

Memória Descritiva

Projecto de Arquitectura

Conforme n.º 5, do anexo I, da Portaria n.º113/2015, de 22 de Abril

PROJECTO PARA EMPREENDIMENTO DE TURISMO RURAL – HOTEL RURAL

REQUERENTE: RICARDO MANUEL DA SILVA SÁ PINTO E OUTRA

LOCALIZAÇÃO: HERDADE VALE DA LAMEIRA – ALCÁÇOVAS, VIANA DO ALENTEJO

TÉCNICO: Luís Piteira (Membro efectivo da Ordem dos Arquitectos n.º 23830)

Novembro, 2023

- a) Área objeto do pedido
- b) Caracterização da operação urbanística
- c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis
- d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação
- e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes
- f) Programa de utilização das edificações incluindo a área a afetar aos diversos usos;
- g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas
- h) Quadro sinóptico da proposta
- i) Nota final

a) Área objeto do pedido;

Requer-se licenciamento para construção de Empreendimento de Turismo do Espaço Rural – Hotel Rural, no prédio sito em Herdade do Vale da Lameira – Alcáçovas, Viana do Alentejo, inscrito na matriz predial rústica sob o nº 11, secção G, e descrito na Conservatória Registo Predial do Alentejo com o nº 1498/20020819

b) Caracterização da operação urbanística;

Licenciamento – ao abrigo dos art.ºs 18.º a 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), na sua redação atual – referente a construção de empreendimento de turismo no espaço rural – hotel rural, nos termos do nº1 do artº 18 do Decreto-Lei nº 80/2017 de 30 de junho.

Um terreno de 52.000 m², que se localiza a Sudoeste e a 8 km do núcleo da vila de Alcáçovas, ladeado por diversos terrenos rústicos e um caminho rural de terra batida que permite o acesso deste à Estrada Nacional nº2.

Até ao presente momento, o prédio rústico não tem qualquer edificação e nele não foi desenvolvida qualquer atividade, encontrando-se ocupado com coberto vegetal autóctone, destacando-se presença de alguns exemplares de quercíneas.

Pretende-se uma construção de empreendimento de turismo no espaço rural de forma integrada na paisagem, por forma a potenciar a fruição do lugar, minimizando os impactes da intervenção e preservando as características existentes no prédio rústico, nomeadamente a topografia e o coberto vegetal.

Para a elaboração desta proposta foram considerados todos os requisitos gerais de um empreendimento de turismo, constantes no Decreto-Lei nº80/2017 de 30 de junho, que estabelece o RJIEFET – Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento de Empreendimentos Turísticos, bem como os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos empreendimentos de turismo no espaço rural – hotel rural, constantes na Portaria nº 937/2008 de 20 de Agosto.

Atentando à multiplicidade de constrangimentos urbanísticos presentes (risco de incêndio, presença de sobreiros e azinheiras, etc.), teve que optar-se por uma implantação fragmentada. As várias unidades funcionais estão ligadas por caminhos exteriores descobertos, de uso pedonal ou rodoviário, pavimentados com recurso a saibro estabilizado semipermeável.

A partir da Estrada Nacional 2 acede-se a um caminho interno da Herdade de Vale de Lameira. É a partir deste caminho que se acede a este artigo/prédio específico. A delimitação entre o prédio propriamente dito e o caminho interno encontra-se realizada com estacas de madeira diretamente cravadas no solo natural e rede ovelheira, com parte amovível (porteira) que permite fazer a entrada no terreno.

Trata-se de uma construção destinada a empreendimento de turismo rural – hotel rural, com dez unidades de alojamento e serviços complementares às mesmas unidades de alojamento, num total de 13 edificações. Para valorizar e preservar o valor patrimonial natural, foi desenhado uma estrutura paisagística para uma melhor relação com o edificado proposto, já reflectida nesta arquitectura, e que será entregue em sede de especialidade como objecto autónomo.

De acordo com nº3 do artº 3 da Portaria 309/2015 de 25 de setembro, aos hotéis rurais é atribuída uma categoria de 3 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I da presente portaria. Desta forma, houve uma base para uma elaboração programática relativamente a esta tipologia turística, de forma a cumprir critérios para a sua classificação com o mínimo de 3 estrelas, que clarificamos:

RECEÇÃO:

- O edificado primórdio e mais próximo da entrada do terreno faz frente a 4 lugares de estacionamento, sendo um deles de veículos de pesados de passageiros, como consta no anexo V do PDMVA.

