

---

# Turismo e Lazer no Oeste e Vale do Tejo

---

Documento Técnico de Apoio aos PMOT do OVT

---

Julho de 2013



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional  
de Lisboa e Vale do Tejo

## **Ficha Técnica**

**Título:** Documento Técnico de Apoio aos Planos Municipais de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo sobre Turismo e Lazer

**Edição:** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

**Elaboração:** Linda irene Pereira

**Colaboração:** Ines Fernandes (estagiária)

**Data:** Julho 2013

## Índice

1. Introdução.....	5
2. Opções Estratégicas para o Turismo e Lazer.....	6
3. Conceitos e Critérios de Ordenamento.....	8
3.1. Áreas Territoriais de Ordenamento do Turismo e Lazer .....	11
3.2. Tipologias de Espaços para o Turismo e Lazer.....	13
3.2.1. Centralidades Urbano-Turísticas .....	13
3.2.2. Zonas Turísticas de Interesse .....	14
3.2.3. Núcleos de Turismo e Lazer .....	15
3.2.4. Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar .....	17
3.2.5. Núcleos de Desenvolvimento Turístico e Áreas de Vocação Turística .....	19
3.2.6. Núcleos de Desenvolvimento Económico – Turismo e Lazer .....	24
3.2.7. Limiar da Capacidade de Alojamento (em nº de camas).....	28
3.2.8. Parques Temáticos .....	31
3.2.9. Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural: .....	31
3.2.10. Parques de Campismo e Caravanismo .....	33
3.3. Conexões a Desenvolver .....	33

## Índice de Figuras

Figura 1 – Esquema do Modelo Territorial – Turismo, lazer e cultura (PROT OVT, 2009).....	10
Figura 2 – Estrutura do turismo e lazer no PROT .....	10
Figura 3 - Distribuição das CUT por região.....	14
Figura 4 - Núcleos de Turismo e Lazer no OVT .....	16
Figura 5 - Especificidades dos NDT por área territorial para o turismo e lazer .....	22
Figura 6 – Processo de Avaliação e Seleção de Projetos nos NDT (Anexo I, Quadro 1do PROT OVT) .....	23

## **1. Introdução**

O presente documento visa apoiar as revisões dos planos diretores municipais (PDM) do Oeste e Vale do Tejo (OVT) em curso, bem como a elaboração e/ou revisão de planos de urbanização ou de pormenor, concretamente na aplicação dos conceitos e normas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT), no domínio do Turismo e Lazer.

Este documento constitui uma oportunidade, mas também a responsabilidade de fornecer, aos técnicos e decisores e às equipas que trabalham para os municípios, uma orientação adequada às circunstâncias em que sucede a atual mudança de geração de PDM. Não se pretende efetuar uma compilação exaustiva das orientações e diretrizes do setor do turismo e lazer, mas essencialmente reunir orientações que apoiem a elaboração dos processos de revisão dos PDM e de outros PMOT, de modo a que estes incorporem devidamente as preocupações do PROT nesta matéria, adaptadas às especificidades locais de cada município e à atual conjuntura.

No PROT definem-se as condições gerais de localização e de implementação das várias tipologias de empreendimentos turísticos em solo rural., no contexto das estratégias de desenvolvimento e do ordenamento territorial da Região do Oeste e Vale do Tejo. Caberá aos PDM definir a vocação territorial para o uso turístico, os critérios, as características tipológicas e os parâmetros urbanísticos da ocupação dos solos para os empreendimentos turísticos, residência de lazer e equipamentos turísticos e de lazer, no contexto das estratégias municipais de desenvolvimento e de ordenamento do território dos respetivos concelhos e de valorização das atividades e valências territoriais do espaço onde se inserem.

O documento aborda as opções estratégicas do PROT para o turismo e lazer e centra-se nos conceitos presentes no esquema de modelo, explicitando os critérios e ordenamento associados às áreas territoriais para o turismo e lazer e às diferentes tipologias de espaço turísticos que lhe estão associadas, destacando também algumas conexões a desenvolver como o arco do património ou as Portas de Mar. Pretende-se agregar a cada conceito o normativo associado que se encontra disperso pelas distintas partes do PROT: modelo, normas e anexos. Esta informação é complementada com notas resultantes do processo de monitorização e avaliação do PROT, tais como entendimentos entretendo formulados, respostas a perguntas frequentes, clarificação de normas ou esclarecimento de lapsos. De modo a facilitar a leitura, esta informação adicional é apresentada em caixas laterais.

## 2. Opções Estratégicas para o Turismo e Lazer

O turismo e o lazer assumem particular relevância nas opções estratégicas de base territorial definidas no PROT OVT, sendo mencionados em 3 dos 4 eixos estratégicos.

No eixo 1 – *Ganhar a aposta da competitividade, inovação e internacionalização*, considerou-se que a aposta da inovação, competitividade e abertura internacional da região deverá proporcionar uma renovação do modelo de crescimento que valorize de forma clara os recursos endógenos apostando, entre outros fatores, **em formas inovadoras de turismo sustentável centradas na valorização do património.**

Por outro lado, no eixo 2 - *Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental* - considerou-se que o recreio, lazer e turismo integrados nos valores naturais, patrimoniais e paisagísticos serão uma oportunidade para o Oeste e Vale do Tejo, que se afirmará como um território de lazer, de turismo cultural e residencial, em complementaridade com o principal destino turístico e de lazer do país – a Região Metropolitana de Lisboa.

O turismo e o lazer deverão constituir vertentes estratégicas de um **desenvolvimento baseado nos recursos próprios regionais e nas identidades territoriais** fortemente marcadas pelas diferenciações históricas, culturais e paisagísticas, devendo contribuir, também, para a minimização de desequilíbrios internos à Região, nomeadamente entre o litoral e o interior, e entre as duas margens do Tejo.

