

Unidade de Execução – Área Turística do Morro de Baixo

Nota introdutória

Considerando a, cada vez maior, necessidade de promover a região autónoma dos Açores no sentido do reconhecimento nacional e internacional enquanto destino por excelência, cabe às entidades intervenientes, primeiramente, compreender as dinâmicas da economia de mercado actual. Depreende-se, portanto, um estudo consciencioso das potencialidades da região, uma objectivação do público-alvo a satisfazer e a formulação de propostas que, num curto espaço de tempo, dêem resposta aos requisitos desse mesmo mercado, cada vez mais global e em constante mutação. Assim sendo, criar uma estratégia de planeamento com vista a fomentar e diversificar a oferta turística nos Açores, será de todo o interesse para o desenvolvimento socioeconómico da região.

De modo a oferecer bases sólidas ao crescimento de diferentes formas de turismo, consideramos essencial, dentro do domínio e competências dos intervenientes, dar prioridade àquelas que se mostrem mais vantajosas para a região. Referimo-nos, nomeadamente, ao Turismo de Natureza e ao Turismo de Aventura. Investir nestas duas formas emergentes de turismo, quer pela matéria-prima sobre a qual incidem - e da qual a região é notoriamente rica - tal como pelo enorme dinamismo dos fluxos turísticos que lhes está inerente, significa criar um motor económico auto-suficiente, significa dignificar e promover a identidade da região e acima de tudo proporcionar um futuro sustentável.

Estamos, por isso, convictos de que, perante a celeridade dos tempos modernos, as medidas a tomar deverão ser incisivas, prevendo, em todas as novas intervenções, desde as mais abrangentes às mais circunscritas, a sua desenvoltura e auto-suficiência bem como respectivas repercussões tanto a curto como a longo prazo.

Para que se possam ultrapassar as adversidades da insularidade, torna-se indispensável introduzir rapidamente a cultura açoriana no circuito turístico global, ao mesmo tempo que cuidadosamente se criam infra-estruturas adequadas e se formam e fixam profissionais qualificados. De outro modo será impossível, equiparar ou superar o nível e exigências que o consumidor actual espera encontrar. Analisando os diversos estudos levados a cabo no território no decorrer dos últimos anos esse consumidor define-se, na sua maioria, por ser Jovem e por procurar nos destinos de férias, ou de permanência sazonal, novas experiências que ofereçam a possibilidade de conhecer aquilo que realmente é característico de um lugar e das suas gentes.

Propomos, por conseguinte, que nos debrucemos sobre as áreas urbanas de maior atractividade e que as tornemos competitivas. Criar novos núcleos turísticos representa além do mais uma descentralização das zonas de interesse. Criar zonas distintas orientadas para cada actividade quer seja hoteleira ou residencial, lúdica ou laboral, proporciona o desenvolvimento de um espaço territorial organizado, coerente, uno, mas ainda assim pluridisciplinar e polivalente.

Entendemos que a implementação de processos como o caso das Unidades de Execução pode efectivamente apresentar-se como um meio eficaz de intervenção territorial com consequências imediatas, um passo significativo para um turismo em actualização constante e em potencial expansão.

A área que integra os terrenos do Morro de Baixo, localizada na costa norte da ilha de São Miguel, concelho de Ribeira Grande, encontra-se numa situação geográfica privilegiada para tornar essas intenções algo de mais concreto. Trata-se de uma zona com características singulares para a materialização de uma intervenção desta natureza, onde se destaca o enquadramento paisagístico marcado pela relação que se estabelece com as vistas panorâmicas sobre o Mar, a cidade de Ribeira Grande e a sul sobre a Serra da Lagoa do Fogo.

A Unidade de Execução da Área Turística do Morro de Baixo foi elaborada em colaboração com a Câmara Municipal de Ribeira Grande, abrangendo a área identificada e delimitada no Plano Director Municipal e em conformidade com as disposições constantes no Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Norte (P.O.O.C.) e no respectivo P.D.M. da cidade. Face ao número significativo de proprietários integrados na área em estudo, justifica-se a constituição de uma única unidade de execução, agilizando assim todo o processo, e com o objectivo de se alcançar a uma solução perequativa relativamente aos proprietários intervenientes.

