PROJECTO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO DE ARQUITECTURA PARA O CONJUNTO TURÍSTICO "NA PRAIA" - PENÍNSULA DE TRÓIA (UNOP 7 E UNOP 8)

-

MEMÓRIA DESCRITIVA

DEZEMBRO 2019

Processo nº 100/2018
Licenciamento - Maio 2018
Rev.1 - Dezembro 2019 - Revisão para RECAPE

Refere-se a presente memória descritiva à substituição / junção de elementos ao Processo nº 100/2018 em apreciação, referente ao pedido de licenciamento de obras de construção de um Conjunto Turístico.

Os elementos agora entregues pretendem dar resposta às condicionantes impostas na Declaração de Impacte Ambiental em sede de RECAPE, resultante do Estudo de Impacte Ambiental e às medidas destinadas a prevenir e reduzir os efeitos adversos no Ambiente, constantes do Relatório Ambiental dos Planos de Pormenor das UNOP 7 e 8 e dos objectivos de conservação constantes do plano sectorial da Rede Natura 2000.

Assim, conforme traduzidas nas peças desenhadas e memória descritiva, enumeram-se as principais alterações introduzidas:

- Diminuição de área bruta de construção na UNOP 8 e aumento na UNOP 7, numa zona com menos sensibilidade ecológica onde actualmente se encontram várias espécies exóticas (eucaliptal, acacial e manchas de chorão) que se pretendem remover;
- Reposicionamento do Hotel e do Spa por forma a anular o impacto nas zonas ecologicamente mais sensíveis, preservando os habitats considerados de fundamental preservação.
- Integração de um posto médico;
- Integração de um heliporto;
- Alteração do Parque de estacionamento PQ1;
- Diminuição do nº de lugares do Parque de estacionamento PQ2 a fim de manter intacta uma zona de elevada relevância ecológica;
- Integração de um Parque de estacionamento PQ3 junto à nova zona de recepção e eventos;
- Redimensionamento das áreas técnicas e logísticas por forma a integrar as áreas necessárias ao correcto funcionamento do Conjunto Turístico;

Índice

1. Objecto e enquadramento da proposta

2. Localização e situação existente

3. Enquadramento da pretensão nos Planos Municipais e Especiais de Ordenamento
3.1 Caracterização da situação existente

4. Proposta
4.1. Infra-estruturas viárias e Acessos
4.2. Acessibilidades e acessos de emergência
4.3. Acessos pedonáveis e cicláveis
4.4. Resíduos sólidos urbanos
4.5. Implantação
4.6. Estacionamento

5. Programa funcional
5.1. Parcelas
5.2. Características técnicas e regulamentares das zonas húmidas em edifícios de utilização colectiva
5.3. Aspectos construtivos
5.3.1 Edificado
5.3.2 Piscinas
5.3.3 Vedações

6. Arranjos exteriores

7. Faseamento

8. Projectos de Especialidades e Infraestruturas

9. Sustentabilidade

10. Classificação

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Objecto e enquadramento da proposta

A presente memória descritiva refere-se ao pedido de licenciamento de um **Conjunto Turístico *(resort)*** denominado **Na Praia**, sito na Península de Tróia, Concelho de Grândola e freguesia do Carvalhal, de que é promotor requerente Ferrado NaComporta I, unipessoal Lda e Ferrado NaComporta II, unipessoal Lda.
O Conjunto Turístico é constituído por um Estabelecimento Hoteleiro de 5 estrelas, três Aldeamentos Turísticos de 5 estrelas e 2 equipamentos de desporto e lazer.
Neste sentido e em conformidade com o estipulado no Decreto – Lei 39/2008 de 7 de Março alterado pelo Decreto - Lei 80/2017 de 30 Junho, esta memória descritiva enuncia o cumprimento dos requisitos do Conjunto Turístico e dos Empreendimentos turísticos que o integram. De igual forma, os anexos desta memória, em conformidade com a Portaria nº 327/2008 de 28 de Abril, alterada pela Portaria nº 309/2015 de 25 de Setembro, rectificada pela Declaração de Rectificação nº 49/2015 de 2 de novembro, enunciam os requisitos mínimos obrigatórios e opcionais, e a respectiva pontuação do Hotel e dos Aldeamentos Turísticos.

A área de intervenção insere-se nas áreas correspondentes às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 7 e 8 do Plano de Urbanização de Tróia, designadas por UNOP 7 e UNOP 8.
As UNOP 7 e 8 enquadram-se num conjunto de nove UNOP's previstas no Plano de Urbanização de Tróia, tendo ambas sido objecto de Plano de Pormenor.

A nível conceptual e funcional as duas áreas funcionam como um todo, seguindo a mesma filosofia de construção pouco impactante, com integração simbiótica com a natureza, promovendo a preservação das espécies autóctones, num registo harmonioso.

Os projectos relativos às obras de urbanização foram entregues na Câmara Municipal de Grândola, em Janeiro de 2018, processo nº 8/18.

2. Localização e situação existente

O Conjunto turístico que se pretende edificar insere-se num território com cerca de 1.721.219,00 m^2 de área, localizado na Península de Tróia, Concelho de Grândola e freguesia do Carvalhal, com a seguinte situação cadastral:

a) CRP nº 1902; matriz nº 3 designada por parcela 1 inserida na UNOP 7 — Núcleo Turístico Sol-Norte, com 868.611,00 m^2.

b) CRP nº 1903; matriz nº 3 designada por parcela 2 inserida na UNOP 8 — Núcleo Turístico Sol-Sul, com 852.608,00 m^2.

A área de Intervenção conjunta das UNOP 7 e UNOP 8 é definida pelas seguintes confrontações:

- Norte: Propriedade de Soltróia;

- Nascente: Estrada Municipal 253-1 de acordo com o traçado proposto;

- Sul: RNES (Reserva Natural do Estuário do Sado)

- Poente: Zero Topográfico (Oceano Atlântico).

Fig. 1 – Fotografia Aérea | Enquadramento

3. Enquadramento da pretensão nos Planos Municipais e Especiais de Ordenamento vigentes

A área de intervenção está abrangida pelos seguintes planos:

- Plano Director Municipal de Grândola (PDM Grândola) 1º revisão aprovada pelo Aviso nº 15049/2017, de 14 de Dezembro.
- Plano de Urbanização de Tróia (PU Troia) aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.o 23/2000 de 9 de maio e 1ª alteração por adaptação pela Deliberação n.o 1240/2011;
- Plano de Pormenor da UNOP 7 publicado pelo Aviso nº 9897/2012 de 20 de Julho
- Plano de Pormenor da UNOP 8 publicado pelo Aviso nº 10049/2012 de 25 de Julho
- Domínio Público Hídrico – Lei 54/2005, de 15 de Novembro; Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro; Dec.-Lei nº 226-A/2007, de 31 de Maio (nas redacções em vigor)

- REN (Reserva Ecológica Nacional) – delimitação para o concelho de Grândola - (extrato) Despacho nº 5185/2013 – CCDR Alentejo, publicado no D.R série II nº 75; e Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de Agosto.
- PORNES (Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado) aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 182/2008, de 24 de Novembro
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sado-Sines aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 136/99, de 29 de Outubro (em revisão, de acordo com o Despacho nº 7734/2011, de 27 de Maio).
- Plano Sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº. 115-A/2008, de 21 de julho; coincidente com o Sítio da Lista Nacional de Sítios – LNS PTCON0011 – Estuário do Sado;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Alentejo Litoral – aprovado pelo Decreto Regulamentar nº. 39/2007, de 5 de Abril;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº. 53/2010, de 2 de agosto, rectificada pela Declaração de Rectificação nº. 30-A/2010, de 1 de Outubro;

O enquadramento legal deste processo é resultante dos Planos de Pormenor das UNOP 7 e 8 respectivamente.

No quadro síntese dos PP´s encontram-se definidos os parâmetros urbanísticos, os quais nunca são excedidos e que se encontram devidamente detalhados no quadro sinóptico que acompanha a presente memória descritiva.

3.1. Caracterização da situação existente

O terreno é caracterizado, na zona junto à linha de costa, pelo sistema dunar que está inserido no regime de protecção da REN. Entre este cordão dunar e a via municipal, que delimita a área de intervenção a nordeste, o terreno apresenta uma topografia irregular, característica de um sistema dunar, com elevações e depressões muitas vezes acentuadas, que se estendem paralelamente à linha da costa.

A vegetação existente na área de intervenção é determinada pela presença de solos arenosos e caracterizada por comunidades de vegetação litoral, de cristas dunares e de dunas consolidadas.

Actualmente, a utilização deste território restringe-se, quase em exclusivo, aos acessos à praia, sendo visíveis diversos trilhos em toda a área ou, por vicissitudes da gestão florestal, através de aceiros que atravessam a área de intervenção perpendicularmente à linha de costa.

4. Proposta

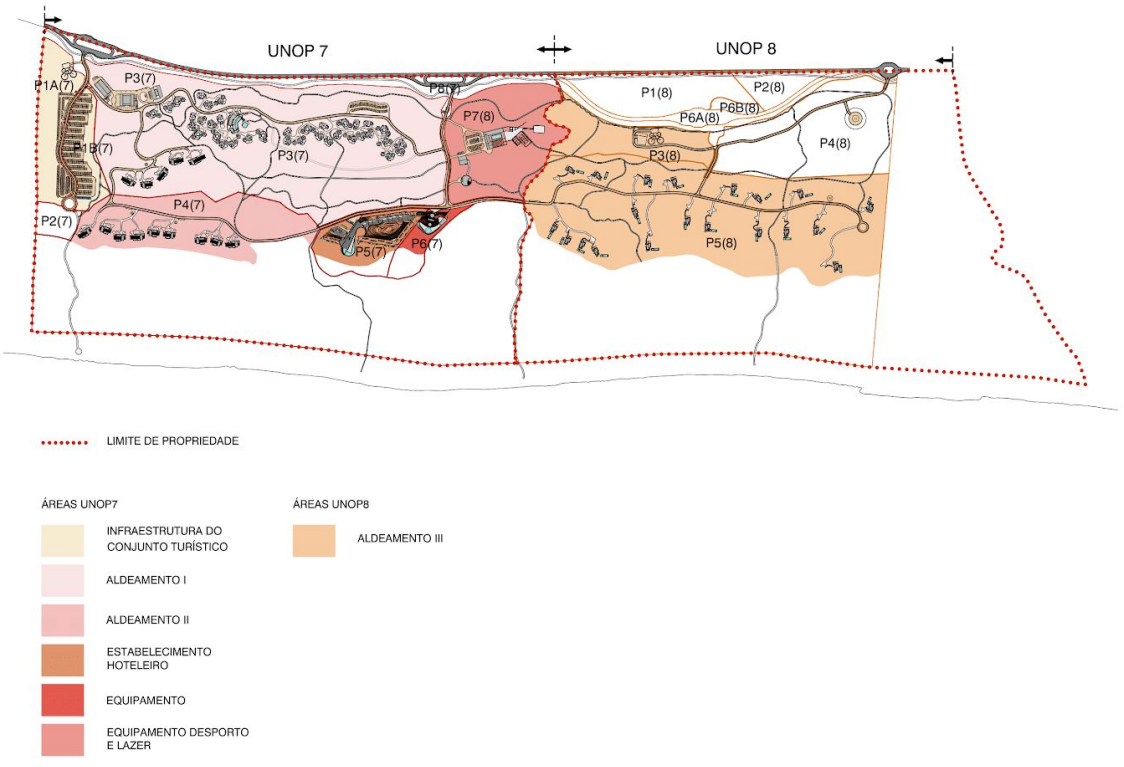
Em termos de apresentação geral, dir-se-á que a presente proposta preconiza a implementação de um conjunto turístico de muito baixa densidade, bastante inferior à prevista nos PP's, adoptando um conceito inovador de turismo ligado à Natureza, o qual privilegia a manutenção e conservação da paisagem existente.

O turismo sustentável e adequado a este território requer que o planeamento, construção e operação deste projecto esteja alicerçado na integração específica do lugar onde se insere e no uso apropriado dos recursos locais.

O conceito do projecto é o da integração na natureza onde está presente um constante exercício de contenção e depuração do que é essencial. No conceito o natural prevalece sobre o urbano, no desenho a simplicidade sobrepõe o ornamento. A paisagem é o elemento prioritário e predominante.

Para implementar esse conceito, assumiu-se abertamente o propósito de ficar muito aquém das possibilidades de aproveitamento construtivo conferidas, em abstracto, pelos parâmetros estabelecidos nos PP's da UNOP 7 e UNOP 8 (opção em função da qual, aliás, se opta por não executar a totalidade dos elementos previstos nos ditos Planos).

