SEARA ECOLODGE – CONJUNTO TURÍSTICO CONSTITUÍDO POR HOTEL DE 5 ESTRELAS E ALDEAMENTO TURÍSTICO DE 5 ESTRELAS

PONTA DELGADA, SÃO MIGUEL AÇORES | LICENCIAMENTO| ARQUITETURA

MEMÓRIA DESCRITIVA

A) ÁREA OBJETO DO PEDIDO E RESPETIVO CONTEXTO TERRITORIAL

A presente memória descritiva refere-se ao projeto localizado no Lugar da Seara, propriedade com uma área aproximada de 520 860m^2, situada na freguesia das Sete Cidades, concelho de Ponta Delgada, a noroeste do principal aglomerado habitacional das Sete Cidades. Este terreno estende-se desde o limite do caminho na margem da lagoa Azul até à crista da cumeeira dessa bacia hidrográfica, sendo que do seu limite norte e noroeste é possível ver o mar. A sua morfologia é variada, marcada tanto por zonas planas como por encostas com vertente em direção à lagoa Azul, que se podem percorrer por caminhos pedonais, cujos enquadramentos nos surpreendem constantemente pela beleza natural e tranquilidade da envolvente.

B) CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

i) Programa de utilização das edificações

A propriedade é pontuada atualmente por duas construções centenárias, com diferentes géneses e características, mas com um valor indiscutível.

A fábrica de chá, situada num planalto, com um acesso direto a partir do caminho automóvel existente, é uma construção com estrutura em pedra de basalto, arrumada à mão, cobertura inclinada de duas águas em telha e caixilhos de madeira. Esta foi parcialmente mantida durante os últimos anos e encontra-se em mau estado de conservação, no entanto é perfeitamente visível a sua tipologia original assim como os acrescentos que foi sofrendo ao longo da sua utilização.

A casa "senhorial" aparece num dos pontos mais altos do terreno como uma posição privilegiada em relação às orientações noroeste e sudoeste, com vista sobre a lagoa das sete cidades e sobre a área de cultivo onde se situa a fábrica de chá. Esta casa é um marco na paisagem uma vez que é

visível de praticamente todos os pontos e percursos à volta da lagoa, desde a vista do rei, diversos pontos da estrada de acesso ao centro e da própria lagoa.

As propostas ao nível da edificação, estão diretamente ligadas às construções existentes e pretendem ampliá-las e complementá-las, com a estruturação de um conjunto turístico constituído por três núcleos de instalações funcionalmente interdependentes situados em espaços com continuidade territorial, com características de implementação ecológica e ambiental correta e que promove boas práticas de sustentabilidade.

Esta solução assenta na valorização e requalificação paisagística numa simbiose com os elementos construídos, reforçando o coberto vegetal com espécies autóctones endémicas e narrativas, proporcionando aos visitantes uma experiência unificadora da natureza com a construção:

Zona 1 - Hotel de 5 Estrelas - A casa senhorial, tanto pela sua localização, configuração e características construtivas, deve no nosso entender ser integralmente recuperada utilizando técnicas de construção sustentáveis, com materiais consentâneos com a época original do edifício. Esta integra um conjunto de quartos e áreas sociais com uma situação privilegiada, uma vez que se encontra no ponto mais alto do terreno onde é possível usufruir das vistas sobre a lagoa das sete cidades.



Na fachada norte, menos privilegiada pela falta de exposição solar, criou-se um volume revestido integralmente a pedra que passa a ter os acessos verticais da casa e que faz a articulação com uma nova construção através de um passadiço suspenso. Estas novas construções promovem a utilização

de técnicas construtivas contemporâneas, mas utilizam materiais de acabamento perfeitamente harmonizados com as construções existentes, sem constituir uma imitação ou "colagem" do existente. O novo edifício, localizado a poente da casa senhorial, com uma altura de dois pisos, está "suspenso" entre as árvores existentes, e é parcialmente vazado o que permite a coexistência da construção e do arvoredo. Os dois pisos nivelados com a casa existente são ocupados com quartos e com um restaurante e respetiva cozinha com ligação à cobertura onde se pretende ter uma esplanada. Os pisos superiores, são ligados ao piso da entrada por dois núcleos que atravessam a zona verde num vazio com cerca de 8 metros de altura. O piso térreo, parcialmente enterrado, onde se situam as entradas principal e de serviço, está nivelado com a fábrica de chá e promove uma fácil ligação exterior entre os dois conjuntos de quartos. Este novo corpo concentra os principais serviços que servirão a totalidade do conjunto Turístico.

Zona 2 e 3 – Aldeamento Turístico de 5* e SPA

Zona 2 - A propriedade foi utilizada desde o século XIX como plantação e produção de chá. O nosso objetivo é criar um projeto único com um conceito baseado na história da propriedade e transportá-lo para os dias de hoje, narrando as histórias da família Álvares Cabral e revivendo a quinta do chá em plena natureza para convidados internacionais e para a comunidade portuguesa.



A disposição e métrica das plantações de chá funcionam como diretriz para a organização das implantações dos conjuntos de quartos cuja volumetria e modelo da arquitetura é inspirada na antiga fábrica de chá. As construções, com altura de dois pisos, com marcada predominância rural, seguem esta métrica e aparecem nos vazios destas plantações e alinhamentos, dispostas de modo a usufruir sempre de enquadramentos paisagísticos e de pequenas áreas ajardinadas no seguimento das unidades de alojamento. Estas estão interligadas por um passadiço sobrelevado que permite o acesso às zonas comuns e de serviço e a passagem de todas as infraestruturas necessárias. A utilização dos mesmos materiais de construção e acabamentos é também uma premissa fundamental para a integração destas construções na paisagem. A pedra arrumada à mão, os caixilhos de madeira e a telha cerâmica conferem ao conjunto uma imagem de uniformidade e coerência. O edifício de apoio disposto ao longo do parque de estacionamento segue esta lógica e está preparado para albergar as áreas de serviço de funcionários, de "BackOffice", e as áreas técnicas fundamentais para o funcionamento do empreendimento, como a ETAR e o compartimento RSU. Os volumes construídos desta área, estão organizados à volta de uma piscina com um formato orgânico que proporciona uma área exterior de lazer e de enquadramento com uma situação singular.

Zona 3 - Um dos objetivos da intervenção é dotar esta área de um conjunto de atividades e serviços, que possam ser usufruídos por visitantes e não apenas por hóspedes do hotel. Esta zona em particular tem como objetivo, proporcionar um espaço de contemplação aliado a um SPA com zonas de tratamento, ginásio e piscinas interior e exterior, o que promove um turismo de saúde e bem-estar e procura atenuar a sazonalidade e o aumento de serviços especializados focados em experiências territoriais e direcionados para segmentos alvo.



Este edifício, parcialmente enterrado e inserido na área de plantação de chá, está implantado a norte do edifício do hotel de 5 estrelas e a nascente da fábrica de chá e a sua implantação é maioritariamente subterrânea, o que reduz o seu impacto visual na paisagem.

ii) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas, discriminando obrigatoriamente:

a) Os critérios seguidos no dimensionamento de infraestruturas, de espaços para equipamentos, de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, de estacionamento e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;
b) A demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
c) Quando for o caso, os fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis;

A área de intervenção está segundo o PDM, localizada em área abrangida pelos limites da Paisagem Protegida das Sete Cidades, na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades. Neste sentido e de acordo com os decretos legislativos regionais aplicáveis, não há lugar a cedências de áreas para domínio municipal.

iii) Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;

Abastecimento de Água e redes de saneamento

Descrição genérica da solução a adotar

Com base nas informações recolhidas no local, verifica-se a existência de rede de infraestrutura pública de água que embora esteja a uma distância considerável do empreendimento poderá ser prolongada até à propriedade e que garante parte das necessidades de água do empreendimento. Como reforço, o empreendimento será dotado de um sistema de autoabastecimento, a partir das nascente e um sistema de tratamento (ETA) dimensionado para servir as necessidades previstas nesta intervenção que se admite que sejam na ordem dos 40% (capacidade das nascentes)

Em paralelo, prevê-se a execução de uma rede de água não potável a partir do efluente da ETAR. Esta rede irá servir: rega, torneiras de serviço exteriores, de lavagem de pavimentos e para abastecimento a sanitas e urinóis.

Na ausência de rede de drenagem municipal deverá ser prevista uma solução autónoma de depuração e descarga das águas residuais. Assim, a solução proposta passa pela construção de uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), com aproveitamento do efluente tratado para rega ou outros fins não potáveis.

A estação de tratamento de águas residuais (ETAR) tem por objetivo garantir os parâmetros de descarga definidos no Dec. Lei 236/98, considerando o que teremos o reaproveitamento do efluente tratado para a rede de água não potável que irá servir rega, torneiras de lavagem e eventualmente sanitas e urinóis dos edifícios.

Propõe-se a instalação de uma estação de tratamento pré-fabricada para enterrar, a qual após a instalação ficará completamente dissimulada no edifício/ terreno, todos os tanques, e o espaço técnico para instalação do soprador, quadro elétrico e reservatórios de produtos de desinfeção.

Introdução

Apresentam-se de seguida os conceitos do projeto de instalações hidráulicas, rede de abastecimento de água e extinção de incêndio, drenagem de águas residuais e pluviais, para que se possam definir pressupostos que serão a base de todo o projeto a desenvolver.

Como princípios base definem-se soluções simples e racionais que permitam não só o cumprimento das normas e da legislação aplicável, mas também um desempenho fiável e eficiente do ponto de vista da gestão do uso da água e de energia, assim como todos os aspetos relacionados com a durabilidade, facilidade de operação e a minimização dos custos de manutenção dos sistemas.

Na elaboração do projeto iremos ter em consideração, a legislação em vigor aplicável de que abaixo se destaca a mais relevante, bem como contato com as entidades responsáveis pela concessão e emissão de licenças relacionadas com as infraestruturas em questão.

Legislação a considerar:

- Decreto regulamentar 23/95 – Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e de drenagem de águas residuais e prediais de distribuição de água;
- Decreto-lei 382/99 – zonas de proteção a captações de água;
- Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto: Estabelece normas, critérios e objetivos de qualidade, tendo em vista a proteção do meio aquático e a melhoria da qualidade da água em função dos seus principais usos;
- Dec. Lei Nº 243/2001: Estabelece as normas relativas à qualidade da água destinada a consumo humano.
- Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro: Regime Jurídico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE);
- Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro: Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE);
- Notas Técnicas de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE) da Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC);
- Decreto-lei 236/98 e 152/97 – normas de qualidade das descargas de águas residuais no meio ambiente;

— ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA ANQIP – ETA 0701: Sistemas de aproveitamento de águas pluviais em edifícios (SAAP)
— ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA ANQIP – ETA 0905: sistemas prediais de reutilização e reciclagem de águas cinzentas (SPRAC).

Descrição do Empreendimento

O funcionamento do empreendimento será garantido pela execução de uma rede de infraestruturas que garante as suas necessidades.

O funcionamento do empreendimento será garantido pelas seguintes redes:

Abastecimento de água:

- Rede pública que garanta a alimentação de água para fins potáveis;
- Rede proveniente de nascentes, para fins potáveis, depois de tratada;
- Rede de proveniente do efluente tratado de águas residuais, para servir a rede de rega e consumos não potáveis.

Drenagem de águas residuais:

- Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), com aproveitamento do efluente tratado para rega ou outros fins não potáveis;
- Rede de esgotos doméstica;
- Rede de esgotos gordurosa, de cozinha e bares;

Drenagem de águas pluviais, sempre que possível com descargas diretas e infiltração para o terreno.

Tal como referido anteriormente, a intervenção pretende ser o mais sustentável possível, pelo que se prevê a reutilização de águas tratadas na ETAR para fins não potáveis (rega, sanita, torneiras de lavagem e volume de incêndio). Esta particularidade confere um verdadeiro caráter verde ao empreendimento, garantindo um melhor uso dos recursos disponíveis.

As instalações hidráulicas previstas contemplam:

a) Rede de abastecimento de água
    a. Rede de infraestruturas
        i. Rede de água não potável
        ii. Rede de água potável
    b. Rede predial de distribuição de água
        i. Rede de distribuição de água potável
            1. Rede de distribuição de água fria
            2. Rede de distribuição de água quente
            3. Rede retorno;
        ii. Rede de distribuição de água não potável
            1. Rede de distribuição de não potável para sanitas e urinóis;
            2. Rede de distribuição de não potável para rega;
            3. Rede de extinção de incêndio;
b) Rede de drenagem de águas residuais domésticas
    a. Rede predial de drenagem de águas residuais
        i. Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
        ii. Rede de drenagem de águas residuais com gorduras;
c) Rede de drenagem de águas residuais pluviais
    a. Rede predial de drenagem de águas residuais pluviais;
d) Instalações complementares:
    a. Reservatório de água não potável;
    b. Reservatório de incêndio;
    c. Reservatório de água;
    d. Rede de recirculação hidráulica da piscina;
    e. Grupos de bombagem;
    f. Caixas de visita;
    g. Separadores de gordura;
    h. Poços absorventes.

Rede de Abastecimento de Água

Com base nas informações recolhidas no local, verifica-se a existência de rede de infraestrutura pública de água, que garante parte das necessidades de água do empreendimento. Como reforço, o empreendimento será dotado de um sistema de autoabastecimento, a partir das nascente e um sistema de tratamento (ETA) dimensionado para servir as necessidades previstas nesta intervenção.

Relativamente à infraestrutura pública deverá ser prevista uma extensão da rede pública até ao limite da propriedade onde nesse local deverá ser colocado o contador de água. A localização do contador, bem como do traçado e picagem à rede existente deverá ser definida em fase posterior mediante a indicação dos serviços.

Esta ligação irá garantir a alimentação à reserva de água potável do empreendimento, garantindo que da rede pública virá apenas **25m³por dia**, com a premissa de que o enchimento desta reserva é sempre feito fora das alturas de pico, ou seja, durante a noite.

A água captada nas nascentes será armazenada num reservatório de água bruta, esta reserva será enterrada no exterior junto à área técnica. O volume máximo diário de água estimado proveniente das nascentes é de aproximadamente **16m³ por dia**. A jusante desta reserva, a água bruta é sujeita a tratamento numa ETA (Estação de Tratamento de Água), antes de ser armazenada no reservatório de água tratada ou água potável (localizado na área técnica).

Propomos que a implantação destes espaços técnicos esteja integrada no edifício. Com os diferentes tipos de redes:

- **Rede de água potável**, para os pontos de consumo;
- **Rede de água quente**, para os pontos de consumo de água quente em todo o empreendimento;
- **Rede de retorno de água quente**, até ao ponto de consumo mais desfavorável;
- **Rede de água não potável**, torneiras de serviço exteriores, de lavagem de pavimentos, abastecimento a sanitas e urinóis;
- **Rede de água não potável**, para a rega, caso seja necessário.

As redes de distribuição de água quente deverão privilegiar um traçado paralelo ao da rede de água fria potável. As tubagens de água quente serão envolvidas com materiais isolantes que garantam a

minimização das perdas térmicas nos circuitos de água quente, de acordo com o disposto na Portaria 349-D e ainda revestida com proteção mecânica nos locais à vista.

Rede de rega

A definição das necessidades de caudal e pressão em cada um dos pontos de alimentação à rede de rega é realizada no projeto de paisagismo. A rede de rega terá origem no contador de rega dedicado para o efeito.

Rede de circulação e tratamento da água das piscinas

O hotel será equipado com três piscinas. Na área técnica da piscina serão instalados filtros e bombas. O tanque de compensação recebe a água recolhida à superfície pelas caleiras e evita que a água deslocada pela entrada de banhistas na piscina transborde e se desperdice. Além disso, funciona como tanque de desconexão da rede de alimentação, e deve comportar as reservas necessárias para a imediata reposição da água perdida nas lavagens dos filtros.

Rede de extinção de incêndio

A rede de extinção será definida de acordo com as indicações do projetista de Segurança e do Regulamento de Segurança. A localização dos equipamentos, será conforme indicado no Projeto de Segurança.

A reserva de água para a extinção de incêndio é para a rede de incêndio armada. O reservatório de incêndio será constituído por 2 células, será executado em betão armado e localizado em espaço técnico no interior do edifício.

Dados de cálculo

O dimensionamento das reservas de água foi desenvolvido tem por base as capitações de água de cada tipo de ocupação, com uma autonomia de no mínimo 2 dias.

Resumimos no quadro apresentado os valores.

População				
SPA		100	pessoas	(ocupação máxima)
HOTEL - Quartos duplos suites		100	pessoas	(ocupação máxima)
Restaurante		100	refeições	(dia)
Funcionários (hotel, piscina)		15	pessoas	(ocupação máxima)
Piscinas		135	m^2	(altura média 1,0m)
Capitações				
SPA		100	l/hab/dia	
HOTEL - Quartos duplos suites		300	l/hab/dia	
Restaurante		50	l/hab/dia	
Funcionários (hotel, piscina)		35	l/hab/dia	
Caudal de recirculação da piscina		45	m^3/h	(5 minutos para lavagem dos filtros)
Consumos				
SPA	100x100=	10,0	m^3/dia	
HOTEL - Quartos duplos suites	100x300=	30,0	m^3/dia	
Restaurante	100x50=	5,0	m^3/dia	
Funcionários (hotel, piscina)	15x35=	0,5	m^3/dia	
Reserva diária		**45,5**	**m^3**	
Piscinas	5x45/60=	**3,8**	**m^3/dia**	
		1,3	dividir por 3 dias	
CONSUMO TOTAL		**47**	**m^3/dia**	
Consumo de Água Potavél	75%	35	m^3/dia	
Consumo de Água Não Potavél	25%	12	m^3/dia	
VOLUME ADOTADO DE ÁGUA POTAVÉL		**50,0**	**m^3**	
VOLUME ADOTADO DE ÁGUA NÃO POTAVÉL		**20,0**	**m^3**	
VOLUME DE ÁGUA BRUTA (recebe a água da nascente)		**30,0**	**m^3**	
VOLUME DE INCÊNDIO		**64,8**	**m^3**	

Aguardamos a formalização dos serviços sobre a possibilidade de abastecer o empreendimento, mediante estas condições, no entanto, de acordo com anteriores contactos, os valores apresentados estão de acordo com as capacidades de fornecimento já confirmadas pelos SMAS.

Estes volumes são garantidos da seguinte forma:

- Reserva de água não potável ($20m^3$) – recebe água proveniente do efluente da ETAR tratado;
- Reserva de água bruta ($30m^3$) – recebe água proveniente das nascentes;
- Volume de água potável ($50m^3$) – recebe água da rede pública e da água tratada proveniente da reserva de água bruta (nascente);

O volume destas reservas está de forma a garantir no total a autonomia de 2 dias pretendida do empreendimento.

Materiais

Prevê-se a utilização dos seguintes materiais nas tubagens das redes de abastecimento de água:

- AÇO INOXIDÁVEL, tipo Mapress da Geberit, com acessórios do mesmo sistema, nas redes de distribuição, instalada "à vista", à vista em zonas técnicas e em colunas montantes;
- MULTICAMADA, tipo Mepla da Geberit, com acessórios do mesmo material, na rede de água não potável, água fria potável, água quente e retorno no interior dos edifícios, em teto falso, em roço e embebida no interior dos compartimentos húmidos;
- PEAD PE100 PN10, com acessórios termosoldáveis, nas redes de distribuição de água quando enterradas no exterior;
- PEAD PE100 SDR17, EN 12201, com acessórios termosoldáveis, na rede enterrada de rega;
- PVC-U PN10, EN1452-1, com acessórios de colar do mesmo material, nas redes de circulação e tratamento de água da piscina.

- Aço galvanizado, série média, com costura, de acordo com a norma EN 10255, ranhurado e com acabamento alquídico, pintado à cor vermelha RAL 3000, em associação com acessórios de ferro fundido ranhurados, aprovados pela FM/UL, na Rede de Incêndio Armada (RIA);
- PEAD PE 100 SDR17, com acessórios termosoldáveis, no ramal seco enterrado entre a boca siamesa e boca dupla no exterior e no ramal de ligação ao marco de incêndio a partir da rede pública, de acordo com as especificações da entidade licenciadora.

Na rede de água não potável (ANP), toda a rede e respetivos de pontos de água têm de estar devidamente identificados, isto é a tubagem de água não potável terá de ser de cor diferente ou ter uma fita adesiva colorida identificar o tipo de rede. Todos os pontos de água não potável têm de ter uma sinalética com o seguinte descritivo: "Água não Potável".

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

Na ausência de rede de drenagem municipal deverá ser prevista uma solução autónoma de depuração e descarga das águas residuais. Assim, a solução proposta passa pela construção de

uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), com aproveitamento do efluente tratado para fins não potáveis.

A estação de tratamento de águas residuais (ETAR) tem por objetivo garantir os parâmetros de descarga definidos no Dec. Lei 236/98, considerando o que teremos o reaproveitamento do efluente tratado para a rede de água não potável que irá servir torneiras de lavagem, sanitas, urinóis e eventualmente a rede de rega.

Propõe-se a instalação de uma estação de tratamento pré-fabricada para enterrar, a qual após a instalação ficará completamente dissimulada no edifício/ terreno, todos os tanques, e o espaço técnico para instalação do soprador, quadro elétrico e reservatórios de produtos de desinfeção.

Materiais

A solução preconizada relativamente a materiais a utilizar na rede de drenagem de águas residuais domésticas (águas negras e águas cinzentas) consistirá no emprego de:

- PP insonorizado, em ramais de descarga, tubos de queda e coletores prediais suspensos;
- PVC-U série B, EN1329-1, na rede de ventilação;
- PEAD PE100 SDR17, EN12220, com acessórios eletrosoldáveis, na conduta elevatória proveniente do poço de bombagem;
- PVC-U SN4, EN 1401-1, nas redes enterradas entre caixas de visita.

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

De acordo com os pressupostos da intervenção não será instalada rede de drenagem de águas pluviais ao longo dos arruamentos, devendo o perfil longitudinal e transversal das vias criar condições para permitir o livre escoamento das águas superficiais.

A rede de drenagem de águas pluviais dos espaços exteriores será desenvolvida em conjunto com a equipa de Arquitetura Paisagista.

Todo o conceito da rede de drenagem dará primazia à infiltração no terreno conforme situação existente ou será prevista a descarga em poços absorventes, bacias de retenção/linhas de água existentes.

A rede de drenagem de águas pluviais inclui a drenagem das coberturas, varandas e terraços e inclui os ramais, tubos de queda e coletores prediais.

Serão adotadas medidas compensatórias para promoção da infiltração/retenção das águas pluviais, numa perspetiva global do empreendimento, de forma integrada. Todas estas medidas terão de ser ponderadas e avaliadas, mas passam por:

- execução de poços absorventes numa estratégia de infiltração e regulação de caudal de água pluvial, quando os caudais forem pequenos;
- promover a descarga direta de coberturas e terraços para os pavimentos permeáveis;
- Coberturas verdes, com caixa de retenção de água na própria cobertura, que garante que o extrato verde da cobertura necessita de menos água para a rega e existe um retardamento da água pluvial no sistema;
- execução de cisterna de regulação de caudal;

desta forma garantimos uma atenuação da água pluvial incidente na rede enterrada e um benefício direto na reutilização de água que tanto se pretende.

Materiais

A solução preconizada relativamente a materiais a utilizar na rede de drenagem de águas residuais pluviais consistirá no emprego de:

- PP insonorizado, em ramais, tubos de queda e coletores suspensos;
- PVC-U série B, EN1329-1, na rede de drenagem das paredes de contenção;
- PVC-U SN4, EN 1401-1, nas redes enterradas entre caixas de visita, incluindo rede de águas pluviais oleosas;
- PP/PE CORRUGADO nos drenos na rede de drenagem de águas freáticas;
- PP PN16 na conduta elevatória proveniente do poço de bombagem;

Abastecimento de energia elétrica

O pré-dimensionamento das cargas associadas ao Hotel justificam a alimentação em MT (média tensão) logo terá de ser criada a infraestrutura elétrica que fará a interligação do PTC (Posto de transformação cliente) à RESP (rede elétrica de serviço público).

