PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

Lisbon

21 Abril 2021

Estudo Prévio - revisão

MEMÓRIA DESCRITIVA

HOTEL

Parcela 2, UNOP3, Tróia – Portugal

PROMONTORIO
R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa, Portugal

T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

MEMÓRIA DESCRITIVA

HOTEL

Parcela 2, UNOP3, Tróia – Portugal

_____

ÍNDICE

01. Introdução

02. Localização - Área objecto do pedido

03. Caracterização da Operação Urbanística

04. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

05. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação

06. Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes

07. Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos

08. Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstos

09. Quadro Sinóptico

10. Estimativa Orçamental

11. Faseamento

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Prévio refere-se ao projecto de um estabelecimento hoteleiro situado na parcela 2, da Unidade Operativa de Planeamento 3 – UNOP 3, na Península de Troia. Esta unidade hoteleira de 5 estrelas ficará localizada num terreno dunar que está completamente adulterado, uma vez que sofreu a ação do homem durante anos, pelo facto de ali ter estado localizado o parque de campismo da Torralta, que degradou e adulterou por completo a morfologia original dunar do local, retirou dunas, etc.

O eixo Troia/Comporta/Melides é cada vez mais visto como um dos principais destinos de luxo da Europa, com uma série de resorts ecológicos relevantes a serem planeados ao longo dos 50 Km de praias de areia branca imaculada.

A parcela 2, da UNOP3 está localizada entre o incrível campo de golfe de 18 buracos – parcela 1, da UNOP 3 e o bem sucedido e animado Pestana Eco-resort. Está também muito próximo do resort de luxo que está a ser desenvolvido pela família Ortega e cujo operador hoteleiro ainda não foi anunciado.

Mais abaixo, na Costa, em direção a Sul, há vários empreendimentos de 5 estrelas como o Comporta Retreat, o Hotel Quinta da Comporta, o JNcQUOI Golf & Beach Resort, o Sublime, o Muda Reserve, o Pinheirinho Golf Resort e o Costa Terra Golf & Beach Resort.

2. LOCALIZAÇÃO

Área objecto do pedido

O estabelecimento hoteleiro, objeto do presente Estudo Prévio, desenvolve-se numa área de 202.690 m2 (20,3 hectares), na Parcela 2, da Unidade Operativa de Planeamento 3 – UNOP 3, na Península de Tróia, concelho de Grândola. Para esta área territorial são permitidos 34.100 m2 de área bruta de construção máxima, a

PROMONTORIO
R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa, Portugal

T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

implantar nos 72.850m2 da zona *aedificandi* da propriedade. O terreno está localizado no lado poente da península, com uma frente de praia de 350 metros.

Para Norte funde-se com o campo de golfe e para Sul encerra uma grande área verde de protecção não *aedificandi* de vegetação e terreno virgem. Partindo da linha da praia em direcção à estrada, existem oito subdivisões diferentes da propriedade, com atributos específicos:

1. Praia;

2. Área verde de reserva natural: faixa longitudinal do sistema dunar - *non-aedificandi;*

3. Área verde de recreio e lazer - permite a construção ligeira de um restaurante de praia, sanitários, piscinas e campos desportivos;

4. Área de implantação do estabelecimento hoteleiro - permite a construção de edifícios até 3 pisos e uma cave;

5. Área verde de protecção;

6. Corredor verde de utilização pública, já fora da vedação do resort, que acomoda uma ciclovia e um caminho pedonal de acesso à praia;

7. Áreas verdes de enquadramento à via;

8. Áreas para implantação de equipamentos, que correspondem aos respectivos polígonos máximos de implantação e à recuperação de uma pré-existência de 450m2 para um equipamento de estada;

3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

O projecto que acompanha esta Memória Descritiva insere-se numa parcela destinada à construção de um estabelecimento hoteleiro, como já referido anteriormente, situado na Unidade Operativa de Planeamento 3, na Península de Tróia.

Da Parcela 2 fazem parte um corredor verde de utilização pública, um percurso pedonal e ciclável, a nascente, uma área verde de proteção e equipamento público a Sul, uma área verde de reserva natural correspondente à duna primária e a praia a poente, todas estas, áreas de usos sem capacidade de implantação de construções ou equipamentos privados. Das restantes áreas da parcela, à área de cerca de 7,2 hectares para implantação do conjunto de edifícios do empreendimento hoteleiro (com capacidade construtiva máxima até 3 pisos e 34.100 m2 de ABC), somam-se

300 m2 para apoios a piscinas e campos de ténis, passíveis de serem implantados sobre uma área verde de recreio e lazer com cerca de 3,3 hectares.

