

## REQUERENTES:

BICHORRO- EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E IMOBILIÁRIOS, S.A.

FINALGARVE- SOCIEDADE DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA E TURÍSTICA, S.A.

FIPARSO- SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.

**OBRA DE CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DESTINADO A ESTABELECIMENTO HOTELEIRO DE 5\* sito na PRAIA GRANDE em SILVES**

**Projecto de Licenciamento de Arquitetura**

**Memória Descritiva e Justificativa**

## Índice

<b>1. ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA .....</b>	<b>4</b>
<b>4. QUADRO SINÓPTICO .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ADEQUAÇÃO ÀS REDES E INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES .....</b>	<b>12</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>12</b>

## 1. ENQUADRAMENTO

Esta Memória Descritiva diz respeito ao Licenciamento de um projeto de arquitetura para a edificação de um Hotel de 5\* na Praia Grande, concelho da Silves. O terreno onde se implanta o Hotel está inserido no Plano de Pormenor da Praia Grande e situa-se a cerca 300m da praia grande (no mapa abaixo indicada como Praia dos Salgados).

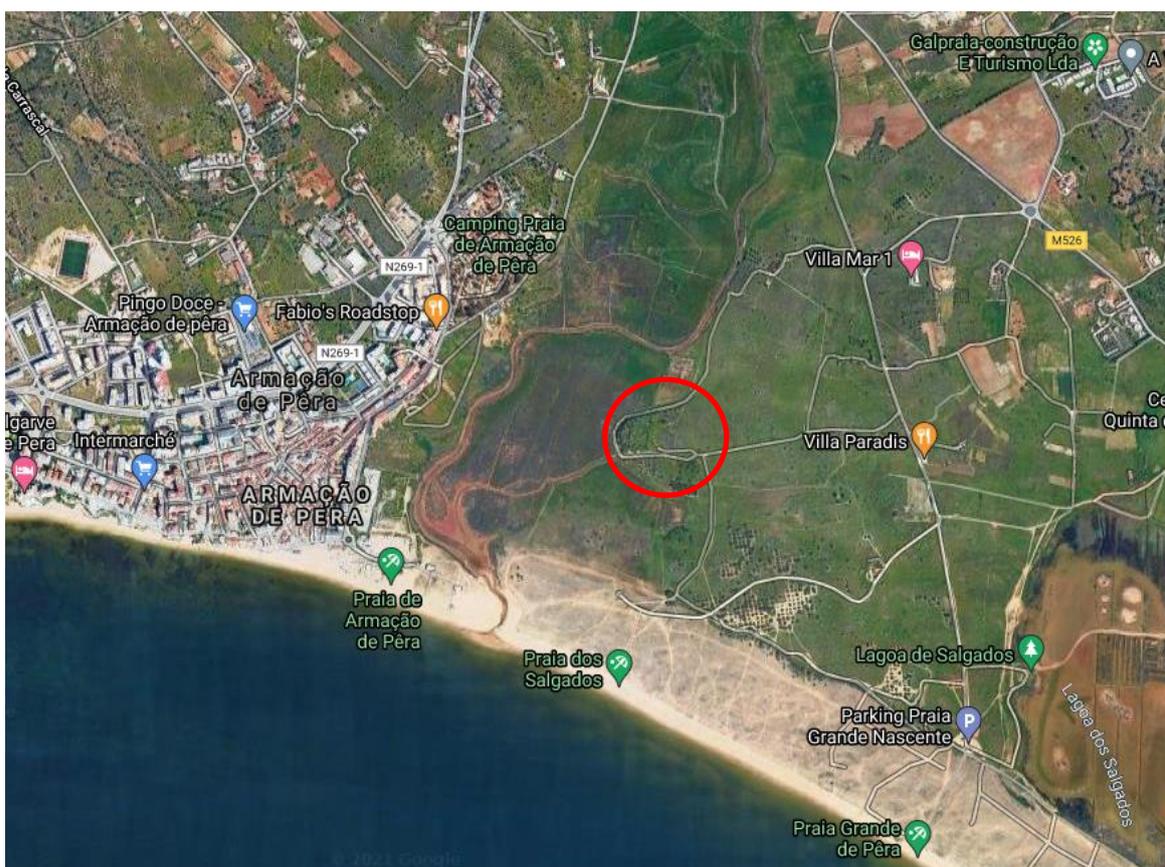


Figura 1 - Localização do Hotel - fonte - google maps

Pretende-se que o Hotel tenha um total de 193 Unidades de Alojamento, quartos e suites, e inclua diversos espaços de animação e de restauração bem com piscinas exteriores e espaços de bem-estar no interior. O espaço envolvente ao Hotel manter-se-á muito naturalizado com uma ligação à Praia Grande e ao Parque Ambiental previsto no PPPG.

