

Memória descritiva e justificativa

Privado



Requerente: Caminho da Barca Lda.

Estudo: Pedido de Licenciamento do projeto de Arquitetura

Local: Escorregadio, Santo António, São Roque do Pico

Resposta ao Parecer da Comissão de Avaliação do EIA - Ref: SAI-SRAAC/2024/1544

NOVA PROPOSTA DE FASEAMENTO DE TRABALHOS

Na sequência do parecer de Conformidade ao Estudo de Impacte Ambiental da Comissão de Avaliação do EIA, surge a necessidade de reduzir o número de fases de obra para 2 fases a 4 anos (2 + 2 anos) em alternativa às 7 fases propostas anteriormente. Pretende-se assim certificar às entidades a boa execução do projeto. Garantir o financiamento necessário e o cumprimento do prazo definido pela licença de construção é uma preocupação do dono d'obra que se traduziu num pedido de faseamento bastante faccionado e que agora, depois de analisadas todas as consequências, reduz para 2 fases de acordo com o esquema seguinte. O faseamento foi estruturado com o objetivo de que as fases construídas tenham o carácter e identidade do projeto de forma independente, assegurando-se igualmente a autonomia de acessos, que no caso das "Aldeias" será feito por bifurcação da estrada da costa. Estas fases terão garantidas infraestruturas necessárias para o seu adequado funcionamento, tal como paisagismo, bem como os equipamentos e serviços turísticos necessários para a sua exploração turística e adequação nos requisitos e classificação 4*. Tudo em conformidade com o Art.13 nº3 do RJET.



Resposta ao parecer da Direção Regional do Turismo relativa ao processo n.º 22-1/1637

- Parecer Ref: 798/G/379/DO - Ref: DRT-SAI/2022/143 de 16 Dez 2022 -

Na sequência da receção do parecer da Direção Regional do Turismo dos Açores, no qual é solicitado aperfeiçoamento de alguns elementos, resultaram as revisões agora apresentadas:

1. b) Requisitos de "Apartamentos Turísticos de 4 estrelas" estabelecidos no RJET-A

- Resposta aos requisitos n.º 3 (local de receção), n.º 47 (depósito de valores) e n.º 80 (depósito de bagagens):

Foi incluído um espaço de "BackOffice" com 5.43m² de área de apoio ao serviço de receção. Localiza-se atrás do balcão da receção, em compartimento não acessível ao público, junto à cozinha, e servirá para depósito de valores (com cofre) e depósito de bagagens, entre outras coisas – Des. 01.02 Planta do Piso 0

- Resposta ao requisito n.º 120 (Business Centre):

Foi identificado um espaço de "Business Centre" com 15.32m². Localiza-se no piso -1, junto à entrada do SPA, e tem acesso autónomo – Des. 01.03 Planta Piso -1

- Piscinas diferenciadas:

A piscina "orgânica" na encosta norte foi dividida passando a ter tanques diferenciados para adultos e crianças – Des. 00.02 Planta de Implantação e 00.04 Implantação Parte II. Vem igualmente indicado nas plantas de Paisagismo.

- Apartamentos tipo estúdio (T0) área de refeições:

Na zona da Sala de Estar foi integrada uma bancada com dois assentos junto à janela para permitir a toma de refeições – Des. 02.01 Apartamentos Plantas

- Sótão nas moradias T1, T2 e T3:

A existência de sótão surge de uma necessidade real de área de armazenamento nos alojamentos, aliada ao aproveitamento do pé direito disponível resultante do meio piso da entrada. A configuração de mezanino aberto tinha a intenção de atribuir à sala uma sensação de maior amplitude e facilitar a ventilação transversal em toda a casa. Mas, concordamos que esta área de serviço se encontrava demasiado exposta para a sala de estar que é zona comum dos hóspedes. Como tal o espaço do sótão foi isolado com parede e porta, e a escada de acesso foi fechada com um ripado de madeira, atribuindo assim e também uma parede de destaque à zona mais interessante da casa.

Relativamente ao vão/janela, este também tem uma função arquitetónica, juntamente com o vão do corredor de acesso ao estacionamento, representa uma descontinuidade intencional no alçado. Como tal, preservou-se o vão que será fixo, o que anula a possibilidade de ventilação, e com ripado de madeira, à semelhança da solução para fecho da escada, o que limita a área de iluminação. Todas estas intervenções estão representadas nos Des. 03.01 a Des. 03.06 – Plantas, Cortes e Alçados das moradias.