- Este equipamento de serviço pode ser aproveitado como um edifício de multiusos ou apropriado especificamente para o empreendimento de turismo em questão, nomeadamente composto uma área de atendimento de informações, *check in* e *check out*; área de auto-atendimento de refeições;

instalações sanitárias; área de estar; copa; zona de armazenagem e instalações sanitárias destinadas ao *staff*.

- Foram desenhadas duas entradas diferenciadas de modo a permitir a polivalência programática, tanto uma pode dar para uma zona de receção, como a outra dar a uma sala de apoio ao pessoal.

- As zonas comuns estão viradas a Nordeste para o melhor aproveitamento de vistas sobre a Barragem de Vale de Lameiras.

UNIDADES DE ALOJAMENTO:

- São contabilizadas 10 unidades de alojamentos dispersadas por todo o terreno em que todas apresentam, pelo o menos, um lugar de estacionamento. O acesso destas, são feitas por uma faixa rodoviária em comum ou por caminhos pedonais.

- O estacionamento desenhado para certas unidades de alojamento, trata-se de muretes de alvenaria com uma altura 2 metros uma posição quadrangular que nelas contêm entre 2 a 3 lugares de estacionamento.

- Dentro do terreno e entre unidades de alojamentos são consideradas 4 pérgulas comuns que servem para várias atividades comunitárias, todas de acesso pedonal.

- O acesso das unidades de alojamento é feito através de umas escadas exteriores com um desnível de 0,50 m até chegar à entrada principal classificada como “terraço”. De acordo com o nº2 do artº 25 da Portaria 937/2008 de 20 de agosto, os hotéis rurais devem ainda dispor de instalações, equipamentos, e, pelo menos, de uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada. Desde modo, numa das unidades de alojamento, o acesso não feito pelas escadas, mas é considerado um acesso alternativo feito pela “varanda” tardo da unidade de alojamento.

- A organização espacial é classificada como *open space*, em que a zona do “Quarto” e “Cozinha|Sala” estão juntas, mas unicamente separadas por uma cortina. A “I.S.” trapezoidal complementa-se de lado com o “Quarto”, este permite um acesso direto os restantes espaços. A iluminação dos espaços “Quarto” e “Cozinha|Sala” é feita a Sudoeste e a Nordeste, respetivamente e

reciprocamente (vai depender da localização da unidade de alojamento). É complementado com uma “Piscina” dedicada que faz frente com a zona de entrada principal e o “Terraço”; existe também uma área dedicada de “Varanda” com acesso direto para o “Quarto”.

GINÁSIO E CAMPO DESPORTIVO:

- O último edificado de serviço complementar com as unidades de alojamento destinado ao desporto e lazer conta um ginásio interior e exterior; recepção; banho turco; sauna; hidromassagem; zona de duche; instalação sanitária acessível; campo desportivo e uma área de estacionamento descoberta com 3 lugares.

- O acesso a este complexo faz-se a partir uma entrada exterior coberta que liga a uma recepção de apoio e informação, juntamente com uma área de circulação que separa as zonas privadas com o “Ginásio Interior”. Do “Ginásio Interior”, há acesso a um *plateau* classificado como “Ginásio Exterior”, apoiado com umas escadas exterior que justificam um desnível de 0,50 m.

- Na proximidade do “Ginásio exterior”, existe frente com um “Campo Desportivo” denominado como campo de *paddle*, todo ele revestido de vidro acrílico com 3 m de altura, acrescentando mais 1 m de altura com uma guarda metálica.

