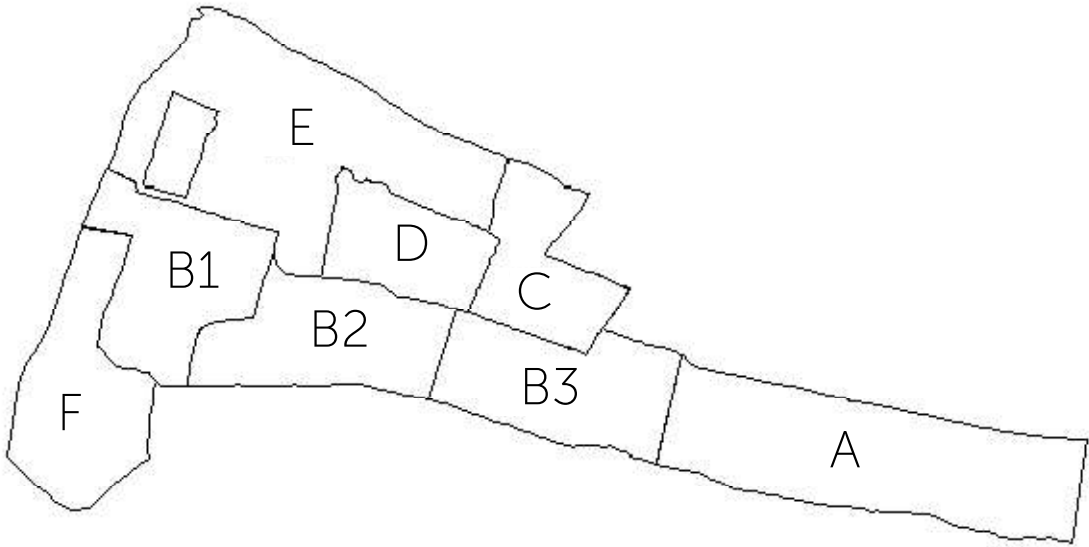


Anexo I

Enquadramento Territorial



0. IDENTIFICAÇÃO DOS ARTIGOS MATRICIAIS



ARTIGO Nº	PARCELA	ÁREA
8009	A	18.490m ²
9996	B1	10.044m ²
9997	B2	10.028m ²
9998	B3	10.005m ²
3733	C	6.160m ²
3729	D	7.330m ²
3740	E	19.770m ²
3744	F	7.986m ²
3745		1.452m ²
8010		1.387m ²

