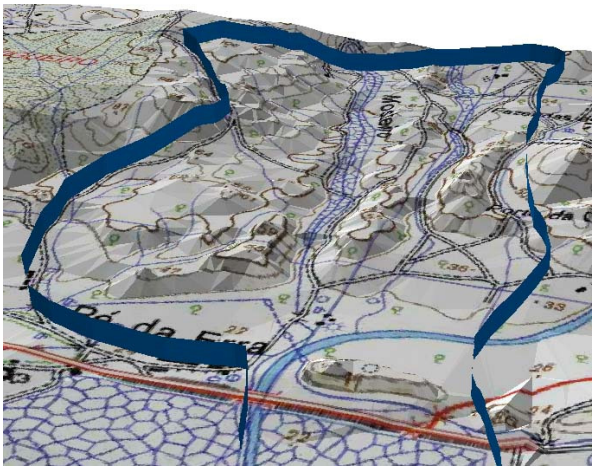
CONJUNTO TURÍSTICO - CORUCHE

"VALE MOSTEIRO, NATURE RESORT, GOLFE & SPA"

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1- GENERALIDADES

Refere-se a presente memória ao Estudo Prévio de viabilidade para a implantação de um CONJUNTO TURÍSTICO / RESORT, num terreno com a área total aproximada de cerca de 1.000.000,00m^2, localizado na freguesia da Erra, no concelho de Coruche, conforme planta de localização que se anexa, tendo como requerente a sociedade Imoconsagri – Investimentos Imobiliários, Ldª.



2- OBJECTIVOS

2.1- O presente estudo insere-se num programa geral de enquadramento regional muito mais vasto, tendente a aproveitar as sinergias e potencialidades de desenvolvimento locais e a sua articulação e projecção inter-regional, tendo em conta o equilibrado desenvolvimento das regiões, nas suas vertentes económica, social e ambiental.

2.2- Para este objectivo em muito podem contribuir as aptidões naturais da zona, as novas acessibilidades e mais recentemente o anúncio da localização do novo aeroporto de Lisboa.

2.3- Acessibilidades:

- Futuro Aeroporto – 30km
- Coruche e estação Ferroviária de Coruche -cerca de 6 Km
- Lisboa – 70km
- Montemor – 45km
- Almeirim – 30km
- Santarém – 40km
- Badajoz - 173km

3- ANÁLISE DAS CONDIÇÕES NATURAIS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1- O terreno onde se pretende intervir apresenta uma extensa área, a rondar um milhão de metros quadrados, com uma orografia muito diversificada, variando entre a cota 32.00m a Sul e os 108.00m a Noroeste, numa sucessão de pequenas colinas, vales e planícies, proporcionando uma grande riqueza cénica e paisagística, bem como magníficos enquadramentos visuais sobretudo sobre a povoação da Erra e a extensa Lezíria a Sul.

3.2- O terreno é entrecortado por algumas linhas de água devidamente cartografadas e registadas, contando com abundantes recursos aquíferos naturais, que se pretendem que venham a ser aproveitados para rega e também sob o ponto de vista paisagístico.

3.3- Sob o ponto de vista da vegetação nada de relevante há a assinalar, sendo basicamente constituída por prado de sequeiro com algumas pequenas manchas de sobro e sobretudo pinheiro manso.

Pretende-se a reflorestação e plantação de novas espécies, no âmbito de um Estudo Paisagístico Global a desenvolver em fase futura.

4- ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO URBANISTICO VIGENTES

Do P.D. Municipal (Resolução do Conselho de Ministros nº 111/2000 de 24 de Agosto)

4.1- Segundo a Carta de Condicionantes do P.D. Municipal, o terreno de intervenção encontra-se abrangido pelas seguintes áreas:

- REN – Reserva Ecológica Nacional _____ 653,832m^2
  - Área de montado de sobro e azinho _____ 72,179m^2
    (área sobreposta e incluída na REN)
  - RAN – Reserva Agrícola Nacional _____ 111,799m^2
    (área sobreposta e incluída na REN)

- Outras áreas com aptidão florestal (fora da REN) _____ 249,079m^2

- Áreas de montado de sobre e azinho (fora da REN) _____ 33,717m^2

- Área de equipamento colectivo desportivo _____ 17.635m^2
  (sobreposta à área de aptidão florestal)

Ás quais serão aplicados os índices, condicionamentos e usos definidos no respectivo regulamento e concretamente o disposto nos artigos 48º, 49º, 50º e 51º, tendo em conta a implementação de um CONJUNTO TURÍSTICO concebido e organizado nos termos expressos nos artigos 15ª e 16º do D. L. nº 39/2008 de 7 de Março.

4.2- Todas as construções serão quase exclusivamente implantadas na designada área de Aptidão Florestal, com preservação ao máximo das escassas espécies arbóreas existentes (V. fotos).

A área de equipamento colectivo para desporto, na qual se localiza actualmente um campo de futebol (inserida na designada área de Aptidão Florestal), será ampliada e revalorizada, proporcionando melhores condições e diversificação, impondo-se também como um pólo desportivo local a gerir na base de um modelo que possa em simultâneo servir os interesses de todos os utentes.

O campo de golfe, como espaço verde equipado e de utilização colectiva, será implantado em área da RAN e

REN, nos termos da legislação aplicável e da justificação que adiante se fará, moldando-se rigorosamente às condições orográficas existentes, conforme melhor explanado e justificado no capítulo especifico referente ao Estudo de Avaliação Ambiental para o empreendimento.