A Coporgest, proprietária da parcela 2 onde se desenvolve o projecto, propõe a criação do conceito de um novo empreendimento turístico, uma unidade hoteleira de 5 estrelas, localizado num dos terrenos dunares mais qualificados da Península de Tróia, ao longo de uma considerável extensão de areia, uma vista magnífica sobre a serra da Arrábida e o campo de golf . O desafio da Coporgest é promover o conceito de Luxo na Praia - um resort de 5 estrelas, muito bem integrado com a paisagem e inspirado na proximidade do oceano, onde se respirará serenidade e um ambiente descontraído de "luxo na praia".

O terreno da Parcela 2 é de topografia plana, estende-se a Sul ao longo da praia atlântica e é limitado a Nascente pela Estrada Municipal de Tróia (antiga ER N253-1); a Norte, pelo campo de golf (Parcela 1) e a Sul pelo Pestana Eco-Resort.

Conceptualmente, o Masterplan é desenhado apartir "da geometria oculta da natureza", uma inspiração que combina a forma suave e ondulada das dunas e das ondas, com a geometria alveolar das células da casca e das folhas, em particular na sua capacidade de gerar equidistância.

A entrada do empreendimento é feita através de uma via dedicada, partilhada com o campo de golfe no limite Norte. Ligeiramente para Sul, há um pátio de serviço murado com um portão discreto directamente para a estrada principal, que assegura a ausência de cruzamento entre os hóspedes e o serviço, onde se tratará de fazer a gestão do lixo, serviços públicos, manutenção, entrada de pessoal e fornecedores, etc. São previstos dois lugares de pesados de passageiros à superfície, junto ao edifício de funcionários (com acesso pelo interior do empreendimento), por imposição do Plano de Pormenor.

O portão principal tem um pequeno estacionamento (7 lugares) de conveniência para os visitantes esperarem para serem acreditados, após o qual ou prosseguem após o portão para uma rampa de estacionamento dedicada ao visitante à direita ou para as frações individuais dos proprietários, dependendo dos regulamentos internos.

À medida que os hóspedes e proprietários avançam a partir da cancela, percorrem uma avenida alinhada com a entrada principal do Hotel e chegam a uma "rotunda" que divide o resort nas zonas Norte e Sul, respectivamente servidas por anéis de um sentido onde se circula devagar e silenciosamente.

Estes percursos são exclusivamente dedicados a hóspedes e proprietários para seu acesso privado, bem como carrinhos de golfe eléctricos (de serviço aos visitantes e hóspedes).

A extremidade do resort, entre a via pública exterior e o edifício principal do hotel e moradias circundantes, está ocupada por blocos de apartamentos que têm como premissa criar uma barreira de protecção acústica e visual, protegendo o empreendimento do exterior e potenciando as suas vistas panorâmicas.

A "âncora" principal do empreendimento é o Hotel de Luxo. Está, por isso mesmo, posicionado no centro e alinhado com o caminho principal para a praia. A sua forma em "U" permite maximizar as vistas e ao mesmo tempo criar um pátio íntimo e resguardado, num eixo orientado sobre o mar.

A maior parte do empreendimento é ocupado pelas moradias V2, com algumas moradias V3 mais próximas da praia e as deslumbrantes V4, com grandes parcelas mesmo junto à praia e ao golf.

Dada a permissão de implantação de piscinas e decks nas áreas de recreio e lazer, estas parcelas têm aí as suas piscinas privadas e zonas de lazer.

Por último, as áreas comuns a todo o empreendimento: piscina, bar de praia, campos de ténis, kids Club, etc, estão localizados na Zona de Recreio e Lazer. Está também previsto um heliporto de emergência na zona Sul, junto ao caminho de emergência já existente.