Para o abastecimento de energia elétrica do empreendimento foi considerado uma potência total de 1.000 kVA considerando todas as cargas do Hotel incluindo todos os equipamentos inerentes ao mesmo (piscinas, SPA, cozinhas industriais) assim como toda a iluminação de arranjos exteriores, carregadores de veículos elétricos e equipamentos que suportam as infraestruturas do empreendimento tendo como destaque a ETAR.

Hotel		
Especialidade	**Percentagem consumo**	**Consumo energético (kWh/ano)**
Climatização (aquecimento e arrefecimento)	40%	360.000
AQS (incluindo piscina e SPA)	25%	225.000
Iluminação	15%	135.000
Equipamentos (cozinhas, lavandaria, bombas circulação, etc…)	10%	90.000
Outros (elevadores, IT, carregadores veículos elétricos, etc...)	10%	90.000
Total		**900.000**

Especialidade	**Consumo energético (kWh/ano)**
ETAR (bombas de circulação, motores, automatismos e sistemas de controlo, iluminação, centrífugas, filtros, etc…)	150.000

Por ser um local onde as infraestruturas não estão executadas, terá de ser feito o projeto de serviço público, tendo em conta o regulamento de fornecimento de energia, que identifica o local de entrega de energia interligando um novo posto de seccionamento à rede pública criando uma ligação em anel por uma questão de garantia de continuidade de serviço. Os equipamentos que compõem o posto de seccionamento serão especificados de acordo com as indicações da EDA, garantido que os mesmos serão colocados em área técnica dedicada, com acesso franco e direto pela via pública. A EDA (Eletricidade dos Açores) indica que a tensão da rede de media tensão no local é de 15 kV.

Na produção de energia térmica para aquecimento e arrefecimento do edifício será utilizado um sistema de energia geotérmica de "baixa entalpia "designado por bomba de calor geotérmica. Este sistema faz a permuta de calor com a terra aproveitando a temperatura constante desta, permitindo

desta forma eficiências em termos de COP e ERR muito elevadas, de cerca de 6.2. A aplicação deste tipo de sistema, permite uma redução drástica dos consumos energéticos elétricos do sistema de climatização, tendo como objetivo a construção de um edifício de consumo energéticos muito reduzidos.

Na produção de AQS será utilizado painéis solares térmicos com o apoio da bomba de calor geotérmica. Dependendo do perfil de consumo das necessidades de aquecimento do edifício, a utilização de caldeira de biomassa pode ser uma hipótese.

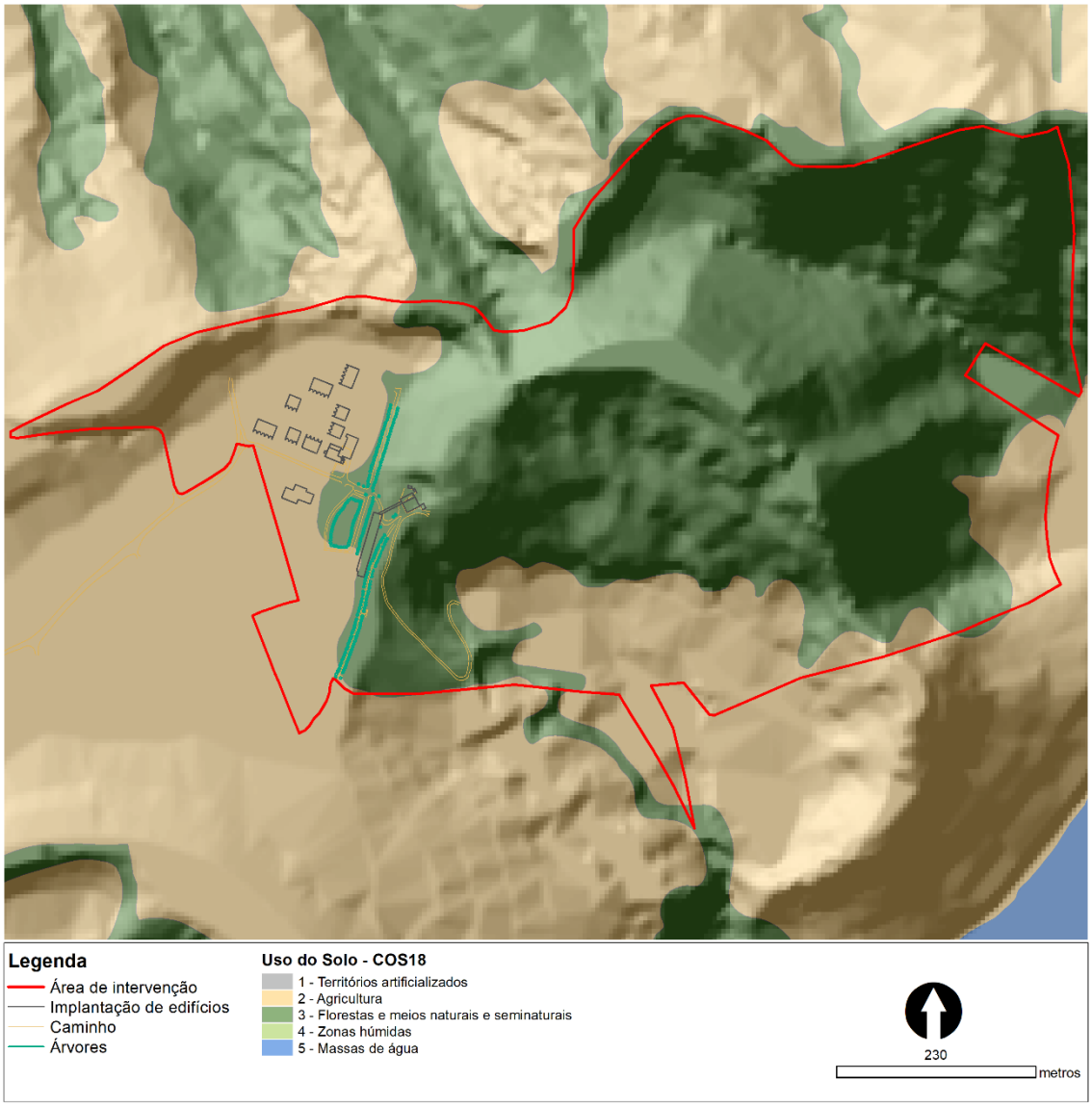
iv) Estrutura viária, áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos

O terreno é atualmente servido por uma via que entronca na EN9-1ª. Esta via tem uma derivação que permite o acesso às construções existentes. A presente proposta visa manter e melhorar esta via com a mesma materialidade e com dimensões que garantam o acesso a viaturas de emergência a todos os edifícios. A área de estacionamento, implantada entre a zona 1 e a zona 2, será integralmente em pavimento permeável com as mesmas características das vias de acesso. Foi previsto, junto à entrada dos edifícios principais, onde existem unidades de alojamento e áreas de restauração um lugar para pessoas com mobilidade condicionada aos quais se adicionam mais dois no parque de estacionamento. O estacionamento, integralmente à superfície, tem a capacidade para 57 lugares, o que ultrapassa as necessidades mínimas de um lugar por cada unidade de alojamento.

C) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

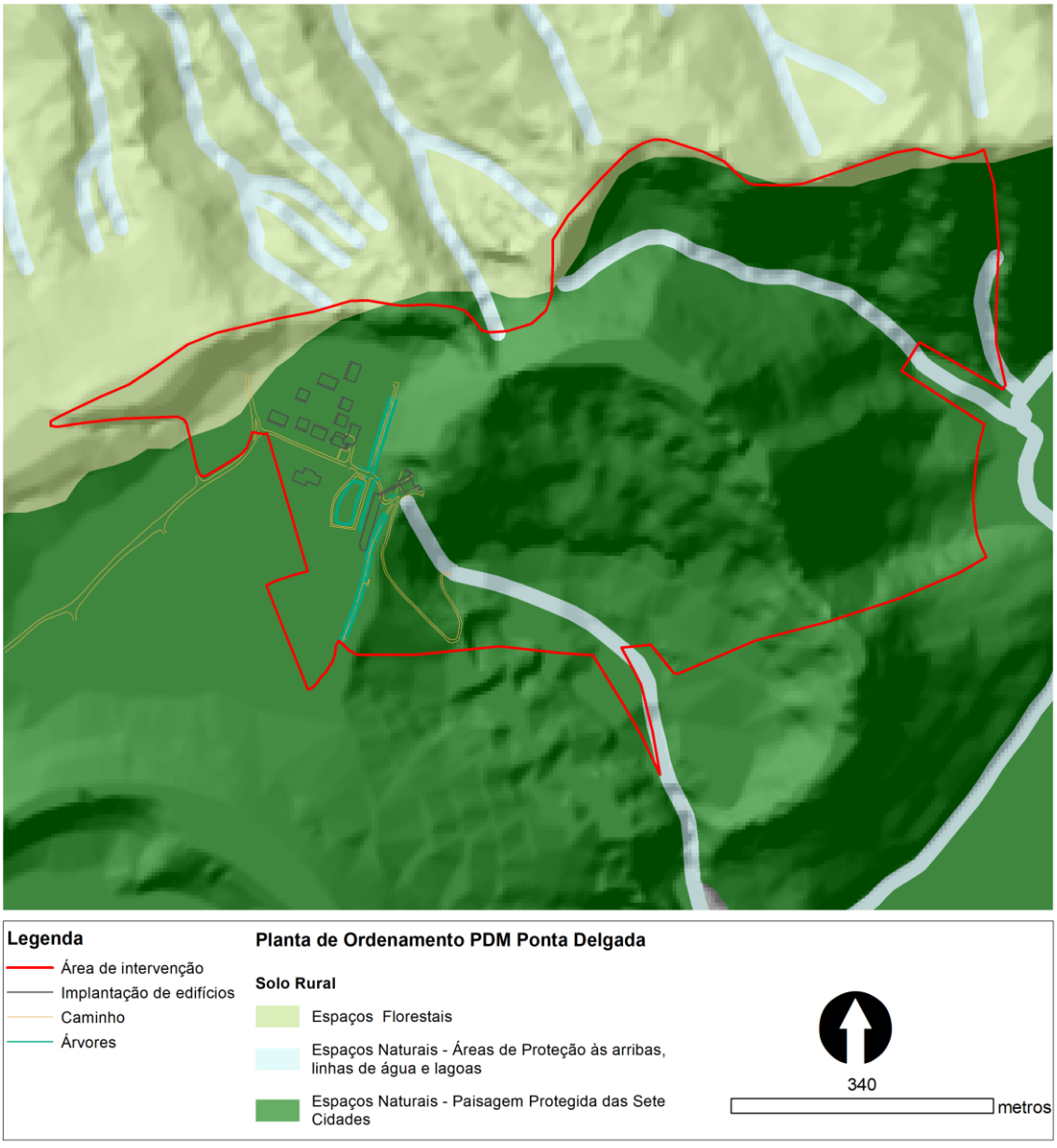
i) Classe e categoria de solo da área de intervenção

Segundo a Carta de Ocupação do Solo dos Açores (COS.A, 2018), a área de intervenção é ocupada por usos do solo classificados como "Agricultura" e "Florestas e meios naturais e seminaturais".



Uso do Solo da Ilha de São Miguel e na área do projeto (Fonte: COS.A 2018)

A área abrangida pelo projeto insere-se em território regulado por diversos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT). De acordo com o Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada (PDM PDL), atualmente em revisão, o terreno classifica-se como Solo Rural, estando subdividido entre Espaços Florestais e Espaços Naturais, integrando também a Paisagem Protegida das Sete Cidades, que estabelece um conjunto de normas específicas para a preservação dos valores naturais e para a gestão sustentável do território da bacia.



PDM Ponta Delgada – Planta de Ordenamento (Fonte: PDM Ponta Delgada)

Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada

Decreto Regulamentar n.º 16/2007/A

A área de intervenção do projeto insere-se num território classificado como solo rural, abrangendo duas categorias específicas definidas no PDM: espaços florestais e espaços naturais, com destaque para a sua integração na Paisagem Protegida das Sete Cidades e no Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica das Lagoas das Sete Cidades

Os espaços florestais, conforme o artigo 28.º, são definidos como áreas com vocação dominante para a florestação, preferencialmente com espécies autóctones, e para a produção de lenhosas de qualidade. Nestes espaços, são admitidas operações urbanísticas restritas (artigo 31.º), como:

- Obras de construção, conservação e ampliação ligadas à gestão florestal, incluindo habitação;
- Estruturas de apoio a atividades de animação ambiental (ex. miradouros);
- Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de natureza;
- Instalação de equipamentos de interesse público.

Por sua vez, os espaços naturais são descritos no artigo 19.º como parte integrante da rede de recursos e valores naturais e paisagísticos do município, com elevada vulnerabilidade ecológica. A área de intervenção insere-se nesta categoria por intersetar leitos e margens de linhas de água e por estar abrangida pela Paisagem Protegida das Sete Cidades. Nestes espaços, as intervenções são limitadas, sendo interditas atividades como a instalação de indústrias, operações de escavação ou aterro não autorizadas, alterações da morfologia do terreno, circulação de veículos fora das vias aprovadas e qualquer ação que possa induzir ou agravar a erosão dos solos (artigo 20.º).

Contudo, o artigo 21.º do regulamento admite, com condicionantes, determinadas intervenções, como:

- Obras necessárias à gestão ambiental das áreas naturais;
- Infraestruturas associadas ao usufruto público (miradouros, apoios balneares);
- Instalações ligadas ao turismo de natureza e ao turismo em espaço rural;
- Recuperação de construções existentes com fins turísticos, de restauração ou equipamentos coletivos, desde que fora de zonas de risco.

A área abrangida pela Paisagem Protegida das Sete Cidades está ainda sujeita ao disposto no artigo 23.º do regulamento, sendo regida por legislação própria:

- Decreto Legislativo Regional n° 7/2025/A, de 31 de janeiro.
- Decreto Regulamentar Regional n.º DRL 4/2019/A
- Adicionalmente, e segundo a planta de condicionantes do PDM, apesar da área total de propriedade onde se localizará o projeto abranger ou sobrepor áreas de RE, as áreas de implantação e que serão intervencionadas não se sobrepõem a qualquer área de RE.
- A Reserva Ecológica (RE), que integra zonas com funções ambientais essenciais, como áreas de infiltração máxima, zonas declivosas, margens de linhas de água e proximidade de lagoas, onde se aplicam regras de proteção estritas para garantir a estabilidade física e o equilíbrio ecológico;

RAR – Reserva Agrícola Regional

Decreto Legislativo Regional n.º 20/2019/A (Altera e republica o DLR n.º 33/2012/A de 16 de julho e o DLR n.º 32/2008/A de 28 de julho)

Os espaços agrícolas integrados na Reserva Agrícola Regional (RAR) estão sujeitos ao regime estabelecido no Decreto Legislativo Regional n.º 32/2008/A, com as alterações do Decreto Legislativo Regional n.º 20/2019/A. De acordo com o artigo 4.º, estas áreas devem ser exclusivamente destinadas à atividade agrícola, sendo proibidas ações que comprometam a sua aptidão, como construções, aterros, escavações, deposição de resíduos ou práticas que causem erosão ou degradação do solo.

O artigo 5.º admite exceções mediante parecer vinculativo da entidade gestora da RAR, incluindo:

- Construções de apoio agrícola e habitação de agricultores com atividade comprovada;
- Reconstrução ou ampliação de habitações existentes com manutenção do uso;
- Instalações agroturísticas diretamente ligadas à atividade agrícola.

Estas exceções são detalhadas e operacionalizadas pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 27/2020/A, de 2 de dezembro de 2020, alterado pelo Decreto Regulamentar Regional n. 26/2021/A de 27 de outubro, que estabelece os limites e condições para a viabilização de utilizações não agrícolas.

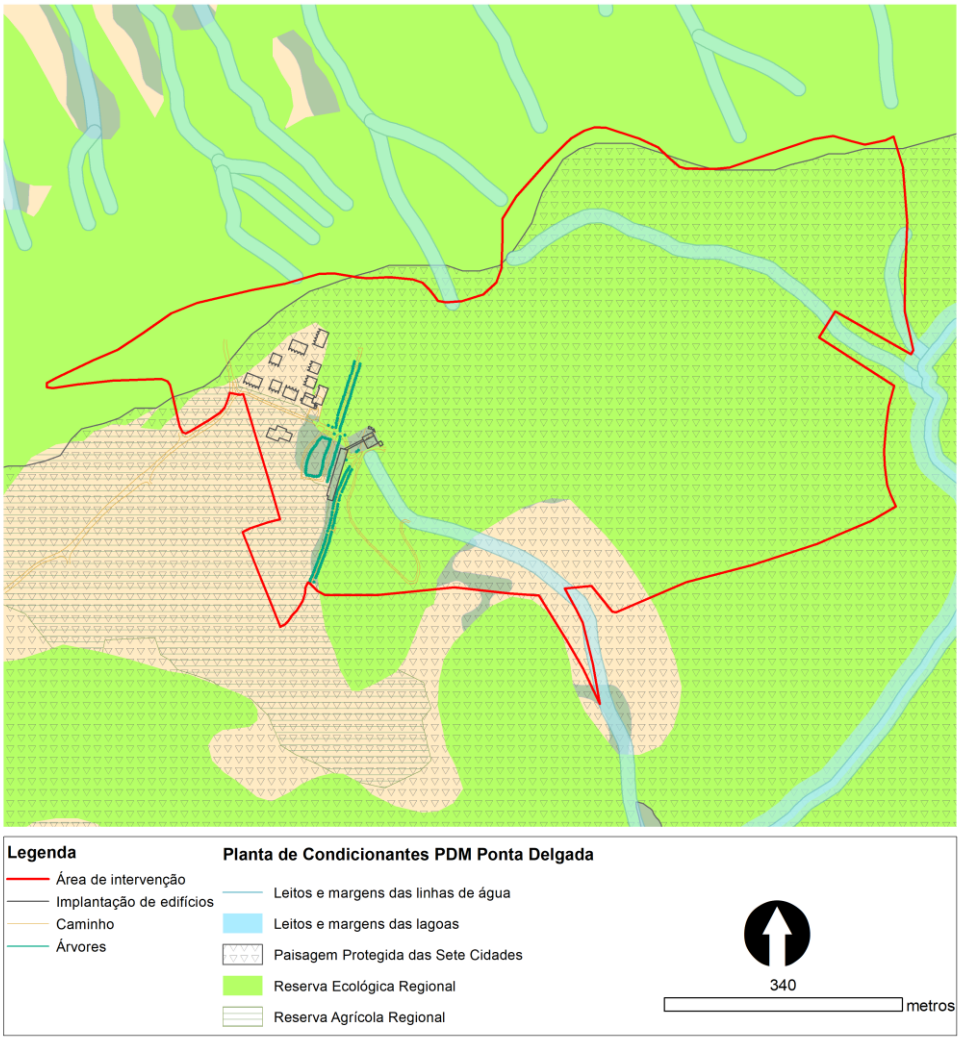
Segundo este diploma, podem ser viabilizadas ações:

- Para obras exclusivamente agrícolas (artigo 3.º), como infraestruturas de rega, charcas, caminhos internos ou edificações afetas à exploração agrícola;
- Para as edificações destinadas afetas à exploração agrícola é exigido que a área total de implantação não exceda 1% da área da exploração, com limite máximo de 200 m^2, ou até 2000 m^2 se tecnicamente justificado;
- No caso de reconstrução ou ampliação de construções existentes (artigo 5.º), impõe-se o limite máximo de 300 m^2 para a área total de implantação;
- Para instalações agroturísticas (artigo 6.º), é exigida a comprovação da atividade agrícola, a demonstração da complementaridade com a exploração e a declaração de interesse turístico, sendo o limite máximo de área total de implantação de 500 m^2.
- A al. d) do n. 1 do artº 6º determina: "*As instalações agroturísticas sejam declaradas de interesse para o turismo pelo departamento do Governo Regional com competência na matéria;"*
- O n. 4 do artigo 6º determina – "*Sem prejuízo do disposto no número anterior, a área total de implantação das edificações pode exceder aqueles limites, desde que devidamente justificado com base em elementos técnicos e económicos, não podendo nunca exceder 110 % da área de implantação preexistente."*
- O artº 10º do DRR, adicionalmente, refere que: "Para efeitos da exceção prevista na alínea h) do n.º 1 do artigo 5.º do regime jurídico da RAR, pode ser concedido despacho de autorização da pretensão desde que observadas, cumulativa mente, as condições seguintes:
    - *b) As obras sejam imprescindíveis para proteger valores culturais e ambientais;*
    - *c) As obras sejam determinadas pelas entidades competentes na matéria ou possuam parecer favorável dessas entidades;*

- *d) Seja apresentado estudo demonstrativo da necessidade das obras a realizar e que identifique os valores a proteger;*
- *e) Seja apresentado o projeto de arquitetura das obras a realizar*

Por fim, intervenções que não se enquadrem nas categorias anteriores — como o turismo de natureza ou outros usos não agrícolas — só podem ser autorizadas mediante reconhecimento de relevante interesse público, formalizado através de Resolução do Governo Regional, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 5.º do suprarreferido diploma. Assim, considerando a já referida Resolução de Conselho de Governo n.º52/2026, de 22 de abril, que reconhece o relevante interesse público do presente projeto, fica assegurada a conformidade com o respetivo regime de RAR.

Referir que a interligação entre as atividades turísticas, agrícolas e de proteção dos valores culturais e ambientais estão conectadas, como muito bem se pode percecionar quer pela localização, quer pelo histórico da produção do "Chá da Seara", quer ainda pela necessidade de procurar uma sustentabilidade capaz de manter todo o conjunto do empreendimento."



PDM Ponta Delgada – Planta de Condicionantes (Fonte: PDM Ponta Delgada)

ii) Outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção

PLANO DE ORDENAMENTO DA BACIA HIDROGRÁFICA DA LAGOA DAS SETE CIDADES (POBHLSC)

Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A (Altera o Decreto Regulamentar Regional n.º 3/2005/A de 16 de fevereiro)

Primeira alteração ao Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades (POBHLSC)

O terreno localiza-se nas seguintes áreas de afetação:

Zona Terrestre Adjacente

Áreas Florestais

- Áreas Florestais de proteção
- Áreas florestais de produção

Áreas Agrícolas

- Agropecuária com restrições
- Agropecuária sem restrições

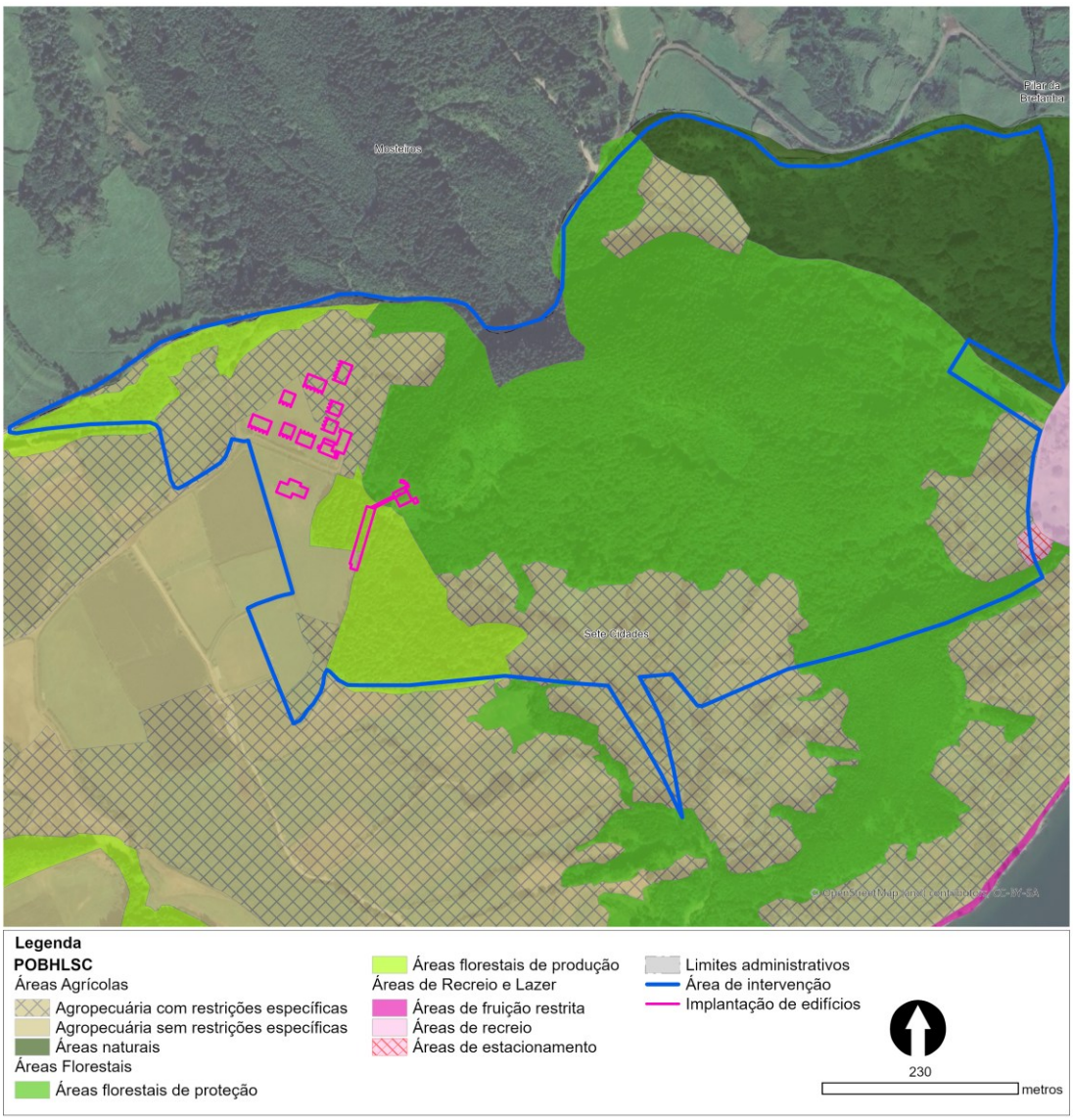
Áreas de recreio e lazer

– Estacionamento;

Espaços canal

– Rede viária;

Toda a área está inserida em zona vulnerável, conforme definido no Decreto Legislativo Regional n.º 6/2005/A, de 17 de maio.