Para melhor compreensão do cumprimentos de normas conducentes à classificação com o número mínimo de 3 estrelas, assinala-se em seguida, os requisitos que serão cumpridos na lista de requisitos constantes na Portaria própria:

ANEXO I

Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais

(a que se refere o artigo 3.º)

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****
1. Instalações								
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para os clientes (1)	10	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	2	Acesso privado de LIA	10	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	3	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão	15	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	15	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório

Zonas comuns	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****
Zonas comuns	1	Local identificável de receção (P) destinado ao check-in, check-out e informações aos utentes, que pode estar instalado em qualquer área de uso comum.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser instalados os serviços de recepção, pequenos almoxarifados.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	7	Instalações sanitárias.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	8	Área de estar, equipada (mesas e poltrona/cadeira).	10	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	9	Área lounge privativa (3 de estar, equipada por UA, quando concorda com a área bruta de construção do apartamento).	2, 1m² - 2,5m² - 5 pts. - 2,5m² - 5m² - 10 pts. - 5m² - 15 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	11	Climatização dos corredores de utentes com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	12	Ácesso vertical de serviços aos pisos de alojamento independente do acesso dos clientes (P).	15	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	13	Cofreiros, ou caso se adotem, foram secções pequenas, almoxarifados.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	14	Zona de armazenamento.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	15	Área destinada ao pessoal, composta por menos de 10 instalações sanitárias e zona de vestuário.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
UA (Quartos e/ou apartamentos) (V)	16	Climatização das UA com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	17	50% das UA com sistemas de climatização que garantem o conforto térmico de interesse regulável pelo cliente em cada ciclo.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	18	100% das UA com sistemas de climatização que garantam o conforto térmico de interesse regulável pelo cliente em cada ciclo.	12	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	19	100% das UA com instalações sanitárias privativas completadas no mínimo por sanitário, lavatório e duche ou banheira.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4 m² em 50% das UA.	5 pts. por cada 4 m² UA, até ao máximo de 15 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	21	Fechaduras eletrónicas.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	21A	Dispositivo interior de segurança adicional na porta de entrada.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	22	Recuperação da área média das UA que excede as áreas mínimas obrigatórias.	2, 10% - 10 pts. - 20% - 12 pts. - 30% - 15 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	23	Área mínima dos quartos individuais.	-	9 m²	10,5 m²	12 m²	14,5 m²	17,5 m²
	24	Área mínima dos quartos duplos.	-	11,5 m²	13,5 m²	12 m²	19,5 m²	22,5 m²
	24a	Área mínima dos quartos triplas.	-	16,5 m²	17,5 m²	21 m²	24,5 m²	27,5 m²
Áreas (4) dos quartos (5)	25	Suíte construídas por quarto e zona de estar, equipada separadamente com a área mínima de 10m² (10).	5 pts. por cada 2 suítes, até ao máximo de 10 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório 2 suítes
	26	Área mínima de apartamento com um quarto individual.	-	18,5 m²	22 m²	25,5 m²	30 m²	35 m²
	27	Área mínima de apartamento com um quarto duplo.	-	15 m²	19 m²	21 m²	24 m²	27 m²
	28	Área mínima de apartamento com um quarto triplas.	-	19,5 m²	23,5 m²	28 m²	33 m²	38 m²
	29	Área mínima de cada quarto suplementar.	-	9 m²	10,5 m²	12 m²	14,5 m²	17,5 m²
	30	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA de empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	31	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	31A	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	32	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção.	15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	33	Estacionamento para autocarros.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	34	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA de empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Estacionamento	35	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	36	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	37	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção.	15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	38	Estacionamento para autocarros.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	39	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA de empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	40	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	41	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	42	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção.	15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	43	Estacionamento para autocarros.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	44	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA de empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	45	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	46	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****
2. Equipamento e mobiliário								
Equipamento do quarto	34	Equipamento básico: cama, equipamento para ocultação da luz exterior, roupeiro ou solução equivalente, cadeiras, cadeira ou sofá, mesas de cabeceira ou solução de apoio equivalente, luzes de cabeceira e tomada elétrica.	-	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	NA
	35	Equipamento médio: equipamento básico mais lock ou equipamento para colocar bagagens, espelho de corpo inteiro e, a pedido, cubo de vidro adicional.	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA	NA
