

---

Ciclo de Seminários  
Revisão do PDM – Guia orientador  
CCDR Centro

**A edificabilidade turística nos PROT de “2.<sup>a</sup>  
geração”:  
Orientações para a revisão dos PDM  
O caso da Região Centro**

Fernanda Praça

Anadia, 22 de Junho

---

# **1- ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO DO SETOR DO TURISMO**

## **2 - O NOVO MODELO DE EDIFICABILIDADE TURÍSTICA NOS PROT DE “2.ª GERAÇÃO”**

O caso do PROT Centro

## **3 - ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM**

- a) Aspectos genéricos
- b) Questões recorrentes

# PENT - 10 Produtos Estratégicos como um contributo diferenciado na valorização dos destinos



Golfe



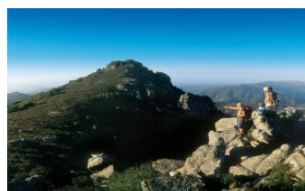
Saúde e Bem  
Estar



Turismo  
Náutico



Gastronomia e  
Vinhos



Turismo de  
Natureza



*Resort's* Integrados e  
T. Residencial



Sol e Mar



*Touring* Cultural  
e Paisagístico

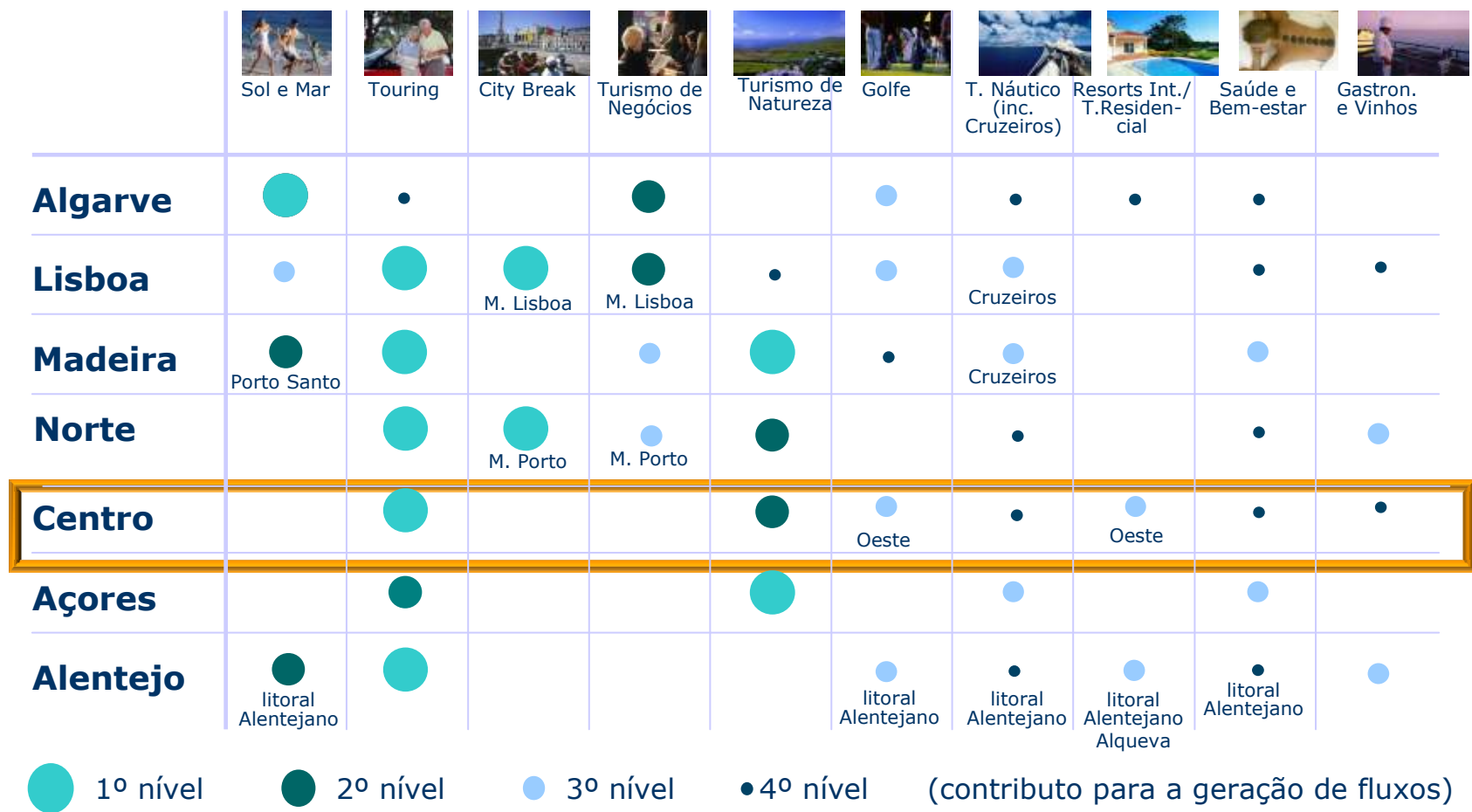


*City Breaks*



Turismo de  
Negócios

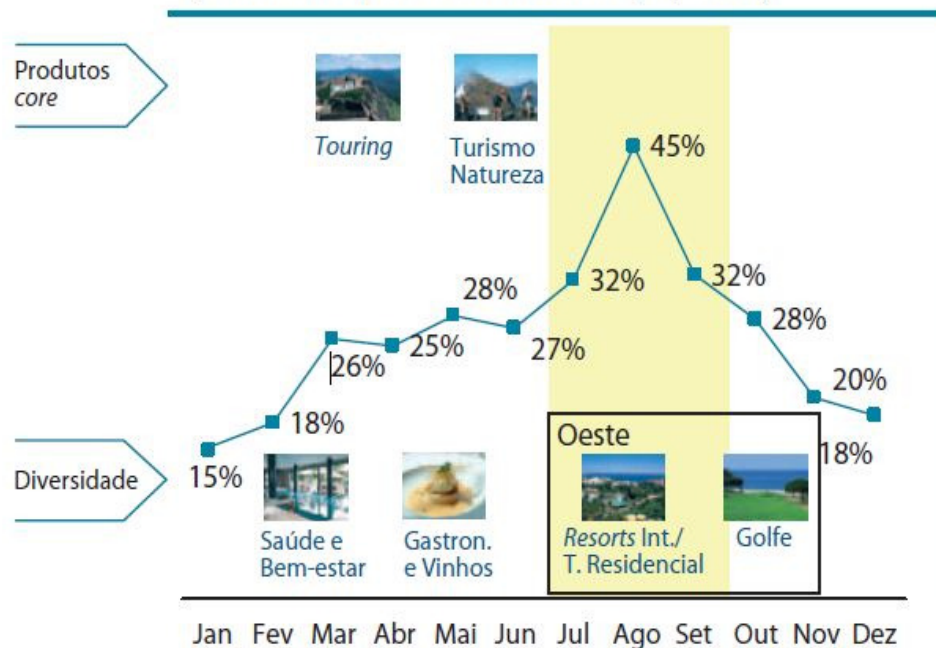
# PENT - Contribuição dos produtos para cada região



# PENT - Produtos vs. sazonalidade

## Produtos vs. sazonalidade – Centro

> Sazonalidade da procura  
(Dormidas por cama instalada; %; 2005)