2. Acessibilidades

- I. A indicação do percurso acessível entre o parque de estacionamento e o edifício principal encontrava-se incorreta. O Des. 91.01 Implantação Acessibilidades foi retificado.
 - II. De acordo com o disposto na secção 3.4 foram representados os acessos à água nas piscinas. Na piscina interior do SPA existe uma plataforma a 90cm de profundidade que permite a permanência de crianças. O acesso a esta para mobilidade reduzida e de acordo com o 3.4.3, é feito por meio mecânico amovível – cadeira elevatória – como representado no Des. 91.12 Acessibilidades Planta Piso -1
 - III. A rotação de 360º dentro do espaço disponível das I.S nas moradias tipo T2 e T3, tornou-se possível com a substituição da porta de batente por uma porta de correr que não interfere na zona de manobra – Des. 91.30 e Des. 91.40 Plantas de acessibilidades
 - IV. Mesmo considerando que serão devidamente implementadas na fase de projeto de execução e obra, optámos por fazer já essa representação gráfica das barras de apoio nas I.S. afetas a UMR, - Des. 91.11; 91.12; 91.20; 91.30; 91.40 Plantas de acessibilidades
3. Confirma-se a capacidade de 92 camas fixas e 16 camas convertíveis num total de 108 camas como demonstrado no Anexo III desta Memórias descritiva – tabelas de medição.
4. O nome que se propõe para o empreendimento será “Caminho da Barca”

Com o revisitar do projeto surgiu a oportunidade de outros aperfeiçoamentos:

- a) Incluiu-se mais superfície de paramentos exteriores em pedra nas moradias como representado no Anexo IV – imagens 3D da Memória descritiva e nos Des. 03.02, 03.94 e 03.06 Alçados e Cortes das Moradias
- b) Corrigiu-se a área de implantação das moradias tanto no Anexo III – tabelas de medição da Memória descritiva como também na ficha do INE.

Tendo sido dada resposta a todos os pontos do parecer emitido, julga-se terem sido cumpridas todas exigências que levarão à apreciação favorável da presente pretensão. Entendemos assim que ficam esclarecidas todas as questões levantadas na informação recebida.

Entregam-se assim os seguintes elementos para substituição:

ARQUITECTURA

7. MD Arquitetura

7.1. MD Anexos

11. Ficha do INE

SRP_ ARQUITETURA_LIC

SRP_ ACESSIBILIDADES_LIC

PAISAGISMO

PEÇAS DESENHADAS

“(...) Esta ilha – a maior dos Açores – é negra até às entranhas, na própria terra, na bagacina das praias, no pó das estradas, nas casas, nos campos divididos e subdivididos por muros de lava, nas igrejinhas das aldeias, requeimadas e tristes. (...) Mas o azul é mais azul nos sítios em que um corredor de basalto tem uma saída para a amplidão do mar (...)”

Raul Brandão – “As ilhas desconhecidas – O Pico”

INTRODUÇÃO

O presente Projeto de Licenciamento incide sobre um conjunto de 8 parcelas de terreno, que perfazem 92.652m², localizadas no denominado Sítio do Escorregadio, entre as localidades de Santa Luzia e Santana, na freguesia de Santo António, concelho de São Roque do Pico, Ilha do Pico.

É pretensão deste Licenciamento, validar a construção de um empreendimento turístico do tipo **Apartamentos Turísticos de (4)******, com unidades de alojamento de diferentes tipologias, integradas num complexo de gestão comum, com uma exploração agrícola de vinhas e figueiras.

O terreno é composto por 8 prédios rústicos contíguos, que correspondem aos artigos matriciais nº 8009, 9996, 9997, 9998, 3733/3729, 3740, 3744, 3745 e 8010 inscritos nas respetivas certidões permanentes PA-2493-46516-460304-008009, PA-2493-46540-460304-009996, PA-2493-46575-460304-009997, PA-2493-46583-460304-003743, PA-2493-46621-460304-003733, PA-2493-46605-460304-003740, PA-2502-29242-460304-003744, PA-2502-29544-460301-003745, PA-2502-29790-460304-008010. (Ver esquema 0. No Anexo I)

ANTECEDENTES

Foi submetido o Pedido de Informação Prévia na CMSRP a 09-08-2019 – processo 4/2019, tendo tido parecer favorável – ref. 907/G/436/DO de 20/07/2021, condicionado ao cumprimento das indicações dadas pelas entidades consultadas, nomeadamente:

- Secretaria Regional dos Transportes e Obras Públicas – Delegação da Ilha do Pico S-DLIPICO/2019/465/ZMP de 19-09-2019
- Delegação Concelhia de Saúde de São Roque do Pico a 04/12/2019

- Direção Regional do Turismo - DRT-SAID/2020/80 de 17/01/2020
- Secretaria Regional do Ambiente e Alterações Climáticas – DIA Despacho n.º 534/2021 de 16 de março de 2021

Nos termos das alíneas d) e l) do n.º 1 do artigo 90.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores e do n.º 1 do artigo 13.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Cultura da Vinha da Ilha do Pico, aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 7/2014/A, de 6 de maio, o Conselho do Governo resolve reconhecer este empreendimento como ação de relevante interesse público, através da Resolução do Conselho do Governo n.º 220/2021 de 16 de Setembro de 2021, obtendo-se assim um enquadramento do projeto.

