

1. Introdução

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao Estudo Base relativo ao projecto de loteamento urbano, incluindo arranjos exteriores e infraestruturas urbanas, que Sapore - Investimentos Imobiliários, S.A., contribuinte n.º505290162, com sede na Rua de S. Martinho, n.º51 e n.º 99, freguesia de Bougado, concelho da Trofa, pretende levar a efeito num prédio de natureza urbana com 42911,70m² de que é proprietária, sito em Grotinha, freguesia de São Sebastião, concelho de Ponta Delgada.

O terreno afeto à presente operação é constituído por um prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada sob o n.º2161 e inscrito na matriz sob o n.º2836.

O presente Estudo Base tem como objectivo aferir a viabilidade económica de um loteamento destinado a edifícios de habitação multifamiliar a construir no terreno supra identificado, tendo como parâmetros de edificação os índices e as cêrceas máximas definidos no P.D.M para a presente localização, ou seja, recorrendo à “metodologia do melhor uso”. Esta metodologia envolve avaliar diferentes possibilidades de desenvolvimento para um determinado terreno ou propriedade, e determinar qual uso é mais adequado e lucrativo, nomeadamente considerando, entre outros, a avaliação do contexto local, análise de tendências, flexibilidade de uso, análise de concorrência, estudo de procura e oferta, análise financeira comparativa e impactos causados.

Face aos índices urbanísticos do local o presente Estudo Base aponta para a possibilidade de construção de um loteamento com a seguinte dimensão que consta no quadro seguinte.

	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO	NÚMERO DE PISOS	NÚMERO DE FRACÇÕES
1	1457,60	5830,40	Rés-do-chão + 3 andares	48
2	773,80	3095,20	Rés-do-chão + 3 andares	24
3	704,50	2818,00	Rés-do-chão + 3 andares	24
4	675,30	2701,20	Rés-do-chão + 3 andares	24
5	1710,00	6840,00	Rés-do-chão + 3 andares	60
6	750,00	3000,00	Rés-do-chão + 3 andares	24
7	750,00	3000,00	Rés-do-chão + 3 andares	24
8	1477,50	5910,00	Rés-do-chão + 3 andares	44
9	1102,50	4410,00	Rés-do-chão + 3 andares	32
10	1102,50	4410,00	Rés-do-chão + 3 andares	32
TOTAIS	10503,70	42014,80	Rés-do-chão + 3 andares	336

2. Localização e caracterização do terreno

O terreno objecto do presente estudo localiza-se no limite norte da cidade de Ponta Delgada, junto a um dos mais importantes e movimentados nós de acesso à “Via Rápida Circular” (R1-A1) e a “um passo” de equipamentos tão importantes quanto o Hospital do Divino Espírito Santo, a Unidade de Saúde da Ilha de São Miguel ou o Jardim Botânico José do Canto. Para além da proximidade a alguns dos equipamentos mais

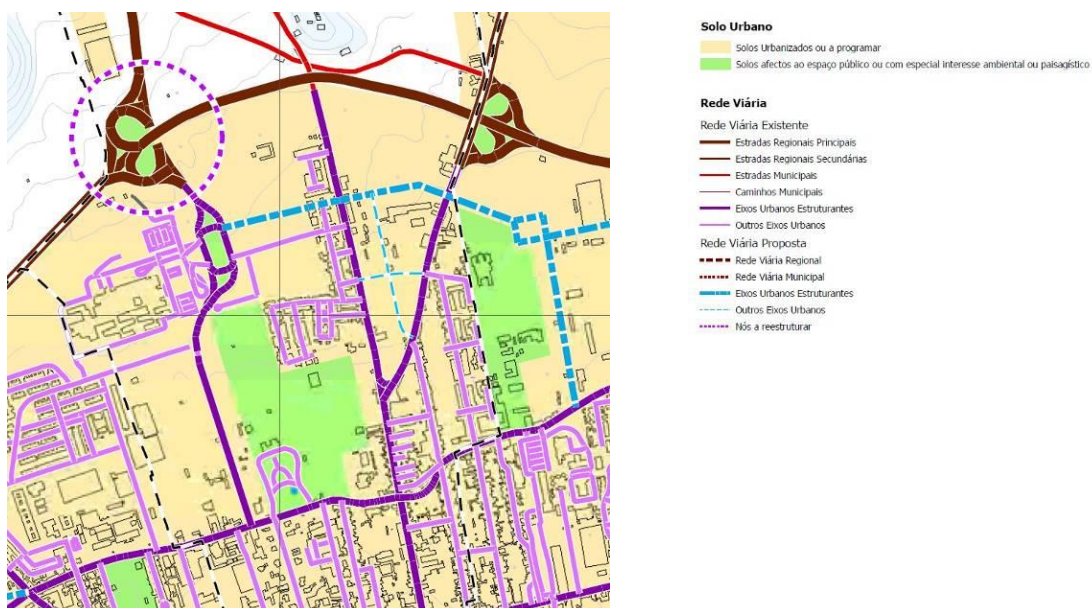
importantes de São Miguel, o terreno onde se pretende intervir apresenta algumas vantagens do ponto de vista da localização e dos acessos que o tornam particularmente interessante para a implantação de um empreendimento comercial destas características.

