	3,165	0,12	24.085	0,88	4.205	0,15	2	Centro Comer c/residência 30 abrigos ra carros.
<u>8.1</u> 2.900	1.144	0,39	1.756	0,61	1.834	0,63	2	-
<u>8.2</u> 7.940	1.314	0,17	6.626	0,83	1.314	0,17	1	18 abrigos para car- ros.
<u>8.3</u> 5.040	1.430	0,28	3.610	0,72	2.290	0,45	2	-
<u>8.4</u> 1.640	365	0,22	1.275	0,78	365	0,22	1	5 abrigos para carros
<u>11.A.1</u> 11.720	1.800	0,15	9.920	0,85	1.800	0,15	1	17 abrigos para carros
<u>11.A.2</u> 16.800	2.370	0,14	9.430	0,86	2.880	0,17	2	14 abrigos para carros
<u>11.A.3</u> 3.940	960	0,25	2.980	0,75	960	0,25	1	-
<u>11.B.1</u> 5.600	1.230	0,22	4.370	0,78	2.260	0,40	2	-
<u>11.B.2</u> 11.360	1.800	0,16	9.560	0,84	1.800	0,16	1	17 abrigos para carros
<u>11.B.3</u> 3.780	1.060	0,28	2.720	0,72	2.000	0,53	2	3 abrigos para carros
<u>11.B.4</u> 11.380	2.530	0,22	8.850	0,78	2.530	0,22	1	27 abrigos para carros
<u>11.B.5</u> 1.380	170	0,12	1.210	0,88	170	0,12	1	Centro Comer c/residência



REGULAMENTO



REGULAMENTO

A) PREÂMBULO

1. - INTEGRAÇÃO NAS NORMAS REGULADORAS DO DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO DE VILAMOURA

- 1.1. - A construção neste sector obedecerá, para todo o articulado aqui definido, aos princípios estabelecidos pelas "Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura".
- 1.2. - Quaisquer dúvidas na interpretação deste Regulamento, bem como quaisquer alterações ao mesmo, serão resolvidas e decididas em definitivo, ouvindo previamente o urbanista consultor do desenvolvimento urbanístico de Vilamoura, pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanização do Ministério de Obras Públicas, que ou virá também a Câmara Municipal interessada no esclarecimento das referidas dúvidas e na aprovação de quaisquer alterações, e ter-se-á sempre em atenção a necessidade imperiosa da perfeita integração do presente Regulamento nas Normas Reguladoras do Desenvolvimento Urbanístico de Vilamoura.

2. - ZONAS E SUB-ZONAS

- 2.1. - As zonas definidas neste sector têm a sua justificação em estudos anteriormente feitos e agora revisitos sob o aspecto funcional e de integração e aproveitamento de valores naturais.



2.2. - O critério de divisão das zonas em sub-zonas tomou em consideração a provável posição a assumir pelas diferentes entidades interessadas em promover os respectivos desenvolvimentos urbanos. As sub-zonas constituem as fracções autónomas mínimas para efeito de projecto architectónico de conjunto, excepção feita às zonas ou sub-zonas de moradias isoladas ou geminadas.

2.3. - Na condição de serem respeitados os valores relativos aos índices de utilização do solo e demais índices globais constantes das prescrições deste regulamento pode autorizar-se a alteração de qualquer sub-zona desde que a nova solução se integre no conjunto da mesma zona.

* 2.4. - O início das construções nas zonas 3,4,6,11 e 12 deverá ser precedido da indicação da forma e do tempo por que se processará a execução dos arranjos exteriores, mobiliário urbano e valorização urbana. Nas restantes zonas deverá garantir-se, ao menos, a realização das infraestruturas primárias, antes do início dos loteamentos.

2.5. - Para efeito da aplicação do regulamento haverá os seguintes tipos de zonas e sub-zonas:

GOLF

ZONA G

HABITAÇÃO

Moradias isoladas

SUB-ZONA - 5

Moradias isoladas em pinhal

Sub-Zona - 1.2

Sub-Zona - 1.3



Sub-Zona	-	1.4
Sub-Zona	-	1.5
Sub-Zona	-	1.6
Sub-Zona	-	7.1
Sub-Zona	-	7.2
Sub-Zona	-	7.3
Sub-Zona	-	8.5
Sub-Zona	-	8.6
Sub-Zona	-	9.1
Sub-Zona	-	9.2

Moradias isoladas ou geminadas

Sub-Zona	-	2.1
Sub-Zona	-	2.2

Habitacões agrupadas

Sub-Zona	-	1.1
Sub-Zona	-	3.1
Sub-Zona	-	4.1
Sub-Zona	-	8.1
Sub-Zona	-	8.2
Sub-Zona	-	8.3
Sub-Zona	-	8.4
Sub-Zona	-	11 a.1
Sub-Zona	-	11 a.2
Sub-Zona	-	11 a.3
Sub-Zona	-	11 b.1
Sub-Zona	-	11 b.2
Sub-Zona	-	11 b.3
Sub-Zona	-	11 b.4
Sub-Zona	-	11 b.5