1. ESQUEMAS DO TERRITÓRIO SEGUNDO A LEGISLAÇÃO

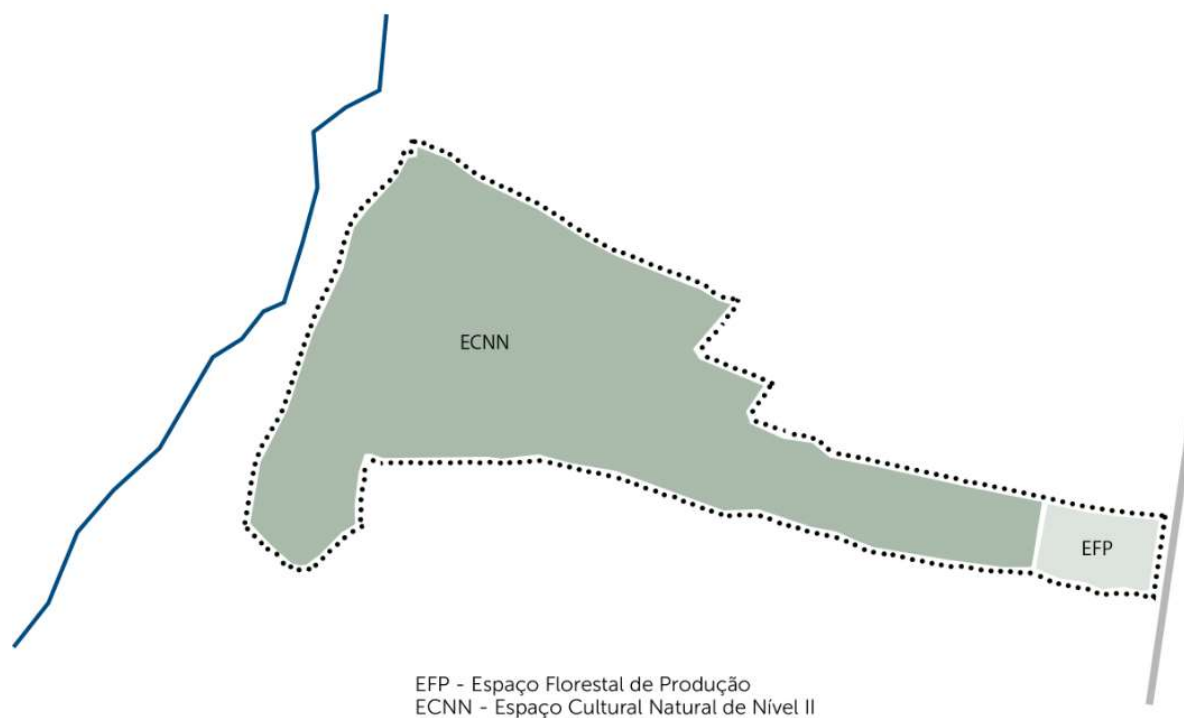


Imagem 01 – Categorização do terreno pelo Plano Diretor Municipal de São Roque

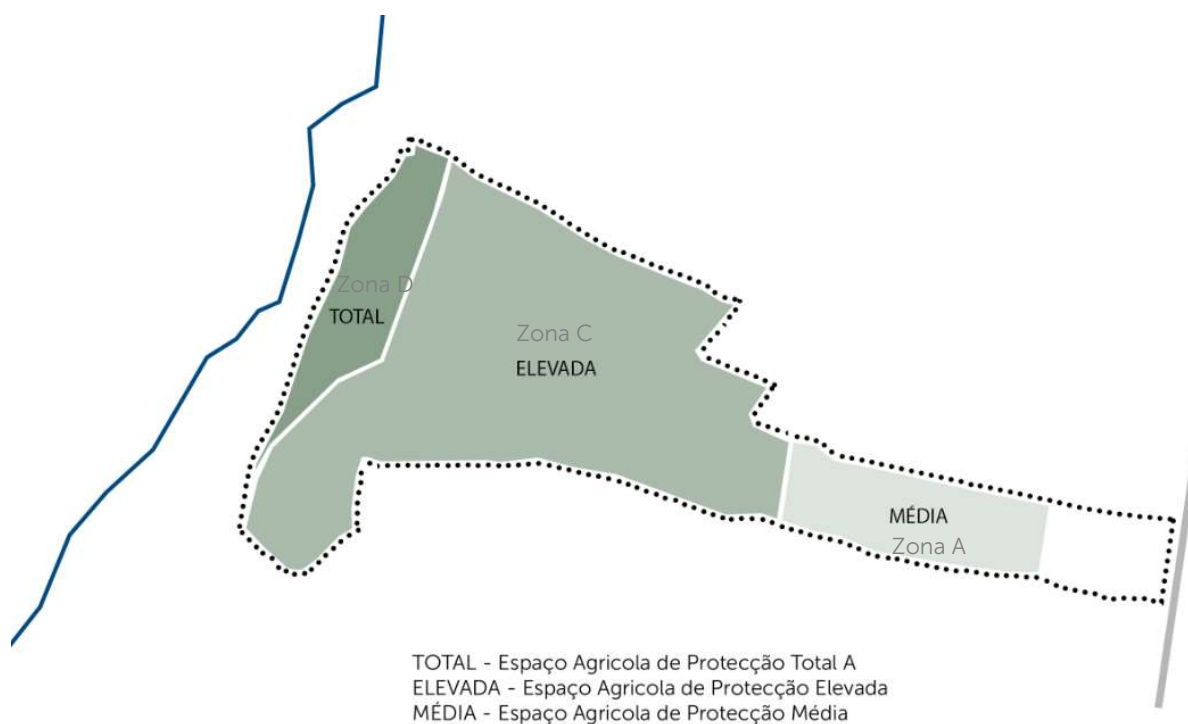


Imagem 02 – Categorização do terreno pela Planta de Condicionantes do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Cultura da Vinha da Ilha do Pico – POPPVIP