	36	Equipamento superior: equipamento médio mais interiorizador de iluminação geral do quarto junto da cama, cesto de roupa, mobiliário, zona de estar (6) ou zona de trabalho (7) e, em caso de apartamento, telefones (8) e Internet (11).	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	36A	Tomada elétrica acessível e livre junto da cama.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	36B	Adaptadores de tomadas elétricas a pedido.	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	36C	Tomada USB acessível e livre na UA.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	37	Cofre na UA.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	37A	Cofre na UA com tomada elétrica na área interior.	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	38	Zona de estar em 50% das UA (6).	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional (B)	Opcional (B)
	39	Zona de trabalho em 50% das UA (7).	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional (B)	Opcional (B)
	40	Cadeiras com comprimento não inferior a 2m e largura não inferior a 1,10m para camas individuais e 1,80m para camas de casal.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Equipamento de sala de estar e de refeições (quando existam na UA)	40A	Sobre colchão.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	41	Cama suplementar a pedido.	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	41A	Banco a pedido.	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	42	Menu de almofadas com o mínimo de três tipos.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	43	Interiorizador geral automático.	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	44	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, bancas, vitrais e telhas.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	45	Frigidário, micro-ondas e lava-louças.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	46	Equipamento da cozinha ou kitchenette.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	47	Fedoi ou placa e exaustor de fumes.	8	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	48	Equipamento básico: espelho, banheira (1 de rato e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas.	-	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	NA
	49	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação do lavatório, canteiro do lavatório, canteiro de cabelo, arco de lavandaria e tapete ou toalha de chão.	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA
Equipamento e acessórios sanitários	50	Equipamento superior: equipamento médio mais chuveiro e canteiro.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	50A	Tomada elétrica junto ao lavatório ou junto ao espelho.	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	51	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados.	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	52	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanitário).	15	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	53	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional.	7	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	54	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	55	Tapete de sanitária.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	56	Aquecimento de toalhas.	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	57	Balneário.	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	58	Amenities básico: sabonete e gel de banho.	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	59	Amenities médio: amenities básico mais champô e toalha de banho.	1	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA
Sistemas de vídeo e áudio	60	Amenities superior: amenities médio mais espelho e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, tina de unhas e alívio de limpeza, a pedido.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	61	Teléfono a cores com controlo remoto na UA.	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	61A	Teléfono a cores com controlo remoto e na modalidade smart tv na UA.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	62	Sistema de som na casa de banho.	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****
Comunicações eletrónicas	63	Música e filmes a pedido com mais de 10 opções	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	64	Acesso a mais de 20 canais de televisão	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	64A	Dois sistemas 7 colunas bluetooth para aparelhos de media (smartphones, ipods, tablets)	2 pts. por cada tipo, até ao máximo de 4 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	64B	Condição de jogos, a pedido	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	65	Meia de comunicação com o exterior acessíveis aos clientes (pelo menos um meio de voz, telefone ou telemóvel, e um meio de escrita, fax ou correio eletrónico)	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	65A	Telefone ou telemóvel na UA com acesso à rede exterior	-	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	NA
	66	Telefone ou telemóvel na UA com acesso direto à rede exterior	2	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	67	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns (condicionada à subscritura do serviço)	3	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	67A	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	68	Acesso à Internet em banda larga e sem fios nas zonas comuns (condicionada à subscritura do serviço)	6	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
Equipamento suplementar	68A	Acesso gratuito à Internet em banda larga e sem fios na UA	8	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	69	Sistema de registo de mensagens de voz na UA	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	70	Informações sobre o período do pequeno-almoço, a hora do almoço e a abertura e funcionamento das instalações e equipamento do empreendimento	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	71	Atendimento ao cliente de A a Z na UA, em suporte escrito	2	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	72	Atendimento ao cliente de A a Z na UA, em suporte escrito	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	73	Amenidades confortos (kit de mudança, calcedónia e kit de costura, a pedido)	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	73A	Guarda-chuva na UA	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	74	Jornal diário de informação impressa diária nas zonas comuns	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