Planta síntese - POBHLSC

De acordo com o artigo 10.º do regulamento do POBHLSC, na zona terrestre adjacente são interditas diversas atividades, como operações de loteamento, instalação de unidades industriais tipo 1 e 2, escavações, depósito de resíduos ou a construção fora das áreas edificadas previstas. No entanto, o mesmo artigo estabelece que determinadas ações podem ser autorizadas, desde que compatíveis com os objetivos do plano e sujeitas a parecer favorável do departamento competente do Governo Regional. Entre essas ações incluem-se a construção de edificações, acessos, equipamentos e infraestruturas, desde que a sua localização seja criteriosamente estudada e os impactes ambientais sejam analisados e minimizados; a instalação fixa ou amovível de equipamentos e infraestruturas; a construção de infraestruturas de saneamento destinadas a corrigir situações existentes com implicações na qualidade da água das lagoas e da bacia hidrográfica; as

obras de desobstrução e regularização de cursos de água, com vista à manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural; bem como ações de reabilitação de ecossistemas ou de requalificação paisagística.

Acresce que, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, e sem prejuízo do regime específico aplicável a cada categoria de uso do solo, estão condicionadas a parecer prévio vinculativo do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ordenamento do território as seguintes ações:

- Destaques, fora do solo urbano definido pelo Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada ou em planos de urbanização ou de pormenor, os quais apenas podem adotar a modalidade de destaque em áreas situadas fora dos perímetros urbanos;
- Abertura de novos acessos viários e caminhos pedonais, bem como a ampliação e requalificação dos existentes;
- Alteração da morfologia do solo ou da cobertura vegetal.

O reconhecimento de relevante interesse público, previsto no n.º 6 do artigo 10.º, permite, em casos justificados, compatibilizar intervenções com os objetivos do POBHLSC, mediante resolução do Conselho do Governo Regional — procedimento ~~que se~~ encontra finalizado com a publicação da Resolução do Conselho do governo n. 52/2026 de 22 de abril de 2026.

Em termos específicos:

- As áreas florestais de proteção (artigos 15.º e 16.º) estão vocacionadas para a preservação do solo e apresentam restrições à construção, sendo apenas permitidas ações de gestão florestal devidamente licenciadas e com base em planos de gestão florestal, bem como obras em edificações existentes legalizadas com limites máximos de ampliação até 16 m^2.
- Nas áreas florestais de produção (artigos 17.º e 18.º), a função dominante é a produção lenhosa, sendo admitidas construções de apoio à gestão florestal, até 150 m^2 de implantação, desde que se respeitem parâmetros de integração paisagística e cércea máxima de 3,5 m.
- Nas áreas agrícolas (artigos 19.º a 22.º), os usos agrícolas e florestais são compatíveis, mas condicionados por regras específicas de mobilização do solo, de controlo da fertilização fosfatada e pela proibição de movimentações de terras que alterem o relevo. Nas áreas de agropecuária com restrições específicas, são ainda limitadas as culturas forrageiras, a densidade pecuária e a mobilização do solo, salvo em casos excecionais devidamente autorizados.

O artigo 35.º do regulamento define as normas aplicáveis a todas as operações urbanísticas na zona terrestre adjacente, com destaque para a qualidade arquitetónica, integração paisagística, minimização da

impermeabilização e uso de materiais adequados ao contexto local. As edificações devem respeitar ainda regras estéticas e técnicas, nomeadamente a restrição de elementos decorativos exteriores e de publicidade, bem como a integração das infraestruturas técnicas no projeto arquitetónico.

A Planta de Condicionantes do plano evidencia ainda que o terreno está sujeito a vários regimes territoriais e ambientais, referidos já anteriormente, mas a área que será intervencionada / implantação de edifícios e infraestruturas sobrepõe-se apenas a:

- Reserva Agrícola Regional (RAR);
- Paisagem Protegida das Sete Cidades, integrada no Parque Natural da Ilha de São Miguel;

Neste sentido, importa sublinhar que a área do projeto sobreposta à Paisagem Protegida das Sete Cidades, implica a aplicação cumulativa do regime definido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 2/80/A, com as alterações introduzidas pelo Decreto Legislativo Regional n.º 16/95/A, e pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A, de 4 de abril, que constitui a primeira alteração ao POBHLSC.

Adicionalmente, a área de intervenção é atravessada por uma linha de alta tensão e delimitada, a poente, por um eixo viário municipal, assegurando a ligação à rede rodoviária principal. O acesso ao terreno faz-se por estradas existentes, asfaltadas ou calcetadas.

Parque Natural de Ilha de São Miguel (PNI) e Plano de Gestão (Áreas Terrestres) do Parque Natural de ilha de São Miguel (PGPNI)

A área de implantação do projeto encontra-se integralmente dentro dos limites do Parque Natural da Ilha de São Miguel (PNI), estando classificada como parte da Paisagem Protegida das Sete Cidades, uma das tipologias de áreas com estatuto de proteção atribuídas no âmbito deste parque natural.

De acordo com o n.º 2 do artigo 27.º do Plano de Gestão das Áreas Terrestres do PNI (PGPNI), aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2020/A, esta zona está sujeita a um regime de proteção cumulativo, articulando as normas do próprio plano de gestão com as disposições do POBHLSC.

A área do projeto cruza duas zonas de gestão distintas definidas pelo PGPNI:

- Áreas de Proteção Complementar
- Áreas de Uso Sustentável dos Recursos

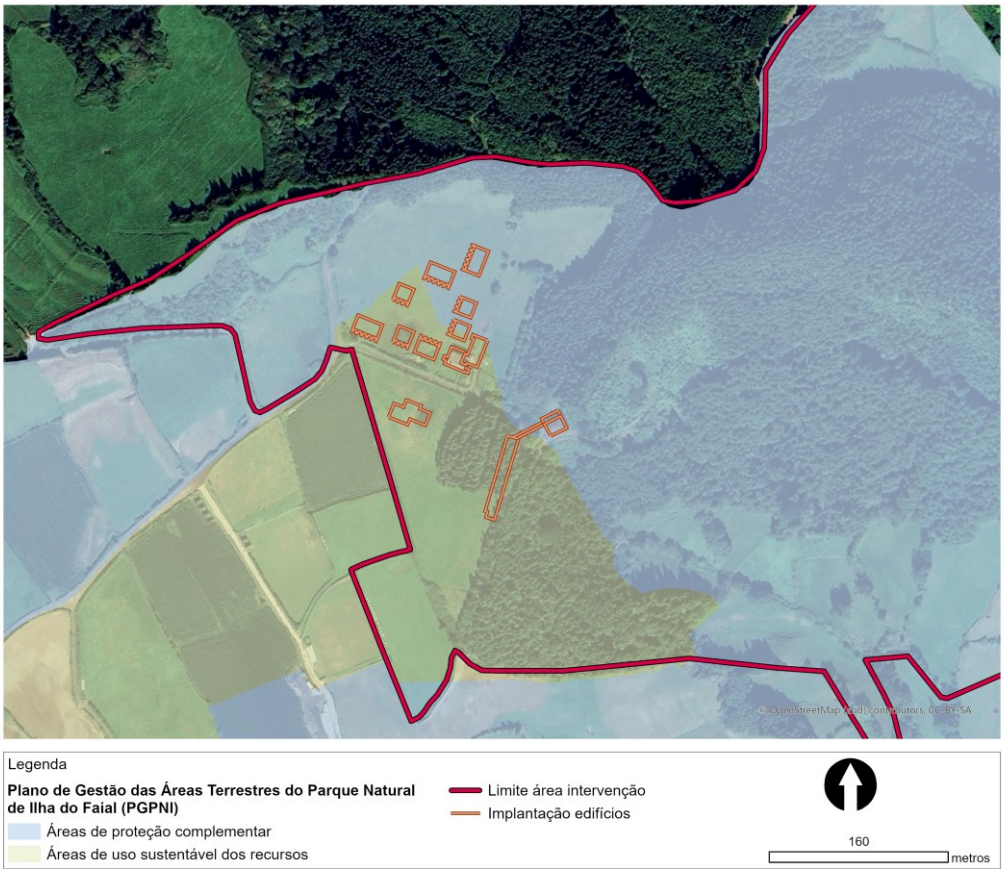
Nas Áreas de Proteção Complementar, conforme o artigo 10.º do regulamento, a atividade humana está condicionada, sendo expressamente proibidas várias ações com potencial impacte negativo, como o depósito

de resíduos, a introdução de espécies invasoras, a instalação de novas explorações de recursos geológicos, o lançamento de águas residuais, ou qualquer intervenção que perturbe o equilíbrio ecológico local.

Qualquer intervenção nestas áreas, como construções, alterações ou ampliações de edificações existentes, depende de parecer vinculativo da autoridade ambiental regional, o qual é igualmente exigido para:

- Escavações ou aterros
- Corte ou plantação de vegetação
- Abertura de trilhos, instalação de miradouros ou suportes publicitários
- Infraestruturas técnicas (energia, telecomunicações)
- Equipamentos de lazer, zonas de estacionamento e intervenções de reabilitação paisagística

Nas Áreas de Uso Sustentável dos Recursos, previstas no artigo 12.º, o uso do solo deve privilegiar a manutenção de atividades tradicionais com base agrícola, florestal ou agrossilvopastoril, consideradas fundamentais para a sustentação ecológica e cultural desta paisagem protegida. Estas áreas estão igualmente sujeitas ao regime jurídico das áreas protegidas, definido pelo Decreto Legislativo Regional n.º 19/2008/A, e devem respeitar o regime específico da Paisagem Protegida das Sete Cidades.



iii) Parâmetros, índices e outros parâmetros urbanísticos previstos em plano territorial e demonstração do cumprimento dos mesmos, com menção ao artigo do regulamento em que o mesmo se encontra previsto

O terreno encontra-se, segundo definição do Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada (PDM PDL), inserido em 2 categorias de espaços:

Solo Rural - Espaços Florestais

Solo Rural - Espaços Naturais – Paisagem Protegida das Sete Cidades

Por sua vez, como Instrumento de Gestão Territorial, está totalmente delimitado pelo Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades.



PDM – Extrato da planta de Ordenamento – Espaços Florestais; Espaços Naturais -Sobreposição com o projeto proposto

1. PDM – Plano Diretor Municipal

Decreto Regulamentar n.º 16/2007/A

As definições e artigos a considerar no Plano Diretor Municipal para estes estes espaços são os seguintes:

USO DO SOLO RURAL

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 15.º

Normas gerais

1 — No solo rural não são permitidas operações urbanísticas de loteamento, à exceção das previstas nos termos da lei.

2 — As intervenções urbanísticas não podem, em caso algum, destruir ou desvalorizar o património arquitetónico, natural e paisagístico existente, garantindo -se, sempre que possível, a manutenção das características da paisagem, designadamente através da preservação das espécies vegetais protegidas e dos elementos construídos, tais como os muros divisórios de pedra seca arrumada à mão e o património arquitetónico, vernáculo e erudito existente.

3 — As práticas que acarretem a destruição da cobertura vegetal, as operações de aterro ou as escavações que conduzam à alteração da morfologia do solo e das camadas de solo arável que não tenham fins agrícolas ou florestais carecem de prévia autorização municipal.

4 — A abertura de novos acessos na orla litoral será perpendicular à mesma e de livre fruição visual, observando-se as demais restrições decorrentes das diferentes categorias de espaço em que se integra.

Artigo 16.º

Edificabilidade

1 — Para além do disposto nos capítulos seguintes e sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública e outras medidas de ordenamento previstas no presente Regulamento, a edificabilidade em solo rural obedece às seguintes regras:

a) O acesso às unidades cadastrais não pode ser feito a partir da rede viária regional sempre que exista ou possa ser criada outra alternativa;

b) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a operação de construção nova é de 2500 m2 ;

c) A dimensão mínima da unidade cadastral sujeita a operação de construção quando confinante com a rede viária regional e sem outra possibilidade de acesso é de 5000 m2 ;

d) A faixa de rodagem das vias de acesso às unidades cadastrais sujeitas a operação de construção nova tem a largura mínima de 5 m;

e) As vias de acesso às unidades cadastrais inferiores ou iguais a 5000 m2 têm, ainda, de ser pavimentadas e infra -estruturadas;

f) Excetuam-se do disposto nas alíneas b) a e) os casos em que a construção se destine a instalações de apoio à atividade agrícola e florestal, excluindo acomodação de trabalhadores;

g) Os acessos a empreendimentos turísticos devem garantir a circulação de veículos pesados;

h) Devem ser utilizados pavimentos exteriores permeáveis, sempre que tecnicamente adequado, restringindo-se as áreas impermeabilizadas ao estritamente necessário;

i) É obrigatória a ligação à rede pública de esgotos ou, quando esta não seja possível, a instalação de um sistema autónomo de tratamento de efluentes;

j) O afastamento mínimo dos edifícios e de instalações de retenção ou depuração de efluentes aos limites da unidade cadastral é de 10 m;

l) A dimensão vertical das construções em qualquer ponto da fachada não pode exceder a cércea máxima admitida em mais de 3 m.

2 — O afastamento mínimo de novas construções com fins agropecuários contendo cargas biológicas ou químicas e de outras indústrias insalubres ou perigosas relativamente a habitações ou alojamento turístico previamente instaladas e relativamente ao limite dos perímetros urbanos é de 250 m.

3 — Nos empreendimentos turísticos, a área bruta de construção de equipamentos de animação turística que, de acordo com a legislação em vigor, não sejam obrigatórios não é contabilizada para efeitos da aplicação dos índices definidos no presente Regulamento.

4 — Em equipamentos técnicos especiais, designadamente depósitos, silos, antenas, chaminés, torres de secagem, e desde que em situações devidamente fundamentadas, pode ser permitida uma cércea superior à definida para a subcategoria de espaço em que aqueles se inserem.

5 — Em estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, admite-se o aumento de mais 1 m relativamente à cércea máxima permitida para cada subcategoria de espaço, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.

6 — Nas zonas de risco não é permitida a construção de novas vias e de novas edificações, sendo apenas admitidas ações de requalificação da malha urbana existente e das zonas balneares e áreas públicas

associadas e ações indispensáveis à defesa, segurança, vigilância e manutenção da orla costeira e das linhas de água.

Artigo 17.º

Rede viária e estacionamento

No solo rural, a rede viária e o estacionamento são dimensionados de acordo com o disposto no título VI do presente Regulamento.

Artigo 18.º

Quintas com interesse patrimonial e solares

1 — As quintas de interesse patrimonial e solares localizados totalmente em solo rural e total ou parcialmente em espaços agrícolas ou florestais estão sujeitos aos parâmetros de edificabilidade referidos no número seguinte quando se trate de reconversão para usos turísticos ou para equipamentos de utilização colectiva públicos ou privados, desde que:

a) O seu interesse histórico, artístico, arquitetónico, botânico, paisagístico ou sócio -cultural seja reconhecido pela Câmara Municipal;

b) Sejam realizadas obras de conservação ou recuperação dos edifícios e jardins existentes.

2 — Os parâmetros de edificabilidade referidos no número anterior são os seguintes:

a) Estabelecimentos hoteleiros e ou equipamentos:

1) ICB de 0,3;

2) Cércea máxima de 11,5 m;

b) Meios complementares de alojamento turístico:

1) ICB de 0,2;

2) Cércea máxima de 8 m.

3 — Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros ou equipamentos e meios complementares de alojamento turístico, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.

4 — As novas construções devem implantar-se preferencialmente de forma concentrada e não prejudicar a leitura e utilização do conjunto edificado.

5 — A área bruta de construção preexistente na unidade cadastral é contabilizada para efeitos de determinação do índice aplicável, exceto quando destinada a equipamentos de animação turística não obrigatórios de acordo com a legislação turística.

Artigo 22.º

Áreas de proteção às arribas, linhas de água e lagoas

Sem prejuízo de outras disposições estatuídas no Regulamento, nas áreas de proteção às arribas, linhas de água e lagoas ficam condicionadas a parecer prévio da entidade competente as seguintes ações:

a) Reconversão cultural, bem como a introdução de novas espécies;

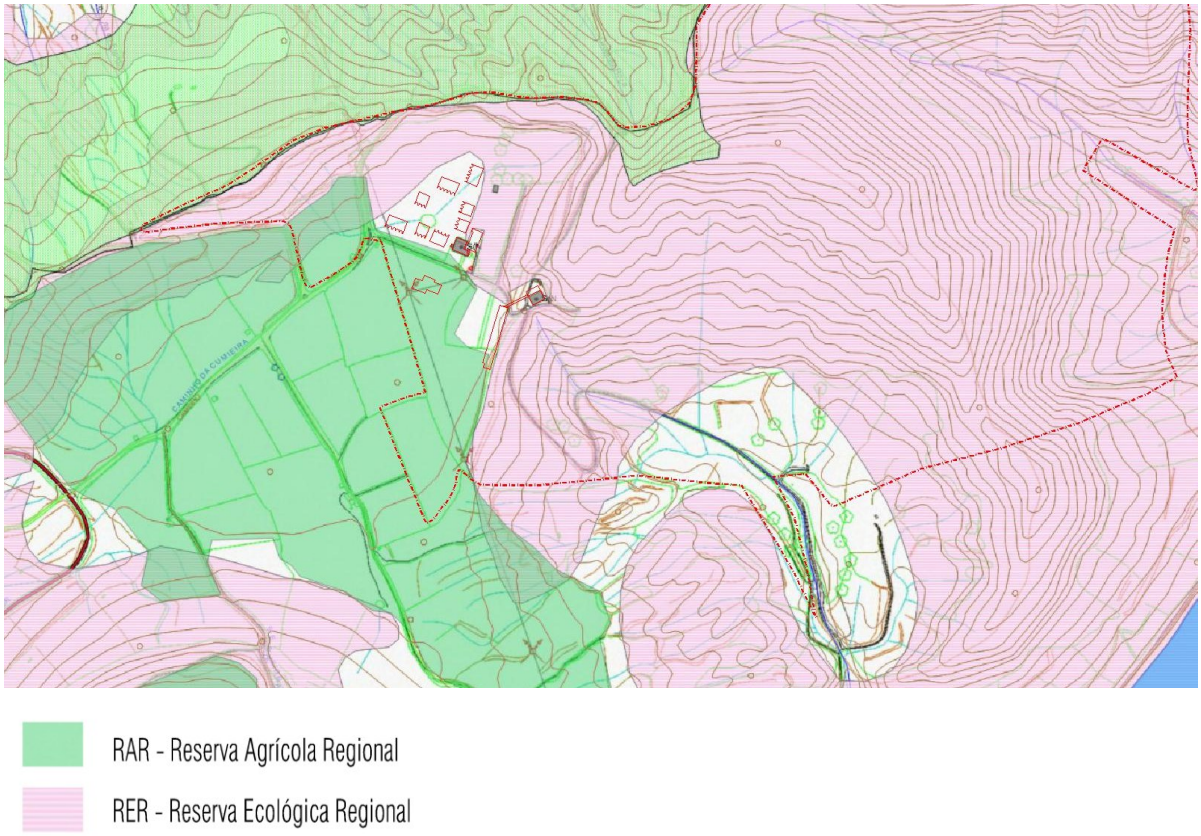
b) Alteração da morfologia do solo, nomeadamente nas obras de estabilização e de consolidação de arribas e de escarpas, nas obras de correção torrencial e nas que visem a proteção de pessoas e bens de valores patrimoniais e culturais, bem como a proteção do equilíbrio biofísico.

Artigo 23.º

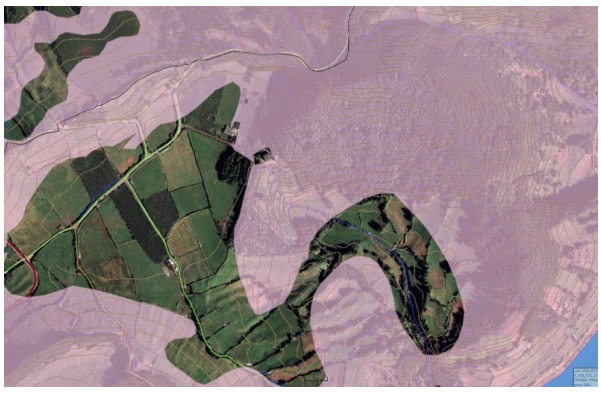
Paisagem protegida das Sete Cidades

A área abrangida pelos limites da paisagem protegida das Sete Cidades rege -se pelo disposto no Decreto Legislativo Regional n.º 2/80/A, de 7 de Fevereiro, na redação dada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 16/95/A, de 17 de Novembro (na sua redação atual pelo Decreto Legislativo Regional n° 7/2025/A, de 31 de janeiro), e ainda pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 3/2005/A, de 16 de Fevereiro (na sua redação atual pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A, de 4 de abril), na área de intervenção do **Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades**.

CONDICIONANTES E LEGISLAÇÃO APLICADA NAS ZONAS DE RAR E RE



RAR, RE e linhas de cabeceiras



RE – Reserva Ecológica



RAR – Reserva Agrícola Regional

RE – Reserva Ecológica
Decreto-Lei n.º 124/2019 (Altera e republica o DL n.º 166/2008 de 22 de agosto)

CAPÍTULO III

Regime das áreas integradas em REN Artigo 20.º

Regime

1 — Nas áreas incluídas na REN são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:

a) Operações de loteamento;

b) Obras de urbanização, construção e ampliação;

c) Vias de comunicação;

d) Escavações e aterros;

e) Destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo, das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais e de ações extraordinárias de proteção fitossanitária previstas em legislação específica.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN.

3 — Consideram-se compatíveis com os objetivos mencionados no número anterior os usos e ações que, cumulativamente:

a) Não coloquem em causa as funções das respetivas áreas, nos termos do anexo I; e

b) Constem do anexo II do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, nos termos dos artigos seguintes, como:

i) Isentos de qualquer tipo de procedimento; ou

ii) Sujeitos à realização de comunicação prévia;

iii) (Revogada.)

4 — Consideram -se ainda dispensadas da aplicação do disposto no n.º 1 as ações de arborização e rearborização com espécies florestais, bem como a implantação de infraestruturas no seu âmbito, quando decorrentes de projetos autorizados pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P., ou aprovados pelas entidades competentes no âmbito de programas públicos de apoio ao desenvolvimento florestal, nos termos da lei.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, a análise das ações inerente aos projetos submetidos a autorização ou aprovação deve incorporar os princípios e objetivos da REN.