Em toda a proposta dá-se cumprimento ao disposto nos regulamentos dos PP's da UNOP 7 e UNOP 8.



A implantação do Conjunto Turístico obedeceu igualmente às condicionantes legalmente impostas, sempre com o princípio fundamental de preservação das espécies arbóreas existentes e da adaptação à morfologia do terreno para originar os menores movimentos de terra. Assim, todo o conjunto foi implantado respeitando os limites da Rede Ecológica Nacional (REN), preservando os habitats considerados de fundamental preservação, cumprindo

os polígonos de implantação de cada empreendimento definidos nos Planos de Pormenor das UNOP 7 e 8, e respeitando o afastamento mínimo de 50 metros à extremidade das parcelas de terreno de acordo com o estipulado no Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho alterado pela Lei 76/2017 de 17 de agosto.

Para efeito de concretização da proposta são tidas como intervenientes duas grandes áreas, designadas por parcela 1 e 2, as quais reflectem as anteriores unidades operativas de planeamento e gestão.

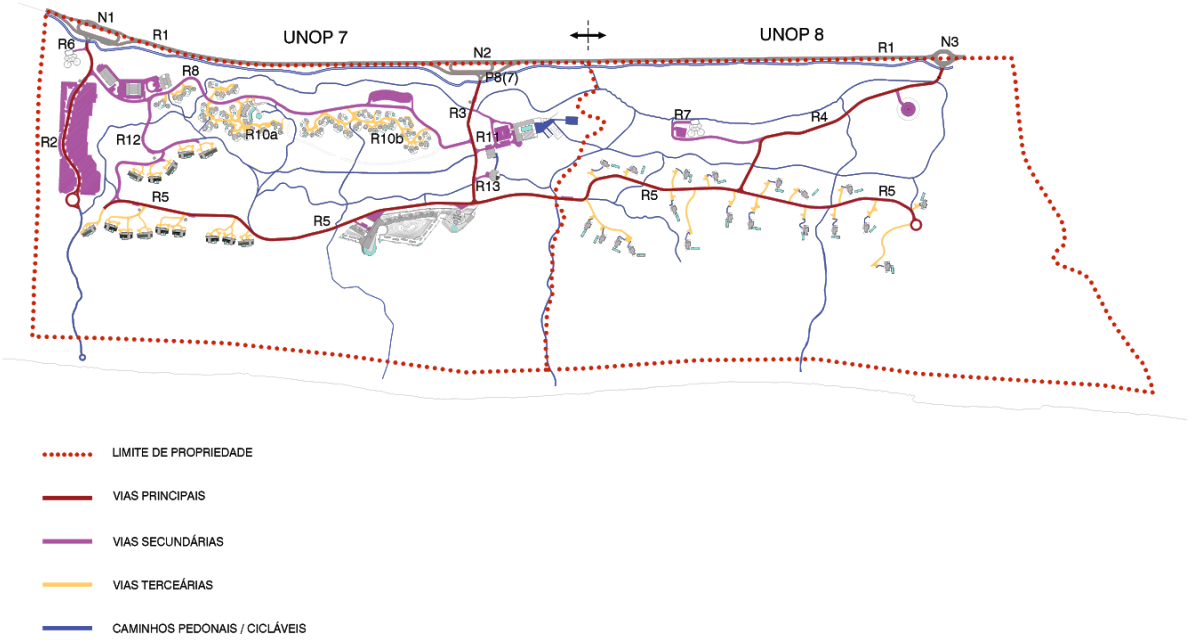
Parcela 1- UNOP 7 - Os pressupostos relativamente à ocupação do solo encontram-se de acordo com o PP da UNOP 7. Esta proposta contempla as parcelas 1A /1B, 3, 4, 5, 6 e 7 com as ocupações previstas no regulamento e a parcela 8 destinada a arruamentos comuns e áreas verdes, que integra o mesmo uso. Nesta proposta optou-se por não executar a parcela 2 (comércio e serviços) no entanto os referidos usos estão previstos nos equipamentos a executar na parcela 7.

Parcela 2 – UNOP 8 - Relativamente à ocupação do solo nesta área optou-se por baixar a densidade prevista no âmbito do PP da UNOP 8, assim prevê-se a edificação de um aldeamento turístico na parcela 5, conforme previsto no PP e a construção de um núcleo de equipamentos logísticos para dar resposta ao adequado funcionamento do Conjunto Turístico na Parcela 3. Na parcela P4 será instalado um Heliporto dando assim resposta ao solicitado na Declaração de Impacte Ambiental. As restantes parcelas não se executam, nesta fase, ficando as respectivas áreas integradas nas zonas verdes do Conjunto Turístico.

Apresenta-se em anexo um quadro comparativo, que pretende esquematizar as zonas e usos que se propõem para o Conjunto Turístico.

4.1. Infra-estruturas viárias e Acessos

O presente Conjunto Turístico apresenta um traçado de vias que se encontram de acordo com o previsto nos PP´s, num conjunto de 14 arruamentos designados de R1 a R13. Salvaguarda-se que fazem parte do já entregue projecto de Obras de Urbanização, as vias de R1 a R7.



A via R1 é a Via Principal da península de Tróia (EM 253 -1), de domínio público, que assegura o acesso, através de 3 Nós ao Conjunto turístico.

As vias internas dividem-se em:

R2- É uma via primária com acesso através do nó N1 (a norte) e permite ligação ao parque de estacionamento PQ1 de uso comum do Conjunto Turístico e à área de logística (P3(7)).

Esta via tem 2 pontos de controlo de acesso. Uma portaria para controlo de acesso ao parque de estacionamento e um ponto de controlo de acesso na entrada para a R8, área de logística do Aldeamento I.

R3- É uma via primária e caracteriza-se por ser o principal ponto de acesso ao conjunto turístico, com ligação a partir do nó N2. Permite o acesso à via R11 que faz a ligação à Recepção principal do Conjunto Turístico (drop off cliente) e às vias R5. A via R3 tem um ponto de controlo de acessos junto ao Nó N2.

R4- É uma via primária com ligação a partir do nó N3 (a sul). Permite acesso autónomo ao Aldeamento III, garante a ligação da UNOP 8 à via principal R1 e estabelece a ligação com o Heliporto.

R5- É uma via primária, transversal a todo o conjunto turístico, que dá acesso ao Aldeamento II, à unidade hoteleira, ao Equipamento I e ao Aldeamento III. Existe um controle de acessos na separação entre as UNOP7 e UNOP8, garantindo maior privacidade e exclusividade ao Aldeamento III.

R6/R7- Vias secundárias, de acesso às áreas técnicas do conjunto turísticos.

R8- É uma via secundária que dá acesso ao estacionamento PQ2 através da R3, à via R10 e à área de logística A do Conjunto Turístico e consequentemente à R2.
R10a /R10b - Vias terciárias do Aldeamento I que fazem a ligação entre as unidades de alojamento. A via R10a também faz ligação com a piscina comum.
R11- É uma via secundária de acesso ao Equipamento II (Recepção, Núcleo de Eventos e desporto).
R12- É uma via secundária com acesso através da R5 ou R8 ao Aldeamento I.
R13- É uma via secundária, com acesso, a partir da R3 ao Restaurante do Equipamento II. (Recepção, Núcleo de Eventos e desporto)

Associados a estas vias, existirão espaços de enquadramento às mesmas assim como percursos pedonais e cicláveis do Conjunto Turístico que garantem o acesso pedonal a todas as zonas e que se encontram melhor desenvolvidos no projecto de Arquitectura Paisagista.

4.2. Acessibilidades e acessos de emergência

Todas as vias de circulação automóvel terão também a função de constituir acessos de emergência, de acordo com o previsto na Portaria n.º 1532/2008 de 29 de Dezembro, sendo consideradas no seu perfil as larguras, as bases e sub-bases de pavimentos necessárias para suportar veículos de grande carga. No seu traçado foram consideradas as curvaturas adequadas, de acordo com a legislação referida.

Devido à dimensão do empreendimento e ao declive natural do terreno, não é possível garantir um percurso pedonal global que tenha um declive longitudinal menor que 5% na sua totalidade. No entanto, existirá uma rede de transporte de clientes e funcionários (de mobilidade condicionada e outros) entre os edifícios comuns do conjunto turístico e as unidades de alojamento, feito através de veículos eléctricos de baixo impacto (buggies).

O acesso a todos os edifícios designados acessíveis, desde as vias até à entrada principal, está garantido ou por um percurso acessível, ou por intermédio de uma rampa, de acordo com o estipulado no capítulo 1, secção 1.4. do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto.

4.3. Percursos Pedonais e cicláveis

O acesso pedonal e ciclável, de acordo com o conceito do empreendimento, será feito através de percursos afastados das vias de circulação automóvel e que se encontram melhor desenvolvidos no projecto de Arquitectura Paisagista.

4.4. Resíduos sólidos urbanos

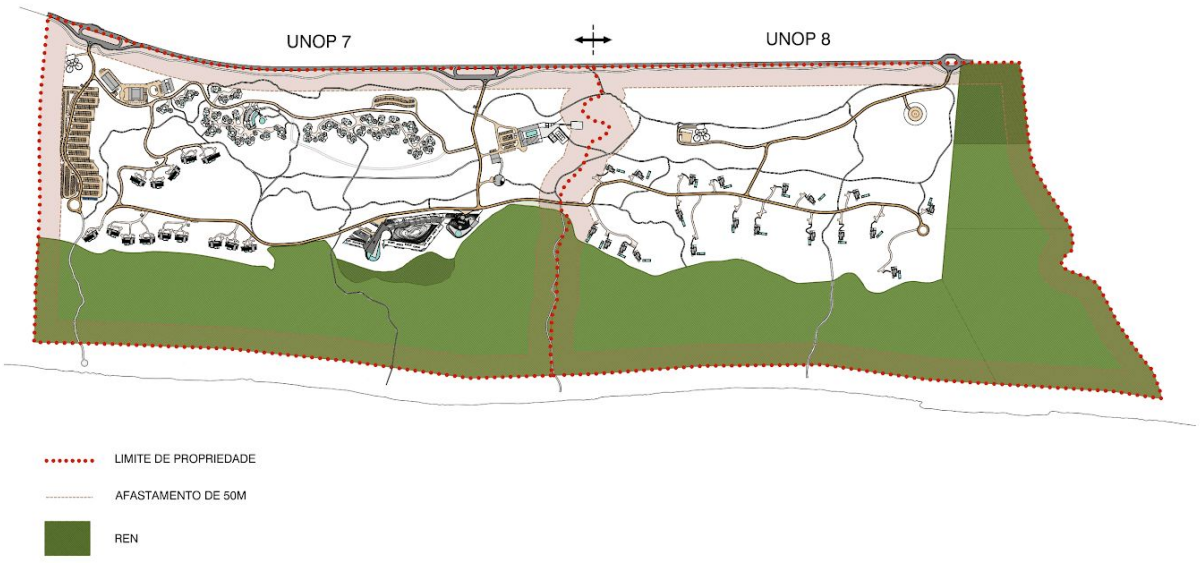
O Conjunto Turístico será explorado por uma única entidade que terá a responsabilidade de gerir e administrar todos os resíduos gerados no conjunto turístico, de acordo com o disposto no regulamento de serviços de gestão de resíduos urbanos da área de desenvolvimento Turístico de Tróia (regulamento nº 277/ 2014).

Os resíduos serão recolhidos internamente pela empresa gestora ou entidade por esta designada e depositados em espaço próprio a localizar no edifício E2.1. A recolha será preferencialmente efectuada junto de cada um dos edifícios, através da utilização de veículos eléctricos de baixo impacto (buggies) que posteriormente serão recolhidos e transportados por entidade externa credenciada para o efeito.

4.5. Implantação

A implantação dos edifícios privilegia o respeito e a integração ambiental e paisagística das construções no meio envolvente.

Todo o conjunto foi implantado, fora dos limites da REN, tendo como princípio a preservação das espécies arbóreas, a adaptação à morfologia do terreno para originar os menores movimentos de terra e ainda o afastamento mínimo de 50 metros à extremidade das parcelas de terreno de acordo com o estipulado no Decreto-Lei nº 124/2006 de 28 de Junho alterado pela Lei 76/2017 de 17 de Agosto.



Em conjunto com estas condicionantes foram cumpridos os polígonos de implantação de cada empreendimento, de acordo com os Regulamentos dos PP´s- UNOPS 7 e 8.