Centro urbano e comercial principal

Sub-Zona - 6.1
Sub-Zona - 6.2
Sub-Zona - 12.1
Sub-Zona - 12.2
Sub-Zona - 12.3
Sub-Zona - 12.4

Instalações hoteleiras isoladas

Sub-Zona - 1.8
Sub-Zona - 4.2
Sub-Zona - 8.7
Sub-Zona - 10

OUTRAS

Club do Golf

Sub-Zona - 4.3

* Casa do guarda do golf

Sub-Zona - 1.7

Restaurante e posto de gasolina e serviço

Sub-Zona - 3.2

ZONAS VERDES

ZONA AGRÍCOLA



B) DISCIPLINA DAS ZONAS

Artigo 1º. - A "Zona do Golf" - zona G - é limitada pelo perímetro do Campo do Golf demarcado na "Planta de Zonas" e inclui o Campo de Treino do Golf. Nesta zona fica interdito, em princípio, qualquer tipo de construção, com excepção do equipamento integrado no funcionamento do Golf, e salvo o disposto no parágrafo único deste artigo.

§ único - A construção de habitações dentro do perímetro desta zona só poderá vir a ser encarada desde que destinadas a habitação própria por parte de membros do Club de Golf, e mesmo assim mediante parecer prévio favorável da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização do Ministério das Obras Públicas, sempre, porém, sem prejuízo do pinhal existente e obedecendo sempre a uma integração e justificação consentaneas com a finalidade ambiental desta zona. *e ouvida a L.M.*

Artigo 2º. - O loteamento e construção de moradias isoladas na "sub-zona 5" obedecerá às seguintes especificações:

- a) - Os lotes terão uma área média não inferior a 2.500m²
- b) - Índice máximo de utilização do solo: $i=0,15$ (não incluindo garages e anexos).
- c) - Número máximo de pisos: $n = 2$
O 1º. andar não ocupará mais do que 50% da área do R/Chão.
- d) - Distâncias mínimas da construção aos limites do lote (nos pontos mais próximos):



- anterior - 10,00 m.
- laterais - 6,00 m.
- posterior - 15,00 m.

e) - Área máxima coberta dos anexos ou garagem:
A. max. = 60 m².

f) - Os muros de vedação serão de alvenaria com o máximo de 0,60 m. de altura.

Artigo 3º. - O loteamento e construção nas sub-zonas designadas por "moradias isoladas em pinhal", obedecerá aos seguintes condicionamentos:

a) - Os lotes terão áreas médias nunca inferiores aos seguintes valores:

Sub-Zonas 4.1.2, 4.1.4, 4.1.5, 4.7.2 - 1.500 m²

Sub-Zonas 4.1.3, 4.1.6, 4.7.3, 4.8.5,

4.8.6 --- 2.000 m²

Sub-Zonas 4.7.1, 4.9.1, 4.9.2----- 3.000 m²

b) - A ocupação máxima do terreno (incluindo garages e anexos) será definida pela seguinte fórmula:

$$- A \text{ max.} = K + C \times A_0$$

A_0 = área do lote em m².

A max = sup.max. construída em m².

Para a sub-zona 1.2: $K = 100 \text{ m}^2$; $C = 0,1$

Para as restantes sub-zonas: $K = 50 \text{ m}^2$; $C = 0,05$

c) - Número máximo de pisos: $n=1$. Se a topografia do terreno o favorecer poder-se-á autorizar o máximo de mais $\frac{1}{2}$ piso em cave ou sótão.



N

d) - Distâncias mínimas da construção aos limites do lote:

- anterior - 5,00 m.
- laterais - 3,00 m.
- posterior - 10,00 m.

Os projectos e implantação das construções serão condicionados à preservação do pinhal existente, sendo interditos os cortes de pinheiros à excepção dos estritamente necessários à implantação das construções.

e) - Fica interdita a construção de muros, com excepção das ombreiras de alvenarias que venham a ser necessárias para a colocação de cancelas. Estas ombreiras não poderão exceder 0,60 de altura. Os limites dos lotes serão feitos com um simples ri-gol e marcos de pedra nos ângulos, e sebes vivas.

Artigo 4º. - O loteamento e construção de moradias isoladas ou geminadas nas sub-zonas 2.1 e 2.2 obedecerá às seguintes especificações:

- a) - Os lotes terão áreas médias não inferiores a 2.000m².
- b) - Índice máximo de ocupação do solo: $i = 0,15$ (não incluindo garages ou anexos).
- c) - Número de pisos: $n=2$
O 1º. andar não ocupará mais do que 75% da área do R/Chão.
- d) - Distâncias mínimas da construção aos limites do lote:



- anterior (no ponto mais próximo) - 5,00m
- laterais ----- 3,00m
- posterior ----- 5,00m

e) - Área máxima coberta da garagem ou anexo - 50 m² por lote.

f) - Vedações em muros de alvenaria com a altura máxima de 0,60m. de altura. Nas confrontações com o "Vale Judeu" o limite será exclusivamente definido com sebe viva.

g) - Nesta zona pode admitir-se a construção de dois fogos por lote, com o índice de utilização indicado para o total do lote. Em tal caso, será obrigatório o encosto das duas moradias, em extensão a definir pelo projecto.

