

PDM já está suspenso

Complexo turístico e campo de golfe vai avançar na Lagoa do Fogo

A Câmara Municipal da Ribeira Grande vai suspender o seu PDM, no que diz respeito a terrenos na Lagoa do Fogo, com vista à construção de um complexo turístico naquele local.

A suspensão foi aprovada em Assembleia Municipal e já foi publicada em Jornal Oficial.

Com efeito, a empresa Água de Fogo – Sociedade de Exploração Turística, Lda., apresentou àquele município um projecto de investimento que tem como objectivo a exploração de uma unidade hoteleira, a classificar com a categoria de cinco estrelas que integra, corresponde e visa concretizar em todos os aspectos programáticos o projecto 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 Projecto revela-se da maior importância para o município, uma vez que o mesmo é identificado como o primeiro dos Projectos 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”.

Segundo a justificação da Câmara da Ribeira Grande, 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.

Impacto ambiental

A localização do referido empreendimento foi definida e justificada como sendo a única solução inserida em terreno classificado pelo actual 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 mi-

neral 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).

Harmonização com a natureza

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 objectivo 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 a empresa 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 o objectivo primeiro de harmonia com a natureza envolvente, evitando o cenário de coexistência de várias iniciativas de diversos promotores cujos programas e objectivos não fossem devidamente alinhados e, por outro, 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, segundo ainda a justificação apresentada pelo município.

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 actual 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.

Villas e SPA

Assim, a presente solução garante que os atuais índices construtivos



permitted pelo PDM não são ultrapassados em nenhuma hipótese, salvaguardar a proposta da Revisão do PDM e assegurar que a promotora Água de Fogo integrará num único empreendimento, o desenvolvimento turístico de toda aquela área do território que respeita a ideologia apresentada no Masterplan 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 projecto de Planeamento, Arquitectura (Design) e posterior Construção. Sendo assim, o primeiro projecto 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 sector 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 Autó-

noma 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.

Financiamento com recursos comunitários

O financiamento do projecto 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 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 projecto em causa, os parâmetros de edificabilidade para o local e o uso estabelecido no PDM em vigor, sublinha ainda o documento do município que temos vindo a citar e publicado em Jornal Oficial da passada Quarta-feira.