Relativamente à localização, o terreno destaca-se pela visibilidade praticamente total que tem sobre a plataforma da “Via Rápida Circular” e pelo facto de se localizar numa área onde já existem edifícios de habitação multifamiliar com características similares aos que são propostos neste estudo.



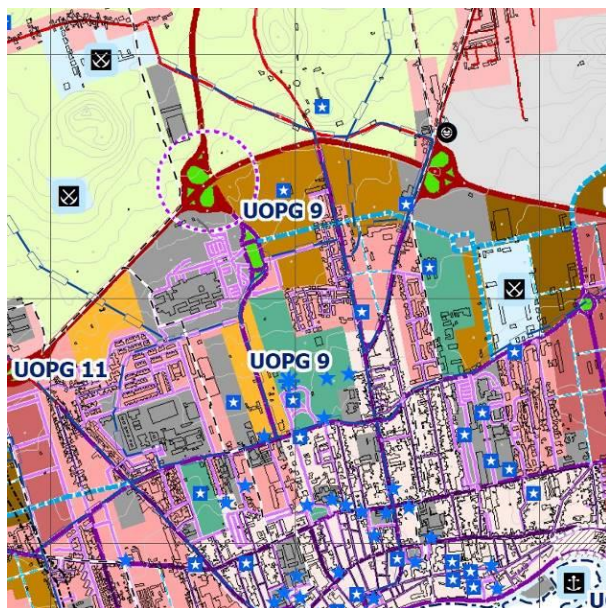
Planta de localização do futuro loteamento

Relativamente aos acessos, o terreno possui as características ideais para a implantação de um loteamento com as dimensões do agora proposto (que acarreta o aumento significativo do volume de tráfego na estrutura urbana circundante).



