

Câmara Municipal da Nazaré

**Empreendimento Turístico e um Quiosque
destinado a um Estabelecimento de Bebidas
no Parque da Pedralva,
na Vila e Freguesia da Nazaré**

**Memória Descritiva
Anteprojecto de Arquitectura**

Memória Descritiva

Empreendimento Turístico e um Quiosque destinado a um Estabelecimento de Bebidas no Parque da Pedralva, na Vila e Freguesia da Nazaré

Anteprojecto de Arquitectura

Índice

1. Introdução	3
2. Integração Urbana.....	3
3. Filosofia do Projeto.....	4
4. Caracterização da Intervenção Proposta	5
5. Características Construtivas.....	10
6. Segurança Contra Incêndios	11
7. Quiosque - Bar	12
8. Quadro Sinóptico do Quiosque	13
9. Justificação de Adequabilidade do Projecto	13
10. Nota Conclusiva	17

1. Introdução

A presente Memória Descritiva refere-se ao **Anteprojecto de Arquitectura de um Empreendimento Turístico, do tipo de estabelecimento hoteleiro, e de um quiosque destinado a um estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva**, a construir de raiz na vila da Nazaré, freguesia da Nazaré, concelho da Nazaré, e tem como objetivo proporcionar ao Dono da Obra (DO) a compreensão clara das soluções propostas.

O Anteprojecto corresponde ao desenvolvimento do estudo prévio aprovado pelo Dono De Obra, destinada a estabelecer em definitivo a solução arquitectónica. Este é constituído por peças escritas e desenhadas, de modo a possibilitar à Câmara Municipal da Nazaré (CMN) e às restantes Entidades a apreciação das soluções propostas.

O projecto foi implantado com base na definição da geometria do lote (com 3.244,00m²) e restante informação presente no levantamento topográfico existente apresentado pela CMN.

O novo **Empreendimento Turístico** destinar-se-á à implementação de um estabelecimento hoteleiro, que surge como base no direito adquirido desta propriedade relativamente ao seu funcionamento como atividade turística.

Assim, este projecto vem permitir a regeneração de um espaço que, tendo sido projetado com o uso de parque de campismo (função que exerceu intermitentemente ao longo de vários anos) há muitos anos permanece desocupado, inactivo e fechado ao público.

2. Integração Urbana

O **Empreendimento Turístico, do tipo de estabelecimento hoteleiro e de um quiosque destinado a um estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva** é uma pretensão do Município da Nazaré, no sentido de proceder à requalificação, de parte do prédio pertença do município, na qual se encontra edificado o parque de campismo da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré, encerrado há cerca de cinco anos e com sinais evidentes de degradação. Pelo que se mantém a ocupação de solo urbano de uso especial destinado ao uso específico de turismo conferida pela pré-existência do parque do campismo, alterando contudo o tipo de empreendimento turístico para estabelecimento hoteleiro, por se considerar que este é aquele que mais valoriza as potencialidades do solo, regenerando o território promovendo a requalificação de áreas degradadas.

Este projecto de arquitectura é uma oportunidade de criar uma mais-valia para um espaço cujo potencial panorâmico (a sua localização excêntrica ao centro urbano da

Vila da Nazaré e a sua conseqüente proximidade a jusante de uma vasta área arborizada constituída pelos jardim a Norte e zona florestal a Sul) o tornam um *cluster* de tranquilidade, assumindo-se parte integrante do espaço natural – uma característica que se pretende preservar, e que se assumiu como premissa inicial para a elaboração do presente projecto.

É importante ainda referir que a parcela se insere numa área de equipamentos e serviços de apoio à população (Quartel dos Bombeiros Voluntários da Nazaré e Parque da Pedralva, extensa área verde de recreio e lazer), situando-se junto à entrada principal a Capela de Nossa Senhora dos Anjos ou Ermida de Nossa Senhora dos Anjos.

3. Filosofia do Projeto

Apesar do caderno de Encargos definir um índice máximo de ocupação de 0.50, verificou-se, logo numa fase inicial do trabalho, não ser possível atingir este limite uma vez que o espaço necessário para garantir o acesso e manobra dos veículos de combate a incêndios, bem como a necessidade de garantir lugares de estacionamento no interior do lote, revelaram-se primordiais e condicionadores da área disponível para a implantação da massa edificada.