6 — Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ambiente, do ordenamento do território, da agricultura, do desenvolvimento rural, das pescas, da economia, das obras públicas e dos transportes aprovar, por portaria, as condições a observar para a viabilização dos usos e ações referidos nos n.os 2 e 3.

Artigo 26.º

Operações de loteamento

1 — As áreas integradas na REN podem ser incluídas em operações de loteamento desde que não sejam destinadas a usos ou ações incompatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais.

2 — As áreas integradas na REN podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis, nos termos do presente decreto-lei, com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas

Artigo 46.º

Regiões Autónomas

O disposto no presente decreto-lei aplica -se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo da sua adequação à especificidade regional a introduzir por decreto legislativo regional.

RAR – Reserva Agrícola Regional

Decreto Legislativo Regional n.º 20/2019/A (Altera e republica o DLR n.º 33/2012/A de 16 de julho e o DLR n.º 32/2008/A de 28 de julho)

Artigo 2.º

Reserva Agrícola Regional

A RAR é constituída por solos de elevada aptidão agrícola, que foram ou possam vir a ser objeto de estudo para a realização de importantes investimentos, tendo em vista a preservação e ou aumento da sua produtividade e o melhor aproveitamento do seu potencial na perspetiva de uma agricultura moderna, racional e sustentável.

Artigo 3.º

Constituição

1 — As áreas da RAR são constituídas por solos das classes de capacidade de uso I, II, III, IV e ou solos de outros tipos, cuja salvaguarda se mostre conveniente, particularmente nas ilhas em que as classes referidas apresentem expressão reduzida.

2 — A classificação da capacidade de uso referida no número anterior foi estabelecida de acordo com os critérios técnicos constantes da Carta de Capacidade de Uso do Solo, em depósito na sede da entidade gestora da RAR.

3 — A RAR é delimitada cartograficamente pela Carta da Reserva Agrícola Regional, publicada em diploma regulamentar próprio, ficando os originais depositados na sede da entidade referida no número anterior.

4 — Os planos municipais de ordenamento do território e os planos especiais de ordenamento do território podem proceder à desafetação de áreas da RAR, no quadro da legislação em vigor e mediante a emissão de parecer vinculativo da entidade gestora da RAR no âmbito do acompanhamento daqueles planos.

5 — As áreas desafetadas nos termos do número anterior são reafetadas à RAR sempre que, através de plano municipal de ordenamento do território, as mesmas sejam alvo de reclassificação de solo urbano para solo rural.

6 — A delimitação cartográfica referida no n.º 3 considera -se automaticamente atualizada por via das desafetações e reafectações da RAR operadas nos termos previstos no presente diploma.

7 — A entidade gestora da RAR mantém atualizada, em formato digital georreferenciado, a delimitação cartográfica referida nos números anteriores.

8 — Para efeitos do disposto no número anterior, as entidades responsáveis pela elaboração dos planos devem enviar à entidade gestora da RAR um exemplar do plano, em formato digital georreferenciado, com a delimitação da RAR e bem como a identificação das desafetações preconizadas pelo mesmo.

Artigo 4.º

Princípios gerais

Os solos da RAR devem ser exclusivamente afetos à agricultura, sendo proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, ou que se traduzam na sua utilização para fins não agrícolas, designadamente:

a) Vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações;

b) Lançamento ou depósito de resíduos sólidos urbanos ou industriais ou outros produtos que contenham substâncias que possam alterar as características do solo;

c) Despejo de volumes excessivos de lamas, estrumes e chorumes, nos termos da legislação em vigor;

d) Ações que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimentos de terras, encharcamentos e inundações e outros efeitos perniciosos;

e) Utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes ou fitofarmacêuticos.

Artigo 5.º

Exceções

1 — Excetuam-se do disposto no artigo anterior:

a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, de âmbito hidráulico, das vias de acesso, dos aterros e escavações, bem como das edificações destinadas à guarda de animais e equipamentos ou ao armazenamento, transformação ou comercialização dos produtos agrícolas locais;

b) Construção de habitação para agricultores instalados há pelo menos três anos ou ao abrigo de um projeto para primeira instalação, nos seus prédios rústicos, para fixação em regime de residência própria e permanente na exploração agrícola;

c) Obras de reconstrução e ampliação de construções já existentes, desde que estas já se destinassem e se continuem a destinar a habitação própria e permanente;

d) Obras indispensáveis a instalações agroturísticas como complemento à atividade agrícola;

e) Instalação de equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis, quando não exista alternativa de localização económica e tecnicamente viável em áreas não integradas na RAR, a justificar pelo requerente e com parecer favorável da entidade com competência em matéria de energia;

f) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes, relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas, por forma a que estas atividades e respetivas instalações possam continuar em laboração, desde que se encontre justificada pelo requerente a necessidade da obra;

g) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos e construções de relevante interesse público, que sejam reconhecidas como tal por resolução do Conselho do Governo Regional, e para cujo traçado e localização não exista alternativa técnica ou economicamente aceitável;

h) Obras indispensáveis para a defesa do património cultural e ambiental;

i) Obras indispensáveis para a instalação de telecomunicações e postos de abastecimento de combustíveis, sempre que não haja alternativa técnica ou economicamente aceitável.

2 — No caso da exceção prevista na alínea a) do número anterior, a entidade gestora da RAR, caso assim o entenda, poderá solicitar parecer, ao organismo competente em razão da matéria, comprovativo de que a exploração está em atividade e que o investimento é indispensável à mesma.

3 — As exceções constantes do n.º 1 são objeto de parecer prévio vinculativo da entidade gestora da RAR, sem prejuízo do estabelecido nos planos diretores municipais ou em outros instrumentos de gestão territorial.

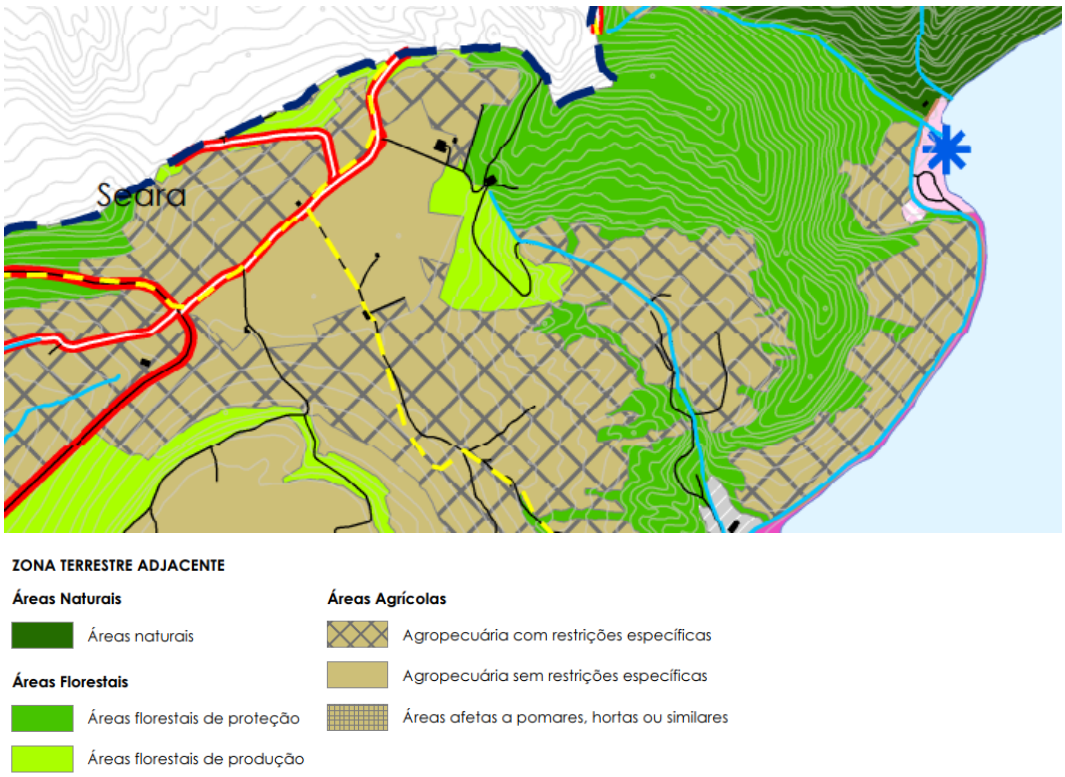
4 — Os municípios podem indicar expressamente no respetivo plano diretor municipal, de acordo com a estratégia e objetivos definidos, quais das exceções constantes do n.º 1 são admitidas no respetivo concelho e quais os índices de construção a aplicar.

Neste enquadramento é importante referir que o projeto se enquadra na alinea g) do n.º 1 do art, 5.º deste diploma, uma vez que foi reconhecido o relevante interesse público pela RCG n.º 52/2026 de 22 de abril.

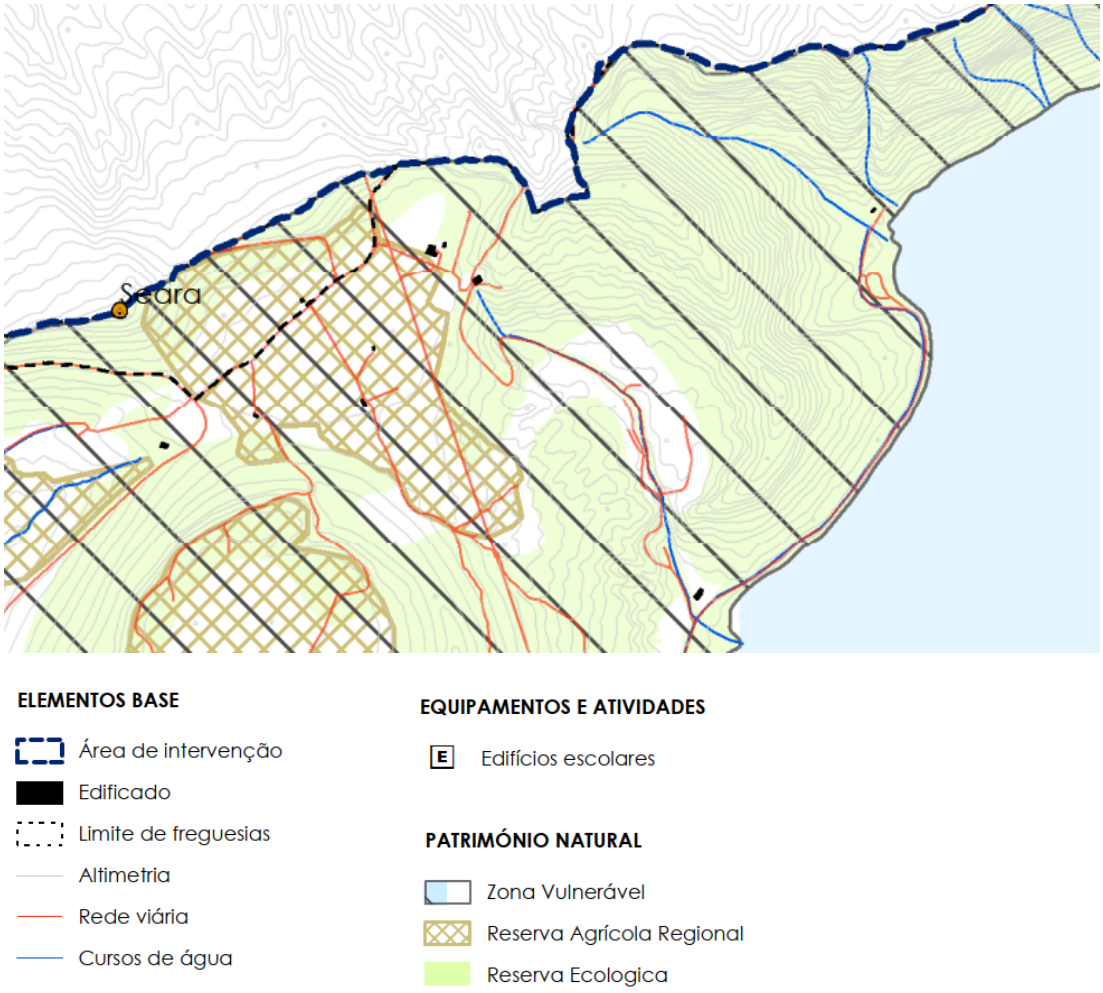
2. Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades (POBHLSC)

Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2019/A (Altera o Decreto Regulamentar Regional n.º 3/2005/A de 16 de fevereiro)

Primeira alteração ao Plano de Ordenamento da Bacia Hidrográfica da Lagoa das Sete Cidades (POBHLSC)



Planta síntese - POBHLSC



Planta de condicionantes II - POBHLSC

O terreno localiza-se nas seguintes áreas de afetação:

Zona Terrestre Adjacente

Áreas Florestais

- Áreas Florestais de proteção
- Áreas florestais de produção

Áreas Agrícolas

- Agropecuária com restrições
- Agropecuária sem restrições

AS DEFINIÇÕES E ARTIGOS A CONSIDERAR NO POBHLSC PARA ESTES ESTES ESPAÇOS SÃO OS SEGUINTES:

Artigo 5.º

Identificação

1 — Na área de intervenção do POBHLSC vigoram as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que a seguir se elencam, nos termos da legislação em vigor, e que se encontram assinaladas na Planta de Condicionantes:

a) Património natural:

i) Recursos hídricos, que integram os leitos e margens dos cursos de água e os leitos e margens das lagoas;

ii) Reservas hídricas, que integram as nascentes captadas e respetiva zona de proteção;

iii) Reserva Ecológica;

iv) Reserva Agrícola Regional;

v) Rede de Áreas Protegidas dos Açores, que integra o Parque Natural da Ilha de São Miguel, designadamente a Área de Paisagem Protegida das Sete Cidades;

vi) Zona vulnerável;

b) Infraestruturas básicas de transportes e comunicações:

i) Rede viária, que integra os eixos regional, municipal das estradas e ou caminhos asfaltados/calcetados, das estradas e ou dos caminhos de macadame/terra batida e de rua;

ii) Rede elétrica, que integra as linhas de alta tensão;

iii) Abastecimento de água, que integra as adutoras;

iv) Infraestruturas aeroportuárias, que integram a servidão aeronáutica do Aeroporto João Paulo II;

c) Equipamentos e atividades: Edifícios escolares;

d) Cartografia e planeamento: Marcos geodésicos e respetiva zona de proteção.

CAPÍTULO III

Usos e regimes de gestão

Artigo 7.º

Zonamento da área de intervenção

1 — Para efeitos de ordenamento, de determinação de usos e do estabelecimento do regime de gestão, a área de intervenção abrange as seguintes zonas:

a) Plano de água, que inclui os acessos ao plano de água;

b) Zona terrestre adjacente.

2 — O plano de água, de acordo com a representação gráfica constante da Planta de Síntese e com as especificações constantes do presente Regulamento, abrange as lagoas Azul, Verde, Santiago e Rasa.

3 — A zona terrestre adjacente, de acordo com a representação gráfica constante da Planta de Síntese e com as especificações constantes do presente Regulamento, abrange as seguintes categorias:

a) Áreas naturais;

b) Áreas florestais;

c) Áreas agrícolas;

d) Áreas de recreio e lazer;

e) Áreas edificadas.

SECÇÃO II

Zona terrestre adjacente

Artigo 10.º

Regime geral

1 — Em toda a zona terrestre adjacente do POBHLSC são interditos os seguintes atos e atividades:

a) Operações de loteamento, exceto na área edificada das Sete Cidades, classificada como solo urbano no Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada ou em plano de urbanização ou de pormenor a elaborar;

b) Prática de campismo fora dos locais especificamente destinados a esse efeito;

c) Depósito de resíduos de qualquer natureza, incluindo entulhos, sucatas e lixos, bem como instalação de aterros sanitários;

d) Depósito de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos;

e) Instalação de unidades industriais do tipo 1 e 2, nos termos da legislação em vigor;

f) Descarga de efluentes não tratados;

g) Instalação de novas explorações de inertes ou a renovação de licenças.

2 — Na zona terrestre adjacente, consideram-se compatíveis com o POBHLSC, desde que devidamente autorizados nos termos da lei e obtido parecer favorável do departamento do Governo Regional competente em matéria de ordenamento do território, os atos e as atividades seguintes:

a) Obras de estabilização ou consolidação de vertentes, desde que sejam minimizados os respetivos impactes ambientais e quando se verifique qualquer das seguintes situações:

i) Existência de risco para pessoas e bens;

ii) Necessidade de proteção de valores ambientais, paisagísticos, patrimoniais ou culturais;

iii) Proteção do equilíbrio biofísico recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais;

b) Construção de edificações, acessos, equipamentos e infraestruturas, desde que a sua localização seja criteriosamente estudada e analisados e minimizados os respetivos impactes ambientais;

c) Instalação fixa ou amovível de equipamentos e infraestruturas;

d) Construção de infraestruturas de saneamento destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na qualidade da água das lagoas e na qualidade ambiental da bacia hidrográfica;

e) Obras de desobstrução e regularização de cursos de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

f) Obras de proteção e conservação do património construído;

g) Ações de reabilitação dos ecossistemas;

h) Ações de reabilitação e requalificação paisagística e urbanística.

3 — Sem prejuízo do disposto no regime específico de cada uma das categorias de uso do solo da zona terrestre adjacente, são condicionados a parecer prévio vinculativo do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ordenamento do território os seguintes atos e atividades:

a) Destaques, localizados fora do solo urbano definido no Plano Diretor Municipal de Ponta Delgada ou em plano de urbanização ou de pormenor a elaborar, que apenas podem adotar a modalidade de destaque em áreas situadas fora dos perímetros urbanos;

b) Abertura de novos acessos viários e caminhos pedonais, bem como ampliação e requalificação dos existentes;

c) Circulação com qualquer veículo motorizado fora das vias e caminhos existentes, com exceção dos veículos utilizados em atividades agrícolas ou florestais, ações de socorro, fiscalização, vigilância e combate a incêndios, bem como decorrentes de intervenção de reabilitação paisagística e ecológica e de limpeza;

d) Instalação de tendas ou equipamentos móveis em locais públicos;

e) Alteração da morfologia do solo ou da cobertura vegetal;

f) Práticas que, não tendo fim agrícola ou florestal nos termos preconizados pelo presente Regulamento, conduzam à destruição do revestimento vegetal;

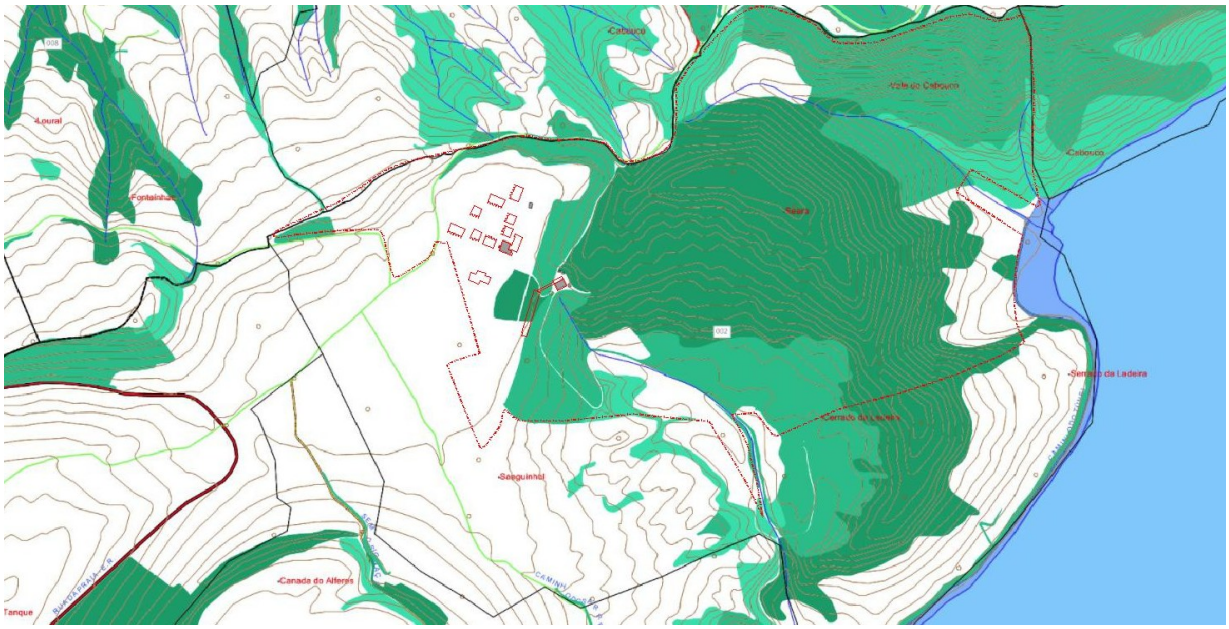
g) Operações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e ou à erosão do solo;

h) Intervenções que induzam impactes visuais que destruam a qualidade da paisagem e que limitem as condições da sua fruição;

i) Realização de atividades de recreio, lazer, lúdicas e desportivas e eventos turísticos e culturais, efetuados de forma organizada, desde que compatíveis com a utilização sustentável da bacia hidrográfica e que comprovadamente não promovam a degradação da qualidade ambiental e paisagística;

j) Venda ambulante;

k) Recolha de amostras e atividades relacionadas com estudos e trabalhos de investigação científica.



Criptomérias

Planta com delimitação das áreas florestais

SOLO RURAL – ÁREAS FLORESTAIS

Artigo 15.º

Áreas florestais de proteção

1 — As áreas florestais de proteção incluem os sistemas florestais onde, sem prejuízo do seu caráter multifuncional, ganham significado as funções de proteção e desenvolvimento do solo ou proteção microclimática.

2 — A função de proteção destas áreas abrange os solos com declives predominantemente acima dos 30°.

Artigo 16.º

Regime específico

1 — As intervenções nas áreas florestais de proteção e, designadamente, as ações de exploração florestal são enquadradas pelas disposições constantes da presente subsecção, bem como pelo Manual de Boas Práticas para a Gestão Florestal da responsabilidade do departamento do Governo Regional com competência em matéria de florestas.

2 — Nas áreas florestais de proteção são interditos os seguintes atos e atividades:

a) Corte, arranque ou dano de espécies nativas ou endémicas, exceto quando se torne indispensável à realização de obras públicas ou privadas de interesse geral;

b) Introdução de espécies invasoras, nos termos da legislação aplicável;

c) Criação de pastagens e prática de atividade pecuária;

d) Construção de novas edificações.

3 — Os cortes de exploração devem ser sucessivos ou salteados, podendo realizar-se cortes rasos, em áreas não superiores a 5 ha, quando tal se justifique pela estrutura dos povoamentos ou fisiografia do terreno, sendo que apenas podem ser autorizadas sucessivas áreas a cortes rasos após a rearborização das áreas anteriormente exploradas.

4 — Ficam obrigadas à elaboração de Planos de Gestão Florestal as explorações florestais e agroflorestais com dimensão igual ou superior a 5 ha, que se encontrem sujeitas a uma gestão florestal ativa, aplicando-se, no entanto, a vigência dos Planos de Gestão Florestal aprovados antes da entrada em vigor do presente Regulamento.

5 — O Plano de Gestão Florestal referido no número anterior deve cumprir as orientações e objetivos do Plano de Florestação, podendo, excecionalmente e de forma fundamentada, optar por práticas de gestão florestal distintas das constantes no presente artigo.

6 — Os povoamentos florestais de proteção, quando sujeitos a corte final, conforme as normas previstas nos números anteriores, devem dar lugar preferencialmente à instalação de cobertos florestais mistos, com carácter multifuncional, recorrendo a espécies endémicas e nativas dos Açores, ou a outras espécies com elevado valor madeireiro ou paisagístico.

7 — Na instalação de novos povoamentos, deve privilegiar-se a sua compartimentação através da implementação de faixas com 10 m a 20 m de largura, instaladas de acordo com modelos de silvicultura que garantam um coberto florestal permanente e estruturado, de modo a que as áreas contíguas possam ser exploradas em cortes sucessivos.

8 — São permitidas as operações de controlo e combate a espécies invasoras, de acordo com legislação específica, sendo que a utilização de herbicidas deve ser equacionada face à falta de alternativas viáveis de controlo, pautada, no entanto, por um extremo rigor técnico e operacional na sua aplicação para evitar as perdas e contaminação do plano de água das lagoas.