## 2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES

A área de intervenção encontra-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Praia Grande, sendo complementada, em casos de omissões no Regulamento do PPPG, pelo Plano Director Municipal de Silves. Integra-se na Unidade de Execução 1, correspondendo ao Lote Hotel B – Golfe.

É constituído o referido Lote pelos seguintes Espaços, identificados na Planta de Implantação Síntese do Plano de Pormenor da Praia Grande: Espaço Aberto de Recreio Equipado, Espaço Aberto Orgânico de Continuidade, Espaço Aberto Inerte de Continuidade e por último Espaço Edificado de Alojamento em Hotel, cujos parâmetros se encontram descritos no Regulamento do PPPG . Ladeando as áreas anteriormente definidas, na faixa a Norte, Poente e Sul, desenvolve-se o Corredor Ecológico Meridional.

De acordo com a Carta de Sensibilidade Patrimonial, o Lote insere-se parcialmente numa Zona de Categoria D – Zona de Protecção Mínima e numa Zona de Categoria C – Zona Especial de Protecção.

Importa por último referir que o Lote em questão se insere numa Zona Sensível, de acordo com a Classificação do R.J. Poluição Sonora.

O plano de pormenor deu origem a um loteamento definido pelo Alvará nº 3/2017, e o lote do hotel, definido como lote HB, tem as características indicadas no quadro seguinte:

### ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 3/2017

#### LOTE HB

Área do lote	53963,00 m <sup>2</sup>
Área de implantação	10360,00 m <sup>2</sup>
Área de construção	20854,00 m <sup>2</sup>
Cércea máxima	15 m
Número de unidades de alojamento	195
Número de lugares de estacionamento privados	39
Uso	Turístico

A proposta para o Hotel de 5\* dá cumprimento ao enquadramento acima mencionado, sintetizando-se a avaliação dos parâmetros urbanísticos definidos nos Planos que abrangem a área de intervenção no quadro seguinte.

Quadro 1 – Síntese de parâmetros Urbanísticos

<b>QUADRO SINTESE PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>						
	<b>PDM SILVES / PP PRAIA GRANDE</b>		<b>ALVARÁ DE LOTEAMENT O N.º3/2017</b>		<b>PROPOSTA</b>	
<b>ÁREA DO LOTE</b>	<b>53417</b>	<b>m2</b>	<b>53963</b>	<b>m2</b>	<b>53417</b>	<b>m2</b>
<b>ÁREA NÃO CONDICIONADA</b>	<b>41707</b>	<b>m2</b>			<b>41707</b>	<b>m2</b>
<b>ÍNDICE UTILIZAÇÃO</b>	<b>0,5</b>				<b>0,44</b>	
<b>ABC TOTAL</b>	<b>20854</b>	<b>m2</b>	<b>20854</b>	<b>m2</b>	<b>18302.65</b>	<b>m2</b>
<b>ÁREA IMPLANTAÇÃO</b>		<b>m2</b>	<b>10360</b>	<b>m2</b>	<b>9132</b>	<b>m2</b>
<b>CÉRCEA</b>	<b>15</b>	<b>m</b>	<b>15</b>	<b>m</b>	<b>15</b>	<b>m</b>
<b>N LUGARES</b>		<b>un</b>	<b>39</b>	<b>un</b>	<b>75</b>	<b>un</b>
<b>N QUARTOS</b>	<b>195</b>	<b>un</b>	<b>195</b>	<b>un</b>	<b>193</b>	<b>un</b>
<b>N CAMAS</b>	<b>390</b>	<b>un</b>			<b>386</b>	<b>un</b>
<b>AREA/ CAMA</b>	<b>53,5</b>	<b>m2</b>			<b>47.42</b>	<b>m2</b>

### 3. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

O Hotel está implantado conforme o lote definido no Plano de Pormenor da Praia Grande (PPPG), e respeita os limites de implantação previstos, tendo inclusive sido opção manter todos os espaços exteriores de piscinas e solários dentro dos mesmos limites.

O terreno para a implantação do Hotel é sobre-elevado em relação à envolvente e desce depois suavemente para sul, nascente e norte. Para Poente existe um maciço de pinheiros mansos que são uma área a conservar, espaço tratado e enquadrado no âmbito do projecto de paisagismo.

O lote está localizado numa posição isolada, no meio de uma vasta área natural, com várias linhas de drenagem naturais e aroeiras de porte considerável dispersas por toda a envolvente.