As premissas expressas no caderno de encargos apontavam para uma ocupação de baixa densidade, em piso térreo, valorizando a manutenção da identidade do lugar (que se caracteriza por um planalto em terra batida com envolvente de características sobretudo naturais) e os sistemas de vistas.

Desta forma, o desenho deste projeto teve como ponto de partida a compreensão das características geográficas deste local e tentativa de uma atitude de intervenção que não violasse a paisagem ali existente. Obviamente, sem recorrer a uma atitude mimética, o desenho de implantação do edificado de cariz orgânica e a utilização de materiais de revestimento naturais, são elementos que conferem a este espaço uma atitude compreensiva relativamente à envolvente. É de igual importância na concretização deste objectivo o recurso a estruturas metálicas nas quais o edificado assenta, permitindo uma imagem de suspensão destes elementos no terreno, potenciando a leveza da intervenção.

A implantação do edificado, de forma aparentemente dispersa junto ao limites do terreno, adopta uma orientação com base nos sistemas de vistas quer a Sudoeste quer a Noroeste, tendo o elemento mar como horizonte, bem como a sua disposição solar, facto que permite a criação de diferentes tipos de ambientes consoante os alojamentos que, apesar de terem uma matriz arquitectónica e constructiva modular, resultam em ambientes diversificados e individualizados.

A implantação periférica do edificado permite libertar o espaço na área central deste empreendimento, de modo a potenciar a diferenciação de espaços. Nos limites do terreno, as unidades de alojamento (espaço privado), em oposição ao espaço central



ao ar livre, de uso comum, onde é potenciado o lazer e o encontro entre os utentes, tendo como elementos aglutinadores a água e os espaços verdes intersticiais.

O direccionamento discordante entre os vários conjuntos das unidades de alojamento, permitem manter a privacidade entre eles, sem por isso perder os diferentes pontos de vista sobre a paisagem envolvente.

Os volumes gerados pelos diferentes alojamentos, através das diferentes disposições das coberturas de duas águas cujos desenhos são reminiscências da paisagem da Nazaré a jusante, na qual é possível vislumbrar os ritmos gerados pelos diferentes telhados dispostos perpendicularmente ao mar, com as fachadas pintadas de branco.

No espaço exterior procurou-se uma solução paisagística diversificada, através da criação de espaços distintos. Os espaços contíguos ao limite da propriedade, com características intimistas, caracterizados por pequenos jardins dispostos em frente de cada alojamento, nos quais o verde é a constante. A área central, de utilização comum a todos os utentes do empreendimento, que para além da função de circulação, desempenha um papel importante enquanto espaço de sociabilidade agregador do conjunto, com forte presença de elementos naturais.

Para além destes princípios e estratégias, a solução arquitectónica privilegia a funcionalidade, sendo os espaços exteriores e interiores organizados numa atitude de fácil leitura e acesso, correspondendo às exigências legais aplicadas.

4. Caracterização da Intervenção Proposta

As intenções enunciadas no ponto anterior estão espelhadas numa solução arquitectónica composta por edifícios estruturalmente independentes, de características visuais comuns, nos quais domina a presença da madeira e metal, dispostos de forma dispersa no terreno, os quais correspondem a **35** unidades de alojamento (quartos) e a 2 edifícios cujas características visuais (volumetria e revestimentos) se destacam dos restantes, nos quais se concentra a zona de serviços: a Recepção, o Bar (sala de convívio com serviço de pequeno almoço), Lavandaria, Armazém e todas as áreas de serviço inerentes ao estabelecimento hoteleiro, incluindo Zonas Técnicas.

Acessos

O acesso principal a este empreendimento hoteleiro far-se-á pela entrada existente junto à Estrada Nacional, a qual já permite a circulação diferenciada, uma vez que é composta por uma porta junto da Recepção (1.01) e um portão mais próximo do edifício de serviços e bar (2.01), tornando-o acessível, respectivamente, à circulação pedonal e rodoviária, permitindo o acesso a viaturas de abastecimento e manutenção em ligação directa com a área de serviço e armazém do bar.



O projeto prevê uma entrada secundária junto ao limite Noroeste deste empreendimento, correspondente à zona onde existe atualmente uma porta, permitindo criar sinergias entre este empreendimento e o miradouro do Monte Branco, bem como o jardim e quiosque a jusante.

