

LICENCIAMENTO

PROJECTO DE ARQUITECTURA **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

[Número 5, Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projecto de reabilitação e adaptação de um antigo espaço comercial e industrial e dos seus edifícios, na Rua da Piedade, na freguesia dos Arrifes, concelho de Ponta Delgada, onde funcionaram as antigas instalações da firma “ENG. LUÍS GOMES, S. A.”, a um espaço comercial do grupo “AGRILOJA” com a designação “AGRILOJA DE PONTA DELGADA”, que a firma “AGRIPÉLAGO – COMÉRCIO AGRÍCOLA LDA.” aí pretende instalar.

Pretende-se nesta intervenção fazer a recuperação e reabilitação da quase totalidade dos edifícios existentes, à excepção de um pequeno edifício identificado com a designação F e com uma área de aproximadamente 52,00m², que se pretende demolir.

A intervenção será essencialmente de reabilitação e recuperação dos edifícios existentes, adaptando-os à sua nova actividade, dotando-os de melhores condições de utilização, de conforto, de segurança e de acessibilidade, de acordo com as regras actuais e exigências técnicas e regulamentares, para este tipo de instalações.

Pretende-se ainda intervir em todas as áreas exteriores destas instalações, fazendo o aproveitamento e reabilitação dos pavimentos em bom estado e a reparação e substituição dos pavimentos em pior estado, de acordo com o traçado e desenho dos espaços exteriores propostos.

Estes espaços exteriores incluem as vias de acesso e de distribuição dentro das instalações, as áreas de estacionamento, as áreas de passeios, áreas do parque e contentores, cargas e descargas, áreas do parque de exposições, muros e valetas.

Os vários armazéns e edifícios em questão encontram-se num estado de conservação bastante degradado, encontrando-se as referidas instalações desocupadas há mais de 15 anos.

Os edifícios existentes não reúnem condições de utilização, encontrando-se sem portas e janelas, alguns sem telhas de cobertura ou com as coberturas muito danificadas, sem instalações de redes de águas, esgotos, electricidade, entre outros.

Trata-se de edifícios construídos entre a década de 70 e 80 do século passado, com pilares e vigas, paredes em alvenaria de betão e lajes de cobertura do tipo “lajes de vigota aligeiradas”, sendo em alguns casos a laje de cobertura em estrutura metálica e telha metálica.

Os pavimentos dos pisos são em betonilha que se encontram em muitos casos em mau estado.

PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

É pretensão da requerente proceder à reabilitação dos referidos edifícios e armazéns, dotando-os de todas as condições necessárias à sua utilização.

FOTOGRAFIAS DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES



PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa



PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa



1.

ÁREA OBJETO DO PEDIDO

[alínea a), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

A área de terreno objeto do presente pedido, inclui a totalidade do terreno e dos edifícios existentes, das antigas instalações da firma “ENG. LUÍS GOMES, S. A.”.

O terreno tem uma frente de cerca de 288,00m, confinante com a Rua da Piedade, na freguesia dos Arrifes, concelho de Ponta Delgada.

Esta área inclui três artigos matriciais onde se encontram construídos vários edifícios e armazéns e onde há vários anos atrás funcionaram as instalações da empresa Eng.º Luís Gomes S. A., com a afectação destes terrenos a “armazéns e actividade industrial, comércio e serviços”, sendo os artigos os seguintes:

- Artigo Matricial 1684, descrito na C.R.P. de Ponta Delgada sob o registo 1033, com a área total de terreno de 21.338m²;
- Artigo Matricial 1877, descrito na C.R.P. de Ponta Delgada sob o registo 1048, com a área total de terreno de 5.841m²;
- Artigo Matricial 10, descrito na C.R.P. de Ponta Delgada sob o registo 2311, com a área total de terreno de 3.720m².

As áreas somadas destes artigos totalizam uma área de 30.899,00m², área esta que inclui uma faixa de terreno já cedida ao Domínio Público Municipal, de passeios e arruamentos existentes em todo o comprimento do terreno e uma área de implantação do atual sumidouro de águas pluviais da rede viária, confinante com a Rua da Piedade, tudo com uma área aproximada de 780,50m², o que resulta na área actual do terreno e instalações com uma área total de 30.118,50m².