9 — É permitido o corte e arranque de exemplares arbóreos e arbustivos em mau estado de conservação, que ponham em risco pessoas e bens, bem como a vida de outros exemplares, mediante autorização nos termos da legislação em vigor.

10 — A exploração florestal deve ocorrer preferencialmente por sistema de cabos aéreos ou através dos acessos já existentes sendo, no entanto, condicionado o transporte de madeira por arraste ou semiarraste ao longo dos mesmos.

11 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a abertura de novos acessos ou carregadouro para permitir a retirada de material lenhoso só pode ser autorizada quando associada a práticas de exploração florestal planeada e devidamente licenciada e em situações em que a abertura do acesso é a única alternativa viável.

12 — Nestas áreas é permitida a realização de obras de conservação, alteração, demolição, reconstrução e ampliação de edificações existentes devidamente legalizadas, em respeito pelas disposições da secção III do presente capítulo, sendo que a ampliação se restringe a obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias ou de cozinha, não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m2 ou ao aumento do número de pisos.

13 — A aplicação das alíneas a) e d) do n.º 2 e dos n.os 3, 5, 9, 11 e 12 carece de parecer favorável do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ordenamento do território.

14 — A aplicação da alínea a) do n.º 2 e dos n.os 3, 5, 9 e 11 carece de parecer favorável do departamento do Governo Regional com competência em matéria de florestas.

Artigo 17.º

Áreas florestais de produção

1 — As áreas florestais de produção integram os terrenos arborizados, existentes ou previstos, e incluem os sistemas silvo-lenhosos sujeitos a reduzidos condicionamentos de ordem biofísica.

2 — Nestas áreas deve ser privilegiada a função de produção lenhosa, respeitando os princípios fundamentais de proteção do solo.

Artigo 18.º

Regime específico

1 — As intervenções nas áreas florestais de produção e, designadamente, as ações de exploração florestal são enquadradas pelas disposições constantes da presente subsecção, bem como pelo Manual de Boas Práticas para a Gestão Florestal da responsabilidade do departamento do Governo Regional com competência em matéria de florestas.

2 — Nas áreas florestais de produção são interditos os seguintes atos e atividades:

a) Corte, arranque ou dano de espécies nativas ou endémicas, exceto quando se torne indispensável à realização de obras públicas ou privadas de interesse geral;

b) Introdução de espécies invasoras, nos termos da legislação aplicável;

c) Criação de pastagens e prática de atividade pecuária;

d) Construção de novas edificações, com exceção de edifícios, infraestruturas e equipamentos de apoio à gestão florestal, devendo ser respeitadas as disposições da secção III do presente capítulo e do n.º 12.

3 — Sempre que possível, as formações espontâneas dominadas por espécies nativas ou endémicas devem ser preservadas e alvo de ações de beneficiação.

4 — São permitidas as operações de controlo e combate a espécies invasoras, de acordo com legislação específica, sendo que a utilização de herbicidas deve ser equacionada face à falta de alternativas viáveis de controlo, pautada, no entanto, por um extremo rigor técnico e operacional na sua aplicação para evitar as perdas e contaminação do plano de água das lagoas.

5 — É permitido o corte e arranque de exemplares arbóreos e arbustivos em mau estado de conservação, que ponham em risco pessoas e bens, bem como a vida de outros exemplares, mediante autorização nos termos da legislação em vigor.

6 — Os cortes de exploração devem ser sucessivos ou salteados, podendo realizar-se cortes rasos, em áreas não superiores a 5 ha, quando tal se justifique pela estrutura dos povoamentos ou fisiografia do terreno, sendo que apenas podem ser autorizadas sucessivas áreas a cortes rasos após a rearborização das áreas anteriormente exploradas.

7 — Em situações excecionais, em que as condições referidas no número anterior condicionem o faseamento do corte, pode ser autorizada uma área de cortes rasos superior a 5 ha.

8 — Ficam obrigadas à elaboração de Planos de Gestão Florestal as explorações florestais e agroflorestais com dimensão igual ou superior a 5 ha e que se encontrem sujeitas a uma gestão florestal ativa, aplicando-se, no entanto, a vigência dos Planos de Gestão Florestal aprovados antes da entrada em vigor do presente Regulamento.

9 — O Plano de Gestão Florestal referido no número anterior deve cumprir as orientações e objetivos do Plano de Florestação, podendo, excecionalmente e de forma fundamentada, optar por práticas de gestão florestal distintas das constantes no presente artigo.

10 — A abertura de novos acessos ou carregadouro para permitir a retirada de material lenhoso pode ser autorizada quando associada a práticas de exploração florestal planeada e devidamente licenciada.

11 — Nestas áreas é permitida a realização de obras de conservação, alteração, demolição, reconstrução e ampliação de edificações existentes devidamente legalizadas, em respeito pelas disposições da secção III do presente capítulo, sendo que a ampliação se restringe a obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias ou de cozinha, não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m2 ou ao aumento do número de pisos.

12 — A construção de edificações de apoio à gestão florestal deve obedecer aos parâmetros urbanísticos seguintes:

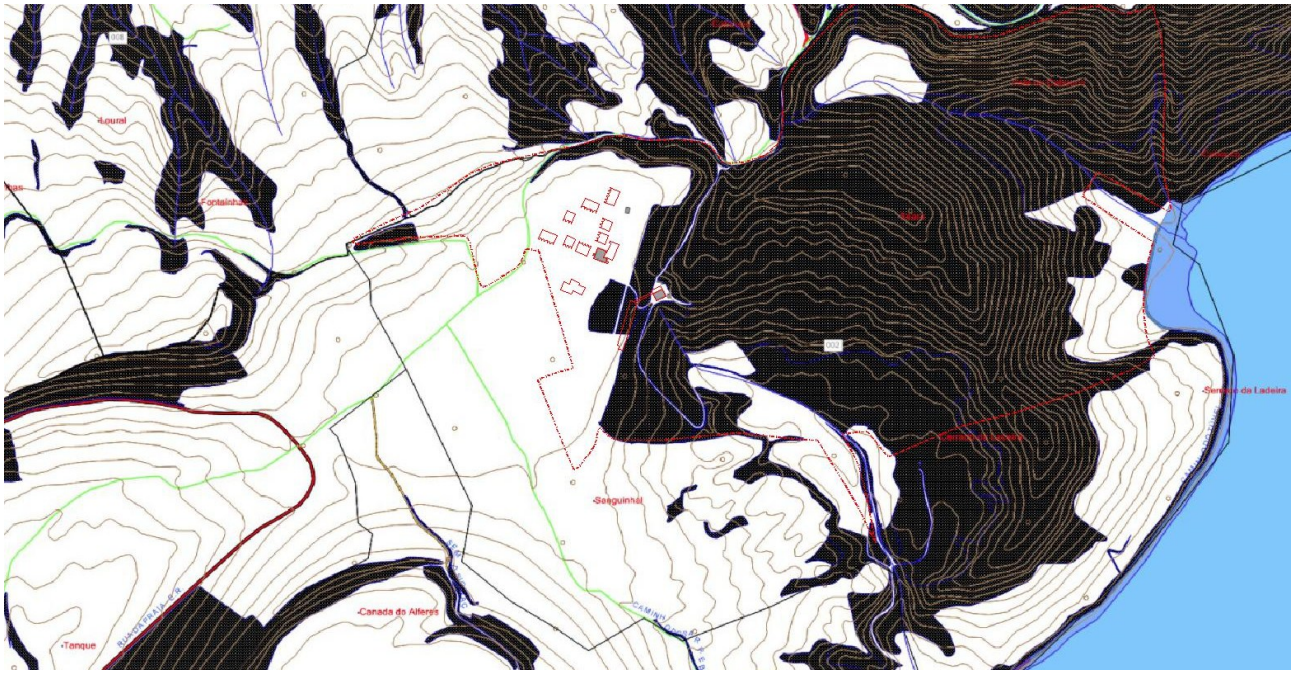
a) O índice de ocupação do solo deve ter no máximo 0,02;

b) A área de implantação deve ter no máximo 150 m2;

c) O número máximo de pisos deve ser de um e a cércea máxima de 3,5 m.

13 — A aplicação das alíneas a) e d) do n.º 2 e dos n.os 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12 carece de parecer favorável do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ordenamento do território.

14 — A aplicação da alínea a) do n.º 2 e dos n.os 5, 6, 7, 9 e 10 carece de parecer favorável do departamento do Governo Regional com competência em matéria de florestas.



Espaços Agrícolas

Planta com delimitação das áreas agrícolas

SUBSECÇÃO III

Áreas agrícolas

Artigo 19.º

Objetivo

1 — As áreas agrícolas, delimitadas na Planta de Síntese, destinam-se preferencialmente a todas as atividades agrícolas que, comprovadamente, não promovam a erosão do solo e o transporte de caudal sólido e nutrientes para as lagoas, admitindo-se o uso florestal como uso compatível.

2 — As áreas agrícolas integram as áreas de agropecuária com restrições específicas, as áreas de agropecuária sem restrições específicas e as áreas afetas a pomares, hortas ou similares.

Artigo 20.º

Regime específico

1 — Nas áreas agrícolas do POBHLSC são interditas a abertura de novos acessos e as movimentações de terras que alterem o perfil do relevo, nomeadamente, terraplanagens, aterros, terraceamentos e nivelamentos do solo.

2 — As áreas agrícolas do POBHLSC, sem prejuízo das licenças necessárias ao abrigo da legislação aplicável, obedecem aos seguintes condicionamentos:

a) As mobilizações do solo com charruas, grades de discos acopladas e fresas só são permitidas mediante parecer prévio favorável do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ordenamento do território;

b) No início de cada ano agrícola o departamento do Governo Regional com competência em matéria de agricultura e com responsabilidade na monitorização do teor de fósforo do solo na zona terrestre adjacente notifica os agricultores sobre as quantidades máximas de fósforo que, nos doze meses subsequentes, podem aplicar ao solo em cada uma das suas parcelas, considerando os critérios seguintes:

i) Determinação quantitativa pelos métodos de Egner-Riehm ou de Olsen do teor de fósforo do solo em cada parcela objeto de uma indicação;

ii) Cálculo de adubação, fixando como condição necessária a manutenção dos limites máximos para o teor de fósforo do solo constantes do artigo 9.º da Portaria n.º 92/2012, de 23 de agosto, em função dos resultados das análises de terra pelo método de Egner-Riehm ou, em alternativa, pelo método de Olsen;

c) A adubação fosfatada das parcelas agrícolas respeita obrigatoriamente as indicações a que se refere a alínea anterior, relativas às quantidades máximas deste elemento químico que, em cada ano, são aplicadas ao solo sob a forma de adubo.

3 — Quando seja adotado o uso florestal destas áreas, devem ser aplicadas as disposições de gestão das áreas florestais de produção.

4 — Nestas áreas é permitida a realização de obras de conservação, alteração, demolição, reconstrução e ampliação de edificações existentes devidamente legalizadas, em respeito pelas disposições da secção III do presente capítulo, sendo que a ampliação se restringe a obras conducentes a suprimir insuficiências de instalações sanitárias ou de cozinha, não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 16 m2 ou ao aumento do número de pisos.

5 — A construção de edificações de apoio exclusivo à atividade agrícola deve respeitar as disposições da secção III do presente capítulo e obedecer aos parâmetros urbanísticos seguintes:

a) O índice de ocupação do solo deve ter no máximo 0,02;

b) A área de implantação deve ter no máximo 150 m2;

c) O número máximo de pisos deve ser de um e a cércea máxima de 3,5 m.

6 — A aplicação dos n.os 4 e 5 carece de parecer favorável do departamento do Governo Regional com competência em matéria de ordenamento do território.

Artigo 21.º

Áreas de agropecuária com restrições específicas

1 — As áreas de agropecuária com restrições específicas, sem prejuízo do que se estabelece nos números seguintes, e desde que não sejam efetuadas ações de mobilização do solo, destinam-se predominantemente aos usos agrícolas, florestais e de pastoreio de gado e, dentro dos primeiros, a culturas cuja taxa de exportação de fósforo seja equivalente à de 1 ha de pastagem.

2 — Nas áreas referidas no número anterior não são permitidas outras culturas forrageiras para além da pastagem, em especial a de produção de milho.

3 — Nestas áreas o encabeçamento pecuário não pode exceder 1,4 CN/ha.

4 — Nestas áreas é admitida a reconversão do uso agrícola, de pastagem e de outras culturas, para uso florestal.

5 — No caso de necessidade de renovação da pastagem para efeitos de proteção do solo, pode ser permitida a mobilização do solo, desde que devidamente autorizada pelos departamentos do Governo Regional com competências em matéria de agricultura e de ordenamento do território.

Artigo 22.º

Áreas de agropecuária sem restrições específicas

1 — As áreas de agropecuária sem restrições específicas, sem prejuízo do que se estabelece nos números seguintes, destinam-se predominantemente aos usos agrícolas, florestais e de pastoreio de gado e, dentro dos primeiros, as culturas cuja taxa de exportação de fósforo seja equivalente à de 1 ha de pastagem.

2 — Nas áreas de agropecuária sem restrições específicas, o encabeçamento pecuário não deve exceder 1,4 CN/ha.

3 — Nestas áreas é admitida a reconversão do uso agrícola, de pastagem e de outras culturas, para uso florestal.

Artigo 35.º

Edificações

1 — Sem prejuízo das normas específicas que resultam de cada uma das áreas integradas na zona terrestre adjacente, todas as operações urbanísticas, tais como as obras de conservação, alteração, demolição, construção, reconstrução e ampliação de edificações, bem como as resultantes de operações de loteamento, regem -se pelo disposto nos números seguintes.

2 — Todos os projetos a desenvolver devem possuir qualidade arquitetónica e integração paisagística.

3 — Para efeitos de projeto de espaços exteriores, a impermeabilização das áreas adjacentes à construção deve ser reduzida ao mínimo indispensável.

4 — As fachadas e empenas devem ser tratadas com materiais de revestimento exterior que assegurem uma imagem qualificada e parâmetros de resistência adequados às condições atmosféricas locais, procurando privilegiar-se a utilização de materiais tradicionais.

5 — A utilização de elementos exteriores às edificações deve respeitar os seguintes requisitos:

a) É interdita a colocação de publicidade nas coberturas, bem como qualquer suporte luminoso, independentemente da sua localização, admitindo-se, apenas, a iluminação indireta de elementos publicitários;

b) É interdita a aplicação de tintas texturizadas, pinturas decorativas, elementos decorativos apostos, pedra colada e revestimento cerâmico;

c) As paredes devem ser, preferencialmente, na cor natural do material, tons pastel suaves ou branco, e as molduras e socos, caso existam, devem ser na cor natural do material, ou tons de verde-escuro, azul, castanho ou cinza;

d) Os vãos e gradeamentos devem ser, preferencialmente, na cor natural do material ou nas cores branco ou tons de verde-escuro, azul, vermelho, ocre ou cinza;

e) São interditas faixas coloridas atravessando os volumes, quer longitudinal quer perpendicularmente;

f) O obscurecimento exterior deve ser efetuado através de portadas ou estores embutidos, não se permitindo a instalação de caixas de estores exteriores.

6 — A utilização de quaisquer elementos acessórios relativos a instalações técnicas especiais depende da sua integração obrigatória no projeto de arquitetura e construção, ficando ainda sujeita às seguintes prescrições:

a) As instalações de eletricidade e telecomunicações devem realizar-se de forma subterrânea;

b) Com exclusão das condutas de drenagem de águas pluviais (caleiras e tubos de queda), nunca se aceita qualquer instalação técnica de água, eletricidade e gás ou outra que seja visível do exterior;

c) A colocação de painéis solares, de antenas de telecomunicações e de aparelhos de ar condicionado depende da sua comprovada integração na solução arquitetónica, tendo em atenção a minimização do seu impacte visual.

Enquadramento no Decreto Legislativo Regional n.º 13/2010/A, de 7 de abril, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 17/2019/A, de 24 de julho, diploma que veio proceder à Suspensão Parcial do Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA)

O Projeto de Licenciamento de Arquitetura, para a construção de um empreendimento de turismo, na tipologia de Conjunto Turístico constituído por um Hotel de 5*, um Aldeamento Turístico de 5* e um SpA, conforme o disposto pelo Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, na redação dada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 23/2012/A, de 31 de maio, e Portaria n.º 55/2012, de 16 de maio, que estabelece os requisitos ou critérios de instalação, classificação e funcionamento dos empreendimentos turísticos, na tipologia de, Conjunto Turístico com capacidade de-98 camas e com a designação desejada de "Seara Ecolodge & SpA*****", que o promotor, Ilha de Circe, Ida, pretende realizar na propriedade, adquirida para este fim, sita no lugar da Seara, freguesia das Sete Cidades, concelho de Ponta Delgada, ilha de São Miguel, Açores, enquadra-se, em relação à verificação das medidas cautelares estabelecidas no n.º 3, do artigo 5º, do Decreto Legislativo Regional n.º 13/2010/A, de 7 de abril, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º17/2019/A, de 24 de julho, diploma que veio proceder à Suspensão Parcial do Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores nas alienas a), b), c), d) do artigo 5º :

a) Projetos com clara vocação para o turismo de lazer, que incorporem áreas específicas para o efeito;

Enquadramento: O projeto proposto tem por natureza uma vocação importante de lazer quer pela localização quer pelo ambiente em redor desde logo diferenciados;

b) Projetos que potenciem o contacto com a natureza;

Enquadramento: como se pode aferir pelas diversas peças que se apresentam, o projeto contempla diversos pontos de contato com a natureza, desde logo, trilhos e vistas sobre toda a cratera do vulcão das Sete Cidades;

c) Projetos com forte componente de animação turística, em termos a definir por portaria do membro do Governo Regional competente em matéria de turismo;

Enquadramento: como previsto no projeto e nos termos do Anexo à Portaria n. 102/2010 de 28 de outubro serão instalados:

- Sauna;
- Banho Turco;

- Salas de Massagens;
- Jacuzzi;
- Piscina interior aquecida;
- Piscina Exterior;
- Ginásio;

d) Projetos temáticos que, nomeadamente, desenvolvam aspetos específicos da cultura ou da agricultura açoriana;

Enquadramento: pretende-se recuperar a cultura do chá com a qualidade e certificações necessárias, de modo biológico;

Conforme descrição detalhada, presente nas peças escritas e gráficas relativas ao processo que se pretende submeter à aprovação na edilidade de Ponta Delgada.

1. Articulação do projeto com o Plano Estratégico e de Marketing Turístico dos Açores 2030 (PEMTA)

Na presente proposta foram tidas em consideração as orientações estratégicas do PEMTA relativamente à boa integração urbana, qualidade da arquitetura, impacto ambiental e promoção de boa inserção social entre quem visita e quem reside via atenuação da sazonalidade, nomeadamente:

- Turismo de Saúde e Bem-estar: Promoção da dieta mediterrânica e de bens e serviços para a saúde e para o bem-estar e para a longevidade;

Turismo verde: Promover a integração de energias renováveis e a adoção massiva de soluções eficientes, promovendo alojamentos ecológicos, infraestruturas de carregamento de veículos elétricos e atrações ecológicas, contribuindo para a sustentabilidade que se procura também neste setor indo de encontro com os objetivos de reconhecimento internacional nomeadamente pela recente obtenção do selo de ouro da Earthcheck como destino turístico sustentável que se pretende manter e mesmo efetuar os *upgrades* ainda possíveis de atingir.

Os promotores pretendem ainda certificar um Sistema Integrado de Gestão no âmbito das Normas de Qualidade e Ambiente em vigor ISO 9001 e 14001 com todas as preocupações ambientais e bem assim durante o processo de construção (construção sustentável) prevenir em conjunto com as entidades projetista, executora e fiscalizadoras todos os procedimentos necessários para o efeito.

As preocupações importam ainda outras medidas que contribuem para um maior valor acrescentado ambiental, nomeadamente:

- Utilização eficiente e sustentável de recursos (Eficiência no consumo de água);
- Reduzir e monitorizar a produção de resíduos;
- Utilização de embalagens produzidas com materiais recicláveis;
- Redução de emissão de gases com efeito de estufa;
- Transição energética, nomeadamente através de medidas de eficiência energética e utilização de energias renováveis limpas;
- Mobilidade sustentável;
- Utilização de processos de reciclagem de materiais;
- Registo na Cartilha da Sustentabilidade
- Atenuar a sazonalidade: Reforçar ofertas de nicho para mercados e segmentos que garantem o estender da procura ao longo do ano, reduzindo a intensidade do uso de recursos, equilibrando os ciclos de emprego e de suporte económico a serviços especializados;

Intensificação tecnológica e inovação no sector do turismo, nomeadamente com a introdução de sistemas orientados para a digitalização abrangendo serviços integrados com inteligência artificial, serviços inclusivos e acessíveis a todos, incluindo aqueles que recorrem aos sistemas wearable para comunicar e interagir com o turista, serviços com a realidade virtual e realidade aumentada, na comunicação e marketing, aplicações com cenários 3D e composição binocular, combinando produtos/serviços com realidade virtual, fotografia, vídeo, som e texto, com promoção de uma experiência imersiva do turista, desenvolvimento de aplicações de *engagement* com os turistas, permitindo o acesso, customização e segmentação de serviços e IoT (*Internet of Things*) para conexão entre sistemas físicos e plataformas online.

2. Impacto económico e social do projeto no concelho e ilha onde se insere

Em termos de impacto económico para além de se criarem novos empregos diretos – qualificados - (que se estima em cerca de 60 profissionais) e indiretos, com impacto económico positivo alargado, dota-se o concelho e a Ilha de uma nova atividade económica que assenta na atração de receitas externas com impacto em todo o tecido empresarial local com a criação de mais uma frente de trabalho e serviços a que se associa o consumo de divulgação de produtos locais;

Tendo em conta a tipologia, a classificação pretendida e ainda os mercados alvo, os estudos preliminares (ainda não finalizados) apontam para indicadores económicos deveras interessantes, nomeadamente (a partir do ano cruzeiro):

Value of Business (VAL) =	24 195 223 euros
IRR (TIR) =	16,18%
Pay-Back (em anos) =	9,0

VAB (Ano cruzeiro 2030) =	3 058 956 euros
VAB per capita (Ano cruzeiro 2030) =	50 983 euros

Contribuindo assim de forma interessante para o PIB da região e em linha com os objetivos do PEMTA 2030.

Em termos de impacto ambiental e social a promotora desenvolveu um EIA (que se junta) adequado à localização e de acordo com os regulamentos em vigor.

Os promotores terão ainda em consideração a integração nos pacotes oferecidos experiências diferenciadas, nomeadamente com recurso aos produtos/serviços já oferecidos pelas empresas locais.

Pretende-se criar um ambiente de trabalho agradável e ser um empregador atrativo, privilegiando a qualificação dos profissionais e mantendo uma cultura de diversidade, equidade e inclusão;

Acrescentar ainda que é intenção obter a Marca Açores no que aos produtos e serviços prestados no restaurante diz respeito.

Em termos de impacto social no tocante à inserção social de quem nos visita com a comunidade residente a adoção da tipologia pretendida cria o sentido de comunidade - Bairro - em que as "casas" permitem ciclos de vivência contínuos, com permanências mais longas e diluídas no calendário que a aproxima da vida da comunidade local ao nível da rua onde se insere, da Vila e da Ilha.

A adequação arquitetónica e urbanística do projeto ao meio envolvente, tendo em conta os objetivos de qualidade da paisagem e as orientações para a gestão da paisagem dos Açores, nos termos da Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 135/2018, de 10 de dezembro.