4.3- Da aplicação dos índices previstos no Regulamento do PDM

Da área afecta ao Equipamento Hoteleiro

O Regulamento do PDM prevê para este tipo de empreendimentos um índice máximo de 200 camas/ha.

Designando o projecto uma área afecta de 254.865m^2, na qual se implementou um estabelecimento Hoteleiro constituído por 160 camas, obtemos um índice de 25,8 camas/ha.

A restante área do Conjunto Turístico, que se cifra em 681.763m2, aplicamos o índice de 0,02 previstos no Regulamento do PMD, obtendo-se uma área de construção admissível de 13,635m^2, não atingida no projecto objecto desta pretensão (13,630m^2).

4.4- Do Domínio Hídrico

As linhas de água cartografadas existentes no terreno, encontram-se devidamente representadas na designada PLANTA DE CONDICIONANTES anexa, respeitando-se nos termos da legislação aplicável e nomeadamente na lei nº 54/2005 de 15 de Novembro, o seu traçado, bem como uma faixa com cerca de 10.00m de largura de protecção às suas margens.

A separação entre as várias unidades de alojamento far-se-á sem vedações a não ser as de carácter natural, á base de vegetação (sebes e barreiras arborizadas), não constituindo obstáculos à fluidez e aos traçados das mencionadas linhas de água, nomeadamente permitindo com facilidade o acesso para eventuais trabalhos de manutenção ou assoreamento.

Apesar da grande área de terreno que permanecerá permeável, poderão ser criadas bacias de retenção devidamente integradas no arranjo paisagístico global, sob a forma de lagos, capazes também de contribuir para a laminação dos caudais ou fluxos, conforme cálculos a entregar na fase subsequente de projectos de especialidades.

4.5- Da REN

O Dec. Lei 180/2006, de 6 de Outubro, estipula que, no âmbito do Recreio e Lazer, a pretensão referente à instalação de espaços verdes equipados de utilização colectiva pode ser autorizada, desde que cumpra cumulativamente os seguintes objectivos:

- As edificações de apoio utilizem materiais perecíveis ou amovíveis, não envolvendo movimentações de terras significativas.
- Adaptação à topografia do local, não implicando movimentos significativos de terras.
- Não haja lugar a impermeabilização do solo
- Garanta a preservação da vegetação existente, em particular a ripícola.
- Assegure a recolha de resíduos.

Condições que a instalação do campo de golfe proposto cumpre na íntegra, conforme melhor justificado no Estudo de Viabilidade Ambiental que integra o presente projecto, devendo adaptar-se e consolidar a orografia existente que se apresenta rica e variada, muito propícia à implantação do equipamento de utilização colectiva proposto.

4.6- Do EIA (Estudo de Impacto Ambiental)

Nos termos do nº 12 do Anexo II ao Dec. Lei nº 69/2000, de 3 de Maio de 2000, a presente intervenção não carece da elaboração de um EIA, porquanto se prevê inserida em zona urbanizável prevista e delimitada no Plano Director Municipal do concelho, conforme carta de Ordenamento e Condicionantes que se anexam, nem tão pouco apresenta parâmetros que a isso o vinculem.

Com efeito, dos empreendimentos que integram o *Conjunto Turístico,* o equipamento hoteleiro – hotel**** apresenta uma capacidade bem inferior às 200 camas/ha previstas no PDM, enquanto as restantes construções fora daquela área apresentam um índice de 0,019.

O campo de golfe e as respectivas áreas de apoio como o "Club House" e o "Driving Range/Campo de Treino" constituem um Empreendimento de Animação Autónomo de e ocupam uma área total de 436,971m^2 conforme devidamente delimitado em planta.

De qualquer forma, tendo em conta a qualidade e o rigor que se pretendem imprimir ao empreendimento entendeu mesmo assim proceder-se a uma Avaliação Ambiental justificativa do integral e sustentado ajustamento da pretensão às condições naturais existentes.

4.7- Do PROT- OVT - Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

O Plano Regional de Ordenamento do Território referenciado em título e que foi recentemente objecto de discussão pública, mas carecendo ainda de Aprovação, para além de definir as estratégias de desenvolvimento, organização e gestão do território das sub-regiões do Oeste, Lezíria do Tejo e Médio Tejo, enquadra e ajuda a definir os investimentos a realizar, funcionando em simultâneo como quadro de referência para a elaboração dos planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento do território, tudo dentro da visão mais abrangente definida no Programa Nacional da Politica de Ordenamento do Território ou PNPOT.

O PROT- OVT abrange os distritos de Leiria, Santarém e Lisboa e 33 municípios entre os quais o de Coruche, no qual se localiza o terreno objecto da presente pretensão.

Segundo o Plano, até 2020, o Oeste e Vale do Tejo será um dos territórios mais qualificados, atractivos e produtivos do país, contando para isso com a proximidade do grande mercado metropolitano e seus serviços correlacionados; com o potencial de articulações entre esta área metropolitana de Lisboa e as regiões Centro e Alentejo, destacando-se a abertura de novos eixos para o interior e o reforço das acessibilidades externas, do qual constitui paradigma a ligação ferroviária entre o novo aeroporto de Lisboa e a linha do Norte (Cartaxo/Santarém); as excelentes condições e recursos naturais e patrimoniais contribuíram também para a previsão do investimento de 2,8 mil milhões de euros nos principais projectos, ao longo dos dez anos de vigência do Plano.

