

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA - EMPREENDIMENTO TURÍSTICO

ALTERAÇÃO DE EDIFÍCIO PARA HOTEL DA NATUREZA – “ECONATURE 4 ÁGUAS” DE 5*, EM TAVIRA

Local: Estrada das Quatro Águas, Tavira

Cliente: TAVIPESCA, LDA

Fase: LICENCIAMENTO

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e peças complementares referem-se ao projecto de licenciamento, para a alteração e requalificação do edifício da antiga unidade de produção da *Tavipesca* para utilização turística.

Para além da valorização patrimonial dos terrenos que incorpora e perspectiva de uma maior rentabilização e requalificação da construção e terreno adajacente a Norte, no âmbito da actividade turística, pretende igualmente servir para o desenvolvimento de um projecto concreto e sustentado, em parceria com os interesses urbanísticos de requalificação territorial da Câmara Municipal de Tavira e demais entidades envolvidas, que envolve os terrenos propriedade da *Tavipesca*.

Sintetiza igualmente as diversas fases envolvidas na execução de projecto de arquitectura para apresentação e viabilização do mesmo junto das entidades competentes entretanto consultadas no âmbito do Pedido de Informação Prévia anteriormente apresentado (processo n.º C/2021/14 – REQ.: C/2021/19776) e do Estudo de Impacto Ambiental com parecer favorável entretanto emitido – Título Único Ambiental (TUA) n.º TUA20220831001995 e respectiva DIA em anexo, tendo em vista o respectivo desenvolvimento até à fase de construção.

2 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização: Estrada das Quatro Águas - Tavira. Edifício acedido pela Estrada das Quatro Águas a Norte, proveniente do Centro de Tavira a Poente.

Área total do terreno: 15900m² (art.^o com construção) + 1500m² (art.^o sem construção a Norte)

Descrição Predial – Freg. de Tavira (Santa Maria): Art.^o 6246 c/ 15900m² e art.^o 5900 c/ 1500m²

Área coberta existente, referente a unidade fabril desactivada: 6685m² (art.^o 6246)

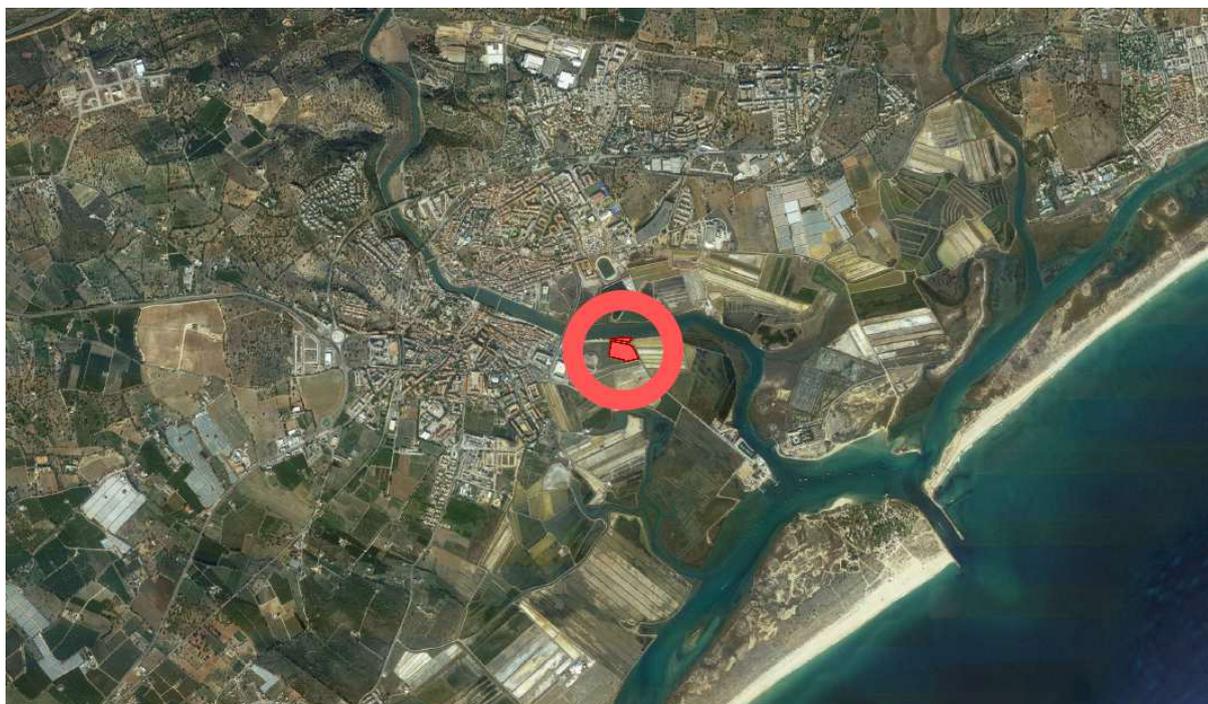


FIG. 1 - ORTOFOTOMAPA DE LOCALIZAÇÃO



FIG. 2 – ARTIGOS EXISTENTES - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO SOBREPOSTO SOBRE ORTOFOTOMAPA

CONDICIONANTES AO PROJECTO

Conforme se poderá visualizar nas Plantas de Extracto em Anexo, a área em questão está sujeita às disposições legais do Plano Director Municipal de Tavira (PDM), do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF) e condicionantes do Domínio Hídrico, decorrentes da proximidade ao Rio Gilão, com o qual confina a Norte.

VIABILIDADE DE INTERVENÇÃO

De acordo com as condicionantes existentes e, particularmente pela integração dos terrenos no POP NRF, em sintonia com a intenção do promotor e do EIA aprovado, a intervenção ao nível da edificação terá por base a alteração na área coberta existente de 6685m² (com redução desta área), para uso Turístico enquadrado em Hotel da Natureza de 5* e enquadrado na classificação de Turismo em Espaço Rural - Hotel Rural, com requalificação e renaturalização do solo existente descoberto, em cumprimento da legislação em vigor com a devida adaptação aos requisitos e condicionantes previstos.

Breve Enquadramento

Um empreendimento turístico corresponde a um estabelecimento que se destina a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

De entre as tipologias dos empreendimentos turísticos existentes, o presente caso implica o destaque e análise dos empreendimentos de turismo no espaço rural.

