



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

C/ Conhecimento:
CMC da rPDM_RG

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal da Ribeira Grande
geralcmrg@cm-ribeiragrande.pt

VOSSA REFERÊNCIA	NOSSA REFERÊNCIA	Nº PROCESSO	DATA
	SAI-DRT/2025/580	105-69/01	03.09.2025

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal da Ribeira Grande:
Parecer sobre Proposta de Plano e Relatório Ambiental
(versão de junho de 2025)

Sobre os documentos apresentados, relativos à 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal do concelho da Ribeira Grande (rPDM_RG), que consubstanciam a Proposta de Plano e que integram, no âmbito do processo paralelo de Avaliação Ambiental Estratégica, o respetivo Relatório Ambiental, cumpre-nos comunicar o seguinte parecer:

1. Fase 1_Caracterização e Diagnóstico

(versão de junho_2025)

Relativamente ao relatório de caracterização e diagnóstico, correspondente ao produto da Fase 1¹, verifica-se, na atual versão consolidada, que foram internalizadas todas as situações mencionadas em anterior parecer desta Direção Regional².

No entanto, no ponto 3.1 do relatório, nomeadamente na Tabela 1, relativa Quadro de Referência Estratégico, deverá corrigir-se a referência ao diploma que aprovou o Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores (POTRAA), nos termos que abaixo se indicam.

Por outro lado, não obstante tenha sido acordado, na última reunião da Comissão Mista de Coordenação (CMC) da rPDM_RG, que a data de referência dos dados utilizados nos estudos de caracterização e diagnóstico seria a de agosto de 2023³, recomenda-se que, na tabela atrás mencionada, se atualize a referência à Resolução do Conselho do Governo que determinou a revisão do POTRAA, conforme abaixo igualmente se assinala, uma vez que as Resoluções indicadas já não têm aplicação.⁴.

¹ Aprovada na última reunião da CMC, realizada em 18.09.2023, com a ressalva de internalização dos comentários constantes dos pareceres na altura emitidos.

² Emitido pelo ofício com a ref.^a SAI-DRT/2023/977, de 04.09.2023.

³ Aspeto recentemente confirmado, em e-mail do Presidente da CMC, de 26.08.2025, dirigido à representante do Município.

⁴ Trata-se de Resoluções do Conselho do Governo relativas ao anterior processo de revisão do POTRAA, o qual foi cancelado em maio de 2022, facto do qual se deu conhecimento no parecer emitido à atualização da Fase 1, através do ofício com a ref.^a SAI-DRT/2022/672, de 15.07.2022.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

“Decreto Legislativo Regional Regulamentar n.º 38/2008/A de 11 de agosto, suspenso parcialmente pelo Decreto Legislativo Regional n.º 13/2010/A, de 7 de abril (alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 17/2019/A, de 24 de julho). Revisão autorizada pela Resolução n.º 101/2015, de 15 de julho, alterada e republicada pela Resolução de Conselho do Governo n.º 74/2017, de 7 de agosto Resolução do Conselho do Governo n.º 141/2024, de 23 de setembro.”

2. Modelo de Ordenamento | Proposta de rPDM_RG versus POTRAA

Sobre o modelo de ordenamento proposto, conforme representado na Planta de Ordenamento (PO) e descrito no relatório de fundamentação, em especial no que concerne o solo rústico, manifesta-se concordância relativamente ao uso turístico admitido em cada uma das diferentes categorias de espaços determinadas, considerando-se que, no que a este aspeto diz respeito, a proposta de rPDM_RG está alinhada com o modelo de ordenamento do POTRAA, concretizando as orientações do mesmo emanadas.

Não obstante o atrás referido, assinala-se que existem determinadas situações, relativas aos regimes de usos e de edificabilidade previstos para as diferentes categorias de espaços do Solo Rústico, e também relativamente ao Solo Urbano, que nos merecem comentários, para correção, consolidação ou ponderação, nomeadamente as que nos pontos 4 e 5 se enunciam.

3. Planta de Condicionantes | SARUP⁵

Verifica-se que a Planta de Condicionantes (PC) identifica a localização de 4 empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), que se encontram em funcionamento no concelho e se situam integralmente em solo rústico, os quais, por via disso, beneficiam de uma zona de proteção⁶, designadamente os indicados no ponto 3.4.2 do relatório de fundamentação (pág. 33)⁷, informação que se confirma.

Porém, importa assinalar que existe atualmente em funcionamento um outro empreendimento de TER, também integralmente situado em solo rústico, designadamente a “Herdade do Lameiro”, situado no Caminho do Lameiro / Ribeirinha, existindo ainda um empreendimento de Turismo de Habitação (TH), nomeadamente o “Moinho da Areia”, situado na Rua da Feira / Conceição, o qual estabelece a mesma condicionante, ambos identificados nas imagens seguintes:

⁵ Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública.

⁶ Instituída pelo art.º 18.º do DLR n.º 7/2012/A, de 1 de março, na sua atual redação, dada pelo DLR n.º 23/2012/A, de 31 de maio (regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos dos Açores).

