

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: PDM de Lagoa-Revisão da RAN - pós discussão pública- CM de Lagoa

Data: 2021-05-28

Nº: INF/10180/2021/DRAPALG Proc.: OT/1014/2021/DRAPALG

### PARECER

### DESPACHO

Na sequência do parecer emitido pela DRAP ao abrigo da INF/10117/2021/DRAPALG, de 05-05-2021, relativo ao pedido de exclusão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) para 5 situações, e tendo sido colocadas algumas questões e pedidos de esclarecimentos, a Câmara Municipal de Lagoa vem ora remeter elementos adicionais, sobre os quais cumpre informar o seguinte:

### I. ENQUADRAMENTO

A presente apreciação enquadra-se no âmbito do acompanhamento efetuado ao procedimento de revisão deste PDM, sendo que a DRAP se pronuncia sobre as alterações 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.

Sublinha-se que, a delimitação da RAN ficou estabilizada no contexto da 2.ª reunião Plenária da Comissão Consultiva de Acompanhamento (CCA), tendo esta Direção Regional emitido parecer final através da INF/134/2019DL/DRAPALG, de 06-03-2019.

Mais recentemente, e no contexto pós discussão pública (Aviso n.º 14601/2020), foram apresentadas 5 pedidos de exclusão da RAN, abaixo identificados, os quais foram analisadas ao abrigo da INF/10117/2021/DRAPALG, de 05-05-2021 (em anexo)

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

Após análise, concluiu-se que as propostas apresentadas não reuniam as condições para a emissão de parecer desta Direção Regional, tendo presente os aspetos que a seguir se transcrevem:

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.*

*Assim deverá a CM de Lagoa proceder 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.*

*Sobre a situação identificada no ponto 4 -Peter Mathes (abrigo para cães e cavalos), foi desde logo emitido parecer desfavorável.*

## II. ANÁLISE

Em resposta ao solicitado no âmbito da anterior pronúncia da DRAP, a CM de Lagoa, remete para análise os pedidos de exclusão (4) instruídos com a respetiva Área (m<sup>2</sup>), localização, objetivos e fundamentação (peças escritas, desenhadas e shapefile), sobre os quais nos consideramos o seguinte:

### 1. Centro de Treinos de Alto Rendimento (CTAR)

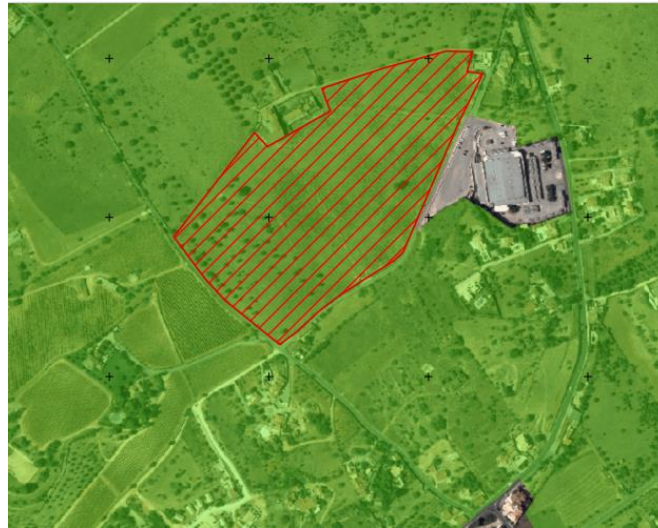
O presente pedido de exclusão visa a implementação de um centro de treinos de alto rendimento, através da criação de campos de futebol, bem como pista de atletismo para servir a comunidade lagoense. Este centro será apoiado por um empreendimento turístico a implementar nas pré-existências localizadas a norte da área do pedido de exclusão.

A Câmara Municipal de Lagoa justifica o interesse do CTAR, referindo que contribui para o reforço da imagem diferenciadora do turismo e simultaneamente permite satisfazer carências em termos de equipamentos infraestruturas, de acordo com o previsto no artigo 12.º do RJRAN.

Justifica a localização proposta, numa forma genérica, salientando a boa acessibilidade no contexto municipal e regional e sendo servido pelas redes de abastecimento de água, de saneamento básico, elétrica e de telecomunicações.