O empreendimento tem um percurso automóvel de perfil informal, que consiste numa via partilhada entre peões e micromobilidade, maioritariamente com apenas um sentido de circulação. Só é permitida a entrada dos veículos de acesso às moradias e aos blocos de apartamentos C e D (até à rampa de entrada na respectiva cave – comum a ambos). Os restantes veículos são direccionados, logo à entrada do empreendimento, para uma rampa de acesso a uma cave de estacionamento que é comum aos blocos de apartamentos A, B e Hotel. Nesta cave haverá também uma zona para estacionamento de visitantes. Contíguo a este parque está previsto um parque de estacionamento público, com acesso independente pelo exterior a partir de uma rampa que se localiza fora do empreendimento. Este parque servirá também para os funcionários do hotel, que terão a sua ligação ao exterior através de um núcleo de acessos que os conduzirá às instalações para alojamento do pessoal à entrada do empreendimento. Haverá uma ligação física entre ambos os parques, para passagem pedonal ou automóvel, caso seja necessária a sua gestão integrada.

4. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

O terreno localiza-se na Unidade Operativa de Planeamento 3 (UNOP 3) / Parcela 2, integrada no Plano de Pormenor do núcleo do golfe-hotel (PP) da Península de Tróia e definida no Plano de Urbanização de Tróia (PUT) e no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sado-Sines (POOC), Freguesia do Carvalhal, Concelho de Grândola.

O terreno da UNOP 3 divide-se em duas parcelas: a Parcela 1, correspondente ao campo de golfe existente e a Parcela 2 respeitante à área de intervenção do estabelecimento hoteleiro, com 202,690 m2 e cerca de 350 metros de frente mar.

As regras mais importantes a aplicar na parcela 2, da UNOP3, segundo a legislação em vigor, são:

- Autorização de construção de 34.100 m2 de área bruta de construção acima do solo sobre uma parcela de terreno para a sua implantação (limitada a 50%) de 72.850 m2;
- Permissão para fazer alguma modulação de terreno;
- Permissão para implantar as edificações à cota de soleira máxima de 6,5 m, garantindo a vista para o mar nos pisos superiores, e as caves à cota mínima de 2,00 m;
- Possibilidade de construção de 3 pisos acima do solo (mais uma cave para estacionamento e áreas técnicas), para uma altura máxima de 16,50 m de cércea;
- Acesso público obrigatório a ser mantido no lado Sul do *resort*;
- Permissão para localizar piscinas e percursos em zonas verdes recreativas, mais perto da praia;
- Permissão para ter pequenos edifícios de apoio às piscinas e ténis em áreas verdes recreativas, próximo da praia;

5. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

Foi realizado um levantamento topográfico com a inclusão de toda a estrutura arbórea e arbustiva, identificada quanto à sua espécie, regime de proteção, PAP, cota de implantação e dimensão de copa.
A proposta de exteriores assenta no conjunto da definição das soluções técnicas do sistema de pavimentos e do sistema de vegetação.

Sistema de Pavimentos e Rede circulação

Os pavimentos da proposta de exteriores constituem-se essencialmente pelos pavimentos da rede de percursos do empreendimento, que se organizam hierarquicamente, desde os acessos de distribuição geral aos de carácter mais exclusivo (ver figura 1). Definem-se dois grandes grupos, os pavimentos da rede viária e os pavimentos da rede pedonal.

Figura 1 - Diagrama de circulações

<u>Pavimentos da Rede Viária</u>

A Rede viária e de buggys, é uma "via partilhada" e divide-se hierarquicamente em três tipos:

- Circulação geral, composta pelo eixo do acesso ao empreendimento, rotunda de circulação do hotel e distribuição do empreendimento e dropoff do hotel;

- Circulação de serviço, com entradas próprias de ligação à área técnica;
- Circulação interna das vilas, de sentido único e circulação circular, por onde se acede igualmente aos estacionamentos dos apartamentos, e à superfície através de buggys;

Preconiza-se para esta rede, assim como nas rampas de acesso aos estacionamentos em cave, um pavimento confortável do tipo betuminoso com inertes agregados.

Nas vias e praças de acesso de buggys aos apartamentos, propõe-se um pavimento semipermeável à base de gravilhas agregadas.

Nos estacionamentos exteriores propõe-se grelhas de enrelvamento.

Nas zonas mais nobres, como por exemplo o Dropoff do Hotel, propõe-se um pavimento em lajes de pedra.