O Regime Jurídico Da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008) define os empreendimentos de turismo no espaço rural como sendo “os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente” (cfr. n.º 1 do art. 18.º do referido Regime).

A Portaria n.º 937/2008 vem definir o conceito de espaço rural aplicável aos empreendimentos turísticos, esclarecendo estarem em causa “áreas com ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural” (cfr. n.º 1 do art. 4.º da referida Portaria).

Como tal, a classificação como empreendimento de turismo no espaço rural deve atender, necessariamente, ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental e à valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize.

Os empreendimentos de turismo no espaço rural são, igualmente, divididos nos seguintes grupos distintos entre si:

- (i) casas de campo;
- (ii) agro-turismo; ou
- (iii) hotéis rurais.

O presente projeto turístico preenche a conceção de um empreendimento de turismo no espaço rural, correspondendo o respetivo conceito a um hotel rural.

São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitetónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos que ocupem a totalidade de um edifício ou integrem uma entidade arquitetónica única e respeitem as mesmas características.

O Projeto

O projeto hoteleiro em causa refere-se à reconversão das instalações da antiga unidade de produção da Tavipesca, inserida na indústria conserveira caracterizadora da zona de Tavira em que se localiza. Como tal, o edifício existente e a respetiva paisagem são pontos de partida do empreendimento que se pretende desenvolver, revitalizando a imagem caracterizadora do edifício concomitantemente com a manutenção da respetiva natureza e valores ambientais que marcam aquele espaço.

A generalidade da área e implantação da edificação existente permite a formação de pátios delimitados pelas naves da unidade “fabril” de conservas, onde se destaca na paisagem a chaminé de alvenaria de tijolo maciço que será recuperada e mantida de modo a permitir ao público ter contacto com uma parte da tradição da região de Tavira.

O edifício encontra-se junto à margem do rio Gilão e das salinas, sendo marcado por um ecossistema rico em biodiversidade.

Este espaço intersticial entre a paisagem ribeirinha do rio Gilão, de sapal e a paisagem de salinas, caracteriza a área como estando ligada tradicional e significativamente não apenas ao ambiente, como à ruralidade.

Isto porque, não obstante localizado em áreas nucleares para a conservação da natureza e da biodiversidade principal atividade económica, este espaço representa, igualmente, um exemplo vivo daquela que foi, durante muito tempo, uma das principais atividades económicas da zona de Tavira.

Assim, o conceito de exploração turística do identificado hotel passa pela preservação e conservação da natureza e valores ambientais, necessariamente identificadores do empreendimento de turismo no espaço rural, mais precisamente do hotel rural.

Ao assentar no compromisso histórico-cultural – de recontar a história e valorizar o impacto daquele edifício na cultura e desenvolvimento da região -, o hotel será marcado por uma traça arquitetónica e materiais de construção que respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, contando a história deste património arquitetónico, histórico e natural.

Localizado numa área de Taira com ligação tradicional e significativa ao ambiente e às atividades económicas que marcaram aquela zona, o projeto hoteleiro será inserido numa paisagem de carácter vincadamente rural, permitindo a todos um contato mais direto e genuíno com a natureza e as tradições locais.

Na fase de P.I.P. a intervenção esteve sujeita a Estudo de Impacto Ambiental, devido ao enquadramento paisagístico do local e à quantidade de camas que se prevêem instalar (90 camas distribuídas por um conjunto de 45 Quartos (28 Master-Suites e 17 Suites);

3 CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJECTO

INTENÇÕES / CONCEITO

A paisagem e o edifício existente como pontos de partida. É interpretada não só como uma imagem nítida, pura de contemplação, mas também como espaço percorível, produto de uma actividade sensível, sobre a qual o utente constrói a sua experiência de acordo com os seus valores.

Prevendo-se um projecto de requalificação não apenas do edificado a manter, mas de âmbito territorial, em total ruptura com o uso pré-existente no mesmo: unidade actualmente desactivada de produção de conservas, que pelo reflexo da arquitectura de época e respetiva volumetria composta por naves de cariz industrial com coberturas de duas águas com asnas em madeira, produziu uma marca que passou a fazer parte na paisagem de forma intemporal. A intervenção na edificação pretende revitalizar esta imagem característica da volumetria do edifício, procurando ainda requalificar a zona/solo existente no interior do complexo existente e a estrutura do próprio edificado a manter e adaptar.

A intervenção no solo exterior do edifício procura, acima de tudo, manter o perfil natural do terreno, compatibilizando-se com os limites definidos na margem do Rio Gilão e acesso da Estrada das Quatro Águas a Norte e Nascente, tendo igualmente a preocupação de produzir o menor volume possível de movimentações de terra durante a obra no edifício.