Há que apresentar e concertar sinergias entre este "esforço oficial" e a iniciativa do sector privado, no sentido de fazer com que as mesmas se encaixem nos objectivos do Plano, estruturando-o, fazendo jus aos objectivos subjacentes à sua génese.

Da análise atenta das principais directrizes do PROT-OVT estamos certos de que a mesma pretensão que agora se submete à apreciação, responde com clareza aos objectivos definidos naquele instrumento, integrando-se e vindo responder de forma muito assumida aos compromissos do desenvolvimento económico, social e ambiental preconizados naquele citado Plano.

Poderemos sucintamente enumerar alguns dos considerandos/objectivos do PROT-OVT constantes das premissas subjacentes à concepção do estudo que agora se submete à apreciação:

- A definição de um modelo sustentável de desenvolvimento turístico que tire partido das singulares condições naturais do Oeste, do Tejo requalificado e da rede urbana valorizada.
- Num quadro de estruturação e reforço de um sistema urbano polinucleado, o modelo territorial procura afirmar a integração e o papel do OVT nos processos e nas dinâmicas da região polarizada por Lisboa. No que respeita ao turismo, a metrópole constitui um destino internacional em desenvolvimento e na vertente do lazer, o OVT é uma região com um forte potencial de procura, que garante o desenvolvimento de produtos turísticos e de lazer de qualidade e muito diversificados… neste quadro o OVT ganhará internacionalização no sector turístico através desta complementaridade para a qual contribuirá com recursos e potencialidades próprias.
- O apoio prioritário ao desenvolvimento do pólo turístico do Oeste, baseado no turismo residencial e no golfe (PLENT).
- A prioridade ao desenvolvimento de Resort's de turismo residencial (Dec. Lei dos empreendimentos Turísticos), através do NDT em toda região.
- Prioridade aos projectos que valorizem e potenciem os recursos da região para o turismo de lazer.
- Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) - Esta categoria classifica espaços de turismo residencial, cuja implementação permite constituir, nos termos da legislação dos empreendimentos turísticos, novos espaços do tipo **"Resort"**, fora dos perímetros urbanos definidos nos PDM e cujas localização e implementação ficam dependentes da aprovação dos projectos a apresentar pelos promotores.

  Pretende-se que estes projectos contribuam para a valorização das valências do território rural, bem como para o cumprimento dos objectivos do PROT OVT para o turismo e o lazer na região.

  De salientar que, independentemente do "encaixe" nas linhas programáticas e objectivos do PROT OVT, o conjunto turístico/resort objecto da presente pretensão é implantado em zona passível de formalização, à luz das actuais directrizes do P.D.M. de Coruche, encontrando-se todas as construções implantadas em áreas autorizadas, nunca se atingindo os índices máximos estipulados para o local.

5- PROGRAMA A IMPLEMENTAR

5.1- O programa a implementar assume a forma de um CONJUNTO TURISTICO (Resort), tal como definido no nº 15 do D.L. nº 39/2008, de 7 de Março, compreendendo um sustentável conjunto de equipamentos e actividades, que se pretendem de grande qualidade e integração no meio envolvente, de forma a harmonizarem-se perfeitamente com a paisagem circundante, aqui muito valorizada pela coexistência do campo de golfe previsto e envolvente periférica.

5.2- O citado *Conjunto Turístico* é constituído por vários Empreendimentos Turísticos Autónomos e por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, servidos por vias e caminhos existentes e a construir, permitindo o trânsito de veículos de emergência, dispondo de estacionamento de uso comum, no qual existem algumas linhas de água e faixas de terreno afectas a funções de protecção e conservação de recursos naturais, espaços verdes exteriores envolventes para uso comum e destinam-se a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sendo composto pelos seguintes elementos:

- **Entrada principal provida de Portaria e gabinete de segurança**

  Acesso principal ao conjunto a partir da via pública existente a Poente, com passagem por portaria para controlo de acessos e distribuição interna através de conjunto de vias a criar para o efeito e ainda por um caminho municipal de atravessamento Norte/Sul existente (situação prevista no nº 1 do artº 15º do D. L. nº 39/2008 de 7 de Março), que se pretende manter, recuperar e integrar nas designadas vias de distribuição do Resort.

  A partir destas vias são processados os acessos aos vários Empreendimentos Turísticos independentes, confinados em áreas vedadas e de acessos controlados através de portarias e sistemas de controlo de acessos próprio, preconizando--se as seguintes medidas:

a) Delimitar os vários Empreendimentos Turísticos (Hotel, Aldeamento Turístico, Empreendimento de Animação Autónomo – Golfe e Empreendimento de Animação Autónomo – Pólo Desportivo + Zonas Comuns), constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, mas situados em espaços com continuidade territorial, confinando-os em parcelas bem referenciadas, às quais se acede através de portaria e sistemas de controlo próprios, identificando as zonas comuns sobrantes privativas do Resort.

b) Conceber acessos de emergência alternativos, devidamente assinalados em planta, nomeadamente nas situações de impasses, a fim de garantir e facilitar as acções em situação de perigo, emergência ou manutenção; estas "portarias secundárias internas " assumirão a forma de "portão-arco de acesso", com sistema de portões e cancelas de accionamento electrónico/cartão magnético de utente e circuito de vídeo vigilância directamente ligado à Portaria Principal, situada na área do equipamento hoteleiro, entendido como empreendimento principal, no qual se situa a recepção principal e o atendimento.

c) Áreas comuns do Conjunto Turístico - para além de um conjunto de áreas verdes e arborizadas adjacentes, optou-se por integrar nesta área comum, prevendo uma melhor acessibilidade geral, não só a galeria comercial e parque de estacionamento colectivo de apoio à mesma e ao denominado pólo desportivo, como eventualmente também alguns espaços destinados a instalações técnicas gerais de apoio (depósito de gás, antenas e equipamentos colectivos de transmissão, etc.) a melhor enquadrar em fase futura de desenvolvimento de projectos de especialidades.