⁷ “A Quinta Morazes”, a “Quinta do Refúgio”, a “Quinta do Paraíso” e a “Herdade de N.ª Sr.ª das Graças”.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

"Herdade do Lameiro"_TER

Caminho do Lameiro / Ribeirinha

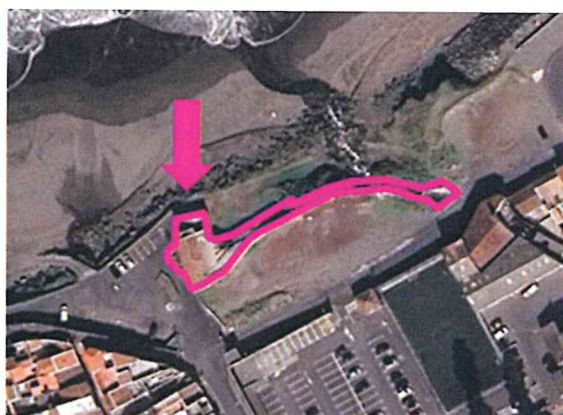


Planta de Ordenamento



"Moinho da Areia"_TH

Rua da Feira, Conceição



Planta de Ordenamento



Assim, a informação constante da PC e do relatório de fundamentação deverá ser atualizada / complementada, enviando-se, em anexo, a informação geográfica (*shapes*) relativa à localização dos referidos dois empreendimentos em falta.

Acresce mencionar que a tipologia de TH deverá também ser acrescentada na respetiva norma do regulamento [art.º 6.º, alínea h), subalínea ii)], bem como na legenda da PC.

4. Planta de Ordenamento

Classificação e Qualificação do Solo | Junho 2025

Do modelo de ordenamento proposto, nos termos traduzido na PO, conclui-se que a rPDM_RG cria condições bastante favoráveis ao desenvolvimento da atividade turística, na medida em que permite o aparecimento do uso turístico em ambas as classes de solo e respetivas categorias de espaços consentâneas com o uso turístico, que será mais ou menos intensivo, conforme as características e aptidão de cada uma das categorias de espaços consideradas, propondo, inclusivamente, áreas especificamente vocacionadas para a ocupação turística, tecendo-se, sobre estas últimas, os seguintes comentários:



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

4.1 Solo Urbano | Espaços Turísticos

Relativamente ao Solo Urbano, nomeadamente sobre a categoria de Espaços Turísticos (ET), exclusivamente incidente na faixa costeira sobranceira à praia de St.^a Bárbara, a que corresponde a Unidade de Execução do Morro de Baixo (UE2) aprovada⁸, verifica-se que se mantém a proposta já apresentada na versão da rPDM_RG de 2022, a qual obteve a anuência desta Direção Regional, pelo que nada mais temos a comentar ou a acrescentar, alertando-se, contudo, para a questão já colocada pela Direção Regional da Cooperação com o Poder Local (DRCPL)⁹, relativa ao facto de a referida UE2 apenas constituir compromisso urbanístico caso exista contrato de urbanização que titule direitos e defina prazos de urbanização.

4.2 Solo Rústico | Espaços de Ocupação Turística

No que concerne o Solo Rústico, verifica-se, na atual versão da PO, que é mantida a categoria de Espaços de Ocupação Turística (EOT), já constante das versões anteriores da proposta de plano, de 2020 e 2022, embora agora com algumas diferenças.

Com efeito, são atualmente consideradas 4 áreas correspondentes à referida categoria, designadamente o EOT do Campo de Golfe da Batalha, o EOT da Canada do Tanque, o EOT da Lagoa do Fogo e o EOT da Ladeira da Velha, para as quais já existem, ou existiram em tempos, intenções concretas de investimento turístico, algumas já formalizadas em projetos de arquitetura, importando, sobre os referidos EOT e respetiva regulamentação associada, mencionar o que seguidamente se expõe:

a) EOT_Campo de Golfe da Batalha

Sobre o EOT correspondente ao Campo de Golfe (CG) da Batalha, atenda-se ao seguinte:

- i) Relativamente às 2 versões anteriores da proposta de plano, de 2020 e 2022, verifica-se, na atual versão, que se mantém a classificação no Solo Rústico, com a categoria de EOT, proposta que já tinha obtido concordância desta Direção Regional, expressa em anteriores pareceres, inclusivamente no que se relacionava com os respetivos regimes de usos e de edificabilidade.
- ii) Importa reiterar, também, o seguinte facto:

⁸ Publicada pelo Aviso n.º 4/2017, de 9 de fevereiro.

⁹ Em e-mail de 19.08.2025, dirigido à CMC da rPDM_RG, no âmbito da clarificação e esclarecimento de questões suscitadas pela análise dos documentos.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

O CG da Batalha constitui uma unidade territorial de expressiva dimensão¹⁰, cuja área pertence, quase equitativamente, aos concelhos da Ribeira Grande e de Ponta Delgada, tendo havido, nos processos de elaboração dos respetivos PDM, atualmente em vigor, um esforço para compatibilização e uniformização dos regimes de uso e de edificabilidade aplicáveis, no sentido de facilitar o licenciamento de operações urbanísticas.

Neste âmbito, recorda-se o mencionado na 6.^a reunião da CMC¹¹, pelo representante da Câmara Municipal de Ponta Delgada, relativamente ao CG da Batalha, nomeadamente o facto, registado na ata da reunião¹², de no processo de rPDM de Ponta Delgada se prever, à semelhança do que ocorre na rPDM_RG, a classificação desta área no Solo Rústico, prevendo-se, porém, a possibilidade de se realizarem operações de loteamento turístico, o que não é admitido no caso da rPDM_RG.