O edificado que constitui o conjunto turístico, apesar de se dividir em núcleos de empreendimentos turísticos, pretende ter uma coerência formal e unificadora.

Foi utilizada uma metodologia referente aos volumes, vãos e materiais construtivos que resulta numa unidade formal caracterizada por pequenos edifícios interdependentes. Estes, em conjunto, funcionam como um Conjunto Turístico, implantados em espaços com continuidade territorial.

O projecto agora apresentado cumpre as disposições legislativas no âmbito da Sistema Nacional de Defesa das Florestas contra incêndio e implementa as medidas de defesa contra incêndios florestais em cumprimento do constante no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios do concelho de Grândola.

O projecto de segurança contra incêndios dos edifícios será entregue juntamente com os projectos de especialidades.

4.6. Estacionamento

De modo a minimizar o impacto no território e a ir ao encontro do estabelecido em termos de funcionamento do conjunto turístico, nomeadamente no sentido de reduzir o impacto do veículo automóvel tradicional no interior do empreendimento e previligiando a deslocação dentro do empreendimento através de veículos eléctricos, tipo *buggies*, optou-se por concentrar os lugares de estacionamento de utilização comum (clientes, funcionários e visitantes) de forma agrupada em parques de estacionamento estrategicamente localizados.

Assim e em cumprimento com o estabelecido no artº 26º do PP da UNOP 7 e PP da UNOP 8, no total do Conjunto Turístico, o estacionamento será feito da seguinte forma:

PQ1: Parque de estacionamento com 750 lugares, inclui 3 lugares para veículos pesados, 1 lugar para veículo de emergência e 10 lugares para mobilidade condicionada.

PQ2: A localizar na parcela 3 da UNOP 7, com 76 lugares dará resposta às exigências regulamentares no que concerne ao estacionamento comum, para parte do aldeamento I (Unidades de Alojamento A e B - colmeias) e estacionamento de pesados da Parcela P7.

Assim, contempla **72 lugares** (dos 79 exigidos pelo PP), dos quais 3 lugares são adaptados a pessoas com mobilidade condicionada nos termos da lei e mais **4 lugares** para veículos de pesados (resultantes da necessidade de lugares para pesados na Parcela 7 - Equipamentos II), que por questões de fluxos internos do Conjunto Turístico estão reservados neste parque.

PQ3: De acordo com o artº 26º do PP UNOP 7, para o equipamento da parcela P7 são necessários 1 lugar /100m^2 de área total dos equipamentos (18 lugares), mais 1 lugar para veículos pesados/500m^2 de área total dos equipamentos (4 lugares).

Assim, o parque de estacionamento (PQ3), de natureza privada, a localizar na Parcela P7 da UNOP 7 contempla **59 lugares** dos quais **18 lugares** são referentes ao equipamento da parcela P7, **7 lugares** são referentes a parte do Aldeamento I e **18 lugares** dos 30 referentes às exigências regulamentares no que concerne ao estacionamento do Hotel, dos quais 3 lugares são adaptados a pessoas com mobilidade condicionada nos termos da lei e mais 2 lugares para veículos de pesados.

No interior da Parcela P3 e P4 da UNOP 7 e da Parcela P5 da UNOP 8, distribuem-se lugares de estacionamento de uso comum, adjacentes às vias, dando cumprimento ao disposto no artigo 26.º do regulamento do PP da UNOP 7 e da UNOP 8.

Junto aos edifícios de logística localizam-se também alguns lugares de estacionamento de forma agrupada.

A distribuição de lugares de estacionamento está discriminada no quadro sinóptico, em anexo.

5. Programa Funcional

5.1 Parcelas

Conforme já referido pretende-se que nas duas parcelas existentes seja implementado um Conjunto Turístico (resort) de acordo com o estipulado no nº 2 do artº 16 dos PP´s UNOP 7 e UNOP 8.

O Conjunto Turístico é constituído por um Estabelecimento Hoteleiro de 5 estrelas, três Aldeamentos Turísticos de 5 estrelas e 2 equipamentos de desporto e lazer, (um SPA e um Núcleo de Eventos e desporto, com campo de ténis, ginásio e piscina, restaurante, loja e recepção), perfazendo um total de 123 Unidades de Alojamento e 506 camas.

As instalações e equipamentos de serviço dos empreendimentos turísticos e equipamentos que compõem o Conjunto Turístico, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionadas para o efeito.

PARCELA 1- UNOP 7

P1A /1B (7) - PQ1 - Parque de Estacionamento 1 e Portaria tipo

Com a totalidade de 750 lugares este parque de estacionamento (PQ1), é especificamente vocacionado para apoio da actividade turística, tendo em vista a utilização dos visitantes, clientes e trabalhadores. Este parque de estacionamento inclui 3 lugares para veículos pesados, 1 lugar para veículo de emergência e 10 lugares para mobilidade condicionada.

Nesta parcela, localiza-se uma portaria (E1.1) para controlo de acessos ao parque de estacionamento PQ1.;

P3 (7) – Aldeamento Turístico I de 5 estrelas

Pretende ser o centro de operações logísticas do conjunto turístico, concentra 3 edifícios de Logística com zonas administrativas, de serviço e apoio ao desenvolvimento da actividade turística e armazenagem. As 48 Unidades de Alojamento que compõem este aldeamento estão agrupadas em 3 conjuntos com unidades de alojamento funcionalmente interdependentes e de diferentes tipologias.
As instalações e equipamentos distribuídos por todos os edifícios deste empreendimento turístico, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionados para o efeito.

Edifícios E2.1, E2.2 e E2.3

Trata-se de um conjunto de 3 edifícios, com o objectivo de desempenhar as funções complementares ao bom funcionamento do conjunto turístico, assim como o de assegurar as boas condições de trabalho aos funcionários que empregará. Estas instalações estão dimensionadas para uma previsão de 150 funcionários, em turnos distintos.

O E2.1 com um piso acima da cota de soleira e um piso em cave, tem um carácter mais técnico. É a zona de depósito, separação e reciclagem dos lixos provenientes do conjunto turístico, para posteriormente serem recolhidos e transportados para o exterior do mesmo. A nível programático incorpora também uma sala para controlo dos acessos de viaturas, armazém para depósito de material, alfaias, mobiliário sazonal, áreas técnicas, etc.

O E2.2 com um piso em cave e dois pisos acima da cota de soleira, é o edifício onde chegam os produtos vindos do exterior e aí são armazenados em compartimentos próprios. No piso em cave localizam-se as zonas de armazém alimentares (secos, refrigerados, bebidas, congelação), armazéns do serviço de limpeza (toalhas, lençóis, talheres, pratos, etc) e a lavandaria que serve o empreendimento. No piso 0 encontra-se uma zona dedicada ao arrumo de roupa limpa, o cais de cargas e descargas, a cozinha de pré-preparação para as outras cozinhas do empreendimento, a cozinha afecta ao refeitório dos funcionários, o refeitório e as instalações

sanitárias. Este refeitório terá capacidade para 56 pessoas sentadas. No piso 1 deste edifício situa-se a zona de cacifos, balneários e vestiários.

Os espaços de cozinha e balneários respeitam a legislação em vigor e são organizados internamente de acordo com o descrito no ponto 5.2 desta memória descritiva.

O edifício E2.3 tem um carácter mais administrativo. Desenvolve-se num só piso e concentra os serviços administrativos de todo o Conjunto Turístico, composto por escritórios, salas de reuniões, posto médico e instalações sanitárias.

E3.A/B.1 a E3.A/B.24 Unidades de Alojamento 1A e 1B - Colmeias

Trata-se de um conjunto de 43 unidades de alojamento, com tipologias T1 a T3, sendo 36 destas constituídas por um único piso (E.3A/B.P, E.3A/B.G, E.3A/B.R) e 7 com dois pisos (E.3A/B.D).

O acesso a cada unidade é realizado ao nível do piso térreo, as unidades compreendem um vestíbulo na entrada, uma sala/cozinha, uma instalação sanitária social e suítes servidas com instalação sanitária. Nas unidades T1 Duplex (E.3A/B.D) existe uma comunicação vertical que acede ao piso 1, onde se encontra uma suite com I.S. e acesso ao terraço.

A orientação solar privilegiada é a sul, sendo uma das premissas para a implantação das mesmas o contacto com o exterior e a envolvente natural. Existem pequenas rotações a nível das implantações, com o intuito de preservar ao máximo as espécies vegetais existentes, reduzir as movimentações de terra, e por outro lado dada a proximidade entre as unidades de alojamento, preservar a privacidade de cada uma.

Propõe-se 1 lugar de estacionamento em cada unidade de alojamento, para veículos eléctricos de pequenas dimensões tipo *buggie*, perfazendo o total de 43 lugares adjacentes a estas. Os lugares para veículos convencionais estão concentrados no parque de estacionamento PQ2e PQ3.

E3.C Unidades de Alojamento 1C

Trata-se de um conjunto de 5 unidades de alojamento com tipologias T3 a T5 constituidas por 2 pisos. Todas as unidades têm o mesmo traçado arquitectónico, variando a sua configuração consoante a tipologia. As tipologias T3 incorporam uma piscina e as tipologias T4 e T5 uma piscina e um tanque de jacuzzi.

A nível programático o acesso é realizado ao nível do piso térreo, em que uma circulação faz a transição desde a antecâmara para a sala de estar, sala de jantar, cozinha e copa, instalação sanitária social e suítes em número variável conforme cada tipologia. Existe uma comunicação vertical que acede ao piso 1, que incorpora uma suite com I.S. e pátio exterior.

Destas 5 unidades de alojamento uma está adaptada a receber utentes com mobilidade condicionada, de acordo com o disposto no Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto.

Também aqui a orientação solar privilegiada é a sul/ poente, sendo uma das premissas para a implantação das mesmas, o contacto com o exterior e a envolvente natural. Existem pequenas rotações a nível das implantações, com o intuito de preservar o máximo de espécies vegetais, reduzir as movimentações de terra dada a topografia, e por outro lado, preservar a privacidade de cada unidade.
Propõem-se 3 lugares de estacionamento em cada unidade de alojamento, para veículos convencionais, sendo que cada lugar está equipado para carregamento de veículos eléctricos.

E3.A.20.FB Restaurante, Bar e Apoio Piscina

Com o intuito de criar um pólo que agregue os visitantes criando condições que promovam interações sociais à semelhança do que acontece nas aldeias, este núcleo de equipamentos implanta-se estrategicamente localizado no meio das Colmeias, formando um anfiteatro centrado nas piscinas. Os equipamentos apresentam-se com um único piso cada, de grande proximidade entre eles, para reforçar este caracter mais coeso. A sul do terraço da esplanada, e tirando partido de um declive topográfico encontram-se duas piscinas de carácter lúdico, cuja utilização se prevê ser maioritariamente realizada pelos visitantes a residir nas Colmeias.
Este conjunto é composto por um restaurante com capacidade para 56 lugares sentados, um bar de apoio às piscinas com capacidade de 22 lugares e um edifício de balneários e instalações sanitárias, contemplando um gabinete de posto socorro. Está previsto usar o terraço exterior com esplanada com capacidade para 32 pessoas.
Os espaços de restaurante e balneários respeitam a legislação em vigor e são organizados internamente de acordo com o descrito no ponto 5.2 desta memória descritiva.

E3.C.6 Edifício apoio Serviço Limpeza

Trata-se de um pequeno edifício de apoio ao Serviço de Limpeza das Unidades de Alojamento que integra uma área de arrumos, um compartimento de lixos e uma I.S. para funcionários.

PQ2 - Parque de Estacionamento 2

Este parque de estacionamento com 76 lugares dará resposta às exigências regulamentares no que concerne ao estacionamento comum, para parte do Aldeamento I (Colmeias). Inclui 3 lugares adaptados a pessoas com mobilidade condicionada nos termos da lei e reservam-se 4 lugares para veículos pesados.

No interior desta parcela distribuem-se mais 13 lugares de estacionamento de uso comum, adjacentes às vias, dando cumprimento ao disposto no artigo 26.º do regulamento do PP da UNOP 7.

P4 (7) – Aldeamento Turístico II de 5 estrelas

As instalações e equipamentos distribuídos por todos os edifícios deste empreendimento turístico, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionados para o efeito.