Apesar de serem três artigos matriciais distintos, estas instalações sempre funcionaram como prédio único, onde estavam instaladas serração de madeiras, fábrica de artefactos de betão, serralharias, armazéns de materiais de construção civil e outros, assim como envolvendo o comércio destes artigos e materiais, funcionando todas as instalações nas áreas incluídas nos dois primeiros artigos.

PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

O terceiro e último artigo sem construções, encontra-se pavimentado com um pavimento de betão em estado razoável, prevendo-se a sua manutenção.

2.

CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

[alínea b), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

As obras que se pretendem realizar no geral não alteram os parâmetros urbanísticos atualmente existentes, sendo as alterações consideradas pouco significativas e uma vez que o aumento de área bruta total é de aproximadamente 3% da área existente.

A intervenção envolverá pequenas demolições e ampliações em alguns dos edifícios, para adaptação à sua nova actividade, não havendo do ponto de vista urbanístico, alteração da estrutura urbana existente de edifícios e acessos, prevendo-se a reabilitação e adaptação dos mesmos à sua nova actividade de âmbito comercial e incidindo também a intervenção proposta, na recuperação e reabilitação das infra-estruturas viárias e de abastecimentos existentes, fazendo-se a reparação e/ ou substituição dos pavimentos em mau estado e serão criadas zonas de estacionamento e de circulação pedonal.

Pretende-se dotar todas as instalações de melhores condições de utilização, adaptando-as à sua nova actividade, dotando-as de melhores condições de utilização, de conforto, de segurança e de acessibilidade, de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto e demais legislação aplicável.

3.

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

[alínea c), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

A área onde se insere a presente pretensão, é uma área urbana absolutamente consolidada, coexistindo estas instalações, com o tecido urbano existente, há mais de 50 anos.

Considera-se que não haverá alteração dos parâmetros urbanísticos existentes, por serem as alterações verificadas, diminutas e relativas só à reabilitação e recuperação do existente, mantendo-se idêntica a estrutura viária de distribuição e os edifícios existentes, nas suas cêrceas, volumes e suas relações com a envolvente.

A operação urbanística a considerar, mantém e está de acordo com os índices e condicionalismos previstos nos Planos Municipais e/ ou especiais em vigor.

Nas plantas de ordenamento e condicionantes, o prédio/ empreendimento situa-se em Solo Urbano numa zona classificada como Solo Urbanizado – Áreas Predominantemente Habitacionais, de acordo com o PDM em vigor.

4.

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA



PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

[alínea d), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

A proposta insere-se no contexto urbano da freguesia dos Arrifes, concelho de Ponta Delgada, numa zona urbana consolidada, coexistindo e relacionando-se com a envolvente urbana local há mais de 50 anos, sendo a sua integração absolutamente “pacífica”, do ponto de vista urbanístico.

O terreno das instalações do empreendimento existente e do agora proposto, é confinante com a Rua da Piedade, desenvolvendo-se numa frente de cerca de 288,00m, sendo delimitado da mesma, através de um muro de pedra basáltica, com cerca de 2,00m, coroado por uma vedação em rede metálica, de cor verde.

Os únicos edifícios existentes, confinantes com a rua, são os dois edifícios principais existentes na entrada no empreendimento, com uma cêrcea de cerca de 6,50m, com paramentos revestidos de pedra basáltica aparelhada, que fazem a marcação da entrada principal e um edifício de armazéns, existente a sul, cuja implantação se sobrepõe e “estrangula” o passeio existente, situação esta que se pretende corrigir, com a demolição dessa parte do edifício e recuando a empena, fazendo-se posteriormente a cedência dessa área ao Domínio Público Municipal para continuação do passeio e estacionamento existentes.

Os outros edifícios existentes nas instalações, têm um afastamento de mais de 50,00m do limite do terreno confinante com a Rua da Piedade, o que permite em termos urbanísticos uma melhor integração com o tecido urbano existente, assim como a criação de uma faixa vegetal que embelezará todo o conjunto.

5.

INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES

[alínea e), número 5, ponto I, Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

Estas instalações, outrora industriais e comerciais, coexistem nesta estrutura urbana há mais de 50 anos, prevendo-se manter o acesso principal existente entre os dois edifícios principais contíguos ao arruamento, edifícios estes que fazem a marcação da entrada principal nas instalações, de linguagem arquitectónica mais apurada e que se integram perfeitamente no ambiente urbano local.