Artigo 5º. - Nas sub-zonas designadas por "Habitacões Agrupadas" as construções serão estudadas e loteadas de forma a nunca excederem - considerado o conjunto das respectivas sub-zonas por cada zona - um índice de utilização do solo de 0,3, e nunca ultrapassando o número total de 260 fogos, em moradias de um ou dois pisos, obedecendo a estudos de conjunto, devendo incluir pequenos centros comerciais e equipamentos similares, de acordo com as localizações indicadas na planta de zonas.

§ único - Só são permitidas alterações nas condições indicadas no preâmbulo deste regulamento.

Artigo 6º. - A construção nas sub-zonas 6.1., 6.2., 12.2., 12.2., 12.3 e 12.4 será condicionada pela densidade habitacional e número máximo de pisos pela forma seguinte:



a) - Zona 6 - densidade máxima de 100 hab/hect.
Altura máxima dos edifícios: 6 pisos acima do solo.

b) - Zona 12 - Densidade máxima de 100 hab/hect.
Altura máxima dos edifícios: 8 pisos acima do solo.

§ único - Nestas zonas, 6 e 12, poderão construir-se instalações hoteleiras, respeitando sempre a composição de volumes própria de cada uma das zonas.

Artigo 7º. - Nas sub-zonas 1.8, 4.2 e 8.7 serão permitidas instalações hoteleiras, e o equipamento desportivo e recreativo compatível. O índice de utilização do solo não excederá o valor $i=0,4$, e as capacidades máximas de alojamento serão de 160, 80 e 200 pessoas, respectivamente.

§ único - na sub-zona 8.7 a ocupação do solo não excederá 3 000 m² e o número de pisos não ultrapassará $n=3$. Conservar-se-ão as árvores da zona envolvente V_p , permitindo-se a localização judiciosa de equipamento recreativo.

Artigo 8º. - Na sub-zona 10. serão permitidas instalações hoteleiras e equipamento de recreio e desporto compatível com a exploração da unidade hoteleira. O máximo índice de utilização do solo será de 0,2, a capacidade máxima de alojamentos será de 310 pessoas e a altura máxima das construções acima do solo será de 11 metros.

§ único - Nas áreas verdes envolventes - V_p - deverá conservar-se o pinhal existente, sem prejuízo da localização de equipamento recreativo compatível com a conservação do pinhal e a função do hotel.



N

Artigo 9º. - Nas zonas e sub-zonas deste Sector 4 não se poderá proceder a qualquer loteamento sem a prévia elaboração de estudos complementares para esse efeito.

Artigo 10º. - A casa do guarda do Golf será implantada na sub-zona 1.7, de acordo com a planta de zonas e poderá incluir arrumos e instalações que interessem à prática do Golf, não devendo exceder a altura de dois pisos.

Artigo 11º. - Na sub-zona 3.2 será autorizada a construção dum posto de gasolina e estação de serviço, assim como dum restaurante com o máximo de dois pisos e aproveitamento de cave ou sótão. Índice de utilização máximo - 0,25.

Artigo 12º. - O equipamento de carácter comercial em que se apoiam as zonas 3,4 e 11 será mantido nos locais assinalados com a letra C na planta de zonas, sem prejuízo dos necessários estudos de pormenor.

§ único - O centro comercial principal do sector será previsto na zona 12, podendo estender-se até à zona 6, como sugere a planta de apresentação, peça desenhada nº. 9, ref S.4.1/2.1.

Artigo 13º. - As "zonas verdes" que constituem o logradouro público, assinaladas com V na planta de zonas, não serão ocupadas por construções além das indispensáveis ao seu bom funcionamento e serão objecto de estudos complementares tendentes à sua conservação e equilíbrio ecológico. Também não serão nelas permitidas quaisquer actividades que possam prejudicar



esse equilíbrio ou comprometer a sua segurança.

§ único - As zonas assinaladas com vp, verdes com caracter privado mas importante função no conjunto do Sector, estão referidas nos artigos 7º e 8º.

Artigo 14º. - Na "zona agrícola" não é permitida a edificação de quaisquer construções além das necessárias a suporte das explorações agrícolas que nela se integrem.

As construções que vierem, assim, a ser autorizadas nesta zona, não terão mais do que um piso e os respectivos projectos deverão ser elaborados tendo em atenção o meio ambiental em que as construções vão ser integradas.

Març. 1967

N. d. da Costa Gomes