A caracterização teve como premissas o disposto no Capitulo II - Objetivos de Qualidade de Paisagem para os Açores, com especial ênfase para as seguintes alíneas:

II - OBJETIVOS DE QUALIDADE DE PAISAGEM PARA OS AÇORES

a) Contribuir para a valorização da paisagem, através da diversificação de usos coerentes com as condicionantes biofísicas presentes, e preservar os elementos que testemunham os diferentes períodos da sua humanização;

b) Promover a gestão racional e integrada do solo através da conservação ou plantação de flora autóctone, que permita uma eficiente retenção de água no solo e o combate à erosão, do controlo do avanço das pastagens para zonas demasiado declivosas e do controlo da dispersão de novas edificações fora dos perímetros urbanos;

c) Promover o desenvolvimento de um mosaico diversificado na paisagem, com uma estrutura produtiva e de conservação equilibrada, com vista à preservação dos valores em presença, particularmente das sebes corta-vento existentes nas quintas frutícolas, assegurando a manutenção do património natural e paisagístico;

Dado seu contexto, programa pretendido e local onde se insere, elege e enquadra-se no disposto na alínea c) do capítulo III - Orientações para a Gestão da Paisagem dos Açores:

III - ORIENTAÇÕES PARA A GESTÃO DA PAISAGEM DOS AÇORES

e) Contribuir para a valorização da paisagem, através da definição de critérios de qualidade arquitetónica e da requalificação do património cultural construído identitário das paisagens açorianas e preservar os elementos que testemunham diferentes períodos de humanização da paisagem;

A intervenção, tendo como base estes princípios, procurou enquadrar as construções com a envolvente de um modo sustentável, racional e sempre com o objetivo de valorizar a paisagem.

O terreno a edificar tem uma tradição do cultivo de chá num enquadramento de média produção, que se pretende ampliar e utilizar como linha orientadora da proposta.

Por forma a resgatar e incorporar a história do local na intervenção, assume-se a preservação da memória das construções existentes que serão integralmente recuperadas com a manutenção dos materiais existentes. As ampliações diretamente ligadas a estas construções procuram uma identidade tipológica e material com as pré-existências, reforçando a ideia de conjunto harmonia com a envolvente.

O empreendimento turístico concilia assim a urbanidade da solução, aldeamento, com o paisagismo das quintas históricas locais, que em termos de desenho resulta na sobreposição de uma malha ortogonal, dos seus característicos "quartéis", onde se implantam as unidades de alojamento (casas isoladas), com os fortes alinhamentos perspéticos das "calçadas mirante".

Destes elege-se o alinhamento norte-sul entre a entrada na propriedade (norte) e as duas notáveis Araucárias (topo sul) para orientar a organização interna do empreendimento em momentos de vivências distintas. As escalas da intervenção e o baixo índice de implantação e construção resultam numa pegada dispersa dissimulada na vegetação, onde a envolvente tem sempre o papel principal.

Construção Sustentável

Na elaboração deste projeto, conforme já referido anteriormente, houve um especial cuidado com as questões ligadas à sustentabilidade, neste sentido, foram tidas em consideração as linhas orientadoras do **Guia de enquadramento para a construção sustentável (Construir 2030)**, disponibilizado pela Direção Regional de Empreendedorismo e competitividade (DREC), assim como o **Manual de Arquitetura Bioclimática para a região autónoma dos Açores** com vista a necessidades quase nulas de energia na reabilitação e em novos edifícios

Com base nas preocupações de sustentabilidade em todas as vertentes pretende-se implementar o seguinte:

INDICE

FASE DE PROJECTO
1. INTRODUÇÃO
2. FASE DE PROJECTO
2.1 Gestão do Projeto
2.2 Materiais, Matéria Primas e Processos Construtivos
2.3 Energia, Água e Conforto
2.4 Equipe do Projeto

FASE DE OBRA

1. INTRODUÇÃO
2. FASE DE OBRA
2.1 Gestão Geral da Obra
2.2 Materiais, Matérias-Primas e Produtos
2.3 Acompanhamento e Gestão Ambiental da Empreitada
2.4 Medidas de Mitigação dos Impactes Ambientais
2.5 Formação e Sensibilização dos Trabalhadores
2.6 Ações Corretivas e Preventivas

1. INTRODUÇÃO

A construção civil é um dos setores da atividade humana que mais pressão exerce sobre os recursos do planeta. Segundo a *Agenda 21 para a Construção Sustentável*, nos países desenvolvidos o setor da construção consome cerca de 50% dos recursos naturais, produz 50% dos resíduos, consome 40% da energia e produz cerca de 30% das emissões de CO2. A dimensão destes números demonstra a necessidade da aplicação dos princípios do desenvolvimento sustentável desde a fase de conceção do projeto até ao final do seu ciclo de vida.

O presente Empreendimento Turístico pretende-se distinguir através da implementação das melhores práticas a nível de impactos ambientais e de otimização do desempenho do edifício.

Serão utilizados essencialmente materiais com elevado potencial de reciclagem, porquanto a energia (e a água) despendida para a sua produção, transporte e instalação é muito menor que a dos outros não-recicláveis ou pouco recicláveis. Este é um dos pontos essenciais da sustentabilidade: a Análise do Ciclo de Vida dos materiais empregues contabiliza com rigor os recursos envolvidos na sua produção, transporte e instalação/aplicação e impele à utilização de materiais com baixa energia total incorporada.

2. FASE DE PROJETO

2.1 GESTÃO DE PROJECTO

Na fase de elaboração de projeto consideraram-se várias opções e métodos construtivos tendo como objetivo o bom desempenho energético do edifício, tendo sido integrados os mais adequados ao caso concreto, como se irá descrever.

Relativamente aos impactos diretamente relacionados com o local e envolvente próxima, o projeto implanta-se no lugar da Seara, freguesia das Sete Cidades.

A proposta assentou na reformulação do construído existente e ampliação, a construção dentro dos limites previstos nos diversos planos que regulamentam aquela localização de elevada proteção e complexidade.

2.2 MATERIAIS, MATÉRIAS-PRIMAS E PROCESSOS CONSTRUTIVOS

O projeto integra soluções construtivas que vão para além das exigências mínimas regulamentares, por forma a dotar o edifício de um elevado padrão de conforto acústico, salientando-se a utilização de portas nos quartos com um desempenho de isolamento acústico elevado e tetos falsos que integram isolamento acústico reforçado a sons aéreos.

Ao nível do confronto térmico versus eficiência construtiva, para além do regulamentarmente obrigatório, prevê-se a instalação de painéis fotovoltaicos, painéis solares térmicos para AQS e caldeira a pellets, potenciando o maior racional económico na gestão da energia e bem assim produção de energia por geotermia de baixa entalpia.

Nas situações aplicáveis foram selecionados materiais de base biológica a integrar no projeto, nomeadamente nos revestimentos de pavimentos exteriores em deck bamboo e no revestimento de paredes interiores em painéis de fibras naturais (MDF) revestidos a folha de madeira.

Ao nível das soluções construtivas foi dada preferência a soluções de grande durabilidade e de reduzida manutenção. O detalhe construtivo definido no projeto contribui diretamente para o aumento do conforto térmico e acústico, como também, em termos económicos, para uma melhor gestão da energia despendida na manutenção do edifício.

Ao nível da envolvente exterior, podemos descrever 3 tipologias de fachadas adotadas:

O embasamento do edifício em fachada ventilada revestida a pedra de basalto de origem local; os paramentos superiores opacos constituídos por paredes duplas com caixa de ar e isolamento térmico no seu interior; e as áreas envidraçadas, que, para além de disporem de proteções solares exteriores, cumprem os requisitos preconizados nos projetos de térmica e acústica.

Salienta-se que nas áreas envidraçadas a caixilharia selecionada garante o corte térmico, sendo que a madeira, para além de ser um produto natural vai ao encontro do aplicado nos edifícios existentes e tem uma boa resistência à erosão.

Destacamos ainda, relativamente às soluções construtivas adotadas, a utilização de coberturas tanto inclinadas com acabamento em telha, como planas isoladas termicamente e com acabamento em seixo rolado de cor clara, ou ajardinadas, bem como o isolamento térmico e acústico dos pavimentos e a correção das pontes térmicas ao nível dos detalhes construtivos.

Como estratégia para redução do consumo de recursos, prevê-se a recirculação de água na tubagem da água quente, evitando desperdícios de água fria, prescrevem-se depósitos de água nas sanitas de dupla descarga

e redutores de caudal para os chuveiros dos quartos e torneiras com arejadores, que promovem a redução do consumo de água.

Para além do cumprimento do regulamentarmente obrigatório, ao nível da eficiência energética, está prevista a instalação de painéis fotovoltaicos e painéis solares térmicos para AQS na cobertura do edifício de serviços e caldeira a *pellets*, potenciando o maior racional económico na gestão da energia.

Neste âmbito, tratando-se de um estabelecimento hoteleiro, ao nível dos quartos estão previstos sistemas que se desligam automaticamente quando o espaço não está em uso (iluminação e climatização), nas áreas de circulação e zonas comuns estão previstos equipamentos de iluminação equipados com sensores de presença, e todos os equipamentos de iluminação estão equipados exclusivamente com lâmpadas LED.

Relativamente a nível do aproveitamento de recursos naturais, referimos a escolha dos materiais de revestimento do edifício com a adoção do sistema de fachada ventilada com revestimento a pedra de basalto, e, nos pisos paramentos com acabamento liso, será adotado um sistema ETICS ou semelhante.

Para além do aproveitamento da luz solar através das grandes áreas envidraçadas, o desempenho passivo do edifício é também assegurado pela aplicação de elementos de sombreamento recorrendo a lâminas verticais de ensombramento, bem como varandas que funcionam como palas de proteção solar do quadrante sul.

A proteção térmica da envolvente é executada com materiais naturais como a lã de rocha ou lã de vidro, aplicados extensamente nas soluções construtivas do projeto.

No interior, salientamos o pé direito duplo da entrada do Hotel, o pé-direito alto de pátios no último piso do edifício, sendo uma mais-valia para aproveitamento máximo da luz solar e da ventilação natural.

No projeto prevêem-se áreas dedicadas a deposição e separação de resíduos, nomeadamente, junto à cozinha do Hotel, e áreas de serviço, próximo da entrada de serviço, com saída autónoma para o exterior.

De referir também que, no estacionamento exterior, consideraram-se lugares de parqueamento para carregamento de veículos elétricos.

2.3 ENERGIA, ÁGUA E CONFORTO

Os edifícios, para além de produção de águas quentes sanitárias e das referidas caldeiras a *pellets,* possui também baterias de painéis solares térmicos que produzem água quente sanitária aproveitando apenas a radiação solar diária disponível.

Para ventilação dos espaços, todos os equipamentos previstos possuem núcleos de recuperação de calor, de modo que a temperatura do ar rejeitado para o exterior, seja parcialmente aproveitada para o ar novo que é admitido para o edifício. De notar que todas as motorizações dos ventiladores são eficientes, resultando num baixo consumo de energia.

Em complemento à ventilação descrita acima, a climatização do piso 0/ lobby compreende um equipamento totalmente independente que, de maneira eficiente, ventila e climatiza este espaço de forma totalmente autónoma, e que comporta igualmente um núcleo de recuperação de calor.

Para as restantes zonas, incluindo os quartos, foram utilizados vários sistemas de climatização híbridos, ou seja, que combinam água arrefecida/ aquecida com fluidos frigorígenos ecológicos, para produzir todo o calor necessário para os sistemas ativos. Estes equipamentos possuem eficiências acima das recomendadas no regulamento de térmica, contribuindo positivamente para o índice global de eficiência do edifício.

O edifício será dotado de um sistema solar fotovoltaico para autoconsumo, a instalar na cobertura do edifício de serviço, de forma a reduzir o consumo da RESP e respetiva faturação, contribuindo ainda para a sua autonomia e eficiência em termos energéticos.

Por último, de referir que todo o edifício possui um sistema de gestão técnica centralizada, que controla e monitoriza todos os sistemas acima referidos, incluindo a iluminação, reportando e evitando assim gastos excessivos, o que se traduz em minorações de gastos energéticos contribuindo ativamente para a sustentabilidade do edifício.

Deste modo, o desempenho passivo do edifício assegura o cumprimento da legislação aplicável.

2.4 EQUIPA DE PROJECTO

A equipa do projeto é formada por profissionais com experiência comprovada em diferentes áreas de conhecimento, com diferentes competências e experiências.

A abordagem multidisciplinar, reunindo valências diferenciadas, proporciona uma visão mais ampla e abrangente dos desafios e oportunidades em presença e da solução proposta, permitindo o desenvolvimento de um projeto mais completo e de maior qualidade.

Abaixo enumeram-se algumas obras e projetos de relevância na área do Turismo elaborados pelo gabinete FVA – Frederico Valsassina Arquitectos (https://www.fvarq.com):

1. Hotel Rural Quinta do Pinheiro – Tavira - construído
2. Hotel Rural em Santa Barbara de Nexe – licenciamento aprovado
3. Hotel Porto Bay Av da Liberdade (5 estrelas)- Lisboa - construído
4. Lumen Hotel (4 estrelas) – Lisboa - construído
5. The Largo Hotel (5 estrelas) – Largo de São Domingos – Porto - construído
6. Torel Palace (5 estrelas) – Lisboa - construído
7. Hotel nos Palácio Alto do Meirim e Alves Machado (5 estrelas) - Rua do Salitre – Lisboa – em obra
8. NOBU Hotel (5 estrelas) Av da Liberdade – Lisboa – licenciamento aprovado

9. Hotel Hidden Away (5 estrelas) – Rua Rodrigues Sampaio – Lisboa – em obra
10. The July Hotel – Palácio Conde Barão do Alvito (4 estrelas) – Lisboa – em obra
11. Sana Rua do Ouro (5 estrelas) – Lisboa – em obra
12. Hotel Sana (5 estrelas – Quarteirão CGD) – Rua do Ouro – Lisboa – licenciamento aprovado
13. Hotel Sana (4 estrelas) Rua Joaquim Bonifácio – Lisboa – licenciamento aprovado
14. Hotel das Luzes - Azora (5 estrelas) – Rua do Ouro – Lisboa – em adjudicação do empreiteiro
15. Hotel Rua 1º Dezembro (4 estrelas) – Lisboa - licenciamento aprovado
16. Convento da Graça – Hotel Sana (5 estrelas) – Lisboa – licenciamento aprovado
17. Hotel NH Collection (4 Estrelas) – Praça Duque da Terceira – Lisboa – em obra
18. Hotel Altis (5 estrelas - Fundação Medeiros e Almeida) – Rua Rosa Araújo – Lisboa – em obra
19. Hotel Figueira 18 (3 estrelas) – Lisboa - licenciamento aprovado
20. Boutique Hotel – Largo Santa Marinha – Lisboa – em obra
21.Eden Hotel (4 estrelas) – Lisboa - construído
22. VIP Hotel (5 estrelas) – Parque Expo - construído

FASE DA OBRA

1. INTRODUÇÃO

O setor da construção, nomeadamente desde a fase de obra, até à utilização das infraestruturas e/ou edifícios, tem uma responsabilidade considerável no que toca ao impacte ambiental, pelo que, desde a fase de projeto deve definir um conjunto de práticas e opções, a adotar na fase de obra e também na posterior utilização do edifício e/ou infraestrutura, com objetivos claros de sustentabilidade, de modo a não prejudicar o meio ambiente, melhorar o conforto térmico, reduzir para níveis muito baixos o consumo de energia e melhorar a qualidade de vida dos habitantes e utilizadores, com materiais e técnicas de eficiência energética.
Assim, de forma a ir ao encontro dos pressupostos da Construção Sustentável acima enunciados, o consórcio irá adotar, e aplicar, todas as medidas possíveis na gestão de obra, sempre com o objetivo de provocar o mínimo impacte ambiental possível.

2 FASE DE OBRA

2.1 – Gestão Geral da Obra

Esta empreitada será executada sempre com o cumprimento da legislação aplicável relativa à segurança e saúde dos trabalhadores, bem como à proteção ambiental, designadamente a correta gestão de todos os resíduos produzidos no estaleiro.

Relativamente a compras a fornecedores e contratos com subempreiteiros, serão sempre privilegiadas as empresas que possuam certificações ambientais ou que adotem práticas sustentáveis.

As empresas construtoras terão de demonstrar preocupações ambientais, desde logo certificadas em Sistemas de Gestão Ambiental, segundo a NP EN ISO 14001:2015 e adotado os procedimentos, em matéria de ambiente, dessa empresa;

2.2 – Materiais, matérias-primas e produtos

Serão privilegiados materiais, produtos e tecnologias construtivas que reduzam o impacte ambiental, nomeadamente optando por fornecedores de madeira com certificação FSC ou PEFC. A título de exemplo, as portas dos escritórios do estaleiro serão adjudicadas a empresas certificadas, que possuam certificações FSC, que é específica para a rastreabilidade do produto madeira.

Na compra de novas madeiras para consumo de obra, serão privilegiados fornecedores e materiais de origem local e cuja extração, fabrico e transporte, comporte menos impacte ambiental, contribuindo também para a economia local (exemplo: madeira de criptoméria com o fornecedor Mariano Brum Gouveia, trata-se de um fornecedor local e está em processo de certificação FSC).

As madeiras utilizadas nas tábuas guarda-corpos, e cofragem, foram aproveitadas de outras obras. Além disso, parte da cofragem a utilizar é pré-fabricada (elementos metálicos do sistema "PERI TRIO"), o que contribui para diminuir o esforço energético com a aplicação em obra. Os elementos de madeira da cofragem PERI têm certificação FSC e PEFC.

Relativamente ao betão, será selecionado betão eventualmente demolido para utilização em pegões (betão ciclópico), promovendo desta forma a integração na economia circular. Ainda, será aproveitado betão demolido para pavimento em caminhos de circulação no estaleiro da obra.

2.3 – Acompanhamento e gestão ambiental da empreitada

A equipa de obra estará munida com uma Técnica de Ambiente, que fará o acompanhamento ambiental da empreitada, nomeadamente garantir que o definido no PPGRCD, aprovado para a obra, seja aplicado no estaleiro. Mensalmente é produzido um relatório de acompanhamento ambiental em obra, que irá dar um índice de cumprimento ambiental (ICA) de acordo com o sistema implementada pela construtora.

No que toca a medidas práticas no estaleiro, ao longo da obra será feito o controlo dos resíduos produzidos, desde a sua origem até ao respetivo tratamento em vazadouro/operador licenciado, como por exemplo a entrega do aço para reciclagem, comprovado pelas respetivas guias de acompanhamento de resíduos (E-gars). Todos os operadores utilizados serão licenciados e estarão inscritos no Sistema Regional de Informação de Resíduos (SRIR).

Relativamente às autobetoneiras e suas calhas, as águas da sua lavagem serão encaminhadas para bacia de retenção, munida de geotêxtil, promovendo uma percolação e infiltração lenta da água no solo, fazendo uma separação do betão, sendo este depois recolhido e enviado a operador licenciado. Em alternativa, as águas de lavagem de calhas de autobetoneiras e betoneiras deverão ser armazenadas em recipientes estanques e posteriormente encaminhadas para operador licenciado para a sua gestão

Todos os produtos e substâncias utilizadas em obra serão armazenados em bacias ou tinas de retenção, em local vedado e coberto às intempéries, de modo a minimizar a contaminação do solo. Igualmente estará disponível um kit de contenção de derrames, pronto a ser utilizado em caso de emergência ambiental.

Ainda, é interdita a queima de qualquer tipologia de resíduos ou materiais e será promovida a limpeza regular dos acessos e zonas afetas à obra, incluindo a área de estaleiro, bem como humidificar o pavimento de terra batida, ao longo das faixas de construção e nos locais das obras, principalmente se os trabalhos forem desenvolvidos em dias secos ou ventosos.

2.4 – Medidas de Mitigação dos Impactes Ambientais

Para além das já indicadas no ponto anterior, serão definidas outras medidas de mitigação para cada domínio ambiental influenciado pela empreitada, designadamente:

- Utilização de energia elétrica da rede em alternativa aos geradores móveis;
- Aplicação de vedação opaca em todo o perímetro da obra/ estaleiro;
- Localização da ferramentaria em local interior da empreitada, aproveitando as construções existentes dentro do espaço de obra, reduzindo assim o ruído que passa para o exterior da empreitada, nomeadamente para as construções vizinhas e transeuntes em redor da vedação da obra;
- Aproveitamento de construções existentes para adaptação aos escritórios de obra e outras valências do estaleiro, evitando, assim, a mobilização equipamento (designadamente contentores-escritórios), operações;
- Assegurar que os equipamentos e máquinas utilizados no exterior exibem a marcação CE e a indicação do nível de potência sonora;
- Garantir a manutenção periódica dos equipamentos envolvidos na obra em assunto, bem como a verificação de segurança de acordo com o DL 50/2005, de 25 de fevereiro;

- Planear a execução das atividades ruidosas da obra fora no início ou final do horário de trabalho, tendo em vista a menor afetação dos níveis sonoros nas horas onde causa mais desconforto;
- Planear as atividades ruidosas de modo a utilizar técnicas e processos construtivos que produzam menos ruído, designadamente a colocação de negativos aquando de betonagens, ao invés da abertura de carotes;
- Definição do local de implementação do estaleiro de apoio à obra, integrando critérios de sensibilidade acústica da envolvente, isto é, afastando estas estruturas de áreas habitadas ou outras áreas sensíveis;
- Definição de caminhos de circulação de veículos em obra que minimizem a produção de ruído para o exterior da obra (por exemplo, privilegiar caminhos de circulação a cotas inferiores em detrimento de outros a cotas superiores);
- No estaleiro será criado um local de armazenamento temporário dos resíduos, com baias devidamente separadas e identificadas por tipologia de resíduo e respetivo código LER (Lista Europeia de Resíduos);
- Os resíduos considerados perigosos só poderão ficar em estaleiro até três meses.

2.5 – Formação e Sensibilização dos Trabalhadores

Aquando entrada de trabalhadores em obra, dos construtores, como de Subempreiteiros, serão sempre dadas formação de acolhimento, onde são transmitidas regras de gestão ambiental, para além das regras de segurança em obra.

2.6 – Ações Corretivas e Preventivas

Sempre que forem detetadas não conformidades serão desencadeadas ações corretivas, tendo como objetivo de evitar a repetição de situações não conformes de deficiência na implementação do sistema de gestão do ambiente, bem como com o objetivo de melhoria contínua.

Adicionalmente referir que serão seguidos todos os princípios do DNSH – Do No Significant Harm, quer em fase de construção quer em fase de exploração do empreendimento para além da implementação de um Sistema Integrado de Qualidade, Ambiente e Segurança que se pretende ver devidamente certificados.

RIT – Reconhecimento de Interesse para o Turismo

No que ao Pedido de Reconhecimento de Interesse para o Turismo diz respeito, apresentamos a defesa dos requisitos estabelecidos junto do programa Construir 2030 para "Estabelecimentos Hoteleiros", Grupo a Grupo e nos requisitos que entendemos ser aplicáveis.

É importante referir neste ponto que entre a "Ilha de Cire, Lda" e o grupo Torel - https://www.torelboutiques.com/pt -, existe um memorando de entendimento para o apoio à conceção e exploração da Seara Ecolodge & SpA, dentro dos princípios defendidos por ambos de modo a elevar o prestígio do empreendimento a e à conforto e qualidade de exceção que se pretende.

Podemos apreciar no site indicado os princípios defendidos por ambas as entidades:

"A nossa paixão é criar espaços únicos, dando alma a estruturas excecionais através da arte e do design de interiores portugueses. O Torel Boutiques é uma coleção de seis hotéis boutique de luxo em Portugal… mais do que simples destinos, são a porta de entrada para viajantes modernos e curiosos, que procuram algo além de uma chave de hotel.
Este espírito é o que tornou o Torel Boutiques numa marca de prestígio em Portugal e no mundo.
Há elementos que unem todos os nossos hotéis – o conforto e a sofisticação, proporcionando um luxo que vai além do material e que eleva a experiência dos nossos hóspedes. No entanto, o conceito de luxo evoluiu, e já não se define apenas pela extravagância.
No Torel Boutiques, privilegiamos um serviço dedicado e personalizado, num ambiente acolhedor e descontraído, onde os nossos hóspedes se sentem genuinamente em casa. Procuramos criar uma ligação emocional e um vínculo humano forte com cada pessoa que recebemos – esta é a essência que nos define.
No cerne da nossa identidade está a nossa profunda ligação humana com cada hóspede. Não se trata apenas da estadia, mas de criar experiências inesquecíveis que ressoam profundamente, deixando uma marca indelével na sua alma. Desde o serviço personalizado até à atmosfera envolvente, cada momento que passa connosco é pensado para proporcionar uma experiência memorável, garantindo que a sua estadia seja simplesmente extraordinária."