3. Enquadramento com os Instrumentos de Gestão do Território (PDM)

Extrato da Carta de Condicionantes



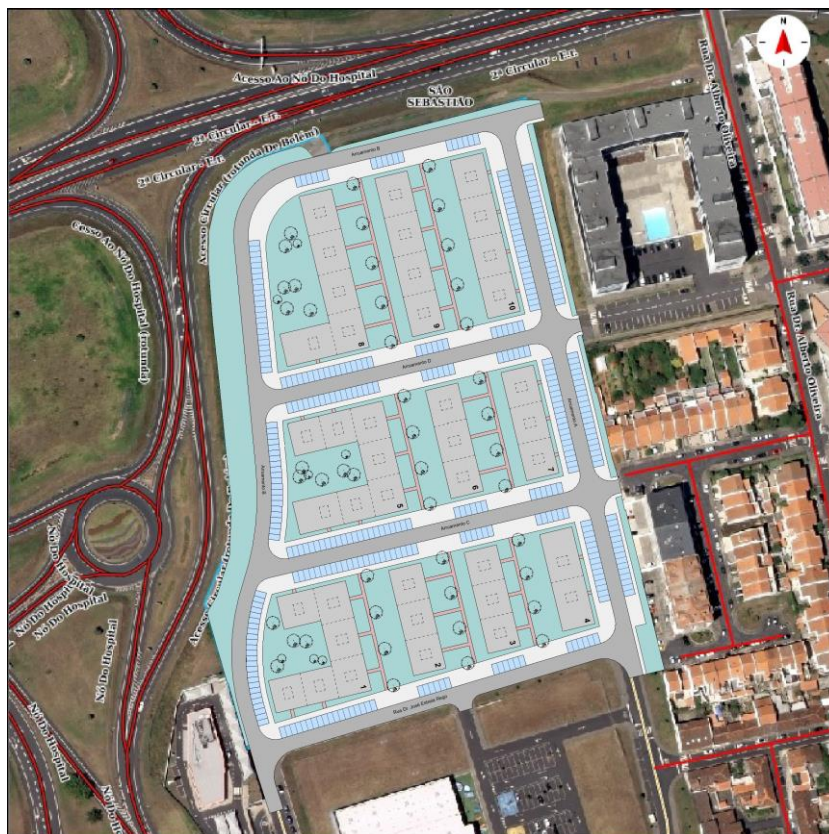
Extrato da Carta de Ordenamento

- Solos cuja a urbanização é possível programar
- Áreas Habitacionais de Nível I
 - Áreas Habitacionais ou Mistas de Nível II
 - Áreas Habitacionais ou Mistas de Nível III
 - Áreas Habitacionais ou Mistas de Nível IV
 - Áreas Habitacionais ou Mistas de Nível V
 - Áreas Habitacionais ou Mistas de Nível VI
 - Áreas para Habitação Social e Equipamentos Colectivos
 - Áreas de Reserva para Equipamentos Colectivos
 - Áreas para Actividades Económicas Propostas
 - Área Turística do Campo de Golfe da Batalha
- Solos afectos ao espaço público ou com especial interesse ambiental ou paisagístico
- Áreas Verdes de Protecção
 - Áreas Verdes Urbanas
 - Áreas Verdes de Enquadramento

Enquadramento com a Carta de Condicionantes Solos Urbanizados ou a Programar

Confina com uma **Estrada Regional Principal (R1-1A)**

Enquadramento com a Carta de Ordenamento Áreas habitacionais ou Mistas de Nível V (UOPG 9)



Implantação sobre base cartográfica do P.D.M.

Artigo 59.º (Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva)

1 – Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva são os seguintes:

- a) 60 m² por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
- b) 60 m² por cada 120 m² de área bruta de construção de habitação colectiva ou alojamento turístico;
- c) 50 m² por cada 100 m² de área bruta de construção de comércio ou serviços;
- d) 30 m² por cada 100 m² de área bruta de construção de indústria e armazenagem.

2 – Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a infra-estruturas são os previstos no título VI do presente Regulamento.

3 – Compete à Câmara Municipal definir a utilização destas áreas como espaços verdes e de utilização colectiva e ou equipamentos em função da sua dimensão, localização e das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.

4 – O destino das áreas dimensionadas no presente artigo é fixado no alvará da operação urbanística a que respeitam.

5 – A compensação ao município pela não cedência das áreas dimensionadas no presente artigo obedece ao disposto no respectivo regulamento municipal.

Artigo 84.º (Áreas habitacionais ou mistas de níveis II a VI)

As áreas habitacionais ou mistas de níveis II, III, IV, V, VI são áreas de expansão urbana diferenciadas em função dos parâmetros de ocupação e do nível de diversidade funcional propostos.

Artigo 85.º (Usos admitidos)

1 – Nas áreas habitacionais ou mistas de níveis II, III, IV, V, VI, os usos admitidos são habitação, empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística, comércio, serviços e equipamentos coletivos e ainda armazenagem e indústria compatível nos termos da lei.

2 – Fora da área urbana de Ponta Delgada ou dentro desta, nos Arrifes e na Covoada, no âmbito de planos de urbanização ou de pormenor podem ser criadas APIA nas áreas habitacionais ou mistas de nível II previstas, destinadas a indústrias das classes B e C, armazenagem, comércio, serviços e equipamentos de apoio a estas atividades, bem como alojamento para o pessoal de vigilância quando justificável, com os parâmetros definidos no n.º 4 do artigo seguinte.