1. ESQUEMAS DO TERRITÓRIO SEGUNDO A LEGISLAÇÃO

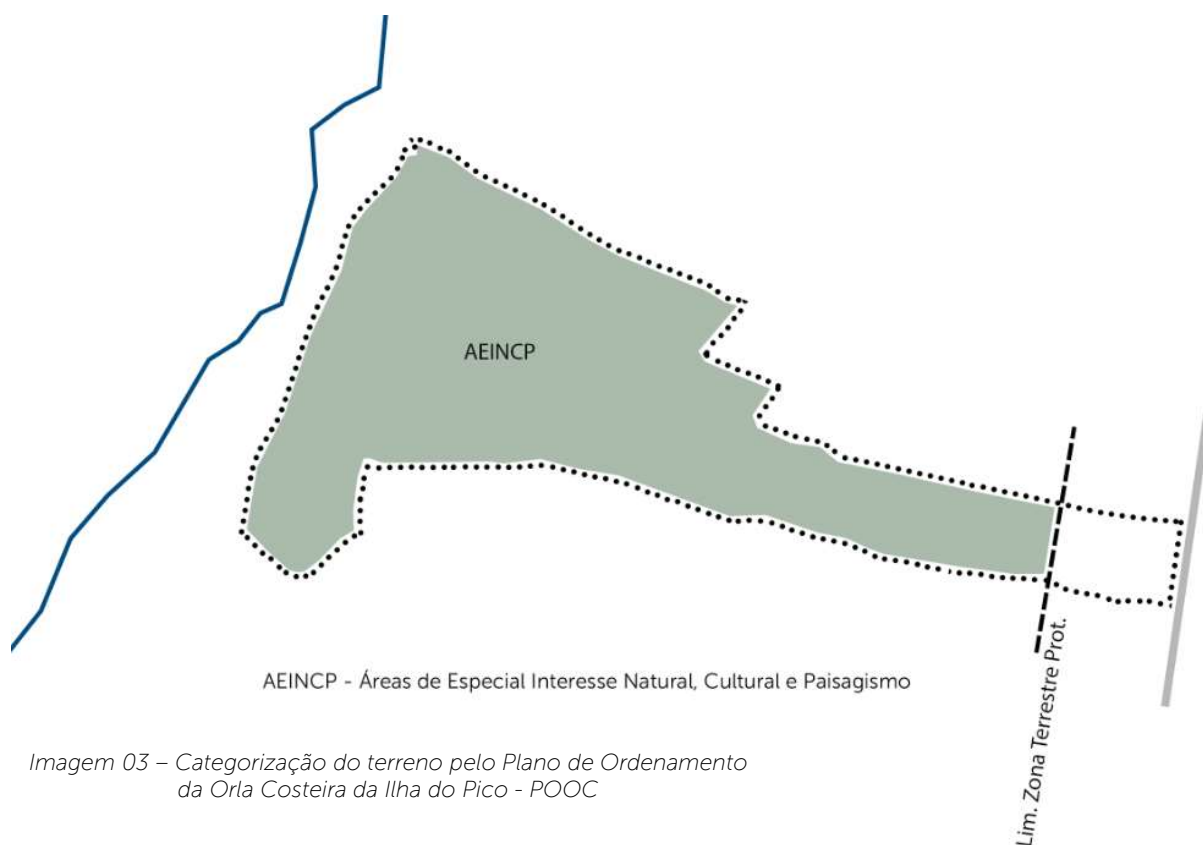


Imagem 03 – Categorização do terreno pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha do Pico - POOC

