

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CINFÃES	2
3	ENQUADRAMENTO NO PMDFCI	3
4	CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE	4
5	OBJECTIVOS DA PROPOSTA HOTEL	5
5.1	CONCEITO	5
5.2	EDIFÍCIO PRINCIPAL	6
5.3	ADEGA.....	8
5.4	BIRD HOUSES.....	9
5.5	CAPELA EVENTOS.....	9
5.6	RUÍNAS.....	10
5.7	MATERIALIDADE	10
5.8	ACESSIBILIDADES	10
5.9	INSTALAÇÕES TÉCNICAS	11
5.10	GRUPO, CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO PRETENDIDOS PARA O EMPREENDIMENTO	11
5.11	QUADRO SINÓPTICO	12
6	CONCLUSÃO	12

1 INTRODUÇÃO

O presente processo tem por objecto o Projecto de Licenciamento, de acordo com o nº 1, do art.º 18º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, de agora em diante denominado de RJUE, para um projecto de um Estabelecimento Hoteleiro, com a tipologia de Hotel que se pretende que venha a ter a designação “Hotel Serpa Pinto”, com a classificação de 4 (quatro) estrelas que o requerente pretende levar a efeito na Quinta do Paço da Serrana, Oliveira do Douro, Cinfães.

2 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CINFÃES

O terreno em análise, segundo o PDM Cinfães, insere-se na classificação e qualificação de solo rústico, dentro da categoria de Espaço Agrícola (alínea b), nº 2, do art.º 10 do PDM Cinfães) e de acordo com a Planta de Ordenamento I.

A Quinta do Paço da Serrana, também de acordo com a Planta de Ordenamento I é designada como uma Unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 5, que “tem por objectivo a criação de um espaço centrado numa vertente cultural em articulação com outras valências que potenciem os valores patrimoniais e paisagísticos da Quinta,...” (nº 5, artº105 do PDM Cinfães).

De acordo com a Planta de Ordenamento II, dentro do terreno de intervenção existe um sítio arqueológico designado de A273 – Lagar Mouro e a presença de uma linha de água que atravessa o terreno a NO.

De acordo com a Planta de Ordenamento III existem duas áreas de salvaguarda, tipo VII e tipo VI-A.

De acordo com a Planta de Condicionantes I, algumas áreas do terreno estão dentro da Reserva Ecológica Nacional e dentro da Rede Natura 2000. Também existem leitos e margens de cursos de águas integradas na REN.

De acordo com a Planta de Condicionantes II, existe uma linha e curso de água que atravessa o terreno.

Embora dentro do limite da área de intervenção, Quinta do Paço da Serrana, existam todas as condicionantes mencionadas anteriormente, nenhuma das construções que propomos para o projecto do Estabelecimento Hoteleiro se encontra abrangida pelas mesmas.

3 ENQUADRAMENTO NO PMDFCI

A zona de intervenção onde se pretende construir o Estabelecimento Hoteleiro encontra-se inserida em classes de muito baixa, baixa e média perigosidade de incêndio do **PMDFCI**.

Tratando-se de um prédio em espaço florestal, **encontra-se salvaguardada a distância de 50 metros à extremas da propriedade, conforme se demonstra na planta de implantação.**

O projecto ora apresentado cumpre o PMDFCI de Cinfães e as disposições previstas no Decreto Lei n.º 124/2006, de 28 de junho na sua atual redação.

Embora o terreno se situe em terrenos classificados no PMDFCI com perigosidade espacial de incêndio das classes muito baixa, baixa e média perigosidade de incêndio e de se tratar de terreno florestal inserido em área com a categoria de Espaço Agrícola, será criada e mantida a descontinuidade horizontal e vertical da carga de combustível do espaço envolvente à edificação.

Mais se informa que o promotor se compromete a efetuar a gestão de combustíveis de acordo com o previsto no D.L. n.º 124/2006 de 28 de junho na sua atual redação e no D.L. 10/2018 de 14 de fevereiro.

Como meios complementares de prevenção para a contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos está previsto a construção de uma faixa de 1 metro de pavimento não inflamável em toda a envolvente dos edifícios e ainda a colocação no perímetro exterior das edificações de diversos pontos de água e marcos de incêndio, de acordo com o projecto de segurança que será posteriormente apresentado.

Acrescentamos que a CM de Cinfães, no âmbito dos compromissos assumidos no contrato de concessão, irá assegurar que sejam instalados esses pontos de água visto que ficará responsável pela execução das obras de infraestruturas (vias- pedonais e viárias- , estacionamento, esgotos, abastecimento de água e rede eléctrica) necessárias ao usufruto dos diversos espaços e actividades previstos para a quinta e para o hotel.

