

Município de Ribeira Grande

Aviso n.º 53/2022 de 12 de outubro de 2022

Cátia Filipa Carreiro Sousa, Vereadora da Câmara Municipal da Ribeira Grande, vereadora da câmara Municipal da Ribeira Grande, para os efeitos estabelecidos no artigo 179.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de agosto, publica-se em anexo ao presente aviso, a “Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande e Estabelecimento de Medidas Preventivas”, da qual faz parte o texto das Medidas Preventivas respetivas e as Plantas de Delimitação.

A suspensão mencionada foi aprovada por deliberação tomada em sessão ordinária da Assembleia Municipal da Ribeira Grande, realizada no dia 29 de setembro de 2022, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, aprovada em reunião de 15 de setembro de 2022, em conformidade com o estabelecido na alínea b) do n.º 2 do artigo 133.º e do n.º 1 do artigo 141.º do diploma citado.

07 de outubro de 2022. - A Vereadora, *Cátia Filipa Carreiro Sousa*.

Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande e Estabelecimento de Medidas Preventivas

1. Fundamentação

O Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2006/A, de 10 de abril, adiante designado por PDM, está em vigor há 16 anos e a sua elaboração reporta-se aos anos que antecederam a sua publicação, pelo que a realidade socioeconómica que esteve na base da elaboração do PDM já não responde às dinâmicas e aos desafios emergentes, pois passaram-se mais de 20 anos desde a elaboração dos primeiros documentos do PDM.

Atenta a este contexto e aos novos desafios que se colocam ao desenvolvimento municipal, em 2010 a Câmara Municipal da Ribeira Grande deliberou a elaboração da revisão do seu PDM, encontrando-se a meio do processo da sua revisão, tendo já ocorrido, inclusivamente, 6 reuniões da Comissão Mista de Coordenação, com a 2ª fase aprovada e a proposta de ordenamento em análise.

Recentemente a empresa Água de Fogo – Sociedade de Exploração Turística, Lda., apresentou ao Município um projeto de investimento que tem como objetivo a exploração de uma unidade hoteleira, a classificar com a categoria de cinco estrelas que integra, corresponde e visa concretizar em todos os aspetos programáticos o projeto que tem sido indistintamente denominado como “Lagoa de Fogo – Geothermal Eco Spa”, “SPA Geotermal do Pico Vermelho” ou “Blue Lagoon” previsto no Plano Estratégico para o Turismo da Ribeira Grande 2015-2020 e no estudo encomendado e publicado pelo Município denominado de Estudo de Pré-viabilidade “Blue Lagoon”.

Conforme é referido no Plano Estratégico, a concretização deste Projeto revela-se da maior importância para o Município, uma vez que o mesmo é identificado como o primeiro dos Projetos Estratégicos para o Desenvolvimento Turístico do Concelho e classificado com importância Muito Elevada para a qualificação do destino revelando de acordo com o Plano Estratégico “alto valor acrescentado, com elevado impacto económico e indutor de um efeito multiplicador bastante profundo, sendo igualmente marcante pela capacidade de minimização de efeitos sazonais”.

Esta intenção surge em resultado da análise pelo promotor do referido Estudo de Pré-Viabilidade e do desenvolvimento de estudos geológicos, hidrogeológicos e geofísicos

que apontam para uma probabilidade muito elevada de sucesso na captação de água mineral adequada à viabilização do empreendimento na localização pretendida.

A localização do referido empreendimento foi definida e justificada como sendo a única solução inserida em terreno classificado pelo atual Plano Diretor Municipal como Área Turística, com dimensão suficiente e necessária para a área de construção do empreendimento turístico atendendo à necessidade de serem observados índices construtivos que minimizem os impactos sobre a paisagem natural circundante e que demonstrem viáveis, nos termos dos estudos geológicos, hidrogeológicos e geofísicos realizados, para a necessária captação de água mineral natural de baixa entalpia.

A solução indicada aponta para um conjunto de terrenos entre o Pico Vermelho e a Barrosa, freguesia da Conceição e Ribeira Seca com acesso pela Estrada Regional da Lagoa do Fogo, junto ao Pico Vermelho, numa área aproximada de 843.319 m². Conforme referido, os terrenos relativamente à classificação do solo expressas no PDM, abrangem parcialmente as Áreas Turísticas da Lagoa de Fogo (AT3) do Pico Vermelho (AT7) e do campo de Golfe da Lagoa de Fogo (AT9). Os locais definidos para a prospeção dos recursos geológicos estão incluídos nestas áreas. A suspensão na totalidade dos terrenos abrangidos pelas áreas turísticas acima referidas tem como objetivo a salvaguarda de que na totalidade desta área seja permitido unicamente o presente empreendimento turístico.