Numa primeira fase, este estudo apresenta uma solução urbanística base, em que define um conjunto de estratégias e critérios de ocupação do solo através da delimitação e identificação de áreas de actuação, e posteriormente, definir-se-á com o acordo dos investidores, divisão precisa de lotes, respectivas funções e orientações arquitectónicas.

Nesta intervenção prevê-se que a totalidade do investimento em obras de urbanização fique a cargo dos investidores, assim como a cedência de áreas para a construção de infraestruturas definidas na solução base, sendo que o custo inerente às infraestruturas deverá ser deduzido na “**taxa pela utilização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas**” previsto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Ribeira Grande, segundo o art.º 56.



uação Existente . Limite Poente

Unidade de Execução da Área Turística do Morro de Baixo

O Plano Director Municipal de Ribeira Grande, publicado em Diário da República (DR), por Decreto Regulamentar Regional nº 17/2006/A identifica a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) nº 1 – Cidade de Ribeira Grande, em que define as seguintes disposições em relação à Unidade de Execução:

“...3- Não serão permitidas novas construções e loteamentos na área turística do Morro de Baixo até à entrada em vigor de plano de pormenor que contemple a área em causa.

4- Se o Plano de Pormenor definido na alínea a) do nº1 (Plano de Pormenor da Zona Litoral da Cidade) não for feito no prazo de três anos, poderão constituir-se as seguintes unidades de execução:

a) Unidade de Execução do Morro de Baixo, que engloba o espaço urbano e a **área turística** compreendidos nos limites do PP1;”

“...5- A unidade de execução do Morro de Baixo deverá cumprir os seguintes objectivos:

- a) Valorização da zona litoral do Morro de Baixo, desenvolvendo soluções turísticas integradas, dotadas de equipamentos e infra-estruturas adequados ao local, no sentido de valorizar a paisagem e proteger a natureza e os recursos geológicos na envolvente;
- b) Reconversão e reabilitação da área urbana do Bairro do Bandejo.

Para garantir uma justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários o PDM estabelece no Art. 105º que as UOPG devem definir mecanismos de perequação compensatória garantindo a equidade na distribuição de encargos e benefícios decorrentes dos planos.

Assim, visando a execução coordenada e programada do P.D.M., a Câmara Municipal de Ribeira Grande (CMRG) decide que:

1. Executar a operação urbanística correspondente à Área Turística do Morro de Baixo, através de uma unidade de execução, adoptando para tal o sistema de compensação, conforme as seguintes disposições:

a) A execução da solução adoptada está em conformidade com o disposto no P.D.M. e com base nos artº118 a 120 e artº122 do DL 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei 310/2003, de 10 de Dezembro e pelo Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro;

b) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada nas peças desenhadas que acompanha este documento, elaboradas à escala 1:2000, no qual são assinalados os limites cadastrais das propriedades abrangidas.

2. De acordo com a solução adoptada, a unidade de execução define duas áreas de ocupação, nomeadamente a Área Turística e a Área Mista Turística/Habitacional, sendo que o sistema de execução das operações urbanísticas nestas áreas procede-se da seguinte forma:

a) Área Turística – as operações urbanísticas serão executadas por licenciamento autónomo, com base no P.D.M., R.G.E.U. e deverão enquadrar-se nas tipologias de empreendimentos turístico previstas no DL 39/2008 de 7 de Março alterado pelo DL 228/2009 de 14 de Setembro, relativo a empreendimentos Turísticos e restante legislação aplicável;

b) Área Mista Turística/Habitacional – a operação urbanística seja concretizada através de loteamento que abranja a globalidade da área delimitada e seja acompanhado por contracto de urbanização entre todos os investidores, ou através de operação de reparcelamento previsto no Art. 131º do RJIGT, ajustando às disposições do plano a disposição e aproveitamento dos terrenos para construção;

- a execução do loteamento exija uma associação entre investidores, de acordo com os seguintes procedimentos:

- os lotes produzidos na operação de loteamento são objecto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respectivos investimentos;

A operação de reparcelamento poderá ser promovida pelos proprietários ou pela Câmara Municipal isoladamente ou em cooperação:

- cada proprietário participa com o valor do respectivo prédio, o qual é sujeito a avaliação;

- a solução a adoptar, cumprindo necessariamente as disposições do P.D.M., assenta na Solução Urbanística Base, considera os desígnios expressos pelos proprietários e procura facilitar uma distribuição perequativa dos lotes;