Dimensionamento da Rede Viária

A circulação viária segue uma estratégia de acalmia de tráfego, onde se propõe a circulação coexistente entre veículos e peões. Dispensam-se por isso os passeios, sendo toda a circulação feita no mesmo canal. Esta estratégia pretende evitar também o estacionamento informal e abusivo.

A via terá preferencialmente um sentido. Nas zonas em que é necessário haver dois sentidos de circulação, preconiza-se uma largura de 5,50 m, ou seja, a largura mínima que o Plano de Pormenor prevê para cada sentido, 2,25m.

Nos anéis de circulação das vilas, propõe-se um perfil de 4,50 m, que permite um canal de circulação automóvel ao centro e duas faixas pedonais e/ou cicláveis de cerca de 1.125 m para cada lado (ver figura 2)

Este perfil permite que em situações excecionais, seja possível o atravessamento de dois veículos em simultâneo, quer em caso de emergência ou avaria.

Em todas as vias de circulação automóvel se garante as dimensões mínimas exigidas pela legislação, para a circulação de veículos de emergência 3,50m.

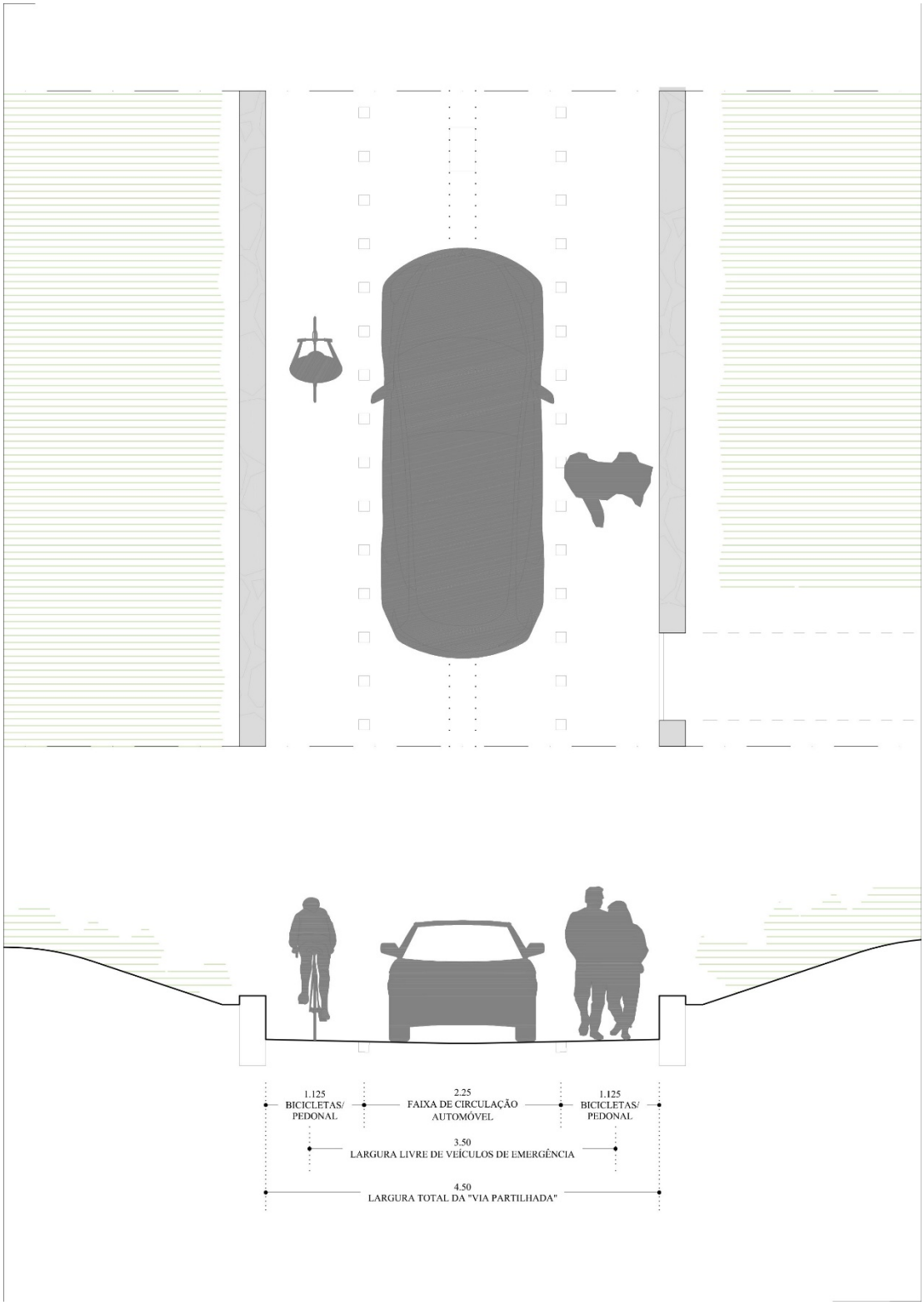

Figura 2 – Perfil tipo de uma via de circulação automóvel do empreendimento

Pavimentos da Rede Pedonal

Fazem parte desta rede todos os acessos que derivam da rede anelar das villas e do pátio do hotel, e que fazem a ligação à *Área Verde de Recreio e Lazer*, quer circundando-a, quer atravessando-a no sentido das ligações à praia. Preconiza-se para esta rede um pavimento permeável em gravilha agregada.

Da natureza semelhante é a rede de caminhos que atravessa a *Zona Verde de Protecção*, que deriva inclusive da rede descrita anteriormente, assim como a rede de caminhos que a partir da mesma, atravessam o sistema dunar para aceder à praia. Propõe-se para este tipo de percursos o deck de madeira.

Outros Pavimentos

Fora da rede de percursos estão as áreas exclusivas dos apartamentos, do hotel e das villas.

Este tipo de pavimentos serve a circulação interna, reservada aos hóspedes, e é constituída por pavimentos em lajetas de pedra inseridas em zona verde. Nos apartamentos, nas galerias de circulação exteriores, propõe-se o lajedo de pedra.

No que se refere aos solários das piscinas, nos apartamentos propõe-se um pavimento semi-perméavel em gravilha agregada, e nas restantes situações, hotel e villas, deck de madeira.

Sistema de Vegetação