A Região de Polarização Metropolitana, no que respeita ao turismo, constitui um destino internacional reconhecido e em crescimento, e na vertente do lazer apresenta-se com um forte potencial de procura que garante massa crítica para o desenvolvimento de produtos turísticos muito diversificados correspondendo, também, à grande variedade dos recursos patrimoniais, culturais, naturais, paisagísticos e antropológicos.

*Turismo destacado em 3 dos 4 eixos estratégicos do PROT OVT, na ótica da competitividade, valorização e qualidade*

O Oeste e Vale do Tejo ganhará internacionalização no sector do turismo através da complementaridade com o destino Lisboa para o qual também contribuirá com recursos e potencialidades próprios que reforçarão e qualificarão globalmente este destino.

Para além disso, no eixo 3 – *Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana*, considerou-se relevante apostar em **formas de turismo alternativas**, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural, requalificando Fátima como centro urbano de Turismo Religioso.

### 3. Conceitos e Critérios de Ordenamento

No **Modelo Territorial** o turismo, lazer e cultura (integrados no Sistema Urbano e Competitividade) são encarados num quadro de estruturação e reforço de um sistema urbano polinucleado,

O Turismo e o Lazer do Oeste e Vale do Tejo deverão constituir vertentes estratégicas de um desenvolvimento baseado nos recursos regionais e nas identidades territoriais, devendo contribuir, também, para a minimização de desequilíbrios internos nomeadamente entre o litoral e o interior, e entre as duas margens do Tejo.

As atividades ligadas ao turismo, lazer e cultura no Oeste e Vale do Tejo devem, ser encaradas numa lógica de complementaridade com a região polarizada por Lisboa. Neste quadro, o OVT ganhará internacionalização no sector do turismo através desta complementaridade para a qual também contribuirá com recursos e potencialidades próprias.

O **modelo territorial** atende ao facto de o Oeste surgir destacado no Plano Estratégico Nacional de Turismo (2007) como Pólo de Desenvolvimento Turístico, sendo reconhecidas as oportunidades, mas também as “tensões” que daí advêm. Na revisão do Plano de Desenvolvimento do Turismo para o horizonte de 2015 (RCM n.º 24/2013, de 16 de abril) foi abandonada a designação de Pólo de Desenvolvimento Turístico, todavia, mantém-se a aposta para o Oeste no turismo residencial, assumindo tratar-se de um produto que carece de maior desenvolvimento.

Por estas razões, será fundamental, uma estratégia de antecipação ao alastramento da residência secundária sem enquadramento na gestão territorial, e ao crescimento dos empreendimentos turísticos sem orientação no que respeita à ocupação do território e aos seus diversos impactos.

Pretende-se fomentar o acolhimento e desenvolvimento das atividades associadas ao turismo residencial, entendido no estrito

#### **Vetores estratégicos:**

- O desenvolvimento do pólo turístico do Oeste baseado no turismo residencial e no golfe (PENT; 2007);
- O contributo para a minimização de desequilíbrios internos entre o litoral e o interior e entre a coroa da AML e o Norte da Região;
- A prioridade: a) ao desenvolvimento de conjuntos turísticos (resorts); b) à concentração da residência secundária nos núcleos urbanos (NTL); c) ao crescimento do alojamento turístico no espaço rural (TER, TN, TH, Hi);
- O apoio à requalificação de centros urbanos de especial interesse turístico (ZTI);
- A prioridade aos projetos que valorizem e potenciem os recursos da região para o turismo e lazer.

quadro do regime legal aplicável aos empreendimentos turísticos, mediante a definição de orientações e critérios que conciliem exigências de integração e qualificação territorial e ambiental com a adequada flexibilização das localizações espaciais

Pretende-se ainda enquadrar as procuras de segunda residência, reconhecendo o seu papel na estruturação da atividade do turismo e lazer, canalizando-as para os aglomerados populacionais que detenham capacidades para o seu acolhimento e libertando o solo rural de pressões casuísticas e não estruturadas.

Preconiza-se o aproveitamento e potenciação dos vastos valores e recursos existentes (naturais, patrimoniais, culturais e paisagísticos) criando oportunidades múltiplas para o seu desenvolvimento, sustentadas numa rede urbana estruturada para esta atividade. Assim, o reforço da rede urbana regional deve articular-se com o estímulo ao desenvolvimento ordenado das atividades associadas a este sector e suportar as necessidades globais de funções e serviços urbanos geradas pela população flutuante inerente às atividades do turismo e lazer, oferecendo-lhe qualidade de serviço acrescida.

O esquema do modelo territorial para o setor do turismo e lazer (Figura 1) identifica um conjunto **de áreas territoriais de ordenamento** e de **tipologias de espaços** que importa explorar para clarificar a aplicação dos conceitos e respetivas normas orientadoras. Conforme se demonstra no esquema representado na Figura 2 a estrutura do turismo e lazer baseia-se na articulação entre áreas territoriais e tipologias de espaços turísticos, cujos critérios de ordenamento estão vertidos nas orientações e diretrizes do PROT. Para além disso, o esquema do modelo integra também “**Conexões a desenvolver**” e “**Componentes territoriais de interesse para o Turismo e Lazer**” que explicitaremos mais adiante.