Artigo 86.º (Regime de edificabilidade)

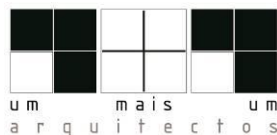
1 – Sem prejuízo do disposto no capítulo I do presente título, os parâmetros a que devem obedecer as operações urbanísticas a realizar nas áreas habitacionais ou mistas de nível II, III, IV, V, VI são os seguintes:

a) Áreas habitacionais ou mistas de nível II:

- 1) Operações urbanísticas sem obras de urbanização – IIL máximo de 0,4;
- 2) Operações urbanísticas com obras de urbanização – ICB máximo de 0,4;
- 3) Número máximo de dois pisos ou de três pisos nos empreendimentos turísticos;
- 4) Cércea máxima de 8m ou de 11,5m nos empreendimentos turísticos.

b) Áreas habitacionais ou mistas de nível III:

- 1) Operações urbanísticas sem obras de urbanização – IIL máximo de 0,4;
- 2) Operações urbanísticas com obras de urbanização – ICB máximo de 0,6;
- 3) Número máximo de três pisos;



4) Cércea máxima de 11,5m;

c) Áreas habitacionais ou mistas de nível IV:

- 1) Operações urbanísticas sem obras de urbanização – IIL máximo de 0,6;
- 2) Operações urbanísticas com obras de urbanização – ICB máximo de 0,8;
- 3) Número máximo de quatro pisos;
- 4) Cércea máxima de 14,5m;

d) Áreas habitacionais ou mistas de nível V:

- 1) Operações urbanísticas sem obras de urbanização – IIL máximo de 0,7;
- 2) Operações urbanísticas com obras de urbanização – ICB máximo de 1;
- 3) Número máximo de cinco pisos;
- 4) Cércea máxima de 17,5m;

e) Áreas habitacionais ou mistas de nível VI:

- 1) Operações urbanísticas sem obras de urbanização – IIL máximo de 0,7;
- 2) Operações urbanísticas com obras de urbanização – ICB máximo de 1,2;
- 3) Número máximo de seis pisos;
- 4) Cércea máxima de 20,5m.

2 – Nas operações de loteamento, a área bruta de construção máxima a afetar a habitação ou alojamento turístico é de 90 % nas áreas habitacionais ou mistas de nível III, de 85 % nas áreas habitacionais ou mistas de nível IV, de 80 % nas áreas habitacionais ou mistas de nível V e de 75 % nas áreas habitacionais ou mistas de nível VI.

3 – As APIA referidas no n.º 2 do artigo anterior devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Cércea máxima de 9m;
- b) IIB de 0,4;
- c) IIS de 0,8;
- d) Rede viária e estacionamento dimensionada de acordo com o disposto no título VI do presente

Regulamento;

e) Ligação às redes públicas de infra -estruturas, sendo interdita a rejeição de efluentes sem pré -tratamento na rede pública de esgotos nos termos das normas legais em vigor;

f) O afastamento mínimo de construções com fins agro-pecuários contendo cargas biológicas ou de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações previamente instaladas no solo rural é de 100m e relativamente ao limite de outros solos urbanos é de 250m;

g) Criação de uma faixa interior *non aedificandi* mínima de 20m ao longo do seu perímetro e preferencialmente arborizada.

h) Tratamento paisagístico dos espaços exteriores;

i) Garantia de integração volumétrica e arquitectónica nas situações em que existam conjuntos de construções agrupadas através da definição de regras de construção.

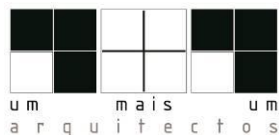
SECÇÃO I - Rede viária

Artigo 104.º (Hierarquia)

1 – As vias públicas de comunicação terrestre existentes no concelho integram-se nas seguintes redes:

- a) Rede rodoviária regional;
- b) Rede rodoviária municipal.

2 – A rede viária regional é constituída por:



a) Estradas regionais principais (ERP) que ligam as zonas mais importantes em cada ilha e formam a malha fundamental da rede viária, estabelecendo a comunicação entre os centros principais e destes com os principais portos, aeroportos e outros pólos de interesse económico;

b) Estrada regional secundária (ERS) que liga entre si as ERP, assegurando também as comunicações entre estas e os centros económicos, agrícolas, rurais ou turísticos mais importantes.

3 – Fazem parte das ERP as vias anteriormente classificadas como vias rápidas (VR) e estradas regionais de 1.ª classe (ER1.ª).

4 – Fazem parte das ERS as vias anteriormente classificadas como estradas regionais de 2.ª classe (ER2.ª).