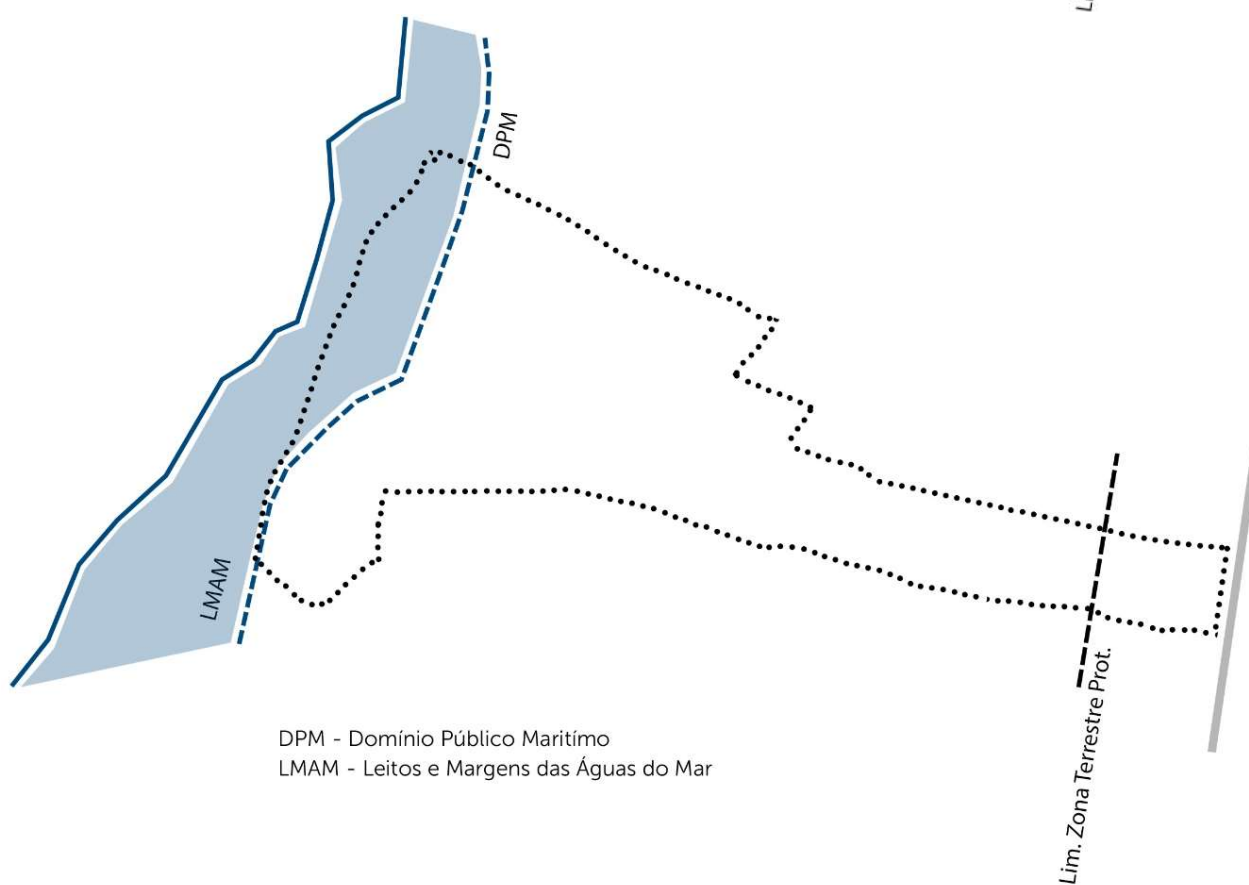


Imagem 04 - Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha do Pico - POOCIP

