

SARAIVA+ASSOCIADOS

REQUERENTE: MERCAN PROPERTY LAGOS, LDA

HOTEL APARTAMENTO DA ATALAIA

Licenciamento de Arquitetura

Memória Descritiva

Índice

1. INTRODUÇÃO	2
2. OBJECTIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	2
3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	2

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Resumo Não Técnico (RNT) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) relativo ao Anteprojecto do Hotel-Apartamento 5*****, no Monte da Atalaia, concelho de Lagos.

O Proponente do projecto é a empresa Vale D'El Rei - Actividades Imobiliárias e Turísticas, S. A., e a entidade licenciadora ou competente para a autorização é a Câmara Municipal de Lagos.

O Estudo de Impacte Ambiental teve início no 4º trimestre de 2003, tendo sido suspenso devido à alteração de classificação do empreendimento de 4**** para 5*****, para a qual foi enviado um pedido de Informação Prévia à Câmara Municipal de Lagos, em Outubro de 2004, que teria resposta em Abril de 2005, data em que foram retomados os trabalhos para um Hotel-Apartamento de 5*****.

O Estudo de Impacte Ambiental foi realizado por uma equipa multidisciplinar coordenada pela Dr.ª Helena Leitão de Barros.

2. OBJECTIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Este empreendimento sendo um Hotel-Apartamento irá contribuir para a diversificação da oferta de qualidade de estabelecimentos hoteleiros no concelho de Lagos, pois actualmente não existe nenhuma unidade hoteleira de 5*****.

Este Hotel-Apartamento permitirá ainda equipar o concelho com Salas de Conferência, de Formação e de Exposição de Arte inserida num estabelecimento hoteleiro de qualidade, o que contribuirá para atenuar a sazonalidade da procura turística, tão característica do turismo no Algarve associado ao produto “Sol-Praia”.

3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O presente empreendimento situa-se acerca de 1 000 m da Praia de Porto Mós, a 2 500 m da Estrada Nacional 125 (EN125), bem como da cidade de Lagos e afastado de 700 m da falésia. O acesso a este terreno faz-se através do Caminho Municipal 1262 (CM1262) (Figura 1 em anexo).

No limite Norte do terreno e adjacente ao CM1262 existe um empreendimento turístico de grandes dimensões, a Quinta da Boavista, que integra um campo de golfe. A restante envolvente próxima apresenta uma densidade de construção diminuta com tipologia de habitação unifamiliar.

O Hotel-Apartamento localiza-se na freguesia de Santa Maria, do concelho de Lagos, no distrito de Faro, região do Algarve (Figura 2 em anexo).

O Hotel-Apartamento de 5*****proposto terá 201apartamentos de tipologia T1, com capacidade de alojamento para 402 pessoas.

Na implantação do Hotel-Apartamento foram tomados em consideração vários aspectos de forma a obter uma solução que permita uma adequada integração urbanística, no respeito pelas características do local bem como pela envolvente e ainda no desejável aproveitamento das vistas panorâmicas possíveis observar deste local e das melhores orientações solares. O desenvolvimento volumétrico proposto para o edifício têm como objectivo principal diminuir a barreira visual que qualquer construção com estas características pode provocar. Assim, este jogo de volumes e altimetrias garantirá, que ao passarmos pelo edifício percorrendo a CM1262, teremos sempre a percepção da paisagem e da panorâmica local.

No sentido de defender as vistas das moradias previstas construir na Quinta da Boavista, o edifício criado para a instalação do Hotel-Apartamento encontra-se implantado cerca de 3 metros abaixo da cota média do arruamento que o serve, o CM1262. O Hotel-Apartamento, nas zonas de maior volumetria, só se eleva em piso e meio relativamente aquele caminho municipal

A sua implantação está afastada o suficiente do caminho referido de forma a prever um espaço de chegada compatível com uma unidade hoteleira de 5*****. Os volumes a construir têm duas direcções predominantes, que são praticamente perpendiculares entre si. A volumetria, como seguidamente se descreverá em pormenor, varia entre 1 e 3 pisos.

O edifício, caracteriza-se pela existência de 3 corpos distintos. O corpo A, a Nascente, o corpo B, considerado como o corpo central e o corpo C, a Poente (Figura 3, em anexo).

Assim, temos um corpo bastante comprido, apenas com 1 piso, paralelo à direcção do arruamento acima referido, onde ficará a entrada principal da unidade hoteleira e se efectuará a distribuição dos utentes pelos diversos corpos de quartos e espaços de utilização pública.