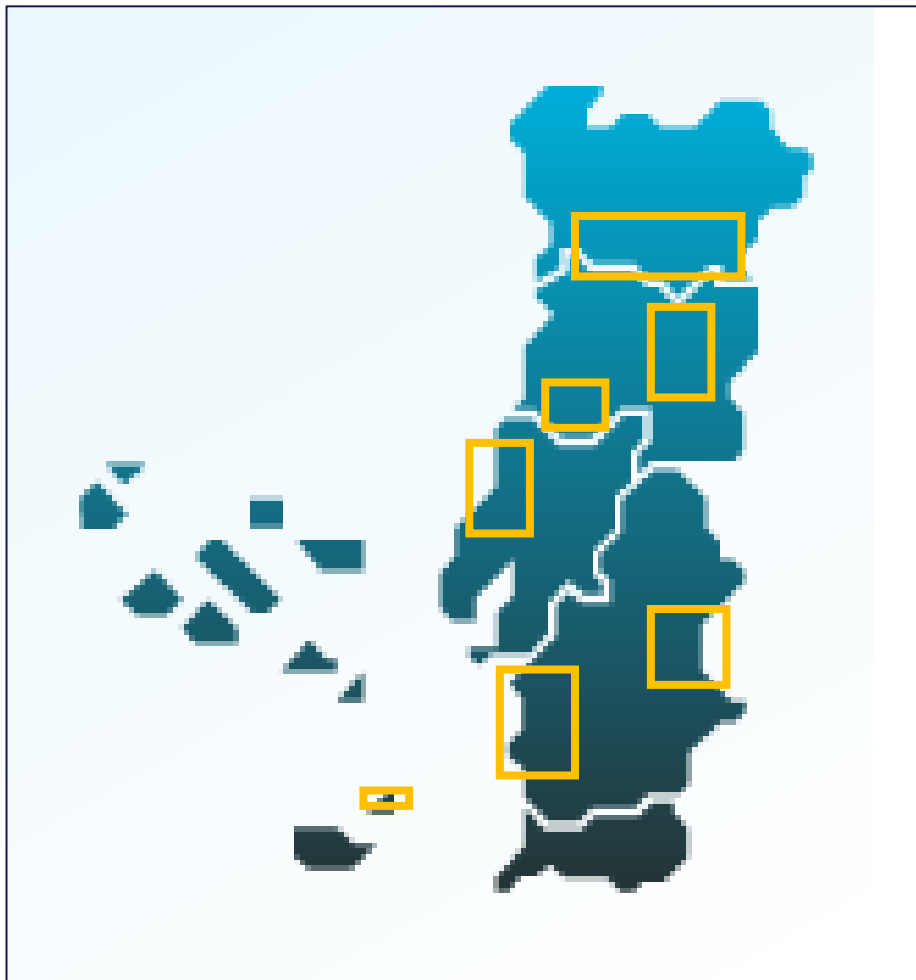


- > Crescimento em **número de turistas e valor** – mais nacional que internacional
- > Região para passear e **cross-selling com Lisboa** e Porto
- > Atração de turistas estrangeiros através da aposta nos produtos *Touring* e Turismo de Natureza
- > Destino prioritário para o *Touring*, Turismo de Natureza e Gastronomia e Vinhos

Fonte: INE, Análise Roland Berger

## PENT - Novos Polos de Desenvolvimento Turístico

---



**Douro**

**Serra da Estrela**

**Leiria-Fátima**

**Oeste**

**Litoral Alentejano**

**Alqueva**

**Porto Santo**

## PENT – Tornar a qualidade urbana, ambiental e paisagística uma componente fundamental do produto turístico

---

- Qualidade urbana, ambiental e paisagística
  - A qualidade urbana, ambiental e paisagística deve tornar-se uma componente fundamental do produto turístico para valorizar/qualificar o destino Portugal:
    - ✦ preservar a autenticidade arquitetónica dos centros históricos das cidades;
    - ✦ criar condições para deslocação a pé ou bicicleta; criação de zonas verdes e esplanadas; promover a qualidade do mobiliário urbano;
    - ✦ promover a valorização do património paisagístico e natural bem como a biodiversidade; assegurar a limpeza e despoluição ao nível do solo subsolo água e ar; controlo dos níveis de ruído; sistemas adequados de saneamento básico.