4 CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

A Quinta do Paço da Serrana, sobranceira ao rio Douro e próxima de Cinfães, é uma quinta com cerca de 19 ha de um valor patrimonial e natural inestimável, que será alvo de intervenção e requalificação por parte do Município de Cinfães. A intervenção será feita quer ao nível natural, na requalificação do Parque Natural, que visa a recuperação do património natural da Quinta, valorizando-o e integrando nele as propostas de percursos e actividades de promoção da mesma; quer ao nível construído na reabilitação da casa, outrora residência de Alexandre de Serpa Pinto – 1846/1900, célebre explorador em África e que será recuperada pelo Município para um espaço museu designado de “Espaço Serpa Pinto Discoveries”.

A CM de Cinfães no âmbito dos compromissos assumidos no contrato de concessão será também responsável pela execução das obras de infraestruturas (vias- pedonais e viárias- , estacionamento, esgotos, abastecimento de água e rede eléctrica) necessárias ao usufruto dos diversos espaços e actividades previstos para a quinta e para o hotel.

Tendo em conta que a autarquia irá realizar as obras de infraestruturas, percursos viários e/ou pedonais, arranjos exteriores, zonas de lazer integradas na natureza, entre outros, no projecto do Hotel, descrito em seguida, esses elementos consideram-se uma condição prévia à execução deste.

A presente proposta prevê a recuperação do património construído mais significativo, existente no terreno, bem como a construção de um hotel que justifica o plano de negócios e de dinamização da Quinta.

O estabelecimento hoteleiro será composto por um hotel que concentra a grande maioria das unidades de alojamento do mesmo, unidades de alojamento dispersas pela quinta e em integração com a Natureza, em tipologia de moradia e designadas por “bird houses”, um restaurante e wine-bar, reconstruindo a adega existente, uma capela implantada no local onde hoje se encontra uma ruína e uma área infraestruturada para receber eventos de espécie variada.

Algumas das construções existentes e dispersas pelo terreno serão alvo de estudo posterior para reconstrução das mesmas, consoante a sua localização, dimensão e estado de conservação. Temos a intenção de vir a apresentar um aditamento a este processo de licenciamento por forma a integrar o licenciamento das mesmas neste processo.

As novas construções apresentam-se sempre com uma imagem contemporânea que as distingue do património existente e/ou recuperado e marca claramente na intervenção a dualidade do novo e antigo, sempre numa relação de respeito e sobriedade. Neste enquadramento, as propostas para os diversos edifícios procuram, não concorrer com os edifícios existentes e integrar-se na envolvente, recorrendo a materiais locais e/ou já existentes na quinta.

5 OBJECTIVOS DA PROPOSTA | HOTEL

5.1 CONCEITO

Uma intervenção enraizada no território, que procura ligar uma paisagem única a um descanso profundo. O projecto tem como primordial objectivo valorizar e favorecer o lugar, num ambiente simples e contemporâneo de grande tranquilidade.

O principal objectivo do projecto é valorizar todo o conjunto, propondo uma infraestrutura que enquadre novas formas de explorar a quinta e as suas diversas valências, quer construídas, quer naturais. A quinta é um lugar com grande valor paisagístico, inserida numa encosta exposta a NO com uma vista privilegiada para o vale do Rio Bestança e para o Rio Douro.

A proposta do hotel pretende destacar-se pela sua inserção na topografia e nos elementos arbóreos existentes. O edifício principal implanta-se paralelamente à adega existente e está orientado a NO tirando o maior proveito da vista envolvente. As moradias “bird houses” têm um carácter mais intimista e de contacto com a natureza, a sua implantação procura integrá-las na vegetação existente.

A reconstrução da adega, e a sua integração no projecto do hotel, tem como objectivo atribuir ao conjunto um valor patrimonial de relação com a história da quinta e as suas origens. Pretende-se que o seu espaço seja utilizado para restauração, mas também como espaço de lazer e aprendizagem da cultura local através da criação de uma loja de produtos regionais e valorização da produção vinícola local.

A construção da capela como reminiscência da quinta; no local onde existem registos da existência de uma capela no passado; procura atribuir-lhe uma identidade única. Localizada num promontório com uma vista singular sobre o rio Douro permite complementar o hotel de um apoio para a realização de eventos. Pretende-se que a maior área plana do terreno, contigua com a capela, seja aproveitada para a realização de eventos tal como indicado na planta de implantação (folha 02_00).