Todo o empreendimento tem fáceis, leitura e acesso, tendo obviamente sido considerado o acesso a viaturas de emergência a todo o empreendimento, conforme é demonstrado no projecto, considerando um espaço canal com 3,5m de largura que se desenvolve num eixo central ao longo da quase totalidade do lote, garantindo o acesso a todos os edifícios do empreendimento, conforme normas legais em vigor.

Edifício da Recepção (Edifício 1.01)

Junto à entrada localiza-se o edifício da Recepção cuja construção e estilo datam da época do Estado Novo. Este permite o controlo das entradas e saídas de utentes, o qual engloba os seguintes compartimentos: um balcão de recepção, um gabinete de direcção do empreendimento, um depósito de bagagens, uma Instalação sanitária de serviço e um hall com zona de sofás.

A proximidade à Ermida de Nossa Senhora dos Anjos é um factor importante na intervenção neste edifício, pelo que, a solução passa pela manutenção do traçado arquitectónico geral, propondo-se alterações que passam sobretudo pela harmonização das soluções construtivas existentes, quer a nível estrutural quer a nível de vãos e fachadas, numa atitude minimalista, mas partindo do discurso arquitectónico da época em que foi construído.

A intervenção passa sobretudo pela alteração do pé-direito, por forma a garantir dimensões regulamentares do mesmo - optando-se por criar uma cobertura plana ao nível da cota mais alta da cobertura existente e pela simplificação das soluções construtivas dos vãos e outros elementos construtivos dissonantes, tais como pilares e vigas que cosntituem um factor de desarmonia estético-formal, conforme poderá ser observado nas fotografias em anexo.

No interior há o aproveitamento da quase totalidade da solução existente, passando no entanto por pequenos ajustes de alinhamentos e supressão de um compartimento, no sentido de reformular o conceito funcional existente, unificando-o num discurso arquitectónico minimalista, de modo a tornar agora este espaço, que se apresenta relativamente pequeno e tendo sido projetado no passado para outras necessidades, mais amplo e igualmente funcional, garantindo o cumprimento de funções idênticas na atualidade.

Entende-se não haver qualquer impedimento legal relativamente à proximidade desta intervenção à Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, dado que as alterações no edifício da recepção decorrentes da proposta que se apresenta, não ultrapassam a cota mais alta do edifício existente, passando apenas pela substituição da cobertura inclinada por uma cobertura plana, no sentido de conferir escala urbana ao edifício existente, o

qual possui uma frente urbana com altura média de 2m de altura, conforme é possível verificar através do fotografias e da planta de localização e alçado conjunto.

Edifício de Serviços (Bar, Sala e Serviços) - (Edifício 2.01)

Igualmente junto à entrada principal, a Nascente, localiza-se o maior volume edificado deste projecto, o qual constitui o principal edifício de serviços deste empreendimento.

No piso 0 localizam-se, o bar, a sala de estar e de refeições para serviço de pequeno-almoço, as instalações sanitárias comuns do empreendimento, a esplanada, a cozinha e as respectivas dependências de armazenamento e recepção de produtos. Ainda neste piso, no exterior, prevê-se uma área de lixos e de recepção de produtos, a qual se localiza muito próxima da entrada principal, sendo separada por um muro e portão que permite a separação visual desta zona relativamente aos restantes zonas do empreendimento.

A área de convívio e de serviço de pequeno-almoço é composta por dois espaços: uma área de mesas e cadeiras, propícia ao serviço de pequeno-almoço e outra de *lounge*, com sofás, junto à fachada a Poente, a qual é caracterizada por um pano de vidro com caixilhos deslizantes e lâminas verticais em madeira, que se prolongam acima da cobertura em vidro, permitindo a versatilidade de criar um ambiente de esplanada nos meses quentes.

Este edifício tem também um piso em cave, o qual engloba os serviços inerentes à manutenção do empreendimento: área destinada ao pessoal, composta por instalações sanitárias e zona de vestiário, zona de armazenagem, lavandaria, instalações técnicas e monta-cargas.

A localização excêntrica do bar em relação ao empreendimento, vem criar a possibilidade de este poder vir a servir pessoas que não sejam utentes do empreendimento hoteleiro, potenciando as sinergias entre este empreendimento e a população local, fomentando assim a utilização quer do parque da Pedralva quer do quiosque a jusante, criando assim um conjunto complementar de usos, podendo ser gerador de movimentos naquele local, durante o dia e à noite. Facto que concorre para a diminuição da insegurança atual daquele local no período nocturno.