3. Serviços

Serviço de limpeza e arrumação das UA	75	Limpeza e arrumação diária das UA	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	76	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mudar o cliente	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	77	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	78	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mudar o cliente	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	79	Mudança de roupa de cama pelo menos duas vezes por semana e sempre que mudar o cliente	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	80	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura da cama, troca de toalhas e limpeza)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	80A	Colchões higienizados pelo menos uma vez em cada três anos, com registo documental	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	81	Serviço de bar associado ao alojamento	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	82	Bebidas à disposição do cliente (sem serviço de bar)	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	83	Serviço de refeições 7 dias por semana	10	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
Serviço de alimentação e bebidas	84	Equipamento para chá e café nas UA	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	85	8 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	4	Opcional	Opcional	Opcional	NA	NA
	86	16 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	8	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA
	87	24 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	12	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	87A	Menu especial (por exemplo, vegetariano, dietético, celíaco, desportivo)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	87B	Menu infantil	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	87C	Carta de vinhos nacional e estrangeiro, com indicação dos anos de colheita, castas e outras informações relevantes	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	87D	Serviço de escambo ao almoço e ao jantar	6	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	87E	Menu à la carte com oferta de pratos da cozinha regional/fiscal	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

	N.º	Requisitos	Pontos	*	**	***	****	*****
Serviço de pequeno-almoço	88	Serviço de pequeno-almoço	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA
	89	Pequeno-almoço buffet ou à la carte	3	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório
	89A	Serviço de pequeno-almoço com duração mínima de 4 horas	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	90	Pequeno-almoço à la carte nas UA	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
Serviço de receção e acolhimento	91	Serviço de atendimento personalizado (português, inglês ou alemão)	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	NA
	92	Serviço de receção presencial 16 horas	2 pts. por cada 8 horas opcionais	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	NA
	93	Serviço de receção presencial 24 horas	2 pts. por cada 8 horas opcionais	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	93A	Check-in expresso automático	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	94	Serviço de receção bilíngue (Português e Inglês)	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	95	Serviço de receção multilíngue (para além do Português e do Inglês)	2 pts. por cada língua adicional, até ao máximo de 6 pts.	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	96	Porteiro (trintário)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	97	Serviço de Valet Parking	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	98	Serviço de informação e reservas	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	98A	Sítio na internet informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e de transações online	3 pts., mais 2 pts. se bilíngue (Português e Inglês)	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	98B	Presença ativa nas redes sociais com a publicação regular de informação (pelo menos semanal) e interação com clientes e potenciais clientes por estas vias	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	99	Serviço de acetação e entrega de mensagens	3	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	99A	Serviço de fotocópias	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	99B	Serviço de digitalização	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Serviço de lavanderia e engomadora	99C	Impressão gratuita de cartões de visita, vouchers e bilhetes	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	100	Serviço de transporte de bagagens	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	101	Serviço de depósito de bagagens	5	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	101A	Guarda-chuva à disposição dos clientes	1	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	101B	Bicicleta à disposição dos clientes	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	102	Serviço de lavanderia e engomadora	5	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório	NA
	103	Serviço de lavanderia e engomadora (entrega antes das 19h00 e pronto no mesmo dia - exceto no fim de semana)	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Obrigatório
	104	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	6	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	105	Acreditação de cartões de crédito ou débito	-	Obrigatório	Obrigatório	NA	NA	NA
	106	Acreditação de cartões de crédito e débito	2	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	107	Serviço de depósito de valores na receção	-	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	108	Serviço de depósito de valores na receção	2	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	109	Serviço de controle	2	Opcional	Opcional	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
	110	Venda de revistas e jornais diários	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
Outros serviços	110A	Venda de bilhetes	3	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	111	Serviço de costura	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	112	Serviço de engraxar sapatos	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	113	Serviço de transporte privado do empreendimento	5	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	114	Serviço de babysitter	4	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional
	114A	Acesso a gelo em todos os pisos de UA	2	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

Total pontos opcionais por categoria	125	161	225	255	278
--------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

Foi tido em conta, nas opções técnicas, estéticas e arquitetónicas tomadas na modelação do edifício e dos espaços adjacentes:

- que se deveriam salvaguardar as características dominantes da área em que se integram, conforme disposto na alínea a) do n.º 1, do art.º 21º do PDM;
- os valores ambientais, bem como os enquadramentos arquitectónicos, urbanísticos e paisagísticos relevantes, conforme dispostos na alínea b) do nº1, do art.º 21.º do PDM.

A totalidade do prédio em questão insere-se, segundo as determinações do PDMVA, em solo Rural – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal.

A planta de condicionantes do PDM demarca a zona mais a nascente do terreno como solos da REN, pelo que se procedeu ao pedido de parecer à entidade (cuja documentação se anexa), tendo sido esclarecido que não existem condicionantes.