Convém acrescentar que, devido à reduzida dimensão do Conjunto Turístico e à limitação do seu número de camas (apenas 884 unidades), está prevista uma gestão integrada do Complexo, como forma de racionalizar os meios de funcionamento, exploração e manutenção, contando o Resort com um sistema interno de Segurança Global, composto por corpo de efectivos capazes de garantir o controle dos postos fixos, complementados com rondas regulares, com meios motorizados e sistema electrónico de vídeo vigilância, nomeadamente recorrendo a circuitos internos de CCTV e regulamento específico a elaborar para o efeito.

- **Equipamento Hoteleiro - Hotel ou Hotel Apartamento** ****

  Constituindo o principal dos Empreendimentos Autónomos, apresentará baixa volumetria e grande qualidade arquitectónica; com a categoria de 4**** e capacidade para cerca de 80 unidades de alojamento ou 160 camas no edifício principal e mais de 498 camas em cerca de 106 unidades de alojamento dispersas nas franjas do campo de golfe, num total de 658 camas.

  Esta unidade hoteleira principal integrará recepção própria, um restaurante com capacidade para cerca de 500 pessoas, que em conjunto com o restaurante do "Club House" e os estabelecimentos de restauração ligeira previstos na galeria comercial localizada em posição adjacente ao pólo desportivo, se destinam a assegurar o serviço a toda a população do Resort.

Um conjunto de piscinas para adultos e crianças, uma série de "corporate rooms", bem como um requintado Health Club, fazem parte das facilidades integradas na oferta de serviços desta unidade, prevendo-se condições privilegiadas para os utentes do próprio Resort.

As unidades de alojamento dispersas têm um núcleo principal estrategicamente localizado nas imediações do edifício principal do hotel e espraiam-se pelas franjas dos "greens" com os quais confinam, dispondo de um bom enquadramento visual e de uma relação muito intimista com os percursos de golfe; está prevista uma pequena bolsa de ocupação a Sudeste e uma outra a Noroeste, ocupando uma zona mais recatada, destinada a uma clientela que privilegie uma maior intimidade, implantada num ponto estratégico sob o ponto de vista de enquadramento paisagístico sobre todo o vale central e lezíria, dispondo contudo de ciclovias e percursos pedonais curtos e devidamente enquadrados paisagísticamente, relativamente ao centro do sistema.

A privacidade entre as várias "parcelas" afectas a cada unidade de alojamento dispersa está prevista ser efectuada exclusivamente à base de elementos vegetais, numa integração mais naturalista com o meio envolvente, são equipadas com piscina privativa e beneficiam de serviço completo de hotelaria e dispõem de acesso automóvel, nomeadamente para cargas, descargas e manutenção, a partir das via periférica externa, desincentivando-se o uso automóvel e os veículos motorizados no interior do sistema.

Está previsto, apesar da reduzida área do resort e das curtas distâncias, a implementação de um sistema de "transportes internos" interligando as várias funcionalidades ou equipamentos disponíveis, constituído por carrinhos eléctricos abertos, semelhantes aos usados na prática do golfe, bem como uma rede de ciclovias, dispondo todos os equipamentos de parques de estacionamento nas suas imediações, embora o desenho urbano e paisagístico vá no sentido de se privilegiar o uso de meios não motorizados, como já referido.

A capacidade de alojamento do Resort será complementada com um Aldeamentos Turístico****, constituindo unidades diversificadas vocacionadas sobretudo para o apoio à prática de golfe, a explorar em pacote conjunto "leisure & golfe".

- **Aldeamento turístico ******

  Com a categoria de quatro estrelas, ocupa uma área de cerca de 198,814m^2 e integra um conjunto de 24 moradias em banda tipologia T2/T3 apoiadas por um conjunto de piscinas colectivas e 26 moradias unifamiliares T4, providas de jardim e piscina privativa.

  Um edifício principal, no qual se localiza a recepção e serviços de apoio L1, foi implantado numa posição estratégica junto á entrada principal do Aldeamento, a Noroeste, para uma mais fácil gestão e controle, complementado com uma segunda instalação de apoio L2, na zona Sudeste do mesmo, sobretudo para manutenção, recolha de lixos, lavandaria e apoio de jardinagem.

Empreendimento de Animação Autónomo – Campo de Golfe

Integra este Conjunto Turístico, um Empreendimento de Animação Autónomo sob a forma de um campo de golfe, constituído por um Club House e respectivo Campo de golfe de 18 buracos, que se estendem por uma área de 436,971m^2, devidamente delimitada em planta, respeitando e tirando partido da topografia e das excelentes condições de modulação naturais existentes.

Integra-se neste campo de golfe, um campo de treino independente (driving range), bem como um conjunto de lagos e abrigos amovíveis construídos em madeira, de natureza perecível.