ENQUADRAMENTO URBANO

O Terreno está inserido numa paisagem magnífica, com vistas da montanha do Pico a Sul e do mar e ilha vizinha de São Jorge a Norte. Desenvolve-se em declive ao longo de 680 metros no mesmo sentido e tem cerca de 75 metros de diferença entre a cota mais alta e a mais baixa, começando na estrada regional e acabando no caminho secundário junto ao mar.

1. Está naturalmente condicionado pelo contexto legislativo, geográfico e cultural em que se insere, a que se juntam as condicionantes decorrentes das intenções do promotor, da localização do terreno, das características geográficas, paisagísticas e climatéricas do local e, finalmente, as referências locais, no que à arquitetura diz respeito (aspetos formais, funcionais e construtivos).
2. Os terrenos encontram-se numa zona que outrora foi fortemente marcada pela exploração de vinha e sobretudo de figueiras.

De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de S. Roque do Pico, o terreno encontra-se dividido em duas classes de qualificação de solo:

Junto da estrada regional, numa faixa de cerca de 100m, e onde se irão localizar o edifício principal e os estúdios/apartamentos, o terreno encontra-se em Espaço Florestal de Produção - EFP (ver imagem 01 no Anexo I), que, pela alínea b), nº7 do artigo 10º apresenta índices e regras específicas para apartamentos turísticos, apresentando um índice máximo de construção líquido de 0.25, implicando viabilidade para um máximo de 1750m² de construção.

O restante terreno, onde se irão localizar as moradias e aldeias, bem como a plantação de vinhas e figueiras, encontra-se em Espaço Cultural Natural de Nível II – ECN (ver esquema 01 no Anexo I), e é composto pela Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha da Ilha do Pico – alínea b) do artigo 11º - onde se “privilegia a proteção dos valores naturais, culturais e paisagísticos”. Inclui uma faixa de proteção da orla costeira (POOC) – n.6 do artigo 11º - e pelas linhas de água e respetivas faixas de proteção onde são interditas edificações – n.8 do artigo 11º.

Nesta zona, e de acordo com o Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida das Vinhas da Ilha do Pico – POPVIP, o terreno encontra-se dividido em três diferentes zonas de Proteção de Espaço Agrícola (ver imagem 02 do Anexo I):

A primeira parcela de terreno, onde é intenção do promotor a plantação de vinhas e figueiras através do reaproveitamento dos currais existentes, bem como hortas, é abrangida pelo Espaço Agrícola de Proteção Média - Zona A, onde se aplicam parâmetros urbanísticos, segundo o nº1 do artigo 57º da secção IV, contudo não se irão aplicar neste projeto por, nesta zona em concreto não ser previsto qualquer tipo de construção.

A segunda parcela de terreno encontra-se em Espaço Agrícola de Proteção Elevada - Zona C (ver imagem 02 do Anexo I), onde irão ser distribuídas as 12 moradias isoladas e duas aldeias compostas por quatro moradias cada.

A terceira parcela, já junto da orla costeira, está abrangida nos Espaços Agrícolas de Proteção Total – Zona D, não se encontrando previsto qualquer tipo de construção para além da existente (abrigo).

Pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha do Pico – POOCIP (ver imagem 03 do Anexo I), o terreno situa-se na **Zona A**, em **Área de Especial Interesse Natural e Paisagístico**, sendo que em áreas com estas características se pressupõe a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente. O terreno inclui ainda uma **Zona Terrestre de Proteção**, nos leitos e margens das águas do mar e cursos de água e no domínio público marítimo.

O projeto apresentado pretende ser um contributo para a Região Autónoma dos Açores como “um destino turístico de excelência” (alínea j do nº3 do DLR nº12/2014/A de 9 de Julho). **Um projeto inovador, diversificador e qualificador da oferta turística, cujo enquadramento paisagístico singular será destacado e valorizado.**

ENQUADRAMENTO TURÍSTICO

Classificação Apartamentos Turísticos 4(****)

O enquadramento foi feito de acordo com a legislação turística aplicável a empreendimentos turísticos:

- Decreto Legislativo Regional n.º 23/2012/A, de 31 de maio, e pelo artigo 43º, do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2016/A, de 8 de janeiro – Estabelece o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos aplicável aos Açores (RJET-A);
- Portaria n.º 55/2012 de 16 de maio – Estabelece os requisitos ou critérios de instalação, classificação e funcionamento dos Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos e Conjuntos Turísticos;
- Portaria n.º 58/2012, de 18 de maio – Estabelece os requisitos dos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos.