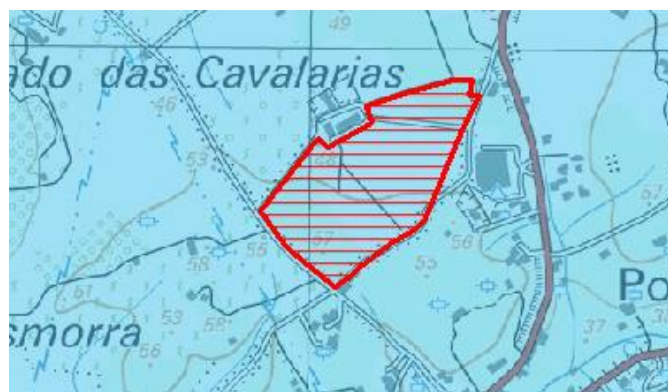
A área proposta inicialmente proposta para exclusão foram 72.773,17 m<sup>2</sup> (cerca de 7,3 ha), tendo-se confirmado que abrange em toda a sua extensão solos da capacidade de uso B.

Figura I - Área a excluir



Atendendo à capacidade de uso dos solos (B), de integração obrigatória, e considerando que a classificação do solo se irá manter como rústico, a revelar-se imprescindível a exclusão de áreas RAN, deverá a proposta ponderar a exclusão na estrita medida do necessário para a viabilização das infraestruturas que não sejam compatíveis com o RJRAN, com vista a reduzir a exclusão ao indispensável para a execução do projeto.

Figura II - Classe de capacidade de Uso B



Assim, não se colocando em causa o mérito do projeto, foi entendimento desta Direção Regional que a proposta de exclusão não fundamenta devidamente a necessidade de exclusão da RAN dos 7,3 ha.

Assim, no âmbito da análise ao presente pedido de exclusão, solicitaram-se informalmente esclarecimentos à Câmara Municipal de Lagoa, através de contato telefónico realizado no dia 20-05-2021, sobre a necessidade de exclusão da totalidade da área uma vez que pela análise do zonamento proposto para projeto (figura III), constata-se que numa parte da área está previsto a criação duma zona verde, o que à partida é compatível com o RJRAN.

Figura III - Zonamento proposto



Na sequência deste contacto, a CM de Lagoa remeteu através de e-mail, de 24-05-2021, a reformulação do pedido de exclusão, tendo apresentado os elementos baixo identificados:

- Mapa da alteração à proposta de exclusão da RAN para o desenvolvimento do projeto do Centro de Alto Rendimento
- Shapefile das exclusões propostas contendo a referida alteração (versão atualizada);
- Memória justificativa das exclusões, contendo o aditamento na exclusão do CAR.

Neste âmbito, a CM de Lagoa propõe uma redução da área de exclusão da RAN, para 4,27 ha, o que face ao pedido inicial, corresponde a uma diminuição de área a excluir de cerca de 3 ha, fundamentando no documento “Justificação das exclusões” que “... a área proposta para exclusão é a estritamente necessária para assegurar os usos previstos e apresenta contiguidade espacial com outra área já ocupada, a nascente, e também proposta para exclusão da RAN no âmbito do respetivo processo de revisão...”

Em, 26/05/2021, remete nova fundamentação onde reforça a escolha do local e justifica a proposta de redução de área de exclusão.

Figura IV - Nova proposta de exclusão (24-05-2021)



Confrontado o esboço de zonamento para o CTAR (Figura III) com a área de exclusão de RAN proposta na imagem acima, reconhece-se que foi ponderada a exclusão na estrita medida do necessário para a viabilização das infraestruturas que não são compatíveis com o RJRAN, verificando-se ainda uma continuidade espacial com a exclusão do Supermercado Intermarchê, anteriormente aceite no contexto da INF/134/2019/DL/DRAPALG, de 06-03-2019.

No que respeita à localização do projeto, a CM justifica a opção baseada no facto de existirem no prédio edificações em ruínas, cuja recuperação/alteração permitirá a instalação de alojamentos, clínica centro de massagem, cozinha de apoio e espaço de reuniões, bem como a acessibilidade (proximidade ao espaço urbano e aos diversos equipamentos e serviços que este presta) e infraestruturas existentes que constituem fatores determinantes para a seleção deste local para a implementação deste projeto.

## INFORMAÇÃO

A CM fundamenta a falta de alternativas fora da RAN, justificando que no concelho domina a pequena propriedade, sendo difícil encontrar prédios com dimensão adequada, próximos do espaço urbano e das valências que este oferece.

