

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: PDM de Lagoa - Revisão de PDM - Pedidos de exclusão RAN

Data: 2021-04-29

Nº: INF/10117/2021/DRAPALG Proc.: OT/1010/2021/DRAPALG

PARECER

DESPACHO

Na sequência da solicitação apresentada pela Câmara Municipal de Lagoa, relativo ao pedido de exclusões de RAN enquadradas na fase de discussão pública do procedimento de revisão do PDM de Lagoa, e no contexto do acompanhamento que vem sendo efetuado entre a Câmara Municipal de Lagoa e esta DRAP, cumpre informar o seguinte:

I. ENQUADRAMENTO

A Câmara Municipal de Lagoa após a discussão pública do procedimento de revisão do PDM, submeteu 5 novos pedidos de exclusão de RAN, para apreciação desta DRAP.

Salvaguarda-se que, no contexto do acompanhamento efetuado ao procedimento de revisão deste PDM, a DRAP emitiu parecer sobre a alteração da delimitação da RAN para o concelho, através da participação na Comissão Consultiva de Acompanhamento (CCA) conforme previsto no art.º 14.º no Decreto Lei n.º 73/2009, de 31/03, com as alterações publicadas no Decreto Lei n.º 199/2015 de 16/09, diversas reuniões e emissão de documentos de trabalho.

Sublinham-se a INF/544/2018/DL/DRAPALG, de 24-10-2018 que consubstancia o parecer final desta DRAP transmitido na CCA de 25-10-2018 na qual emite parecer favorável condicionado à RAN devendo ser reavaliados os limites propostos para a zona da Caramujeira, os quais foram depois concertados com a DRAP (INF/134/2019/DL/DRAPALG, de 06-03-2019)

II. ANÁLISE

São presentes para a análise as exclusões de RAN, abaixo identificadas, as quais são instruídas com a exposição dos interessados /proprietários, e planta com a área que se pretende excluir assinalada.

1. Centro de Treinos de Alto rendimento;
2. BESPOKE, Unipessoal Lda;
3. Carvoeiro Golfe - Gramacho Vale da Pinta;
4. Peter Mathes - abrigo para cães e cavalos;
5. Quinta dos Vales

1. Centro de Treinos de Alto Rendimento (CTAR)

1.1. Caracterização da pretensão

A empresa Irresistible Bravery, LDA, sociedade comercial por quotas, apresenta à CM de Lagoa, uma proposta para implementação de um centro de treinos de alto rendimento (CTAR) no prédio misto sito em Morgado das Cavalarias, Lagoa, inscrito sob os artigos urbanos 6416, e 7445 e sob o artigo rústico n.º 56 da secção V.

Figura I - Localização CTAR



O projeto é desenvolvido em parceria com clubes britânicos, da “Premier League”, nomeadamente o Chelsea, defendendo o promotor a importância económica para o concelho, explicando que irá promover a vinda de hóspedes para outras infraestruturas turísticas fora da época alta.

A escolha do local é justificada pelos acessos, equipamentos hoteleiros próximos, bem como outras infraestruturas desportivas eventualmente necessárias próximas

Figura II - área a excluir da RAN do CTAR



Importa sublinhar que, este pedido de exclusão foi formalizado apenas com base em exposição da empresa Irresistible Bravery, LDA, não tendo sido enviada qualquer apreciação da Câmara Municipal relativamente ao mesmo.

1.2. Parecer

No que respeita a este projeto, e ainda que se compreenda a sua relevância para o município, importa salientar o seguinte:

- A alteração de delimitação da RAN, no cumprimento do RJRAN, é apresentada mediante proposta da Câmara Municipal, a qual deve ponderar a necessidade de exclusão de áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como a satisfação de carências existentes em termos de habitação atividades económicas, equipamentos e infraestruturas - art.º 12.º;
- Conforme elementos entregues, a área definida para exclusão da RAN e identificada em planta, mantém-se em solo rústico, o que por si só, não constitui condição para a exclusão de RAN;
- A alteração de áreas de RAN não deve ser efetuada de forma isolada, carece de uma visão holística de planeamento e ordenamento, que para além de fundamentar a proposta de exclusão em análise, defina as categorias de solo que acolham o presente projeto ou outro de natureza semelhante, bem como as respetivas normas no regulamento do PDM.
- Os solos em presença integram a classe de capacidade de Uso B, conforme carta de capacidade de uso do Ex-CNROA, são solos de elevada aptidão agrícola, e solos Vc+Pc - (solos calcários).
- De acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 8.º do RJRAN, os solos da classe B são de integração obrigatória na RAN, pelo que, numa proposta de exclusão desta natureza, deve ficar claramente demonstrado que não existe alternativa viável fora da RAN, no que respeita às componentes técnica, económica, ambiental e cultural, devendo localizar-se, preferencialmente, nas terras e solos classificados como de menor aptidão.

Nesta medida, ainda que na fase final do procedimento de revisão, a proposta de exclusão de RAN deverá ser devidamente formalizada, conforme previsto no Decreto Lei n.º 73/2009, de 31/03, com as alterações publicadas no Decreto Lei n.º 199/2015 de 16/09, nomeadamente artigos 11.º, 12.º, 13.º, 14.º.

Salienta-se que, de acordo com o n.º 1 do artigo 14.º, cabe à entidade responsável pela proposta de revisão de Plano elaborar a proposta de delimitação da RAN, incluindo informação relativa aos critérios que presidiram à elaboração da proposta, da exclusão e integração de áreas constantes da delimitação em vigor, o que não foi apresentado nesta, nem em nenhuma das restantes situações que iremos abordar na presente informação.

Pelo exposto, não estando o pedido suportado por fundamentação da Câmara Municipal a explicitar os critérios que presidem à proposta de exclusão desta área, é nosso parecer que não estão reunidas condições para emissão de pronúncia da DRAP Algarve.

2. BESPOKE, Unipessoal, Lda

2.1. Caracterização da pretensão

A presente exclusão de RAN é solicitada porque no âmbito da revisão do PDM foi proposta a inclusão de uma área, em RAN, a qual incidiu sobre os prédios cujos proprietários são Olivier Roza H. Belien e Kim Fanny Sterckx.

Como justificação, a CM de Lagoa apresenta uma exposição dos requerentes, não sendo prestado qualquer enquadramento da questão por parte da Câmara Municipal de Lagoa, essencial para esclarecer as razões da opção de inclusão e agora a de exclusão de RAN para esta área específica.

Figura III - área a excluir da RAN



2.2. Parecer

Sobre esta proposta de exclusão, sublinha-se o seguinte:

- A elaboração da proposta de alteração de delimitação da RAN é da competência da Câmara Municipal, e sujeita a parecer e acompanhamento por parte da DRAP, pelo que se entende que em primeira análise, a CM está melhor habilitada para informar o requerente da opção de inclusão em RAN daquela área;
- Neste pressuposto entendemos que compete à CM apresentar as razões da necessidade de exclusão da área que no âmbito da revisão foi proposta para inclusão em RAN.

Em conclusão, entendemos não existir lugar a pronuncia desta DRAP para a presente proposta de exclusão, tal como se apresenta.

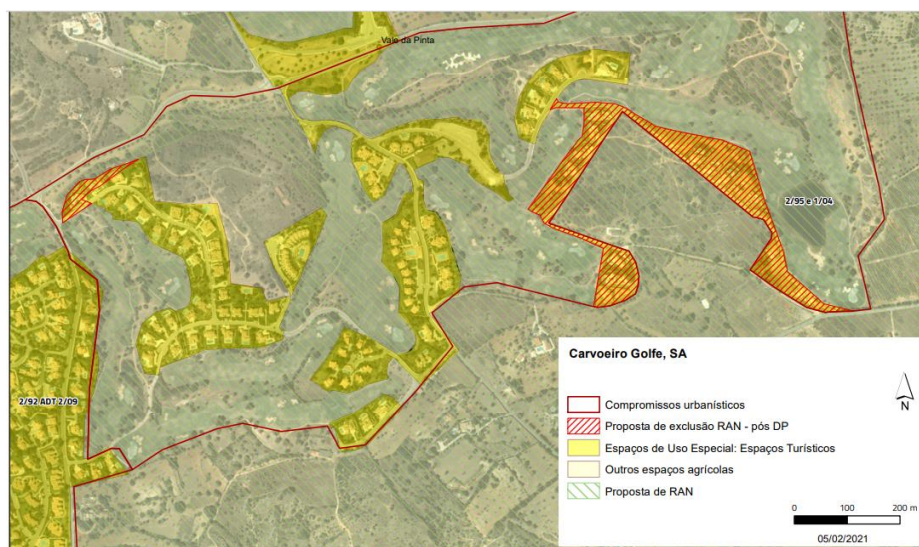
3. CARVOEIRO GOLFE - GRAMACHO- VALE DA PINTA