Figura 1 – Esquema do Modelo Territorial – Turismo, lazer e cultura (PROT OVT, 2009)

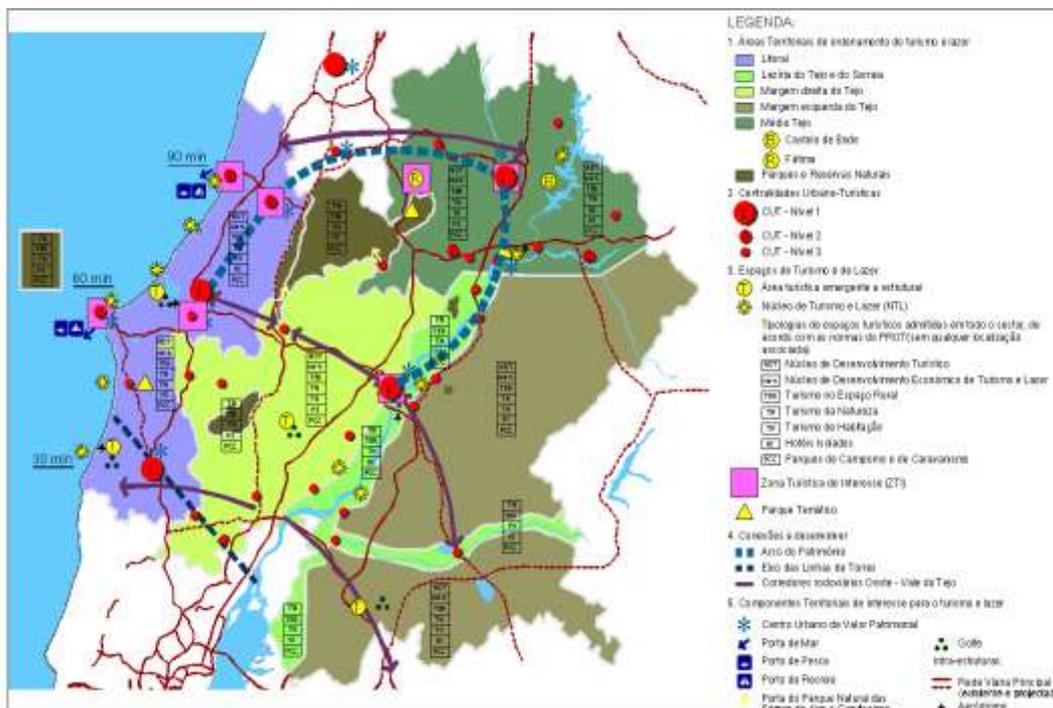


Figura 2 – Estrutura do turismo e lazer no PROT



### 3.1. Áreas Territoriais de Ordenamento do Turismo e Lazer

Clarifiquemos então a abrangência e o conceito das áreas territoriais de ordenamento do turismo e lazer:

- **Litoral** - integra as áreas dos municípios do Oeste com frente marítima - Torres Vedras, Lourinhã, Peniche, Óbidos, Caldas da Rainha, Alcobaça e Nazaré, com exceção das áreas integradas no Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros;
- **Lezíria do Tejo e do Sorraia** - integra as áreas das margens aluvionares (Baixas aluvionares dos padrões de ocupação do solo elaborados no âmbito do PROT OVT; 2008) dos rios Tejo e Sorraia desde o limite da Reserva Natural do Estuário do Tejo a Sul, até ao Médio Tejo, a Norte, e ao limite do concelho de Coruche, a Nascente, aplicando-se aos aglomerados urbanos, às edificações existentes, nomeadamente aos assentos de lavoura e construções rurais, bem como ao solo rural não abrangido pelas zonas de risco de cheia;
- **Margem Direita do Tejo** - integra o espaço delimitado pela lezíria do Tejo e Sorraia a Este, pelo Litoral a Oeste pelo Médio Tejo a Norte, com exceção das áreas integradas nos Parques e Reservas. Este espaço é estruturado pelas autoestradas A1, A15 e IC11, e pelos centros urbanos regionais de Torres Vedras, Santarém e Caldas da Rainha;
- **Margem Esquerda do Tejo** - integra o espaço delimitado pela lezíria do Tejo, pela margem do rio no troço do Médio Tejo, e pelos limites Poente e Sul da região;
- **Médio Tejo** - integra a faixa marginal do Rio Tejo entre o Arripiado, no concelho da Chamusca, e o Rossio a Sul do Tejo, no concelho de Abrantes bem como as áreas a Norte do Tejo dos concelhos de Abrantes, Constância, Vila Nova da Barquinha, Entroncamento, Torres Novas, Alcanena, Sardoal, Tomar, Ferreira do Zêzere e Ourém, com exceção das áreas integradas nos Parques e Reservas. Esta área é composta por duas subunidades: B - Área Envolvente da Albufeira de Castelo de Bode (Área territorial abrangida pelo Plano de Ordenamento da Albufeira no

#### **A reter:**

**Cada área territorial tem associados critérios de ordenamento distintos, explicitadas no Quadro 3 do Anexo I do PROT OVT. Ex: A área mínima dos NDT ou as tipologias de espaço turístico admitidas é distinto consoante a área territorial em causa.**

*Importa reter que na **Lezíria do Tejo e Sorraia** não são admitidos T, NDE-TL e NDT.*

*Acresce ainda que, nas áreas agrícolas de **baixa aluvionar, nas áreas naturais e nas florestais de proteção e conservação é interdita a construção de novas edificações, com as exceções previstas nas diretrizes 1.2.1 e 1.2.2 nas Normas específicas de carácter territorial- Qualificação do solo Rural***

*Note-se que na **orla costeira (500m) e zona costeira (2km) o PROT estabelece interdições e condicionamentos (respetivamente) à ocupação edificada, incluindo turística. (diretrizes 2.1 a 2.4 das normas específicas de carácter setorial – Litoral). Ler nota nas página 1 e 12.***

*No Anexo I, quadro 6 no item da **Margem Esquerda do Tejo** não há referência à possibilidade de virem a ser identificados nos PDM Núcleos de Turismo e Lazer (NTL) neste território. Todavia, trata-se de um lapso. Desde que cumpram os requisitos apontados no PROT, os PDM podem identificar outros NTL.*

qual se definem os usos e ocupações admitidos. O objectivo é potenciar e qualificar o uso turístico e de lazer e o acesso público à albufeira), e R - Pólo Religioso de Fátima (Área urbana existente, com concentração de funções turísticas e residenciais, a consolidar e requalificar);

- **Parques e Reservas Naturais, Áreas de Paisagem Protegida e Monumentos Naturais** - estão integrados nestas Áreas Territoriais: Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros; Reserva Natural do Estuário do Tejo; Reserva Natural das Berlengas; Reserva Natural do Paul do Boquilobo, Paisagem Protegida da Serra de Montejunto e Monumento Natural das Pegadas de Dinossauro de Ourém – Torres Novas (Pedreira do Galinha).