- os custos dos projectos (urbanísticos e de infraestruturas), assim como o das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;

- os encargos referidos na alínea anterior, são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respectivo prédio, sem prejuízo do referido anteriormente;

- cada proprietário poderá declarar não pretender realizar o investimento, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esses encargos;

3. A aprovação da Unidade de Execução seja antecedida da seguinte tramitação procedimental:

- procedimento em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (conforme disposto no nº4 do artº 120 e nos nº 4 e 5 do art.º 77 do DL 380/99, alterado pelo DL 310/2003, e pelo Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro, sendo a proposta de Unidade de Execução divulgada através da sua publicação em DR e em jornais locais e sujeita a um período de discussão pública que se iniciará no 5º dia útil a partir da publicação em DR e ocorrerá durante 22 dias.

4. Findo o prazo fixado na alínea a) do número anterior, a Câmara Municipal:

a) pondera os resultados da discussão pública, responde a cada uma das observações e ultima a proposta de constituição da Unidade de Execução;

b) aprova a Unidade de Execução;

c) aprova a delimitação da área a sujeitar a reparcelamento.

Delimitação e Cadastro

A delimitação da Unidade de Execução corresponde à **Área Turística do Morro de Baixo**, integrada na **U.O.P.G.1 da Cidade de Ribeira Grande**, definida no Plano Director Municipal segundo o art.º 60º da Secção IV, tendo sido realizado o respectivo levantamento cadastral, representado na planta de Delimitação e Cadastro, em anexo.

A delimitação abrange todas as propriedades que se inserem no zonamento definido no P.D.M., com excepção de, um espaço edificado de cariz habitacional, situado no limite nascente da respectiva unidade de execução, e da área urbana do Bairro do Bandedo, por se considerar que as tipologias urbanas existentes não se integram no âmbito do objecto desta intervenção. No entanto, e de acordo com os objectivos dispostos no P.D.M., a reabilitação da área urbana do Bairro do Bandedo será realizada pelo município, através da execução de projectos previstos para a zona, como o “Projecto Geral de Requalificação Urbana do Litoral da Cidade da Ribeira Grande” – Passeio Atlântico e o “Projecto da Estação de Tratamento de Águas Residuais da Cidade”.

As propriedades consideradas nesta unidade de execução constituem um total de 419.240,00m² e apresentam uma estrutura cadastral diferenciada, verificando-se duas configurações distintas, em que se destaca a zona que se desenvolve sobre a faixa costeira, onde as unidades cadastrais se estendem desde a estrada regional até à frente marítima. No restante espaço, situado a nascente da área de intervenção, o cadastro apresenta uma estrutura fragmentada e constituída por unidades de menor escala.

No levantamento cadastral, distinguem-se os terrenos pertencentes ao domínio privado do Município dos restantes proprietários privados, sendo que estes representam 82% do total da área de intervenção, conforme identificado no esquema apresentado na planta de delimitação e cadastro.



uação Existente . Limite Norte . Plano de Praia

Sit

Solução Urbanística Base

Orientações dos Planos de Ordenamento do Território (P.O.O.C. da Costa Norte de São Miguel e P.D.M. de Ribeira Grande)

O conjunto de orientações, ao nível de ordenamento e condicionantes, são identificadas nas respectivas peças desenhadas, relativas à unidade de execução e à malha urbana envolvente, no sentido de obter uma leitura abrangente da estrutura urbana existente com vista a uma melhor integração e articulação com o restante espaço urbano.

P.O.O.C. – Com base nas orientações previstas no **Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Costa Norte**, a área de intervenção está integrada na U.O.P.G. 4 – Ribeira Grande e genericamente classificada como área agrícola – Secção III, art.º 26, sendo admitido a ocupação do terreno para edificações segundo os parâmetros definidos em planos municipais (P.M.O.T.) e para a instalação de equipamentos de apoio a praias e zonas balneares, conforme definido no Plano de Praia definido para esta zona. A U.O.P.G. 4 tem como principais objectivos para a presente área de intervenção o seguinte:

- a) Aumentar a atractividade e a competitividade da área urbana de Ribeira Grande, rentabilizando os recursos existentes, património cultural e natural, bem como a capacidade industrial instalada;
- b) Valorizar a frente de mar, as praias e as zonas balneares, tendo em vista o desenvolvimento turístico e a qualidade de vida da população;
- c) Restabelecer a ligação entre a cidade e o mar e requalificar as zonas costeiras degradadas;
- d) Reestruturar as frentes marítimas urbanas com especial incidência nas zonas degradadas e de risco;

A praia do Areal de Santa Bárbara, espaço estruturante no desenvolvimento desta unidade de execução, é classificada e delimitada na planta síntese do P.O.O.C. como praia tipo II – “praia não urbana de uso intensivo”, segundo o art.º 36 do regulamento e prevê equipamentos e apoio completo, conforme definição no plano de praia. Os novos equipamentos devem ser localizados na zona delimitada na respectiva planta síntese, sendo o seu dimensionamento e programa funcional sujeito aos parâmetros definidos no capítulo respectivo.

O Plano de Praia prevê ainda uma área complementar para estacionamento público e respectivo acesso rodoviário, assim como o acesso pedonal à praia, conforme identificado nas peças desenhadas.

P.D.M. – A presente Unidade de Execução pertence à categoria de uso de solo definida no Capítulo II do regulamento do **Plano Director Municipal** referente a Espaços Urbanos, Urbanizáveis e Industriais, nomeadamente Áreas Turísticas – art.º 53 da Secção IV, a qual estabelece que são autorizadas todas as operações urbanísticas, com excepção de loteamentos. A **Área Turística do Morro de Baixo**, de acordo com o art.º 60, fica sujeita até à entrada em vigor de plano de pormenor para a autorização de novas construções e arruamentos.

No entanto, sendo a área objecto da unidade de execução integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Cidade de Ribeira Grande, definida no P.D.M., e uma vez que já decorreram mais de 3 anos da entrada em vigor do PDM (conforme nº 4 do Art. 106º), não é imperativo a definição de um Plano de Pormenor para a intervenção de uma operação urbana, de acordo com definição em legislação aplicável, desde que a Unidade de Execução seja submetida e aprovada em discussão pública.

Conforme previsto no P.D.M., a presente Unidade de Execução constitui o instrumento orientador da ocupação do solo para esta zona, através da definição de um regime específico de edificabilidade, com base nos parâmetros previstos para espaços com usos do solo compatíveis com os objectivos estabelecidos para esta intervenção. Tratando-se de uma área, que define como uso do solo dominante o sector turístico, considera-se o disposto nos regulamentos do P.O.O.C. e do P.D.M., nomeadamente os Art.º 24 (P.O.O.C.) e Art.º 34 (P.D.M.), os quais estabelecem um conjunto de orientações relativas à integração e edificabilidade de operações urbanísticas que se integram no âmbito desta intervenção. Destas orientações, importa salientar algumas regras e parâmetros urbanísticos, que constituem referências para a definição do regime de edificabilidade desta unidade de execução, tais como o número de pisos considerados para os novos edifícios (dois pisos), a integração paisagística das edificações a desenvolver na área, a impermeabilização dos solos restringida ao mínimo indispensável e o índice de construção de baixa densidade (0,20).

As condicionantes previstas no P.D.M. com efeito na unidade de execução estão identificadas na respectiva planta de condicionantes, e correspondem aos espaços canais e espaços naturais existentes. Os espaços canais, devidamente hierarquizados, correspondem às vias principais – Estrada Regional nº1 1ª – e as vias complementares – estradas municipais, e estabelecem uma faixa “non-edificandi” do limite da plataforma da estrada de 15m e 6m respectivamente, conforme o disposto no regulamento.

São ainda identificadas e delimitadas áreas naturais nas plantas de ordenamento e condicionantes, dos planos de ordenamento atrás referidos, áreas afectas à R.E.R (Reserva Ecológica Regional) e ao Domínio Público Marítimo que correspondem à zona costeira, arribas e às margens da água do mar, constituindo faixas de protecção para uma correcta preservação do património natural. Quaisquer usos e acções nestas áreas são condicionados por legislação própria em vigor e pelos regulamentos dos planos de ordenamento de território.