Com efeito, na atual versão da proposta de regulamento da rPDM_RG é mantida a interdição, no Solo Rústico, de operações de loteamento, incluindo as destinadas à instalação de empreendimentos turísticos [n.º 1 do art.º 34.º].

Assim, porque se trata de uma única unidade territorial e paisagística, gerida por uma única entidade, cuja divisão em duas partes é meramente administrativa, considera-se importante que, à semelhança do que ocorreu nos processos de elaboração dos PDM em vigor, seja garantida a articulação e compatibilização das condições de ocupação turística das bolsas não ocupadas pelo *layout* do jogo, existentes em ambos os concelhos¹³, pelo que se recomenda que, em ambos os processos de revisão do PDM, se proceda à uniformização dos respetivos regimes de uso e de edificabilidade, incluindo os tipos de operações urbanísticas admitidas, de modo a não criar constrangimentos de gestão ou dificuldades no licenciamento de operações urbanísticas, face a um eventual e futuro investimento turístico conjunto.

- iii) Em concreto sobre os regimes de uso e de edificabilidade a observar no EOT do CG da Batalha, conforme indicados no n.º 2 do art.º 58.º e na alínea a) do n.º 2 do art.º 59.º da proposta de regulamento, refere-se o seguinte:

¹⁰ Cerca de 116 hectares.

¹¹ Realizada nos dias 19 e 20 de julho de 2022.

¹² E também registado no documento apresentado, de ponderação dos pareceres relativos à 6.^a reunião da CMC.

¹³ Note-se que o projeto original do CG da Batalha previu várias áreas (bolsas) para investimento turístico-imobiliário, exteriores ao *layout* do jogo, que se situam em ambas as partes, pertencentes aos concelhos da Ribeira Grande e Ponta Delgada, pelo que, em bom rigor, não se trata de um espaço verdadeiramente consolidado.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

- De acordo com o n.º 2 do art.º 58.º, “o uso dominante é o turístico, sendo admitidos os empreendimentos turísticos, os equipamentos de animação turística e os serviços de apoio à atividade turística, bem como os espaços e atividades de recreio e lazer”, caindo, portanto, o uso habitacional (condomínio fechado) permitido no atual PDM, opção que, pelas razões atrás expressas, se recomenda que seja articulada com as opções previstas, ou a prever, na rPDM de Ponta Delgada;
- No que se prende com o índice máximo de utilização do solo de 0,20, indicado no art.º 59.º, n.º 2, alínea a), subalínea i), não obstante se trate de um valor que já consta do PDM em vigor e constava, também, das versões anteriores do regulamento da rPDM_RG, desenvolvimentos mais recentes levam-nos a recomendar a alteração deste parâmetro, para um valor substancialmente mais reduzido.

De facto, considerando que o índice de utilização do solo se aplica à totalidade do EOT demarcado na PO, com cerca de 68,1 hectares, que corresponde a parte de uma única parcela¹⁴, da aplicação do índice previsto resulta uma área máxima de construção de aproximadamente 136.200 m², apenas no concelho da Ribeira Grande.

Ora, considerando que grande parte da parcela se encontra ocupada pelo *layout* do jogo, a eventual edificação de infraestruturas turísticas, num total máximo permitido de 136.200 m², irá recair, consequentemente, nas bolsas de reserva criadas originalmente para esse efeito, o que leva a perspetivar uma densidade de ocupação demasiado elevada e suscetível de prejudicar a própria integridade e qualidade da unidade paisagística do CG.

Salienta-se, também, que a preocupação que atrás se manifesta é motivada por um PIP recentemente apresentado a esta Direção Regional, relativo a intenção de investimento em uma das bolsas de reserva do GC, pertencente ao concelho de Ponta Delgada, cujo estudo prévio, compreendendo a construção de 3 empreendimentos turísticos, era tradutor de uma solução de elevada densidade de ocupação.

Assim, recomenda-se que seja ponderado reduzir o índice de utilização, para um máximo de 0,05, valor que, tendo em conta a área total da parcela afeta ao CG (116 hectares), viabilizará cerca de 58.000 m², distribuídos por ambos os concelhos, o que se considera ser suficiente para a eventual

¹⁴ A restante parte pertence, como já referido, ao concelho de Ponta Delgada, com cerca de 48 hectares.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

introdução da componente de alojamento turístico, bem como para a atração de investimento.

- Por fim, e à semelhança do previsto no regulamento do PDM de Ponta Delgada, em vigor, recomenda-se que na alínea a) do n.º 2 do art.º 59.º seja introduzida uma nova alínea, que determine a obrigatoriedade de manutenção do campo de golfe, cujo desenho poderá, contudo, ser objeto de reformulação.

b) EOT_Canada do Tanque

O EOT da Canada do Tanque corresponde ao local para onde se prevê, ou previa, a concretização de um investimento turístico, nomeadamente um empreendimento do tipo de Conjunto Turístico, denominado de “*Azores Lake Resort*”, composto por um Hotel (59 quartos) e Apartamentos Turísticos (10 T1), ambos de 4*, num total de 69 quartos / 158 camas, empreendimento cujo projeto de arquitetura foi consolidado em 2019, mas que, por diversas razões, incluindo a falta de enquadramento no PDM em vigor, não teve até aqui continuidade.