---

## **2 - O NOVO MODELO DE EDIFICABILIDADE TURÍSTICA DOS PROT DE 2.<sup>a</sup> GERAÇÃO**

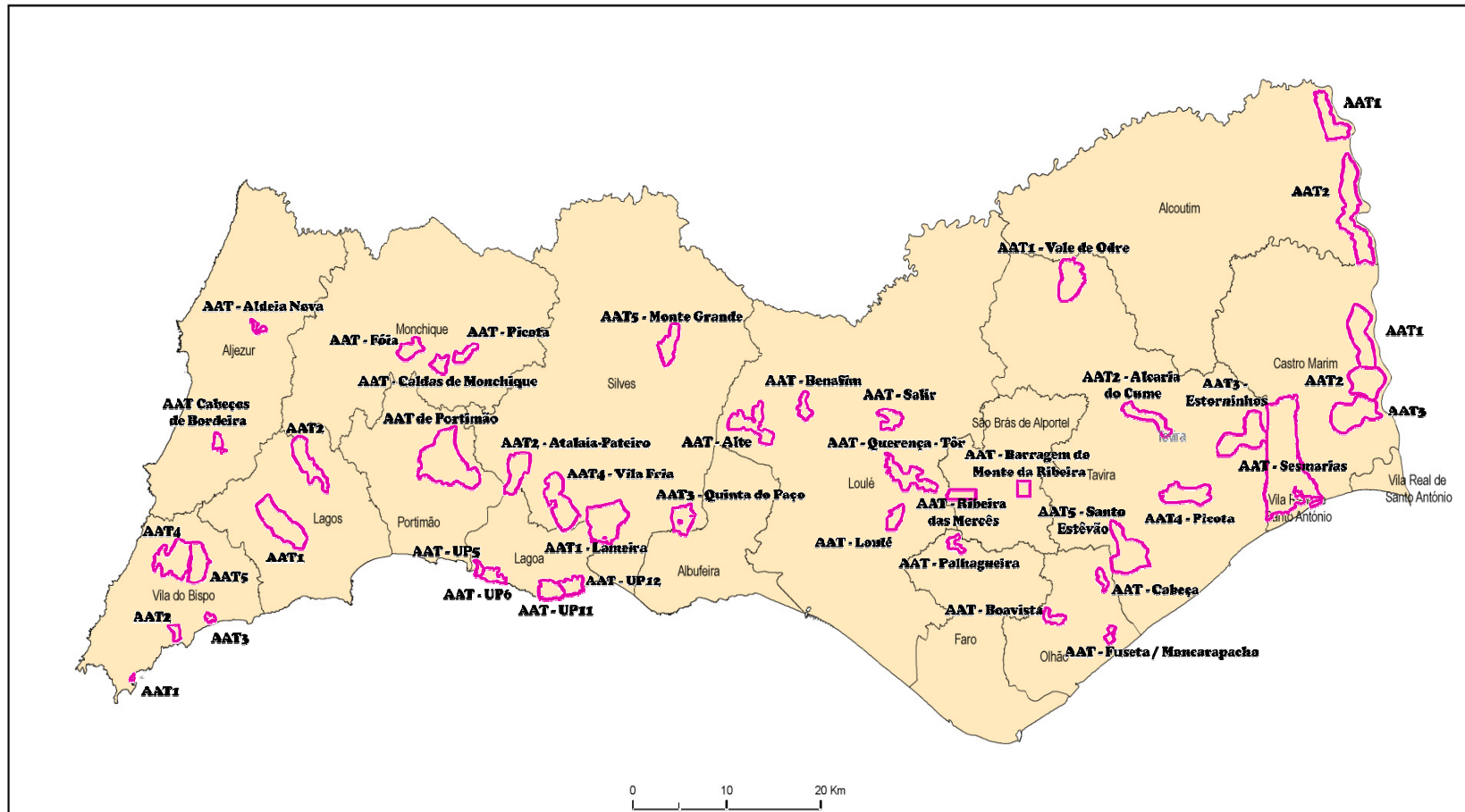


## PROT e PDM de “1.ª geração”

---

- **A instalação de ET em solo rural - linhas dominantes:**
  - Delimitação de áreas turísticas;
  - Delimitação de áreas de aptidão turística em que a concretização da ocupação turística passa pela elaboração de Planos de Pormenor (ou Planos de Urbanização) que incidem sobre uma área mais restrita;
  - UOPG destinadas ao uso turístico;
  - Definição da compatibilidade do uso turístico com outros usos dominantes (categorias do solo rural, no caso específico dos PDM);
  - Misto das anteriores.





# PROTAL - Delimitação de AAT nos PDM



## Exemplo de Implementação do modelo das AAT no concelho de Loulé



Concelho	AAT	Situação urbanística	Total de camas previstas nas AAT	N.º de camas comprometido nas AAT			
				Turísticas	Residenciais	Total	%
Loulé	AAT de Alte	-	1.200	0	0	0	0%
	AAT de Benafim	-	300	0	0	0	0%
	AAT de Salir	-	800	0	0	0	0%
	AAT de Querença-Tôr	PP Quinta da Ombria	1.800	1.584	99	1.683	94%
	AAT de Loulé	-	700	0	0	0	0%
	<b>Total</b>			<b>4.800</b>	<b>1.584</b>	<b>99</b>	<b>1.683</b>

-  Concelho de Loulé
-  Áreas de Aptidão Turística
-  Reserva Ecológica Nacional (Regime Definitivo)
-  Rede Natura 2000

## Edificabilidade Turística nos Novos PROT

---

- Instalação de empreendimentos turísticos estruturantes em solo rural:
  - Abordagem menos determinística – a localização dos investimentos estruturantes (vulgarmente designados por Núcleos de Desenvolvimento Turístico - NDT) não é previamente definida nos PDM;
  - Definição de critérios de qualificação urbanística, ambiental, de integração paisagística, etc.
  - Por via de regra é definido um limiar de capacidade máxima, traduzido em n.º de camas por unidade territorial.