2. FOTOGRAFIAS DO EXISTENTE



Imagem 05 – Vista aérea geral de todas as parcelas



Imagem 06 – Entrada do terreno pela Estrada Regional

2. FOTOGRAFIAS DO EXISTENTE



Imagem 07 – Vista aérea da entrada no lote pela estrada Regional

2. FOTOGRAFIAS DO EXISTENTE

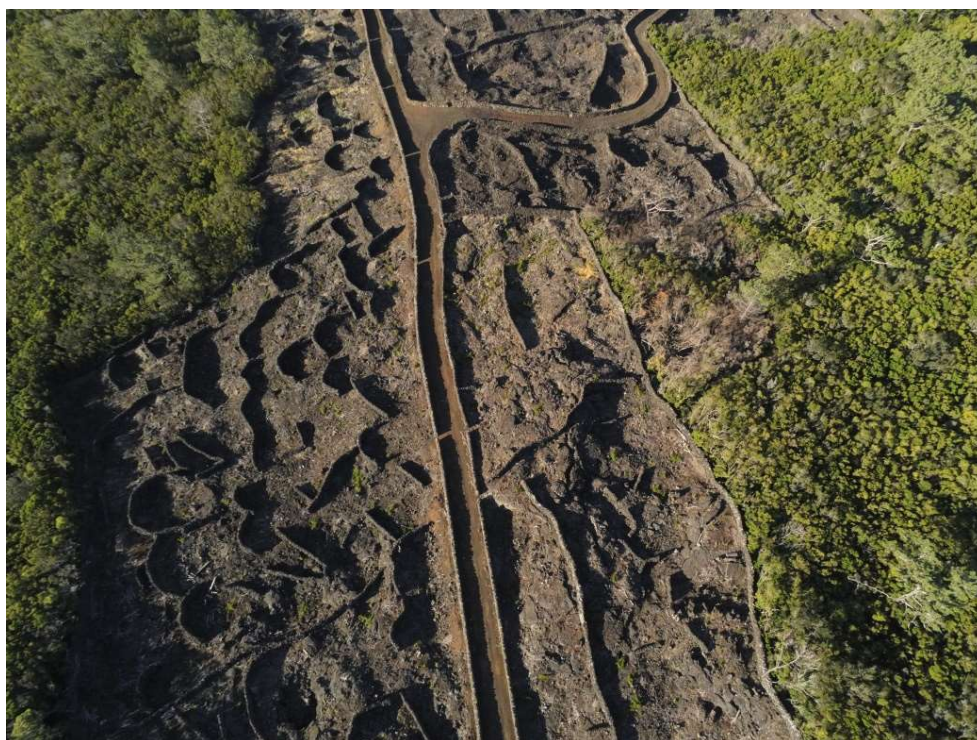


Imagem 08 – Vista aérea dos percursos e currais de vinha existentes

Anexo II

Tabela de classificação AT

4 – REQUISITOS OBRIGATÓRIOS E OPCIONAIS – APARTAMENTOS TURÍSTICOS 4*

APARTAMENTOS TURÍSTICOS		Categoria de 4 ESTRELAS				
1. INSTALAÇÕES		Nº	REQUISITOS	PONTOS	VERIFICAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Acessos	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão	1	N/A	N/A	N/A	
	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	2	Obrigatório	-	cumpre	
Zonas comuns	Local identificado de receção destinado ao check-in, check-out e informações aos hóspedes, que pode ser instalado no próprio empreendimento turístico ou em comum com outro	3	Obrigatório	-	cumpre	
	Restaurante com zona de bar aberto 7 dias por semana	4	Opcional	10		
	Climatização das áreas comuns com sistemas ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	5	Opcional	10	10	
Zonas de serviço	Zona de armazenagem	6	Obrigatório	-	cumpre	
	Área destinada a pessoal composta pelo menos por vestiário e instalações sanitárias	7	Obrigatório	-	cumpre	
Unidades de alojamento (apartamentos)	Climatização das unidades de alojamento com sistemas ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	8	Obrigatório	-	cumpre	
	50% das unidades de alojamento com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	9	Obrigatório	-	cumpre	
	100% das unidades de alojamento com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico de intensidade regulável pelo cliente em cada ciclo	10	Opcional	13	13	
	Varandas ou terraços com área mínima de 4 m ² em pelo menos 50% das unidades de alojamento	11	Opcional	5 por cada 4 m ² (máx. 15)	15	
Áreas ¹	Apartamentos em estúdio com duas camas individuais ou uma cama de casal	12	28 m ²	-	cumpre	
	Área mínima da unidade de alojamento com um quarto duplo	13	40 m ²	-	cumpre	
	Área mínima da unidade de alojamento com mais de um quarto duplo.	14	Nº de quartos x 30 m ²	-	cumpre	
	Percentagem da área média das unidades de alojamento que excede as áreas mínimas obrigatórias	15	Opcional	≥10% - 10 pts ≥20% - 12 pts ≥30% - 15 pts	15	
Casas de banho	Uma casa de banho por cada 3 quartos, constituída, no mínimo, por sanita, lavatório e duche ou banheira	16	N/A	N/A	N/A	
	Uma casa de banho por cada 2 quartos, constituída, no mínimo, por sanita, lavatório e duche ou banheira	17	Obrigatório	-	cumpre	
	Casa de banho privativa para cada quarto, constituída no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	18	Opcional	12		
	Uma casa de banho adicional apenas com lavatório e sanita	19	Opcional	14		
Estacionamento	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento	20	Obrigatório	-	cumpre	
	Possibilidade de estacionamento para autocarros	21	Opcional	5	5	
TOTAL PARCIAL					35+(23)	

¹ Área útil, nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de agosto de 1951, na redação em vigor