A situação de maior impacto com a envolvente, designadamente a situação de “estrangulamento” do passeio e do “desalinhamento” do edifício de armazéns existente a sul e a sua volumetria sobre o arruamento e passeios existentes, será corrigida, propondo-se a demolição de parte deste edifício até ao alinhamento da moradia confinante a sul, prevendo-se a cedência desse terreno, até ao alinhamento com o muro a norte e com os limites da habitação a sul, para integração do Domínio Público Municipal. Tratando-se de uma situação existente, todas as infraestruturas de abastecimentos já funcionaram para estas instalações, prevendo-se a substituição e reforço de todas as redes no interior das instalações, em função da sua idade e precário estado de conservação.

PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

6.

PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, QUANDO FOR O CASO, INCLUINDO A ÁREA A AFECTAR AOS DIVERSOS USOS

[alínea f), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

As instalações existentes desactivadas, onde funcionou a firma Eng.º Luís Gomes, S.A. tinham no geral da sua actividade uma afectação aos usos de “armazéns, e actividade industrial, comércio e serviços”, funcionando nos edifícios e terrenos daquelas instalações uma serração de madeiras, uma fábrica de vigotas e artefactos de betão, a comercialização de madeiras e de materiais de construção civil, várias serralharias, serviços nestas áreas, estaleiros, armazéns e serviços administrativos de apoio.

A presente proposta pretende fazer a reabilitação e recuperação de todas as instalações, para aí instalar um espaço comercial do grupo “AGRILOJA” com a designação “AGRILOJA DE PONTA DELGADA”, que a firma “AGRIPELAGO – COMÉRCIO AGRÍCOLA LDA.” pretende levar a efeito.

As actividades e usos previstos para as instalações são essencialmente nas áreas de “comércio e serviços”, pretendendo-se fazer funcionar naquelas instalações, uma superfície comercial do grupo “AGRILOJA”, com áreas especiais de venda de animais vivos, venda de produtos “Fitofármacos”, prestação de serviços na área veterinária e no alojamento de animais (Hotel Canino), serviços de apoio a clientes, instalações sanitárias, restaurante e cafetaria, apoio administrativo, áreas técnicas e serviços técnicos de apoio, apoio a pessoal, instalações sanitárias, balneários, refeitório, manutenção auto, armazéns, parque de contentores e parque de exposições.

EDIFÍCIOS EXISTENTES			EDIFÍCIOS PROPOSTOS	
ID EDIF	ÁREA (m2)	USO / ACTIVIDADE	ÁREA (m2)	USO / ACTIVIDADE
A	606,00	ESCRITÓRIOS E SERVIÇOS DE APOIO	604,80	RESTAURANTE E ESCRITÓRIOS
	303,00	Escritórios e Serviços de Apoio - R/C	303,00	Restaurante – R/C
	303,00	Escritórios e Serviços de Apoio – 1º Piso	303,00	Escritórios e Serviços Administrativos – 1º Piso
B	416,00	ESCRITÓRIOS E SERVIÇOS DE APOIO	416,00	ZONA TÉCNICA E SERV ADMINISTRATIVOS
	323,00	Escritórios e Serviços de Apoio – R/C	323,00	Zona Técnica – R/C
	93,00	Escritórios e Serviços de Apoio – 1º Piso	93,00	Serviços Administrativos – 1º Piso
C	149,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	149,00	MANUTENÇÃO AUTO
D	377,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	337,00	HOTEL CANINO
E	537,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	334,00	VETERINÁRIO E ÁREA DE PESSOAL
	499,00	Armazéns Act. Industrial e Comercial – R/C	334,00	Veterinário
	38,00	Armazéns Act. Industrial e Comercial – 1º Piso		
F	52,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	DEMOLIDO	
G	3.275,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	3.792,00	LOJA AGRILOJA, ARMAZÉM E OUTROS

PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

	3.275,00	Armazéns de Actividade Industrial e Comercial	1.630,00	Loja Agrijoja
			100,00	Loja Agrijoja - Venda Animais Vivos
			240,00	Área de Pessoal
			1.822,00	Armazéns
H	2.366,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	2.720,00	LOJA AGRILOJA, ARMAZÉM E OUTROS
			1.985,00	Loja Agrijoja
			116,00	Cafetaria
			53,00	I.S. Público
			80,00	Gabinets Apoio Administrativo
			54,00	Loja Agrijoja – Venda produtos Fitofarmacêuticos
			35,00	I.S. Pessoal
			397,00	Armazéns
I	940,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	976,00	ZONA DE ARMAZÉNS
J	448,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	206,00	ZONA DE ARMAZÉNS
K	1.314,00	ARMAZÉNS ACT. INDUSTRIAL E COMERCIAL	1.238,00	ZONA DE ARMAZÉNS

7.

ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPECTIVOS ARRANJOS

[alínea g), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

No projeto em causa não foram contempladas as áreas supramencionados uma vez que todas as construções são existentes, assim como toda a estrutura de acessos e de distribuição das instalações.

8.

QUADRO SINÓPTICO

[alínea h), número 5, ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril]

PARÂMETROS DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES:

ID EDIF	Nº PISOS	PISOS ABAIXO C. S.	PISOS ACIMA C. S.	ALTURA APROX. (m)	ÁREA IMPLANT (m2)	ÁREA BRUTA R/C (m2)	ÁREA BRUTA PISO 1 (m2)	ÁREA BRUTA TOTAL (m2)	SUPERFÍCIE COBERTA (m2)	VOLUMETRIA (m3)
A	2	0	2	6,50	303,00	303,00	303,00	606,00	303,00	2.000,00
B	2	0	2	6,20	323,00	323,00	93,00	416,00	323,00	1.248,00
C	1	0	1	5,00	149,00	149,00	0,00	149,00	149,00	745,00
D	1	0	1	3,20	377,00	377,00	0,00	377,00	377,00	1.207,00
E	2	0	2	7,00	499,00	499,00	38,00	537,00	499,00	2.148,00



PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

F	1	0	1	4,00	52,00	52,00	0,00	52,00	52,00	208,00
G	1	0	1	4,00	3.275,00	3.275,00	0,00	3.275,00	3.275,00	13.100,00
H	1	0	1	5,00	2.366,00	2.366,00	0,00	2.366,00	2.366,00	11.830,00
I	1	0	1	4,80	940,00	940,00	0,00	940,00	940,00	4.512,00
J	1	0	1	4,20	448,00	448,00	0,00	448,00	448,00	1.882,00
K	1	0	1	6,90	1.314,00	1.314,00	0,00	1.314,00	1.314,00	9.067,00
TOTAIS:					10.046,00	10.046,00	434,00	10.480,00	10.046,00	47.947,00

PARÂMETROS DOS EDIFÍCIOS PROPOSTOS:

ID EDIF	Nº PISOS	PISOS ABAIXO C. S.	PISOS ACIMA C. S.	ALTURA APROX. (m)	ÁREA IMPLANT (m2)	ÁREA BRUTA R/C (m2)	ÁREA BRUTA PISO 1 (m2)	ÁREA BRUTA TOTAL (m2)	SUPERFÍCIE COBERTA (m2)	VOLUMETRIA (m3)
A	2	0	2	3,30	303,00	303,00	303,00	606,00	303,00	2.000,00
B	2	0	2	3,00	323,00	323,00	93,00	416,00	323,00	1.248,00
C	1	0	1	5,00	149,00	149,00	0,00	149,00	149,00	745,00
D	1	0	1	3,20	337,00	337,00	0,00	337,00	337,00	1.079,00
E	1	0	1	4,00	334,00	334,00	0,00	334,00	334,00	1.336,00
F	A DEMOLIR									
G	1	0	1	4,00	3.792,00	3.792,00	0,00	3.792,00	3.792,00	15.168,00
H	1	0	1	5,00	2.720,00	2.720,00	0,00	2.720,00	2.720,00	13.600,00
I	1	0	1	4,80	976,00	976,00	0,00	976,00	976,00	4.685,00
J	1	0	1	4,20	206,00	206,00	0,00	206,00	206,00	865,00
K	1	0	1	6,90	1.238,00	1.238,00	0,00	1.238,00	1.238,00	8.535,00
TOTAIS:					10.378,00	10.378,00	396,00	10.774,00	10.378,00	49.261,00

