

## **Pedido de Informação Prévia para construção de Unidade Hoteleira no Complexo Desportivo da Penha**

### **M e m o r i a   D e s c r i t i v a   e   J u s t i f i c a t i v a**

#### **Introdução**

A presente memória descritiva e justificativa tem como principal objectivo apresentar os aspectos técnicos e funcionais relativos à edificação de um Estabelecimento Hoteleiro (Hotel) de 4 Estrelas de evidente vocação desportiva, passando-se a apresentar dados quantitativos da ocupação, orgânica funcional, referências geográficas e relação com a envolvente.

A solução preconizada em Estudo Prévio se bem que defina, compartimentação, áreas funcionais e imagem arquitectónica do edifício, serve como futura referencia a um projecto que venha a licenciar esta Unidade Hoteleira, admitindo-se que a futura solução a preconizar para o edificio venha a ter uma identidade própria que respeitando genericamente os parâmetros desta proposta se venha adaptar uma realidade em concreto.

O pedido é instruído conforme o Decreto-Lei n.º 228/2009 de 14 de Setembro e Portaria 518/2009 de 25 de Junho.

#### **Enquadramento Urbano**

O terreno da pretensão localiza-se no limite nascente do perímetro urbano da cidade, integrado no designado Complexo Desportivo da Penha conforme consta no zonamento do Plano Director Municipal de Faro, contíguo a Sul com uma das principais artérias de penetração na cidade (Av. Cidade de Hayward), através da qual se estabelece a saída para Nascente, através da E.N. 125.

Sem quaisquer condicionantes a nível da exposição solar, este terreno apresenta-se com um coberto vegetal sem relevância e desprovido de acidentes topográficos, sendo levemente desnivelado e na maioria constituído por terra batida.

A parcela destinada à Unidade Hoteleira apresenta as seguintes confrontações:

A Sul do terreno, na Avenida Cidade de Hayward erguem-se edifícios marginais à rua cuja tipologia varia entre os 5 e os 8 pisos com um afastamento significativo relativamente ao limite do terreno.

A Norte confronta com as Piscinas Municipais.

A Poente com uma edificação de dois pisos onde se encontra instalada a Associação de Futebol do Algarve e uma área destinada a Equipamento Lúdico ou Desportivo.

A Nascente encontra-se implantado o Pavilhão Gimnodesportivo com um afastamento de cerca de 50 metros em relação a esta pretensão.

Encontramo-nos perante um terreno de óptima acessibilidade e servido por as necessárias infra-estruturas urbanas o que vai facilitar a sua integração e edificabilidade, com uma localização privilegiada face à envolvente de equipamentos desportivos e áreas de lazer, destacando-se ainda a existência de um "Skate Park" e pista de atletismo.

A sua integração na área do Complexo Desportivo vai complementar funcionalmente a sua estrutura, permitindo a permanência de atletas e equipas no Complexo. Vai emprestar pluralidade funcional e uma mecânica urbana mais equilibrada a esta zona da cidade.

O terreno onde se integra o lote não se encontra sobre qualquer zona de protecção ou servidão.

## **O Edifício**

A nível do edificado optou-se por uma implantação sem confronto directo com os arruamentos existentes, tendo sido criada uma via de acesso à Unidade Hoteleira, confinante às suas fachadas viradas para o espaço público, o que permite um acesso privativo ao hotel sem interferências de tráfego nos arruamentos que lhe são adjacentes.

Foi ainda criada uma acessibilidade a Poente, onde se estabelece o acesso ao estacionamento em cave e área de serviço do hotel.

A sua implantação em L preenchendo o gaveto oposto à Avenida Cidade Hayard, busca o afastamento da Avenida e também dos edifícios de habitação adjacentes por questões inerentes à privacidade, conforto sonoro, exposição solar e integração no lugar do Complexo Desportivo, proporcionando um maior recatamento do edifício e aproximando a sua convivência com as áreas desportivas e de lazer.

A nível da imagem arquitectónica, o edifício por dois corpos sobrepostos e diferentes entre si:

**O de baixo** – Piso Térreo e lugar social, administrativo, de equipamentos, ginásios, restaurante - bar , comércio e áreas de serviço.