2. EQUIPAMENTO / MOBILIÁRIO		Nº	REQUISITOS	PONTOS	VERIFICAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Equipamento do quarto	Equipamento básico: equipamento para ocultação da luz exterior, roupeiro ou solução equivalente, cabides, cadeira ou sofá, mesas-de-cabeceira ou solução de apoio equivalente, luzes de cabeceira, tomada de eletricidade	22	N/A	N/A	N/A	
	Equipamento médio: equipamento básico mais cesto de papéis, espelho de corpo inteiro, cobertor ou edredon adicional	23	Obrigatório	-	cumpre	
	Equipamento superior: equipamento médio mais interruptor de iluminação geral junto da cama, telefone, e televisão	24	Opcional	5	5	
	Colchões com comprimento não inferior a 2 m e largura não inferior a 1,10 m para camas individuais, e 1,80 m para camas de casal	25	Opcional	5	5	
	Cama suplementar/ berço a pedido	26	Opcional	3	3	
Equip sala de estar e refeições	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros e talheres	27	Obrigatório	-	cumpre	
Equipamento da cozinha ou kitchenette	Frigorífico, lava loiça e armários para viveres, fogão ou placa, exaustor de fumos e utensílios de cozinha	28	Obrigatório	-	cumpre	
	Micro-ondas	29	Obrigatório	-	cumpre	
	Forno e micro-ondas	30	Opcional	6	6	
	Máquina de lavar loiça	31	Opcional	6		
	Máquina de lavar roupa	32	Opcional	6	6	
	Varinha mágica, chaleira elétrica e/ou máquina de café ¹	33	Obrigatório	-	cumpre	
Equipamento/ acessórios sanitários	Equipamento básico: espelho, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas	34	N/A	N/A	N/A	
	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação no espelho do lavatório, caixote de lixo e toalha de chão	35	Obrigatório	-	cumpre	
	Equipamento superior: equipamento médio mais secador de cabelo e roupão	36	Opcional	7		
	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	37	Opcional	10		
	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita e lavatório)	38	Opcional	10		
	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	39	Opcional	5		
	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	40	Opcional	7		
	Espelho de cosmética	41	Opcional	2	2	
	Aquecimento de toalhas	42	Opcional	5	5	
	Balança	43	Opcional	1	1	
	Amenities básico: sabonete ou gel de banho	44	Obrigatório	-	cumpre	
	Amenities médio: básico mais champô, touca e escova e pasta de dentes	45	Opcional	1		
	Amenities luxo: amenities médio em permanência e, a pedido, lâmina e gel de barbear, lima de unhas, algodão de limpeza e pente	46	Opcional	2		
Depósito de valores	Serviço de depósito de valores na receção	47	Obrigatório	-	cumpre	
	Cofre na unidade de alojamento	48	Opcional	5	5	
Sistemas de vídeo e áudio	TV a cores com controlo remoto	49	Obrigatório	-	cumpre	
	Leitor de DVD	50	Opcional	6		
	Sistema de som na sala	51	Opcional	6	6	
	Acesso a mais de 20 canais de TV	52	Opcional	5	5	
Tele-comunicações	Meios de comunicação com o exterior, acessíveis aos hóspedes (pelo menos um meio de voz: telefone ou telemóvel, e um meio de escrita: fax ou correio eletrónico)	53	Obrigatório	-	cumpre	
	Telefone na UA com acesso direto à rede exterior	54	Obrigatório	-	cumpre	
	Acesso à internet nas UA ou nas zonas comuns (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	55	Obrigatório	-	cumpre	
	Acesso à internet em banda larga nas UA (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	56	Opcional	5	5	
	Sistema de registo de mensagens de voz na unidade de alojamento	57	Opcional	2		
TOTAL PARCIAL						54

¹ Na categoria de 4 estrelas, a instalação cumulativa da chaleira elétrica e da máquina de café não é obrigatória, podendo-se optar pela instalação de apenas um desses equipamentos.

3. SERVIÇOS		Nº	REQUISITOS	PONTOS	VERIFICAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Limpeza e arrumação das unidades de alojamento /mudança de roupas	Limpeza e arrumação diária das unidades de alojamento	59	Opcional	5	5	
	Limpeza e arrumação das unidades de alojamento duas vezes por semana e antes de serem ocupadas pelos clientes	60	Obrigatório	-	cumpre	
	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	61	Obrigatório	-	cumpre	
	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	62	Opcional	5		
	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	63	Obrigatório	-	cumpre	
	Mudança de roupa de cama a pedido do cliente	64	Opcional	5	5	
	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura de cama, troca de toalhas, limpeza)	65	Opcional	5		
Alimentação e bebidas	8 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	66	Opcional	4		
	16 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	67	Opcional	8		
	24 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	68	Opcional	12		
Pequeno-almoço	Serviço de pequeno-almoço	69	Opcional	2	2	
	Pequeno-almoço buffet ou à-la-carte	70	Opcional	3	3	
	Pequeno-almoço à-la-carte nas unidades de alojamento	71	Opcional	4		
Receção/acolhimento	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	72	Obrigatório	-	cumpre	
	Serviço de receção presencial 16 horas, próprio, ou em comum com outro empreendimento turístico	73	Obrigatório	-	cumpre	
	Serviço de receção presencial 24 horas, próprio, ou em comum com outro empreendimento turístico	74	Opcional	2 pts por cada 8 horas adicionais		
	Serviço de receção bilingue (português/ inglês)	75	Obrigatório	-	cumpre	
	Serviço de receção multilingue (português/ inglês, e pelo menos mais uma língua estrangeira)	76	Opcional	5		
	Serviço de portaria (presencial ou automático)	77	Obrigatório	-	cumpre	
	Serviço de informação e reservas	78	Opcional	5	5	
	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	79	Opcional	5	5	
	Serviço de depósito de bagagens	80	Opcional	5	5	
Lavandaria e engomadoria	Serviço de lavandaria e engomadoria a pedido	81	Obrigatório	-	cumpre	
Serviços de vigilância e segurança	Vigilância durante a noite (período de 12 horas)	82	Opcional	5		
	Vigilância 24 horas por dia	83	Opcional	10		
	Vídeovigilância em zonas públicas e de circulação	84	Opcional	6	6	
Outros	Aceitação de cartões de crédito	85	Obrigatório	-	cumpre	
	Serviço despertar	86	Opcional	2	2	
	Serviço de correio	87	Opcional	2	2	
	Serviço de transporte privativo do estabelecimento	88	Opcional	5	cumpre	
	Serviço de babysitter a pedido	89	Opcional	4	cumpre	
TOTAL PARCIAL					40	