A configuração dos limites geográficos das áreas territoriais de ordenamento do turismo e lazer está disponível no SIG da CCDR-LVT para visualização ou instrução de processos.

Dadas as especificidades e sensibilidade do **litoral**, e a procura destes territórios para acolher empreendimentos turísticos, importa ter presente que no âmbito da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), o PROT estabelece interdições e condicionamentos à ocupação edificada na orla costeira (500m) e faixa costeira (2km). Na orla costeira são interditas novas edificações fora dos perímetros urbanos excepto infra-estruturas, equipamentos colectivos, instalações balneares e marítimas, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o sector pela entidade competente, desde que previstas ou compatíveis com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira e desde que localizadas fora das áreas de risco.. Na faixa costeira, restringe-se e condiciona-se a ocupação edificada, sendo que no caso das áreas susceptíveis de configurar espaços de ocupação turística, admitem-se: i) Hotéis de 4 e 5 estrelas e respectivos equipamentos, serviços de apoio e instalações desportivas associadas relacionados com o golfe, com o aproveitamento de recursos e actividades pré-existentes e com a fruição do mar, nos termos gerais das directrizes do sector do turismo; ii) Aldeamentos

**A reter:**

*Na área envolvente da albufeira de castelo de Bode (Zona Terrestre de Proteção) aplicam-se as tipologias consideradas no POA em vigor, de acordo com as normas do quadro 7, Anexo 1. Fora da área do POA aplicam-se as normas respeitantes à restante área do Médio tejo.*

*Em caso de revisão ou alteração do POA deve ser discriminada positivamente a proximidade ao plano de água de: i) tipologias TER, TH, TN e Hi; ii) equipamentos de recreio, desporto e restauração.*

turísticos de 4 e 5 estrelas, desde que associados a hotéis de 4 e 5 estrelas, em conjunto turístico, localizados na área mais recuada face à linha de costa, neste caso com dedução de 30% da capacidade total de alojamento do Conjunto Turístico

O PROT recomenda ainda que, a edificação seja regrada de modo a assegurar o adequado afastamento da linha de costa, a estabelece a restrição de acessos paralelos ao litoral, a não obstrução do sistema de vistas, a correcta inserção paisagística e a elevada qualidade urbanística e ambiental

Na orla costeira de 500 m, admite-se em coerência com os princípios gerais de requalificação que prevalecem nesta área, a realocação de unidades turísticas degradadas existentes, sem aumento de áreas edificadas, sem aproximação relativamente ao mar e sem aumento de frentes de mar, desde que acompanhada de reconversão para unidades turísticas exclusivamente nas tipologias de hotéis de 4 ou 5 estrelas, e pousadas (*diretrizes 2.1 a 2.4 das normas específicas de carácter setorial – Litoral*).

## **3.2. Tipologias de Espaços para o Turismo e Lazer**

### **3.2.1. Centralidades Urbano-Turísticas**

O esquema do modelo territorial do turismo e lazer define as áreas urbanas de localização preferencial de equipamentos e serviços de apoio ao turismo e ao lazer (saúde, equipamentos culturais, agências bancárias e de seguros, agências de viagens e rent-a-car, etc.) que desempenham um papel fulcral no ordenamento dos espaços com funções turísticas: são as **Centralidades Urbano-Turísticas (CUT)**. No Oeste e Vale do Tejo definem-se CUT de 3 níveis, de acordo com a capacidade de polarização espacial: um primeiro nível constituído por centros urbanos que desenvolvem já uma função de “capitalidade turística” (Caldas da Rainha, Torres Vedras, Tomar e Santarém); um segundo nível, os centros urbanos estruturantes para o turismo e o lazer, em espaços sub-regionais (Alcobaça, Nazaré, Peniche, Abrantes e Torres Novas) e, finalmente, um terceiro nível, constituído por centros urbanos de apoio ao turismo e ao lazer, de nível local (as restantes sedes de concelho).

Para as CUT (nos Quadros 3 a 8 do Anexo I do PROT) é exposto: a identificação no PDM dos centros urbanos e nível de serviço; quando não existam CUT de nível 1 ou 2, o apoio de serviços e equipamentos de proximidade deve ser proporcionada pela rede urbana local com a qual as áreas turísticas se devem articular; previsão no PDM de equipamentos e serviços a instalar; definir acessibilidades entre as áreas turísticas e os centros urbanos.

Existem Áreas Territoriais que não têm centros urbanos relevantes. Nesses casos, as CUT encontram-se noutras áreas territoriais no OVT ou mesmo na AML.

Figura 3 - Distribuição das CUT por região

	Litoral	Margem Direita do Tejo	Margem Esquerda do Tejo	Médio Tejo	Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia
<b>CUT 1</b>	Torres Vedras, Caldas da Rainha	Santarém, Torres Vedras, Caldas da Rainha	Sul – AML Centro e Norte – Santarém e Abrantes	Tomar	Sul – AML Norte - Santarém
<b>CUT 2</b>	Alcobaça, Nazaré, Peniche	Alcobaça, Torres Novas		Torres Novas, Abrantes	

### 3.2.2. Zonas Turísticas de Interesse

Nos termos do modelo territorial, as **Zonas Turísticas de Interesse (ZTI)** correspondem a centros urbanos que pelos seus valores patrimoniais intrínsecos e pelas suas apetências são determinantes na organização da prestação de funções turísticas de qualidade, desde que o seu desenvolvimento urbano seja apoiado e orientado para esta valência. A classificação de um centro urbano como ZTI pode sobrepor-se à sua classificação como CUT ou como NTL: Nazaré é exemplo dessa sobreposição.