Nessa medida, é de forma positiva que se constata que o Água de Fogo ao abranger e integrar as três Áreas Turísticas, será expressão única do desenvolvimento turístico daquela Área, assegurando dessa forma, por um lado (1) o objetivo primeiro de harmonia com a natureza envolvente, evitando o cenário de coexistência de várias iniciativas de diversos promotores cujos programas e objetivos não fossem devidamente alinhados e, por outro, (2) a poder projetar, desde já, com elevada certeza de concretização, várias ideias de desenvolvimento sustentável cuja complementaridade nos parece ser evidente e que por isso deseja-se vir a desenvolver.

Acresce que em tais terrenos encontra-se a ruína da fábrica do Chá Canto, que foi a mais emblemática das fábricas de chá do seu tempo, tendo sido a primeira produção industrial de chá nos Açores e no Continente Europeu.

Como é sabido, as duas únicas plantações de chá com fins industriais da Europa ficam localizadas no concelho da Ribeira Grande, com uma produção anual aproximada de cinquenta toneladas e são elas próprias um produto turístico da ilha e do concelho.

A presente proposta reduz em mais de 45% a atual capacidade construtiva prevista em PDM para a globalidade das três áreas turísticas e relativamente às cotas mais baixas (AT7 – Área Turística do Pico Vermelho) reduz a capacidade construtiva em mais de x5. Assim a presente solução garante que os atuais índices construtivos permitidos pelo PDM não são ultrapassados em nenhuma hipótese, salvaguardar a proposta da Revisão do PDM e assegura que o Água de Fogo integrará num único empreendimento, o desenvolvimento turístico de toda aquela área do território que respeita a ideologia apresentada no *Masterplan* (Anexo III) que contempla 3 distintas componentes designadamente um Hotel-SPA, um conjunto de moradias para alojamento turístico, designadas por “villas” e um SPA destinado ao uso do público.

O Promotor e a Earthcheck (entidade australiana que certificou o Arquipélago dos Açores como destino de turismo sustentável) tornaram público o acordo recíproco a que chegaram para desenvolver o primeiro processo em Portugal de certificação de sustentabilidade do próprio projeto de Planeamento, Arquitetura (Design) e posterior Construção. Sendo assim o primeiro projeto turístico em Portugal (e um dos primeiros na Europa) cujo processo de Projeto e Construção será certificado em Sustentabilidade de acordo com as normas do GSTC (Global Sustainable Tourism Council) da ONU.

Atendendo ao muito elevado investimento necessário para a concretização do empreendimento turístico e à continuação da realização do plano de investimento, ainda que no contexto de incerteza pontuado pelas graves consequências económicas resultantes da pandemia de SARS -CoV-2 para o setor do turismo a nível mundial, é condição essencial de viabilidade do investimento nos moldes propostos a aprovação da candidatura ao programa de incentivos financeiros que estiver em vigor na Região Autónoma dos Açores, para o quadro comunitário relativo ao período 2021-2027, o qual irá ficar aberto para apresentação de candidaturas até ao 3º trimestre de 2022.

O financiamento do projeto tem como base o recurso a subsídio ao quadro comunitário 2027, financiamento com capitais próprios, investidores e endividamento.

Deste modo, dada a celeridade imposta pelas circunstâncias acima referidas e tendo em conta as expectativas de importante relevância no que respeita aos principais indicadores económicos, nomeadamente quanto ao valor de negócio apresentado, potencial multiplicador para a economia do Município, número de postos de trabalho maioritariamente qualificados e de um modo geral a mais-valia que a Água de Fogo – Sociedade de Exploração Turística, Lda. representará, tanto no contexto municipal do ponto de vista económico e da inovação dos serviços prestados, considera-se estarem

reunidas as condições para proceder à suspensão parcial do PDM em vigor de forma a viabilizar a concretização deste empreendimento.

A presente suspensão parcial e o estabelecimento de medidas preventivas fundamentam-se, assim, na incompatibilidade entre a concretização do projeto em causa, os parâmetros de edificabilidade para o local e o uso estabelecido no PDM em vigor.