5 – A rede rodoviária municipal é composta por dois níveis hierárquicos:

a) Estradas municipais (EM), vias que, não fazendo parte da rede regional, se revestem de interesse geral para o município, ligando a respectiva sede de concelho às diferentes freguesias e povoações e estas entre si ou às vias da rede regional;

b) Caminhos municipais (CM) que estabelecem a ligação entre as várias povoações, a sede do concelho e outras vias da rede municipal e regional (designados por CM1.ª) ou as que estabelecem ligações a explorações agrícolas e

pecuárias (designados por CM2.ª).

6 – Os troços de via das redes regional e municipal desde que se desenvolvam no interior de zonas urbanas ou urbanizáveis deverão designar -se por eixos urbanos, distinguindo -se neste âmbito dois níveis hierárquicos:

a) Eixos urbanos estruturantes, para as vias que constituem as principais artérias do aglomerado urbano em que se inserem, representando um papel de distribuidoras/colectoras no contexto da malha viária que estruturam;

b) Outros eixos urbanos, referente às restantes vias de carácter urbano.

Artigo 105.º (Características das vias e nós a reestruturar)

1 – Fora do solo urbano, as características das vias compreendidas nas redes referidas no artigo anterior são as que se encontram estabelecidas no Decreto Legislativo Regional n.º 26/94/A, de 30 de Novembro.

2 – No solo urbanizado ou cuja urbanização é possível programar e independentemente da rede e nível hierárquico a que pertençam, os perfis transversais deverão respeitar os seguintes critérios:

a) As larguras das faixas de rodagem deverão adequar-se ao tipo de ocupação marginal dominante, tomando-se os seguintes valores mínimos:

1) Habitacional – 6m, admitindo -se a sua redução para 5,5m no caso de se tratar de vias internas de empreendimentos turísticos;

2) Actividades terciárias – 6,5m;

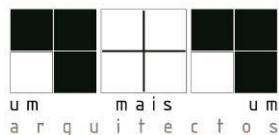
3) Industrial – 7,5m;

b) A existência de passeios com a largura mínima de 1,6m aumentando para 2,25m em ruas com ocupação terciária;

c) A existência de corredores de estacionamento com uma largura mínima de 2,25m em ambos os lados da via, no caso dos eixos urbanos não estruturantes e em pelo menos um dos lados da via nos eixos urbanos estruturantes.

3 – As características mínimas estabelecidas nos n.os 1 e 2 do presente artigo não inviabilizam a classificação de vias já existentes de acordo com a respectiva função, sem prejuízo de posteriormente se promover a sua aproximação a esses mínimos, designadamente quando da realização de obras nas mesmas, ou no caso dos troços urbanos quando da demolição do edificado marginal existente.

4 – Nos casos de preenchimento ou reconstrução em frentes urbanas perfeitamente consolidadas, poderá permitir-se a manutenção do alinhamento das fachadas.



5 – Deve ser garantida a correcta articulação entre as vias existentes ou previstas das redes viárias regional e municipal, pelo que as características dos nós viários a reestruturar devem ser consentâneas com as funções das vias que neles se articulam.

Artigo 106.º (Corredores *non aedificandi*)

1 – As larguras para os corredores *non aedificandi* dos eixos não integrados em solo urbano correspondem aos valores estabelecidos no Decreto Legislativo Regional n.º 26/94/A, de 30 de Novembro.

2 – Em solo urbano, a largura mínima do corredor *non aedificandi* corresponde aos perfis mínimos definidos no presente título.

3 – Os corredores *non aedificandi* de vias programadas ou projectadas são o dobro dos definidos nos n.os 1 e 2 do presente artigo até à aprovação do respectivo projecto de execução.

Artigo 107.º (Dimensionamento do estacionamento para usos habitacionais)

1 – Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento afecto a residentes para usos habitacionais são os que constam do quadro seguinte:

Regra geral:

- $abc \leq 90 \text{ m}^2$ – um lugar por fogo;
- $90 < abc \leq 120 \text{ m}^2$ – um lugar e meio por fogo (dois lugares se for moradia);
- $120 < abc \leq 300 \text{ m}^2$ – dois lugares por fogo;
- $abc > 300 \text{ m}^2$ – três lugares por fogo;

Habitação social:

- $abc \leq 120 \text{ m}^2$ – um lugar por fogo;
- $abc > 120 \text{ m}^2$ – dois lugares por fogo.
- abc – área bruta de construção destinada a habitação.