As instalações sanitárias têm a possibilidade de acesso quer pelo interior quer pelo exterior deste edifício, enfatizando assim a versatilidade das mesmas, permitindo a sua utilização independentemente do horário de funcionamento da sala de Convívio/Bar.

Ainda junto a este edifício propõe-se uma esplanada/terraço que aproveita o enfiamento visual sobre todo o Parque da Pedralva, bem como todo o promontório da Nazaré e o seu enquadramento com o mar em horizonte, podendo ser acedida quer pelo interior do edifício quer pelo exterior, através de um passeio localizado a Poente.

Unidades de Alojamento (Edifícios 3.01 a 3.11)

As unidades de alojamento, apesar de estarem dispostas em conjuntos de 2, 3 e 4, são na sua maioria independentes, existindo alguns conjuntos nos quais é permitida a comunicação entre si, através de portas comunicantes, permitindo maior versatilidade de ocupação. Cada unidade é composta por um quarto duplo com casa de banho, roupeiro e, na sua maioria, terraço e respetivo jardim. Cada unidade de alojamento tem uma área útil total de **20,15m²**, a qual engloba 13,65 m² na zona de dormir; 3,35 m² na casa de banho; 3,15 m² no hall /closet.

A solução construtiva destas unidades é assente numa estrutura modular comum a todas as unidades de alojamento, com a excepção das unidades acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada, as quais têm uma configuração diferente.

Existem 2 unidades de alojamento (localizadas numa posição próxima à entrada do empreendimento) cujas características arquitectónicas cumprem na totalidade o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto. Cada unidade de alojamento tem uma área útil total de **21,15m²**, englobando 13,20 m² na zona de dormir e closet; 4,65 m² na casa de banho; 3,30 m² no hall.

Todas as unidades de alojamento têm uma solução arquitectónica que permite que todos os compartimentos tenham iluminação e ventilação directa. Cada uma comunica directamente para o exterior, através da porta principal do alojamento, que liga às plataformas que constituem a zona central do empreendimento, bem como através do terraço, o qual, na maioria dos casos, permite o acesso aos jardins que se dispõem em frente dos mesmos até ao limite do terreno, privilegiando-se a relação física e visual entre o exterior e o interior.

Área Técnica (Edifício 4.01)

Este edifício situa-se na extremidade Poente desta área, aproveitando a implantação do edifício pré-existente, mantendo a mesma relação com o talude do Monte Branco a Poente e montante. É composto apenas por uma área técnica no interior, sendo parte da fachada exterior ocupada com uma cascata de água, a qual articula com os sistemas de cursos e jogos de água do restante empreendimento.

Edifício de Copa Exterior e Apoio de Limpeza (Edifício 5.01)

Este edifício situa-se junto à extremidade Noroeste do empreendimento, para fazer face à necessidade de apoio aos alojamentos nesta zona, de modo a complementar a área afecta a limpezas e serviços do edifício principal existente a Nascente. Este é composto por 3 espaços: Copa / Apoio de Limpeza; Zona Técnica com a possibilidade de funcionar como Portaria, na eventualidade de se optar por acesso controlado aos utentes na partir do portão a Poente (Apesar de se tratar de zona técnica, este compartimento foi contabilizado como área de construção) e Hall exterior para

colocação do dispositivo de limpezas, que permite igualmente funcionar como miradouro coberto, dada a existência de um vão com vista para o promontório.

Espaços Exteriores

Os terraços que se projetam para o exterior das unidades de alojamento criam a oportunidade de disfrutar de forma franca da paisagem exterior, quer no Verão quer no Inverno, por razões distintas, uma vez que as paisagens se tornam completamente antagónicas. Estes terraços são compostos por revestimento em deck, sendo opcional a introdução posterior de pérgulas compostas por estruturas de metal leve e ripas em madeira, as quais permitem a introdução de plantas trepadeiras ou telas de tecido, não tendo sido consideradas em projecto, dado entender-se não serem primordiais para a criação de esombramento, uma vez que o mesmo é conseguido actualmente pela arborização existente na propriedade a Sul deste empreendimento, bem como por algumas das árvores a manter nesta propriedade.

Os espaços de jardins afectos aos alojamentos foram concebidos de modo a apresentar faixas de espaço verde alternadas com faixas em terra batida, com características intimistas, potenciando a sua apropriação por parte dos utentes.