Com o objetivo de se classificar este empreendimento como Apartamentos Turísticos, as unidades de alojamento deverão ser entendidas como apartamentos. No caso dos estúdios localizados na parte superior do terreno junto a Estrada Regional, é de referir que se pretendem instalar camas fixas, pelo que a área do apartamento deverá ser superior à área mínima regulamentar (28m²), pelo menos em 5 m², o que resultou numa área de 34.56m² em projeto.

Apartamentos Turísticos - categoria de 4 estrelas foram cumpridos os pontos necessários do anexo III da Portaria 55/2012 de 6 de Maio, verificável o ANEXO II deste Documento.

CONCEITO

Atualmente, a paisagem está em grande parte desenhada pela exploração existente de vinha e os seus característicos muros de pedra (currais) e vegetação autóctone.

Aproveitando a exploração de vinha implantada, a funcionar e a dar fruto e o facto de existirem no terreno também algumas figueiras, é intenção fazer crescer a capacidade produtiva e apostar na produção de vinho, produto que tão bem identifica e caracteriza a região. Apresenta-se assim

uma proposta com um conceito diversificador e qualificador da oferta turística em termos de instalações e serviços.

Tendo em conta que a proposta se integra num terreno com características peculiares, composta por muros de pedra e currais de vinha, propõe-se a implantação das tipologias integradas nestas pré-existências, respeitando-as e adaptando-se às mesmas, nunca densificando o terreno.

É desenvolvido um ordenamento exterior que compatibiliza a nova construção com os currais de vinha e áreas de floresta existentes a reabilitar, tornando as moradias parte integrante do terreno, numa articulação única (ver anexo IV).

Os novos acessos criados para as moradias seguem as mesmas premissas, fazendo o reaproveitamento dos currais existentes e utilizando a bagacina vermelha, característica local, para marcação dos percursos. Esta intenção irá complementar o empreendimento que se pretende erguer, composto por um total de **10 estúdios**, implantados na faixa superior do terreno, e **20 moradias de diferentes tipologias**, das quais oito estarão agregadas em dois aldeamentos e as restantes estarão isoladas entre si mas integradas num conjunto de gestão comum que tem como centro operacional o edifício principal.

Uma integração paisagística de excelência, com apoios comuns vários, indispensáveis ao descanso e conforto do cliente. Em vez de apenas vender dormidas, pretende-se criar uma experiência diferente e única, proporcionando uma vivência local genuína e com vida própria.

A proposta que se apresenta, assenta num conjunto de intenções e de preocupações que se podem resumir da seguinte forma:

a) Recuperação da estrutura agrícola da propriedade através da exploração de vinha e figueiras, como complemento da oferta de alojamento, promovendo distinção e valorização do empreendimento, bem como a preservação e sustentabilidade da paisagem cultural da vinha na qual se integra;

b) Integração dos volumes na paisagem e no terreno, de forma a reduzir o seu impacto visual e obter uma fácil relação entre o interior e o exterior das edificações. A preocupação com o tratamento do espaço exterior é comum a toda a intervenção, que se pretende de estreita relação com a pré-existência. Dada a dispersão das implantações ao longo do território, a leitura visual do conjunto será de impacto reduzido, fazendo prevalecer a paisagem sobre as áreas construídas;

c) Criação de ambientes exteriores distintos, salvaguardando a privacidade dos hóspedes e a tranquilidade do lugar. Ressalve do enquadramento paisagístico onde os edifícios se inserem, não densificando o terreno;

d) Assegurar o respeito pela componente ambiental, no sentido de uma sustentabilidade global para o conjunto, quer através da gestão energética, quer através da utilização de materiais naturais e locais, quer ainda através da manutenção do coberto vegetal autóctone;

e) Garantir uma ambiência natural, muito relacionada com a paisagem local, e com a fruição dos espaços exteriores;

f) Conseguir um efetivo controlo de custos, quer de construção quer de manutenção;

g) Ser uma mais valia para a região, através da criação de emprego direto (min 10 pessoas) e indireto, quer pela vertente turística das habitações, quer pela exploração das vinhas e figueiras existentes e a implantar;

h) Criação de área de adega e espaço para provas, realização de eventos relacionados com a atividade e comercialização de produtos regionais;

h) Criação de zonas comuns de apoio e lazer;

Serão mantidos os caminhos já existentes no interior do empreendimento, e criado um novo caminho de acesso às "aldeias", que poderão ser percorridos a pé ou de bicicleta, havendo uma ligação direta e próxima ao importante trilho Santana-Lajido, cujo percurso na zona da Baía do Gasparal é onde desaguam os terrenos deste empreendimento.