Do ponto vista normativo o PROT estabelece que deve ser dado privilégio ao investimento público e privado nas ZTI, preferencialmente na qualificação da oferta cultural e na valorização do património edificado (Normas Específicas de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, ZTI, diretriz 1). São classificadas ZTI, prioritariamente, as áreas existentes que já sejam centros de atração turística regional, aos quais deve ser dada especial atenção na qualificação urbana, patrimonial e ambiental, bem como deve ser feita a sua promoção turística.

São classificadas como ZTI: Santarém, Tomar, Alcobaça, Nazaré, Óbidos, Peniche e Fátima.

No âmbito das revisões dos PDM podem ainda ser identificadas outras eventuais ZTI para além dos centros urbanos identificados no PROT – como áreas não urbanas, sítios e áreas arqueológicas ou espaços naturais que, pelo seu interesse especial, possam ser objeto de programas específicos de qualificação paisagística e ambiental, contribuindo para a diversificação da oferta cultural e turística da região (Normas Específicas de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, ZTI, diretriz 2).

### **3.2.3. Núcleos de Turismo e Lazer**

Foram identificados no PROT aglomerados urbanos que detêm, ou podem vir a deter uma forte concentração de funções turísticas, residenciais e de lazer, integrados na categoria de **Núcleos de Turismo e Lazer (NTL)**.

#### **A reter:**

*O conceito de ZTI estava considerado no PENT (2007), numa associação a vários produtos turísticos na perspetiva da animação e programação turística, tendo também evidenciadas preocupações urbanísticas, paisagísticas e ambientais. Na revisão do Plano de Desenvolvimento do Turismo para o horizonte de 2015 (RCM n.º 24/2013, de 16 de abril) foi abandonado o conceito, todavia essa opção não interfere com as orientações definidas no PROT relativamente a esta tipologia de espaço turístico*

#### **A reter:**

*Apesar do PROT não identificar à partida qualquer NTL para as áreas territoriais da Margem Direita e Esquerda do Tejo, os PDM podem identificar NTL desde que cumpram os requisitos apontados no PROT, designadamente o aglomerado deve ser passível de ser classificado como urbano e deter funções que permitam essa classificação.*

*O PROT não prevê que possam ser identificados NTL na área dos Parques e Reservas Naturais.*

Figura 4 - Núcleos de Turismo e Lazer no OVT

Litoral	Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia	Médio Tejo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nazaré;</li> <li>• S. Martinho do Porto;</li> <li>• Foz do Arelho;</li> <li>• Baleal;</li> <li>• Consolação;</li> <li>• Santa Cruz;</li> <li>• Praia da Areia Branca.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valada;</li> <li>• Escaroupim;</li> <li>• Benfica do Ribatejo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V. N. da Barquinha;</li> <li>• Tancos;</li> <li>• Arripiado;</li> <li>• Constância;</li> <li>• Ferreira do Zêzere.</li> </ul>

Pretende-se que estes aglomerados concentrem o acolhimento de procura no âmbito do turismo e da residência de lazer, apostando na sua requalificação territorial e ambiental.

Os NTL correspondem a aglomerados urbanos que já integram, ou que virão a integrar, uma importante componente de alojamento turístico e de residência secundária, ou cujos equipamentos e serviços urbanos configuram centralidades locais de apoio tanto aos residentes permanentes como aos turistas, residentes temporários e visitantes, seja localmente, seja na sua área de influência direta.

Cabe às CM, no âmbito dos PDM, a identificação dos NTL no conjunto dos aglomerados que integrem mais de 30% de fogos identificados por dados do INE, I.P., ou por inquérito realizado no âmbito da revisão ou alteração do PDM, como destinadas a uma ocupação temporária reconhecidamente associada ao veraneio e ao lazer [Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, Núcleos de Turismo e Lazer (NTL), diretriz 1];

No âmbito dos PDM devem ser delimitados os perímetros urbanos destes núcleos (Anexo I, Quadros 3, 4, 5 e 7, NTL). O PROT admite a possibilidade de majoração das áreas de expansão urbana dos NTL em 10% (ou 20% quando o PDM vincular no mínimo 50% do acréscimo do solo a empreendimentos turísticos) face à área admitida no quadro dos critérios gerais (constantes das orientações e

**Resposta a perguntas frequentes:**

**“A ampliação dos perímetros urbanos dos aglomerados classificados como NTL é de 10% ou 20%, ou 10% a 20%? A que área se aplica a percentagem de 50% que desconta no limiar da capacidade de alojamento?”.**

*A interpretação da diretriz 2 deve ter por base o entendimento de que a majoração de ampliação de 10% dos perímetros urbanos visava acolher residência secundária, pelo que se assim se verificar não desconta para o Limiar da Capacidade de Alojamento (LCA). Por outro lado, a possibilidade de ampliação de 10% a 20% tinha o intuito de concentrar nos NTL alguns empreendimentos turísticos, pelo que, no mínimo 50% da área referente a esta expansão deverá ser afeta a empreendimentos turísticos, cujas camas desconta em 50% para o LCA. No caso de, por exemplo, a ampliação do perímetro ser de 16% deve entender-se que, pelo menos, metade deste valor deverá ser afeto a empreendimentos turísticos, pelo que 50% das camas previstas nesses empreendimentos desconta para o LCA.*

diretrizes das Normas Específicas de Ordenamento do Território). É deduzido à capacidade global de alojamento (em camas) atribuída à respetiva NUTS III, em 50% da capacidade das áreas de expansão assim admitidas, calculada em função dos respetivos parâmetros urbanísticos [Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, NTL, diretriz 2];

Devem também ser identificadas em PMOT as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos, dos equipamentos e serviços e na valorização do património edificado e dos centros antigos [Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, Núcleos de Turismo e Lazer (NTL), diretriz 3]. Defende-se, ainda, que deve ser incrementada nos NTL uma oferta comercial mais especializada e orientada para a procura residencial e turística (Norma Específica de Carácter Sectorial – Atividades Comerciais, Orientações).