4. LAZER		Nº	REQUISITOS	PONTOS	VERIFICAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Equipamentos e instalações	Área bruta privativa de equipamentos complementares (health club, spa, squash, etc) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento.	90	Opcional	$\geq 1\text{m}^2 < 2,5\text{m}^2$ - 5 pts $\geq 2,5\text{m}^2 < 5\text{m}^2$ - 10 pts $\geq 5\text{m}^2$ - 15 pts	15	
	Área bruta privativa de equipamentos complementares (equipamentos desportivos, parque infantil, etc) por UA, quando não concorra para a área bruta de construção do empreendimento	91	Opcional	$\geq 1\text{m}^2 < 2,5\text{m}^2$ - 5 pts $\geq 2,5\text{m}^2 < 5\text{m}^2$ - 10 pts $\geq 5\text{m}^2$ - 15 pts		
	Business center (com computador, acesso à internet, impressora, etc)	92	Opcional	10	10	
	Ginásio (com pelo menos 4 equipamentos diferentes)	93	Opcional	10	10	
	SPA (com pelo menos 4 equipamentos)	94	Opcional	10	10	
	Squash	95	Opcional	10		
	Cabeleireiro	96	Opcional	10		
	Equipamentos exteriores (campo de ténis, campo de vólei, puddle, minigolf, driving net, petanque, etc)	97	Opcional	5 pts por cada, até máximo de 15 pts		
	Piscina comum exterior	98	Opcional	10	10	
	Piscina comum interior	99	Opcional	12	12	
	Piscina comum aquecida	100	Opcional	15	15	
	Golf	101	Opcional	15		
Outros	Certificação da qualidade dos serviços por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	102	Opcional	30		
	Site informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e transações online	103	Opcional	5		
	Soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços	104	Opcional	5		
TOTAL PARCIAL					82	

5. QUALIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA	Nº	REQUISITOS	PONTOS	VERIFICAÇÃO	OBSERVAÇÕES
Aproveitamento/ valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	105	Opcional	15		
Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 1,5 \leq 2,5$, nos termos do artigo 42º do Código do imposto municipal sobre imóveis	106	Opcional	10		
Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 2,5$, nos termos do artigo 42º do Código do imposto municipal sobre imóveis	107	Opcional	15	N/A	N/A na RAA.
Área de espaços verdes de utilização comum	108	Opcional	5 pontos por cada 50 m²/ UA (Max 15 pontos)	15	
Certificação ambiental por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	109	Opcional	30		
TOTAL PARCIAL				15	

TOTAL DE PONTOS OPCIONAIS (mínimo 184)	249
--	-----

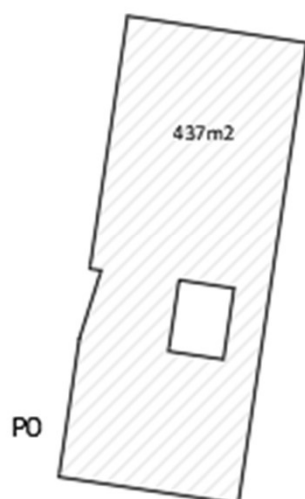
Anexo III

Tabelas de medição

ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Área Bruta de Construção = 3293.73m²