Verifica-se, também, que a regulamentação específica proposta para este EOT (alínea c) do n.º 2 do art.º 59.º) traduz os parâmetros de edificabilidade do projeto.

Porém, importa notar que desde maio de 2021¹⁵ não houve, nesta Direção Regional, quaisquer outros desenvolvimentos do projeto ou contactos com a respetiva empresa promotora, que na altura era proprietária dos prédios abrangidos, desconhecendo-se, portanto, se, decorridos mais de 4 anos, se mantém a titularidade das parcelas e a intenção de investimento que motiva a demarcação e regulamentação específica do EOT da Canada do Tanque, o que seria pertinente averiguar, por parte do Município, de modo a que a área em causa não fique, no novo PDM, com uma qualificação de solo e regulamentação desajustada às pretensões dos eventuais novos proprietários.

Não obstante o atrás referido, e caso se confirme, por parte da promotora do *Azores Lake Resort*, a intenção de concretizar o investimento, importa assinalar que, na atual versão da PO, a área delimitada como EOT é inferior à área de intervenção prevista no projeto, ficando parte da área de implantação dos edifícios fora do EOT, conforme se indica nas imagens seguintes, situação que deverá ser revista, uma vez que constrangerá a concretização do empreendimento projetado.

¹⁵ Altura em que foi realizada, por videoconferência, uma reunião conjunta entre todas as entidades envolvidas no processo, incluindo o Município da Ribeira Grande.

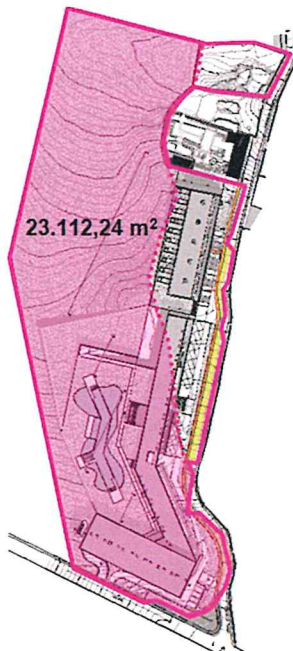


REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

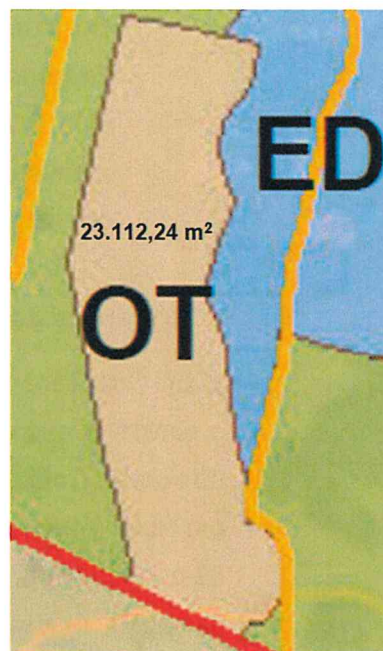
Vista aérea



Projeto – Planta Implantação
(sobreposição ao EOT)



rPDM_RG (2025)_PO



-  Limite do terreno, constituído por 6 parcelas, num total de 28.240,00 m²
-  Área correspondente ao EOT demarcado na PO da rPDM_RG, com 23.112,24 m².

c) EOT_Lagoa do Fogo

No que concerne o EOT da Lagoa do Fogo, verifica-se, na PO, que a área demarcada corresponde à área suspensa do PDM em vigor, que se encontra sujeita a Medidas Preventivas¹⁶, suspensão que teve por objetivo criar condições para a viabilização de um investimento turístico, ancorado na exploração e utilização de recurso mineral natural existente no local, já em prospeção (água quente), designadamente um Conjunto turístico, composto por um Hotel, Aldeamento Turístico e SPA, designado de “Água de Fogo”, cujo PIP aprovado se encontra identificado na Planta de Compromissos Urbanísticos da rPDM_RG.

Na PO verifica-se, também, que as áreas identificadas na suspensão do PDM como “Zona 2”, consideradas *non aedificandi*, estão qualificadas como Espaço Natural, o que objetiva a intenção de não construção nessas áreas.

Constata-se, ainda, que as condições e parâmetros urbanísticos máximos determinados na proposta de regulamento da rPDM_RG [alínea b) do n.º 2 do art.º 59.º]¹⁷ enquadram os parâmetros previstos no PIP aprovado.

¹⁶ Publicadas pelo Aviso n.º 53/2022, de 12 de outubro, com prazo de vigência de 2 anos, prorrogado por mais 1 ano, pelo Aviso n.º 54/2024, de 1 de outubro.

