

É possível desenvolver uma atividade de turismo rural num terreno localizado em área RAN?

A resposta a esta questão não é taxativa. A viabilidade para autorizar o desenvolvimento de um projeto rural num terreno localizado em RAN carece de uma análise prévia, que implica o contacto com algumas entidades públicas, de forma a acautelar qualquer constrangimento, antes de se avançar com um projeto desta natureza.

Neste sentido, é importante desde logo, perceber que a **Reserva Agrícola Nacional (RAN)** define-se como o conjunto de terras que, em virtude das suas características, em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola. Assim, a RAN é um instrumento de gestão territorial, que se consubstancia numa restrição de utilidade pública, pelo estabelecimento de um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, e que desempenha um papel fundamental na preservação do recurso solo e a sua afetação à agricultura.

A aptidão das terras e respetivos solos está classificada no **artigo 6º**, de acordo com os critérios técnicos que constam do **Anexo I do [Decreto-lei nº 199/2015 , de 16 de setembro](#)**, que procede à primeira alteração do Decreto- Lei nº 73/2009, de 31 de março, que aprovou o **Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional**. A aptidão das terras pode ser classificada desde a classe A1 com aptidão elevada, até à classe A0 que corresponde sem qualquer aptidão. Este dado é importante na medida em que para ser viável esta possibilidade terá que ser considerada em terrenos de menor aptidão agrícola. Portanto o primeiro passo a dar, poderá ser consultar a cartografia da RAN através do [visualizador SIG](#) ou então, e caso o terreno esteja localizado no concelho de Santa Maria da Feira, apurar junto do [Gabinete de atendimento urbano – GAU](#), do nosso município, marcando atendimento técnico, previamente. Isto com o objetivo de localizar o terreno em causa, qual a sua classificação e perceber com o técnico a que regimes jurídicos está sujeito, p.e se ao regime da RAN, REN, bem como com o **Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira - PDM**, percebendo desta forma se está obrigado/a a qualquer tipo de condicionante.

De referir ainda, que a **utilização para fins turísticos** em áreas integradas na RAN apenas se pode **verificar** quando, **cumulativamente**:

- não cause prejuízos para os objetivos daquela restrição de utilidade pública, e

- não exista alternativa viável fora de solos RAN, no que respeita às componentes técnica, ambiental e cultural, devendo localizar-se, preferencialmente, em solos de menor aptidão agrícola.

Assim, para dar o respetivo enquadramento desta possibilidade de utilização turística, a qual está **sujeita a parecer prévio vinculativo das Entidades Regionais da RAN (ERRAN)**, territorialmente competentes, é importante a análise das **alíneas g)** especialmente e i) do **artigo 22º do** Decreto-Lei n.º 73/2009, de 16 de setembro, com a redação dada pelo **Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro** (RJAN – Regime Jurídico da RAN), e que se referem aos seguintes tipos de empreendimentos turísticos, nomeadamente :

Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER) e de Turismo de Habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como de **Turismo de Natureza**, desde que **complementares à atividade agrícola, até 600 m2 de área total de implantação** (incluindo a área eventualmente existente), e desde que **cumpridos os demais requisitos constantes do artigo 8.º da Portaria n.º 162/2011**, já referido.

Assim, tratando-se de um projeto de turismo no espaço rural, deve ser respeitado ainda os limites e condições previstas no **artigo 18º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET)**, na sua versão atual (5.ª alteração), o qual está republicado no **Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho**, constituindo o diploma base comum a todos os empreendimentos turísticos, bem como, os limites e condições previstas na **Portaria nº 162/2011, de 18 de abril**, no **anexo I “ artigo 8º - regulamentação da alínea g) o qual pode ser concedido parecer favorável desde que cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:**

- a) Seja justificada, pelo requerente, a complementaridade com a atividade agrícola;
- b) Seja atestado, mediante parecer da DRAP territorialmente competente, o requisito na alínea anterior;
- c) Esteja prevista e regulamentada em plano municipal de ordenamento do território;
- d) A edificação existente esteja licenciada, nos termos legalmente exigidos.

A autorização da pretensão de ampliação determina a interdição de nova ampliação nos 10 anos subsequentes.

Depois de asseguradas as alíneas anteriores, que **são condições obrigatórias**, deve proceder-se ao envio de requerimento tipo dirigido à Presidente da Entidade Regional da RAN – Norte (anexo III [Portaria nº 162/2011, de 18 de abril](#).) acompanhado dos seguintes documentos:

- ✚ Memória descritiva e justificativa da intervenção a realizar, com a justificação da sua complementaridade com a atividade agrícola;
- ✚ Cópia do cartão do cidadão ou cópia do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte de pessoa singular ou coletiva;
- ✚ Certidão de teor emitida pela conservatória do registo predial atualizada;
- ✚ Fotocópia da caderneta predial atualizada;
- ✚ Extrato da carta militar (escala 1:25.000), assinalando, de preferência com cor vermelha, o local da pretensão, (original +2 cópias a cores);
- ✚ Extrato da (s) carta (s) de condicionantes do PDM, com a respetiva legenda, assinalando de preferência a cor vermelha, o local da pretensão, disponível na Câmara Municipal do Concelho em que se localize e carimbado por esta entidade (original + 2 cópias a cores)
- ✚ Extrato de ortofotomapa, em formato A4, à escala 1:5000 ou 1:2000, onde se assinale o polígono correspondente ao terreno em apreciação e se indique a implantação pretendida, bem como as coordenadas do local (original +2 cópias a cores);
- ✚ Reconhecimento do Turismo de Natureza (quando aplicável) pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I. P);
- ✚ Documento que valida a tipologia do empreendimento (Hotéis Rurais) emitido pela entidade competente (art.º 26º do DL 80/2017, de 30 de junho);
- ✚ Se a área da RAN estiver inserida em aproveitamento hidroagrícola, acresce o parecer da Direção – Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural.

Por último, pela instrução e análise do pedido efetuado é cobrado uma taxa em função da área do terreno, o qual poderá ter uma previsão do valor a pagar acedendo ao [simulador](#).

Simulador

Introduza a área (m2):

Área a calcular	m2
Total a pagar	€

[CALCULAR](#)

Normas e Valores

- Solos da RAN a utilizar até 500 M2 - € 89,22
- Por metro quadrado acima de 500 M2 - € 0,040 arredondado à centena de metros quadrados, imediatamente superior.
- Autarquias isentas

Pagamento

➔ Na tesouraria da DRAPN . Rua Dr. Francisco Duarte n° 365 . 1° - 4715-017 Braga

✉ Via CTT, através de cheque cruzado, à ordem do IGCP, ou de vale postal, para a mesma entidade.

🏦 Transferência bancária para o NIB 078101120000000778884, devendo ser remetido comprovativo de pagamento para o endereço eletrónico erran@drapnorte.gov.pt.



Para mais informação sobre este assunto, sugere-se o estabelecimento de um contacto junto da ERRAN, através dos seguintes contactos:

- **Email:** erran@drapnorte.gov.pt

- **Telefone** nº: (+351) 253 20 64 00.



Também pela consulta ao [Documento síntese](#), poderá instruir o seu processo relativo aos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, complementares à atividade agrícola.



Mais se informa, que este serviço realiza atendimento ao público de **segunda a sexta-feira**, nos seguintes horários:

Período da Manhã – 09h00 às 12h00

Período da Tarde – 14h00 às 17h00