Entendem os promotores ser esta parceria de um valor indiscutível para o sucesso do empreendimento, e bem assim para a captação de clientes que se posicionam em segmentos de mercado de elevado valor.

No que respeita aos requisitos:

- Grupo 1 – Situação Existente:
    - "*Enquadramento paisagístico emblemático do destino Açores: Paisagens culturais, naturais e/ou construídas, qualidade paisagística e ambiental ou vista panorâmica atrativa sobre a paisagem envolvente.*"

- O projeto proposto localiza-se numa zona extraordinária da ilha de São Miguel, com vistas excecionais sobre a Lagoa da localidade, indubitavelmente uma das localizações *ex-libris* da ilha, com um enquadramento de exceção e com uma procura que tem vindo a aumentar no que à ilha diz respeito; por tal facto, consideramos que deve ser atribuída a pontuação prevista neste parâmetro de 10 pontos;

    - "*Propriedade com expressiva área exterior (ref.ª: 2.500 m^2 livre de edificações existentes ou previstas/programadas), de qualidade paisagística potencial ou verificada, com áreas arborizadas, ajardinadas, de lazer e contemplação, ou áreas agrícolas, entre outras que assegurem o enquadramento paisagístico do empreendimento*."

- Esta unidade hoteleira está inserida em terrenos com cerca de 52 ha, jardins únicos, devidamente arborizados com espécies endógenas e com uma qualidade superior. Deste modo consideramos que deve ser atribuído a pontuação prevista neste parâmetro de 10 pontos;

- Grupo 2 – Construção e Acabamentos
    - *"Utilização de técnicas de construção sustentáveis, de ações e tecnologias inovadoras que promovam a eficiência de recursos, reduzam o desperdício e minimizem o impacto ambiental (economia circular, água, energia)."*

- As intervenções previstas ao nível do estabelecido prendem-se essencialmente com o *a recuperação do edificado e a construção dentro dos limites previstos nos diversos planos de reserva de novas unidades de alojamento*. Dado o exposto, consideramos que deve ser atribuído a pontuação prevista neste parâmetro de 20 pontos;

- Grupo 3 – Decoração e Mobiliário
    - "*Utilização de peças de mobiliário e decoração antigas, devidamente restauradas, com valor patrimonial, ou de peças de mobiliário e decoração*

contemporâneas, com boa qualidade e design, sem recurso a soluções de imitação do antigo, apresentando dimensão adequada às áreas úteis disponíveis."

- Embora nesta fase não estejam definidos todos os detalhes do interiorismo pretende-se salvaguardar níveis de conforto e recurso a materiais locais. Deste modo consideramos que deve ser atribuído a pontuação prevista neste parâmetro de **10 pontos**;

- **Grupo 4 – Espaços Exteriores**
  - *"Ordenamento dos espaços exteriores, quando afetos ao projeto, explorando e potenciando os seus atributos, através do aproveitamento ou criação de áreas arborizadas e ajardinadas ou da constituição de percursos pedonais e zonas de estar/contemplação, ou da criação de equipamentos exteriores de lazer."*

- Pretende-se recuperar o existente nomeadamente a cultura do chá, a utilização de espécies tradicionais. Os arranjos exteriores serão cuidadosamente projetados. Deste modo entendemos que deve ser atribuído a pontuação prevista neste parâmetro de **10 pontos**;

- **Grupo 5 – Outros fatores de diferenciação da oferta**
  - *"Turismo de Saúde e Bem-estar: Promoção da dieta mediterrânica e de bens e serviços para a saúde e para o bem-estar e para a longevidade."*

- O projeto irá deter um conjunto de oferta de animação importante. A introdução de um SPA com oferta de um menu de experiências diversificado, o qual tem tido uma procura crescente nomeadamente na designada época baixa, promovendo, à sua dimensão, condições para esbater a sazonalidade e o aumento da qualidade dos serviços prestados, desígnio da maior importância nos planos do GRA, nomeadamente, no Plano Estratégico e de Marketing do Turismo dos Açores.

A oferta gastronómica existente na unidade é, também, e indubitavelmente, de excelente qualidade como se pode aferir pela procura quer de residentes quer de turistas.

  - *"Turismo verde: promover a integração de energias renováveis e a adoção massiva de soluções eficientes, promovendo alojamentos ecológicos, infraestruturas de carregamento de veículos elétricos e atrações ecológicas."*

- O projeto abrange a instalação de soluções de produção de energia por geotermia de baixa entalpia. Estuda-se ainda a possibilidade de utilização de energia solar;

- *"Turismo e comunidades: plataformas para promover experiências locais, capacitar as comunidades locais, promover a igualdade de género, reduzir a pobreza. "*

- Pretende-se que a quase totalidade dos colaboradores do projeto vivem na localidade ou nas localidades adjacentes. O empreendimento procurará parcerias com empresas da ilha para a realização de experiências de animação turística. O empreendimento irá promover iniciativas de divulgação e comercialização de serviços e produtos locais, desde experiências, ao artesanato e aos produtos locais. O Hotel deterá um protocolo interno que promove a igualdade de gênero;

- *"Atenuar a sazonalidade: Reforçar ofertas de nicho para mercados e segmentos que garantem o alargar da procura ao longo do ano, reduzindo a intensidade do uso de recursos, equilibrando os ciclos de emprego e de suporte económico a serviços especializados."*

- O empreendimento utilizará na medida do possível os recursos existentes na ilha e na RAA, potenciando, desta via, objetivamente e de modo inequívoco, os recursos endógenos. Este fator também contribui para esbater a sazonalidade, aliás como já referenciado num dos requisitos anteriores;

- *"Valorização de atividades focadas na experiência territorial e na qualidade dos serviços personalizados aos segmentos alvo."*

- O empreendimento pretende ainda melhorar a qualidade dos serviços prestados, tendo como objetivo obter indicadores de rentabilidade, de taxas de ocupação e dos preços médios acima das médias regionais. Tais objetivos serão permanentemente monitorizados em todas as ações que o hotel realiza quer de promoção quer comerciais junto dos mercados e segmentos que negoceia;

- *Intensificação tecnológica e inovação no setor do turismo.*
- *Investimentos orientados para a digitalização ou transformação digital no Turismo, abrangendo as seguintes tecnologias principais:*

i. Produtos e serviços integrados com inteligência artificial;

ii. Produtos e serviços inclusivos e acessíveis a todos, incluindo aqueles que recorrem aos sistemas wearable para comunicar e interagir com o turista;

iii. Integração de produtos e serviços com a realidade virtual e realidade aumentada, na comunicação e marketing;

iv Aplicações/jogos com cenários 3D e composição binocular, combinando produtos/serviços com realidade virtual, fotografia, vídeo, som e texto, com promoção de uma experiência imersiva do turista;

v. Desenvolvimento de aplicações de engagement com os turistas, permitindo o acesso, customização e segmentação de serviços;

vi. IoT (Internet of Things) para conexão entre sistemas físicos e plataformas online.

- Os SI pretendidos instalar no empreendimento integram muitos dos sub-requisitos previstos acima.

No entanto, ainda assim, no conjunto de rubricas de investimento estão previstas iniciativas nos seguintes domínios:

I.	Produtos e serviços integrados com inteligência artificial	• Implementação de sistemas de comunicação "Omnichannel", que permitam otimizar toda a experiência de contacto com potenciais clientes: o Agregação de "messagers" de redes sociais o Integração com sistemas de CRM/Reservas o Disponibilização em "Real-Time" de informação ao cliente o Sistemas de "chat" em texto e voz
II.	Produtos e serviços inclusivos e acessíveis a todos, incluindo aqueles que recorrem aos sistemas wearable para comunicar e interagir com o turista	• Implementação de sistemas de rede Wi-Fi de alta performance, com suporte a tecnologias Wearable (NFC, BLE) para suportar aplicações de comunicação entre as equipas de operação e os clientes, em função da sua presença e locais do hotel • Equipamentos com tecnologia touch (desktops, laptops, tablets) que permitam às equipas de operação uma utilização mais simples, permitindo uma melhor interação com o cliente
III. IV.	Integração de produtos e serviços com a realidade virtual e realizada aumentada, na comunicação e marketing Desenvolvimento de aplicações de engagement com os turistas, permitindo o acesso, customização e segmentação de serviços	• Desenvolvimento de conteúdos para integração no website do empreendimento, com tecnologia de realidade virtual/aumentada que permita ao cliente obter uma melhor perceção dos serviços, das experiências e das condições do empreendimento • Integração de sistemas de IA

V.	Aplicações/jogos com cenários 3D e composição binocular, combinando produtos/serviços com realidade virtual, fotografia, vídeo, som e texto, com promoção de uma experiência imersiva do turista	• Implementação de sistemas de vídeo-mapping/som ambiente que permitam uma experiência imersiva do cliente (Exemplo, usar vídeo-mapping na recepção tornando o atual papel de parede com a cascata em formato vídeo)
VI.	IoT (Internet of Things) para conexão entre sistemas físicos e plataformas online	• Implementação de sistemas IoT que permitam medir em tempo consumos de energia/água; deteção de clientes e integra • Implementação de sistemas IoT que permitam aferir a presença de clientes em áreas do Empreendimento integrando com os sistemas de suporte à operação, para permitir otimização da operação (Exemplo: medir o nº de pessoas dentro/fora de um quarto, permitindo com isso otimizar os consumos de energia e/ou atividades de operação (limpeza, reparação, etc)

Assim, pelo exposto, este grupo de requisitos deverá ser valorado em **30 Pontos**.

Na nossa perspetiva, ponderando os considerandos apresentados entendemos que a pontuação total deverá ser de **80 Pontos.**

3. EDIFICABILIDADE -RESUMO

ESPAÇOS FLORESTAIS:

a) Obras de construção nova, obras de conservação, recuperação e ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas, incluindo habitação

ICB máximo de 0,05 para habitação e instalações de apoio à atividade florestal com:

300 m^2 destinada à habitação com 2 pisos e cércea máxima de 6,5 m

1000 m^2 destinada a instalações de apoio com 1 piso e cércea máxima de 5 m

Ampliação até 20 m^2 ou 10 % da área bruta existente licenciada caso o ICB tenha sido ultrapassado.

c) Obras de construção nova, de recuperação e de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de natureza.

Cércea máxima de 6,5 m sem prejuízo da cércea preexistente.

d) Instalação de equipamentos de interesse público

Número máximo de 3 pisos com 11,5 m de cércea máxima.

ESPAÇOS AGRÍCOLAS:

a) Obras de construção nova, obras de conservação, recuperação e ampliação de construções existentes, necessárias à gestão e exploração destas áreas incluindo habitação.

ICB máximo de 0,07 para habitação com área máxima de 500 m^2 com 2 pisos e cércea máxima de 6,5 m

ICB máximo de 0,035 para instalações de apoio à atividade agrícola e agropecuária com área máxima de 1500 m^2 com 1 piso e cércea máxima de 5 m

Ampliação até 20 m^2 ou 10 % da área bruta existente licenciada caso o ICB tenha sido ultrapassado.

c) Obras de construção de empreendimentos turísticos

Estabelecimentos hoteleiros

ICB máximo de 0,2 com 3 pisos e cércea máxima de 11,5m

Meios complementares de alojamento turístico

ICB máximo de 0,15 com 2 pisos e 8m de cércea máxima

d) Obras de construção nova, de recuperação e de ampliação de construções existentes para a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de natureza.

Turismo no espaço rural e turismo de natureza

Cércea máxima de 6,5 sem prejuízo da cércea preexistente

Quando uma, ou mais, unidade cadastral seja objeto de uma operação urbanística destinada à construção simultânea de estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, os parâmetros máximos aplicáveis à totalidade da área são os mais favoráveis.

e) Instalação de espaços de desporto, recreio e lazer, equipamentos de animação turística e outros equipamentos de interesse público

Máximo de 3 pisos com cércea máxima de 11,5m

Uma vez que a operação proposta se trata de uma unidade turística que pretende ter associados equipamentos que abrangem várias atividades, como agropecuárias e agrícolas, e uma vez que os equipamentos associados a estas atividades não se encontram abrangidos pelos índices de construção, após análise da legislação vigente, e das restrições regulamentares impostas pelo POBHLSC, é evidente que, para viabilizar a realização da operação turística proposta, será necessário invocar um regime de exceção, que terá de ser fundamentado não só por um Estudo de Impacte Ambiental, como pela importância socioeconómica da operação e pela implementação de um conjunto de soluções que promovam a boa integração da unidade hoteleira no terreno, que podem ser estabelecidas entre o promotor e os organismos do Governo Regional, assim como as demais autoridades competentes ao nível da gestão ambiental do território.

D) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO CONJUNTO DE SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Não se aplica

E) ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, PARA EFEITOS DOS ARTIGOS 20º E 21º DO RJUE

Não se aplica

F) JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO NA ENVOLVENTE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO INCLUINDO OBRIGATORIAMENTE A FORMA COMO A OPERAÇÃO URBANÍSTICA SE ARTICULA:

i) Com morfologia e tecido urbanos envolvente;

A propriedade é pontuada por duas construções centenárias, com diferentes géneses e características, mas com um valor indiscutível.

A fábrica de chá, situada num planalto, com um acesso direto a partir do caminho automóvel existente, é uma construção com estrutura em pedra de basalto, arrumada à mão, cobertura inclinada de duas águas em telha e caixilhos de madeira. Esta foi parcialmente mantida durante os últimos anos e encontrasse-se em mau estado de conservação, no entanto é perfeitamente visível a sua tipologia original assim como os acrescentos que foi sofrendo ao longo da sua utilização.

A casa "senhorial" aparece num dos pontos mais altos do terreno como uma posição privilegiada em relação às orientações noroeste e sudoeste, com vista sobre a lagoa das sete cidades e sobre a área de cultivo onde se situa a fábrica de chá. Esta casa é um marco na paisagem uma vez que é visível de praticamente todos os pontos e percursos à volta da lagoa, desde a vista do rei, diversos pontos da estrada de acesso ao centro e da própria lagoa.

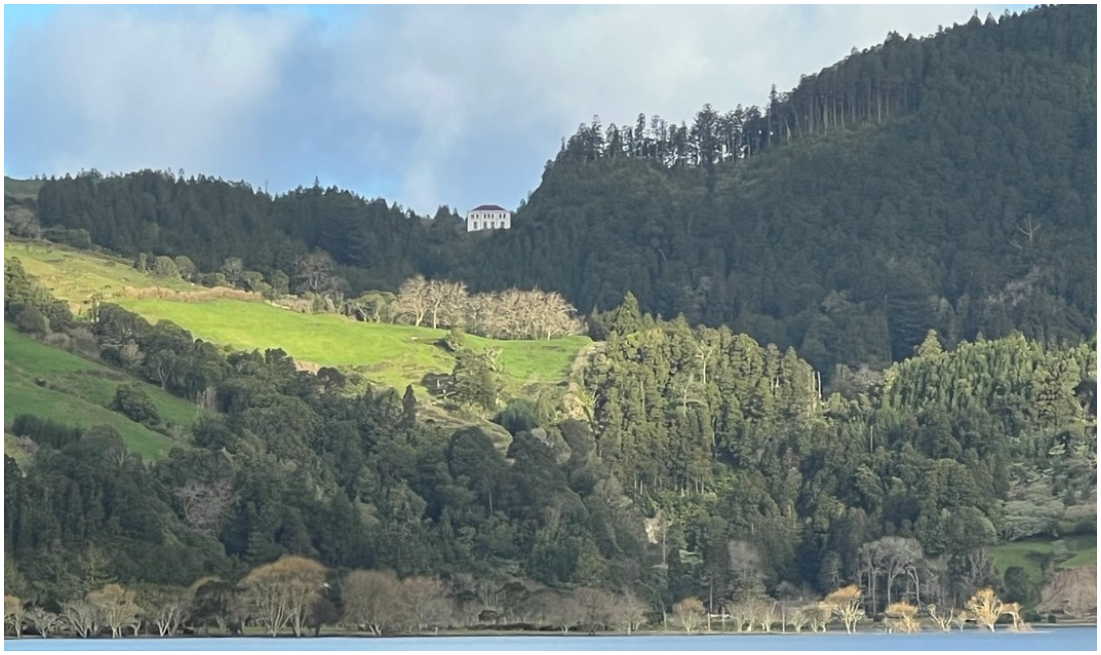
Não existindo quaisquer outros enquadramentos morfológicos nem tecido urbano a considerar na envolvente mais próxima, o projeto procurou respeitar ao máximo as volumetrias e os materiais das construções existentes, assim como o relacionamento formal e paisagístico com as mesmas e com a envolvente paisagística.

É importante referir que as novas construções não terão impacto visual a partir da Lagoa, nem durante a fase de obra nem após a sua conclusão.

Na fotomontagem aérea é evidente que o maciço arbóreo existente, que será mantido, cobre todo o volume da nova edificação, mantendo-se apenas visível a partir da lagoa a casa existente.



Fotomontagem da proposta



Fotografia do existente que se manterá após execução da obra

ii) Com elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural da envolvente

Das duas construções existentes no terreno, destaca-se a casa da Seara que foi mandada erguer em 1850 por Joaquim Álvares Cabral, cuja localização privilegiada na paisagem natural e arquitetónica das Sete Cidades é de assinalar. Ao longo dos séculos XIX e XX, foi uma unidade de produção de chá, designado por "Chá da

Seara". Entretanto, e apesar da sua qualidade, foi desativada, tornando-se apenas numa produção meramente simbólica.

iii) Com os espaços de uso público da envolvente

NÃO SE APLICA

iv) Com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente

NÃO SE APLICA

v) Com o dimensionamento das redes de infraestruturas e demonstração da suficiência destas para as necessidades decorrentes da utilização dos edifícios previstos na operação urbanística

Conforme já explicado anteriormente, a insuficiência atual de infraestruturas de abastecimento e saneamento, será colmatada com uma série de medidas a tomar que têm como base os princípios definidos para a sustentabilidade do empreendimento. Serão coordenadas junto das entidades competentes, todas as soluções previstas de modo a concertar os esforços necessários para efetivar os reforços nas infraestruturas existentes, de modo que estes não sejam postos em causa devido à sobrecarga prevista.

G) QUADRO SINÓPTICO IDENTIFICANDO TODOS OS ELEMENTOS QUANTITATIVOS NECESSÁRIOS À DEMONSTRAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS CONSTANTES DOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS, INCLUINDO OBRIGATORIAMENTE A SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO OBJETO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA E, EM FUNÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA EM CAUSA, APRESENTAR OS VALORES TOTAIS E PARCIAIS, DESDOBRADOS POR EDIFÍCIO E POR LOTE OU PARCELA, DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO, DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO, DA VOLUMETRIA, DO NÚMERO DE PISOS, DA ALTURA DA FACHADA, DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO, DA ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO, DO NÚMERO DE FOGOS, DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO, DAS ÁREAS A AFETAR A CADA UM DOS USOS PRETENDIDOS, DAS ÁREAS DESTINADAS A ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO PÚBLICA, DE CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL;

QUADRO SINÓTICO				
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	TOTAL
ÁREA DO TERRENO				520 860,00 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	1 101,80 m²	2 663,55 m²	497,20 m²	4 262,55 m²
UA - QUARTOS DUPLOS / SUITES	19	30		49
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO				
EDIFÍCIOS EXISTENTES	638,05 m²	322,10 m²		960,15 m²
NOVOS EDIFÍCIOS	3 266,55 m²	2 387,15 m²	546,00 m²	6 199,70 m²
TOTAL ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	**3 904,60 m²**	**2 709,25 m²**	**546,00 m²**	**7 159,85 m²**
VOLUMETRIA	14 418,21 m²	16 464,49 m²	401,78 m²	31 284,47 m³
ALTURA DA FACHADA	8,20 m	6,00 m	5,50 m	8,20 m
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	10,60 m	6,00 m	5,50 m	10,60 m
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS	3	2	2	2
ÁREAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO	1 097,05 m²	2 740,55 m²	497,20 m²	4 334,80 m²
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO				57
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO MOBILIDADE CONDICIONADA				4

Quadro Resumo do Programa por Zonas

Itens	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Totais
Quartos Duplos	19	30	-	49
Camas	38	60	-	98
Restaurante/Cozinha	√	-	-	-
Esplanada	√	-	-	-
Piscina Exterior	-	√	√	-
Ginásio	-	-	√	-
Piscina Interior	-	-	√	-
Plantação Chá	-	√	√	-
Áreas Serviço/Técnicas/Backoffice	-	√	√	-
Compartimentos RSU	-	√	-	-
ETA/ETAR	-	√	-	-

CLASSIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO

Como já referido pretende-se enquadrar o empreendimento turístico na tipologia de Conjunto Turístico constituído por uma unidade Hoteleira e um aldeamento Turístico ambos de 5 estrelas

Uma vez que se pretende que esta unidade hoteleira na zona 1, em tipologia de Hotel de 5 estrelas, tenha a classificação de 5 estrelas, independentemente das suas caraterísticas específicas, apresenta-se de seguida a tabela de pontuação com de acordo com o estabelecido na. Portaria n.º 55/2012, 16 maio

TABELA PROVISÓRIA DE VERIFICAÇÃO E PONTUAÇÃO DE REQUISITOS

Hotéis - Anexo I, Portaria n.º 55/2012, 16 maio

SEARA Ecolodge & SPA*****

TOTAL PONTOS	389

	Nº	Requisitos	Pontos		Status	Observações
1. Instalações						
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para utentes		Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	2	Acesso privativo às unidades de alojamento		Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	3	Elevador quando o edifício tenha mais de 3 pisos incluindo o rés-do-chão		NA	Cumpre	NA
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos incluindo o rés-do-chão		Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
Zonas comuns	5	Local identificado de recepção (1) destinado ao *check-in*, *check- out* e informações aos hóspedes, que pode estar inserido em qualquer área de uso comum	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser prestados os serviços de refeições, pequenos-almoços, ou bar	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	7	Instalações sanitárias	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	8	Área de estar equipada (mesas e sofás ou cadeiras)	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	9	Área bruta privativa de estar (2), equipada, por unidade de alojamento, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥ 1m²<2,5m² - **5** pts. ≥ 2,5m²<5m² - **10** pts. ≥ 5m² - **15** pts.	Opcional	Cumpre	10
	10	Climatização das áreas comuns com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	-	Obrigatório	Cumpre	
	11	Climatização dos corredores de hóspedes com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	**10**	Opcional	Cumpre	10
Zonas de serviço	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento independente do acesso dos clientes	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	14	Zona de armazenagem	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	15	Área destinada ao pessoal, composta pelo menos por instalação sanitária e zona de vestiário	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura

	16	Climatização das unidades de alojamento com sistemas de climatização ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	-	Obrigatório	Cumpre	
	17	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	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
Unidades de alojamento	18	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	**13**	Opcional	Cumpre	13
	19	100% das unidades de alojamento com instalações sanitárias privativas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4 m^2 em 50% das unidades de alojamento	5 por cada 4 m^2/UA, até ao máximo de 15	Opcional	Cumpre	5
	21	Fechaduras eletrónicas	5	Opcional	Cumpre	5
	22	Percentagem da área média das unidades de alojamento que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥10% - 10 pts. ≥20% - 12 pts. ≥30% - 15 pts.	Opcional	Cumpre	10
Áreas dos quartos (3)	23	Área mínima dos quartos individuais (m^2)	-	17,5	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	24	Área mínima dos quartos duplos (m^2)	-	22,5	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	24 A	Área mínima dos quartos triplos (m^2)	-	29,5	NA	
	25	*Suites* constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10 m2	5 pts. por cada 2 suites máx. 10 pts.	Obrigatório 2 suites	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
Áreas dos apartamentos (3)	26	Área mínima com um quarto individual (m^2)	-	35	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	27	Apartamento em estúdio (m^2)	-	27		
	28	Área mínima com um quarto duplo (m^2)	-	38		
	29	Área mínima de cada quarto suplementar (m^2)	-	17,5	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
Estacionamento	30	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento, situado no hotel ou na sua proximidade	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	31	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	**5**	Opcional	Cumpre	5
	32	Garagem privativa do hotel com acesso direto à recepção	**15**	Opcional	NA	
	33	Possibilidade de estacionamento para autocarros	**5**	Opcional	Cumpre	5
	Nº	**Requisitos**	**Pontos**			63
2. Equipamento/ Mobiliário						
Equipamento do quarto	34	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	**-**	NA		
	35	Equipamento médio: equipamento básico mais local ou equipamento para colocar bagagens, cesto de papéis, espelho de corpo inteiro, cobertor ou édredon adicional	**5**	NA		
	36	Equipamento superior: equipamento médio mais interruptor de iluminação geral junto da cama, minibar e zona de estar (4) ou zona de trabalho (5)	**-**	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
	37	Cofre na unidade de alojamento	**-**	Obrigatório	Cumpre	