O espaço comum de lazer desenvolve-se num eixo central no sentido Nascente-Poente, desde a zona da entrada culminando no limite Poente do terreno. Este espaço é composto por um sistema de plataformas e rampas em deck de madeira e em cubos de granito, entre as quais existem espaços verdes e espelhos, cursos e jogos de água, potenciando assim a sua fruição e fácil apropriação, constituindo um lugar de convívio e lazer, vigiado e seguro, capacitado sobretudo para os utentes mais jovens. Conforme já referido anteriormente, este espaço foi dimensionado por forma a garantir um corredor de acessibilidade a viaturas de emergência.

No limite Poente deste empreendimento, propõe-se uma cascata, por forma a rematar e permitir o melhoramento do enquadramento do espaço desnivelado entre este empreendimento e o Monte Branco, a montante, sob a qual é proposto um espaço de armazém de material de manutenção dos espaços exteriores, bem como instalações técnicas, junto ao qual se proõe uma pequena zona de jogos exteriores, permitindo a colocação de uma mesa de pingue-pongue ou um mini golf.

Quadro Sinóptico do Empreendimento Turístico

Propõem-se um total de **1.162,90m²** de área bruta de construção, estando a proposta enquadrada na área permitida e descrita no caderno de encargos – 1622,00 m², com índice de utilização 0,35, claramente inferior ao valor máximo permitido pelo PDM.

Apresenta-se de seguida o quadro sinóptico de resumo do programa proposto para o empreendimento:

Quadro Sinóptico - Empreendimento Turístico

Área do Lote	3.244,00 m ²
Área de Implantação	1.112,85 m ²
Área Bruta de Construção	1.162,90 m ²
Índice de Construção	0,35
Área Técnica	89,95 m ²
Área Permeável	386,20 m ²
Área Semi-Permeável	1.398,00 m ²
Área Impermeável	1.459,80 m ²

	uso	nº quartos	nº camas	nº pisos	área técnica	área bruta
1.01	recepção			1		45,20 m ²
2.01	serviços - bar (serviço pequeno almoço e convívio) - piso 0			1 (+ cave)		156,85 m ²
	área de pessoal, lavandaria e armazém - piso -1					90,25 m ²
	área técnica - piso -1				49,75 m ²	
3.01	unidade de alojamento	4 *	8	1	0,90 m ²	98,85 m ²
3.02	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.03	unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	96,10 m ²
3.04	unidade de alojamento	2 *	4	1	1,10 m ²	50,60 m ²
3.05	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.06	unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	96,10 m ²
3.07	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.08	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.09	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.10	unidade de alojamento	2	4	1	0,80 m ²	49,45 m ²
3.11	unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	96,10 m ²
4.01	área técnica exterior			1		26,75 m ²
5.01	copa de piso / área técnica/portaria			1		19,65 m ²
TOTAIS		35	70		89,95 m²	1.162,90 m²

* 1 quarto acessível a pessoas de mobilidade condicionada

5. Características Construtivas

Materiais e Acabamentos

A concepção construtiva do presente projecto, apresenta soluções adequadas às exigências programáticas, atendendo à especificidade técnica requerida no caderno de encargos.

Ao nível exterior, o empreendimento apresenta-se como uma forma escultórica depurada em que os vários corpos garantem a singularidade arquitectónica adequada à função desempenhada e se articulam com os arranjos exteriores arborizados.



Nas paredes exteriores serão utilizadas estruturas de aço leve do tipo LSF, as quais serão guarnecidas com isolamento térmico e revestidas por placas de revestimento exterior e interior que englobam as madeiras, aglomerados e compósitos de madeira, com características de grande impermeabilidade, que serão envernizados e alguns serão pintados de branco em fachadas cegas, cumprindo um ritmo próprio da dinâmica formal do projecto, no sentido de garantir as reminiscências da Nazaré. Estes serão conjugados com os tons escuros da cobertura zinco de junta agrafada e das caixilharias.

A vedação do empreendimento será constituída por um muro de 2m de altura, composto por um gradeamento de perfis verticais de ferro, com discurso estético idêntico aos portões da entrada principal, com prumos verticais no mesmo material, chumbados num muro de betão com 60cm de altura. O muro da entrada será preservado, procedendo-se à substituição dos portões, dado o seu estado de degradação, mas mantendo o traçado original dos mesmos.