O conceito do hotel procura oferecer aos seus hóspedes um conjunto de valências que permita uma vivência e permanência mais completas. Para tal, além de todo o programa descrito anteriormente, propomos no interior do edifício principal a construção de um SPA com produtos naturais à base de uva, um ginásio e salas de reuniões/conferências, como complementos do conjunto.

O estacionamento, cuja construção será da responsabilidade do município, estará localizado à entrada da Quinta. Como o que se pretende é que a vivência na quinta, não só pelos seus hóspedes mas também pelos seus visitantes seja o mais pura possível, os automóveis ficam assim à entrada da mesma, estando no entanto garantido o acesso pontual de viaturas.

5.2 EDIFÍCIO PRINCIPAL

O edifício principal será composto por 46 unidades de alojamento, das quais 1 suite, 10 duplas e 35 triplas, perfazendo um total de 127 camas. A localização proposta para o edifício principal, é junto à Adega por diversas razões estratégicas:

- Porque à cota da adega tem-se uma vista panorâmica sobre o rio e sobre a paisagem;
- Porque se conseguem criar sinergias na utilização, eventualmente conjunta, da loja e do restaurante/ wine bar propostos para a adega;
- Porque fica num ponto central e de fácil acesso;
- Porque está próximo da área que se pretende que possa vir a ser utilizada para eventos, podendo mais uma vez potenciar sinergias ao nível da utilização dos espaços.

Dada a morfologia do terreno e de modo a não ter um grande impacto no espaço, o edifício é, em grande parte semienterrado, aproveitando o declive para noroeste. O edifício encaixa-se no terreno declivoso, ocupando o seu lugar. Desenvolve-se em três níveis que se sucedem em socialcos, virados para o rio Douro, evocando à memória as produções vinícolas da zona.

O piso 0 e de entrada, estabelece a frente de rua com a adega. Organiza-se em dois volumes distintos, com uma rótula que os une. Um volume reúne o programa público e outro é composto por uma zona de quartos. O programa público organiza-se numa planta rectangular com volumetria semelhante à da adega e uma materialidade em betão aparente com estereotomia de reguado de madeira e recuperando a mesma cor das paredes em pedra da adega. Neste volume sucedem-se de noroeste para sudeste, a recepção e back-office, sala de bagagem, instalações sanitárias de uso comum, o lobby e o bar, o restaurante e a cozinha. O volume inicia-se antes do da adega, a sul mas as entradas de ambos encontram-se frente a frente. No início do volume, de quem chega ao hotel, existe uma entrada de serviço e uma circulação de lixos de acesso ao exterior de modo a facilitar a parte logística do conjunto.

O volume de quartos no piso 0, é composto por 9 unidades de alojamento. Uma suite e oito quartos duplos perfazendo um total de 18 camas. Neste piso também se localiza a unidade de alojamento acessível a pessoas de mobilidade condicionada pela proximidade a todos os espaços comuns do hotel.

Os volumes inferiores desenvolvem-se semienterrados como socialcos típicos da paisagem desta região, assumindo as fachadas visíveis em pedra, à imagem dos restantes muros existentes na quinta. O desencontro dos pisos inferiores permite que os espaços do lobby e do restaurante possam usufruir de uma grande área de esplanada exterior sobre a cobertura do piso inferior.

No piso -1 propomos 22 unidades de alojamento, 21 triplas e uma dupla, cada unidade composta por uma zona de entrada com armário e acesso à instalação sanitária e uma área de quarto com acesso a uma varanda virada para o rio. Neste piso reunimos também a grande área de serviços do hotel em que propomos: armazéns de apoio à cozinha tanto alimentar como de bebidas, a

zona de instalações sanitárias e vestiários do pessoal do hotel, uma sala de descanso de pessoal, a lavandaria e uma copa de piso. Propomos ainda um espaço de secretariado, a governança e o economato que se entendem como áreas de gestão do stock geral do hotel. Neste piso, e a nordeste do edifício propomos uma área técnica, que permite ao nível da cota de soleira uma zona de cargas e descargas.

Tendo em conta o referido anteriormente, os quartos desenvolvem-se nos três pisos do edifício, e os volumes encontram-se desencontrados estabelecendo sempre uma cobertura ajardinada que permite que no piso 0, as esplanadas do lobby e do restaurante, que no piso -1, a maioria dos quartos, com execução dos que estão sobre o pátio do piso -2, tenham acesso à cobertura/terraço e que no piso -2 os quartos tenham acesso directo ao terreno. Este desencontro ao mesmo tempo que atribui mais qualidade às unidades de alojamento também desconstroem a volumetria do conjunto.