O solo encontra-se ainda classificado como Povoamento de Sobreiros e Azinheiras, tendo-se garantido a manutenção de todas as árvores desta espécie, e uma zona de protecção não edificada em seu redor de 2x o raio da copa.

No desenho do edifício e espaços adjacentes foram tidos em conta os objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços, em conformidade com o n.º 6 e 7 do art.º 30 do PDM, nomeadamente a manutenção das características de paisagem, com vista à valorização dos características morfotipológicas e dos valores paisagísticos em presença.

De reforçar que a ocupação fragmentária do Hotel Rural assegura a melhor integração paisagística da proposta, e é a forma de dar cumprimentos simultâneo e coordenados às várias condicionante urbanísticas e preceitos de ordenamento em presença, nomeadamente as faixas de protecção em torno dos sobreiros/azinheiras e as zonas *non aedificandi* poro risco de incêndio,

Concretizando, a arquitectura proposta cumpre os parâmetros de edificabilidade consagrados no art.º 62.º do PDM:

- Os edifícios têm apenas 1 piso;

- O índice de impermeabilização calculado é de 0,16, sendo o máximo considerado 0,2;
- A capacidade de camas do empreendimento é de 10 camas, sendo o máximo 200 camas por cada empreendimento;

d) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

Para a presente operação urbanística, é relevante a seguinte consideração geral:

- A implantação e volumetria da edificação proposta, bem como a impermeabilização do solo e a alteração do coberto vegetal, não são contrárias aos princípios de preservação e promoção dos valores arqueológicos, patrimoniais e naturais do local e do Município de Viana do Alentejo no seu conjunto.

Para a presente operação urbanística, são relevantes ainda as seguintes considerações específicas:

(altura das construções)

- O edifício da receção desenvolve-se em 1 único piso, com fachadas de altura não superior a 3m.
- Nas unidades de alojamento desenvolvem-se em 1 único piso, com desníveis que permitem a adaptabilidade dos edifícios à orografia do terreno onde se implantam. Desta forma, na fachada onde se realiza a entrada formal para o edifício, o mesmo tem 4,50 a contabilizar com o muro de contenção da piscina que mede 1,50 m. No alçado oposto, apresenta uma altura de 3 m. As fachadas laterais, formalizam a transição entre ambas as alturas nunca excedendo o máximo pretendido.
- O edifício do ginásio desenvolve-se em 1 único piso, com desníveis que permitam a adaptabilidade do edifício à orografia do terreno onde se implanta. Posto isto, na fachada onde localiza o ginásio exterior, o mesmo tem 3,50 m a contabilizar com a altura do *plateau* que mede 0,50 m. No alçado oposto, apresenta uma altura de 3 m. As fachadas laterais, formalizam

a transição entre ambas as alturas nunca excedendo o máximo permitido.

(cota de soleira)

- Em todos os edifícios existe pelo menos uma entrada em que a cota de soleira será elevada apenas 0,02 m em relação ao piso exterior adjacente, visando facilitar a acessibilidade ao interior dos edifícios e não excedendo o máximo de 0,20 m fixado no art.º 51.º do RMUE.

(coberturas)

- Todos os edifícios são rematados superiormente por coberturas planas e trabalhadas com platibanda, esta cobertura será revestida com outro material, nomeadamente, a colocação de seixo rolado, como está estabelecido na alínea b) e c) no nº4 do Art.º 56º do RMUE.

(revestimentos das fachadas)

- As fachadas serão unicamente pintadas de cor branca, sobre reboco de fraca rugosidade, conforme n.º 1.º e n.º 8, do art.º 32.º do RMUE;

(vãos)

- Nas caixilharias prevê-se a utilização de madeira, à cor natural, conforme alínea h) do nº 1 do Art. 61º do RMUE:
- Na colocação de guarnições – parapeitos e soleiras, utilizar-se-á pedra mármore natural, com acabamento bujardado fino em conformidade com o nº4 do Artº 61 do RMUE;

(prédios confinantes com a via pública)

- O prédio não confina com a via pública.

e) Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;

(acesso viário)

O prédio onde se pretende viabilizar a corrente operação urbanística possui acesso viário a partir de caminho em terra batida, em bom estado e facilmente transitável.