2 – Os lugares dimensionados de acordo com os parâmetros descritos no n.º 1 poderão ser de acesso público ou privado.

3 – Ao total de lugares decorrente da aplicação dos parâmetros descritos no n.º 1 deverá acrescer -se 20 % do número de lugares para utilização de visitantes (aplicável ao caso geral e à habitação social), e que serão de acesso público.

4 – Nos novos loteamentos, os lugares afectos a residentes, se de acesso privado, deverão localizar -se no interior do lote e os lugares de acesso público (residentes ou visitantes) poderão localizar -se na via pública ou em parques desde que numa distância alcançável a pé (até 200 m).

5 – As moradias deverão garantir os lugares de estacionamento para residentes no interior do lote.

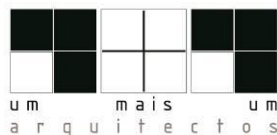
6 – Em zonas consolidadas, a impossibilidade objectiva de cumprimento destes parâmetros por incapacidade do lote ou da envolvente para localização de estacionamento é avaliada pela Câmara Municipal.

7 – Nos casos referidos no número anterior, os lugares de estacionamento podem ser disponibilizados noutra área, desde que localizada a uma distância máxima de 200 m, ou objecto de compensação a estabelecer em regulamento municipal.

4. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (PDM)

2 – A UOPG 9 tem como objectivos:

- a) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço propostas pelo PDM;
- b) Reservar terreno para equipamento colectivo estruturante;



c) Colmatar as malhas viárias envolventes e definir a estrutura viária tendo em conta a necessidade de assegurar a ligação entre a rotunda do hospital, a zona destinada a escola básica e a Rua de São Gonçalo tal como definido na planta de ordenamento;

d) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, espaços de vivência urbana e outros espaços verdes e de utilização pública;

e) Programar a execução das infra-estruturas;

f) Reservar áreas para instalação de equipamentos colectivos;

g) Promover a diversidade funcional;

h) Garantir faixas de protecção relativamente à circular e aos ramais de acesso.

3 – Os objectivos referidos no número anterior são concretizados através de plano de urbanização ou de plano ou planos de pormenor cujos termos de referência correspondem ainda aos parâmetros urbanísticos definidos no presente Regulamento para cada subcategoria de espaço.

5. Enquadramento com os Instrumentos de Gestão do Território (Decreto Legislativo Regional nº 39/2008/A)

Artigo 48.º-B (*Regime de servidão*)

1 – Nos terrenos limítrofes às vias da rede regional é proibido realizar quaisquer dos seguintes trabalhos ou actividades:

a) Construção de edifícios a menos de 30m do limite da plataforma da via e nunca a menos de 20m do limite da crista ou da base do talude, consoante se trate de talude de escavação ou de aterro, ou dentro das zonas de visibilidade, nas vias rápidas;

b) Construção de edifícios a menos de 20m do limite da plataforma da via e nunca a menos de 20m do limite da crista ou da base do talude, consoante se trate de talude de escavação ou de aterro, ou dentro das zonas de visibilidade, nas vias expresso.

h) Instalação de unidades de carácter industrial, nomeadamente fábricas, matadouros, garagens ou armazéns, de grandes superfícies comerciais, de restaurantes, de hotéis e congéneres, de igrejas ou templos, de recintos de espectáculos e de quartéis de bombeiros, a menos de 50m ou 30m do limite da plataforma da via e nunca a menos de 20 m do limite da crista ou da base do talude, consoante se trate de talude de escavação ou de aterro, ou dentro das zonas de visibilidade, nas vias rápidas ou nas vias expresso e regulares (...).