Com a cumplicidade e coexistência entre estas vertentes de negócio, acreditamos que este projeto, contribuirá de forma muito positiva para a economia local e oferta turística da região.

PROPOSTA

O acesso ao interior do terreno é feito pelo limite sul, através da Estrada Regional que liga Santana a Santa Luzia, onde é cedida uma área para passeio e alguns lugares de estacionamento público. A entrada na parcela encontra-se recuada em relação à estrada principal, para segurança dos clientes na entrada e saída, existindo ainda uma entrada/saída de serviço independente. Os clientes são recebidos na receção, localizada no edifício principal, dispondo

na sua proximidade de cerca de 30 lugares de estacionamento destinados a visitantes e hóspedes.

O edifício principal, de ocupação perpendicular ao caminho, marca o principal ponto de chegada dos visitantes, e em simultâneo a zona de distribuição para os estúdios e, mais distantes, as moradias dispersas no território.

No piso -1 deste edifício encontra-se o SPA e todas as zonas de serviço necessárias.

A acessibilidade de viaturas ao interior do empreendimento será de uso condicionado e será feito o aproveitamento das vias, muradas na sua maioria, já existentes. Está prevista a possibilidade de estacionar uma viatura por moradia, mas de forma integrada entre muros de vinha (por questões práticas de acessibilidade e para libertar o número de lugares disponíveis no parque junto á entrada). Contudo será promovido o uso de bicicletas e *buggys* elétricos, pelos visitantes.

No interior do terreno pretende-se tirar partido de toda a magnífica envolvente, composta por vinhas, pedra, vegetação, bagacina, mar, montanha, sol e chuva, através da criação de caminhos pedestres sinalizados dentro do empreendimento, permitindo aos utentes a descoberta de pequenos promontórios e espaços de contemplação. Estes caminhos tirarão partido dos currais existentes e serão marcados pela bagacina que os revestirá, acompanhando o natural declive do terreno.

Para o espaço exterior a intervencionar, propõe-se uma vegetação selecionada dentro da paleta de vegetação climática local. Pretende-se, que esta vegetação não tenha necessidade de consumos de água, mão-de-obra ou adubos, mantendo o espírito natural e ecológico pretendido e existente nesta paisagem.

O Edifício Principal

De acordo com parecer das entidades licenciadoras, o edifício proposto inicialmente no PIP tinha um forte impacto visual pela sua volumetria e orientação, tendo sido solicitada a sua redefinição de forma a obter um enquadramento mais favorável.

Como tal, considerou-se uma implantação linear, mas desta vez perpendicular à estrada, típica da arquitetura tradicional açoriana (ver anexo IV). Esta nova orientação permite uma relação

axial norte-sul / mar-montanha com o usufruto das respetivas vistas e orientação solar de acordo com as funções no interior. Por outro lado, frui da inclinação natural do terreno para incluir um piso em semi-cave que inclui o SPA que migra da parte de baixo do terreno para aqui, concentrando todos os serviços no mesmo edifício tornando a gestão mais eficiente. É também neste piso em cave que se concentra a parte de apoio de serviço e pessoal. O resultado é um edifício de apenas um piso para quem percorre a estrada Regional.

Optou-se por uma volumetria simples e contemporânea que busca a forma tradicional da base retangular com telhado de 4 águas, com um “poço de luz e ar” na zona central de edifício. A materialidade segue a mesma referência e utiliza materiais tradicionais, como a pedra de basalto e vãos em madeira, mas com a introdução de betão descobrado aparente, com inerte de basalto para lhe conferir o mesmo tom da envolvente. característico da região açoriana.

Ao nível do piso térreo, encontra-se a receção destinada ao check-in e informações aos hóspedes (nº3. anexo III, Portaria 55/2012 de 6 de Maio). Todo este piso é de acesso ao público em geral para além dos hóspedes. Distribui para uma área de “adega/mercearia” orientada a sul com pátio interior virado para a montanha, espaço indicado para degustação dos produtos regionais incluindo o vinho. Do lado oposto um bar de apoio que abre para uma área multiusos/restaurante para diversos eventos, estendendo a sua área para um terraço com vista de mar e da ilha de São Jorge. No piso -1, encontra-se toda a área de serviço e de pessoal, com uma área de vestiário e instalações sanitárias, bem como quartos de apoio aos caseiros. Também aqui estará localizado o SPA com piscina interior e exterior ambas orientadas para o mar.