(estacionamento)

Atendendo aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento de veículos automóveis, definidos no Anexo V do PDM de Viana do Alentejo é ultrapassado o mínimo de 1 lugar para cada 3 unidade de alojamento e 1 lugar de veículos pesados de passageiros. Na área de receção respeita um lugar de estacionamento para um veículo pesados de passageiros com 75 m². Na unidades de alojamento estão integrados 16 lugares de estacionamento de 24,5 m² cada para 10 unidades de alojamento.

(sistemas autónomos de infraestruturas)

Tratando-se operação em solo rural não abrangidos por sistema de recolha e tratamento de águas residuais, adotar-se-ão sistemas autónomos nomeadamente o abastecimento a partir da barragem (com os devidos cuidados de tratamento de água) e instalação de fossa estanque, que deverão ser alvo de projeto em sede de especialidades para que cumpram os regulamentos municipais e gerais aplicáveis.

O prédio é servido por rede elétrica publica.

(murete técnico)

A entrada no prédio, confinante com a via publica, deverá ser construído murete técnico que permita a instalação dos contadores - solução a equacionar depois de elaborados os projetos dos especialidades.

f) Programa de utilização das edificações incluindo a área a afetar aos diversos usos;

O edifício proposto terá, na sua totalidade, o uso de empreendimento de turismo no espaço rural – hotel rural, com 10 unidades de alojamento. As necessidades regulamentares específicas deste tipo de empreendimento, como por exemplo a de uma instalação sanitária privativa unidade, zona de recepção\atendimento ao público e sala de refeição e de estar, zona de ginásio e campo desportivo.

Os seus compartimentos e áreas úteis estão descritos na seguinte tabela:

Recepção	Recepção	68,20 m ²
	I.S. 1	3,40 m ²
	I.S. 2	3,40 m ²
	I.S. 3	4,76 m ²
	Sala de Apoio ao Pessoal	43,47 m ²
Unidades de Alojamento	Terraço	15,84 m ²
	Piscina	21,60 m ²
	Cozinha Sala	19,68 m ²
	Quarto	19,68 m ²
	I.S.4	8,84 m ²
	Varanda	17,28 m ²
Ginásio Campo Desportivo	Recepção 2	8,14 m ²
	Circulação	9,07 m ²
	I.S.5	3,68 m ²
	Banho Turco	2,74 m ²
	Sauna	2,74 m ²
	Hidromassagem	3,72 m ²
	Duche	1,87 m ²
	Ginásio Interior	48,00 m ²
	Ginásio Exterior	23,64 m ²
	Campo Desportivo	200,00 m ²

g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de

utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas;

Não aplicável.

h) Quadro sinóptico da proposta;

Superfície Total do Terreno		50.506,6 m²
Área Total Descoberta		49.391,8 m²
Área de Implantação	Unidades de Alojamento	994 m ²
	Receção	228 m ²
	Ginásio	103 m ²
	Total	1325 m²
Área de Construção	Unidades de Alojamento	817 m ²
	Receção	195 m ²
	Ginásio	103 m ²
	Total	1115 m²
Número de Pisos		1
Altura da fachada * (confinante com a via pública)	Fachada para entrada principal	4,5
	Fachada tardoz	3
Índice de Ocupação do Solo	Unidades de Alojamento, Receção, Ginásio	0,03
	Total	0,03
Índice de Impermeabilização do Solo		0,16

* Está só a ser aplicado nas unidades de alojamento.

i) Nota final.

Solicita-se que seja realizada a entrega do termo de responsabilidade de técnico autor do projecto de condicionamento acústico que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, bem como elementos relativos à térmica enunciados Decreto-Lei nº101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, junto dos projetos de especialidades.

É nossa convicção que a presente memória descritiva bem como os restantes elementos instrutórios são esclarecedores sobre a essência da intervenção proposta, nos seus aspetos programáticos, estéticos, funcionais e construtivos, e também legais.

O demais omissos na presente memória descritiva poderá ser esclarecido na leitura das peças desenhadas anexas; e segue o disposto na legislação aplicável em vigor. -----

Novembro de 2023,

O técnico,