2. Prazo e incidência territorial

Atendendo a que o PDM da Ribeira Grande se encontra em revisão, propõe-se que o prazo de vigência da suspensão parcial do PDM e de aplicação das respetivas medidas preventivas seja de dois anos após publicação em *Jornal Oficial*, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da revisão do PDM.

Durante o prazo de vigência, referido anteriormente, a suspensão parcial do PDM é aplicável na área definida nas plantas anexas, nomeadamente na “Área Turística da Lagoa do Fogo”, “Área Turística do Pico Vermelho” e “Área Turística do Campo de Golfe da Lagoa do Fogo” do PDM em vigor aplicando-se as medidas preventivas agora previstas.

3. Disposições suspensas

A Câmara Municipal da Ribeira Grande propõe a suspensão dos artigos 58.º, 59.º e 62.º e as alíneas c), d) e g) do n.º2 do artigo 54.º do regulamento do PDM da Ribeira Grande na área do terreno classificado no extrato da Planta de Ordenamento e no ortofotomapa anexos.

4. Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande e Estabelecimento de Medidas Preventivas

A presente proposta de suspensão parcial e medidas preventivas foi, nos termos legais, objeto de parecer em conferência de serviços composta por entidades representativas dos interesses a ponderar.

Considerando o disposto na alínea b) do n.º 2 e nos n.ºs 4 e 9 do artigo 133º e nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo 139.º do Decreto Legislativo Regional nº 35/2012/A, de 16 de agosto, a Câmara Municipal da Ribeira Grande propõe à Assembleia Municipal da Ribeira Grande que delibere:

- a) Aprovar uma suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2006/A, de 10 de abril;
- b) A suspensão abrange a área aproximada de 843.319m² delimitada em planta, conforme anexos, que é parte integrante da deliberação;
- c) A suspensão incide sobre os artigos 58.º, 59.º, 62.º e as alíneas c), d) e g) do n.º2 do artigo 54.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- d) O prazo de vigência da suspensão parcial é de dois anos a contar da data de publicação no *Jornal Oficial*, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da revisão do PDM;
- e) A suspensão referida tem finalidade exclusiva para a construção do empreendimento turístico denominado “Água de Fogo” que assenta no aproveitamento de recursos geológicos nomeadamente águas quentes.
- f) Aprovar o estabelecimento de medidas preventivas para a área de suspensão, conforme indicada nos anexos, e pelo mesmo prazo da suspensão parcial.

Medidas Preventivas

Artigo 1.º

Âmbito territorial

São estabelecidas as medidas preventivas para a área objeto de suspensão parcial do PDM da Ribeira Grande, publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/2006/A, de 10 de Abril, delimitada e identificada nas plantas pertencentes aos anexos I e II.

Artigo 2.º

Âmbito material

1. Na área objeto das medidas preventivas identificada como zona 1, as obras de construção ficam limitadas aos seguintes parâmetros:
 - a) Índice de Utilização do Solo (Iu) de 0,05
 - b) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) de 20%
 - c) Número máximo de pisos acima de cota de soleira de dois e número máximo de pisos abaixo da cota de soleira de dois.

- d) A altura máxima da fachada não poderá, em nenhuma situação do volume edificado, acima ou abaixo da cota de soleira, corresponder a um plano vertical contínuo com altura superior a 8 m.
2. O processo de licenciamento de obras é submetido a parecer vinculativo da direção regional com competência em matéria de ordenamento do território.
3. As áreas objeto das medidas preventivas identificadas como zona 2, visam assegurar o equilíbrio ecológico, ambiental e paisagístico da totalidade da área objeto da suspensão não sendo na mesma permitido novas obras de construção.

Artigo 3.º

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Todas as condicionantes constantes no Plano Diretor Municipal mantêm-se de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 4.º