As caixilharias dos edifícios serão em alumínio lacado com ruptura térmica e acabamento acetinado, dotadas de vidros duplos, sendo laminados nas zonas de contacto com os utentes.

As unidades de alojamento terão terraços comuns revestidos a compósitos de madeira – deck, cuja separação entre as unidades será efectuada por painéis pivotantes assentes num eixo central chumbado na estrutura dos terraços.

Relativamente aos materiais de revestimento interiores, prevaleceu a ideia de conciliar o conforto visual e acústico, com as características de durabilidade e dignidade, indispensáveis ao seu bom funcionamento, bem com a fácil manutenção.

Neste sentido, os pavimentos serão revestidos a madeira, a revestimentos porcelânicos, com acabamento polido acetinado ou antiderrapante, conforme a adequação ao uso de cada compartimento, e pedra no edifício da recepção.

Nas paredes interiores serão maioritariamente estanhadas e pintadas, sendo adoptados materiais cerâmicos, vinílicos e madeira sempre que a função e características de utilização dos espaços assim o justifiquem.

Os tectos, em geral, serão em gesso cartonado (hidrófugo nas instalações sanitárias e cozinha), onde será aplicada iluminação embutida, prevendo-se a execução de alguns tectos estucados e pintados.

6. Segurança Contra Incêndios

Foi dada especial atenção às questões relacionadas com a Segurança Contra Incêndios tendo sido previstas na concepção do projecto grande parte das soluções passivas inerentes a esta especialidade.

7. Quiosque – Estabelecimento de Bebidas (Bar)

O projecto do Quiosque – Bar pretende a construção de um elemento marcante no Jardim da Pedralva e que lhe permita conferir um carácter aglutinador, quer a nível urbano quer sócio-económico. A sua localização é estratégica, constituindo um “momento” de rótula entre as várias áreas urbanas da vila da Nazaré: Praia, Sítio e Pederneira. Um local de passagem e mais recentemente um local de lazer cada vez mais utilizado, devido às valências do espaço de recreio infantil.

O Jardim da Pedralva teve sempre uma função de pedonal de passagem, dada a sua localização estratégica entre as duas zonas urbanas da vila – Nazaré e Pederneira, estando nesta última localizado o cemitério da vila. Mais recentemente foi ali implementado um parque infantil e uma área com mesas e cadeiras, tendo este espaço assumido uma forte componente de estadia.

No entanto, com a implementação deste quiosque, propõem-se apenas fazer face às necessidades actuais daquele espaço, não se pretendendo aumentar o carácter e a abrangência do mesmo, entendendo-se não ser necessário a criação de espaço destinado a estacionamento no seu interior ou em bolsas de estacionamento nas zonas adjacentes, uma vez que viria contrariar o carácter de excepção que aquele lugar tem actualmente, o qual se pretende manter, por se tratar do único espaço verde de descompressão urbana na Vila da Nazaré.

O desenho deste edifício teve como base duas direcções pré-existentes: uma dada pelo passeio que atravessa o jardim no sentido Nascente-Poente e a outra pela entrada lateral que dá acesso directo ao quiosque, estando localizada em frente ao quiosque.

Pretende-se uma linha estética de continuidade com o empreendimento turístico a montante, mas com características urbanas que permitam fazer a transição entre uma zona verde, natural, com a utilização de materiais naturais (madeiras, etc.) e a zona urbana, apostando em materiais de vanguarda ao encontro de uma estética mais urbana e com traços de contemporaneidade.

A proposta assenta em dois volumes com direcções diferentes, cujas cérceas e materiais diferenciados acentuam a diferenciação das funções do edifício: de um lado, um volume opaco que alberga todas as áreas de serviço associadas a um estabelecimento de bebidas e do outro, um volume envidraçado onde se localiza a sala e toda a zona de estada dos utentes.

O volume opaco dos serviços alberga o bar, o armazém, a zona de vestiário e de armazenamento de produtos de limpeza com acesso ao exterior de serviço diferenciado dos utentes, contemplando também as instalações sanitárias. A sua cércea mais alta permite a colocação de todos os elementos técnicos na cobertura, ficando os mesmos integrados no volume, sem que venham a constituir um elemento dissonante na estética do edifício. Optou-se por não colocar Instalações Sanitárias para utentes, uma vez que as mesmas já existem no parque onde se insere o quiosque.