¹⁷ Que igualmente correspondem aos indicados nas Medidas Preventivas.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

Acresce mencionar que as Medidas Preventivas, aprovadas com a suspensão parcial do PDM em vigor, caducam em 12.10.2025, o que consequentemente implica a caducidade da suspensão parcial do PDM, sendo, por isso, determinante que a rPDM_RG enquadre o projeto do empreendimento *Água de Fogo*, nos moldes traduzidos no PIP aprovado¹⁸, o que se verifica acontecer na atual versão da proposta de plano, pelo que nada mais temos a referir ou a acrescentar sobre este assunto.

d) EOT_Ladeira Velha

Sobre o EOT da Ladeira da Velha temos a mencionar o seguinte:

- i) Relativamente à versão da PO de 2022, em que a área em questão se encontrava qualificada como Espaço Agrícola, verifica-se, na atual versão, que foi retomada a qualificação como Espaço de Ocupação Turística (EOT), prevista na versão de 2020, porém com área agora consideravelmente menor¹⁹.

Sobre a atual qualificação da Ladeira da Velha como EOT (definido como áreas inseridas no solo rústico com especial vocação para o uso turístico), não se vê inconveniente de maior, tendo em conta que se trata de uma área que, com efeito, possui grande apetência turística, por via da sua situação geográfica, ao que acresce o facto de se encontrar classificada, no PDM em vigor, como área turística, o que tem gerado expectativas de investimento.

Todavia, e conforme já se teve oportunidade de salientar no parecer emitido à versão de 2020 da rPDM_RG²⁰, trata-se de uma área de elevada sensibilidade ambiental e paisagística, com grande exposição visual, incluindo desde um dos pontos turísticos de grande afluência, porventura um dos mais emblemáticos do concelho – o Miradouro de Santa Iria, pelo que a sua ocupação edificada deverá subordinar-se a rigorosos critérios de integração paisagística, que não só salvaguardem a qualidade da paisagem atual, como, sobretudo, a valorizem.

- ii) Verifica-se, ainda, que o EOT da Ladeira da Velha está inserido na UOPG 9, definida no art.º 102.º da proposta de regulamento, cujos objetivos deverão ser concretizados mediante a elaboração e aprovação de Plano de Pormenor (PP), determinando o n.º 3, do mesmo art.º, que não são permitidas edificações até à entrada em vigor do referido PP.

¹⁸ Note-se que é previsível que o licenciamento da operação urbanística ocorra já no decurso da vigência do novo PDM.

¹⁹ O que deriva do POOC de S. Miguel, recentemente publicado.

²⁰ Através do ofício com a ref.ª SAI-DRT/2020/365, de 05.05.2020.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

Ora, tendo-se conhecimento que, ao abrigo do PDM em vigor, e conforme o Aviso n.º 42/2024, de 31 de julho, já foi iniciado o procedimento de elaboração do PP da Ladeira da Velha, tendo também sido constituída a respetiva Comissão de Acompanhamento, questiona-se o seguinte:

- Considerando que um PP constitui um instrumento de planeamento de maior detalhe²¹, questiona-se se os parâmetros urbanísticos máximos a observar no EOT da Ladeira da Velha, indicados na alínea d) do n.º 2 do art.º 59 da proposta de regulamento da rPDM_RG, serão vinculativos para o PP em elaboração;
- Por outro lado, e sabendo-se que a elaboração do PP, já iniciada, foi habilitada pelo PDM em vigor, questiona-se, ainda, sobre a área que efetivamente será suscetível de ocupação turística, uma vez que a área demarcada como EOT pela proposta de rPDM_RG, com cerca de 3,6 hectares, é substancialmente inferior à área demarcada na PO do PDM vigente, como Espaço Urbanizável – Área Turística da Ladeira da Velha, com cerca de 10,6 hectares;
- Em suma, o que se gostaria de ver esclarecido sobre o EOT da Ladeira da Velha, em sede da próxima reunião da CMC da rPDM_RG, é de que forma se irá processar a articulação entre ambos os instrumentos (PP e rPDM), dado que estão a ser elaborados em simultâneo, e qual dos dois prevalece sobre o outro.

iii) Sem prejuízo do atrás referido, sobre os parâmetros urbanísticos máximos estabelecidos para este EOT pela rPDM_RG, constantes da alínea d) do n.º 2 do art.º 59.º da proposta de regulamento, refere-se o seguinte:

- Considerada a dimensão da área qualificada na PO como EOT, designadamente 36.264,26 m², da aplicação do índice de utilização do solo, de 0,10 (o mesmo genericamente determinado para os Espaços Agrícolas), resulta a permissão de construção de 3.624 m², valor que, com efeito, não se poderá considerar excessivo face às necessidades de área de determinadas tipologias turísticas, como será o caso dos estabelecimentos hoteleiros.

²¹ Que desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal e estabelece regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (art.º112.º do RJIGT_A).



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

No entanto, porque se trata de uma área que, como atrás referido, possui elevada sensibilidade ambiental e paisagística e uma grande exposição visual, considera-se que seria importante determinar, também, uma área máxima de construção, à semelhança do já proposto em regulamento para os Espaços Agrícolas.

- No que concerne o n.º máximo de pisos, é estabelecido 2 pisos acima da cota de soleira, com possibilidade de 2 pisos abaixo da mesma cota, o que se considera ser demasiado excessivo e suscetível criar um impacto paisagístico negativo.