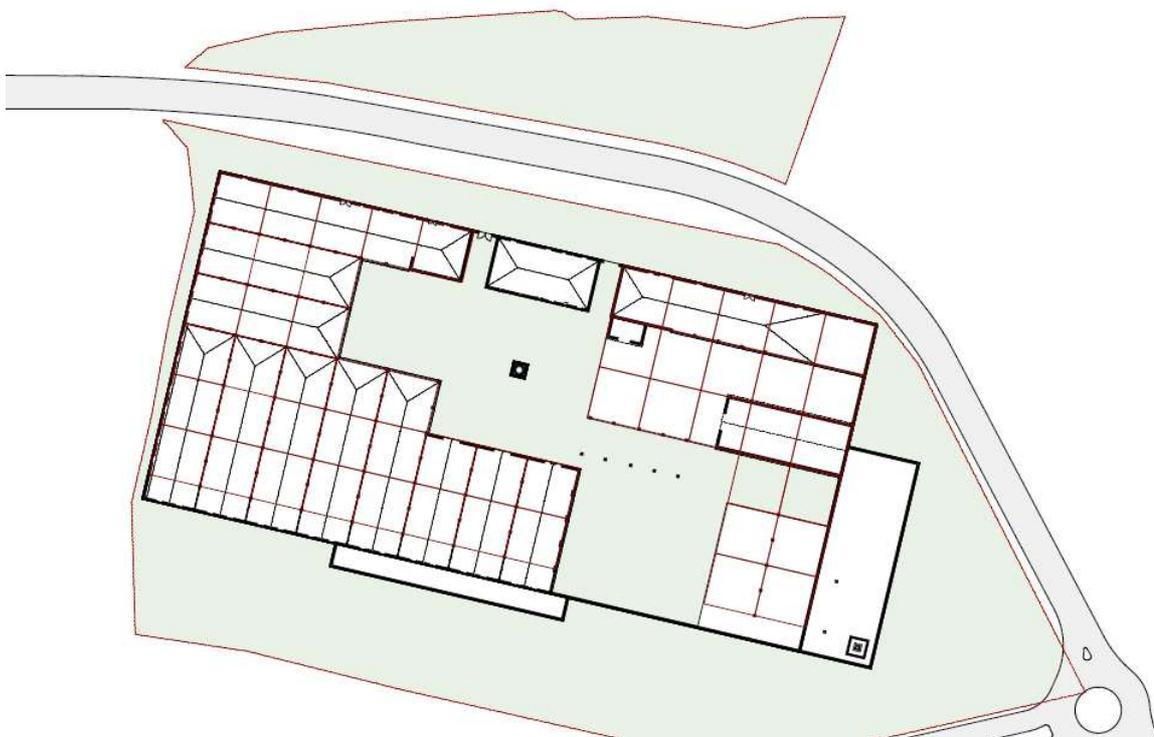


FIG. 3 – DIAGRAMA DA IMPLANTAÇÃO E MODELAÇÃO DA PRÉ-EXISTÊNCIA

A intervenção neste imóvel específico foi motivada pelo desejo de fazer um projeto turístico, diferenciado e de qualidade superior, aliando a história do edifício e sua envolvente natural, à sua própria história e raiz familiar, com o desejo e necessidade de manter vivo para as futuras gerações o lugar idílico e de importância histórica para toda a região.

O edifício no exato estado em que se encontra, não é representativo de valores ecológicos e naturais, no entanto acreditamos que é possível requalificar e recuperar, não só o edifício, como a zona envolvente, para se tornar num verdadeiro refúgio de paz e sustentabilidade, cumprindo com o objetivo de poder combinar serviços turísticos de alto nível e consciência ecológica.

A localização do edifício junto à margem do rio Gilão e das salinas, a proximidade ao centro histórico de Tavira, a proximidade do mar, num ecossistema rico em biodiversidade, em função da fase final da avaliação de impactes ambientais foi suficientemente responsabilizador, para rever o conceito inicial e adaptar o projeto, a um conceito mais ajustado e poder tornar o EcoNature 4 Águas, num hotel onde a preservação e conservação da natureza e valores ambientais fazem parte do conceito de exploração turística assente em dois principais compromissos:

- Histórico-cultural: Recontar a história valorizando o seu impacto na cultura e desenvolvimento da região (ver enquadramento e análise histórica em anexo);
- Natureza, biodiversidade e sensibilização ambiental: No espaço e em cada detalhe, em todos os processos desde o check-in, à utilização, desenvolvimento de roteiros de valorização da biodiversidade e de comportamentos eco responsáveis e sustentáveis, em diálogo e articulação com as entidades públicas responsáveis pela proteção e preservação do mesmo (ex. ICNF).

Este projecto, para além de enquadrar a nova utilização proposta, terá como principal objectivo repensar/requalificar as implantações existentes e potenciar a criação e desenvolvimento das intervenções de forma coerente, articulada e sustentada.

Apresentamos nesta fase algumas considerações que se poderão enquadrar no âmbito do projecto a implementar e desenvolver em fases subsequentes, e que pretendem sintetizar a nossa abordagem ao programa desejado:

- Identificação das diferentes zonas, edifícios e equipamentos pretendidos: organização das unidades de alojamento, áreas de serviço de apoio, equipamentos, etc...
- Estudo geo-morfológico e identificação das áreas verdes bem como de todos os acessos na envolvente que confinam com a área de intervenção;
- Definição da nova relação espacial e funcional entre as estruturas a propor: caminhos de acesso automóvel, caminhos pedonais, circuitos de manutenção/passeio, edifícios, zonas para lazer e de estadia/miradouro, identificação e definição de espaços consolidados, charneira e de expansão, etc...
- Definição da relação futura a estabelecer entre o espaço privado do empreendimento e a sua envolvente paisagística e construída, nomeadamente em questões como a privacidade, acessos, relações de vista;

- Identificação de eixos, ritmos, utilizações e vivências próprias e marcantes do local, bem como de acessos e pontos notáveis confinantes com a envolvente;
- Definição da relação óptima entre áreas de construção e zonas verdes e do papel que estas últimas poderão ter na criação de privacidade para as unidades de alojamento e zonas exteriores de lazer. Análise da forma como estas zonas verdes poderão influenciar a edificação em termos de vista e insolação;
- Estudo volumétrico das edificações a manter e requalificar e da manutenção das cotas do terreno actual, tendo em vista a melhor integração no local, nomeadamente na relação a estabelecer com a envolvente;
- Organização espacial e formal, tendo em vista factores de enquadramento na envolvente, exposição solar, protecção dos ventos dominantes, hierarquias de vistas, relação com os elementos construídos e com a paisagem próxima e distante, etc.;
- Análise das possíveis inter-relações com Projectos similares na Região, bem como eventuais sinergias;
- Desenvolvimento de edifícios sustentados do ponto de vista ambiental, pelo recurso à utilização de técnicas solares passivas no domínio da Arquitectura Bioclimática, bem como a uma escolha criteriosa dos materiais a empregar na sua construção, que deverão ser não tóxicos e recicláveis;
- Pretende-se que o desenvolvimento das construções, estruturas de apoio, espaços exteriores e delimitações naturais e artificiais do terreno, assentem na utilização de materiais naturais, como seja a pedra da região, madeira, ferro, vidro, etc., numa perspectiva de aplicação de matérias-primas de origem sustentável e reservando-se desta forma a possibilidade de reciclagem dos mesmos no futuro.
- Redução de gastos energéticos pelo referido recurso a tecnologias solares passivas e activas, numa perspectiva integradora, que conduza à desejável racionalização e eficiência de todos os sistemas, Destaca-se a preocupação pelo desenvolvimento de um MasterPlan Energético, explorando o mais possível esta vertente e optando por soluções que possibilitem a sua eficiência.
- Definição da iluminação natural e artificial, escolhendo o tipo e o seu melhor posicionamento, por forma a evidenciar e realçar espaços, separando e caracterizando zonas e melhorando o ambiente em geral.
- Coordenação técnica da concepção arquitectónica com as especialidades, tendo em vista a escolha de materiais e soluções de projecto que contribuam para resultados económicos, duráveis e com baixa manutenção;