Nesta medida, face aos novos elementos, que constituem uma redução significativa da área de exclusão da RAN (cerca de 40%), e ponderadas as justificações relativas à importância do CTAR no contexto regional e local, destaca-se o seguinte:

- Contribui para o reforço da imagem diferenciadora do turismo e diversificação da oferta no concelho;
- Está prevista a construção de uma pista de atletismo para servir a comunidade lagoense, o que permite satisfazer carências em termos de equipamentos infraestruturas no concelho, e se enquadra no disposto no artigo 12.º do RJRAN;
- A CM de Lagoa ponderou a redução da mancha de exclusão, sendo a área proposta para exclusão a estritamente necessária para assegurar os usos previstos;
- O pedido de exclusão apresenta contiguidade espacial com outra mancha já aceite;
- Fundamenta a falta de alternativas fora da RAN, justificando que no concelho domina a pequena propriedade, sendo difícil encontrar prédios com dimensão adequada, próximos do espaço urbano e das valências que este oferece;
- Reforça a escolha do local salientando a boa acessibilidade no contexto municipal e regional e sendo servido pelas redes de abastecimento de água, de saneamento básico, elétrica e de telecomunicações.
- Não propõe a reclassificação para solo urbano, mantendo em toda a sua extensão classificação do solo como rústico.

Nestes termos, cumprindo os critérios de exceção previsto no artigo 12.º do RJRAN, tendo sido devidamente ponderada, com redução, à área de RAN a excluir, é nosso entendimento que estão reunidas as condições para emissão de parecer favorável condicionado, a que o investimento seja executado no prazo previsto, leia-se 8 anos, sendo condição que mantenha a componente de serviço à comunidade lagoense, justificada pela proposta de construção da pista de atletismo.

### 2. BESPOKE, Unipessoal Lda

O presente pedido de exclusão foi apresentado à CM Lagoa, pela requerente Bespoke, Unipessoal, Lda, no âmbito do período de discussão pública previsto no artigo 87.º do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação) e corresponde a uma área de 16828 m<sup>2</sup>, localizada no Poço Partido.

O pedido de exclusão visa criar condições para a ampliação de atividade turística existente na propriedade, nomeadamente o Turismo em Espaço Rural, uma vez que nas áreas RAN apenas é possível a implantação de 600m<sup>2</sup> para o uso do solo como TER, e em solo rústico a ampliação poderá ir até aos 2000 m<sup>2</sup>.

Sublinha-se que, a área em causa foi objecto de inclusão na RAN no contexto da revisão do PDM, justificada pela presença de classe de capacidade de uso B, a qual é de integração obrigatória conforme definido no RJRAN.

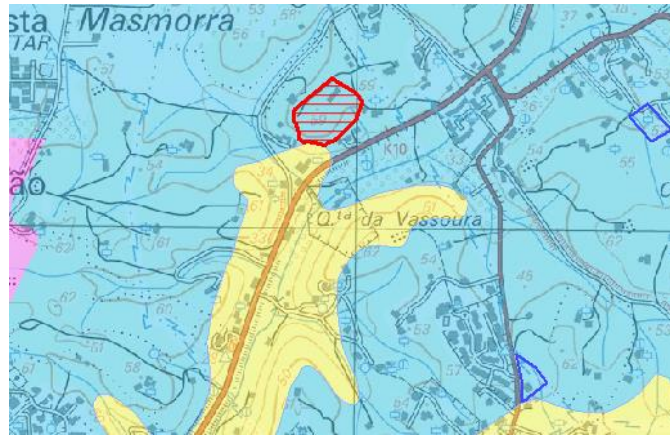
A CM de Lagoa, mediante a solicitação do requerente vem ora solicitar a exclusão da RAN, sobre a qual importa sublinhar que, a atividade turística é compatível com o RJRAN, não se reconhecendo este motivo como razão para a sua exclusão. Nesta medida, avaliados os fundamentos apresentados, considera-se que a exclusão não reúne os quesitos essenciais para a sua aceitação.

Figura V - área a excluir da RAN





Figura VI - Classe de capacidade uso B



### 3. CARVOEIRO GOLFE - GRAMACHO- VALE DA PINTA

O pedido de exclusão integra duas áreas, a maior ocupa cerca de 44691,02 m<sup>2</sup> e localiza-se no empreendimento turístico de Vale da Pinta, a menor ocupa cerca de 3605,58 m<sup>2</sup> e localiza-se no empreendimento turístico do Gramacho.

Ambas as situações correspondem ao aditamento 2/2014 aos alvarás 2/95 e 1/04, que por lapso não foram identificados na Planta dos Compromissos Urbanísticos, não tendo determinado a respetiva classificação como solo urbano e, por conseguinte, a exclusão da RAN.