De facto, e não obstante se perceba que a área em causa possui declives, para nascente e poente, que fomentam a existência de pisos parcialmente enterrados, considera-se que a situação de 1 piso acima da cota de soleira, com possibilidade de outro abaixo, para aproveitamento do declive do terreno, será, porventura, a situação máxima para acautelar a devida integração paisagística das edificações, a par de outros parâmetros, a exemplo de criteriosas regras de implantação e ocupação do terreno, da forma e revestimento das coberturas, materiais de construção, entre outros aspetos de desenho urbano e arquitetónico que só um PP poderá definir, em resultado de apurados estudos da zona de intervenção e do contexto paisagístico em que se insere.

5. Regulamento (versão de 27.08.2025)

Refere-se, previamente, que os comentários que de seguida se produzem sobre as disposições regulamentares, se assumidos, deverão ser considerados como extensíveis ao respetivamente descrito no relatório de fundamentação, procedendo-se, no mesmo, à devida articulação.

- **Artigo 6º**

SARUP | Identificação

Conforme referido no ponto 3, relativo à Planta de Condicionantes, na subalínea ii) da alínea h) deverá acrescentar-se a tipologia de Turismo de Habitação.

- **Artigo 30º**

Disposições comuns ao solo rústico e urbano | Determinação de edificabilidade

Dispõe o n.º 6 que, *“Na determinação do regime de edificabilidade, quando sejam admitidos mais do que um uso, o índice máximo a considerar deverá corresponder ao índice previsto para o uso mais favorável”*.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

Sobre esta norma questiona-se, apenas, de que índice se trata e o que se entende por “*uso mais favorável*”, solicitando-se esclarecimento.

- **Artigo 31º**

Disposições comuns ao solo rústico e urbano | Estufa ou conjunto de estufas

De acordo com a alínea a) do n.º 3, na instalação de estufa ou conjunto de estufas deverá observar-se um afastamento mínimo, de 50 m, relativamente aos perímetros urbanos, aos edifícios classificados ou em vias de classificação e às áreas turísticas.

Apesar de se tratar de condição que já constava da versão do regulamento de 2022, questiona-se, no entanto, se as “áreas turísticas” referidas se reportam apenas aos Espaços Turísticos (categoria do Solo Urbano) e aos Espaços de Ocupação Turística (categoria do Solo Rústico), ou se, também, a qualquer outra área onde existam empreendimentos turísticos instalados, independentemente da classe e categoria de solo onde se localizem.

- **Artigo 34º**

Solo Rústico | Estatuto geral de ocupação do solo rústico

Estabelece o n.º 1 que “*no solo rústico são interditas operações de loteamento, incluindo as destinadas à instalação de empreendimentos turísticos*”, interdição com a qual se concorda, eventualmente com exceção da sua aplicação ao caso concreto do EOT do Campo de Golfe da Batalha, pelas razões já expressas [alínea a) do ponto 4.2], relativas à desejável compatibilização e uniformização dos regimes de uso e de edificabilidade daquele EOT, entre a rPDM_RG e a revisão do PDM de Ponta Delgada, também em curso.

- **Artigo 35º**

Solo rústico | Edificabilidade em solo rústico

Estabelece o n.º 5 que “*é autorizada a construção de pisos em cave em solo rústico para arrumos e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, (...)*”, recomendando-se que a utilização de caves seja igualmente autorizada para estacionamento, situação que é frequente no caso de determinadas tipologias de empreendimentos turísticos.

Importa ainda notar que o art.º 5.º, relativo a definições, nomeadamente o seu n.º 3, vem indicar, expressamente, que “*a área de construção da “cave” não é contabilizada para efeitos de determinação do índice de utilização do solo, quando afeta a áreas técnicas, estacionamento e arrumos*”, pelo que parece não haver concordância entre ambas as disposições.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

- **Artigo 37**

Solo rústico | Espaços agrícolas | Ocupações e utilizações

- i) De acordo com a alínea a) do n.º 2, os empreendimentos turísticos, nomeadamente os das tipologias na mesma indicadas, são admitidos como um uso compatível, desde que com categoria igual ou superior a 3 estrelas, condição que emana de uma das normas de execução do POTRAA²².

No entanto, assinala-se que a rPDM_RG poderá ser mais restritiva e exigente, designadamente estabelecendo a categoria mínima de 4 estrelas, o que se recomenda que seja ponderado, com fundamento no facto de o uso turístico em Solo Rústico possuir um carácter de exceção, e, também, como medida tendente à qualificação da oferta de alojamento turístico do concelho, opção que tem vindo a ser adotada por outros Municípios, no âmbito dos processos de revisão dos respetivos PDM.

Ainda sobre a transposição da referida orientação do POTRAA para o regulamento, e uma vez que a mesma é aplicável aos Espaços Agrícolas e a qualquer outra categoria de espaços do Solo Rústico que admita a instalação de empreendimentos turísticos categorizáveis em estrelas²³, para não se repetir a condição em diversas disposições do regulamento²⁴, sugere-se que seja integrada nas disposições gerais do Solo Rústico, passando a constar do art.º 34.º (estatuto geral de ocupação do solo rústico), ou do 35.º (edificabilidade em solo rústico), de forma a ser aplicada transversalmente, sugerindo-se, ainda, a seguinte redação, ou outra similar que disponha sobre a mesma matéria:

Os empreendimentos turísticos em solo rústico, quando categorizáveis em estrelas, devem possuir categoria igual ou superior a 3 estrelas [ou 4 estrelas, caso venha a ser essa a opção do Município, conforme atrás se recomendou].