No piso -2, o último e em contacto com o terreno, propomos 15 unidades de alojamento, 14 triplas e uma dupla, que perfazem um total de 44 camas. Neste piso é onde reunimos o programa complementar do hotel que proporciona aos seus hóspedes uma oferta variada de actividades e serviços.

Propomos duas salas polivalentes que podem funcionar como salas de reuniões e/ou conferências e que podem ser também utilizadas como um espaço único, permitindo eventualmente complementar os serviços de eventos pretendidos durante os meses de inverno. De apoio às zonas comuns deste piso propomos umas instalações sanitárias. Neste piso, quando estamos no hall dos elevadores temos um enfiamento visual sobre o exterior. Uma sequência de espaços comuns, desde a entrada das salas polivalentes, à circulação de acesso aos quartos, à zona de estar e ao bar, que direccionam ao exterior e conseqüentemente à piscina, que se encontra, à semelhança da capela, num promontório sobre o rio.

No hall temos também o acesso a uma zona de saúde e bem estar composta pelas instalações de um SPA e um ginásio. A proposta do ginásio prende-se com o público alvo que o hotel possa vir a ter. Não só porque se espera que no inverno tenha grupos de desportistas praticantes de remo que possam vir treinar para o rio Bestança, como pode assim também dar resposta às necessidades de treino dos hóspedes em geral.

A proposta do SPA está enraizada com a tranquilidade que a quinta oferece e a sua beleza natural. Procurámos propor uma zona de relaxamento com produtos naturais à base de uva estabelecendo uma relação intrínseca com as origens locais. O espaço do SPA tem uma recepção própria para facilitar o seu acesso aos hóspedes com uma área de estar anexa, três espaços de vestiários, feminino, masculino e acessível e 4 gabinetes de tratamento. Os 4 gabinetes recebem luz natural através da criação de um pátio que se abre aos diversos espaços que o envolvem. O pátio está a uma cota inferior e faz a separação com a zona da piscina interior que se desenvolve precisamente à mesma cota. Esta opção procura criar diferentes ambientes na zona do SPA e uma maior flexibilidade de pés-direitos.

Na zona da piscina interior temos uma área de piscina, uma sauna, um banho turco e uma zona de chuveiros de tratamento. Por baixo da piscina temos a área técnica da mesma. Neste corpo, e com acesso apenas pelo exterior, temos dois balneários, feminino e masculino de apoio à piscina exterior.

A área de esplanada de apoio à piscina exterior, desenvolve-se em duas cotas por forma a integrar na área de deck um sobreiro existente. Esta diferença de cotas permite ainda criar duas zonas de esplanada distintas, uma esplanada de apoio ao bar na continuidade do espaço interior e outra na cota inferior de apoio à piscina exterior.

As tipologias dos quartos, tal como descritas anteriormente, têm uma zona de entrada com um armário e acesso à instalação sanitária e a uma área de quarto com varanda. No piso 0, e tendo em conta que o volume dos quartos se encontra sobreposto ao do piso -1, as varandas dos quartos são mais generosas e por essa razão os quartos têm menos área e são duplos, com execução da suite, que por se encontrar no limite do edifício tem uma grande varanda que se abre sobre o rio.

Das 46 unidades de alojamento propostas apenas 5 têm um espaço diferente. As unidades de alojamento têm áreas compreendidas entre os 24.10 m² e 55.56m². Tal como mencionado anteriormente, no total de 46 unidades disponíveis no edifício principal 35 pretende-se que sejam exploradas como triplas.

5.3 ADEGA

O edifício em pedra aparelhada da adega e lagar existente, que se desenvolve em comprimento, num piso térreo e com uma zona a sudoeste com primeiro piso, será reabilitado para restaurante/ Wine bar.

A ideia de localizar o volume de entrada do Hotel paralelo e em frente deste edifício, teve como intuito criar uma rua à escala da quinta e potenciar sinergias entre estes dois espaços, nomeadamente as zonas comuns do edifício principal e o restaurante/ o wine bar. Este vis-à-vis estabelece a ligação entre os dois edifícios, permite a utilização da rua como um espaço exterior onde se pode estar.

O objectivo do projecto é criar diversas valências e tornar a proposta o mais versátil possível, de modo a adaptar facilmente o espaço a uma oferta variada de serviços, potenciando assim o interesse neste empreendimento em todas as fases do ano e para um público variado.