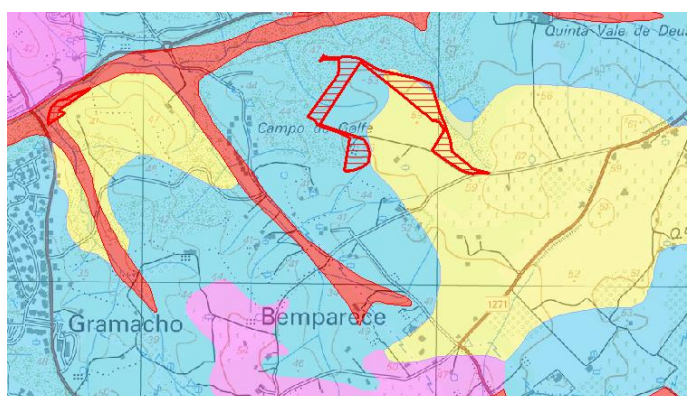
Confirmada a existência dos referidos aditamentos aos alvarás e a sua integração na referida Planta dos Compromissos, foi alterada a classificação do solo, tendo sido classificado como solo urbano - “Espaços de uso especial turístico”, tal como a restante área edificada destes empreendimentos.

Perante a fundamentação apresentada, consideramos que estão reunidas as condições para a aceitação da exclusão solicitada, a qual totaliza a área de 48296,6 m<sup>2</sup>.

Figura VII - área a excluir da RAN



Figura VIII - Classes de capacidade uso B/D+C/A



#### 4. QUINTA DOS VALES

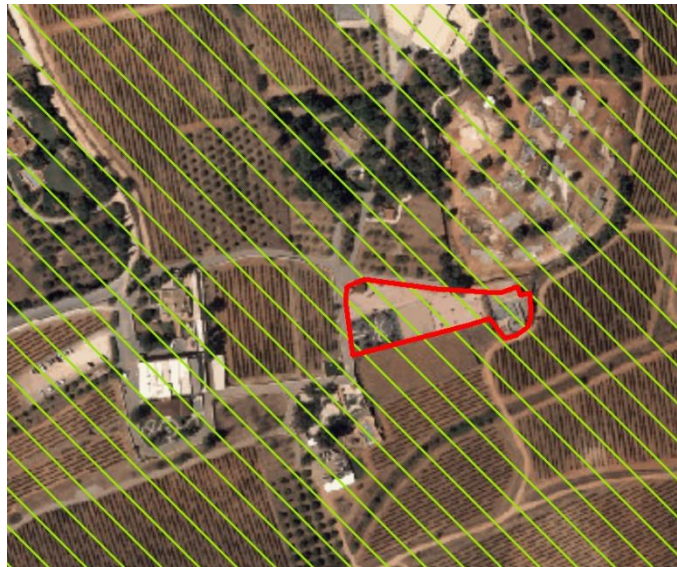
O presente pedido de exclusão visa uma área 3562,05 m<sup>2</sup>, localizada na Quinta dos Vales, freguesia de Estômbar, para a qual se pretende a instalação de um empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER), justificando-se a necessidade da exclusão de forma a permitir aumentar a área de implementação do TER (de 600m<sup>2</sup> para 2000m<sup>2</sup>) e desta forma, assegurar uma rentabilidade de um investimento superior.

Sublinha-se que, o uso pretendido é compatível com o previsto no Regime Jurídico da RAN, e muito embora se compreenda a necessidade de aumento de área na componente turística, não se encontra fundamento no RJRAN que enquadre a aceitação deste pedido, tanto mais que os solos em presença são solos da classe de capacidade de uso B, de elevada aptidão agrícola.

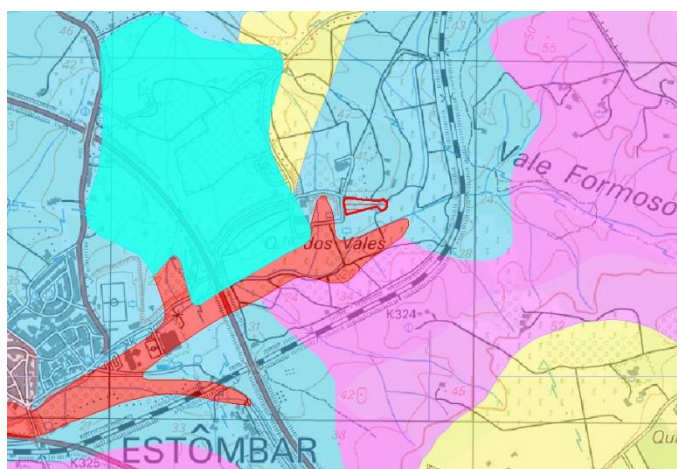
A Quinta dos Vales é uma exploração agrícola, o que por definição constitui uma unidade técnico económica de produção, submetida a uma gestão única, que integra para além das atividades agrícolas, as outras actividades produtivas directamente relacionadas com a atividade agrícola que utilizem terras ou outros recursos da exploração.