Perpendicularmente, em forma de leque temos 3 outros corpos de quartos, o Corpo A com 3 pisos, o Corpo B com 2 pisos e por último o Corpo C com 3 pisos. Estes corpos não são paralelos entre si de forma a obtermos o melhor aproveitamento que possível da orientação solar, das vistas panorâmicas e no necessário respeito pela distância entre os diversos corpos.

Os corpos mais volumosos do edifício são perpendiculares à linha de mar, interferindo deste modo, o menos que possível, na paisagem existente.

A localização e distribuição de cada equipamento na área objecto de intervenção, foi projectada tendo em atenção as suas características próprias e a compatibilização destas com uma adequada inserção na morfologia do terreno, para além das necessárias preocupações tidas com o aproveitamento da melhor exposição solar, das vistas panorâmicas e da defesa dos ventos dominantes de Norte. O arranjo da área exterior será objecto de tratamento específico, numa fase posterior, por arquitectos paisagistas. A presença de todos estes equipamentos, aliados a uma prestação de serviços altamente profissional e personalizada, são factores que contribuirão para uma exploração com forte taxa de ocupação durante todo o ano.

A implantação do Putting Green proposto não alterará as formas de relevo existentes.

Para melhor entendimento da organização funcional do Hotel-Apartamento, na Figura 3 em anexo, apresentam-se os espaços previstos mais importantes. Seguidamente apresenta-se uma síntese dos espaços previstos por piso.

Piso -2

No Piso -2, em cave, prevê-se o estacionamento automóvel com 208 lugares, dos quais 4 se destinam a utentes com deficiências motoras. Este piso encontra-se ainda ocupado por diversas áreas técnicas das quais se destacam os depósitos de água, um de água potável para apoio do Hotel-Apartamento e outro para apoio do sistema previsto de segurança contra-riscos de incêndio.

Estão ainda previstos mais 12 estacionamentos a céu aberto para automóveis e 3 para autocarros de turismo.

Piso -1

O Piso -1 contempla a existência de um SPA, Salão de Jogos, Restaurante de apoio que acumula a função de Sala de Pequenos-Almoços, Sala de conferências, Sala de Formação e todas as áreas de serviço. A Sala de Conferências e eventos sociais dispõe ainda de um monta-cargas próprio que permite a deslocação para este piso de objectos de grande dimensão.

Piso -1 (Galeria)

Aproveitando a dimensão da profundidade da piscina e o generoso pé-direito do piso -1, existe um piso intermédio (piso -1 galeria) destinado a áreas técnicas, devidamente ventilado, onde se localizam ainda, os balneários de apoio à piscina e uma galeria de circulação privada dos hóspedes, que permite a ligação entre os corpos A, B e C.

Piso 0

Ao nível do piso de entrada temos o respectivo átrio, Recepção/Portaria, uma Recepção Móvel de apoio às Salas de Conferência e Formação, Zonas de Estar, Zona de Leitura e Exposição de Arte, restaurante panorâmico com uma área para cerca de 60 pessoas, 3 Lojas e um Espaço para Apoio a Crianças.

Ainda ao nível deste piso existe uma mezanine (duplo pé direito) que liga as áreas públicas à zona da Salas de Conferências, Sala de Formação e a um Restaurante e Sala de Pequenos-Almoços. Do lado oposto, prevê-se uma escada que dará acesso directo ao SPA e ao Salão de Jogos.

No piso de entrada, junto ao Restaurante, prevê-se ainda um acesso ao Bar Panorâmico localizado no piso acima.

Das áreas de estar adjacentes ao átrio, tanto a nascente como a poente é sempre possível desfrutar da excelente vista paisagística. No lado nascente temos ainda acesso visual ao movimento criado pela utilização das piscinas, igualmente localizadas neste piso.

Piso 1 e 2

Nos Piso 1 e 2 apenas se prevêem o Bar Panorâmico e os Apartamentos.

Os corredores de acesso aos quartos, face à sua longa extensão, dispõem de zonas de estar junto às colunas de escada. Este espaço serve ainda para iluminação dos corredores permitindo momentos de pausa no desenvolvimento dos mesmos.

De referir que a cobertura do edifício será tratada com coberto vegetal de forma a minorar o impacte que a sua volumetria pode vir a provocar. Ainda na cobertura é importante salientar que a quase totalidade das chaminés e ventilações das instalações sanitárias ficarão integradas num pleno, garantindo-se assim a imagem negativa que estes elementos provocam na paisagem.