Os Apartamentos/Estúdios

Esta nova abordagem, com a concentração de todos os serviços no mesmo edifício, resultou no “deslocamento” dos 10 estúdios para módulos autónomos, cada um com 4 estúdios T0 e um apartamento T1 adaptado a pessoas com mobilidade reduzida. Cada estúdio com uma área útil de 34.56m² e o T1 com 47.98m², cumprindo os requisitos de área presentes no nº.2 do artigo 7º da Portaria nº.55/2012 de 16 de Maio, tendo duas camas fixas e com diferenciação entre zona de dormir e de estar. Todos têm acesso a um pátio frontal com cerca de 9m² (15m² para o T1) que permite gozar da vista do oceano (nº11 anexo III, Portaria 55/2012 de 6 de Maio). Mais uma vez, e tirando partido do declive natural do terreno, surge a oportunidade de criar estes dois elementos edificados de uma forma “silenciosa” que não colida com a envolvente e

com o edifício principal da receção. A cobertura está nivelada com o terreno e será revestida com bagacina como que na continuação deste. Os apartamentos desenvolvem-se no sentido norte-sul encontrando a cota de soleira a norte necessária sem esforço. O desafio de ter orientação a norte impulsionou a criação de pátios a tardoz- a sul, por onde um acesso é feito por escadas e proporciona entrada de luz e um acesso mais reservado e direto a partir do estacionamento de viaturas. É assim possível observar não só o oceano, como a montanha do Pico.

As Tipologias

Igualmente, e de acordo com as diretivas dadas em parecer pelas entidades licenciadoras, foram feitas adaptações às tipologias, nomeadamente na sua implantação e aproximação aos caminhos existentes assim como aos materiais. A madeira passa a ser utilizada apenas na constituição dos vãos e no forro dos alpendres e é pintada. O telhado passa a ser constituído por duas águas de igual inclinação com 22º e revestido a telha cerâmica de meia-cana

Mas a intenção inicial mantém-se de que a organização e implantação das diversas moradias esteja assente num conjunto de intenções e de preocupações, já referidas anteriormente e que reforçamos:

- A gestão racional dos recursos naturais e paisagísticos caracterizadores da área e o desenvolvimento de acções tendentes à salvaguarda dos mesmos, nomeadamente no que respeita aos aspectos paisagísticos, geológicos e geomorfológicos, como consta da alínea a) do artigo 3º do Decreto Legislativo Regional n.º12/96/A que classifica a Paisagem Protegida de Interesse Regional da Cultura da Vinha da Ilha do Pico.
- Criar a sensação de isolamento das habitações, através de uma implantação dispersa de forma a permitir que cada residente se relacione com o espaço envolvente de forma pessoal e única, tendo a segurança de estar integrado num empreendimento com gestão integrada e partilhada;
- Apesar de existirem zonas bastante rochosas e desniveladas, sempre que a inclinação do terreno o permitir, as moradias desenvolver-se-ão num único piso com um meio piso para a entrada que permite colmatar o desnível existente do terreno. A adaptação ao terreno existente terá o efeito benéfico de redução da altimetria dos volumes, relativamente às cotas do terreno natural, promovendo uma arquitectura integrada na paisagem (alínea b), art. 5º do POPVIP), reduzindo ao mínimo a intervenção de modelação de terras (ver Anexo IV, Imagem 11 e 13);

- A linguagem arquitetónica apresentada pretende recriar a arquitectura tradicional Açoriana, (ver anexo IV) tendo sido este o ponto de partida orientador da organização geral do edificado. Esta volumetria, com a área social assumida na volumetria exterior e cobertura de duas águas também comum na arquitetura tradicional - demonstra simplicidade na composição volumétrica, de planta retangular e distribuída em um único piso ou em meios pisos, conforme a sua implantação no terreno, de forma a melhor se adaptar às pré-existências e ao declive natural existente, “salvaguardado o património histórico e tradicional da área” (alínea b), art. 5º do POPPVIP).

- Todas as tipologias são “envolvidas” por um soco em pedra de basalto que “abraça” a casa e faz a transição com a estrada de acesso de viaturas e permite o estacionamento de uma viatura.

Nas aldeias, pela configuração do terreno e pela intenção subjacente ao seu conceito, não existe espaço de viatura junto à casa, as viaturas que necessitarem de aceder a estes espaços, poderão estacionar numa zona dedicada a uma distância pedonal razoável.

Intenções:

- Ter características de habitação não permanente, designadamente no que se refere à simplicidade funcional, à redução de áreas de circulação, e à possibilidade de ter a cozinha integrada no espaço da sala;

- Utilização de materiais locais, estando alguns já definidos no Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Cultura da Vinha da Ilha do Pico, tendo sido opção de projeto utilizar: pedra de basalto aparente na execução de um soco circundante; paramentos em reboco caiado a branco, madeira pintada na construção dos alpendres e na execução das janelas e portas; pavimentos interiores em madeira do tipo criptoméria e/ou mosaico porcelânico; tetos inclinados em madeira do tipo criptoméria (ver Anexo IV, Imagem 12).