	38	Zona de estar em 50% das unidades de alojamento (4)	**10**	Opcional (6)	NA	
	39	Zona de trabalho em 50% das unidades de alojamento (5)	**10**	Opcional (6)	NA	
	40	Colchões com comprimento não inferior a 2m e largura não inferior a 1,1m para camas individuais e 1,80 para camas de casal	**5**	Opcional	Cumpre	5
	41	Cama suplementar/ berço a pedido	**3**	Opcional	Cumpre	3
	42	Menu de almofadas	**2**	Opcional	Cumpre	2
	43	Interruptor geral automático	**1**	Opcional	Cumpre	1
Equipamento das salas de estar e de refeições (quando existam nas UA)	44	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros e talheres	-	Obrigatório	Cumpre	
Equipamento da cozinha ou kitchenette	45	Frigorífico, micro-ondas e lava-loiça	-	Obrigatório	Cumpre	
	46	Utensílios de cozinha	-	Obrigatório	Cumpre	
	47	Fogão ou placa e exaustor de fumos	**8**	Opcional	Cumpre	8
Equipamento/ Acessórios Sanitários	48	Equipamento básico: espelho, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas	-	NA		
	49	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação no espelho do lavatório, caixote de lixo, saco de lavandaria e tapete ou toalha de chão	-	NA		
	50	Equipamento superior: equipamento médio mais secador de cabelo e roupão	-	Obrigatório	Cumpre	
	51	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	**10**	Opcional	NA	
	52	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita e lavatório)	**10**	Opcional	NA	10
	53	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	**7**	Opcional	NA	
	54	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	**5**	Opcional	Cumpre	5
	55	Espelho de cosmética	**2**	Opcional	Cumpre	5
	56	Aquecimento de toalhas	**5**	Opcional	Cumpre	5
	57	Balança	**1**	Opcional	Cumpre	1
	58	*Amenities* básico: sabonete ou gel de banho	**-**	NA	NA	
	59	*Amenities* médio: básico mais champô e touca	**1**	NA	NA	
	60	*Amenities* superior: escova e pasta de dentes, lâmina e gel de barbear, lima de unhas e algodão de limpeza, a pedido	**-**	Obrigatório	Cumpre	
Sistemas de vídeo e áudio	61	TV a cores com controlo remoto na unidade de alojamento	**-**	Obrigatório	Cumpre	
	62	Sistema de som na casa de banho	**5**	Opcional	NA	
	63	Música e filmes a pedido com mais de 20 opções	**5**	Opcional	NA	
	64	Acesso a mais de 20 canais de TV	**5**	Opcional	NA	
Telecomunicações	65	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)	**-**	Obrigatório	Cumpre	

	66	Telefone no quarto com acesso direto à rede exterior	-	Obrigatório	Cumpre	
	67	Acesso à internet na zona comum (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	**5**	NA	Cumpre	5
	68	Acesso à internet em banda larga nas zonas comuns (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	**5**	Obrigatório	Cumpre	
	69	Acesso à internet nas unidades de alojamento (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	**5**	NA	Cumpre	5
	70	Acesso à internet em banda larga nas unidades de alojamento (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	-	Obrigatório	Cumpre	
	71	Sistema de registo de mensagens de voz	**2**	Opcional	NA	
	Nº	**Requisitos**	**Pontos**			**55**
2. Equipamento/ Mobiliário						
Equipamentos suplementares	72	Informações sobre o pedido do pequeno-almoço, a hora do *check-out* e o período de funcionamento das instalações e equipamentos do hotel	-	NA		
	73	Manual do serviço de A a Z na unidade de alojamento	-	Obrigatório	Cumpre	
	74	*Amenities* escritório: Lápis ou caneta, papel e envelopes	-	Obrigatório	Cumpre	
	75	*Amenities* conforto: *kit* de engraxar, calçadeira e kit de costura, a pedido	-	Obrigatório	Cumpre	
	76	Jornais diários ou informação impressa diária nas zonas comuns	**2**	Opcional	NA	
3. Serviço						
Limpeza e arrumação das UA	77	Limpeza e arrumação diária das unidades de alojamento	-	Obrigatório	Cumpre	
	78	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	-	Obrigatório	Cumpre	
	79	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	-	Obrigatório	Cumpre	
	80	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	-	NA	NA	
	81	Mudança de roupa de cama pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	-	Obrigatório	Vai cumprir	
	82	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura de cama, troca de toalhas, limpeza)	-	Obrigatório	Cumpre	
Alimentação e Bebidas	83	Serviço de bar associado ou não a outra área	**7**	Opcional	Cumpre	7
	84	Bebidas à disposição do cliente (sem serviço de bar)	-	Obrigatório	Cumpre	
	85	Serviço de refeições 7 dias por semana	-	Obrigatório	Cumpre	
	86	Equipamento para chá e café nas unidades de alojamento	**2**	Opcional	Cumpre	2
	87	8 horas de *room service* de bebidas e refeições ligeiras	-	NA	NA	
	88	16 horas de *room service* de bebidas e refeições ligeiras	-	NA	NA	
	89	24 horas de *room service* de bebidas e refeições ligeiras	-	Obrigatório	Cumpre	
Pequeno-almoço	90	Serviço de pequeno-almoço	-	NA	NA	
	91	Pequeno-almoço *buffet* ou à-la-carte	-	Obrigatório	Cumpre	
	92	Pequeno-almoço à-la-carte nas unidades de alojamento	-	Obrigatório	Cumpre	

Recepção/ Acolhimento	93	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	-	NA	NA	
	94	Serviço de recepção presencial 16 horas	2 pts. por cada 8 horas opcionais	NA	NA	
	95	Serviço de recepção presencial 24 horas	2 pts. por cada 8 horas opcionais	Obrigatório	Cumpre	
	96	Serviço de recepção bilingue (português/ inglês)	**5**	Obrigatório	Cumpre	
	97	Serviço de recepção multilingue (português/ inglês, e pelo menos mais uma língua estrangeira)	**5**	Opcional	Cumpre	5
	98	Porteiro (tritanário)	-	Obrigatório	Cumpre	
	99	Serviço de Valet Parking	-	Obrigatório	Cumpre	
	100	Serviço de informação e reservas	-	Obrigatório	Cumpre	
	101	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	-	Obrigatório	Cumpre	
	102	Serviço de transporte de bagagens	-	Obrigatório	Cumpre	
	103	Serviço de depósito de bagagens	-	Obrigatório	Cumpre	
Lavandaria e Engomadoria	104	Serviço de lavandaria e engomadoria	**5**	NA	NA	
	105	Serviço de lavandaria e engomadoria (entregue antes das 9 e pronto no mesmo dia – exceto ao fim de semana)	-	Obrigatório	Cumpre	Ver projeto de arquitetura
Outros	106	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	**6**	Opcional	Cumpre	6
	107	Aceitação de cartões de crédito ou débito	-	NA	NA	
	108	Aceitação de cartões de crédito e débito	-	Obrigatório	Cumpre	
	109	Serviço de depósito de valores na recepção	-	Obrigatório	Cumpre	
	110	Serviço despertar	-	Obrigatório	Cumpre	
	111	Serviço de correio e telefax	-	Obrigatório	Cumpre	
	112	Venda de revistas e jornais diários	**2**	Opcional	Cumpre	2
	113	Serviço de costura	**4**	Opcional	Cumpre	4
	114	Serviço de engraxar sapatos	**4**	Opcional	Cumpre	4
	115	Serviço de transporte privativo do estabelecimento	**5**	Opcional	Cumpre	5
	116	Serviço de *babysitter* a pedido	**4**	Opcional	Cumpre	4
	Nº	**Requisitos**	**Pontos**			**39**
4. Lazer						
Equipamentos e Instalações	117	Área bruta privativa de equipamentos complementares (*health club, spa, squash*, etc.) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥1m²<2,5m² - 5pts ≥2,5m²<5m² - 10pts ≥5m² - 15pts	Opcional	Cumpre	10
	118	Área bruta privativa de equipamentos complementares (equipamentos desportivos, parque infantil, etc.) por UA, quando não concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥1m²<2,5m² - 5pts ≥2,5m²<5m² - 10pts ≥5m² - 15pts	Opcional	Cumpre	5
	119	Área bruta privativa para reuniões por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	5 pts. por m²/ UA, até ao máximo de 15 pts.	Opcional	Cumpre	10
	120	*Business center* (com computador, acesso à internet, impressora, etc.)	**10**	Opcional	Cumpre	10
	121	Ginásio (com pelo menos 4 equipamentos diferentes)	**10**	Opcional	Cumpre	10
	122	SPA (com pelo menos 4 equipamentos)	**10**	Opcional	Cumpre	10
	123	Squash	**10**	Opcional	NA	

	124	Cabeleireiro	**10**	Opcional	Cumpre	10
	125	Equipamentos exteriores (campo de ténis, campo de vólei, *puddle, minigolf, driving net, petanque,* etc.)	5 pts. por cada, no máximo de 15 pts.	Opcional	NA	
	126	Piscina exterior	**10**	Opcional	Cumpre	10
	127	Piscina interior	**12**	Opcional	Cumpre	12
	128	Piscina aquecida	**15**	Opcional	Cumpre	15
	129	Golf	**15**	Opcional	NA	
Outros	130	Certificação da qualidade dos serviços por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	**30**	Opcional	Cumpre	30
	131	Clube para crianças do próprio hotel (até aos 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	**10**	Opcional	Cumpre	10
	132	Clube para crianças do próprio hotel (com mais de 3 anos), pelo menos 6 horas por dia	**10**	Opcional	Cumpre	10
	133	*Site* informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e transações online	**5**	Opcional	Cumpre	5
	134	Soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços	**15**	Opcional	Cumpre	15
5. Qualidade ambiental e urbanística						
	135	Aproveitamento/ valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	**15**	Opcional	Cumpre	15
	136	Coeficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 1,5$ $\leq 2,5$, nos termos do artigo 42º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	**10**	Opcional	NA	
	137	Coeficiente de localização a aplicar ao empreendimento $\geq 2,5$, nos termos do artigo 42º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	**15**	Opcional	NA	
	138	Área de espaços verdes de utilização comum	5 pts. por cada $20m^2$/UA, até limite de 15 pts.	Opcional	Cumpre	15
	139	Certificação ambiental por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	**30**	Opcional	Vai cumprir	30
Total de pontos opcionais por categoria				**218**		**232**

Pretende-se que na Zona 2 seja considerado na tipologia de Aldeamento Turístico de 5 estrelas com cariz marcadamente rural.

TABELA PROVISÓRIA DE VERIFICAÇÃO E PONTUAÇÃO DE REQUISITOS

Aldeamentos Turísticos - Anexo II, Portaria n.º 55/2012, 16 maio

Nº	Requisitos	Pontos (req. opcionais)	*****	Verificação	Pontuação	Observações
1. Instalações						
Acessos	1	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	---	Obrigatório	NA		O aldeamento não tem nas UA's mais do que 2 pisos
Zonas comuns	2	Local identificado de receção destinado ao check-in, check-out e informações aos hóspedes, que pode ser instalado no próprio aldeamento turístico ou em comum com outro empreendimento turístico	---	Obrigatório	✓		O Aldeamento está incluido na tipologia de Conjunto Turístico. No hotel este requisito está cumprido
	3	Restaurante com zona de bar aberto 7 dias por semana (1)	---	Obrigatório	✓		Ver observação do requisito 2
	4	Piscina com anexo próprio para crianças (2)	---	Obrigatório	✓		
	5	Climatização das áreas comuns com sistemas ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	**10**	Opcional	✓	**10**	
Zonas de serviço	6	Zona de armazenagem	---	Obrigatório	✓		
	7	Área destinada a pessoal composta pelo menos por vestiário e instalações sanitárias	---	Obrigatório	✓		Ver observação do requisito 2
Unidades de alojamento (apartamentos)	8	Climatização das unidades de alojamento com sistemas ativos ou passivos que garantam o conforto térmico	---	NA	NA		
	9	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	---	NA	NA		

	10	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	---	Obrigatório	✓		
	11	Varandas ou terraços com área mínima de 4 m^2 em pelo menos 50% das unidades de alojamento	**5 pts** por cada 4m^2 /UA (máximo de **15 pts**)	Opcional	≥ 12m^2 /UA	**15**	
Áreas (1)	12	Apartamentos em estúdio com duas camas individuais ou uma cama de casal	---	31 m^2	✓		
	13	Área mínima da unidades de alojamento com um quarto duplo	---	50 m^2	✓		
	14	Área mínima da unidades de alojamento com mais de um quarto duplo	---	n.º de quartos x 37,5 m^2	✓		
	15	Percentagem da área média das unidades de alojamento que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥ 10% = **10pts** ≥ 20% = **12pts** ≥ 30% = **15pts**	Opcional	≥ 30%	**15**	
Casas de banho	16	Uma casa de banho por cada 3 quartos, constituída, no mínimo, por sanita, lavatório e duche ou banheira	---	NA	NA		
	17	Uma casa de banho por cada 2 quartos, constituída, no mínimo, por sanita, lavatório e duche ou banheira	---	NA	NA		
	18	Casa de banho privativa para cada quarto, constituída no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	---	Obrigatório	✓		
	19	Uma casa de banho adicional apenas com lavatório e sanita	**14**	Opcional	--		
Estacionamento	20	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento	---	Obrigatório	✓		
	21	Possibilidade de estacionamento para autocarros	**5**	Opcional	✓	**5**	

2. Equipamento e mobiliário

Equipamento do quarto	22	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 e tomada de eletricidade	---	NA	NA		
	23	Equipamento médio: equipamento básico mais cesto de papéis, espelho	---	NA	NA		

		de corpo inteiro, cobertor ou edredon adicional					
	24	Equipamento superior: equipamento médio mais interruptor de iluminação geral junto da cama, telefone, e televisão	---	Obrigatório	✓		
	25	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	**5**	Opcional	✓	**5**	
	26	Cama suplementar/ berço a pedido	**3**	Opcional	✓	**3**	
Equipamento da sala de estar e refeições	27	Mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros e talheres	---	Obrigatório	✓		
Equipamento da cozinha ou kitchenette	28	Frigorífico, lava loiça e armários para víveres, fogão ou placa, exaustor de fumos e utensílios de cozinha	---	Obrigatório	✓		
	29	Micro-ondas	---	NA	NA		
	30	Forno e micro-ondas	---	Obrigatório	✓		
	31	Máquina de lavar loiça	**6**	Opcional	✓	**6**	
	32	Máquina de lavar roupa	**6**	Opcional	--		
	33	Varinha mágica, chaleira elétrica e/ou máquina de café (4)	---	Obrigatório	✓		
Equipamento/ acessórios sanitários	34	Equipamento básico: espelho, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa) e suporte para toalhas	---	NA	NA		
	35	Equipamento médio: equipamento básico mais iluminação no espelho do lavatório, caixote de lixo e toalha de chão	---	Obrigatório	✓		
	36	Equipamento superior: equipamento médio mais secador de cabelo e roupão	**7**	Opcional	✓	**7**	
	37	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	**10**	Opcional	✓	**10**	
	38	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita e lavatório)	**10**	Opcional	✓	**10**	
	39	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	**5**	Opcional	--		
	40	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	**7**	Opcional	✓	**7**	
	41	Espelho de cosmética	**2**	Opcional	✓	**2**	
	42	Aquecimento de toalhas	**5**	Opcional	✓	**5**	
	43	Balança	**1**	Opcional	✓	**1**	

	44	Amenities básico: sabonete ou gel de banho	---	NA	NA		
	45	Amenities médio: básico mais champô, touca e escova e pasta de dentes	---	NA	NA		
	46	Amenities luxo: amenities médio em permanência e, a pedido, lâmina e gel de barbear, lima de unhas, algodão de limpeza e pente	---	Obrigatório	✓		
Depósito de valores	47	Serviço de depósito de valores na receção	---	NA	NA		
	48	Cofre na unidade de alojamento	---	Obrigatório	✓		
Sistemas de vídeo e áudio	49	TV a cores com controlo remoto	---	Obrigatório	✓		
	50	Leitor de DVD	6	Opcional	--		
	51	Sistema de som na sala	6	Opcional	✓	6	
	52	Acesso a mais de 20 canais de TV	5	Opcional	✓	5	
Tele-comunicações	53	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)	---	Obrigatório	✓		
	54	Telefone na unidades de alojamento com acesso direto à rede exterior	---	Obrigatório	✓		
	55	Acesso à internet nas UA ou nas zonas comuns (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	---	NA	NA		
	56	Acesso à internet em banda larga nas unidades de alojamento (condicionada à disponibilidade do respetivo serviço público)	---	Obrigatório	✓		
	57	Sistema de registo de mensagens de voz na unidade de alojamento	2	Opcional	✓	2	
Equipamentos suplementares	58	Manual do serviço de A a Z na unidade de alojamento	---	Obrigatório	✓		

3. Serviços

Limpeza e arrumação das UA / mudança de roupas	59	Limpeza e arrumação diária das unidades de alojamento	---	Obrigatório	✓		
	60	Limpeza e arrumação das unidades de alojamento duas vezes por semana e antes de serem ocupadas pelos clientes	---	NA	NA		
	61	Mudança de toalhas pelo menos duas vezes por semana e sempre que mude o cliente	---	Obrigatório	✓		
	62	Mudança diária de toalhas a pedido do cliente	---	Obrigatório	✓		
	63	Mudança de roupa de cama pelo menos uma vez por semana e sempre que mude o cliente	---	Obrigatório	✓		

	64	Mudança de roupa de cama a pedido do cliente	---	Obrigatório	✓		
	65	Serviço de verificação dos quartos para a noite (abertura de cama, troca de toalhas, limpeza)	**5**	Opcional	✓	**5**	
Alimentação e bebidas	66	8 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	**4**	Opcional	✓	**4**	
	67	16 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	**8**	Opcional	✓	**8**	
	68	24 horas de room service de bebidas e refeições ligeiras	**12**	Opcional	✓	**12**	
Pequeno-almoço	69	Serviço de pequeno-almoço	**2**	Opcional	✓	**2**	
	70	Pequeno-almoço buffet ou à-la-carte	**3**	Opcional	✓	**3**	
	71	Pequeno-almoço à-la-carte nas unidades de alojamento	**4**	Opcional	✓	**4**	
Receção/ acolhimento	72	Serviço de atendimento permanente (presencial ou automático)	---	NA	NA		
	73	Serviço de receção presencial 16 horas, próprio, ou em comum com outro empreendimento turístico	**2 pts** por cada 8 horas adicionais	NA	NA		
	74	Serviço de receção presencial 24 horas, próprio, ou em comum com outro empreendimento turístico	**2 pts** por cada 8 horas adicionais	Obrigatório	✓		
	75	Serviço de receção bilingue (português/ inglês)	---	Obrigatório	✓		
	76	Serviço de receção multilingue (português/ inglês e, pelo menos, mais uma língua estrangeira)	**5**	Opcional	✓	**5**	
	77	Serviço de portaria (presencial ou automático)	---	Obrigatório	✓		
	78	Serviço de informação e reservas	**5**	Opcional	✓	**5**	
	79	Serviço de aceitação e entrega de mensagens	**5**	Opcional	✓	**5**	
	80	Serviço de depósito de bagagens	**5**	Opcional	✓	**5**	
Lavandaria e engomadoria	81	Serviço de lavandaria e engomadoria a pedido	---	Obrigatório	✓		
Serviços de vigilância e segurança	82	Vigilância durante a noite (período de 12 horas)	---	Obrigatório	✓		
	83	Vigilância 24 horas por dia	**10**	Opcional	✓	**10**	
	84	Videovigilância em zonas públicas e de circulação	**6**	Opcional	✓	**6**	
Outros	85	Aceitação de cartões de crédito	---	Obrigatório	✓		
	86	Serviço despertar	**2**	Opcional	✓	**2**	
	87	Serviço de correio	**2**	Opcional	✓	**2**	
	88	Serviço de transporte privativo do estabelecimento	**5**	Opcional	✓	**5**	
	89	Serviço de babysitter a pedido	**4**	Opcional	✓	**4**	

4. Lazer e negócios

Equipamentos e instalações	90	Área bruta privativa de equipamentos complementares (health club, spa, squash, etc) por unidade de alojamento, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento.	≥ 1m² < 2,5m = **5 pts** ≥ 2,5m² < 5m = **10 pts** ≥ 5m² = **15 pts**	Opcional	≥ 5m² /UA	**15**	
	91	Área bruta privativa de equipamentos complementares (equipamentos desportivos, parque infantil, etc) por unidade de alojamento, quando não concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥ 1m² < 2,5m = **5 pts** ≥ 2,5m² < 5m = **10 pts** ≥ 5m² = **15 pts**	Opcional	--		
	92	Business center (com computador, acesso à internet, impressora, etc)	**10**	Opcional	✓	**10**	Ver observação do requisito 2
	93	Ginásio (com pelo menos 4 equipamentos diferentes)	**10**	Opcional	✓	**10**	Ver observação do requisito 3
	94	SPA (com pelo menos 4 equipamentos)	**10**	Opcional	✓	**10**	Ver observação do requisito 2
	95	Squash	**10**	Opcional	--		
	96	Cabeleireiro	**10**	Opcional	✓	**10**	Ver observação do requisito 2
	97	Equipamentos exteriores (campo de ténis, campo de vólei, puddle, minigolf, driving net, petanque, etc.)	**5 pts** por cada (máximo de **15 pts**)	Opcional	--		
	98	Piscina comum interior	**12**	Opcional	✓	**12**	Ver observação do requisito 2
	99	Piscina comum aquecida	**15**	Opcional	✓	**15**	Ver observação do requisito 2
	100	Golf	**15**	Opcional	--		Ver observação do requisito 2
Outros	101	Certificação da qualidade dos serviços por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	**30**	Opcional	✓	**30**	Ver observação do requisito 2
	102	Site informativo do empreendimento, possibilitando a realização de reservas e transações online	**5**	Opcional	✓	**5**	Ver observação do requisito 2
	103	Soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços	**5**	Opcional	✓	**5**	Ver observação do requisito 2

5. Qualidade e sustentabilidade

	104	Relação área total do empreendimento/ capacidade (m² por pessoa), salvo se outra for determinada em Plano Municipal de Ordenamento do Território aplicável	---	140 m²/pessoa	✓		Ver projeto Arquitetura
	105	Mais 20% relativamente à área total do empreendimento/ capacidade (m² por pessoa) estabelecida	**12**	Opcional	✓	**12**	Ver projeto Arquitetura

	106	Aproveitamento/ valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	**15**	Opcional	✓	**15**	Ver projeto Arquitetura
	107	Coeficiente de localização a aplicar ao empreendimento ≥ 1,5 ≤ 2,5, nos termos do artigo 42º do Código do imposto municipal sobre imóveis	**10**	Opcional	--		
	108	Coeficiente de localização a aplicar ao empreendimento ≥ 2,5, nos termos do artigo 42º do Código do imposto municipal sobre imóveis	**15**	Opcional	--		
	109	Área de espaços verdes de utilização comum	**5 pts** por cada 50m²/UA (máximo de **15 pts**)	Opcional	≥ 150 m²/UA	**15**	
	110	Certificação ambiental por norma nacional ou europeia, quando não obrigatória por lei	**30**	Opcional	✓	**30**	

Total pontos opcionais por categoria	**177**		**395**	É ultrapassada a pontuação mínima em 218 pontos

Ponta Delgada, 27 de abril de 2026

Frederico Valsassina

Arquitecto n.º 1336

[Assinatura Qualificada] Frederico Raul Tojal de Valsassina Heitor

Assinado de forma digital por [Assinatura Qualificada] Frederico Raul Tojal de Valsassina Heitor
Dados: 2026.04.29 18:21:29 +01'00'