Estrutura, Funções e Morfologia Urbana

A situação geográfica, a ocupação territorial envolvente e as orientações dos planos de ordenamento do território vigentes, justificam a solução adoptada, apresentada na planta síntese da unidade de execução. A praia do Areal de Santa Bárbara constitui o principal factor dinamizador desta operação urbanística, e a frente marítima, a referência estruturante e orientadora de toda a ocupação que se irá desenvolver no âmbito desta unidade de execução. A área de intervenção é constituída, na generalidade, por terrenos de uso agrícola, delimitados por muros de pedra seca de basalto, e por uma faixa costeira acidentada que apresenta uma estrutura verde espontânea e irregular. Trata-se de uma zona cuja geografia permite obter variados ângulos de vista que proporcionam paisagens de grande interesse, nomeadamente sobre o mar, sobre a serra da Lagoa do Fogo e sobre a cidade de Ribeira Grande.

A área compreendida entre a frente marítima e a estrada regional possui uma morfologia de terreno que se caracteriza por um suave declive em direcção ao mar, e por uma delimitação cadastral que proporciona uma estrutura de ocupação paralela ao alinhamento da praia e articulada por eixos perpendiculares de circulação rodoviária e pedonal, com orientação norte/sul. Esta zona constitui o espaço dominante destinado unicamente ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos, sendo esta a função principal prevista para a ocupação do solo de toda a unidade de execução.

A ocupação do solo reger-se-á por um índice de construção de baixa densidade e deverá ser direccionada para o desenvolvimento do sector turístico de natureza em articulação com o enquadramento paisagístico envolvente. Deste modo, as operações urbanísticas deverão assentar em soluções com base em critérios rigorosos de integração paisagística, nomeadamente soluções arquitectónicas que promovam a utilização de materiais como a pedra de basalto e a madeira, que minimizem a modelação do terreno natural e a sua excessiva impermeabilização, e que fomentem a implementação de meios de captação de energias alternativas.

Ainda sobre a faixa costeira é previsto um “corredor” que define uma área de salvaguarda e protecção aos taludes naturais existentes, delimitada na planta síntese e de condicionantes da unidade de execução. Esta área terá um uso público e restrições ao nível da edificação, possibilitando, no entanto, a instalação de equipamentos de apoio à praia, conforme previsto no P.O.O.C. em vigor. É previsto uma via de acesso pedonal sobre a faixa costeira, de traçado relativamente regular, que permite percorrer toda a zona sobranceira à praia e com ligação ao apoio de praia existente, situado a nascente da unidade de execução. Ao longo deste percurso prevêem-se algumas “bolsas” que dão origem a pequenos espaços públicos de permanência articulados a equipamentos de apoio, conforme previsto no plano de praia que integra o P.O.O.C.. Ainda como complemento à rede de espaços públicos, propõe-se uma via pedonal complementar e uma ciclovia que permitem o acesso à cidade. Esta via resulta do alargamento do passeio norte junto da estrada regional, com uma faixa ajardinada constituindo um elemento separador da via rodoviária.

A zona nascente da área de intervenção possui um carácter determinadamente urbano, dado pela configuração cadastral e pela relação imediata com a malha urbana envolvente, proporcionando o estabelecimento de uma continuidade edificada, através de uma articulação com o eixo viário existente, sugerindo uma ocupação similar à existente. Neste sentido, propõe-se uma ocupação do solo diversificada, onde se prevê manter o uso preferencial turístico e integrar funções como equipamentos de apoio, habitação, comércio e serviços, mantendo um índice de ocupação idêntico à zona destinada aos empreendimentos turísticos. A estrutura urbana a desenvolver nesta área deve possuir um traçado regular, articulado com a via principal proposta, de acordo com o alinhamento previsto na planta síntese. Esta estrutura rodoviária visa dar continuidade ao traçado previsto para o “Passeio Atlântico”, delimitado no P.D.M. da cidade, e em simultâneo, articular-se com a malha urbana envolvente.

Edificabilidade

Os espaços urbanizáveis previstos na unidade de execução compreendem as seguintes categorias:

- a) **Área Turística**, destina-se ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos, dotadas de equipamentos e infra-estruturas adequados ao local, no sentido de valorizar a paisagem e proteger a natureza e os recursos geológicos na envolvente. São autorizadas todas as operações urbanísticas com excepção de loteamentos;

- b) **Área Mista Turística/Habitacional**, permite a coexistência de empreendimentos turísticos e/ou equipamentos de apoio ao seu desenvolvimento e promoção, e por edificações com funções habitacionais, comércio e serviços. A área bruta de construção mínima a afectar a alojamento turístico será de 50% relativamente à área bruta de construção total.