Exteriormente, localizadas num espaço correspondente ao piso 0 do Hotel Apartamento existirão ainda 2 Piscinas, uma para adultos e uma outra para crianças, 2 Campos de Ténis (pavimento permeável), um Lago Artificial, um Putting Green, um Espaço destinado a crianças e um Percurso Pedonal (pavimento permeável), que permitirá o acesso a todos estes equipamentos.

Seguidamente apresenta-se o Quadro 1 com as áreas brutas de construção por piso em função do zonamento estabelecido e no Quadro 2 apresentam-se as áreas de construção previstas em cave.

Quadro 2.1 – Áreas brutas de Construção por Piso

SARAIVA+ASSOCIADOS

	P-2	P-1	P-1 Galeria	P0	P1	P2	Total
Zona Privada dos Hóspedes Apartamentos/circulação	60,80		2.527,74	4.118,80	5.211,71	2.108,57	14.027,62
Zona Pública dos Hóspedes Área pública/circulação		845,61	766,56	1.678,76	220,80		3.511,73
Equipamentos Área de equipamentos		3 029,45					3.029,45
Zona de Serviços Área de serviço/circulação	54,36	1.663,16	239,15	296,16	150,53	22,00	2.425,36
Total	115,16	1.663,16	766,56	6.093,72	5.583,04	2.130,57	22.994,16

Quadro 2 – Áreas brutas de Construção previstas em Cave

Zona Técnica	P-2	P-1	P-1 Galeria	P0	P1	P2	Total
Área técnica/circulação	1.124,10		1 408,45				2.532,55
Estacionamento	5 173,45						5 173,45
Total	6 297,55	0,00	1 408,45	0,00	0,00	0,00	7 706,00

As áreas brutas de construção são de 22.994,16 m². Apresentam-se seguidamente outras áreas relevantes para a análise do empreendimento:

Área do Terreno 87.417,0 m²

Área de Ocupação 22.994,16 m²

Área de Implantação 11.947,35 m²

Arruamento a ceder à Câmara Municipal de Lagos para alargamento do CM1262 1.020,0 m²

Arruamento de acesso ao Hotel-Apartamento 3.207,75 m²

Estacionamento a céu aberto 371,38 m²

Passeios 1371,50 m²

Os valores e índices previstos no anteprojecto e os estabelecidos no PROTAL (Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve) são os seguintes:

	PROTAL	Anteprojecto
Densidade populacional	< 100 hab/ha	63 hab/ha
COS (Coeficiente de Ocupação do Solo)	< 0,50	0,29
CAS (Coeficiente de Afectação do Solo)	≤ 0,15	0,15
CIS (Coeficiente de Impermeabilização Do Solo)	≤ 0,30	0,22
Altura máxima dos edifícios	15m	12,10
Menor afastamento do edifício aos limites do terreno	13,5m	19 m
Lugares de estacionamento		201
Lugares para veículos ligeiros à superfície		12
Lugares para veículos pesados à superfície		3

O PROTAL estabelece ainda que as áreas de estacionamento devem ser preferencialmente construídas no subsolo e o número de lugares deverá corresponder a um carro por cada três camas, o que no presente Anteprojecto é respeitado.

Relativamente aos cuidados a ter com os utentes com deficiências motoras, importa referir que foi cumprido a legislação vigente.

O presente Anteprojecto respeita em termos passivos o estipulado na Portaria nº 1063/97, que regula as medidas de segurança contra riscos de incêndio aplicáveis na construção, instalação e funcionamento dos estabelecimentos hoteleiros.

O Hotel-Apartamento em análise não apresenta alternativas de localização, pois o terreno disponível para a sua implementação é propriedade do proponente, nem alternativas de arranjo das várias componentes como edifício, Putting Green, Lago Artificial, pois as características do terreno, o seu relevo, a sua exposição solar, o enquadramento paisagístico, a proximidade da Quinta da Boavista e os acessos previstos justificam apenas a apresentação de um arranjo para o terreno.

Relativamente aos projectos complementares ou subsidiários para o empreendimento, prevê-se a criação de infraestruturas viárias, de água e esgotos e electricidade de ligação às infraestruturas na área de influência.

O empreendimento localiza-se na área de influência que será servida pelas infraestruturas a executar no âmbito da IV fase da Quinta da Boavista (alvará nº 9/90), pelo que a criação destas respeitará o projecto aprovado pela Câmara, no âmbito do alvará referido.

SARAIVA+ASSOCIADOS

Lisboa, 26 de setembro de 2022

Miguel Saraiva, arqt. (O.A. 5500)