A área de projeto insere-se numa faixa de terreno pertencente a uma unidade de paisagem complexa, estabelecendo-se na transição entre várias zonas homogéneas de paisagem.

Constitui-se por uma faixa de mata em continuidade com a paisagem natural, ente a paisagem dunar, virada para o mar, e a paisagem das margens do estuário do Sado.

Mas está igualmente na transição e continuidade com a paisagem humanizada, de recreio, do campo de Golf e a paisagem natural da de mata de pinheiro bravo e matos xerófilos a Sudeste.

A integração paisagística da vegetação assenta nos objetivos da criação duma nova paisagem cujo carácter se assume em transição com a paisagem natural existente e em continuidade com a paisagem humanizada, de recreio.

Em traços gerais pretende-se que a paisagem do empreendimento mantenha as características da mata, um coberto arbóreo caracterizado pelas espécies de pinheiro

de golf, abrindo clareiras em zonas específicas, associadas por exemplo às zonas de recreio ou à implantação dos edifícios de maiores dimensões. As clareiras serão compostas por prados ou relvados, nas zonas de recreio activo, e nas zonas de menor uso recreativo, com funções de enquadramento, serão usadas espécies da flora dunar, com menores necessidades hídricas.

A vegetação é usada na compartimentação dos vários tipos de espaço do empreendimento entre si, e na proteção de vistas do exterior para o interior, como acontece por exemplo nas zonas verdes definidas pelo Plano de Pormenor, o *Corredor Verde de Proteção Pública* e a *Zona Verde de Proteção*, a Sudeste.

Nas zonas acima descritas, preconiza-se a manutenção integral do estrato arbóreo e arbustivo, assim como a manutenção da topografia existente.

Da mesma forma se pretende tirar partido da vegetação existente na *Zona Verde de Recreio e de Lazer*, menos condicionada pela instalação do programa de arquitetura.

Serão usadas estratégias de arejamento das raízes, nas árvores existentes na área de implantação do empreendimento turístico, em que, devido aos movimentos de terra para instalação da arquitetura, a base do seu tronco venha ser ligeiramente seja aterrada.

No que se refere ao elenco florístico, no estrato arbóreo, propõe-se o uso das espécies de pinheiro bravo e pinheiro manso, de acordo com a mata existente. Nos estratos arbustivos e herbáceos propõe-se essencialmente espécies da flora autóctone, com especial enfase nas espécies do sistema dunar.