### **3.2.4 Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar**

No âmbito do modelo territorial são definidas quatro **Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar (T)**, que abrangem territórios extensos, débeis a nível da estruturação territorial e da dotação de infraestruturas conjuntas.

Esta é uma tipologia que classifica áreas onde se verifiquem condições e aptidões para a constituição de espaços de ocupação turística e de residência de lazer de dimensão territorial significativa, necessitando de integração e estruturação dos espaços existentes consolidados e dos novos empreendimentos turísticos. Verificava-se à data de elaboração do PROT uma forte intenção de investimento em novos empreendimentos turísticos que, pela proximidade entre si, ou a áreas turísticas e de residência de lazer, ou ainda a infraestruturas turísticas e de lazer já existentes (nas imediações de praias e lagoas), podem ser

#### **Exemplo:**

*Se o aglomerado urbano a classificar como NTL no PDM; tem um perímetro urbano de 100 hectares (afetados em função da aplicação dos parâmetros urbanísticos legais e regulamentares e das servidões e restrições de utilidade pública), pode ter, se a ampliação for para acolher residência secundária, uma majoração de área de expansão em 10% (10 hectares). Neste caso não haverá qualquer desconto de camas para o limiar da capacidade de alojamento (LCA) do município. Por outro lado, para os NTL existe uma possibilidade de ampliação do perímetro de 10% a 20%, para acolher e concentrar empreendimentos turísticos. Assim, se o perímetro urbano do aglomerado tiver uma majoração de 16%, por exemplo, obtém-se uma área de 116 hectares, sendo que 8 hectares (50%) terão de ser afetados a categorias passíveis de acolher empreendimentos turísticos. Metade das camas que vierem a ser instaladas nestes empreendimentos descontam para o LCA. Esta aferição é efetuada em sede de monitorização do PROT, em articulação entre a CCDR (ORLVT), o TdP as CIM e as CM.*

#### **A reter:**

*O PROT considerou a possibilidade de serem identificadas Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar nos concelhos de: Óbidos, Torres Vedras (Praia Azul/Santa Cruz), Azambuja (Alcoentre) e Benavente (Santo Estevão), sendo que esta última foi já reequacionada no âmbito da revisão do PDM, em virtude da escassa componente turística existente e da sua dispersão territorial*

*Importa ter presente que à data da elaboração do PROT existiam fortes dinâmicas urbanas e turísticas que justificaram o surgimento deste conceito, todavia a sua transposição para a escala municipal, na conjuntura atual pode não se justificar, sendo as dinâmicas atuais ou previstas enquadradas noutras tipologias de espaço.*

integrados territorialmente contribuindo para a estruturação, infraestruturação e qualificação turística e ambiental do conjunto, nomeadamente no respeitante a acessibilidades, saneamento básico, criação de centralidades locais, ou requalificação urbana e ambiental das áreas turísticas e residenciais existentes.

O PROT recomenda que estas áreas sejam e delimitadas em sede de PDM e classificadas como Espaços de Ocupação Turística (EOT) os quais poderão integrar novos empreendimentos turísticos e áreas urbanas preexistentes. Devem assim, os PDM, definir a dimensão dos EOT resultantes da transposição dos T para a escala municipal, e considerar uma densidade máxima de 50 camas por hectare aplicável no máximo de 40% da área de intervenção de cada empreendimento [Anexo I, Quadros 3, 5 e 6, (T)], sendo o acréscimo de capacidade proposto nos PDM deduzido do limiar de capacidade global atribuído à NUTS III onde a área se localiza [Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, (T), diretriz 2.2.]. Deve ainda ser estabelecido no PDM que a execução dos empreendimentos seja precedida de contratualização entre a Câmara Municipal e o promotor, (nos termos que vierem a ser definidos no PAT) estabelecendo em simultâneo as regras de caducidade do contrato e de reversão da qualificação do solo em caso de incumprimento, prevendo a perda do direito de utilização pelo promotor da capacidade de alojamento atribuída [Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, (T), diretriz 3].

O PROT estabelece que devem ser definidos critérios e condições de ordenamento para os EOT que correspondem a (T), considerando adequado, para tal a elaboração de Programa de Ação Territorial (PAT). Estes programas devem: definir a articulação com os recursos naturais e infraestruturas de lazer existentes na proximidade (sejam praias, lagoas, vales ou linhas de água), definir a rede viária que deverá garantir a integração local e regional da área turística e identificar as centralidades urbanas-turísticas de apoio, dentro ou na proximidade dos novos empreendimentos, assim como os equipamentos coletivos a

#### **A reter:**

*A diretriz 3 (T) preconiza uma orientação para que os PDM desenvolvam componentes normativas referentes à **contratualização, caducidade de contratos e reversão da qualificação do solo**, de modo a obviar que se assumam compromissos que fiquem pendentes de execução e que impedem a boa gestão do LCA.*

#### **Resposta a perguntas frequentes:**

*“Os (T), quando transpostos para PDM, podem integrar solo urbano e rural, ou deverão integrar apenas uma dessas categorias?”.*

*A transposição do (T) para PDM assume o conceito de EOT o que, no PROT OVT e no DR nº 11/2009, está consagrado como solo rural. Contudo, a definição de (T) prevê que possam integrar áreas urbanas pré-existent, algumas de residência secundária. Como deve então ser efetuada a delimitação do (T)? Um EOT, vários EOT ou EOT e áreas urbanas? Das reflexões e debate a propósito da monitorização do PROT considera-se mais ponderada a 3ª opção, devendo ser analisado caso a caso.*

integrar nessas centralidades; identificar as áreas a requalificar; identificar as infraestruturas gerais de saneamento básico de conjunto; definir os critérios de aplicação da perequação compensatória quando tal se justifique [Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, (T), diretrizes 2.1.1 a 2.1.5].