Âmbito temporal

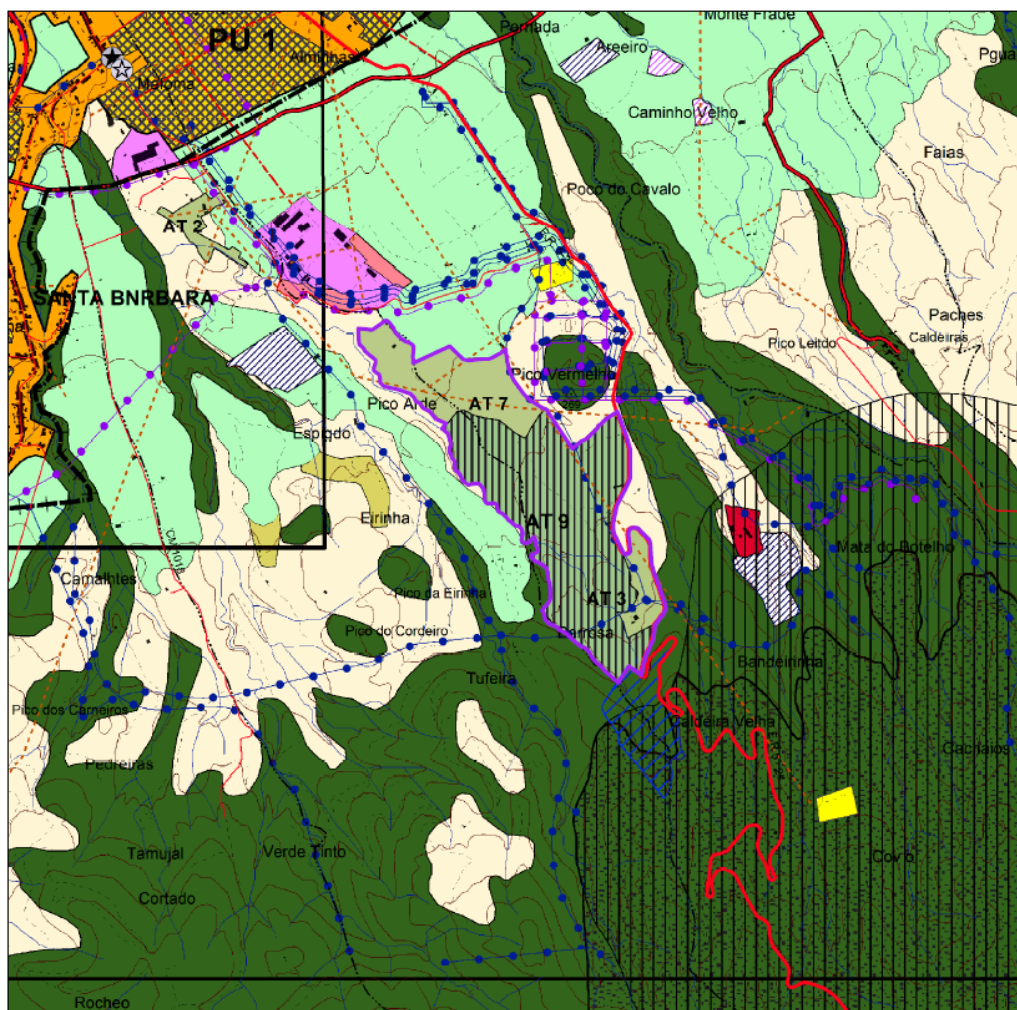
O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos a contar da data de publicação no *Jornal Oficial*, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal.