A generalidade da área e implantação da edificação existente apresenta uma forte vivência para o interior do complexo, com vãos de dimensão controlada nas fachadas, formando pátios delimitados pelas naves da unidade “fabril” de conservas (onde se destaca na paisagem a chaminé de alvenaria de tijolo maciço, a reforçar) e, em certas zonas, por construções secundárias de menor valor e desregradadas, na sua maioria na zona Nascente. Esta característica, a par da “necessidade” de abrir o edifício para a vista e paisagem marcante da envolvente exterior ao mesmo (onde se destacam as salinas e superfície de água), deverá determinar a forma como se deverão organizar os diferentes espaços e áreas funcionais que constituem as diversas unidades que compõem o empreendimento, em especial as unidades de alojamento, respectiva privacidade e ligação aos restantes espaços e serviços do Hotel. Pretende-se que a sua organização e consequente vivência, assumam um carácter

dinâmico, fluído, contrariando a vivência estática ou pragmática, devendo-se recorrer para isso à utilização de percursos bem definidos, num jogo de interioridade e exterioridade, de tensões e enfiamentos visuais importantes, criando acontecimentos e remates, onde os pátios, percursos envolventes e a envolvente se fundem de forma natural.

Na sua maioria e aproveitando os canais de vista, as unidades de alojamento estarão na sua maioria orientadas a Sul e Poente, surgindo algumas unidades integradas entre pátios no interior do conjunto, delineados pelo conceito base da implantação e marca territorial existente, conforme se poderá observar nas peças desenhadas em anexo.

Assim e na perspectiva de assegurar boas condições de insolação e protecção aos ventos dominantes e aproveitando a modelação de corpos edificados existentes para definir uma métrica definidora do programa a implementar no Hotel (privacidade entre unidades de alojamento e os serviços de apoio), serão criados três pátios exteriores, o maior deles na zona central a albergar a chaminé existente que será alvo de requalificação e adoptadas soluções que contribuam para o conforto térmico assegurem boas condições de iluminação natural.

No pátio central e no pátio Nascente surgirão jogos de água, com espelhos de água:

- junto aos quartos que confinam com o pátio central, permitindo criar a barreira desejável entre as varandas dos quartos e os espaços comuns e, simultaneamente, arrefecer estas áreas exteriores de estadia por evaporação.
- no pátio Nascente, associada à zona de piscina e utilização comum associada ao SPA e Restaurantre a Norte, surgindo cascata associada ao espelho de água a Poente.

ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO

De forma a reforçar os critérios de integração no meio ambiente e valorização dos habitats existentes, os espaços verdes são uma das características dominantes de toda a proposta, potenciando relações entre os vários espaços construídos através de percursos unificadores, as relações com a envolvente e motivando as actividades ao ar livre, num empreendimento que se pretende relacionado com a Natureza e de ambiência familiar.

Os pressupostos de sustentabilidade anteriormente referidos são igualmente reforçados pela Implementação de áreas permáveis e espaços ajardinados que pretendem reflectir a paisagem envolvente, através do seu desenho, percursos e relações visuais.

Conforme anteriormente referido, surgem diversos elementos de água – espelhos de água, pretendendo-se que estas superfícies de água sejam auto-sustentáveis ao nível da sua limpeza e salubridade, através da utilização de espécies vegetais específicas para esse fim, enquadradas com o revestimento vegetal envolvente e espécies autóctones, potenciando a “naturalidade” desejada.

Apresenta-se em anexo projecto específico de Arquitectura Paisagística, explicitando o enquadramento que se pretende valorizar no local em termos de solo, espécies da flora autóctone e enquadramento paisagístico com a envolvente, a permeabilização máxima de solos actualmente impermeabilizados no interior do complexo e formando pátios entre as “alas” que formam o conjunto funcional do Hotel, com apontamentos únicos e requalificadores da estrutura existente – exemplo da cobertura no pátio Poente entre quartos com “pérgola vegetal”, sem alteração do perfil no exterior.

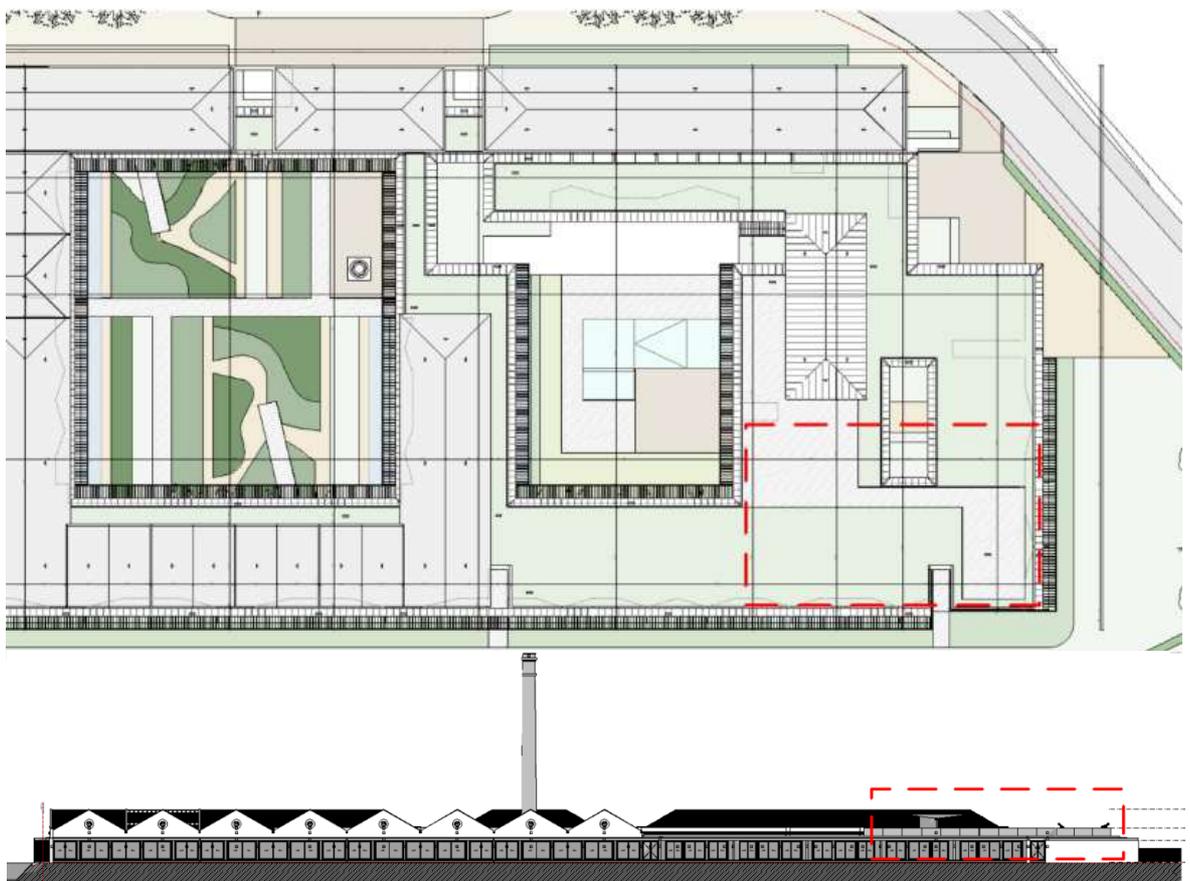
A margem do Rio Gilão será alvo de estabilização, conforme referido no projecto de Arquitectura Paisagística. Surgirá percurso em deck permeável a formar pequeno pontão/miradouro a Norte, junto à margem do Rio (apenas para uso terrestre).