E4.1. a E4.09 Unidades de Alojamento

Trata-se de um conjunto de 10 unidades de alojamento turístico, distribuídas por 9 edifícios de 2 pisos, com 6 unidades em tipologia T3 e 2 unidades em T4 e uma unidade mista com tipologia T1 +T2. Todas as unidades têm o mesmo traçado arquitectónico, variando a sua configuração consoante a tipologia. As tipologias T3 incorporam uma piscina e as tipologias T4 uma piscina e um tanque de jacuzzi. A unidade de tipologia mista incorpora uma piscina no T1 e um tanque de jacuzzi no T2.

A nível programático o acesso é realizado ao nível do piso térreo, em que uma circulação faz a transição desde a antecâmara para a sala de estar, sala de jantar, cozinha e copa, instalação sanitária social e suítes em número variável conforme cada tipologia. Nas tipologias T2, T3 e T4 existe uma comunicação vertical que acede ao piso superior onde se prevê uma suite com I.S. e pátio exterior.

Destas 10 unidades de alojamento, uma está adaptada a receber utentes com mobilidade condicionada, de acordo com o disposto no Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto.

Também aqui a orientação solar privilegiada é a sul/ poente, sendo uma das premissas para a implantação das mesmas, o contacto com o exterior e a envolvente natural. Existem pequenas rotações a nível das implantações, com o intuito de preservar o máximo de espécies vegetais, reduzir as movimentações de terra dada a topografia, e por outro lado, preservar a privacidade de cada unidade.
Propõem-se 3 lugares de estacionamento em cada unidade de alojamento, para veículos convencionais, sendo que cada lugar está equipado para carregamento de veículos eléctricos.

No interior desta parcela distribuem-se mais 6 lugares de estacionamento de uso comum, adjacentes às vias, dando cumprimento ao disposto no artigo 26.º do regulamento do PP da UNOP 7.

P 5 (7) – Estabelecimento Hoteleiro de 5 estrelas

As instalações e equipamentos distribuídos por todos os edifícios deste empreendimento turístico, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionados para o efeito.

E5.1. Hotel

Trata-se de um estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas, com 45 unidades de alojamento, sendo que 40 são quartos e 5 são suites. O número de camas assim proposto é de 90 camas individuais.
Destas unidades de alojamento, duas estão adaptadas a receber utentes com mobilidade condicionada, de acordo com o disposto no Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto.

Para uma melhor integração na morfologia do terreno, o hotel divide-se em 5 corpos independentes ligados por um volume central. Aí coincidem todos os espaços comuns para uso dos hóspedes, nomeadamente uma área de recepção, um restaurante-bar, os espaços multiusos, a piscina e o terraço e as respectivas áreas técnicas.
Esta estratégia de implantação visa um menor impacto do edifício na paisagem, aproveitando o declive natural do terreno para desnivelar os vários corpos e configurar 2 cotas de soleira distintas, propondo o Piso 0A na cota 11,00m e o Piso 0B na cota 8,00m.
O acesso principal ao hotel faz-se no corpo central, ao nível da cota 11,00m no Piso 0A, a partir desse ponto a circulação para os restantes blocos é feita em rampas ou por circulações verticais que unem as cotas 11,00 à 8,00m assumida como a cota de soleira dos dois corpos de piso único situados a poente e a sul deste núcleo.
Programaticamente as 4 alas acomodam 45 unidades de alojamento, juntamente com as áreas de circulação e áreas de copas de piso.

O edifício do corpo central do hotel reúne as áreas técnicas e de apoio à cozinha do restaurante, armazéns e balneários de funcionários, com circulações diferenciadas do público. Todos os espaços de trabalho são providos de luz natural, sendo que a cozinha terá uma clarabóia na cobertura e a zona de lavagens um vão superior aberto no alçado norte. No piso inferior, à cota 8,00m propõe-se um acesso de serviço para entrada de funcionários, abastecimento e saída de lixos.

Estes espaços respeitam a legislação em vigor e são organizados internamente de acordo com o descrito no ponto 5.2 desta memória descritiva.

No edifício central existem 4 núcleos de acessos verticais para ligação entre os dois pisos servidos, 2 acessos exclusivos para hóspedes e dois acessos para serviço, sendo um dedicado exclusivamente à área da cozinha do restaurante. Em conjunto com estes acessos, as circulações horizontais garantem uma ligação directa aos vários corpos a partir da recepção, funcionando como galerias exteriores para os pisos superiores nos dois corpos situados a nascente e nordeste.
O restaurante está situado no piso 0A, integra um bar com área de lounge, uma copa que serve de apoio ao serviço e umas escadas de acesso ao exterior que funcionam como caminho de evacuação em emergência. Este espaço tem capacidade para 64 pessoas no restaurante e 20 pessoas no bar. Está previsto usar o terraço exterior com esplanada com capacidade para 36 pessoas.
Nos dois volumes implantados a nascente e nordeste são propostos dois pisos à cota 11,00 e 14,50m, mantendo a altura máxima dos edifícios dentro do limite de 6,5 m de altura e visualmente integrados no terreno por muros de pedra aparelhada. As alas poente e sul do hotel desenvolvem-se num único piso à cota 8,00m.
Foram localizadas copas de piso em cada ala e a circulação permite sempre saídas directas para o exterior.
O acesso ao terraço e à piscina exterior faz-se a partir da área do lobby no corpo central do hotel.

De acordo com o estipulado na alínea c) nº 2 do artº 26º do PP da UNOP7 são necessários 30 lugares de estacionamento. 18 destes lugares serão previstos no PQ3 por forma a reduzir ao essencial a circulação automóvel no interior do empreendimento. Prevê-se localizar 9 lugares de estacionamento temporário para

clientes junto ao hotel e ainda 3 lugares para dar cumprimento à dotação de lugares adaptados a pessoas com mobilidade condicionada.

P6 (7) – SPA I / Equipamento I

As instalações e equipamentos distribuídos por todos os edifícios, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionados para o efeito.

E5.2. SPA

O Spa, é um edifício adjacente ao Hotel para o uso exclusivo dos utentes do Conjunto Turístico. Para melhor se adaptar à morfologia do terreno, constitui-se como um volume que emerge suavemente na modelação da topografia, elevando-se até 6,50 m acima da cota de soleira sob uma cobertura revestida com solo equivalente ao da envolvente.

Programaticamente divide-se em dois níveis, com um piso ao nível da cota de soleira e outro em cave. O seu programa contempla para além de uma recepção e espaços de tratamento e relaxamento, um bar, balneários, uma piscina interior, sauna, banho turco e respectivas áreas técnicas. Está ainda contemplada uma piscina exterior resguardada por um talude suavemente modelado no terreno.

Por se tratar de um equipamento de uso exclusivo dos utentes do Conjunto Turístico não foram aqui considerados lugares de estacionamento.

P7 (7) - Núcleo de Eventos e Desporto - Equipamento II

Este núcleo é composto por 4 edifícios à imagem dos restantes conjuntos edificados.

As instalações e equipamentos distribuídos por todos os edifícios, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionados para o efeito.

E6.1 - Portaria tipo e Parque de Estacionamento 3

Nesta parcela localiza-se a via projectada R3 que liga o Conjunto Turístico ao nó de ligação com a via municipal. Situado adjacente à via, esta Portaria, integra um espaço de controlo, um vestiário e uma I.S.

O parque de estacionamento (PQ3), de natureza privada, com a totalidade de 59 lugares dará resposta às exigências regulamentares no que concerne ao estacionamento do Hotel, parte do Aldeamento I e do Núcleo de Eventos / Equipamentos II.

E6.2.RC Recepção

Neste edifício estabelece-se o primeiro contacto entre o visitante e o conjunto turístico. Aqui se faz o acolhimento após a chegada ao resort. O visitante chega em viatura automóvel própria e segundo o conceito ecológico deste empreendimento, após a passagem pela recepção essa viatura será conduzida ao Parque de Estacionamento PQ2 ou PQ3, consoante o Aldeamento onde ficará hospedado. A partir daí a sua deslocação dentro do empreendimento será efectuada apenas por veículos eléctricos de baixo impacto, do tipo buggies.

Volumetricamente constituído por um único volume, este edifício integra três áreas que se ligam em torno de um núcleo central. O átrio de chegada com o balcão de recepção, a sala de espera para acolher os visitantes durante o *check-in* e um conjunto de compartimentos para apoio administrativo, depósito de bagagens e instalações sanitárias.

E6.2.RC Restaurante

Com o intuito de reforçar a oferta de restauração com uma referência ímpar neste conjunto turístico, propõe-se um restaurante para uso quer dos clientes do Conjunto Turístico quer para visitantes que não estejam hospedados.

Trata-se de um edifício implantado a sul da Recepção, constituído por um único volume que se desenvolve em 2 níveis, adaptado ao declive do terreno com um piso semi-enterrado.

Os acessos são realizados ao nível do piso térreo à cota de 9,80m separando a entrada dos visitantes da entrada de funcionários e abastecimento. Neste piso concentram-se além da zona de espera e Sala de Refeições com capacidade para 80 lugares sentados, todos os espaços ligados à operação da cozinha, copas e I.S. bem como as zonas de circulação e ligação ao piso -1. Este piso oferece também um terraço exterior com capacidade para 40 lugares sentados com vista privilegiada para a paisagem deslumbrante do vale que circunda o edifício.

O piso semi-enterrado compreende para além de áreas técnicas, os armazéns e as IS de funcionários.

Estes espaços respeitam a legislação em vigor e são organizados internamente de acordo com o descrito no ponto 5.2 desta memória descritiva.

E6.4.CC Country Club

O complexo do Country Club fica implantado a nascente da Recepção junto ao PQ3, reforçando este Conjunto Turístico com um núcleo de equipamentos de desporto e lazer.

Volumetricamente organizado em torno de um pátio com piscina exterior, o edifício compreende um ginásio, uma loja e um restaurante-bar com capacidade para 48 lugares sentados e uma esplanada com outros 60 lugares sentados ao ar livre. Este edifício

A complementar o programa deste edifício, a poente situam-se 2 campos de jogos para práticas desportivas assim como diversas zonas de estar ao ar livre, dando assim cumprimento à alínea f) e g) do artº 16º do DL 80/2017.

Neste núcleo insere-se também um espaço cercado ao ar livre com 490m2 destinado para Paddock de cavalos.

O estacionamento que serve este edifício, será feito no parque PQ3.

PARCELA 2 - UNOP8

P5 (8) – Aldeamento Turístico III de 5 estrelas

As instalações e equipamentos distribuídos por todos os edifícios, pressupõem a possibilidade de utilização pelos utentes do Conjunto Turístico, nos termos do disposto no nº3 do artº 39º do Decreto-Lei nº 39/2008, alterado e republicado pelo Decreto - Lei nº 80/2017 de 30 de Junho, tendo essas instalações e equipamentos sido dimensionados para o efeito.

E7.A/B1 a E7A/B.10 Unidades de Alojamento

Trata-se de um conjunto de 20 unidades de alojamento, com tipologia T4, sendo constituídas por 2 pisos. Esta tipologia incorpora uma piscina por unidade com dimensões de 5 x 19 m.

Todas as unidades de alojamento têm a mesma configuração, traçado arquitectónico e tipologia única.

A nível programático o acesso é realizado ao nível do piso térreo, em que uma circulação faz a distribuição para a sala de estar, sala de jantar, para a cozinha, para a instalação sanitária social e quarto. Existe uma comunicação vertical que acede ao piso 1, que incorpora três suítes, com I.S.

Destas unidades de alojamento uma está adaptada a receber utentes com mobilidade condicionada, de acordo com o disposto no Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto.

Também neste aldeamento a orientação solar privilegiada é a sul/ poente, sendo uma das premissas para a implantação das mesmas, o contacto com o exterior e a envolvente natural. Existem pequenas rotações a nível das implantações, com o intuito de preservar o máximo de espécies vegetais, reduzir as movimentações de terra dada a topografia, e por outro lado, preservar a privacidade de cada uma unidade.