## Edificabilidade Turística nos Novos PROT (Cont.)

---

Outros traços comuns: a concretização da estratégia para o setor do turismo opera-se seguindo o seguinte padrão (com pequenas adaptações consoante os PROT):

- **Solo Urbano:**

- possíveis todas as tipologias de empreendimentos turísticos

- **Solo Rural**

- Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), sem localização pré-definida
- Empreendimentos turísticos isolados:
  - ✦ Estabelecimentos hoteleiros (com definição de limiar máximo por unidade)
  - ✦ TER , TH e PCC

## A PROPOSTA DO PROT CENTRO

---

- **Modelo de Desenvolvimento Turístico em Solo Rural (com ajustamentos por unidade territorial):**

- Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
  - ✦ Tipos de ET: Estabelecimentos Hoteleiros, Aldea/ T., TER, TH, PCC, e Conjuntos Turísticos que englobem as tipologias anteriores;
  - ✦ Categoria mínima: 4\*\*
  - ✦ Critérios de qualificação urbanística, ambiental, de integração paisagística
- Empreendimentos Turísticos Isolados
  - ✦ Estabelecimentos Hoteleiros:
    - Hotéis associados a temáticas específicas (atividades de turismo de natureza, culturais, saúde e bem-estar ...); categoria mínima de 3\*\*; máx. 200 camas; densidade 40 camas/ha
    - Pousadas
  - ✦ TER, TH e PCC

## A PROPOSTA DO PROT CENTRO

---

- **Modelo de Desenvolvimento Turístico em Solo Rural – Normas específicas para o Litoral**
  - **Orla Costeira (500m)**
    - ✦ **Fora das áreas urbanas ou urbanizáveis são interditas novas edificações destinadas a empreendimentos turísticos, ou expansão dos existentes (salvo em resultado de ações de requalificação urbanística e ambiental)**
    - ✦ **Admite-se a instalação de infraestruturas e equipamentos para apoio balnear, náutica de recreio e atividades desportivas relacionadas com a fruição do mar**
  - **Zona Costeira (2000m)**
    - ✦ **Interdita a criação de NDT**
    - ✦ **Fora dos perímetros urbanos: os hotéis devem ter a categoria mínima de 4\*\***

## A PROPOSTA DO PROT CENTRO (Cont.)

---

- Em solo Urbano:
  - Admissíveis todas as tipologias de empreendimentos turísticos
  - Identificar CUT (Centralidades Urbano-turísticas)
  - Identificar NUTL (Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer)
- Limiares de capacidade de alojamento – Reavaliação:
  - Quando na região, ou em qualquer NUTS III, for atingido 0,5 camas/hab.
    - ✦ (na determinação deste limiar são excluídas as camas afetas ao TER, TH, Hotéis Isolados e Pousadas)



## A PROPOSTA DO PROT CENTRO (Cont.)

---

- Cabe aos PDM (em solo urbano e em solo rural):
  - Identificar os objetivos de desenvolvimento turístico, estabelecer as orientações estratégicas e o modelo territorial em linha com o PROT;
  - Identificar as tipologias de inserção territorial dos ET;
  - Estabelecer as orientações quanto à localização dos ET;
  - Identificar eventualmente outros NUTL;
  - Identificar edifícios de especial interesse histórico-cultural, e privilegiar a implementação de funções turísticas e de lazer;
  - Definir critérios para a localização de NDT;
  - Definir a rede viária que garanta a integração local e regional dos NUTL e NDT e a sua articulação com os centros urbanos mais próximos.

---

### **3- ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM**

- a) Aspetos genéricos a ter em consideração**
- b) Questões recorrentes**

# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

## Aspetos Genéricos

---

- A aposta em determinados produtos específicos deve ter em conta a diversidade e multiplicidade dos recursos existentes (importante aferir os conteúdos tradicionais e identificar as imagens de marca que poderão ser potenciadoras de determinados produtos - ex. turismo cultural, de natureza, de aventura, ...).
- Deverão ser definidos parâmetros urbanísticos e outras disposições regulamentares que assegurem a promoção de um desenvolvimento turístico de qualidade tendo em conta as especificidades territoriais designadamente ao nível do modelo de ocupação do território, da arquitetura de referência, da forte relação com os valores ambientais, culturais, tradicionais, do enquadramento paisagístico.
- Deverá ser acautelada a inexistência de usos conflituantes com o desenvolvimento do sector.

## ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

### Aspetos Genéricos (Cont.)

---

- Prever mecanismos inovadores de incentivo à requalificação da oferta turística, bem como dos espaços de ocupação turística degradados do litoral, sempre que se justifique;
- Privilegiar, ao nível dos parâmetros urbanísticos a instalação de estabelecimentos hoteleiros (discriminação positiva através da definição de parâmetros urbanísticos mais “generosos”).
- TH e TER a instalar em edificações pré-existentes, pelas suas características e vocação, devem ser promovidos na generalidade das categorias de espaço (com exceção, naturalmente, daquelas em que há clara incompatibilidade de usos – espaço industrial, p. ex.), com a eventual definição de parâmetros urbanísticos quanto à ampliação do edificado existente.
- A regulamentação do sector do turismo nos IGT deve sempre obedecer aos conceitos e terminologia da legislação específica do sector

# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

## Questões recorrentes

---

### I - ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

#### DIVERSIDADE DE FONTES DE INFORMAÇÃO SOBRE OFERTA E PROCURA

- Fontes de Informação sobre a oferta de alojamento turístico:
  - Turismo de Portugal – para além de listagens dos ET poderá ceder informação georreferenciada em formato *shapefile* dos ET nos quais detêm competências
    - ✦ Nota 1: As CM detêm competências para a classificação de:
      - Agro-turismo (TER)
      - Casas de campo (TER)
      - TH
      - Parques de campismo e de caravanismo
    - ✦ Nota 2: As CM devem remeter ao TP os alvarás de AUFT (n.º 4 do art.º 30 do RJET) para atualização das bases de dados do TP
- Fontes de informação sobre a procura turística:
  - INE

# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

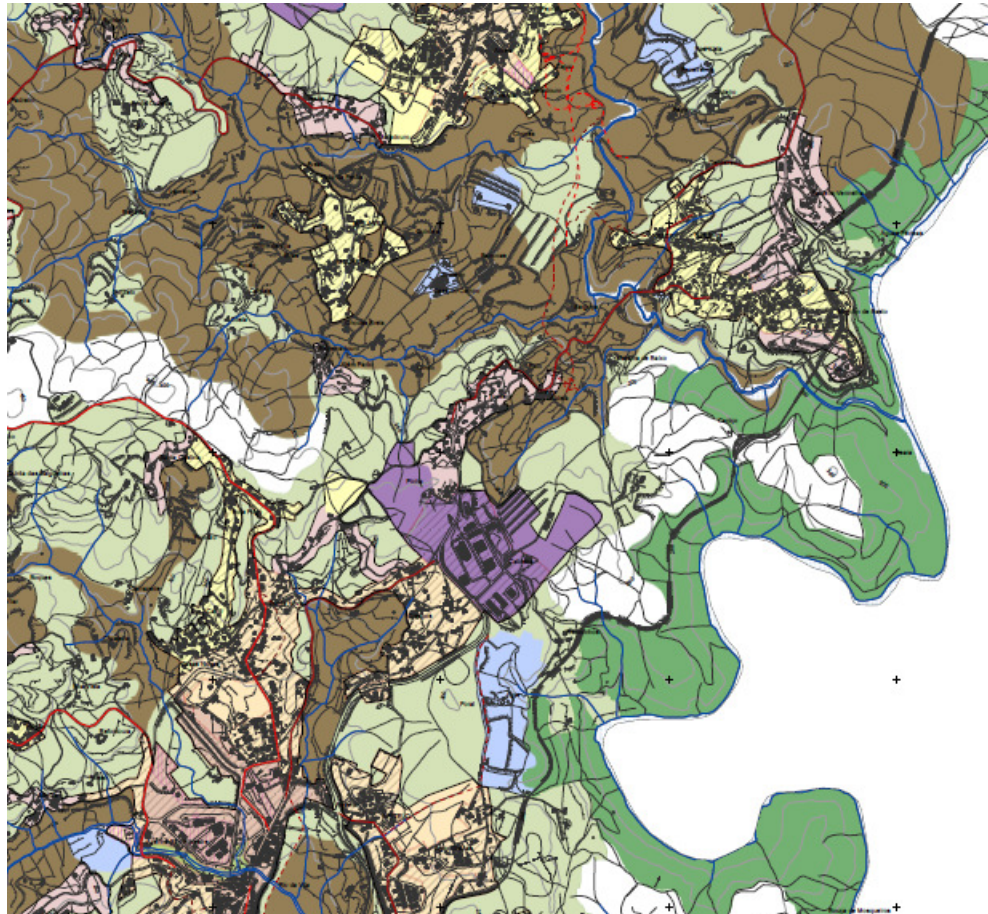
## Questões recorrentes (Cont.)