Sensibilização e protecção da Avifauna – medidas e acções de sensibilização no âmbito do projecto/obra

Durante os trabalhos de alteração do edifício, serão promovidas no âmbito do Plano de Estaleiro as medidas de protecção das áreas adjacentes, como sejam a zona a sul com espécies de vegetação a manter (acima descrita), na orla do Rio Gilão e áreas contíguas ao nível físico e sonoro referente à circulação de veículos e máquinas e a intervenção humana.

Reforçando a importância para a conservação da Natureza e de forma a promover a relação directa necessária e desejável dos utentes com os habitats existentes a proteger, serão ainda implementadas as seguintes medidas:

- Instalação de observatório de avifauna a “céu aberto” na cobertura acessível do edifício (na zona Nascente do terreno), em articulação com o ICNF;



FIGS. 4 – EXCERTO DA PLANTA DE COBERTURA ACTUALIZADA EM ANEXO E ALÇADO SUL DO PROJECTO, COM SINALIZAÇÃO A VERMELHO DA ZONA DE ACESSO E INSTALAÇÃO DE OBSERVATÓRIO DE AVIFAUNA NA COBERTURA ACESSÍVEL A NASCENTE.

- Articulação com o ICNF para a formação de equipa técnica, que estará presente de forma permanente no edifício para apoio na divulgação, sensibilização e promoção de actividades com os utentes do Hotel, tais como:
 - Passeios a pé, em percursos previamente definidos e com ligação às rotas pedestres e de conhecimento do Parque Natural e do território envolvente, acompanhados pelos responsáveis técnicos e por manual informativo e formativo que reunirá a informação necessária de divulgação e de boas práticas;
 - Visitas a zonas protegidas e de grande interesse paisagístico no Parque e restante concelho;
 - Observação e interpretação da fauna e flora local (observatório acima referido e outros pontos protocolados com o ICNF e outras entidades competentes);
 - Disponibilização de um Kit Check-in, em suporte físico e/ou digital com informação e sensibilização sobre o ecossistema circundante e da avifauna existente com a sugestão de comportamentos e práticas saudáveis para preservação do mesmo.
- Articulação com o ICNF na implementação de medidas que permitam mitigar riscos para a avifauna e vegetação local, designadamente, através da reformulação de caminhos pedonais, eventual instalação de vedações e/ou pacas identificativas de riscos para proteção da flora e fauna locais por parte dos utilizadores do empreendimento turístico.
- Serão condicionadas os horários e tipos de actividades, que possam condicionar ou interferir em termos sonoros e luminosos com a Avifauna durante os períodos de nidificação nos habitats envolventes, promovendo igualmente essa sensibilização e divulgação junto dos utentes;
- Sendo a diversidade natural, nomeadamente o sistema ecológico de biodiversidade uma das maiores riquezas do local, este fará parte integrante do conceito para a exploração turística, respeitando em simultâneo padrões de qualidade superior e critérios hoteleiros exigidos por entidades exploradoras ou marcas de exploração turística, mantendo e promovendo a sustentabilidade do local.
- Utilização de materiais de limpeza e cosmética ecológicos, nomeadamente, isentos de sulfatos, parabenos e petrolatos;
- Disponibilização de informação sobre a origem (o mais possível local) e modos de produção dos produtos alimentares utilizados;

- A mais valia da atração turística passará assim pela diversidade e singularidade de experiências, no âmbito recreativo e lúdico, promovendo o conhecimento e em simultâneo a salvaguarda de um usufruto sustentável do património em harmonia com a flora e fauna locais.
- Serão asseguradas as medidas essenciais de protecção e segurança do habitat e igualmente:
 - Mobilidade geral e oferta de itinerários alternativos;
 - Definição de itinerários para pessoas com mobilidade reduzida;
 - Medidas que garantam a melhor Informação e Sinalização;
 - Condicionamento de actividades durante períodos específicos de maior sensibilidade para a Avifauna (nidificação e outros).

O edifício e a eficiência energética

O Hotel da Natureza “EcoNature 4 Águas”, na sua versão de projecto actualizado que aqui se descreve, possuirá um conjunto de 45 Quartos (28 Master-Suites e 17 Suites), totalizando um máximo de 90 camas. A área de impermeabilização do solo será reduzida em relação à pré-existência (passa de 6685m² para 6620,70m²), a qual inclui a piscina no interior do empreendimento.