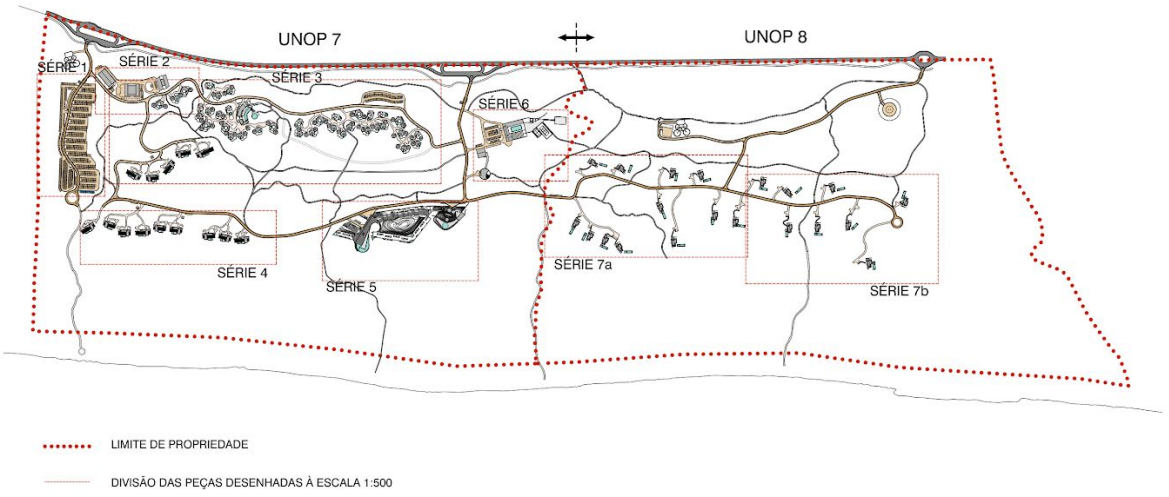
Propõem-se 2 lugares de estacionamento em cada unidade de alojamento, para veículos convencionais, sendo que cada lugar está equipado para carregamento de veículos eléctricos.

Existe ainda um local com estacionamento comum para dar cumprimento ao disposto no artº 26 do Regulamento do PP UNOP 8.

As áreas úteis de todos os espaços estão descritas nas peças desenhadas.

As áreas brutas dos edifícios e parâmetros urbanísticos estão descritas no quadro sinóptico, em anexo.

As peças desenhadas são apresentadas de acordo com esta divisão:



A planta de implantação é apresentada à escala 1:2000 e as plantas de implantação parciais são apresentadas à escala 1:500.

Para facilitar a leitura de conjunto, o Hotel é apresentado á escala 1:200, com peças desenhadas parciais (que incluem os quartos e zonas comuns) à escala 1:100.

5.2. Características técnicas e regulamentares das zonas húmidas em edifícios de utilização colectiva

- Cozinhas e I.S. associadas aos equipamentos de restauração e bebidas

- Cozinhas: Contemplam o circuito de lavagem, preparação e confecção de alimentos. São equipadas com um lavatório que dispõe de uma torneira com sistema de accionamento não manual destinadas à higienização das mãos. O circuito de lavagem implica cubas independentes e separadas entre si, de modo a prevenir contaminações.

Serão localizados todos os equipamentos de confecção por baixo de uma hotte (apanha fumos) que fará a extracção dos fumos, devidamente tratados.

Várias bancadas de apoio à confecção e preparação, armários em aço inox fechados e gama de arcas de frios positivos e negativos completam o circuito dos alimentos.

Sempre que haja necessidade de individualizar determinados equipamentos próximos, serão separados por baias de vidro.

Os vãos exteriores serão vedados a redes mosquiteiras.

- Zona de empratamento e distribuição: É uma zona de serviços destinada à copa limpa. Equipada com bancadas e armários de apoio em inox, e está directamente relacionadas com a zona de preparação. Representa a saída dos limpos da cozinha e precede a distribuição;

- Zona de copa suja: Corresponde à zona destinada à lavagem de loiças e de utensílios. Após a entrada diferenciada dos sujos, é feita a separação do lixo em respectivo contentor e segue para uma zona de lavagem equipada com máquinas de lavar a loiça e cubas de lavagem com água quente e fria. Existe também um compartimento fechado destinado aos produtos de limpeza devidamente sinalizado;

Genericamente está previsto o fornecimento de água quente e fria em todos os pontos de lavagem.

- Armazéns: - Destinado à armazenagem de produtos contidos em armários fechados. Separam-se em três categorias:
Armazéns de secos; armazéns de arcas de frios positivos e negativos e armazéns de vegetais e tubérculos.

- Existe uma zona de vestiário para os funcionários dotada de cacifos individuais em igual número de trabalhadores e uma I.S. equipada com sanita e dotadas de um lavatório com sistema de accionamento de água não manual. Associados aos lavatórios encontram-se distribuidores de toalhetes de papel, reservatórios de sabão líquido, reservatórios para o lixo, inclusive na cozinha e na zona do balcão.

- Sala de refeições: Área destinada aos utentes. Trata-se de compartimentos amplos, com boa iluminação natural e artificial, dispõem de ventilação natural e artificial capaz de garantir uma adequada renovação do ar e a eliminação de fumos e cheiros. Com capacidade para instalar mobiliário móvel, mesas e cadeiras de modo a dotar o espaço dos utentes com qualidades inerentes à função que exerce. Junto aos acessos de entrada localizam-se os insectocutores.

- Zonas de I.S.: Existem zonas de circulação independentes que distribuem para as I.S. dos utentes. Para os utentes existem duas instalações em compartimentos individualizados por sexos, equipados com equipamentos sanitários em proporção da capacidade dos utentes. Associados aos lavatórios encontram-se distribuidores de toalhetes de papel, reservatórios de sabão líquido, reservatórios para o lixo. São contempladas I.S. vocacionadas para as pessoas com mobilidade condicionada. (Vide Plano de acessibilidades).

- Instalações sanitárias e balneários em edifícios de utilização colectiva

- Zonas de balneários / vestiários: Separados por sexos, trata-se de compartimentos associados às zonas húmidas.
A zona de duches será equipada com chuveiros em compartimentos individualizados. Está contemplada a instalação de equipamentos sanitários em igual número ao de duches, sanitas/urinóis e lavatórios. Prevê-se a instalação de uma cabine de duche / sanita para pessoas com mobilidade condicionada em todas as situações.
A zona de vestiário incorpora cacifos para arrumação de bens pessoais e bancos de apoio. Este compartimento, ainda que associado à zona húmida, é resguardado para preservar-se seco.

Sempre que possível associa-se baterias de cabines individuais com louças sanitárias, assim como bancadas com lavatórios e bancadas secas com espelhos para secar o cabelo, por exemplo.

5.3 Aspectos construtivos

5.3.1 Edificado

A concepção construtiva dos novos edifícios adopta maioritariamente uma construção corrente de estrutura de betão armado conjugado com paramentos de tijolo duplo rebocado e pintado. Nos edifícios das áreas de logística será adoptada uma construção em betão branco aparente. Devido às características geológicas do terreno, as fundações serão em estacas, devidamente dimensionadas no âmbito do projecto de estabilidade.
A linguagem arquitectónica dos projectos privilegia a adopção de conceitos inovadores e simultaneamente simples, de leveza e integração espacial, assim como a valorização estética do espaço, no sentido de assegurar a correcta articulação com a natureza que o rodeia.
Os acabamentos exteriores estão descritos nas peças desenhadas. Preferencialmente para o revestimento exterior são o reboco pintado e pontualmente painéis de madeira. Prevê-se que a nível dos equipamentos existam superfícies envidraçadas de dimensões consideráveis, com medidas de protecção solar, através de palas projectadas e/ou apoiadas em pilares.
É admitida a utilização de cor na pintura dos edifícios, sob condição de se encontrar garantida a harmonia cromática entre o conjunto dos edifícios e destes com os tons da paisagem.

Os pavimentos exteriores previstos no contacto directo com o terreno e utilizados de acordo com os fins a que se destinam são propostos em lajetas de pedra irregular, Deck de madeira, saibro compactado e gravilha decorativa. Estes pavimentos são permeáveis.

Acabamentos interiores:

Cozinha, Copas, I.S. e Vestiários
– Pavimentos: Revestimento liso, antiderrapante nivelado, facilmente lavável e de longa duração;
– Paredes: Revestimento liso, facilmente lavável, subido até à altura do tecto na cozinha e até 2.20 m nas I.S.;
– Ventilação: A ventilação será natural, exceptuando-se em compartimentos interiores que possuem ventilação adequada, que será forçada com ventilador, com entrada e saída de ar independente;
– Exaustão: As cozinhas possuem sistemas de exaustão forçada adequada à correcta prática. A saída de fumos é realizada em tubagem metálica dimensionada para o efeito.

Outros compartimentos

– Pavimentos: Revestimento em mosaico cerâmico liso, facilmente lavável e de longa duração;
– Paredes: Acabamentos em estuque projectado pintado a tinta de plástica de base aquosa;
– Tectos: Tectos falsos em painéis de gesso cartonado hidrófugo tipo "Pladur".

5.3.2 Piscinas

As piscinas são equipadas com sistemas de recirculação e conservação da água e abastecidas com água doce a partir da rede de abastecimento de água. Prevê-se que sejam construídas em betão e revestidas a cerâmico.
A localização, o número de piscinas e as suas dimensões dão cumprimento ao artº 37 dos PP´s das UNOP 7 e UNOP 8.
Estão garantidas em número e em distância até 24 metros, escadas de marinheiro, além das representadas, de forma a cumprir a directiva CNQ nº 23/93 - NP EN 15288-1.

5.3.3 Vedações

Sem prejuízo do exposto nos PP's da UNOP 7 e UNOP 8, a compartimentação da paisagem deverá ser realizada através de elementos naturais – sebes vivas dissimuladas na paisagem.
Em casos pontuais poderá recorrer-se à vedação de parcelas com recurso a dispositivos dissimulados em vegetação das mesmas espécies.

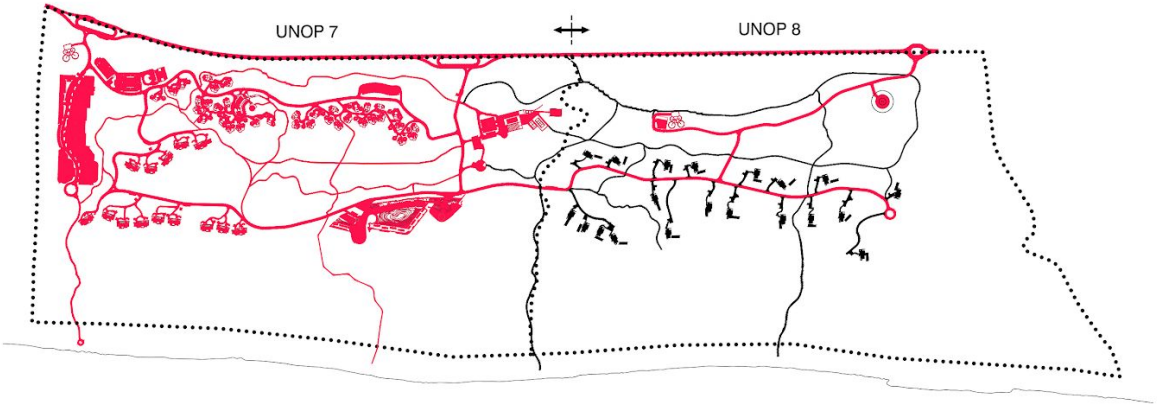
6. Arranjos Exteriores

A solução de arranjos exteriores que se pretende desenvolver privilegia ao máximo a manutenção da paisagem natural e a valorização da vegetação existente e consolidada. A modelação do terreno será a mínima necessária, devendo os caminhos pedonais e cicláveis adequar-se à topografia existente.
O projecto de arquitectura paisagista nas suas peças desenhadas e escritas descreve em pormenor as soluções adoptadas.

7. Faseamento

O actual pedido de licenciamento do Conjunto Turístico tem prevista uma execução em 2 fases.

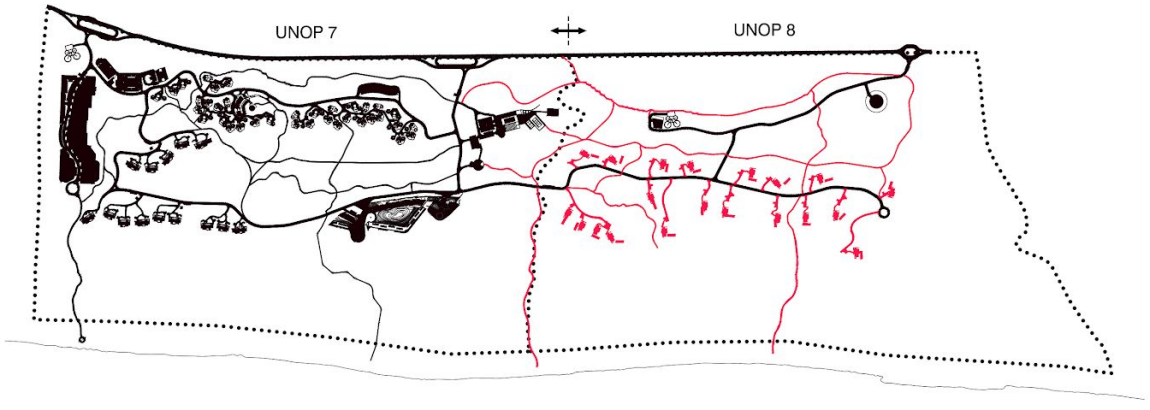
Fase 1



A 1ª fase integra:

- Parque de Estacionamento PQ1;
- Edifícios de Logística I e Parque de Estacionamento PQ2 do Aldeamento Turístico I;
- Aldeamento Turístico I;
- Aldeamento Turístico II;
- Estabelecimento Hoteleiro;
- Equipamento I - SPA;
- Equipamento II - Núcleo de Eventos e Desporto e Parque de Estacionamento PQ3.