A distribuição das áreas afectas ao campo de golfe é a seguinte:

- Campo de golfe 18 buracos + Driving Range/campo de treino- 432.391,00m^2
- Área afecta ao Club House _____ 4.579,00m^2

O Club House foi estrategicamente posicionado as imediações do edifício principal do hotel, junto ao acesso principal ao resort, numa posição dominante sobre os "green" e usufruindo de um excelente enquadramento visual e vista panorâmica sobre os mesmos, tendo como fundo a lezíria e a povoação de **Erra**, local onde segundo a lenda, D. Afonso Henriques **errou**, ao perder-se.

Compreende uma pequena recepção com gabinete gerência; sala de reuniões polivalente; vestiários/balneários dos jogadores; loja de artigos desportivos; oficina/arrumos material de golfe; instalações para o guarda e monitores; restaurante/bar/sala convívio; instalações sanitárias e instalações de serviço afectas.

- **Empreendimento de Animação Autónomo – Pólo Desportivo**

  Área delimitada afecta à pratica desportiva, composta por campo de futebol recuperado, provido de bancada, conjunto de vestiários/balneários e serviços de apoio; clube de ténis englobando um campo de terra batida, 2 campos de piso sintético e um campo de treino; 2 campos de pudle e um recinto de voleibol de praia.

  Este recinto será paisagísticamente enquadrado por barreiras arborizadas e ajardinamento inter campos, contando ainda com parque infantil e parque de estacionamento contíguo de apoio.

- **Galeria comercial**

  Desenvolvendo-se em zonas comuns do Resort ou Conjunto Turístico, compreende um pequeno conjunto modulado de espaços destinados essencialmente a comércio e serviços de apoio diário, tais como minimercado, padaria/pizzaria, tabacaria, lavandaria, cabeleireiro, babysitting, rent a car, apoio médico, transportes internos, artigos de desporto, etc..

- **Heliporto**

  Com "serviço e ligação" prevista ao futuro aeroporto de Lisboa.

- **Parque infantil**

  Em número de quatro, um integrando o Empreendimento de Animação Autónomo – Pólo Desportivo, e os restantes inseridos no Aldeamento Turístico.

- **Circuito de treino e ciclovia**

5.3- O regime de exploração deste conjunto turístico está previsto ser em Propriedade Plural constituindo-se as diversas unidades de alojamento como fracções autónomas nos termos do artigo 52º do D.L. nº 39/2008, de 7 de Março, tornando-se obrigatório a afectação de todas as unidades/fracções do conjunto turístico à exploração turístico/hoteleira.

6- PROPOSTA DE INTERVENÇÃO URBANISTICA

A proposta de intervenção preconizada baseia-se num conjunto de premissas extremamente simples, decorrentes da análise do local e da sua envolvente; das aptidões naturais; dos condicionamentos definidos no P.D. Municipal; das orientações integrantes no PROT-OVT, nomeadamente quanto às potencialidades do aproveitamento turístico da região e aos objectivos propostos, tendo sempre presente uma ocupação harmoniosa e sustentável, de índole naturalista devidamente integrada na paisagem do local, funcionando como pólo indutor para o desenvolvimento e riqueza da região, nas vertentes da fixação e criação de fluxos, desenvolvimento e dinamização das actividades locais e inerente criação de postos de trabalho.

Destacamos:

6.1- O aproveitamento, recuperação e melhoria da rede viária local, devidamente interligada a uma rede secundária de distribuição interna, que aproveita os caminhos internos já existentes.

6.2- Manutenção na zona da REN dos caminhos existentes, propondo-se a sua recuperação e reconfiguração final sob a forma de caminhos florestais ensaibrados e não asfaltados.

6.3- Criação de um conjunto turístico (Resort) nos termos definidos na legislação em vigor aplicável (D.L. nº 39/2008 de 7 de Março), composto por quatro Empreendimentos Turísticos:

Basicamente por um Equipamento Hoteleiro (hotel/hotel apartamento), com a categoria de 4****, provido de parque de estacionamento privativo, jardins privativos, restaurante, Health Club e piscinas próprias;

A oferta é complementada com um Aldeamentos Turístico de quatro estrelas, compostos por um conjunto de moradias, piscinas de apoio, sendo as isoladas equipadas com piscina privativa; à disposição um conjunto de instalações de apoio independentes, tais como recepção, lavandaria/ rouparia, instalações do pessoal, armazenagem, manutenção e recolha de lixos; um dos dois Empreendimentos de Animação Autónoma previstos equivale ao Pólo Desportivo já referenciado, enquanto o outro integra ainda um campo de golfe de 18 buracos, incluindo campo de treino e respectivo Club House e parque de estacionamento.

6.4- Implantação do estabelecimento hoteleiro num ponto estratégico mais centralizado e próximo do acesso principal ao empreendimento, próximo da portaria principal, dispondo os equipamentos de excelentes relações visuais com os “greens”.

6.5- Manutenção da topografia do terreno.

6.6- Manutenção base da vegetação existente e plantação de novas espécies com base em projecto específico de paisagismo, a submeter à apreciação em fase subsequente.

6.7- Implantação de um campo de golfe, de altíssima qualidade paisagística, devidamente adaptado e tirando partido das condições naturais do terreno, que se apresenta muito bem adaptado para o fim proposto, a ser objecto de um projecto especifico a executar por especialista na matéria.