Serão implementadas na fase de construção e na fase de exploração do Hotel diversas soluções energeticamente sustentáveis e menor consumo, sendo o edifício dotado no seu interior de equipamentos e características construtivas que permitirão a eficiência hídrica e energética na utilização do edifício e dos recursos inerentes à sua exploração, no âmbito do consumo de água e energia, tais como:

- Dispositivos de iluminação LED de última geração, com nível e tipo de luz adequado a cada espaço e com o maior tempo de vida útil possível. Privilegiando sempre que possível a iluminação natural em detrimento da iluminação artificial, através do envidraçados projectados;
- Implementação de horários para redução da intensidade da iluminação artificial;
- Sistema fotovoltaico para produção de energia eléctrica interna;
- Dispositivos de abastecimento e consumo de água com redução de caudal e sistema de circulação e retorno de água quente;
- Sistemas eficientes e inteligentes de gestão das redes, climatização e ventilação;
- Isolamentos eficientes na envolvente do edifício (cobertura, paredes e pavimento) e na rede de abastecimento de águas;
- Sensibilização activa e informação aos seus utentes para a correcta e eficiente utilização dos recursos previamente à sua estadia (plataforma de reservas), em diversos pontos do Hotel durante a sua estadia e em newsletters a enviar assiduamente, para implementação na sua vida diária;

VISÃO E VALORES DO PROJETO DE TRANSFORMAÇÃO DA ANTIGA FÁBRICA DE CONSERVAS NUM HOTEL RURAL DE TURISMO DA NATUREZA:

O projeto reforça o compromisso com a preservação cultural e ambiental na transformação da fábrica num empreendimento turístico, educativo e culturalmente integrado. Promove uma interação positiva entre os visitantes (hóspedes), a comunidade local e o ambiente natural, oferecendo uma experiência de imersão na história e na natureza da região. Adicionalmente, o projeto representa a fusão entre o passado e o futuro, não só através das técnicas de reabilitação e construção utilizadas, mas também através da decoração e divulgação da história e a enquadramento social da pré-existência a implementar nos interiores e pátios do hotel, dos tratamentos a implementar no SPA e da piscina, onde o sal é um dos elementos principais. Estes aspectos mantêm viva a história de Tavira enquanto lideram o caminho para um turismo mais responsável e sustentável.

INOVAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

A proposta será, também, a de uma actuação balizada por objectivos de excelência no desempenho de um papel territorial importante e socialmente expressivo. Neste âmbito, as questões relacionadas com a conservação e com a utilização racional dos recursos, designadamente do solo e da água como vectores basilares de perenidade assumem especial significado, desde as etapas preparatórias e nomeadamente na formulação dos sistemas a implementar, com evidentes reflexos na definição do conjunto edificado.

A orientação por padrões de certificação, paisagística, ambiental, social, pode constituir um referencial metodológico interessante para o desenvolvimento do projecto, construção e exploração do empreendimento.

ENQUADRAMENTO TURÍSTICO – BREVE ABORDAGEM

De acordo com as estratégias consideradas, o projecto turístico pretende posicionar-se num nível de qualidade superior, obedecendo a critérios hoteleiros exigidos por entidades ou marcas de exploração turística que o distingam pela sua especificidade, qualidade do conceito e do serviço inerentes à intervenção prevista e ao respectivo mercado alvo.

A mais-valia da atracção turística passará pela diversidade e singularidades de experiências de âmbito recreativo, lúdico e estético/paisagístico, prevendo-se o desenvolvimento de actividades que cativem o interesse turístico pela zona e pelo enquadramento e integração do empreendimento com a natureza, alguns dos quais acima descritos, tais como:

- Passeios e excursões a pé, com ligação às rotas pedestres e de conhecimento do Parque Natural e do território envolvente;
- Visitas a zonas protegidas e de grande interesse paisagístico no Parque e restante concelho;
- Observação e interpretação da fauna e flora local;
- Cicloturismo e outros desportos de terra e água, com eventual acordo com entidades e associações desportivas locais/regionais;
- Outras actividades, tais como fotografia.

A procura/oferta destas e outras actividades deverá ser explorada pelo diversos níveis de interesse e motivação que lhe estão normalmente subjacentes: por um lado a oportunidade de descansar e relaxar na natureza, por outro o interesse mais ou menos profundo e especializado pela natureza, a sua observação, desportos de aventura, etc.

Caracterização do mercado turístico alvo

Tendo por base a informação do “Turismo de Portugal, IP”, relativamente ao mercado turístico disponível nos últimos anos, verifica-se que as viagens motivadas pelo interesse e desejo de contacto e fruição da Natureza, com ligação pontual ao sector da Saúde, tem aumentado com maior incidência no mercado Europeu, com previsão de crescimento no futuro. Os principais factores que têm contribuído para este crescente fluxo turístico revelam oportunidades únicas a explorar para o êxito deste empreendimento, nomeadamente:

- Evolução positiva e crescimento da consciência ambiental entre a população dos países emissores de Turismo.
- Preferência por áreas com reduzida massificação populacional e turística como destino de viagem.
- Crescente procura e preferência por férias com maior actividade(s) envolvida(s), em detrimento de férias passivas.
- Procura de experiências que possuam elevado conteúdo de autenticidade e valores éticos, (respeito no relacionamento com a Natureza e outros valores inerentes).
- Divulgação e acessibilidade crescente a ofertas de viagens relacionadas com a Natureza e com a sua preservação e divulgação.

Apesar da variabilidade do risco que possa existir na interacção mais ou menos activa no Turismo de Natureza, será importante prever e respeitar questões essenciais para a sensação de qualidade e conforto físico dos turistas:

- Segurança, no sentido lato do termo, envolvendo a qualidade dos equipamentos turísticos, certificados de qualidades dos restaurantes, alojamentos, atracções e actividades;
- Mobilidade geral e oferta de itinerários alternativos;
- Definição de itinerários para pessoas com mobilidade reduzida;
- Medidas que garantam a melhor Informação e Sinalização.

O produto turístico “Natureza” será complementado por produtos e sectores existentes na oferta local, (conforme descrito pelo “Turismo de Portugal”: Sol e Mar, Golfe, Gastronomia e Vinhos, etc.), baseado em sinergias com diversas entidades e empresas.

4 PROGRAMA E ORGANIZAÇÃO FUNCIONAL

Em termos programáticos, o hotel desenvolve-se em piso térreo “habitável” e é constituído por um conjunto de espaços comuns, o Átrio, o Restaurante/Bar e núcleos de Instalações Sanitárias de apoio a Norte, a Nascente da entrada principal, surgindo lojas de apoio a Poente, todos interligados por uma rede de circulações cobertas e potenciadas como espaços de divulgação e sensibilização para os valores naturais locais.