---

### II- DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS EXPRESSAMENTE A USO TURÍSTICO EM SOLO RURAL

- Contrariamente à nova abordagem, continuam a surgir propostas de plano com a identificação de:
  - Áreas Turísticas
  - Espaços de Ocupação Turística
  - UOPG para instalação de empreendimentos turísticos
  - (...)

## Extrato de Planta de Ordenamento de PDM – Identificação de EOT



### SOLO RURAL

- Espaços naturais
- Espaços florestais desdobrados em:
  - Espaços florestais de protecção
  - Espaços florestais de produção
- Espaços agrícolas
- Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal
- Espaços afectos à exploração de recursos geológicos
- Espaços de infraestruturas
- Espaços de ocupação turística
- Aglomerados rurais

### III – CONCEITO DE EMPREENDIMENTOS DE TURISMO DE NATUREZA (clarificação)

- Os empreendimentos de TN podem englobar as seguintes tipologias:
  - Estabelecimentos Hoteleiros
  - Aldeamentos turísticos
  - Apartamentos turísticos
  - Conjuntos turísticos
  - TH
  - TER
  - Parques de Campismo e Caravanismo
- A omissão da menção ao TN em regulamento não impede que qualquer daqueles ET venham a ter a classificação de TN
- Sempre que seja mencionado o TN devem ser identificadas as tipologias (ex. Espaços Naturais)



# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

## Questões recorrentes (Cont.)

---

### IV- ABORDAGEM DO TER E DO TURISMO DE HABITAÇÃO

- O **TER** e o **TH** são vocacionados para a preservação, recuperação e valorização do património edificado – relevo da abordagem de parâmetros para edifícios pré-existentes no regulamento
- Frequentemente são estabelecidos parâmetros que se reportam à área da parcela, abordagem que não se considera a mais adequada  
(ex. área mínima da parcela; índice de construção, de implantação, ...)
- Abordagem sugerida pelo TP
  - Estabelecimento de área máxima de ampliação (de construção, de implantação,...) e definição da cércea máxima

# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

## Questões recorrentes (Cont.)

---

### V- DEFINIÇÃO DE ÁREAS MÁXIMAS DE CONSTRUÇÃO PARA “ET” EM SOLO RURAL

- Em certas situações, o estabelecimento de “área máxima de construção” para os ET poderá condicionar a instalação de equipamentos de animação turística ou a generosidade das áreas das UA ou dos espaços de uso comum - ou seja, não promove a qualificação da oferta
- Ex. EH isolados com capacidade máxima definida (200 camas, por ex.) – não se justifica estabelecer, por acréscimo, limiar de área de construção

# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

## Questões recorrentes (Cont.)

---

### VI – PARÂMETROS DE ESTACIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

- **Estacionamento Privativo**
  - Frequentemente estabelecem-se parâmetros relativos à dotação de estacionamento para “Empreendimentos Turísticos”
  - Contudo, importa ter presente que:
    - ✦ As tipologias de ET são bastante diferentes
    - ✦ À escala do PDM, considera-se que a legislação do setor regula de forma “razoável” a dotação mínima de estacionamento dos ET, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros
  - Abordagem sugerida pelo TP:
    - ✦ Regular apenas os EH, com parâmetros mais exigentes para as categorias 4\*\* e 5\*\*

# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

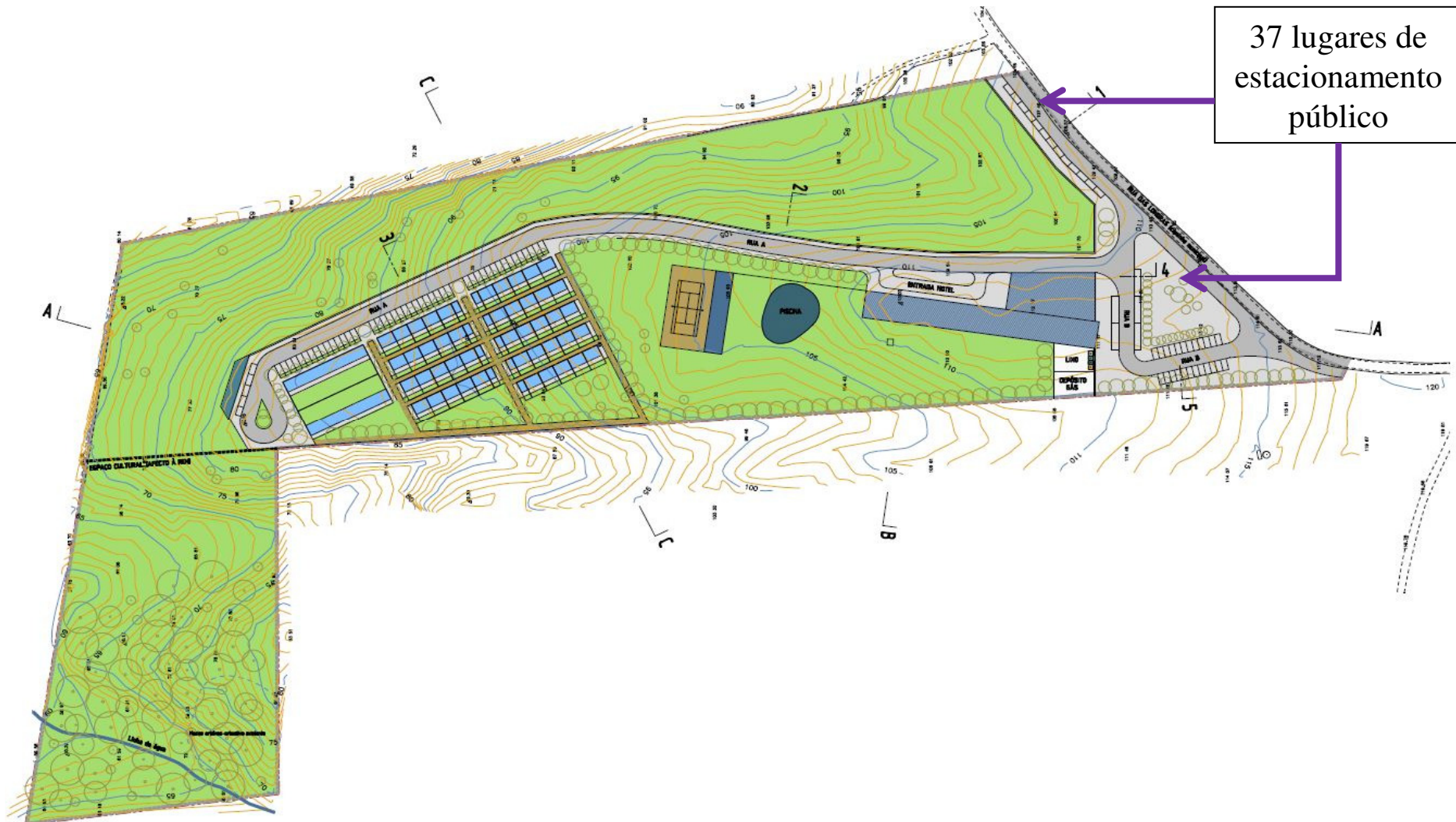
## Questões recorrentes (Cont.)

---

### VI – PARÂMETROS DE ESTACIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS (Cont.)

- **Estacionamento para veículos pesados de passageiros**
  - Proposta frequente: dotação de 1 lugar de estacionamento para veículos pesados de passageiros por cada 50 (ou 30, ou por vezes até 20) unidades de alojamento
  - Sugestão do TP:
    - ✦ 1 lugar para tomada e largada de passageiros
  
- **Estacionamento público**
  - A exigência de dotação de estacionamento público em sede de PDM pode conduzir a situações que não interessam nem à CM, nem aos promotores turísticos, nem qualificam o turismo (ver ex. seguinte)

## Plano de Pormenor (em solo Rural) – Exemplificação de exigência de estacionamento público



# ABORDAGEM DO SETOR DO TURISMO NA REVISÃO DOS PDM

## Questões recorrentes (Cont.)

---

### VII – LOTEAMENTOS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL (esclarecimento)

- Nos termos do RJUE (art.º38) é possível a realização de operações de loteamento em solo rural desde que destinados à instalação de ET (esta matéria nem sempre é clara);
- Nas menções do regulamento a vias (caso por ex. do dimensionamento), deve ser claro que se reporta a vias públicas, ou então excepcionar as vias privadas dos ET (algumas tipologias de ET têm rede viária interna, cujo dimensionamento se encontra estabelecido no RJET – caso dos aldeamentos turísticos e CT).



[www.turismodeportugal.pt](http://www.turismodeportugal.pt)  
[www.visitportugal.com](http://www.visitportugal.com)