As tipologias mais pequenas (T1), serão agrupadas em pequenos aldeamentos de apenas quatro moradias, com uma cisterna de convívio comum para os seus utilizadores. Estarão localizadas nas zonas de arvoredo e serão acessíveis através de percursos de bagacina entre os currais existentes. A sua implantação está limitada não havendo construção na ZONA A-protecção total do POPPVIP (DLR n.º 7/2014/A) e de áreas prioritárias para a conservação do plano de gestão de áreas terrestres do Parque natural da ilha do Pico.

As tipologias T2 fazem parte do conjunto de moradias isoladas distribuídas pelas parcelas. Tal como nas aldeias, a entrada é feita pelo lado sul, onde se acede à cozinha com sala de jantar através de meios pisos, cujas altimetrias variam consoante o local onde a moradia está implantada. A cozinha encontra-se aberta em *open space* para a sala de estar com acesso ao terraço. Da sala, surge o corredor de distribuição para a instalação sanitária comum, um quarto e uma suite, assim como uma escada de acesso a um mezanino/zona de arrumos para aproveitamento do pé direito disponível resultante do meio piso da entrada. Todas as divisões interiores apresentam vãos a norte, onde se pode contemplar uma vista desimpedida para o oceano.

As tipologias maiores (T3), seguem a mesma distribuição das T2, havendo uma ampliação modular dentro da volumetria linear, onde surge o terceiro quarto que as completa. Mantém-se a distribuição em meios pisos e zonas comuns em *open space*, bem como a instalação sanitária comum no corredor de acesso a um quarto e duas suites.

Todo o tratamento volumétrico e organização de espaços, privilegiará a relação que os diversos compartimentos estabelecerão com o espaço exterior, estando sempre presente a relação visual com a vinha, o mar e a montanha.

O projecto aponta assim para a conjugação de todas as características locais e implementa-as num empreendimento turístico que dará a conhecer aos seus visitantes o melhor da oferta da Ilha do Pico.

QUADRO SINÓTICO

RELAÇÃO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL DA PARCELA	92 652 m ²
ABC PERMITIDA	3 759 m ²
ABC PROPOSTA	3 293.73 m ²
AREA DE IMPLANTAÇÃO PROPOSTA	3 293.73 m² 2 896.32m ²
AREA IMPERMEÁVEL	8 870.4 m ²

Índice de construção líquido (em zona de PDM)	0.077 (máx.0.25)
Índice de construção líquido (em zona de POPPVIP)	0.025
Índice de implantação líquido (em zona de PDM)	0.05
Índice de implantação líquido (em zona de POPPVIP)	0.03 0.025
Coeficiente de impermeabilização	0.096
ABC EDIFÍCIO PRINCIPAL	993.47 m ²
ABC APARTAMENTOS	436.34 m ²
ABC MORADIA TIPO T3	127.90 m ² (x4) = 511,60 m ²
ABC MORADIA TIPO T2	97.42 m ² (x8) = 779.36 m ²
ABC MORADIA TIPO T1	71.62 m ² (x8 distribuídas por 2 Aldeias) = 572.96 m ²
NÚMERO DE CAMAS (TOTAL)	108 camas (92 camas fixas + 16 camas convertíveis)
APARTAMENTOS/ESTUDIOS T0	2 camas fixas / estúdio x 8 un. = 16 camas
APARTAMENTOS/ESTUDIOS T1	2 camas fixas x 2 un. = 4 camas
MORADIA TIPO T3	6 camas fixas x 4 un = 24 camas
MORADIA TIPO T2	4 camas fixas x 8 un = 32 camas
MORADIA TIPO T1	2 camas fixas x 8 un = 16 camas
Camas convertíveis (T2)	2 camas x 8 un = 16 camas
NÚMERO DE LUGARES ESTACIONAMENTO (TOTAL)	59 lugares (+ 9 na via pública)
(minimo 36 Lugares para 108 camas)	
<ul style="list-style-type: none"> • Parque de estacionamento – 29 lugares (4 de acessibilidade reduzida) • em moradias T2 e T3 - 12 lugares (1 por moradia) • em bolsas de estacionamento em caminhos – 18 lugares 	

A capacidade construtiva proposta cumpre, na totalidade das parcelas, a área bruta construída permitida tanto pelo PDM como pelo POPVIP, sendo essencial reafirmar a necessidade de apreciação deste projeto como um conjunto, e não parcela a parcela, tratando-se de uma intervenção que visa a integração das novas volumetrias na paisagem, sem que a esta se sobreponham.

SOLUÇÕES PRÉVIAS PARA REDES DE ABASTECIMENTO

Águas

Está a decorrer a instalação da rede pública que irá passar no caminho abaixo do terreno (Norte) pelo que haverá ponto de distribuição de água ao qual será feita a ligação às redes de abastecimento do empreendimento. Assumindo um consumo diário por pessoa de 120l, e prevendo a presente proposta a existência de 108 camas, será possível aferir a necessidade de abastecimento de 12 960l / dia, para o correto funcionamento do empreendimento.