6.8- Tirar partido da abundância de água existente no terreno, respeitando as linhas de água referenciadas e formando lagos (bacias de retenção), como elementos altamente valorizadores da paisagem do conjunto, contribuindo simultaneamente para laminar os fluxos pluviais.

6.9- Criação de um conjunto de equipamento base de apoio que inclui um pacote de serviços e comércio de apoio ao abastecimento local.

6.10- Criação e dinamização de um pólo desportivo, composto por campo de futebol, clube de ténis, ginásio, campos de pudle e campo de voleibol de praia.

6.11- Projectos de Arquitectura e projecto Paisagístico de grande qualidade.

6.12- Pretende aplicar-se aqui o disposto no artº. 52º do mesmo Decreto, relativamente à gestão e exploração do empreendimento, sob a figura da Propriedade Plural em Empreendimentos Turísticos, destinando-se preferencialmente a ocupação aos turistas utilizadores do regime " full package stay, golfe & leisure".

ESTUDO PRÉVIO DE ARQUITECTURA

Embora se trate de um pedido de aprovação da viabilidade de um Estudo Prévio de Ocupação para a instalação de um Conjunto Turístico, são apresentadas também indo ao encontro do solicitado, para um melhor entendimento das pretensões do grupo Promotor e melhor conhecimento da inter-dependência entre os vários edifícios, plantas de todas as edificações integrantes do Conjunto Turístico, em fase de esquiço/estudo prévio, nas escalas **1:500 e 1:200.**

HOTEL****

- Planta da cave
- Planta do piso térreo
- Planta do piso tipo (1º e 2º pisos)
- Planta de cobertura

Unidades Dispersas de Alojamento

- Planta do piso térreo
- Planta do 1º piso
- Planta de cobertura
- Apontamentos de perspectiva

ALDEAMENTO TURÍSTICO L****

- Edifício principal de apoio
    - Planta de piso único

EMPREENDIMENTO DE ANIMAÇÃO AUTÓNOMO – CAMPO DE GOLFE

- Club House
    - Planta do piso térreo
    - Planta do 1º piso
    - Planta de cobertura

ZONAS COMUNS DO CONJUNTO TURÍSTICO

- Galeria comercial / serviços (módulo tipo)
    - Planta do piso térreo
    - Planta de cobertura
    - Alçado esquemático

Convém salientar que as soluções apresentadas pretendem dar resposta cabal, não só aos requisitos programáticos pré-definidos, mas também à legislação em vigor, nomeadamente em termos de segurança e defesa contra incêndios e legislação turístico-hoteleira, embora nesta fase embrionária subsistam muitos aspectos a merecer posterior afinação e melhoria, não interessando nesta fase "amarrar" a quaisquer soluções estéticas rígidas, deixando-as antes para a fase de amadurecimento futuro, pós aprovação da viabilidade de implementação do Conjunto Turístico.

De qualquer forma todo o zonamento e articulação funcional interna, bem como a justificação dos polígonos implantados e respectivas áreas de construção e volumetria, mereceu já estudo e justificação nesta fase.

Conforme melhor justificado em reunião havida no Turismo de Portugal, visto tratar-se de um Conjunto Turístico ocupando terreno livre e não condicionado por outras construções pré-existentes, com amplos espaços verdes entre as construções previstas, optou-se, até por uma questão de facilidade de análise e manuseamento, por executar e apresentar PLANTA DE IMPLANTAÇÂO do Conjunto à Escala 1:2000, dedicando-lhe a equipe técnica um nível de pormenor já muito elaborado, ao nível do desenho urbano, encontrando-se bem explanadas as implantação das construções, o seu alinhamento, a delimitação das áreas afectas, o desenho de vias, passeios e estacionamentos, o desenho das áreas ajardinadas e equipamentos, incluindo a estrutura dos próprios p. infantis e piscinas: também a volumetria, a cércea, as áreas de implantação e construção, bem como os lugares de estacionamento, se encontram devidamente representados e bem definidos.
Pelo que aqui se pede despensa da entrega da Planta Total do Resort à Esc. 1:500 (edificações entregues na escala 1:200 e 1: 100), que não caberia por inteiro nos formatos máximos de papel normalizado, não se vislumbrando sequer mais qualquer ganho.

Para um melhor entendimento da estrutura da composição do CONNJUNTO TURÍSTICO, procedemos nesta fase à entrega de uma nova Planta com demarcação clara e objectiva de cada um dos Empreendimentos Turísticos integrantes do "Resort", suas áreas e sua acessibilidades especificas, bem como as zonas comuns integrantes do Conjunto Turístico.
Nesta planta são claramente identificadas as vias e estacionamentos pertencentes a cada um dos ditos Empreendimentos Turísticos, bem como os de uso comum.

Resta acrescentar que, visto tratar-se de um Conjunto Turístico Privado com manutenção e tratamento a cargo da entidade proprietária ou gestora, não estão previstas áreas de cedência, nem se prevendo qualquer operação de loteamento.

Por óbvio que, tendo por objectivo a implementação de um Empreendimento de natureza sustentável, de baixos índices urbanísticos e baixa volumetria e convenientemente espraiado no terreno, no qual se preconizam construções novas de grande qualidade e respeito pelas normas e regulamentos em vigor, todas as directrizes e regras sobre acessibilidades e facilidades para o uso de todo o espaço externo e/ou interno, por utentes com deficiências motoras, serão respeitadas, melhoradas se possível e implementadas, com especial destaque para o sutamento de passeios, o controle das inclinações dos pavimentos, a aplicação de corrimãos, a supressão de desníveis por rampas de inclinação adequada, a ausência de obstáculos nos caminhos pedonais, a largura regulamentar de portas e passagens e o correcto dimensionamento dos meios necessários de transporte e elevação de pessoas.

QUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS

DA DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS, DE AORDO COM O ZONAMENTO DEFENIDO NO P.D.M.

- Área total de intervenção _____ 936.628m^2
- Área de aptidão florestal (fora da REN) _____ 249.079m^2
- Área de montado sobro e azinho (fora da REN) _____ 33.717m^2
- Área da RAN _____ 111.799m^2
- Área da REN _____ 653.832m^2
  - Inclui área de montado de sobro e azinho sobreposta e incluída na REN __ 72.179m^2
  - Inclui área da RAN sobreposta e incluída na REN _____111.799m^2

DA COMPOSIÇÃO DO CONJUNTO TURÍSTICO:

O CONJUNTO TURÍSTICO, APRESENTA UMA ÁREA GLOBAL DE 936.628 m2 SENDO COMPOSTO PELOS SEGUINTES EMPREENDIMENTOS OU ESPAÇOS:

- **PARCELA AFECTA AO EQUIPAMENTO HOTELEIRO _____ 254.865m^2**
  - HOTEL / APARTHOTEL**** _____ 16.988m^2
  - 80 unidades de alojamento x 2 camas hotel _____ 160 camas
  - 106 unidades de alojamento dispersas _____ 498 camas

    TOTAL _____ 658 camas
  - 25,8 camas/ha
  - Nº total de lugares de estacionamento afectos _____ 546 lugares

- **PARCELA AFECTA AO ALDEAMENTO TURÍSTICO**** L _____ 198.814m^2**
  - 24 moradias em banda T3x4 camas _____ 96 camas
  - 26 moradias unifamiliares isoladas T4x5 camas _____ 130 camas

    TOTAL _____ 226 camas
  - 11,3 camas/ha
  - Nº total de lugares de estacionamento afectos _____ 200 lugares

- **PARCELA AFECTA AO EMPREENDIMENTO ANIMAÇÃO AUTÓNOMO (CAMPO DE GOLFE) _____ 436.971m²**
    - Campo de golfe 18 buracos + Driving Range _____ 432.391,00m²
    - Parcela afecta ao Club House _____ 4.579,00m²

- **PARCELA AFECTA AO EMPREENDIMENTO ANIMAÇÃO AUTÓNOMO (PÓLO DESPORTIVO) --20.800m²**
    - Campo de futebol + bancada
    - Vestiários / balneários / sanitários
    - Clube de ténis
    - 2 campos de pudle
    - 1 campo de voleibol de praia
    - Parque infantil
    - Concebido parque de estacionamento adjacente com capacidade para mais cerca de 158 lugares

- **PARCELA AFECTA Á ZONA COMUM DO CONJUNTO TURÍSTICO_____12.084m²**
    - Galeria comercial
    - Nº lugares de estacionamento (no exterior) _____ 58 lugares
      Esta zona beneficia e partilha um p. estacionamento com capacidade
      para mais cerca de 100 lugares

- **ÁREAS SOBRANTES COMUNS AFECTAS DO CONJUNTO TURISTICO (RESORT) _____13.094m²**
    - Via municipal de atravessamento

DO CÁLCULO DE ÁREAS E ÍNDICES

- **CAMAS**
  - Nº total de camas do projecto _____ 884 camas
  - Nº camas/ha (projecto) 884 camas : 936.628 ha _____ 9,43 camas/ha
  - Nº de camas/ha atribuído à parcela afecta ao Equip. Hoteleiro _____ 25,8 camas/ha
  - Nº de camas/ha atribuído à parcela afecta ao AldeamentoTurístico _____ 11,3 camas/ha
  - Nº camas/ha admissível no PDM _____ ≤ 200 camas/há

  Nota: Do número total de camas previsto, poderemos considerar no hotel cerca de 10% de camas duplas e as restantes individuais; nas restantes unidades de alojamento uma cama dupla por cada uma dessas unidades, sendo as restantes individuais.

- **DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES PREVISTAS NO PROJECTO**
  - Equipamento Hoteleiro**** _____ 22.890m²
    - Hotel / Aparthotel _____ 3.500 m²
    - 106 unidades dispersas de alojamento _____ 18.640m²
    - 1 edificação de apoio _____ 750m²
  - Aldeamento Turístico L _____ 8.700 m²
    - 24 moradias em banda x 120m² _____ 2.880m²
    - 26 moradias isoladas x 200m² _____ 5.200m²
    - Edifício principal de apoio + Edifício complementar de apoio _____ 620m²
  - Empreendimento de Animação Autónomo (Campo de Golfe)
    - Club House _____ 1.000m²
  - Zona Comum do Conjunto Turístico
    - Galeria comercial de apoio _____ 1.080m²

    TOTAL _____ **33.670m²**
  - Índice de ocupação global _____ 0,035

- ***DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO DAS CONSTRUÇÕES PREVISTAS NO PROJECTO***
  - Equipamento Hoteleiro**** _____ 37.130m²*
    - Hotel / Aparthotel _____ 6.500 m²
    - 106 unidades dispersas de alojamento _____ 29.880m²
    - 1 edificação de apoio _____ 750m²