Fase 2



A 2ª fase integra:

- Aldeamento III

8. Projectos de Especialidades e Infraestruturas

Em fase posterior serão entregues todos os projectos de Especialidades necessários.

9. Sustentabilidade

A Descarbonização 2050, surge na consequência do Acordo de Paris em 2015, em que foram estabelecidos objetivos a longo prazo de contenção do aumento da temperatura média global. Este acordo consiste numa mudança de paradigma na execução da Convenção Quadro das Nações Unidas para as Alterações Climáticas com o reconhecimento de que apenas com o contributo de todos é possível ultrapassar o desafio das alterações climáticas, e tem como principais compromissos atingir um balanço a nível global entre emissões e remoções antropogénicas, neutralidade carbónica, na segunda metade do século. Deste modo, a União Europeia deverá alcançar a neutralidade carbónica até 2050, o que corresponde a reduções de 80 a 95% nas emissões de gases com efeito de estufa.

No presente projeto pretende-se aplicar o que se encontra disposto no plano nacional integrado de energia-clima de modo a seguir os objetivos definidos para a neutralidade carbónica até 2050, através dos seguintes sectores/áreas: eficiência energética em edifícios; energias renováveis; mobilidade/transporte/elétrico.

A nível da eficiência energética, os edifícios com necessidades quase nulas de energia, são caracterizados por apresentarem um desempenho energético muito elevado, e terem necessidades de energia ou quase nulas ou muito pequenas, cobertas por energia proveniente de fontes renováveis, produzido no local ou nas proximidades, segundo o artigo 9º da Diretiva n.º 2010/31/EU.

No presente projeto pretende-se que os edifícios sejam do tipo NZEB, com necessidades quase nulas de energia. Para tal, apresenta-se de seguida de que modo serão apresentados os resultados no âmbito do ordenamento jurídico nacional e quais os as soluções a adotar.
Para o empreendimento em estudo está previsto:

- Utilização de equipamentos mais eficientes para climatização, nomeadamente utilização de bombas de calor, de elevada eficiência, que utilizem energia produzida a partir de fontes renováveis;
- Aplicação de isolamento térmico e de materiais locais/regionais/nacionais, nomeadamente, madeira e pedra natural, no âmbito da economia circular;
- Produção de águas quentes sanitárias com recurso a energias renováveis, sobretudo a partir da energia solar térmica;
- Utilização de eletrodomésticos com classes energéticas de elevado desempenho;
- Utilização de lâmpadas LED e de sensores de luminosidade, ao nível da iluminação;
- Os equipamentos e sistemas associados às redes prediais de abastecimento de águas e redes de águas residuais devem obedecer a padrões elevados de eficiência hídrica;

- Utilização, quando possível, de coberturas mineralizadas nos edifícios, sem necessidades de rega, uma vez que contribuem para o conforto térmico.

A nível da legislação nacional, o tipo de edifícios que se pretendem desenvolver neste projeto, enquadram-se nos edifícios de comércio e serviços – RECS. De acordo com o anexo I da Portaria n.º 42/2019 de 30 de janeiro, os valores máximos do indicador de eficiência energética (IEEs) e do rácio de classe energética (RIEE), para necessidades quase nulas de energia, devem cumprir o seguinte, respetivamente:

Ainda, na área das energias renováveis pretende-se que a produção de energia seja descentralizada ou de microgeração. Este conceito consiste na possibilidade do consumidor, ou neste caso, do próprio empreendimento poder produzir a sua própria energia através de painéis solares, microturbinas, microeólicas e até de mini-hídricas. A energia produzida poderá ser aproveitada para aquecimento de águas sanitárias ou para produção de energia elétrica. Está prevista a criação de um parque fotovoltaico na cobertura do parque de estacionamento (PQ1) para produção de energia, com uma potência prevista para a unidade de autoconsumo de 829,92 kW o que é bastante significativo para o empreendimento.

Relativamente à área da mobilidade e transportes, prevê-se a criação de áreas de carregamento para veículos elétricos em locais estratégicos. Estes pontos serão instalados preferencialmente nos parques de estacionamento previstos no empreendimento, uma vez que são os locais para onde se antecipa que ocorra a maior mobilidade.

O empreendimento irá utilizar carros elétricos nas circulações interiores, contribuindo assim para uma diminuição das emissões de CO2. Os pontos de carregamento dos veículos elétricos serão preferencialmente alimentados por energias renováveis.

Eficiência Hídrica

A eficiência hídrica consiste na relação existente entre a quantidade de água estritamente necessária para satisfazer um determinado fim e a quantidade de água efetivamente gasta para o efeito. Implica também um aproveitamento e uma gestão adequada de origens alternativas de água, em função das diferentes utilizações.

Nos edifícios será dada especial atenção ao uso de dispositivos eficientes e a sua eficiência hídrica global, através da redução do tempo de uso da água para o estritamente necessário (consumidores) e do uso de dispositivos eficientes. Os últimos devem ser produtos certificados e rotulados como os mais eficientes do ponto de vista hídrico, o que traduz o seu conforto a nível de utilizações, aspetos de saúde pública, performance das redes prediais e revela ainda o nível de consumo de água.

Serão utilizados sistemas de circulação e retorno de água quente sanitária e dispositivos eficientes.

Em relação à reutilização e reciclagem das águas cinzentas, assim como do aproveitamento da água da chuva, esta medida será adotada a um nível global pela entidade gestora de águas e esgotos, INFRATROIA. Estando prevista a implementação desta medida não só para a zona onde se prevê a implantação do empreendimento, UNOP 7 e 8, mas também para as restantes UNOP's definidas em plano de pormenor. Assim, encontra-se prevista a reutilização das águas da ETAR e respetiva distribuição pelas UNOP's.

De um modo resumido, no empreendimento em análise, a nível de eficiência hídrica deverá ter-se em consideração os seguintes tópicos:

- eletrodomésticos mais eficientes (a nível do consumo de água);
- comportamento consciente por parte dos consumidores;
- redes de circulação e retorno de água quente sanitárias ou equipamentos com recuperação de calor da água (sistemas compatíveis com os equipamentos de produção de águas quentes sanitárias);
- sistemas de gestão inteligente (com ligação à rede predial, permitindo analisar os hábitos de consumo e até identificar possíveis perdas, devido a roturas);
- dispositivos e produtos eficientes (autoclismos, chuveiros, torneiras...);
- reutilização das águas da ETAR.

10. Classificação

P3(7) - ALDEAMENTO TURÍSTICO I

Este empreendimento turístico é um aldeamento turístico (5 estrelas) em conformidade com os requisitos mínimos do Anexo II, da Portaria nº 309/2015 de 25 de Setembro rectificada pela Declaração de Rectificação nº 49/2015 de 2 de Novembro que aprova o sistema de classificação de Aldeamentos Turísticos. Todas as unidades de alojamento do aldeamento excedem as áreas mínimas obrigatórias para um Aldeamento Turístico de 5 estrelas e dividem-se em:

58 unidades de alojamento **T1 a T5**
Total = 198 camas fixas.

Uma zona de restaurante e bar com 435m^2, uma piscina com 330m^2.

P4 (7) - ALDEAMENTO TURÍSTICO II

Este empreendimento turístico é um aldeamento turístico (5 estrelas) em conformidade com os requisitos mínimos do Anexo II, da Portaria nº 309/2015 de 25 de Setembro rectificada pela Declaração de Rectificação nº 49/2015 de 2 de Novembro que aprova o sistema de classificação de Aldeamentos Turísticos. Todas as unidades de alojamento do aldeamento excedem as áreas mínimas obrigatórias para um Aldeamento Turístico de 5 estrelas e dividem-se em:

10 unidades de alojamento **T1 a T4,** todas com piscina privativa.
Total = 58 camas

P5 (7) - ESTABELECIMENTO HOTELEIRO DE 5 ESTRELAS

Este empreendimento é um aldeamento turístico (5 estrelas) em conformidade com os requisitos mínimos do Anexo II, da Portaria nº 309/2015 de 25 de Setembro rectificada pela Declaração de Rectificação nº 49/2015 de 2 de Novembro que aprova o sistema de classificação dos Estabelecimentos Aldeamentos Turísticos. Todos os quartos do hotel excedem as áreas mínimas obrigatórias para um hotel de 5 estrelas e dividem-se em:
45 Quartos (unidades de alojamento) (**40** Quartos Duplos e **5** Quartos Suites).
40 Quartos Duplos – (80 camas);
5 Quartos Suites – (10 camas);
Total = **90** camas

P6 (7) - EQUIPAMENTO I - SPA - EQUIPAMENTO DE LAZER

Um Spa com área de 1.683m² com piscina interior, piscina exterior, jacuzzi, circuito de águas, sauna, banho turco, zona de relaxamento interior e exterior, 6 salas de tratamento, balneários e zonas destinadas ao pessoal.

P7 (7) - EQUIPAMENTO II - EQUIPAMENTO DE DESPORTO E LAZER

Este equipamento compreende um núcleo de restauração com 410 m^2, um núcleo de desporto com ginásio, 2 campos de ténis e uma piscina exterior com 250m^2, bar de apoio à piscina e balneários.

P5 (8) - ALDEAMENTO TURÍSTICO III

Este empreendimento turístico é um aldeamento turístico (5 estrelas) em conformidade com os requisitos mínimos do Anexo II, do Decreto – Lei 39/2008 de 7 de Março alterado pelo Decreto - Lei 80/2017 de 30 Junho de instalações e de funcionamento dos Aldeamentos Turísticos. Todas as unidades de alojamento do aldeamento excedem as áreas mínimas obrigatórias para um Aldeamento Turístico de 5 estrelas e dividem-se em:

20 unidades de alojamento **T4,** todas com piscina privativa de 95m^2
Total = 160 camas.

Junta-se a esta memória descritiva o quadro de Requisitos Obrigatórios e Opcionais respeitantes ao Aldeamento Turístico I (Anexo I), Aldeamento Turístico II (Anexo II), Estabelecimento Hoteleiro (Anexo III) e Aldeamento Turístico III (Anexo IV).