Esta paisagem exige uma proposta de implantação muito cuidada de modo a assegurar uma forte relação do Hotel com a topografia e uma entrega suave do volume construído à paisagem. Tudo com o objectivo de harmonizar ao máximo o edifício com a sua envolvente.

O futuro Hotel também poderá ser muito visível a partir de Armação de Pera e pretendemos que essa relação seja fortemente atenuada.

Com este desiderato, desenhámos um volume composto por dois arcos que se desenvolvem volumetricamente em direcções diferentes, com o objectivo de desfazer o volume do Hotel e com esses dois movimentos agarrar o volume fortemente ao terreno. Para enfatizar esta intenção de agarrar ao terreno o edifício, todas as lajes assumem uma espessura visível, marcadas na parte superior por linhas verdes, enquanto que os panos de janelas são definidos por elementos verticais quase invisíveis, quer nas partições entre quartos, quer os próprios vãos que se projectam com caixilhos ocultos.

O acesso ao Hotel far-se-á pela ligação viária prevista no PPPG na parte nascente – norte do Lote e subimos em direcção à entrada principal.

A cota de soleira será 10.50, um ponto natural do terreno existente, aproveitando depois a descida do terreno para sul, até às cotas 5 a 7, que naturalmente acomoda um piso em cave, minimizando as necessidades de escavação e permitindo um encaixe natural de parte do volume da construção.

Este conjunto de opções, quer de partição volumétrica, quer de aproveitamento das cotas naturais do terreno pretendem não só proporcionar a atenuação pretendida para o volume, como minimizam a necessidade de escavação. Podemos ver nas duas simulações volumétricas do conjunto.



Figura 2 - Esquema volumétrico – vista aérea

Nesta imagem vemos o acesso ao lote em cima à direita e virado para sul os dois volumes desfasados que compõem o conjunto. Na plataforma mais baixa temos na frente uma linha de quartos encaixados no declive natural do terreno.



Figura 3 - Esquema volumétrico – vista de sul

Na figura 3 vemos claramente o desfazer do volume do edifício e a relação de integração com o terreno envolvente.

Para desenvolver o programa do Hotel, imaginámos um espaço único aprazível, convidativo, altamente diferenciado, com um ambiente exterior idílico, onde todos querem estar e com uma forte ligação com a praia e as vistas de mar.

O edifício terá 4 pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo. Na cave temos o estacionamento, todas as principais áreas de serviço e áreas técnicas, bem como uma frente de quartos com uma ligação directa ao exterior.

A chegada ao Hotel é feita com um abraço de uma pala que se desenvolve com um movimento de envolvimento suave, como se estivéssemos a entrar num ambiente caloroso, mas sereno.



Entramos no edifício no piso 0 e temos a recepção que se liga directamente com uma ampla área de estar que se abre para o terraço exterior que está todo voltado para o mar.

Neste piso situam-se todas as áreas públicas do Hotel, incluindo:

- Recepção;
- 2 salas de reuniões;
- Bar-lounge com esplanada no terraço exterior;
- Spa com 4 salas de tratamento;
- Ginásio e piscina interior;
- Restaurante all day dining;
- Restaurante ALC/fine dining.

Alguns dos espaços interiores do Hotel, tais como a recepção ou o bar, assumem formas volumétricas de aroeiros, estilizados, transportando a imagem da paisagem envolvente para o interior, com o objectivo de prolongando o espaço exterior.

A partir do momento em que entramos no Hotel e passamos a recepção já estamos com uma vasta vista para o horizonte, com a linha de mar a marcar um ambiente diferente. Junto à recepção temos numa entrada recuada as duas salas de reuniões que têm no exterior um terraço com ligação directa que pode ser utilizado como zona de apoio, por exemplo para lançamento de um automóvel.



O espaço após a recepção constitui uma rótula de distribuição de toda circulação de clientes do Hotel. Temos aqui dois elevadores que sobem para os 3 pisos de quartos acima da cota de soleira e para a garagem. Para a direita temos na direcção do terraço a área do bar e em seguida os dois restaurantes, sendo que todos estes 3 espaços podem ser servidos pela mesma cozinha prevista. Mais para a direita a partir dos dois elevadores de clientes temos toda a área wellness, com o SPA, o ginásio e a piscina interior, tudo apoiado em balneários próprios. Na zona de entrada dos balneários existe um elevador que dá acesso a todos os pisos de quartos acima do piso 0, proporcionando um acesso mais directo para os clientes que estão nos pisos 1 a 3 dos quartos.

Quando se passa a recepção e voltando para o lado esquerdo, temos um conjunto de quartos que em parte terão terraços com um tratamento exterior amplo, com uma área de terraço verde exclusivo, proporcionando mais alguma diferenciação e valorização da oferta.