**O de cima** – Corpo principal, com 4 pisos destinados a unidades de alojamento, para onde se prevê um total de 194, sendo 16 destinadas a suites e 168 destinadas a quartos com camas duplas.

Na solução preconizada a nível de Estudo Prévio para além de se encontrar patente a composição volumétrica já mencionada é proposta uma linguagem arquitectónica de acentuada modernidade, marcada pela modulação estrutural e com uma presença dominante dos panos envidraçados, onde se prevê a eventual criação de varandas em sacada e um sombreamento através de uma cortina laminar exterior.

Ao todo com 5 pisos acima do solo, 21,50 metros de cércea, ambos os corpos do edifício em forma de L têm as frentes Norte e Nascente paralelas aos arruamentos existentes com afastamento de aproximadamente 15 metros aos pisos elevados e 18 metros ao piso térreo, donde resulta um percurso em galeria coberto pelo corpo superior a acompanhar ambas as frentes do edifício. Nesse espaço é criada uma cortina arborizada – barreira acústica e visual que homogeneiza e integra paisagisticamente o conjunto arquitectónico no local. Esta cortina compreende todo o perímetro do lote do Hotel e entra em continuidade com a estrutura verde do Complexo Desportivo.

O corpo de 1 piso liberta-se do corpo superior para Sul avançando ligeiramente relativamente aos topos do piso superior e significativamente para o interior da parcela, onde se estabelece acesso e interactividade com as áreas de desporto e lazer no recinto exterior desta Unidade Hoteleira.

A nível da cave do edifício é previsto estacionamento privativo do hotel com uma capacidade de 113 lugares, bem como áreas técnicas, arrecadações e áreas de serviço e apoio ao pessoal, sendo posicionados os balneários e a sala de descanso do pessoal no topo Poente de forma a beneficiarem de ventilação e iluminação natural, que topografia do terreno proporciona.

O recinto exterior do Hotel destina-se sobretudo a zona de desporto e lazer em complemento da área desportiva do piso térreo, prevendo-se a implantação de uma piscina de treino e uma outra de dimensão reduzida de carácter lúdico, sendo ainda prevista uma área destinada a esplanada, onde se prevê a instalação de um bar de apoio exterior (amovível) em materiais leves. As áreas de preenchimento e envolvimento a estes espaços são arborizadas e ajardinadas.

Na envolvimento encontram-se parques de estacionamento arborizados descomprometidos em termos de ocupação permanente que excedem um lugar de estacionamento por cama, admitindo-se ainda a possibilidade de em futura proposta de licenciamento se venha a construir sub-cave.

### Parâmetros de Ocupação da Unidade Hoteleira

Área da Parcela	13.060m <sup>2</sup>
Área de Construção (Conforme Artº 11 do PDM de Faro) *	13.060 m <sup>2</sup>
Área Bruta de Construção	17.710m <sup>2</sup>
Índice de Ocupação	1,0
Numero de Pisos	5 + Cave
Área total de Implantação – Piso Térreo	3.300 m <sup>2</sup>
Área total dos pisos elevados (Quartos)	9.510 m <sup>2</sup>
Unidades de Alojamento	184
Área da Cave	4910 m <sup>2</sup>
Lugares de Estacionamento em cave	113
Bar - Restaurante com capacidade para 180 pessoas	680 m <sup>2</sup>
Área de Eventos	300 m <sup>2</sup>
Ginásio – SPA	680 m <sup>2</sup>
Galeria Comercial	108 m <sup>2</sup>

(\*) A área indicada resulta do facto que de acordo com o citado artigo do P.D.M. de Faro para o efeito da área de construção não serem contabilizadas as áreas destinadas a estacionamentos e áreas técnicas do edifício.

O presente pedido tem como antecedente uma proposta edificada dentro deste âmbito, cujos parâmetros edificados são genericamente similares aos actuais que em 2003 mereceu parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, tendo então a referida CCDR apontado para 4 pisos ao invés dos 5 agora propostos donde resulta uma menor ocupação da parcela no que se refere á área de implantação e uma solução articulada com a envolvente edificada onde predominam edificações habitacionais de 5 e 8 pisos.

Em anexo: cópia do parecer da CCDRA obtido em Outubro de 2003

Faro, Fevereiro de 2010

António Palma - Arquitecto