Requisitos Opcionais:

No que à pontuação atribuída a cada um dos requisitos opcionais assinalados no **Anexo I**, para o **P3(7) - Aldeamento Turístico I**, respeita, cumpre esclarecer:

nº 5 – Está prevista a instalação de sistema de climatização nas áreas comuns, nomeadamente na recepção principal. **Total = 15 pontos**

nº 10 - Está previsto um sistema de climatização em todas as unidades de alojamento com intensidade regulável pelo utilizador. **Total = 13 Pontos**

nº 12 – Todas as unidades de alojamento dispõem de terraço com área superior a 4m². **Total = 15 pontos**

nº 16 – Área média das 48 unidades de alojamento (15 T1, 20 T2, 9 T3, 3 T4 e 1 T5) é de 192,69m² (área mínima obrigatória é 75,0m²) ou seja excede em 156,92% a área mínima obrigatória. Como a área média das unidades de alojamento é ≥30% em relação à área mínima obrigatória. **Total = 15 Pontos**

nº 20 - Todas as unidades de alojamento têm uma casa de banho adicional com lavatório e sanita. **Total = 14 Pontos**

nº 22 - Está previsto um estacionamento para autocarros no PQ2. **Total = 5 Pontos**

nº 26 - Todos os quartos têm tomada eléctrica acessível junto da cama. **Total = 2 Pontos**

nº 27 - Quando requisitado pelos hóspedes, serão fornecidos adaptadores de tomadas eléctricas **Total = 1 Ponto**

nº 28 - Todas as unidades de alojamento têm tomada USB acessível. **Total = 2 Pontos**

nº 29 - Todas os colchões das camas nas unidades de alojamento cumprem as dimensões mínimas, nomeadamente 2,0m de comprimento por 1,10m de largura nas camas individuais e 2,0m de comprimento por 1,80m de largura nas camas de casal. **Total = 5 Pontos**

nº 30 - Todas as camas dispõem de sobre colchão. **Total = 5 Pontos**

nº 31 - Quando requisitado pelos hóspedes, o aldeamento está equipado com camas suplementares. T**otal = 3 Pontos**

nº 32 - Quando requisitado pelos hóspedes, o aldeamento está equipado com berços. T**otal = 3 Pontos**

nº 37 - Todas as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com máquina de lavar loiça. **Total = 6 Pontos**

nº 38 - Todos as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com máquina de lavar roupa. **Total = 6 Pontos**

nº 39 - Todos as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com chaleira eléctrica e máquina de café. **Total = 2 Pontos**

nº 42 – As instalações sanitárias estão equipadas com equipamento superior, o qual contempla equipamento médio mais chinelos e roupão. **Total = 7 Pontos**

nº 43 - Todas as unidades de alojamento têm tomada eléctrica junto ao lavatório ou junto ao espelho. **Total = 1 Ponto**

nº 46 - 67% das instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem bidé. **Total = 5 Pontos**

nº 48 - Está previsto junto ao espelho principal sob o lavatório um espelho adicional rebatível para a cosmética. **Total = 2 Pontos**

nº 49 - Todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem toalheiros eléctricos para aquecimento de toalhas. **Total = 5 Pontos**

nº 50 - Está prevista a colocação de uma balança em vidro electrónica em todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento. **Total = 1 Ponto**

nº 53 - Todas as instalações sanitárias estão equipadas com amenities superior: amenities médio mais escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza a pedido. **Total = 2 Pontos**

nº 56 – Todas as unidades de alojamento possuem cofre com tomada eléctrica no interior **Total = 1 Ponto**

nº 68 - As unidades de alojamento terão acesso em banda larga à Internet. **Total = 5 Pontos**

nº 70 - As unidades de alojamento serão equipadas com sistema de voz / telefone com a possibilidade de registo e gravação de voz. **Total = 2 Pontos**

nº 89 - Está contemplado serviço de pequeno-almoço. **Total = 2 Pontos**

nº 98 - O serviço de recepção será multilingue, contemplando português, Inglês e pelo menos mais uma língua estrangeira. **Total = 2 Pontos**

nº 101 - O aldeamento terá sítio na Internet informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações online. **Total = 5 Pontos**

nº 102 - Presença ativa nas redes sociais com a publicação regular de informação (pelo menos semanal) e interação com clientes e potenciais clientes por estas vias. **Total = 2 Pontos**

nº 103 - O aldeamento terá serviço de aceitação e entrega de mensagens. **Total = 5 Pontos**

nº 107 - O aldeamento terá um compartimento destinado ao depósito de bagagens. **Total = 5 Pontos**

nº 108 - O aldeamento terá guarda-chuva à disposição dos clientes. **Total = 1 Ponto**

nº 109 - O aldeamento terá bicicletas à disposição dos clientes. **Total = 6 Pontos**

nº 113 - O aldeamento será equipado com um sistema de videovigilância que abrangerá todas as zonas públicas e de circulação. **Total = 6 Pontos**

nº 115 - Está contemplado serviço despertar. **Total = 2 Pontos**

nº 116 - Está contemplado serviço correio. **Total = 2 Pontos**

nº 118 - O aldeamento estará equipado com pelo menos uma viatura de serviço privativo. **Total = 5 Pontos**

nº 119 - O aldeamento contempla serviço de babysitter sempre que for solicitado pelos hóspedes. **Total = 4 Pontos**

nº 122 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico não é considerado para a área bruta privativa do aldeamento. Como a área do Spa é de 1683m² temos uma média por UA (48 unidades) de 35m². Como 35m² ≥5m². **Total = 15 Pontos**

nº 126 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico está equipado com pelo menos quatro equipamentos. **Total = 10 Pontos**

nº 128 – Está contemplado no conjunto turístico um equipamento de desporto e lazer com instalações desportivas no exterior, nomeadamente 1 campo de ténis e 1 campo de padel. **Total = 15 Pontos**

nº 145 – A área total do aldeamento é 266.965m² / capacidade ocupação 198 pessoas tem resultante de 1348,31m²/pessoa, resultando num acréscimo superior a 20% em relação a 140m²/pessoa. **Total = 12 Pontos**

nº 148 – O Aldeamento turístico está localizado numa zona com coeficiente de localização 1,8 nos termos do artº 42 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. **Total = 14 Pontos**

nº 150 - A área de espaços verdes do aldeamento I é de 230.769m2 a qual dá uma média de 4807,69m^2 por unidade de alojamento (48 unidades). (5 pontos por cada 50m2/UA - limite 15pts) **Total = 15 Pontos**

nº 156 – Está prevista a utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento. **Total = 2 Pontos**

No que à pontuação atribuída a cada um dos requisitos opcionais assinalados no **Anexo II**, para o **P4(7) - Aldeamento Turístico II**, respeita, cumpre esclarecer:

nº 10 - Está previsto um sistema de climatização em todas as unidades de alojamento com intensidade regulável pelo utilizador. **Total = 13 Pontos**

nº 12 – Todas as unidades de alojamento dispõem de terraço com área superior a 4m². **Total = 15 pontos**

nº 16 – Área média das 10 unidades de alojamento (6 T3, 2 T4, 1 T2 e 1 T1) é de 326m² (área mínima obrigatória é 150,0m²) ou seja excede em mais de 30 % em relação à área mínima obrigatória. **Total = 15 Pontos**

nº 20 - Todas as unidades de alojamento têm uma casa de banho adicional com lavatório e sanita. **Total = 14 Pontos**

nº 22 - Está previsto um estacionamento para autocarros no PQ2. **Total = 5 Pontos**

nº 26 - Todos os quartos têm tomada eléctrica acessível junto da cama. **Total = 2 Pontos**

nº 27 - Quando requisitado pelos hóspedes, serão fornecidos adaptadores de tomadas eléctricas **Total = 1 Ponto**

nº 28 - Todas as unidades de alojamento têm tomada USB acessível. **Total = 2 Pontos**

nº 29 - Todas os colchões das camas nas unidades de alojamento cumprem as dimensões mínimas, nomeadamente 2,0m de comprimento por 1,10m de largura nas camas individuais e 2,0m de comprimento por 1,80m de largura nas camas de casal. **Total = 5 Pontos**

nº 30 - Todas as camas dispõem de sobre colchão. **Total = 5 Pontos**

nº 31 - Quando requisitado pelos hóspedes, o aldeamento está equipado com camas suplementares. T**otal = 3 Pontos**

nº 32 - Quando requisitado pelos hóspedes, o aldeamento está equipado com berços. T**otal = 3 Pontos**

nº 37 - Todas as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com máquina de lavar loiça. **Total = 6 Pontos**

nº 38 - Todos as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com máquina de lavar roupa. **Total = 6 Pontos**

nº 39 - Todos as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com chaleira eléctrica e máquina de café. **Total = 2 Pontos**

nº 42 – As instalações sanitárias estão equipadas com equipamento superior, o qual contempla equipamento médio mais chinelos e roupão. **Total = 7 Pontos**

nº 43 - Todas as unidades de alojamento têm tomada eléctrica junto ao lavatório ou junto ao espelho. **Total = 1 Ponto**

nº 47 - 59,09% das instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem lavatório adicional. **Total = 7 Pontos**

nº 48 - Está previsto junto ao espelho principal sob o lavatório um espelho adicional rebatível para a cosmética. **Total = 2 Pontos**

nº 49 - Todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem toalheiros eléctricos para aquecimento de toalhas. **Total = 5 Pontos**

nº 50 - Está prevista a colocação de uma balança em vidro electrónica em todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento. **Total = 1 Ponto**

nº 53 - Todas as instalações sanitárias estão equipadas com amenities superior: amenities médio mais escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza a pedido. **Total = 2 Pontos**

nº 56 – Todas as unidades de alojamento possuem cofre com tomada eléctrica no interior **Total = 1 Ponto**

nº 68 - As unidades de alojamento terão acesso em banda larga à Internet. **Total = 5 Pontos**

nº 70 - As unidades de alojamento serão equipadas com sistema de voz / telefone com a possibilidade de registo e gravação de voz. **Total = 2 Pontos**

nº 89 - Está contemplado serviço de pequeno-almoço. **Total = 2 Pontos**

nº 98 - O serviço de recepção será multilingue, contemplando português, Inglês e pelo menos mais uma língua estrangeira. **Total = 2 Pontos**

nº 101 - O aldeamento terá sítio na Internet informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações online. **Total = 5 Pontos**

nº 102 - Presença ativa nas redes sociais com a publicação regular de informação (pelo menos semanal) e interação com clientes e potenciais clientes por estas vias. **Total = 2 Pontos**

nº 103 - O aldeamento terá serviço de aceitação e entrega de mensagens. **Total = 5 Pontos**

nº 107 - O aldeamento terá um compartimento destinado ao depósito de bagagens. **Total = 5 Pontos**

nº 108 - O aldeamento terá guarda-chuva à disposição dos clientes. **Total = 1 Ponto**

nº 109 - O aldeamento terá bicicletas à disposição dos clientes. **Total = 6 Pontos**

nº 113 - O aldeamento será equipado com um sistema de videovigilância que abrangerá todas as zonas públicas e de circulação. **Total = 6 Pontos**

nº 115 - Está contemplado serviço despertar. **Total = 2 Pontos**

nº 116 - Está contemplado serviço correio. **Total = 2 Pontos**

nº 118 - O aldeamento estará equipado com pelo menos uma viatura de serviço privativo. **Total = 5 Pontos**

nº 119 - O aldeamento contempla serviço de babysitter sempre que for solicitado pelos hóspedes. **Total = 4 Pontos**

nº 122 - O Spa de utilização comum do conjunto turístico não é considerado para a área bruta privativa do aldeamento. Como a área do Spa é de 1683m² temos uma média por UA (10 unidades) de 168m². Como 168m² ≥5m². **Total = 15 Pontos**

nº 126 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico está equipado com pelo menos quatro equipamentos. **Total = 10 Pontos**

nº 128 – Está contemplado no conjunto turístico um equipamento de desporto e lazer com instalações desportivas no exterior, nomeadamente 1 campo de ténis e 1 campo de padel. **Total = 15 Pontos**

nº 145 – A área total do aldeamento é 73.799m² / capacidade ocupação 58 pessoas têm resultante de 1.272m²/pessoa, resultando num acréscimo superior a 20% em relação a 140m²/pessoa. **Total = 12 Pontos**

nº 148 – O Aldeamento turístico está localizado numa zona com coeficiente de localização 1,8 nos termos do artº 42 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. **Total = 14 Pontos**

nº 150 - A área ajardinada do aldeamento é de 62.959m^2 a qual dá uma média de 6.296m2 por unidade de alojamento (10 unidades). (5 pontos por cada 50m2/UA - limite 15pts) **Total = 15 Pontos**

nº 156 – Está prevista a utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento. **Total = 2 Pontos**