Relativamente ao aproveitamento da água dos telhados, esta será aproveitada para rega e/ou águas das loiças sanitárias através da implantação de uma cisterna para armazenagem de água, anexa às habitações. Desta forma será invocada a memória do lugar, remontando a metodologias construtivas antigas. As cisternas locais são normalmente estruturas semienterradas, de planta retangular, quadrangular ou circular, construída em alvenaria de pedra com cobertura côncava revestida a argamassa.

Eleticidade

A linha de média tensão percorre a estrada regional a Sul (junto ao acesso principal) bem como o caminho no extremo Norte da propriedade. Será assim previsto um Posto de Transformação junto ao acesso principal, garantindo o seu acesso pelo exterior da propriedade. Em 2017 foi feita uma requisição de ligação de eletricidade com potência de 138,000kVA, considerando que para habitações T2 ou T3, a potência requisitada é habitualmente de 6,9kVA.

Rede de Esgotos

Dadas as características do terreno, comprimento e inclinação, a solução de implantação de uma ETAR será pouco viável e demasiado intrusiva para um território que se pretende preservar. Desta forma, o sistema de tratamento de esgotos que se irá utilizar segue a solução

generalizada por toda a ilha, tratando-se da implementação de um sistema de recolha e tratamento constituído por fossa séptica com poço absorvente localizadas na proximidade de cada uma das 20 habitações isoladas. A fossa séptica, será dimensionada para uma população em função das características da construção associada ao respetivo órgão, resolvendo as necessidades da construção. O poço absorvente, deverá ser construído, em função da capacidade absorvente do solo local, com materiais que permitam a infiltração dos efluentes que resultam do tratamento primário do esgoto produzido. No edifício principal, o tratamento será realizado da mesma forma, apenas estando prevista uma fossa de maior dimensão. Será ainda tido em consideração a necessidade de retirar os resíduos por camião cisterna quando as fossas estiverem cheias.

Resíduos Sólidos

Junto ao acesso principal será prevista a instalação de um de Ecoponto onde será feita a deposição dos resíduos, por parte do operador, e recolhidos posteriormente pelos serviços da CM São Roque do Pico. No decorrer do Licenciamento, serão apresentados os respetivos projetos de especialidade de acordo como nº2, artº 14 do Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos de São Roque do Pico.

Ruído

Os sistemas construtivos adotados, sustentam as preocupações com o isolamento acústico para obstar/mitigar o impacto do ruído das aeronaves. Ainda assim, está já nesta fase prevista a constituição das paredes exteriores conforme indicado no Plano de Ordenamento - 30cm de bloco de pedra, isolamento, bloco de cimento de 15cm, reboco e estuque. A caixilharia em madeira será de batente, com vidro duplo, garantindo assim o conforto acústico que se pretende no interior das habitações. Relativamente à solução adotada para a cobertura, a mesma será composta por subtelha e uma subcamada de isolamento onde assentará a telha.

Ventilação

De forma a cumprir com o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 87º do RGEU, está prevista a instalação de um sistema mecânico de ventilação forçada nas instalações sanitárias interiores e outros compartimentos que não estejam em comunicação direta com o espaço exterior, assegurando-se assim a constante e eficiente renovação permanente do ar interior daqueles compartimentos.

RECAPE

Apresentação dos seguintes elementos, em procedimento de RECAPE em sede de projeto de execução, para cumprimento das diretivas da DIA (Declaração de Impacte Ambiental):

- Plano de iluminação com mitigação da poluição luminosa para as aves
- Plano de manutenção e controlo de fugas de águas residuais – fossas sépticas
- Sinalização exterior com elementos em madeira, pedra regional e telha cerâmica
- Condições para circulação pedonal e de bicicleta dentro do recinto (já previsto)
- Implementação de bebedouros para aves
- Compostagem dos resíduos vegetais provenientes das vinhas
- Sistema interno de gestão de resíduos potenciando reutilização e reciclagem
- Criação de muros para contenção das margens da ribeira
-

Anexos

Anexo I – Enquadramento Territorial

Anexo II – Tabela de Classificação AT

Anexo III – Tabelas de medição

Anexo IV – Imagens 3D

Conclusões

Confiamos que este pedido de Licenciamento responde corretamente às indicações dadas pelas entidades licenciadoras em sede de PIP - parecer favorável condicionado - apresentando condições para o seu deferimento.

Na sequência da aprovação do projeto de arquitetura serão elaborados e submetidos os respetivos projetos das especialidades.

Lisboa, 29 de abril de 2024

Pedro Silva Lopes

Sócio, Arquiteto