A Nascente surjem áreas funcionais e acesso de serviço de apoio ao Restaurante (cargas e descargas) e funcionários. Nesta área Nascente surge ainda a zona de SPA e piscina interior, visualmente comunicante com a piscina exterior e terraço de apoio que se estendem para Poente no pátio aí criado. Na cobertura do restaurante e SPA surge o observatório e zona de solário, com pequena estrutura de sombreamento que se define como estrutura leve para garantir a protecção na ligação ao terraço aí proposto e respeita a altura máxima dos edifícios existentes, não se projectando para além da cota máxima da cobertura principal existente e não produzindo acréscimo volumétrico em relação à mesma (elemento não encerrado e afastado dos limites do terreno), em cumprimento do disposto no RMUE (art. 40º).

Os quartos surgem na periferia do restantes edifício para Poente, abrindo varandas para o exterior, havendo a necessidade de colcação de alguns quartos no “interior” do complexo, com privacidade garantida pelo tratamento paisgístico nos pátios intercalares da construção.

Em parte dos quartos suite surge acesso a mezanino /sótão de arrumos de apoio, aproveitando a configuração das águas da cobertura inclinada.

Os espaços descritos como Arrumos nos mezaninos surgem como aproveitamento das coberturas inclinadas e não possuem pé direito médio nem vãos com área e a altura obrigatória para uso “habitável”, sendo portanto espaços na estrutura existente que se poderão aproveitar para arrumos e apoio de serviço aos quartos e outras áreas do edifício.

As áreas técnicas surgirão na zona Nascente, junto à área de funcionários e de cargas e descargas.

O projecto preseva os limites das construções existentes no local e propõe novos vãos em paredes exteriores perimetrais com afastamento mínimo de 3m em relação ao limite de propriedade, recuando a posição de novos vãos em relação a esse limite onde se verificou necessário, para garantir esse cumprimento. Na fachada Norte mantém-se as características da mesma em termos de linguagem arquitectonica (fachada com vãos existentes), com redesenho e complemento de vãos existentes, dando-se cumprimento ao RGEU (art. 73º e art. 75º).

Em termos de infraestruturas, serão executadas redes internas com a menos afectação possível ao nível do solo e com ligação às redes públicas existentes junto ao edifício e na envolvente próxima, incluindo a ligação da rede de drenagem de esgotos residuais à rede pública, de forma a eliminar qualquer necessidade de unidade de tratamento ou fossa no local.

Serão implementadas soluções energeticamente sustentáveis e menor consumo.

Plano de Acessibilidades / Percursos Acessíveis

De acordo com a necessidade de adaptação construtiva e espacial das edificações às normas e requisitos técnicos sobre a acessibilidade definidos no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, serão desenvolvidas soluções contempladas nas peças desenhadas de Plano de Acessibilidades em anexo:

- Percursos e respectivas referências métricas, representativos das soluções adoptadas para acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade condicionada nas diversas zonas de acesso à edificação;
- Pormenorização da solução construtiva a adoptar nos arruamentos e restantes espaços acessíveis, com especificação dos respectivos materiais a aplicar nos diversos pavimentos.
- Soluções que visam garantir a fácil utilização e adaptação de funções inerentes aos principais espaços do edifício, mais designadamente, entrada principal, distribuição e corredor de acesso a salas comuns, quartos, instalações sanitárias, cozinha e outros espaços acessíveis.

Assim sendo e apesar da legislação específica prever a necessidade de adaptação de apenas uma unidade de alojamento, o presente projecto prevê que, para além dos espaços de uso comum acima, sejam previstos diversas unidades de alojamento adaptadas.

5 MEDIDAS DE MITIGAÇÃO DO RISCO DE CHEIAS E OUTROS RISCOS ASSOCIADOS AO LOCAL (DE ACORDO COM ESCLARECIMENTOS PRESTADOS EM FASE DE E.I.A.)

Tendo por base base nos pressupostos anteriormente descritos e a análise específica efectuada pela ANEPC em fase de E.I.A. para incremento dos níveis de intervenção e protecção de acordo com a vulnerabilidade do local, serão desenvolvidas medidas de minimização associadas a gestão dos riscos de acidente grave ou catástrofe na área de intervenção da operação Urbanística, nomeadamente:

- Serão implementados os dimensionamentos estruturais, normas técnicas, medidas de protecção e referenciais anti-sismicos no projecto de Estabilidade e projectos conexos, constantes nas Especialidades de licenciamento, tendo em vista salvaguardar o melhor comportamento estrutural e construtivo do edifício em relação à perigosidade sísmica da região, apesar de mais intensa na zona Poente do Algarve;

- Os Serviços Municipais de Protecção Civil de Tavira, serão informados e dado conhecimento do respectivo projecto de SCIE e futuras Medidas de Auto Protecção para a operação Urbanística em Causa, de forma a ser possível ser contemplado a intervenção no mesmo caso exista essa necessidade, bem como será pedido o seu envolvimento nas operações de Simulacro internas e externas;

- Será Proposto em Medidas de Autoprotecção a realização de Simulacros Periódicos, que de acordo com a Nossa opinião Técnica, será reduzido o prazo para metade do Estipulado na Regulamentação Específica de SCIE;

- Serão implementadas e estão salvaguardadas as acessibilidades ao edifício de forma a cumprir e garantir as boas normas e regulamentação em vigor, na área de intervenção da operação Urbanística.

No âmbito específico da beneficiação da estrada das 4 Águas prevista pela Autarquia, serão promovidas as alterações na mesma de forma a assegurar as desejáveis condições de acesso de veículos de emergência ao local e ligação directa à cobertura acessível do edifício, como sendo o local de "Aproveitamento da área de terraço na cobertura acessível, prevista em projecto para apoio ao restaurante a cota superior, para local de concentração de utentes do edifício, em caso extremo de necessidade de evacuação/protecção de utentes através de meio de socorro auxiliar externo". Esta intervenção na via, sendo de génese pública será alvo de protocolo com as Entidades Municipais Competentes, com a devida parceria e interesse do promotor deste projecto, no âmbito da implementação do mesmo.

- De acordo com o exposto, será salvaguardado o reforço da equipa de Segurança, relativamente ao número de pessoas e seu grau de qualificação e formação, de forma a ser possível melhorar as condições de salvaguarda da vida humana;

- Relativamente ao cumprimento da legislação de SCIE em vigor, mesmo tendo em conta o carácter de Reabilitação de um imóvel Existente, será garantido o seu cumprimento, bem como a eventual necessidade de alguma medida compensatória, será submetida a apreciação superior da ANEPC.