Elenco Florístico

Nome Científico	Nome Comum	Tipo	Áreas Verdes	Recuperação Paisagística - Sistema Dunar	Recuperação Paisagística -Transição Duna - Matos
Pinus pinaster	pinheiro bravo	árvore	x		x
Pinus pinea	pinheiro manso	árvore	x		x
Corema album	camarinheira	arbusto	x	x	x
Juniperus turbinata	sabina da praia	arbusto	x		x
Lygos monosperma	piorno branco	arbusto	x		x
Phillyrea angustifolia	lentisco	arbusto	x		x
Pistacia lentiscus	aroeira	arbusto	x		x
Calluna vulgaris	margariça	sub-arbusto	x		x
Cistus salvifolius	sanganho mouro	sub-arbusto	x		x
Halimium commutatum		sub-arbusto	x		x
Halimium halimifolium	sargaça	sub-arbusto	x		x
Lavanduia luisieri subsp. lusitanica		sub-arbusto	x		x
Otanthus maritimus	cordeiros do mar	sub-arbusto	x	x	
Santolina impressa		sub-arbusto	x	x	x
Stauracanthus genistoides		sub-arbusto			x
Thymus capitellatus		sub-arbusto	x		x
Thymus carnosus	tomilho carnudo	sub-arbusto	x	x	x
Ammophilla arenaria	estorno	herbácea	x	x	x
Anagallis linifolia var. trojana		herbácea		x	
Anthirrhinum majus subsp. linkiannum		herbácea	x	x	
Armeria pungens	cravo das areias	herbácea	x	x	x
Corynephorus canescens	erva pinchoneira	herbácea	x	x	
Crucianella maritima	granza das praias	herbácea	x	x	
Elymus farctus	feno das areias	herbácea	x	x	
Eryngium maritimum	cardo marítimo	herbácea		x	
Euphorbia paralias	morganheira das praias	herbácea	x	x	

Malcolmia litorea		herbácea	x	x	
Ononis natrix subsp. ramosissima	joina dos matos	herbácea	x	x	x
Pancratium maritimum	lírio das areias	herbácea		x	
Scrophularia frutescens		herbácea			x
Sedum sediforme	erva pinheira	herbácea	x		x

Relativamente à rega, a escolha dos sistemas a usar terá em conta a otimização dos consumos de recursos, a maximização da retenção de água e a conservação do solo prevendo-se. Para as áreas de relvado prevê-se rega por aspersão e nas zonas de arbustos rega por gota a gota. Uma vez que se prevê o uso de espécies vegetais autóctones, é expectável que com o crescimento da vegetação, as necessidades de água nas zonas arbustivas seja cada vez menor, podendo no futuro ser prescindida.

6. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES

Baseado no lema "luxo na praia", destacando a proximidade do local às areias brancas imaculadas da costa de Tróia, este resort sustentável de 5 estrelas pretende ser totalmente integrado na paisagem e inspirado tanto pelo estilo de vida relaxado da “atmosfera de praia”, como pela beleza serena da natureza e do oceano.

A parcela 2 da UNOP 3 tem uma área de 20,3 ha, dos quais, apenas 72.850 m2 são destinados à implantação do estabelecimento hoteleiro. Esta parcela está dividida em diversas áreas naturais, incluindo a praia, pelo que impera a preservação da natureza e da paisagem local. Com este pressuposto, o empreendimento turístico a desenvolver, tem como princípio fundamental a preservação da imagem dunar, no sentido paisagístico e ambiente acústico, na paz e calma que o seu silêncio transmite. Neste sentido é imperativo que se evite o mais possível, a circulação e presença automóvel à superfície, pelo que o conceito é condiciona-los todos em cave, logo a partir da entrada do estabelecimento hoteleiro (exceção feita, naturalmente, às moradias). Não será permitido estacionar-se à superfície em nenhuma zona do empreendimento. O acesso principal é feito pela estrada municipal de Troia, a Nascente. Na envolvente não existem edificações que se apresentem

como condicionantes a esta operação urbanística, sendo as condicionantes da propriedade apenas as já referidas de salvaguarda ambiental.

7. PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

De acordo com o programa desenvolvido pela Coporgest e pelo Promontório, a propriedade incluirá quatro tipos de ativos designado de Hotel de Cinco Estrelas:

Hotel – 58 unidades de alojamento, entre as quais Quartos Deluxe; Suites; Suites Junior; Suites Lock-off; Suites Presidenciais.
O hotel é um edifício elegante e discreto e fica localizado no centro do empreendimento. É composto por 3 pisos, orientado para poente – para a praia. A aproximação é feita através de uma ampla avenida que termina numa rotunda de carácter cenográfico de onde uma suave encosta eleva os hóspedes para uma experiência de chegada através de um *lobby* central, de dupla altura, que oferece vistas dominantes sobre o pátio da piscina e sobre a praia.
O *layout* do hotel tem a forma de um "U" para maximizar as vistas e a privacidade, gerando ao mesmo tempo um pátio íntimo que conduz os hóspedes directamente à praia. Ao nível do piso térreo, a ala Norte é ocupada pelo Spa e Ginásio, ambos com percursos de circulação distintos, de modo a que a utilização do Ginásio pelos utilizadores do resort, não perturbe a experiência do Spa feita pelos hóspedes.
Na ala Sul, situa-se o bar e o restaurante, com a área da cozinha no rés-do-chão virada para a sala de jantar (que poderá eventualmente funcionar como cozinha aberta).

Apartamentos - 91 unidades de alojamento, divididos em 4 blocos (A, B, C e D), com tipologias entre T1 e T3.
Os apartamentos estão localizados na área nascente do empreendimento, mas muito bem localizados, junto ao Campo de Golfe e na maioria dos casos com vistas magníficas. Todos os blocos têm uma grande piscina de uso exclusivo do seu conjunto, envolvida por um paisagismo exuberante. Uma grande cave de estacionamento segrega proprietários e visitantes de forma conveniente. Cada apartamento terá uma arrecadação.

Moradias – 38 unidades de alojamento, variando entre V2 e V4
As moradias são propriedades exclusivas, com parcelas de terreno e piscinas privadas.

Áreas Comuns de apoio e usufruto – Piscina comum; Campos de Ténis e Paddle; Edifício de apoio ao Ténis e piscina - restaurante de praia; Kids Club; Instalações

para alojamento de pessoal; Armazéns e zona de manutenção; Jardins; Heliporto; Ginásio e Spa; Estacionamento para os apartamentos, hotel, visitantes e público (as moradias têm estacionamento próprio, nas respectivas caves).

8. ÁREAS DESTINADAS A INFRA-ESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA E RESPECTIVOS ARRANJOS, QUANDO ESTEJAM PREVISTOS.

Os espaços de utilização coletiva do empreendimento, estão localizados nas *Zonas Verdes de Recreio e de Lazer*, e na *Zona Verde de Proteção*, definidas pelo Plano de Pormenor.

Na primeira zona, instalam-se a piscina do empreendimento, e respetivos balneários e cafetaria, as instalações desportivas, constituídas por campos de ténis e de padel.

Na segunda zona, está prevista uma infraestrutura de circulação pedonal e um percurso de natureza, servidos por equipamentos desportivos e recreativos infantis.

O percurso culmina no "Kids Club" do empreendimento.

Figura 3 – Circuito pedonal e kids club, localizados a Sul do terreno

9. QUADRO SINÓPTICO

TROIA – UNOP3 | QUADRO SÍNTESE DE ÁREAS – ESTUDO PRÉVIO_revisão - 21 de Abril de 2021

ÁREAS DE OCUPAÇÃO DA UNOP 3 - PARCELA 2	
Usos	
Praia	25 280,00
Área para Implantação do Estabelecimento Hoteleiro	72 850,00
Área Verde de Reserva Natural	46 720,00
Área Verde de Protecção	12 420,00
Corredor Verde de Utilização Pública	11 670,00
Área Verde de Recreio e Lazer	33 140,00
Rede Viária	160,00
Área para Implantação de Equipamentos	450,00
TOTAL	**202 690,00**