3.1. Caracterização da pretensão

Sobre esta situação é apresentada uma exposição do requerente identificado como Carvoeiro Golfe, sobre duas áreas que detém alvará, Gramacho e Vale da Pinta (alvarás 2/92 e 2/95), empreendimentos turísticos associados ao campo de Golfe.

Não é apresentado qualquer enquadramento por parte da Câmara Municipal de Lagoa, o que por maioria de razão nesta situação é fundamental para se perceber o contexto de licenciamento dos empreendimentos turísticos em causa, bem como a estratégia de planeamento para estas áreas.

Figura IV - área a excluir da RAN



3.2. Parecer DRAP

Face aos elementos presentes para análise, consideramos que não estão reunidas as condições para a emissão de qualquer pronúncia sobre esta solicitação.

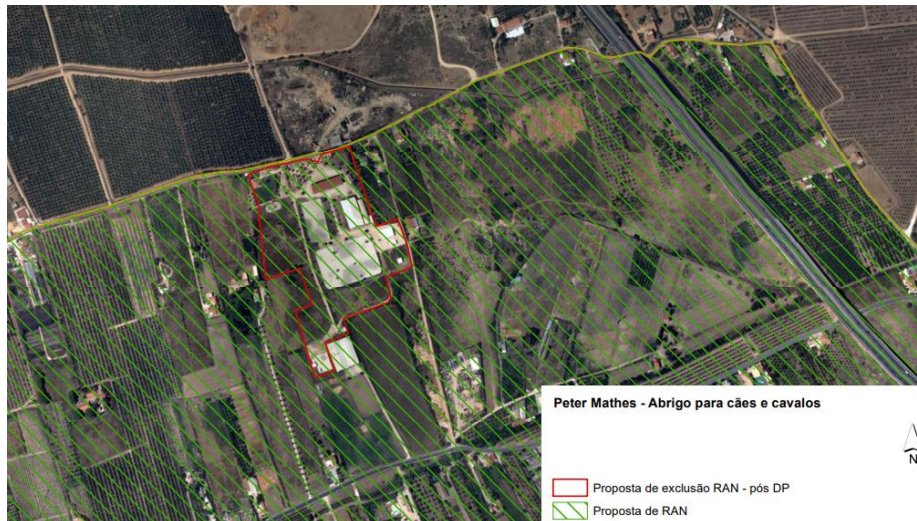
4. PETER MATHES - ABRIGO PARA CÃES E CAVALOS

4.1. Caracterização da pretensão

Trata-se de um pedido de um requerente que pretende a legalização de construções e equipamentos existentes na propriedade para cavalos e cães (picadeiro, estábulos, abrigos).

À imagem das situações não foi remetida qualquer apreciação da Câmara Municipal sobre a pretensão.

Figura V - área a excluir da RAN



4.2. Parecer

Considerando que a criação de cavalos se enquadra no Regime de exercício da atividade pecuária (REAP), sendo por isso um uso compatível com a RAN, não se considera que a atividade de canil só por si justifique a exclusão da área de RAN, pelo que se propõe desde já a emissão de parecer desfavorável.