Edifício Principal



Apartamentos



Moradias

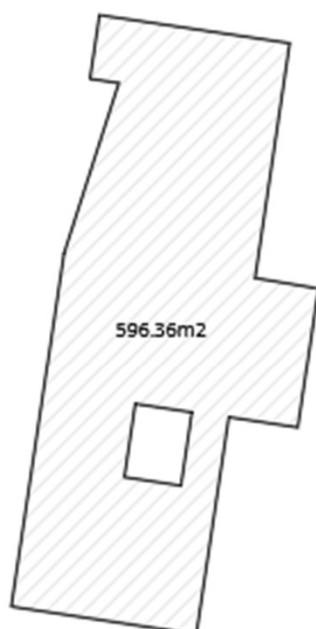


índice de construção líquido (zona PDM)
 $993.47 + 436.34 / 18490 = 0.077$ (Máx. 0,25)

índice de construção líquido (zona POPVIP)
 $1863.92 / 74162 = 0.025$

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO

Área Total de Implantação = 2896,62m²



Edifício Principal



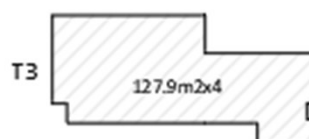
T1



T2



Apartamentos



T3

Moradias

índice de implantação líquido (zona PDM)
 $596.36 + 436.34 / 18490 = 0.05$

índice de implantação líquido (zona POPVIP)
 $1863.92 / 74162 = 0.025$

PARCELA	LEGISLAÇÃO			ÁREA	ABC MAX.	AB PROPOSTA	EXCEDENTES
A	PDM	EFP	7000	1750,0	1429,81	-320,19	ED. PRINCIPAL + APART
A1	POPPVIP	EAPM	11490	350	-		
B1		EAPE	10044	237	383,9	146,90	1x ALDEIA + 1xT2
B2		EAPE	10028	237	194,84	-42,16	2xT2
B3		EAPE	10005	237	255,80	18,80	2xT3
C		EAPE	6160	237	255,8	18,80	2xT3
D		EAPE	7350	237	194,84	-42,16	2xT2
E	EAPE + EAPT	ZONA C + A	19770	237	292,26	55,26	3xT2
F			10825	237	286,48	49,48	1x ALDEIA
			92652	3759,0	3293,73	-115,27	
						-465,3	

PDM - PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
EFP - ESPAÇO FLORESTAL DE PRODUÇÃO

POPPVIP – PLANO DE ORDENAMENTO DA PAISAGEM PROTEGIDA DAS VINHAS DA ILHA DO PICO
EAPM - ESPAÇO AGRÍCOLA DE PROTEÇÃO MÉDIA - ZONA D
EAPE - ESPAÇO AGRÍCOLA DE PROTEÇÃO ELEVADA - ZONA C
EAPT - ESPAÇO AGRÍCOLA DE PROTEÇÃO TOTAL - ZONA A

Nº Camas fixas	camas fixas	convertíveis
T0 = 2 Camas fixas	16	
T1 = 2 Camas fixas	20	
T2 = 4 Camas fixas	32	16
T3 = 6 Camas fixas	24	
total	92	16
total de camas		
108		
1 Lugar/estacionamento por cada 3 camas		
36 obrigatórios		

TIPOLOGIA	QUANT.	ÁREA	ABC	Implant.	Impermeável
T1 (ALDEIAS)	8	71,62	572,96	572,96	740,32
T2	8	97,42	779,36	779,36	1006,56
T3	4	127,90	511,60	511,60	630,84
Total UA	20	-	1863,92	1863,92	2377,72
ED. PRINCIPAL	1	P0	437,00		
		P-1	556,47		
			993,47	596,36	1015,67
APARTAMENTOS	10		436,34	436,34	719,75
			1429,81		
Total UA.	30		3293,73	2896,62	4113,14

Quadro áreas impermeáveis	
arquitectura	0
percursos	4308,7
piscinas	205,6
cisternas	24,3
4757,3	

Anexo IV

Imagens 3D

FOTOMONTAGENS DA PROPOSTA



Imagem 08 – Perspetiva aérea do Edifício Principal e apartamentos

FOTOMONTAGENS DA PROPOSTA



Imagem 09 – Perspetiva do Edifício Principal



Imagem 10 – Perspetiva do Edifício Principal e apartamentos

FOTOMONTAGENS DA PROPOSTA



Imagem 11 – Perspetiva das moradias isoladas (tipologia T2)



Imagem 12 – Perspetiva do interior das moradias

FOTOMONTAGENS DA PROPOSTA



Imagem 13 – Perspetiva das aldeias (Tipologia T1)