Assim, a construção existente será recuperada, mantendo ao máximo as suas características. Os primeiros espaços assumem a função de bar, sala de petiscos, recuperando sempre que possível as pipas, prateleiras e outros elementos existentes e integrando-os no novo espaço. Pretende-se construir, junto ao espaço de bar, uma cozinha com uma espaço de apoio, para que o edifício da

adega se torne autónomo por si só, e não dependa do edifício principal para o seu bom funcionamento.

No edifício, na sala dos lagares em pedra, será enquadrada uma loja de produtos locais e regionais, em particular de vinho verde do Douro, que mantem os lagares e os torna parte do espaço comercial. Este espaço encontra-se ligado com o de consumo, permitindo que os clientes possam provar os produtos de um lado e adquiri-los no espaço adjacente.

O piso superior, antiga casa de verão ou dos caseiros, será um espaço polivalente que poderá igualmente funcionar como expansão do piso de baixo e sala de refeições do restaurante.

5.4 BIRD HOUSES

As moradias “bird houses”, integram-se na tipologia do hotel como os elementos diferenciadores. Os seus hóspedes não só tiram proveito da sua localização única no meio da natureza, como podem usufruir de todos os serviços comuns disponíveis no edifício principal, como o Spa e o ginásio.

As “bird houses” apresentam-se como um “ninho” no meio da vegetação, num ambiente quente e extremamente acolhedor. A oferta é de 6 unidades de alojamento: 5 unidades de tipologia T1, cada uma com capacidade para 2 pessoas e 1 unidade de tipologia T2 com capacidade para 4 pessoas. Ambas as tipologias têm possibilidade de colocação de cama extra nas salas para poderem albergar famílias.

Destinam-se a estadias mais autónomas, em família ou em grupo, para pessoas que procuram a calma e a envolvente natural. São módulos em madeira, com casa de banho, kitchenette, zona de estar e um quarto. Os módulos estão apoiados no terreno na zona onde se estabelece a entrada, ficando o restante suspenso sobre o mesmo ao nível das copas das árvores e apoiado em elementos estruturais de madeira. Propomos grandes áreas envidraçadas, quer no quarto, quer na zona de estar, tornando assim o espaço num prolongamento ao exterior e integrado totalmente na paisagem.

5.5 CAPELA | EVENTOS

Para complementar a oferta de serviços e potenciar o uso da Quinta do Paço da Serrana durante todo o ano e com o intuito de recuperar as preexistências da Quinta, propõe-se a criação de uma capela, no local onde hoje estão as ruínas da capela da Nossa Sra. dos Remédios.

Esta estrutura proporciona uma potencialidade extra para o local: a produção de eventos. A localização da ruína é privilegiada, situando-se num promontório com uma vista singular sobre o Douro, precedida por um percurso outrora coberto por uma latada (a recuperar) e por uma zona de clareira, ideal para a realização de eventos dado concentrar a maior área plana da quinta.

Recuperar a construção existente, seria impossível dado o estado da ruína do edificado onde sobram apenas uns muros. Nesse sentido, a intervenção é nova, apenas identificando a área da antiga construção através da manutenção do muro existente como banco e limite da área antes ocupada. A nova capela é um elemento contemporâneo, simples e de maior capacidade. Caracteriza-se como elo de ligação e conexão entre os diversos elementos do projecto, sendo o elemento chave. Assume uma forma semelhante ao volume social do hotel e às birdhouses, um volume puro rectangular e com duas águas; Uma materialidade semelhante ao torreão da casa e futuro Espaço Serpa Pinto Discoveries (escamas em ardósia) e uma ligação funcional e espacial ao Hotel (zona da piscina) e à adega, como espaços complementares. Como objecto é um invólucro opaco na chegada, abrindo-se sobre a paisagem no lado do altar. Uma relação franca com a envolvente e de pura beleza.

5.6 RUÍNAS

No conjunto do hotel e tal como mencionado anteriormente existem, várias construções dispersas pelo terreno, na sua maioria em ruínas. Algumas das construções existentes e dispersas pelo terreno serão alvo de estudo posterior para reconstrução das mesmas, consoante a sua localização, dimensão e estado de conservação. Pretende-se, tal como representado na planta de implantação (folha 02_00) vir a incluir no projecto, a reconstrução de pelo menos três ruínas próximas da capela. A essas ruínas correspondem os artigos matriciais, artº U822 (I – P. Implantação), artº U819 (J – P. Implantação) e integrada no artº R211 (H – P. Implantação). Temos a intenção de vir a apresentar um aditamento a este processo de licenciamento por forma a integrar o licenciamento das mesmas neste processo.