No que à pontuação atribuída a cada um dos requisitos opcionais assinalados no **Anexo III**, para o **P5(7) - Estabelecimentos Hoteleiros**, respeita, cumpre esclarecer:

nº 9 - Área bruta privativa de estar, equipada, é de 323m² a qual dá uma média de 7m² por unidade (45 unidades). Ou seja 7m² é superior a 5m². **Total = 15 Pontos**

nº 11 - Está previsto um sistema de climatização nos corredores dos utentes. **Total = 10 Pontos**

nº 18 - Está previsto um sistema de climatização em todas as unidades de alojamento. **Total = 13 Pontos**

nº 20 - Todas as unidades de alojamento têm áreas de varanda ou terraço superior a 4,0m². **Total = 15 Pontos**

nº 23 - Área média dos quartos duplos (40 unidades) é de 49,74m² (área mínima obrigatória é 22,5m²), ou seja excede em 121% a área mínima obrigatória. A área média dos quartos suites (5 unidades) é de 65,56m² (área mínima obrigatória é 32,5m² (22,5m²+10m²), ou seja excede em 102% a área mínima obrigatória.
Como a área média das unidades de alojamento é ≥30% em relação à área mínima obrigatória. **Total = 15 Pontos**

nº 27 - A área média dos quartos suites (5 unidades) é de 65,56m² com zona de estar equipada separável com área superior a 10m². **Total = 10 Pontos**

nº 33 - Está previsto junto à entrada principal do hotel um espaço de estacionamento temporário de viaturas. **Total = 5 Pontos**

nº 40 - Todas as unidades de alojamento têm tomada eléctrica acessível junto da cama. **Total = 2 Pontos**

nº 41 - Quando requisitado pelos hóspedes, serão fornecidos adaptadores de tomadas eléctricas **Total = 1 Ponto**

nº 42 - Todas as unidades de alojamento têm tomada USB acessível. **Total = 2 Pontos**

nº 44 - Todas as unidades de alojamento têm cofre com tomada eléctrica no interior. **Total = 1 Ponto**

nº 45 - Mais de 50% das unidades de alojamento têm zona de estar. **Total = 10 Pontos**

nº 46 - Todas as unidades de alojamento têm zona de trabalho. **Total = 10 Pontos**

nº 47 - Todas os colchões das camas nas unidades de alojamento cumprem as dimensões mínimas, nomeadamente 2,0m de comprimento por 1,10m de largura nas camas individuais e 2,0m de comprimento por 1,80m de largura nas camas de casal. **Total = 5 Pontos**

nº 48 - Todas as camas dispõem de sobre colchão. **Total = 5 Pontos**

nº 49 - Quando requisitado pelos hóspedes, o hotel está equipado com camas suplementares. T**otal = 3 Pontos**

nº 50 - Quando requisitado pelos hóspedes, o hotel está equipado com berços. T**otal = 3 Pontos**

nº 52 - Está prevista a colocação de um interruptor geral automático em todas as unidades de alojamento. **Total = 1 Ponto**

nº 60 - Todas as unidades de alojamento têm tomada eléctrica junto ao lavatório ou junto ao espelho. **Total = 1 Ponto**

nº 61 - 95% das instalações sanitárias das unidades de alojamento têm a zona de banheira separada da zona de duche. **Total = 10 Pontos**

nº 62 - 95% das instalações sanitárias das unidades de alojamento têm separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita). **Total = 15 Pontos**

nº 63 - Todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem lavatório adicional. **Total = 7 Pontos**

nº 65 - Está previsto junto ao espelho principal sob o lavatório um espelho adicional rebatível para a cosmética. **Total = 2 Pontos**

nº 66 - Todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem toalheiros eléctricos para aquecimento de toalhas. **Total = 5 Pontos**

nº 67 - Está prevista a colocação de uma balança em vidro electrónica em todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento. **Total = 1 Ponto**

nº 71 - As unidades de alojamento serão equipadas com TV a cores com controlo remoto. **Total = 3 Pontos**

nº 74 - As unidades de alojamento serão equipadas com a possibilidade de escolher música e filmes com mais de 20 opções. **Total = 5 Pontos**

nº 75 - O sistema de transmissão de TV contempla o acesso a mais de 20 canais. **Total = 5 Pontos**

nº 85 - As unidades de alojamento serão equipadas com sistema de voz / telefone com a possibilidade de registo e gravação de voz. **Total = 2 Pontos**

nº 90 - As unidades de alojamento serão equipadas com guarda chuva. **Total = 2 Pontos**

nº 91 - Serão colocados aos dispor dos hóspedes jornais diários e diversas revistas nas zonas comuns do hotel, nomeadamente nos corredores, foyer e bar. **Total = 2 Pontos**

nº 99 – O hotel possui serviço de bar associado exclusivamente a esta área. **Total = 7 Pontos**

nº 102 – Todas as unidades de alojamento serão equipadas com chaleira de chá e cafeteira para café **Total = 2 Pontos**

nº 120 - O serviço multilingue da recepção do hotel contempla o domínio de três línguas diferentes, nomeadamente o Português, o Inglês e o Espanhol. **Total = 2 Pontos**

nº 124 - O hotel terá um site na Net com a possibilidade de se efectuar reservas através do mesmo. **Total = 5 Pontos**

nº 136 - O hotel será equipado com um sistema de videovigilância que abrangerá todas as zonas comuns internas bem como as zonas exteriores ao edifício. **Total = 6 Pontos**

nº 144 - Está previsto o funcionamento de serviço de costura sempre que os hóspedes o requisitarem. **Total = 4 Pontos**

nº 145 - Está previsto o funcionamento de serviço de engraxar os sapatos sempre que os hóspedes o requisitarem. **Total = 4 Pontos**

nº 146 - O hotel estará equipado com pelo menos uma viatura de serviço privativo. **Total = 5 Pontos**

nº 147 - O hotel contempla serviço de babysitter sempre for solicitado pelos hóspedes. **Total = 4 Pontos**

nº 150 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico não é considerado para a área bruta privativa do hotel. Como a área do Spa é de 1683m² temos uma média por UA (45 unidades) de 37,4m². Como 37,4m² ≥5m². **Total = 15 Pontos**

nº 160 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico está equipado com pelo menos quatro equipamentos. **Total = 10 Pontos**

nº 162 – Está prevista a instalação de uma loja no conjunto turístico. **Total = 2 Pontos**

nº 163 – Está contemplado no conjunto turístico um equipamento de desporto e lazer com instalações desportivas no exterior, nomeadamente 2 campos de ténis. **Total = 10 Pontos**

nº 164 – O hotel possui 1 piscina exterior. **Total = 10 Pontos**

nº 185 – O hotel está localizado numa zona com coeficiente de localização 1,8 nos termos do artº 42 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. **Total = 14 Pontos**

nº 187 - A área de espaços verdes circundante do hotel é de 18.543m² a qual dá uma média de 412m² por unidade de alojamento (45 unidades). (5 pontos por cada 20m²/UA - limite 15pts) **Total = 15 Pontos**

No que à pontuação atribuída a cada um dos requisitos opcionais assinalados no **Anexo IV**, para o **P5(8) - Aldeamento Turístico III**, respeita, cumpre esclarecer:

nº 10 - Está previsto um sistema de climatização em todas as unidades de alojamento com intensidade regulável pelo utilizador. **Total = 13 Pontos**

nº 12 – Todas as unidades de alojamento dispõem de terraço com área superior a 4m². **Total = 15 pontos**

nº 16 – Área média das unidades de alojamento T4 (20 unidades) é de 288,10m² (área mínima obrigatória é 150,0m²) ou seja excede em mais de 30% em relação á área mínima obrigatória. **Total = 15 Pontos**

nº 20 - Todas as unidades de alojamento têm uma casa de banho adicional com lavatório e sanita. **Total = 14 Pontos**

nº 22 - Está previsto um estacionamento para autocarros no PQ2. **Total = 5 Pontos**

nº 26 - Todos os quartos têm tomada eléctrica acessível junto da cama. **Total = 2 Pontos**

nº 27 - Quando requisitado pelos hóspedes, serão fornecidos adaptadores de tomadas eléctricas **Total = 1 Ponto**

nº 28 - Todas as unidades de alojamento têm tomada USB acessível. **Total = 2 Pontos**

nº 29 - Todas os colchões das camas nas unidades de alojamento cumprem as dimensões mínimas, nomeadamente 2,0m de comprimento por 1,10m de largura nas camas individuais e 2,0m de comprimento por 1,80m de largura nas camas de casal. **Total = 5 Pontos**

nº 30 - Todas as camas dispõem de sobre colchão. **Total = 5 Pontos**

nº 31 - Quando requisitado pelos hóspedes, o aldeamento está equipado com camas suplementares. T**otal = 3 Pontos**

nº 32 - Quando requisitado pelos hóspedes, o aldeamento está equipado com berços. T**otal = 3 Pontos**

nº 37 - Todas as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com máquina de lavar loiça. **Total = 6 Pontos**

nº 38 - Todos as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com máquina de lavar roupa. **Total = 6 Pontos**

nº 39 - Todos as cozinhas das unidades de alojamento estão equipados com chaleira eléctrica e máquina de café. **Total = 2 Pontos**

nº 42 – As instalações sanitárias estão equipadas com equipamento superior, o qual contempla equipamento médio mais chinelos e roupão. **Total = 7 Pontos**

nº 43 - Todas as unidades de alojamento têm tomada eléctrica junto ao lavatório ou junto ao espelho. **Total = 1 Ponto**

nº 46 - 67% das instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem bidé. **Total = 5 Pontos**

nº 48 - Está previsto junto ao espelho principal sob o lavatório um espelho adicional rebatível para a cosmética. **Total = 2 Pontos**

nº 49 - Todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento possuem toalheiros eléctricos para aquecimento de toalhas. **Total = 5 Pontos**

nº 50 - Está prevista a colocação de uma balança em vidro electrónica em todas as instalações sanitárias das unidades de alojamento. **Total = 1 Ponto**

nº 53 - Todas as instalações sanitárias estão equipadas com amenities superior: amenities médio mais escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza a pedido. **Total = 2 Pontos**

nº 56 – Todas as unidades de alojamento possuem cofre com tomada eléctrica no interior **Total = 1 Ponto**

nº 68 - As unidades de alojamento terão acesso em banda larga à Internet. **Total = 5 Pontos**

nº 70 - As unidades de alojamento serão equipadas com sistema de voz / telefone com a possibilidade de registo e gravação de voz. **Total = 2 Pontos**

nº 89 - Está contemplado serviço de pequeno-almoço. **Total = 2 Pontos**

nº 98 - O serviço de recepção será multilingue, contemplando português, Inglês e pelo menos mais uma língua estrangeira. **Total = 2 Pontos**

nº 101 - O aldeamento terá sítio na Internet informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações online. **Total = 5 Pontos**

nº 102 - Presença ativa nas redes sociais com a publicação regular de informação (pelo menos semanal) e interação com clientes e potenciais clientes por estas vias. **Total = 2 Pontos**

nº 103 - O aldeamento terá serviço de aceitação e entrega de mensagens. **Total = 5 Pontos**

nº 107 - O aldeamento terá um compartimento destinado ao depósito de bagagens. **Total = 5 Pontos**

nº 108 - O aldeamento terá guarda-chuva à disposição dos clientes. **Total = 1 Ponto**

nº 109 - O aldeamento terá bicicletas à disposição dos clientes. **Total = 6 Pontos**

nº 113 - O aldeamento será equipado com um sistema de videovigilância que abrangerá todas as zonas públicas e de circulação. **Total = 6 Pontos**

nº 115 - Está contemplado serviço despertar. **Total = 2 Pontos**

nº 116 - Está contemplado serviço correio. **Total = 2 Pontos**

nº 118 - O aldeamento estará equipado com pelo menos uma viatura de serviço privativo. **Total = 5 Pontos**

nº 119 - O aldeamento contempla serviço de babysitter sempre que for solicitado pelos hóspedes. **Total = 4 Pontos**

nº 122 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico não é considerado para a área bruta privativa do aldeamento. Como a área do Spa é de 1683m² temos uma média por UA (20 unidades) de 84m². Como 84m² ≥5m². **Total = 15 Pontos**

nº 126 – O Spa de utilização comum do conjunto turístico está equipado com pelo menos quatro equipamentos. **Total = 10 Pontos**

nº 128 – Está contemplado no conjunto turístico um equipamento de desporto e lazer com instalações desportivas no exterior, nomeadamente 2 campos de ténis. **Total = 10 Pontos**

nº 145 – A área total do aldeamento é 219 127m² / capacidade ocupação 160 pessoas tem resultante de 1369m²/pessoa, resultando num acréscimo superior a 20% em relação a 140m²/pessoa. **Total = 12 Pontos**

nº 148 – O Aldeamento turístico está localizado numa zona com coeficiente de localização 1,8 nos termos do artº 42 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. **Total = 14 Pontos**

nº 150 - A área ajardinada do aldeamento é de 203 057m2 a qual dá uma média de 10 153m2 por unidade de alojamento (20 unidades). (5 pontos por cada 50m2/UA - limite 15pts) **Total = 15 Pontos**

nº 156 – Está prevista a utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento. **Total = 2 Pontos**

11. Considerações finais

No que se refere a tudo o que não estiver explícito neste documento, deverá ser considerado o disposto em ambos os PP's da UNOP7 e UNOP8, assim como as respectivas leis e regulamentos em vigor.

Lisboa, 19 de Dezembro de 2019

ANEXOS

Anexo A- Quadro Sinóptico global

Anexo B- Quadro Comparativo

Anexo C- Quadro de Requisitos Obrigatórios e opcionais

Anexo I- Aldeamento I

Anexo II- Aldeamento II

Anexo III- Estabelecimento Hoteleiro

Anexo IV- Aldeamento III