**A reter:**

*O PROT considera o PAT um instrumento adequado para estabelecer critérios e condições de ordenamento e de ocupação dos solos nas **áreas turísticas emergentes a estruturar**. Todavia não inviabiliza que a estruturação destas áreas possa ser efetuada por outro instrumento que garanta a exequibilidade da programação (exemplo: PU ou PP).*

### **3.2.5. Núcleos de Desenvolvimento Turístico e Áreas de Vocação Turística**

O PROT-OVT definiu um modelo de desenvolvimento turístico com várias vertentes, no qual assume grande relevância a figura dos **Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)**, caracterizados como conjuntos turísticos (resorts) não localizados territorialmente nos PDM, sujeitos a avaliação e seleção no âmbito de procedimentos promovidos pelos municípios com o objetivo de qualificar a oferta de alojamento.

**A reter:**

*A RCM 64-A/2009, de 06 de agosto, previa a possibilidade dos municípios se associarem para a Identificação e regulamentação das AVT. Atualmente a CIM da Lezíria do Tejo está a desenvolver um estudo conjunto de identificação e regulamentação das AVT, que poderá vir a integrar as propostas de revisão dos PDM da sub-região.*

Para a concretização dos NDT, é condição obrigatória a prévia identificação e regulamentação, em PDM, das **áreas de vocação turística (AVT)** onde estes podem localizar-se, identificadas pelas suas características específicas e capacidade de acolhimento da função turística, num quadro de aproveitamento e valorização de recursos territoriais e de sustentabilidade geral.

**A reter:**

*A identificação de AVT pode sobrepôr-se às categorias de solo dominantes definidas em PDM*

A regulamentação das AVT terá de abordar as matérias da vocação do solo e da compatibilidade funcional entre a função turística e outras funções, incluindo incompatibilidades de uso, definir critérios específicos de localização dos NDT e respetivos limiares de alojamento [Normas Específicas de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, (NDT), diretrizes 1, 8 e 9].

Neste contexto, as AVT, integram áreas suficientemente alargadas, que permitam uma oferta diversificada de solo e garantam o enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos, dentro das quais se poderão localizar os NDT, designadamente enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes, definidas em PDM. A proposta de identificação das AVT tem de ser fundamentada no estudo de Avaliação Ambiental Estratégica do PDM.

No caso de pretender apostar no turismo residencial, a CM no âmbito do PDM deve definir o limiar de capacidade (em camas) a atribuir aos NDT deduzido ao limiar de capacidade global atribuído ao município.

As AVT devem potenciar a implementação de NDT que contribuam para a concretização das opções estratégicas de desenvolvimento apontadas pelo PROT OVT, nomeadamente:

- Aproveitar e promover a identidade regional e a diferenciação territorial, introduzindo fatores de inovação na produção de bens e serviços e fatores de projeção e de atração externa;
- Constituir atividades económicas na área do turismo e lazer consentâneas com o aproveitamento integrado e sustentável do solo rural;
- Potenciar as sinergias entre os vários NDT e com os demais empreendimentos turísticos, equipamentos e atividades das áreas ligadas ao recreio e lazer, desporto e cultura e com as centralidades urbanas de interesse para o turismo, numa lógica de formação de redes, rotas ou de outras formas de articulação que valorizem a oferta turística e recreativa no seu todo;
- Aproveitar, recuperar e valorizar elementos do património edificado, natural, paisagístico e cultural e contribuir de forma objetiva para a preservação dos valores naturais;
- Fomentar e complementar as atividades agrícolas e florestais das unidades territoriais em que se integram, contribuindo para o alargamento de cadeias de valor dessas atividades e para a multifuncionalidade do espaço rural;

**A reter:**

*Os NDT classificam espaços de turismo residencial cuja implementação permite constituir novos espaços turísticos a ocupar por empreendimentos do tipo conjuntos turísticos (resorts), fora dos perímetros urbanos definidos nos PDM.*

*Os municípios que pretendam uma aposta estratégica no turismo residencial, devem identificar na revisão do PDM as áreas de vocação turística, onde poderão ocorrer no futuro os NDT.*

*Os NDT carecem de elaboração de PU ou PP e devem ter, no âmbito destes PMOT, a qualificação de Espaços de Ocupação Turística (EOT), não sendo permitida a reclassificação de solo rural em urbano.*

**A reter:**

*Relativamente às áreas mínimas para os NDT, admite-se uma redução no máximo de 30% daquelas áreas, em situações de manifesta inviabilidade de concretização de um NDT no território concelhio, reconhecidas pela Comissão Temática do Turismo e desde que a proposta apresentada garanta as condições de qualidade turística, urbanística e ambiental do conjunto turístico, exigidas na legislação dos empreendimentos turísticos e nos critérios de avaliação expressos no Quadro 2 do Anexo I.*

- Articular-se com as centralidades urbanas e com a rede de acessibilidades, contribuindo para fortalecer as relações urbano-rurais;
- Obedecer a tipologias consentâneas com o indicado no PROT OVT, garantindo que a dimensão e tipologia do alojamento são aferidas em função da natureza e valências de cada projeto e das características dos territórios, assegurando a efetividade das realizações e uma gestão faseada e sustentada do limiar de camas passível de ser atribuído;
- Cumprir critérios de qualidade urbanística, paisagística e ambiental, incluindo índices consentâneos com a construção em solo rural e formas urbanísticas qualificadas, que não contribuam para a dispersão do edificado e que contribuam para elevados níveis de sustentabilidade ambiental, e energética;
- Ser objeto de contratualização entre o promotor, o município e, eventualmente, outras entidades relevantes, para efeitos de programação da execução do projeto e fixação de condições objetivas de caducidade de direitos urbanísticos e de eficácia do PU e PP que enquadram o projeto – tempos de realização, precedências e consequências de incumprimento;

Devem também ser definidos critérios de localização dos NDT, nomeadamente no que diz respeito a afastamentos mínimos entre eles, possibilidades de expansão de conjuntos turísticos existentes e afastamentos mínimos a usos existentes, bem como a critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental. Devem ainda ser definidas a área mínima dos NDT a qual não poderá ser inferior às áreas definidas nos quadros 3 a 8, do Anexo I, do PROT OVT, e adotadas as densidades máximas de ocupação expressas na Figura 5, aplicadas no máximo a 40% da área de intervenção total; [Normas Específicas de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), diretrizes 1 a 9].