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO TERRENO:

DESIGNAÇÃO DAS ÁREAS TOTAIS	EXISTENTE	PROPOSTO	ALTERAÇÃO
ÁREA TOTAL DO TERRENO	30.118,50 m2	30.078,50 m2	-40,00 m2
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	10.046,00 m2	10.378,00 m2	+332,00 m2
ÁREA TOTAL DE SUPERFÍCIE COBERTA	10.046,00 m2	10.378,00 m2	+332,00 m2
VOLUMETRIA TOTAL	47.947,00 m3	49.261,00 m3	+1.314,00 m3
ÁREA TOTAL DE ACESSOS E ARRUEAMENTOS	2.059,00 m2	7.377,00 m2	+5.318,00 m2
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMENTOS	1.685,00 m2	3.467,00 m2	+1.782,00 m2
N.º TOTAL DE LUGARES DE ESTACIONAMENTOS		231	
ÁREA TOTAL DE PASSEIOS	289,00 m2	1.484,00 m2	+1.195,00 m2



PROJECTO DE LICENCIAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa

ÁREA TOTAL DE ZONAS VERDES	5.214,00 m2	2.223,00 m2	-2.991,00 m2
ÁREA TOTAL DE RESERVA PARA ESTUFAS	-	900,00 m2	+900,00 m2
ÁREA TOTAL DE MUROS E VALETAS	651,50 m2	511,50 m2	-140,00 m2
ÁREA TOTAL DE ESCRITÓRIOS E SERVIÇOS DE APOIO	1.022,00 m2	396,00 m2	-626,00 m2
ÁREA TOTAL DE ÁREAS TÉCNICA E DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	-	323,00 m2	+323,00 m2
ÁREA TOTAL DE ARMAZÉNS	9.458,00 m2	4.550,00 m2	-4.908,00 m2
ÁREA TOTAL DE ESTALEIRO	1.815,00 m2	-	-1.815,00 m2
ÁREA TOTAL DE ESTALEIRO DE CARGAS E DESCARGAS	3.078,00 m2	-	-3.078,00 m2
ÁREA TOTAL DE ESTALEIRO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO CIVIL	4.057,00 m2	-	-4.057,00 m2
ÁREA DA BALANÇA	100,00 m2	-	-100,00 m2
ÁREA TOTAL DE RESTAURANTE	-	303,00 m2	+302,40 m2
ÁREA TOTAL DE VENDA DA LOJA AGRIOLOJA	-	3.769,00 m2	+3.769,00 m2
AREA TOTAL DA CAFETARIA	-	116,00 m2	+116,00 m2
AREA TOTAL DO VETERINARIO	-	334,00 m2	+334,00 m2
AREA TOTAL DE APOIO A PESSOAL	-	272,00 m2	+272,00 m2
AREA TOTAL DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA O PÚBLICO	-	53,00 m2	+53,00 m2
AREA TOTAL DO HOTEL CANINO	-	336,00 m2	+336,00 m2
AREA TOTAL DO CANIL EXTERIOR	-	163,00 m2	+163,00 m2
AREA TOTAL DE MANUTENÇÃO AUTO	-	149,00 m2	+149,00 m2
AREA TOTAL DO PARQUE DE EXPOSIÇÕES	-	1.502,00 m2	+1.502,00 m2
AREA TOTAL DE PARQUE DE CONTENTORES	1.124,00 m2	2.073,00 m2	+949,00 m2
AREA TOTAL IMPERMEABILIZADA	24.253,00 m2	26.444,00 m2	+2.191,00 m2

NOTA:

A diferença de áreas entre o aumento de área impermeabilizada (2.918,00m2) e a redução da área total de zonas verdes (-2.958,00m2) de 40,00m2, assim como a diferença entre a área total do terreno existente (30.118,50 m2) e a área total do terreno proposto (30.078,50 m2) também de 40,00m2, refere-se à cedência dessa área ao Domínio Público Municipal, para passeios e estacionamento.

Ponta Delgada, 1 de julho de 2021

José Cantante
 Arquiteto OA 1661