O volume da sala permite que o utente permaneça sentado no seu interior, mas ao mesmo tempo sem impedir a visualização de toda a área de jardim do parque, podendo ser útil para pais que levam os filhos à área de recreio infantil, podendo permanecer no café, enquanto estes permanecem naquele espaço, permitindo manter o contacto visual entre eles. Os vãos que comunicam directamente com o terraço a Poente têm a possibilidade de abrir em concertina, para que todo o espaço possa ser arejado sempre que necessário e para que permita a continuidade entre a sala interior e o exterior, aumentando assim a capacidade de ocupação deste espaço em época quente e potenciando a versatilidade deste espaço.

A área destinada a sala deste estabelecimento, permite um total de 38 lugares sentados, cujas contabilizações foram efetuadas conforme legislação em vigor.

Este projecto totaliza 58,30 m² de área bruta de construção e 1,70 m² de área técnica, propondo ainda duas áreas de esplanada exterior com cerca de 38m², uma vez que se excluem as áreas de acessos.

Os terraços/esplanadas, pretendem reflectir as direcções e prolongamento dos alinhamentos dados pelos volumes edificados, potenciando assim a utilização deste estabelecimento ao ar livre. A poente existe um terraço cuja utilização é mais propícia à estação de Verão, a Nascente está o terraço, que pela sua localização abrigada dos ventos de Noroeste, permite maior versatilidade de ocupação quer no Inverno quer no Verão.

8. Quadro Sinóptico do Quiosque - Bar

Quiosque - Bar

Área de Implantação	60,00 m2
Área Bruta de Construção	58,30 m2
Área Técnica	1,70 m2
Área Útil	51,06 m2
Área de Terraços / Esplanadas	38,27 m2
Altura máxima da Fachada	4,50 m
Nº. pisos	1

9. Justificação de Adequabilidade do Projecto

Entende-se que as áreas e os volumes de construção propostos, bem como a utilização pretendida no presente projecto respeitam na totalidade o disposto nos planos e regulamentos municipais em vigor, bem como noutros documentos legais em vigor.

Instrumentos de Gestão Territorial

Plano Diretor Municipal da Nazaré

Nos termos da planta de ordenamento do PDMN ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º7/97, publicada em D.R., I Série-B, N.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração em regime simplificado publicado em D.R. II Série, N.º 126, de 1 de junho de 2002, Declaração de Retificação n.º 168/2002, 2.ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II série, N.º 216, de 9 de novembro de 2007, Declaração de Edital n.º 975/2007, 1.ª suspensão em D.R., I Série, N.º 151, de 6 de agosto de 2009, RCM 64-A/2009, 2.ª suspensão em D.R. I Série, N.º192, de 2 de outubro de 2009, D. Rect. 71-A/2009, 3.ª suspensão em D.R., II Série, N.º 69, de 9 de abril de 2010, Aviso 7164/2010, a área que será objecto desta operação urbanística encontra-se classificada como espaço urbano de nível I, enquanto a sua envolvente como zona verde de proteção integral.

Plano de Pormenor da zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários da Nazaré

Nos termos da planta do Plano de Pormenor (PP) da zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários, na Nazaré, por Declaração publicada em Diário da República, II Série, N.º142, de 23-6-1992, a área insere-se na A1-Parque da Pedralva

Na memória descritiva e justificativa do PP elaborada em 14 de abril de 1977, verifica-se que este plano decorreu da necessidade de ser elaborado um plano de pormenor para o local por força do estipulado no artigo 33.º do regulamento do Ante-Plano de Urbanização da Nazaré, aprovado por despacho de 20-08-1968 do Ministro das Obras Públicas e reconvertido em Plano Geral de Urbanização da Nazaré, publicado no Diário da República (DR), II Série, N.º 160 de 14 de julho de 1992, revisto por Portaria n.º684/94, de 22 de julho, publicada em DR, I Série, N.º 168, de 22 de julho de 1994, plano este revogado com a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), artigo 65.º do regulamento.

A planta da situação existente elaborada no âmbito deste PP, datada de 1977, assinala já a existência do parque de campismo e de construções ali edificadas.

Estudos Paisagísticos

O Parque da Pedralva foi objeto de vários estudos paisagísticos, tendo a Câmara Municipal da Nazaré se decidido pelo estudo elaborado pelo arquiteto Álvaro Manso, datado de 2005, encontrando-se uma primeira fase já implementada.