No terraço do piso 0, todo voltado para sul e para a praia, localiza-se a piscina de famílias e um chapinheiro para crianças.

No piso em cave situam-se todos os serviços de apoio ao Hotel, nomeadamente área de pessoal, zonas de armazenagem, áreas técnicas, bem como o estacionamento com 75 lugares, sendo três para pessoas com mobilidade reduzida.

Complementarmente a este estacionamento, estão projectados no exterior duas áreas de estacionamento adicional conforme desenhos de paisagismo, contabilizando 56 lugares. Teremos assim um total de 131 lugares de estacionamento, incluindo o estacionamento previsto em cave.

Na cave teremos também uma recepção VIP com acesso directo à suite presidencial através do elevador de clientes localizado nesta ponta sul do edifício que poderá ser isolado para uso exclusivo.

Como atrás se referiu neste piso em cave também teremos quartos, todos com acesso directo para o exterior onde se localiza uma piscina mais destinada a adultos.

Em todos os restantes pisos, todos os quartos terão varanda privativa.

O Hotel terá 193 unidades de alojamento, com um total de 386 camas e com a repartição entre quartos e suites que se apresenta no quadro seguinte.

Quadro 2 – Quadro de Unidades de Alojamento

<b>QUADRO DE UNIDADES DE ALOJAMENTO</b>					
	<b>PISO -01</b>	<b>PISO 00</b>	<b>PISO 01</b>	<b>PISO 02</b>	<b>PISO 03</b>
<b>QUARTOS</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	<b>51</b>	<b>36</b>	<b>34</b>
<b>SUITE JUNIOR</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>SUITE EXECUTIVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUITE PRESIDENCIAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

## 4. QUADRO SINÓPTICO

<b>Área do Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>53417 m<sup>2</sup></b>
<b>Área de Implantação (m<sup>2</sup>)</b>	<b>9132 m<sup>2</sup></b>
<b>Área Bruta de Construção Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>18302.65 m<sup>2</sup></b>
<b>Espaços comuns</b>	<b>5951.09 m<sup>2</sup></b>
Circulações utilizadores	3218.15 m <sup>2</sup>
Área de reuniões	420.75 m <sup>2</sup>
Restauração	1092 m <sup>2</sup>
Fitness & Spa / Piscina Interior	513.47 m <sup>2</sup>
Multimédia	126.86 m <sup>2</sup>
Recepção/ Administração	579.86 m <sup>2</sup>
<b>Quartos</b>	<b>7867.77 m<sup>2</sup></b>
<b>Varandas Privadas</b>	<b>2823.5 m<sup>2</sup></b>
<b>BOH</b>	<b>1660.29 m<sup>2</sup></b>
<b>Áreas técnicas</b>	<b>1612.03 m<sup>2</sup></b>
<b>Estacionamento abaixo do solo</b>	<b>2490.64 m<sup>2</sup></b>
<b>Número de Unidades de Alojamento</b>	<b>193</b>
<b>Número de estacionamentos total dentro do lote</b>	<b>131</b>
<b>Área de Piscinas Exteriores (m<sup>2</sup>)</b>	<b>757,22 m<sup>2</sup></b>
Piscina Adultos Piso 0	259.47 m <sup>2</sup>
Piscina Crianças Piso 0	28.27 m <sup>2</sup>
Piscina Exterior Piso -01	469.48 m <sup>2</sup>
<b>Altura da Edificação (m)</b>	<b>15 m</b>
Nº de Pisos acima da cota de Soleira	<b>4</b>
Nº de Pisos abaixo da cota de Soleira	<b>1</b>

## 5. ADEQUAÇÃO ÀS REDES E INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES

Trata este projeto da construção de um edifício localizado numa área do concelho da Silves abrangida por um Plano de Pormenor que inclui a programação respectiva das redes e infraestruturas urbanas necessárias, nomeadamente arruamentos, abastecimento de água consumo, energia e telecomunicações e drenagens, pelo que se considera que o Hotel terá os necessários abastecimentos para a sua actividade.

Tal situação assegura a adequação da construção às infraestruturas previstas, sendo que as ligações serão propostas no âmbito dos projectos de especialidades a desenvolver após a aprovação do projeto de arquitetura.

## 6. CONCLUSÃO

Em conclusão, e em face do exposto, verifica-se que à luz dos planos de ordenamento do território vigentes esta operação cumpre com todos os requisitos legais aplicáveis e, nesse sentido, solicita-se a respetiva aprovação.

Lisboa, 04 de Janeiro de 2022

---

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