De acordo com o P.D.M., a edificabilidade a prever nas áreas definidas, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

Área Turística

- a) Índice máximo de construção é de 0,20;
- b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de dois pisos, com uma cércea máxima 8m;
- c) É admitida a criação de cave destinada exclusivamente a garagem, arrecadações ou áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo e central de bombagem);
- d) A percentagem máxima de impermeabilização do terreno é de 25%;
- e) As novas edificações deverão ser implantadas com afastamento mínimo aos limites do prédio de 6m;
- f) Os limites do prédio deverão ser constituídos por muros de pedra seca de basalto arrumados à mão, com uma altura máxima acima do solo de 1,50m, admitindo-se, em zonas de desnível acentuado, a altura de 2,00m;
- g) A drenagem de esgotos deve ser assegurada por sistema autónomo, a menos que o interessado suporte a extensão das redes públicas, nos termos legais vigentes;
- h) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, deverá ser preservado o coberto vegetal e a modelação do terreno existente.

Área Mista Turística/Habitacional

- a) Índice máximo de construção é de 0,20;
- b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de dois pisos, com uma cércea máxima 8m;
- c) É admitida a criação de cave destinada exclusivamente a garagem, arrecadações ou áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo e central de bombagem);
- d) A percentagem máxima de impermeabilização do terreno é de 40%;
- e) A drenagem de esgotos deve ser assegurada por sistema autónomo, a menos que o interessado suporte a extensão das redes públicas, nos termos legais vigentes;

Os **espaços naturais** correspondem ao definido nos planos de ordenamento do território e estão identificados e delimitados na planta síntese e na planta de condicionantes. As áreas consideradas estão integradas na R.E.R. (Reserva Ecológica Regional) e no Domínio Público Marítimo e constituem zonas de protecção condicionadas a operações urbanísticas, conforme previsto em legislação específica em vigor.

Equipamentos

Nesta unidade de execução está previsto um equipamento e um apoio de praia completo, conforme definição do plano de praia integrado no P.O.O.C., e serão uma infraestrutura de acesso público integrada na zona pedonal que se desenvolve ao longo da faixa costeira. A sua localização está prevista num terreno de domínio municipal, identificado na planta síntese, e terá uma zona complementar destinada ao estacionamento automóvel e acesso a autocarros, estabelecendo uma continuidade com o percurso público pedonal e a sua ligação à estrada regional existente. Estas infraestruturas serão integradas na **área de protecção da zona costeira**, e deverão ter uma solução arquitectónica desenvolvida com base em critérios rigorosos que promovam uma correcta integração paisagística, de construção efémera e com a utilização de materiais que respeitem o meio natural envolvente. Deverão ser dimensionados de acordo com os seguintes parâmetros:

Apoio de Praia Completo:

- a) Área de implantação—150 m²;
- b) Área de construção—75 m²;
- c) Cércea—3,50 m.

O programa funcional deverá cumprir o seguinte:

- a) Posto de socorros - 5 m²;
- b) Comunicações de emergência - uma linha de telecomunicações;
- c) Informação e assistência/vigilância posto de 100 m em 100 m;
- d) Recolha de lixo - recipiente de lixo de 10 m em 10 m;
- e) Armazém de barracas e toldos—10 m²;
- f) Armazém de apoio à área comercial—5 m²;
- g) Comércio de gelados, refrigerantes e alimentos pré-confeccionados—15 m²;
- h) Instalações sanitárias—20 m²;
- i) Vestiários e balneários—20 m²;
- j) Área de esplanada—75 m².

Equipamento:

- a) Área de implantação—400 m²;
- b) Área de construção—200 m²;
- c) Cércea—3,50 m.

O programa funcional deverá cumprir o seguinte:

- a) Sala de refeições - 90 m²;
- b) Bar e Snack-Bar - 45m²;
- c) Instalações Sanitárias - 25m²;
- d) Cozinhas e dependências anexas - 40m²;
- e) Área de esplanada - 200m²;

Espaço Público e Espaços Canais

A solução morfo-tipológica adoptada nesta unidade de execução privilegia o espaço natural e a sua ocupação em articulação com o enquadramento paisagístico envolvente, sendo o espaço público resultante composto essencialmente por vias de acesso pedonal complementadas por pequenos espaços públicos, ciclovias e arruamentos com zonas verdes associadas.