- ii) Ainda sobre o n.º 2, recomenda-se, também, que seja criada uma nova alínea, para admissão, como uso compatível, dos equipamentos de animação turística, quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, a exemplo de centros hípicas, instalações de apoio a atividades de turismo de ar livre, entre outros, usos que não parecem ter enquadramento na alínea c), relativa a equipamentos públicos ou de interesse público.

²² Nomeadamente a constante da alínea b) do n.º 2 do art. 11.º, do Anexo I do DLR n.º 38/2008/A, de 11 de agosto.

²³ Designadamente os estabelecimentos hoteleiros (nos quais se inserem os hotéis rurais, pertencentes ao universo do TER), aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e parques de campismo.

²⁴ A referida condição apenas consta da secção do regulamento aplicável aos Espaços Agrícolas, sendo, porém, também aplicável aos Espaços de Ocupação Turística, às Áreas de Edificação Dispersa de tipos 1 e 2, e aos Espaços Culturais.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

• **Artigo 38**

Solo rústico | Espaços agrícolas | Regime de edificabilidade

i) No n.º 1, alínea a), subalínea v), recomenda-se que o afastamento mínimo, de 200 m, das instalações adstritas às explorações agrícolas e pecuárias e à agroindústria, relativamente ao perímetro urbano, seja também estabelecido para empreendimentos turísticos preexistentes.

ii) No que concerne a alínea c) do n.º 1, relativa aos parâmetros urbanísticos aplicáveis às tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e conjuntos turísticos, temos a referir o seguinte:

Relativamente à versão anterior do regulamento, verifica-se que foi introduzido, na subalínea ii), um novo parâmetro, nomeadamente a área total de construção, opção sobre a qual se manifesta inteira concordância e se tem vindo a recomendar em outros processos de revisão de PDM, tendo em conta que visa acautelar a salvaguarda da qualidade da paisagem rural²⁵.

No entanto, assinala-se que o valor máximo determinado para a área total de construção, nomeadamente 1.000 m², sendo suficiente para aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos de pequena ou média dimensão, poderá não ser suficiente para estabelecimentos hoteleiros, mesmo que de pequena dimensão, tipologia cujo tipo de instalações e serviços associados, mais complexos, requer maior área.

Assim, caso seja pretendido manter a admissão da tipologia de estabelecimentos hoteleiros, recomenda-se que o valor determinado seja aumentado, sugerindo-se 2.400 m² a 3.200 m² de área de construção²⁶.

iii) Sobre a alínea d), relativa aos parâmetros urbanísticos a observar no caso da tipologia de parques de campismo²⁷, e tendo em conta os índices de utilização e de impermeabilização do solo estabelecidos, respetivamente 0.05 e 10%, de si já bastante restritivos, considera-se não ser importante determinar uma área máxima de construção.

²⁵ Especialmente no caso de parcelas de grande dimensão, onde a aplicação, por si só, do índice de utilização do solo determinado poderia permitir uma área total de construção desajustada e suscetível de criar dissonância paisagística.

²⁶ Considerando o valor de referência de 80 m² / quarto, relativo a estabelecimentos hoteleiros de qualidade superior, com componente de restauração e equipamentos de lazer, os valores de área de construção indicados traduzem empreendimentos com 30 a 40 quartos, dimensão que se considera ser ajustada às características do solo rústico.

²⁷ Nos quais se inserem as instalações de alojamento turístico comercialmente designadas de "glamping", que podem constituir instalações de alojamento fixas (edifícios).



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

iv) Na sequência do comentário ao art.º 37.º [ponto ii)], e caso os equipamentos de animação turística, quando autónomos e dissociados de empreendimentos turísticos, venham a ser serem admitidos como um uso compatível, deverá então, no art.º 38.º, ser criada uma nova alínea, para indicação dos parâmetros urbanísticos a observar, sugerindo-se, desde já, que sejam adotados parâmetros semelhantes aos indicados na alínea f), relativa aos equipamentos públicos ou de interesse público.

- **Artigo 59º**

Solo rústico | Espaços de ocupação turística | Regime de edificabilidade

Sobre o regime de edificabilidade proposto para os 4 Espaços de Ocupação Turística (EOT) demarcados na PO, indicado nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2, respetivamente relativos ao Campo de Golfe da Batalha, Lagoa do Fogo, Canada do Tanque e Ladeira da Velha, remete-se para o que especificamente se mencionou, no ponto 4.2, sobre os EOT.

- **Artigo 64º**

Solo urbano | Edificabilidade em solo urbano

No corpo do n.º 3²⁸, a referência a obras de “construção” parece estar a mais, uma vez que se trata de uma disposição integralmente dedicada a condições a observar em intervenções a efetuar em edificações existentes, obedecendo as “novas construções” às disposições constantes do n.º 2 anterior.

- **Artigo 67º**

Solo urbano | Espaços urbanos consolidados | Regime de edificabilidade

i) Dispõe a alínea c) do n.º 2 que “*as obras de construção, ampliação e alteração estão sujeitas às seguintes condições:*”, questionando-se, apenas, se a omissão das obras de reconstrução é intencional ou constitui um lapso.

ii) No n.º 3, nomeadamente na alínea c), subalíneas iii) e iv), é estabelecido, para os Espaços Urbanos Consolidados de tipo 3, o n.º máximo de 3 pisos, correspondentes a uma altura máxima de fachada de 9,5 m, parâmetros que igualmente figuram na tabela síntese dos parâmetros urbanísticos por categoria de espaço (anexo 1 do relatório de fundamentação).