De seguida reforçamos a apresentação de uma série de medidas, extrínsecas e intrínsecas á operação urbanística/imóvel que serão incorporadas no projecto de forma a salvaguarda a vida humana e bens, nomeadamente:

1. Como medidas extrínsecas ao edifício / infra-estruturais estão disponíveis e com implementação a estudar em fase de Especialidades:

A - Implementação de uma vala/galeria (com revestimento em grelha) perimetral ao alçado mais vulnerável do edifício (entrada), com recolha imediata e directa de possíveis níveis de água, com drenagem directa (com "auto-capacidade", tipo mina dos poços) ou através de depósito de recolha, com posterior bombagem para fora da área de risco. Esta solução poderá também no futuro a implementação de barreira física, eventualmente electro-mecânica de forma a garantir em casos pontuais de inundações proteger o edifício e área envolvente;

B - Implementação de vala drenante com a existência de geodrenos em recolha em poços para posterior bombagem;

C - Implementação de rede de furos com bombas hidráulicas e assim criar um abaixamento do nível freático, em modo de segunda intervenção e a ter em conta ao nível do plano de Intervenção Municipal/Territorial;

Como medidas de implementação imediatas e naturalmente para modo de prevenção e bom funcionamento serão projectadas e integradas no projecto de especialidades a entregar em fase posterior:

A – Implementação de Medidas de Autoprotecção, devidamente aprovadas pela ANEPC e devidamente reconhecidas pela Protecção Civil, nomeadamente:

- Aproveitamento da área de terraço do restaurante para possível intervenção em causa de impossibilidade de acesso automóvel;
- Áreas Técnicas, acima da cota 3.70 m. de forma a salvaguardar o seu modo de funcionamento permanente e em condições de funcionamento;
- Existência de uma equipa de segurança e meios de salvamento, eventualmente embarcação de emergência e equipa de segurança com formação neste âmbito;

B – Existência de válvulas anti-retorno em redes de esgotos e águas pluviais;

C – Redes Técnicas projectadas de forma a poder dotar o edifício de condições de segurança e modo de funcionamento em “emergência”, nomeadamente com o já referido com os locais técnicos e locais de risco F, acima da cota de cheia de referência e modo de operação em “emergência”.

D – Garantir áreas de “segurança” eventualmente com a existência de protecção mecânica contra a entrada de água , de forma a garantir a segurança dos utilizadores até a intervenção do socorro, nomeadamente com a utilização de barreiras. As caixilharias do edifício terão dupla vedação e perfil de barreira inferior, sendo que as portas de entrada (sem perfil inferior) terão plataforma rebaixada no solo que se elevará para protecção até 50cm de altura à face do vão. Os guarda-corpos de vidro com 1,10m de altura nos terraços/varandas dos quartos serão encastrados no pavimento com perfil próprio, garantindo a protecção nessas frentes do edifício.

Estão igualmente previstas Medidas no âmbito do planeamento e monitorização da resposta às ocorrências e análise de sistemas complementares, nomeadamente:

- Plano de gestão e monitorização do risco de inundação (com equipa responsável pela gestão e implementa o do plano na fase de projecto, fase de obra e fase de explora o).
- Este fator justifica a necessidade de uma atitude proactiva de implementa o de novas medidas, técnicas e equipamentos, que prolonguem a vida útil e robustez do edificado, aumentando a sua capacidade de resistência a fen menos ligados às altera es climáticas;

- Plano de emergência adequado e suscetível de actualização, aprovado pela entidade Municipal competente e seguindo as recomendações aprovado pela ANEPC;
- Informação aos utentes no acto da recepção e com folhetos informativos;
- Implementação de sinalética adequada e objectiva para resposta em caso de necessidade de evacuação de emergência;
- Formação contínua dos funcionários do Hotel e mais especificamente das equipas responsáveis pela actuação em caso de emergência – prevenção, gestão, primeiros socorros, etc.
- Outras medidas a estudar e implementar, incluindo a constante monitorização e revisão de medidas ao longo da utilização do edifício e das alterações que se venham a constatar na subida do nível médio das águas do mar e adaptação à realidade e contexto da evolução técnica, política e legal.

De acordo com a análise efectuada às condições previsíveis em estudos efectuados e ao definido nos Planos Municipais e intermunicipais existentes de Protecção Civil e respectiva cartografia aplicável para riscos de cheias, inundações e galgamentos / alerta de Tsunamis, encontram-se previstas as medidas consideradas necessárias para fazer face à evacuação de emergência e necessidade de protecção na situação mais exigente da cheia com período de retorno de e superiores a 100 anos.

6 DIMENSIONAMENTO GERAL – QUADRO SINÓPTICO

Complementado pelas informações constantes nas Planta de Implantação e do Piso 0

Área de implantação e impermeabilização existente – 6685m²

Área de implantação da proposta – 5601,20m²

Área de impermeabilização da proposta – 6620,70m²

ABC “habitável” total da proposta – 5452.93m²

ABC “não habitável” total da proposta – 610.36m²

N.º total de Quartos - 45

Master-Suites – 28

Suites – 17

Nº total de camas – 90

Numero proposto de lugares de estacionamento – 23

Na via publica a Norte e Nascente e Sul – 20

No interior da propriedade (zona de cargas e descargas e entrada de serviço) – 3

Nota Adicional: o número de camas máximo de 90 mantém-se sem necessidade ou possibilidade de redução de áreas dos quartos e restantes espaços do edifício, esclarecendo-se que as 45 camas adicionais previstas em fase inicial de projecto avaliado em EIA (que totalizavam 135 camas) referiam-se a camas convertíveis (que utilizariam espaço disponível nos quartos) que não implicavam área adicional, e não camas adicionais fixas conforme se questionou no âmbito das condicionantes colocadas para aprovação do EIA e a considerar para RECAPE).

7 CONCLUSÃO

Este documento procura servir de base ao desenvolvimento de uma intervenção em território de elevado enquadramento paisagístico e potenciador atractivo de ocupação turística regrada, como forma de valorização sustentável da sua integridade futura.

Reflecte igualmente estratégias de abordagem às condicionantes de ordenamento territorial e compatibilização dos processos de planeamento exigíveis na legislação em vigor.

Sintra, 26 julho de 2024

O técnico

João Brandão, O.A. 6157

Em anexo:

- Análise e enquadramento histórico do legado da Tavipesca