O passeio marginal constitui o principal eixo de articulação entre a área destinada aos empreendimentos turísticos e a praia, assim como o equipamento existente de apoio ao Areal de Santa Bárbara. Prevê-se uma via com dois perfis tipo, de secção variável, que permite estabelecer um percurso que se adapta às variações do terreno natural, através de uma dupla plataforma separada por um elemento de cota variável, nomeadamente um banco e/ou um plano de permanência, conforme representado nos perfis desenhados. Este eixo suporta duas funções, como percurso pedonal e ciclovia, intercalado por pequenos espaços de estadia/miradouros que resultam da mudança de alinhamento conforme a linha de costa. A solução arquitectónica deverá assumir uma rigorosa integração paisagística, através dos materiais a utilizar – como pavimentos semipermeáveis, da forma como se articula com o terreno, e proporcionar condições que garantam a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o Decreto-Lei nº163 de 2006.

Ao longo da estrada regional prevê-se a execução de uma via reservada ao tráfego pedonal e ciclovia separada por uma faixa ajardinada da respectiva estrada, e que estabelece uma ligação alternativa à cidade. Esta via, com um perfil total de 5m de largura, garante uma zona de manobra anterior aos terrenos privados, constituindo uma área de segurança no acesso por viaturas, permitindo um melhor escoamento de tráfego no arruamento existente. O perfil tipo é composto por duas faixas de circulação distintas, uma área de passeio e ciclovia, com secções de 2m e 1,5m respectivamente, com pavimentos diferenciados através da utilização de materiais como o pavê em betão pré-moldado e o pavimento contínuo em betuminoso. O elemento separador é constituído por um canal ajardinado com secção de 1,5m de largura.

A via principal proposta possui uma orientação norte/sul, atravessa a área de intervenção a nascente, estabelece uma continuidade à estrutura projectada referente ao “Passeio Atlântico” e proporciona uma ligação alternativa da estrada regional à praia de Santa Bárbara. Esta infraestrutura é constituída por duas faixas de circulação automóvel, uma faixa longitudinal destinada ao estacionamento com 60 lugares aproximadamente, passeios laterais e uma alameda arborizada, com um total de 32m de perfil, conforme representado nas peças desenhadas, em anexo. Este eixo constitui um elemento importante na definição futura do

desenho urbano a adoptar para esta zona, de carácter multi-funcional, e na articulação com vias secundárias no interior da unidade de execução, como identificado na planta síntese.

As restantes vias secundárias a propor, deverão assumir perfis tipo de menor escala, constituindo arruamentos de carácter residencial, compostos por duas faixas de circulação automóvel de 3m, estacionamento longitudinal e passeios com secção mínima de 2,5m, com excepção de vias que ofereçam continuidade a arruamentos existentes.

Os parâmetros para o cálculo e respectivo dimensionamento do estacionamento relativo às operações urbanísticas integradas no âmbito da unidade de execução, será conforme disposto no Capítulo IV, Secção II do regulamento do P.D.M. de Ribeira Grande.

Encargos e Benefícios dos Promotores

Critério para os benefícios – define-se para cada um dos proprietários, em ambas as classes de espaço previstas na unidade de execução, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de construção – 0,20 pela área do respectivo prédio;

Critério para os encargos :

Área Turística – cedência média para infra-estrutura geral e espaços verdes de utilização colectiva, de acordo com o seguinte parâmetro: 50m²/100m² de a.b.c. (área bruta construída – ver definição no regulamento do P.D.M.).

Área Mista Turística/Habitacional – cedência média para infra-estrutura geral, calculada de acordo com o disposto na legislação vigente, nomeadamente na Portaria nº216-B /2008 de 3 de Março.

....

Em tudo o mais omissis, e não especificamente estipulado nesta memória descritiva, consideram-se aplicáveis os regulamentos e normas em vigor, nomeadamente o RGEU.

Ponta Delgada, Agosto de 2011

Fernando Monteiro
arquitecto

Marco Resendes
arquitecto

Miguel Sousa
arquitecto