  * A este equipamento hoteleiro aplica-se, segundo o PDM, o parâmetro quantitativo do nº de camas/ha

  Restantes Construções
  - Aldeamento Turístico L _____ 11.300 m²
    - 24 moradias em banda x 120m² _____ 2.880m²
    - 26 moradias isoladas x 200m² _____ 7.800m²
    - Edifício principal de apoio + Edifício complementar de apoio _____ 620m²
  - Empreendimento de Animação Autónomo (Campo de Golfe)
    - Club House _____ 1.250m²
  - Zona Comum do Conjunto Turístico
    - Galeria comercial de apoio _____ 1.080m²

  TOTAL _____ 13.630m²

  ∗ Índice de construção previsto no projecto _____ 0,019

  ∗ índice de construção definido no PDM _____ ≤ 0,02

ESTACIONAMENTOS

- Números de lugares de estacionamento em empreendimentos turísticos (PDM = 1 lugar/quarto)

    - Hotel / Aparthotel **** (80 quartos)_____ 80 lugares
        - ° 106 unidades dispersas de alojamento _____ 106 lugares

    - Aldeamento Turístico****
        - ° 50 unidades _____ 50 lugares

    TOTAL _____ **236 lugares**

- Nº total de lugares de estacionamento previstos em projecto

    TOTAL _____ **904 lugares**

7- INFRAESTRUTURAS

7.1- Arruamentos

Convém assinalar que o local dispõe de todas as condições para se assegurar o normal funcionamento das infraestruturas necessárias ao funcionamento do empreendimento, com o terreno servido a Sul por Estrada Municipal de ligação a Coruche (apenas cerca de meia dúzia de km) e no sentido oposto a povoação da Erra nas proximidades imediatas, Escusa, Couço e a Noroeste a estrada de ligação ao Frazão.

As vias internas existentes, devidamente assinaladas, serão recuperadas, refeitas e interligadas com a rede de distribuição interna a implementar que se prevê com uma largura da faixa de rodagem com cerca de 6,5m e passeios com o mínimo de 1.60m.

O troço central existente que atravessa a área da REN e que se pretende manter, deverá assumir a forma de caminho florestal não asfaltado.

7.2- Rede de abastecimento de água

Será implementada uma rede subterrânea de abastecimento e distribuição de água, com ligação ao circuito do Meixial, confirmada a disponibilidade e a capacidade do abastecimento pelos serviços camarários.

Devido á abundância de recursos aquíferos no solo, está prevista a sua exploração e utilização sobretudo para a rega e manutenção do campo de golfe.

7.3- Rede de esgotos domésticos

Prevista a construção de uma ETAR para servir o "Resort", implantada a Sul, na zona da cota mais baixa do terreno, devendo preferencialmente adoptar-se soluções de índole sustentável a detalhar e desenvolver na fase subsequente de projectos de especialidades.

7.4- Rede de esgotos pluviais

Será construída uma rede subterrânea de colectores para drenagem das águas pluviais, com ligação aos lagos artificiais a integrar no âmbito do estudo paisagístico a desenvolver na fase subsequente após aprovação da viabilidade da presente pretensão, estando previsto o aproveitamento dos recursos dentro de um quadro de soluções sustentáveis e amigas do ambiente.

A grande dimensão da área permeável que se mantém aliada aos baixos índices de implantação construtivos, asseguram a boa drenagem do conjunto, podendo contudo serem criadas bolsas de retenção, eventualmente sob a forma de lagos integrados na paisagem, de forma a laminar os fluxos.

7.5- Rede eléctrica e de telecomunicações

Será construída uma rede subterrânea de abastecimento e distribuição eléctrica e de telecomunicações, a partir das redes públicas existentes nas zonas, devendo ser garantidas áreas para a implantação dos P. transformação e C. comunicação correlacionados, devendo ser seguidas as indicações a colher oportunamente junto dos serviços técnicos das respectivas concessionárias.

7.6- Rede de abastecimento e distribuição de gás

Não existe no local rede de abastecimento de gás natural; assim sendo será implementada uma rede de distribuição interna de gás, alimentada através de um depósito semienterrado a implementar no local mais adequado, a decidir pelos técnicos especialistas na matéria, em fase de projectos de especialidades.

7.7- Projecto paisagístico

Devido á grande qualidade que se pretende imprimir ao conjunto, será elaborado em fase subsequente, após aprovação da presente pretensão, um projecto paisagístico condizente, tirando partido da peculiar orografia do terreno e integrando toda uma série de atractivos elementos de grande valorização paisagística, lagos e canais, pontes e abrigos de madeira, plantações de novas espécies e arborização generalizada.

7.8- Projectos de Arquitectura

Todas as construções serão objecto de projectos de grande qualidade Arquitectónica devidamente integradas no meio, prevendo-se a elaboração de um rigoroso Regulamento a observar em todos os aspectos da construção, com garantia para a emergência de um conjunto turístico e um resort de qualidade superior.

Na fase subsequente, serão encetados contactos mais profundos com os serviços técnicos das diversas concessionárias e os próprios serviços municipalizados, no sentido de se adoptarem as soluções mais adequadas para o desenvolvimento dos diversos projectos de especialidades/ infraestruturas.

Lisboa, 25 de Maio de 2009

José Duarte (arqtº)

PROJECTISTAS ASSOCIADOS, LDA.

Rua Fialho Almeida nº 22,1º - 1070-129 Lx

Tel/Fax: 351 213879982