Porém, tendo em conta o descrito no relatório sobre os Espaços Urbanos Consolidados de tipo 3 (ponto 4.3.2.2., pág. 95), nomeadamente o facto de se

²⁸ N.º 3: “Em solo urbano, as obras de alteração, ampliação, construção e reconstrução obedecem às disposições seguintes:”



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

caracterizarem “*por uma ocupação de menor densidade e de volumetria mais reduzida que os restantes aglomerados apresentados* [tipo 1, com n.º máximo de 4 pisos, e tipo 2, com n.º máximo de 3 pisos], *assentando, geralmente, numa tipologia de edificação de moradias unifamiliares isoladas, de 2 pisos*”, fica a dúvida sobre qual o n.º de pisos efetivamente pretendido, o que deverá ser esclarecido e articulado.

- iii) No n.º 4, disposição especificamente relativa à altura máxima de fachada para empreendimentos turísticos, nomeadamente nas alíneas a), b) e c), sugere-se que, em vez de se mencionar “Edificações até x pisos – y m”, se mencione “Edificações com x pisos – y m”, ou simplesmente “x pisos – y m”, sugerindo-se o mesmo para o n.º 4 do art.º 70.º (Espaços Urbanos a Consolidar).

- **Artigo 76º**

Solo urbano | Espaços Turísticos | Regime de edificabilidade

Verifica-se que os parâmetros máximos de edificabilidade a aplicar aos Espaços Turísticos, constantes das alíneas a), b) e c) do n.º 1, respetivamente relativos ao índice de utilização do solo, n.º de pisos e altura de fachada, estão em conformidade com o estabelecido na Unidade de Execução da Área Turística do Morro de Baixo²⁹.

Porém, e não obstante seja mencionado, no n.º 2, que “*para além do disposto no número anterior, as operações urbanísticas devem assegurar o cumprimento do disposto na unidade de execução do Morro de Baixo aprovada*”, sugere-se que no n.º 1 seja acrescentada uma nova alínea, para transcrição do índice máximo de impermeabilização do solo, de 25%, determinado na referida Unidade de Execução, parâmetro cuja importância justifica a sua inclusão no regulamento da rPDM_RG.

- **Artigo 102º**

UOPG 9 – Ladeira da Velha

- i) Sobre a UOPG 9 – Ladeira da Velha, onde se insere um dos Espaços de Ocupação Turística (EOT) definidos em Solo Rústico, nomeadamente o da Ladeira da Velha, em concreto sobre o PP mencionado no n.º 3, remete-se para o especificamente referido sobre o assunto, na alínea d) do ponto 4.2.
- ii) Acresce assinalar o seguinte lapso de remissão:
No n.º 3, onde se lê “*Os objetivos referidos no número anterior (...)*”, deve ler-se “*Os objetivos referidos no n.º 1 (...)*”.

²⁹ Publicada pelo Aviso n.º 4/2017, de 9 de fevereiro.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

6. AAE | Relatório Ambiental

Analizada a atual versão do Relatório Ambiental, datada de junho de 2025, nada temos a comentar ou a acrescentar, salvo no que respeita a necessidade de atualização da menção feita, no Quadro de Referência Estratégico constante do Anexo 3 (pág. 33), à Resolução do Conselho do Governo (RCG) que determinou a revisão do POTRAA, devendo aí substituir-se a RCG n.º 101/2015, de 15 de julho, alterada e republicada pela RCG n.º 74/207, de 7 de agosto, que já não tem aplicação, pela atual RCG, n.º 141/2024, de 23 de setembro

Conclusão

Considerando que, no que concerne o sector do turismo, a proposta de rPDM_RG, nomeadamente o seu modelo de ordenamento e respetiva regulamentação, concretiza as principais orientações emanadas do POTRAA;

Considerando, ainda, que o uso turístico, nomeadamente as tipologias admitidas, respetivos parâmetros urbanísticos estabelecidos e outras condições determinadas na proposta de plano, tendem a criar condições favoráveis ao desenvolvimento do sector, em especial no que concerne a atividade turística em Solo Rústico, contribuindo, desde modo, para a diversificação e qualificação da oferta turística dos Açores;

Emite-se parecer favorável à proposta de plano da rPDM_RG, bem como, no âmbito da respetiva Avaliação Ambiental Estratégica, ao Relatório Ambiental.

Todavia, recomenda-se que sejam tidos em consideração os comentários produzidos ao longo do presente parecer, para, consoante os casos, correção, consolidação e/ou ponderação dos aspetos indicados.

Por fim, confirma-se a presença da representante desta Direção Regional, a arq.^a Manuela Lara, na 8.^a reunião da CMC da rPDM_RG, agendada para os próximos dias 9, 10 e 11 de setembro, em modo presencial.

Com os melhores cumprimentos,

A DIRETORA REGIONAL DO TURISMO



Rosa Costa

Anexo: Informação geográfica (localização da "Herdade do Lameiro" e do "Moinho da Areia")

ML