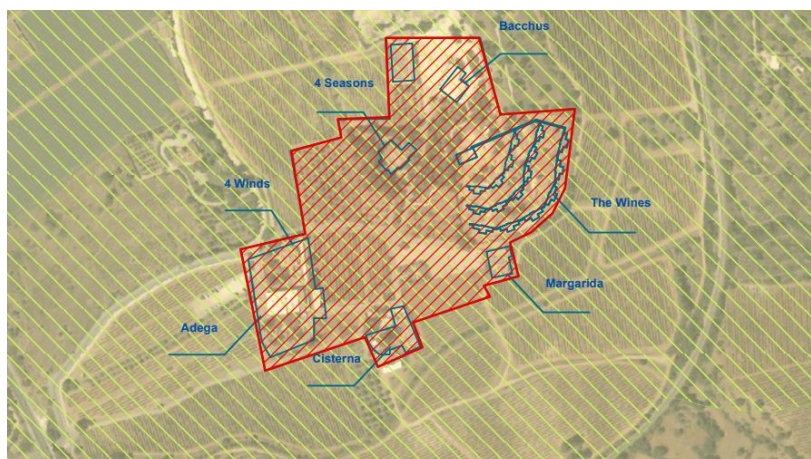
Acrescenta-se que, no âmbito da revisão do PDM de Silves foi apresentando um pedido de exclusão de natureza similar, que foi igualmente objeto de parecer desfavorável.

5. QUINTA DOS VALES

5.1. Caracterização da pretensão

Conforme exposição do requerente - Quinta dos Vales - Agricultura e Turismo, Lda, este pretende o desenvolvimento de projetos para a propriedade que considera não tem enquadramento na atual delimitação da RAN, pelo que solicita a exclusão da área na qual se encontram as edificações e infraestruturas de produção e hotelaria, e a adequação do PDM no que respeita ao ordenamento de forma a viabilizar os projetos.

Figura VI - área a excluir da RAN



5.2 Parecer

Os usos não agrícolas existentes ou em projeto na Quinta dos Vales são compatíveis com o previsto no RJRAN, são na generalidade utilizações não agrícolas relacionadas com a exploração agrícola existente, pelo que consideramos não fundamentada a necessidade de exclusão da RAN pretendida.

Neste pressuposto, alerta-se a Câmara Municipal para ponderar qual a necessidade de exclusão de RAN, tendo presente que existem normas em solo rústico, que por si só não poderão ser ultrapassadas, e não acolhem os projetos pretendidos.

INFORMAÇÃO

Nesta medida, a proposta de exclusão de RAN apresentada à DRAP, e à semelhança das outras situações, considera-se fundamental o cumprimento ao previsto no Decreto Lei n.º 73/2009, de 31/03, com as alterações publicadas no Decreto Lei n.º 199/2015 de 16/09, nomeadamente artigos 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, sendo que não estão reunidas as condições para a pronuncia desta Direção Regional.

III - Conclusão

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, no contexto do acompanhamento à revisão do PDM de Lagoa, e respetiva alteração de delimitação da RAN, considera-se que as propostas identificadas na presente informação, não reúnem as condições para a emissão de parecer devidamente fundamentado, tendo presente os seguintes aspetos:

1. As propostas em apreço não estão devidamente formalizadas, conforme previsto no Decreto Lei n.º 73/2009, de 31/03, com as alterações publicadas no Decreto Lei n.º 199/2015 de 16/09, nomeadamente artigos 11.º, 12.º, 13.º, 14.º;
2. De acordo com o n.º 1 do artigo 14.º, cabe à entidade responsável pela proposta de revisão de Plano elaborar a proposta de delimitação da RAN, incluindo informação relativa aos critérios que presidiram à elaboração da proposta, da exclusão e integração de áreas constantes da delimitação em vigor.

Nesta medida, propõe-se que a Câmara Municipal de Lagoa proceda ao aperfeiçoamento dos pedidos para as situações identificadas nos pontos 1, 2, 3 e 5, apresentando os critérios que fundamentam a proposta de exclusão da RAN destas áreas.

No que se refere à situação identificada no ponto 4 -Peter Mathes (abrigo para cães e cavalos), propõe-se desde já a emissão de parecer desfavorável, conforme explicitado no respetivo parecer.

À consideração superior,

A técnica