O estudo paisagístico abrange aquela parte do parque da Pedralva, pertença do município, que foi entendido sujeitar a projeto de arquitetura paisagista, não estando incluída a área do parque de campismo, pouca arborizada, que é agora objecto desta operação urbanística, designadamente de urbanização e edificação.



Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública

A área encontra-se abrangida por:

- a) Servidão da Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, que corresponde à faixa de proteção ao imóvel classificado de imóvel de interesse, tendo uma área de servidão de 50 metros, a qual abrange a totalidade do edifício da recepção. Note-se que a informação disponibilizada não permitiu aferir com rigor o perímetro da servidão, pelo que se entende ser necessário a disponibilização desses elementos conforme acordado em reunião
- b) Servidão da E.N. n.º 8-5, que corresponde a uma zona "non aedificandi" de 20 metros para cada lado do eixo da estrada.

Regime legal aplicável

A realização desta operação urbanística depende de comunicação prévia, ou licença administrativa por opção do promotor, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), sendo-lhe também aplicável o regime legal conexo que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, alterado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015 de 3 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho;; a Portaria n.º 309/2015, que aprova o sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos de 25 de setembro, rectificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015; Decreto-Lei n.º 163/2006 que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais; o Decreto-Lei 10/2015, que estabelece o regime de acesso e de exercício de diversas atividades de comércio, serviços e restauração.

Consulta a entidades (artigo 13.º e 13.º-A do RJUE)

A realização desta operação urbanística está sujeita à obtenção dos pareceres e autorizações das seguintes entidades:

- a) **Instituto de Turismo de Portugal, I.P.**, ao abrigo do n.º 1 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, por se tratar de um empreendimento turístico, alterado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015 de 3 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho;

No início dos trabalhos deste projecto, esta pretensão estava sujeita à consulta desta entidade, a qual foi dispensada através das alterações legais desta matéria. No entanto foi efectuada uma reunião técnica, seguida de troca de correspondência postal, no sentido de tornar este projecto conforme exigências legais regulamentares,

no que respeita ao programa apresentado e ao dimensionamento dos espaços propostos.

b) **Direção Geral do Património Cultural**, na zona de proteção ao imóvel classificado, Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, ao abrigo do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;

Foi consultada esta entidade, tendo este projecto recebido o parecer favorável, conforme anexo.

c) **Infraestruturas de Portugal**, na zona de servidão “non aedificandi”, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.

Foi consultada esta entidade, tendo este projecto recebido o parecer favorável, conforme anexo. Desta forma, foram efectuadas todas as alterações decorrentes da aplicação da legislação, bem como as solicitações e orientações dadas pela Infraestruturas de Portugal, não havendo qualquer impedimento legal relativamente à presente pretensão.

Foram estabelecidos o limite da zona de servidão non aedificandi (20,00 m), de acordo com o definido na alínea d) do n.º 8 do artigo 32.º do EERRN e o limite da zona da estrada, de acordo com o definido na alínea uu) do artigo 3.º do EERRN (terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras).

Foi delimitada a zona non aedificandi conforme alínea d) do n.º8 do artigo 32.º conjugada com a alínea b) do art.º 2.º e conjugada com a alínea b) do artigo 57.º do EERRN.

Foram efectuados vários cortes perpendiculares à estrada EN n.º8-5 passando pelo edifício – Bar/Serviços, de modo a poder minuciosamente ilustrar o cálculo da zona non aedificandi atrás descrita e o perímetro da mesma.

No sentido do cumprimento legal desta matéria, foi delimitado o perímetro do piso -1 do edifício – Bar/Serviços, de modo a não conflitar com esta servidão.

O presente projecto respeita em absoluto toda a legislação aplicável, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o Plano Diretor Municipal da Nazaré e Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré.

Desta forma, entende-se não haver qualquer impedimento à presente pretensão.

10. Nota Conclusiva

A representação, através da forma arquitectónica, de um conceito de "life style" associado ao lazer é o objectivo a atingir.

A sua inserção num contexto tão específico como este e de elevada exigência fundamenta uma proposta cuja funcionalidade e plasticidade cumprem os requisitos necessários e procuram responder a essa especificidade.

Apostar nesta proposta é apostar na demarcação da Nazaré como destino turístico, não só pelas suas características naturais, mas pela aposta na oferta de, mais que um espaço, um "conceito" com futuro.

Concretizá-la é um intuito comum.

Nazaré, 11 de junho de 2018,

O Arquitecto,



Marco Moreira.