EMPREENDIMENTO TURÍSTICO														
Unidades	**Total**	**Edificado**	**nº de chaves**	**Área de implantação [m2]**	**Área bruta de construção* [m2]**	**Área circulações/ acessos ext. [m2]**	**Área de varandas [m2]**	**Áreas** descobertas [m2]**	**Área de alpendres [m2]**	**Área das caves [m2]**	**Área de piscinas [m2]**	**Área de impermeabilização [m2]**	**Número de Camas**	**Estacionamento*** **
32 quartos / 24 suites	56	Hotel (56 unidades)	58	2 611,96	7 406,37		772,19	264,46		8 330,48	187,50	8 517,98	116	35
18 T1 ; 20 T2 ; 2 T3	91	Blocos de Apartamentos A	40	1 719,76	5 186,72	701,32	678,32	258,00	347,00		99,00	99,00	120	64
9 T1 ; 15 T2		Blocos de Apartamentos B	39	1 034,65	3 106,93	890,46	339,33		198,12		99,00	99,00	78	39
3 T1 ; 10 T2 ; 2 T3		Blocos de Apartamentos C	15	723,48	2 072,21	430,98	405,77		164,35	1 740,13	99,00	1 839,13	58	29
5 T1 ; 6 T2 ; 1 T3		Blocos de Apartamentos D	12	516,44	1 555,79	121,73	233,54		99,26		78,50	78,50	40	20
14	38	Villas V2 (14)	14	1 137,50	2 224,07		276,78		335,58	2 180,08	189,28	2 369,36	56	28
10		Villas V2 + 1 (10)	10	979,80	1 923,60		220,40		266,00	1 804,50	158,50	1 963,00	40	30
10		Villas V3 (10)	10	1 330,00	2 359,50		295,50		353,50	1 822,70	320,00	2 142,70	60	30
4		Villas V4 (4)	4	1 159,20	2 031,64		154,20	197,12	388,60	1 110,80	396,00	1 506,80	32	16
1		Estacionamento público / visitantes								1 817,53		1 817,53		96
TOTAL	**185**		**202**	**11 212,79**	**27 866,83**	**2 144,49**	**3 376,03**	**719,58**	**2 152,41**	**18 806,22**	**1 626,78**	**20 433,00**	**600**	**387**
					36 259,34									

* área bruta de construção - inclui as galerias de acesso nos blocos de apartamentos e no hotel | ** áreas descobertas - terraços e varandas descobertos | *** estacionamento público = 50; estacionamento visitantes = 46 => total: 96

ESPAÇOS COMUNS														
1	1	Equipamento - Quiosque de praia		16,00	16,00							16,00		
1	1	Equipamento - Apoio Piscina/Ténis		284,00	284,00							284,00		
1	1	Equipamento - Multiusos (pré-existência)		450,00	450,00							450,00		
1	1	Edifício de apoio aos funcionários		260,98	521,96							260,98		
1	1	Piscina Comum		453,89							453,89	453,89		
TOTAL				**1 464,87**	**1 271,96**						**453,89**	**1 464,87**		

LANDSCAPE	
Identificação	**Área Total [m2]**
Softscape	83 053,00
Hardscape	23 931,00
TOTAL	**106 984,00**

10. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

2. CUSTO		€/m2	€/lugar
INFRAESTRUTURAS	€3 128 486,00	€105,00	
PISCINAS	€1 845 000,00	€61,92	
PAISAGISMO	€3 701 000,00	€52,46	
HOTEL	€12 729 220,00	€2 021,18	
VILLAS	€12 211 290,00	€1 080,86	
APARTAMENTOS	€17 461 335,00	€1 467,44	
TERRAÇOS	€690 000,00	€207,10	
ESTACIONAMENTO	€16 173 160,00	€1 400,27	€46 209,03
SERVIÇO	€885 784,90		
TOTAL	**€68 825 275,90**	€2 309,97	

11. FASEAMENTO

As fases de obra do empreendimento turístico dividem-se da seguinte forma:

Fase 1: Hotel; Blocos B, C e D; Villas adjacentes ao Hotel, à excepção da V3 a Norte do Hotel; V4.01 (junto ao golf) e V4.04 (do lado oposto da V4.01). O estacionamento será faseado de acordo com o faseamento dos edifícios, ou seja, a cave do bloco A será construída na fase 2.

Fase 2: Bloco A e restantes villas (a Norte do Hotel), à excepção das villas V4.01 e V4.04; estacionamento do Bloco A.

Lisboa, 21 de Abril de 2021

Pedro Maria Appleton M.Arch, OA5347
Partner