Nesta medida, e avaliados os fundamentos apresentados, considera-se que a exclusão não reúne os quesitos essenciais para a sua aceitação.

**Figura IX- área a excluir da RAN**



**Figura X - Classe de capacidade uso B**



Em síntese, no quadro I abaixo são identificadas as exclusões de RAN ora em análise, bem como o parecer desta Direção Regional sobre cada uma das situações.

Exclusão RAN	Área (m2)	Descrição e fundamentos CM Lagoa	Cap. Uso	Parecer DRAP
<p>Centro de Treinos de Alto rendimento (CTAR)</p> <p>Morgado das Cavalarias, Lagoa</p>	4.2740,8	<p>O pedido visa a implementação de um Centro de Treinos de Alto Rendimento (CTAR), através da criação de campos de futebol, bem como pista de atletismo.</p> <p>Este centro será apoiado por um empreendimento turístico a implementar nas pré-existências;</p> <p>Foi apresentada no decorrer da presente análise uma <u>redução da área de exclusão da RAN, de 7,3 ha para 4,27ha</u></p>	B	<p><b>Favorável Condicionado</b> a que o investimento seja executado no prazo previsto, leia-se <b>8 anos</b>, sendo condição que mantenha a componente de serviço à comunidade lagoense, justificada pela proposta de <b>construção da pista de atletismo</b>;</p> <p>Foi apresentada uma redução significativa da área de exclusão da RAN (cerca de 40%), ponderadas as justificações relativas à importância do CTAR no contexto regional e local;</p> <p>A falta de alternativas fora da RAN, é justificando que no concelho domina a pequena propriedade, sendo difícil encontrar prédios com dimensão adequada, próximos do espaço urbano e das valências que este oferece;</p>

				O pedido de exclusão visou apenas o indispensável para a viabilização do projeto, mantendo em RAN as utilizações agrícolas compatíveis com o RJRAN.
BESPOKE, Unipessoal Lda  Poço Partido	1.6828,0	Pretende-se criar condições para a ampliação de atividade turística existente na propriedade, TER uma vez que nas áreas RAN apenas é possível a implantação de 600m <sup>2</sup> para o uso do solo como TER, e em solo rústico a ampliação poderá ir até aos 2000 m <sup>2</sup> .	B	<b>Desfavorável</b> - a atividade turística é compatível com o RJRAN, não se reconhecendo este motivo como razão para a sua exclusão.
Carvoeiro Golfe  Gramacho, Vale da Pinta	<u>Área 1</u> 4.4691,0  <u>Área 2</u> 3605,5	O pedido de exclusão integra duas áreas, ambas as situações correspondem ao aditamento 2/2014 aos alvarás 2/95 e 1/04, que por lapso não foram identificados na Planta dos Compromissos Urbanísticos;  Foram classificados como solo urbano - “Espaços de uso especial turístico”	<b>Área 1 B,D+C  Área 2 A</b>	<b>Favorável</b> - Perante a fundamentação apresentada, consideramos que estão reunidas as condições para a aceitação da exclusão solicitada, a qual totaliza a área de 4.8296,6 m <sup>2</sup> .
Quinta dos Vales  Estômbar	3562,05	O pedido de exclusão visa uma área 3562,05 m <sup>2</sup> para a qual se pretende a instalação de um TER, sendo que a exclusão permite uma área de implantação de 2000m <sup>2</sup>	<b>Be+Bs</b>	<b>Desfavorável</b> - não se encontra fundamento no RJRAN que enquadre a aceitação deste pedido, tanto mais que os solos em presença são solos da classe de capacidade de uso B, de elevada aptidão agrícola.

### 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 foram aperfeiçoadas e encontram-se 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.

Assim, considera-se que estão reunidas as condições para a pronúncia final por parte desta DRAP, propondo-se o seguinte:

1. Centro de Treinos de Alto rendimento - Parecer Favorável condicionado, nos termos indicados no quadro I.
2. BESPOKE, Unipessoal Lda - Parecer Desfavorável
3. Carvoeiro Golfe - Gramacho - Parecer Favorável
4. Quinta dos Vales - Parecer Desfavorável

À consideração superior

A técnica

Raquel Monteiro