6. Edificabilidade e parâmetros de construção

Aplicando os parâmetros definidos nas normas camarárias resultam os seguintes parâmetros de edificabilidade para o presente terreno:

- Categoria do solo urbano ou urbanizável _____ Áreas habitacionais ou mistas de nível V(UOPG 9)

- Área total do terreno _____ 42911,70m²

- Usos compatíveis _____ Habitação, empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística, comércio, serviços e equipamentos colectivos e ainda armazenagem e indústria compatível nos termos da lei

- Área máxima de construção _____ (sem obras de urbanização – IIL máximo de 0,7)

Implantação máxima = 30038,19m²

(com obras de urbanização – ICB máximo de 1,0)

Área bruta de construção máxima = 42911,70m²

- Cércea máxima _____ 17,5m
- Dotação de estacionamento interno _____
 - $abc \leq 90 \text{ m}^2$ – um lugar por fogo;
 - $90 < abc \leq 120 \text{ m}^2$ – um lugar e meio por fogo (dois lugares se for moradia);
 - $120 < abc \leq 300 \text{ m}^2$ – dois lugares por fogo;
 - $abc > 300 \text{ m}^2$ – três lugares por fogo;
- Afastamento das construções à Via Rápida Circular _____ 30 metros ao limite da plataforma da via e nunca a menos de 20 metros do limite da crista ou base do talude.
- Área dos espaços verdes e de util. coletiva (a ceder) _____ 60m² por cada 120m² de área bruta de construção de habitação colectiva

Aplicando os parâmetros de edificabilidade à área bruta de construção (ABC) destinada a habitação multifamiliar prevista para o empreendimento (42014,80m²) resultam as seguintes áreas e quantidades mínimas:

- Quantidade mínima de lugares “internos” _____ 672;
- Quantidade mínima de lugares “externos” (a ceder) _____ 135 (20% dos lugares internos);
- Área mínima a ceder para Equipamentos e áreas verdes _____ 21007,40m²;

7. Descrição e justificação da proposta

O futuro loteamento é constituído por 10 edifícios em banda com 4 pisos acima da cota de soleira e estacionamento privado em cave organizados em esquema de “esquerdo/direito” (sendo que em algumas situações existem 3 apartamentos por piso e, na maioria, 2 apartamentos por piso) implantados paralelamente em relação aos edifícios de habitação multifamiliar que já existem a nascente do empreendimento. Em termos de exposição solar os edifícios são implantados no sentido norte/sul de forma a maximizar a exposição solar ao longo do dia.

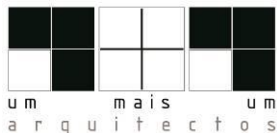
O presente estudo prevê a construção de uma nova malha urbana composta pelo prolongamento da Rua Dr. José Estrela Rego (arruamento A), pela construção de um arruamento no perímetro do loteamento (arruamento B) e por dois novos arruamento internos (arruamentos C e D). Os edifícios implantam-se nas áreas internas definidas pelos arruamentos, sendo totalmente envolvidos por áreas ajardinadas e arborizadas. Os acessos ao interior dos edifícios são realizados directamente dos arruamentos ou através de acessos pedonais que atravessam as áreas verdes interteciais do loteamento.

O presente estudo prevê a construção de 336 apartamentos de tipologias T1, T2 e T3, aparcamento em cave para 672 veículos e a construção de cerca de 500 lugares de estacionamento à superfície que serão cedidos ao domínio público. Em complemento prevê-se a construção de um parque infantil para utilização provada dos habitantes do loteamento.

8. Dados quantitativos da proposta

Área do terreno a intervir _____ 42911,70m²

Área de implantação das construções _____ 10503,70m²



Área de construção acima do solo _____ 42014,80m²
Lugares de estacionamento interno em cave _____ 672
Lugares de estacionamento interno à superfície _____ 500
Cércea máxima _____ 17,50m
Número de fracções de habitação _____ 336
Área impermeável _____ 26793,00m²
Área permeável _____ 16118,70m²
Índice de implantação do lote (IIL) _____ 0,24
Índice de Construção Bruto (ICB) _____ 0,98
Índice de Impermeabilização do Solo (IIS) _____ 0,62

9. Análise qualitativa da proposta

Face às características, densidade construtiva e localização o presente Estudo Base apresenta as seguintes vantagens e desvantagens:

Vantagens:

- Grande capacidade construtiva;
- Manutenção de grandes áreas permeáveis.

Desvantagens:

- Custos inerentes à execução das infraestruturas urbanas;
- Retorno financeiro a longo/muito longo prazo;
- Taxas de loteamento;
- Grande impacto sobre a estrutura viária local;
- Elevadíssima densidade populacional;
- Exposição elevada ao ruído com origem na “Via rápida circular”;
- Contribuição para diminuição da qualidade de vida na envolvente próxima

Ponta Delgada, 9 de Janeiro de 2023