5.7 MATERIALIDADE

Relativamente à imagem do hotel propomos o encontro com o existente e com a arquitectura local. Pretende-se um hotel com uma imagem contemporânea e actual, mas com a presença de materiais tradicionais. A simplicidade dos materiais a aplicar aliada ao conceito do hotel é a estratégia para o despreendimento da matéria e a valorização do natural. Pretende-se que simplicidade seja sinónimo de qualidade e que todas as instalações do hotel sejam reflexo dessa vontade.

5.8 ACESSIBILIDADES

Esta unidade hoteleira de 4 estrelas dispõe de acessos pensados para a utilização por cidadãos com mobilidade condicionada procurando cumprir o estipulado no Decreto-Lei nº 163/2006. No edifício principal todos os espaços são acessíveis e existe uma instalação sanitária adaptada.

Em cumprimento do artº 6 do Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, de agora em diante denominado de RJIEFET, o hotel dispõe de uma unidade de alojamento adaptada a pessoas de mobilidade condicionada que se localiza no piso o, conforme se pode verificar na folha 20_00 das peças desenhadas. A sua localização neste piso é estrategicamente devido à proximidade com as áreas comuns do edifício principal e também o fácil acesso à adega.

5.9 INSTALAÇÕES TÉCNICAS

O presente estudo pretende apresentar soluções para as Instalações Técnicas considerando os aspectos ambientais como, por exemplo, a redução de emissões de CO2 e a redução da factura energética e proporcionar elevado grau de conforto aos futuros utilizadores desta unidade hoteleira. Pretende-se que os sistemas propostos estejam em perfeita compatibilidade com os princípios de sustentabilidade. Contudo todas as Instalações Técnicas serão objecto de projecto próprio e de estudo mais aprofundado pelas respectivas especialidades.

5.10 GRUPO, CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO PRETENDIDOS PARA O EMPREENDIMENTO

Trata-se de um empreendimento turístico que se enquadra na tipologia de estabelecimento hoteleiro de acordo com a alínea a), do nº 1, do artº 4, do Decreto Lei nº 39/2008 de 7 de Março com última redação no Dec-Lei nº 80/2017 de 30 de junho, com características e requisitos funcionais, de instalações e exploração cumprindo o disposto nesse diploma.

De acordo com a alínea a), do nº 2, do artº 11 do diploma acima mencionado, o estabelecimento hoteleiro proposto enquadra-se dentro da tipologia de hotel e propomos que lhe seja atribuída a categoria de 4 estrelas.

Conforme já foi referido, esta unidade hoteleira será composta por um total de 52 unidades de alojamento, 46 localizadas no edifício principal e 6 moradias “bird houses”, em que uma é adaptada para pessoas com mobilidade condicionada.

5.11 QUADRO SINÓPTICO

Limite do Lote	187346.00	m²
Área Total de Implantação	3512.50	m ²
Área de Impermeabilização do solo	3512.50	m ²
Altura da Edificação	9.60	m
Áreas de Construção dos Edifícios		
A.C Edifício Principal	4645.15	m ²
A.C Adega	436.93	m ²
A.C Moradia T1 (1un = 37.00m² x 5un)	185.00	m ²
A.C Moradia T2	68.20	m ²
A.C. Capela	66.60	m ²
Edifícios sem Intervenção		
A.C. Integrada no Artº R211 (H)	88.90	m ²
A.C. Artº U822 (I)	140.00	m ²
A.C. Artº U819 (J)	160.00	m ²
Área Total de Construção (incluindo edifícios sem intervenção)	5790.78	m²

6 CONCLUSÃO

Pretende-se com este empreendimento desenvolver um projecto de turismo no qual os visitantes procurem descobrir a natureza e a paisagem. Pretende-se dotar o concelho de uma unidade hoteleira de características particulares e uma qualidade incontestável, valorizando o património e economia locais.

Face aos elementos apresentados, julga-se que a presente proposta cumpre técnica e legalmente todos os requisitos necessários para a apresentação deste Projecto de Licenciamento.

Esperamos, deste modo, ter apresentado a V. Exas. uma proposta coerente sobre a qual agradecemos qualquer parecer ou informação que V. Exas. entendam relevante.

Lisboa, 04 de Março de 2019

O Arquitecto

Nuno Malheiro da Silva