ANEXO I

Extrato da Planta de Ordenamento do PDM
 Suspensão Parcial do PDM



Escala: 1:25 000

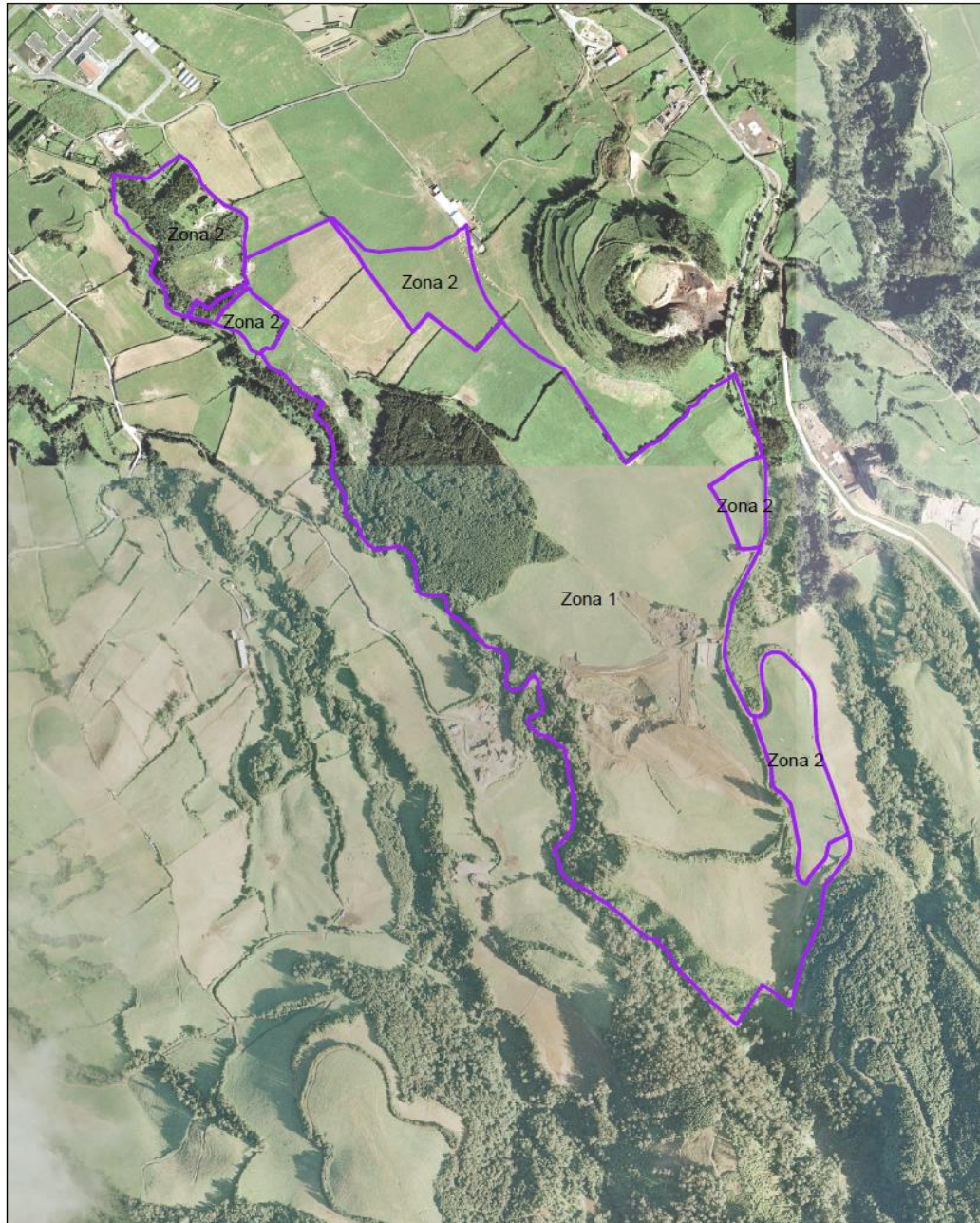




- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Açude ▲ Estação Elevatória ◆ Reservatório ◆ Reservatório Proposto • Nascente ● Abastecimento ■ ETAR ■ Estação de Tratamento de Água Proposta ■ Estação de Tratamento de Água Existente ● Imóveis em Vias de Classificação ● Imóveis Classificados de Interesse Municipal ● Imóveis Classificados de Interesse Público — Rede Viária Proposta — Estrada Regional 1ª | <ul style="list-style-type: none"> — Estrada Regional 2ª — Caminhos Municipais — Caminhos Rurais — Adutora Existente — Adutora Proposta — Passeio Atlântico ■ Campo de Golfe da Batalha ■ Área Turística ■ Zonas de Pequenas Industrias Armazens ■ Espaços Industriais Propostos ■ Espaços Industriais Existentes ■ Equipamentos Colectivos ■ Campo de Golfe Propostos ■ Aterro de Inertes | <ul style="list-style-type: none"> ■ Áreas de Rabo de Peixe ■ Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade ■ Espaços Urbanizáveis de Média Densidade ■ Zonas Mistas Agrícolas e Florestais ■ Zonas Agrícolas Complementares ■ Zona Urbana ■ R.E.R. - Reserva Ecológica Regional ■ R.A.R. - Reserva Agrícola Regional ■ Monumento Natural Regional - Caldeira Velha ■ Reserva Natural da Lagoa do Fogo ■ Industrias de Exploração de Massas Minerais - Pedreiras ■ Exploração de Massas Minerais - Pedreiras ■ Estação de Serviço |
|---|--|--|



ANEXO II
Planta de Localização - Ortofotomapa
Suspensão Parcial do PDM

N
Escala: 1:10 000



-  Zona 1 - 700 901 m²
-  Zona 2 - 142 418 m²

julho de 2022

ANEXO III
Masterplan
Suspensão Parcial do PDM



julho de 2022