Figura 5 - Especificidades dos NDT por área territorial para o turismo e lazer

	Litoral	Margem Direita do Tejo	Margem Esquerda do Tejo	Médio Tejo
<b>Área Mínima dos NDT (hectares) 1</b>	100	70	Norte do Vale do Sorraia - 50	70
			Sul do Vale do Sorraia - 100	
<b>Densidade Máxima (Camas/hectare) 2</b>	50	50	20	50

**1 – Pode incluir áreas integradas em REN e RAN até um máximo de 40% da área total de intervenção.**

**2 – Aplicável no máximo a 40% da área de intervenção.**

O PROT prevê que os projetos a integrar os NDT sejam sujeitos a processos de avaliação e seleção com o objetivo de qualificar a oferta de alojamento de turismo residencial. Estão previstos 3 cenários distintos e critérios específicos para o referido processo de avaliação e seleção (Anexo I, Quadro 1 e 2 do PROT OVT e Figura 6 abaixo).

No âmbito da monitorização do PROT têm-se assistido a algumas dúvidas relativamente ao conceito de processo de avaliação e seleção de projetos, por alguns considerado um processo concursal. De facto, importa clarificar que não se trata de um concurso convencional, mas antes de um procedimento de publicitação.

**Resposta a perguntas frequentes:**

**“Face ao requisito previsto no PROT, de que a área de intervenção dos NDT pode incluir áreas integradas em REN e RAN até um máximo de 40%, poderá um concelho com vastas áreas de REN identificar áreas de vocação turística onde seja exequível a concretização de NDT?”.**

A possibilidade da área de intervenção dos NDT poder incluir áreas integradas em REN e RAN até um máximo de 40% da área total de intervenção teve como princípios:

- desincentivar opções de localização integral de NDT em áreas ecologicamente sensíveis ou de maior aptidão para a atividade agrícola, em detrimento de outras alternativas viáveis e mais sustentáveis;

- assegurar que a localização de NDT na Zona Costeira garante as funções gerais do corredor ecológico do litoral, a conservação da natureza em áreas classificadas e a precaução de riscos. Atente-se que na Zona Costeira conjugam-se com as orientações do domínio do turismo com as orientações do domínio da ERPVA - Litoral que apontam para a interdição de construção na orla costeira, fora dos aglomerados urbanos, para o recuo dos empreendimentos turísticos face à linha de costa, para capacidades de alojamento mais baixas (inferiores em 30%), entre outros condicionamentos consentâneos com a sensibilidade e valia da zona em causa.

- permitir e fomentar que os NDT integrem áreas de enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos, contribuindo objetivamente para a estrutura ecológica

O respeito destes princípios recomenda que no âmbito da identificação das AVT nos PDM, seja devidamente equacionada a sobreposição de AVT com as restrições de utilidade pública e ponderadas as possibilidades efetivas de concretização de futuros NDT, no quadro dos regimes dessas restrições, orientando os futuros PU ou PP que concretizarão os NDT, e procedimentos de licenciamento exequíveis e conformes com os valores que se visam salvaguardar e valorizar e com os riscos a acautelar, em especial os inerentes aos sistemas de proteção do litoral, às zonas ameaçadas pelas cheias, e às áreas de instabilidade de vertentes.

No âmbito da ponderação a efetuar, o limite de 40% de áreas da REN e RAN incluídas na área de intervenção dos NDT deve ler-se como máximo face à delimitação da REN e da RAN à data da identificação das AVT e não como máximo depois do desenvolvimento de eventuais procedimentos posteriores de alteração das áreas de restrição ao abrigo dos regimes legais aplicáveis.

Figura 6 – Processo de Avaliação e Seleção de Projetos nos NDT (Anexo I, Quadro 1do PROT OVT)

CENÁRIOS	SITUAÇÃO	PROCEDIMENTO
<b>CENÁRIO 1</b>	Perante a inexistência de projetos, a Câmara Municipal pode abrir concurso em função do limiar de capacidade do concelho, definindo as condições de candidatura.	Avaliação e seleção dos projetos apresentados.
<b>CENÁRIO 2</b>	Apresentação de projeto pelo promotor, não existindo outros projetos.	Publicitação do projeto para posterior análise com vista ao licenciamento.
	Surgindo outros projetos durante o período de publicitação	Avaliação comparada tendo em conta os limiares de capacidade do concelho e os critérios de avaliação.
<b>CENÁRIO 3</b>	Existência de diversos projetos que ultrapassam o limiar do concelho	Processo de avaliação e seleção do conjunto de projetos.

**Resposta a perguntas frequentes:**

**“O concurso para os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) é uma condição obrigatória ou opcional?”.**

*O recurso ao concurso é opcional e foi pensado sobretudo para as situações em que a CM dispõe de uma bolsa de camas e nenhum interessado em NDT (Cenário 1 – Figura 6).*

*No caso em que a CM tiver uma proposta de NDT para determinada área, pode publicitá-lo, e se aparecerem mais interessados avalia e decide tendo por referência critérios predefinidos. Neste caso, não se trata de um concurso, mas antes de um procedimento de publicitação (Cenário 2 – Figura 6)*

Foram ainda definidos critérios, condições obrigatórias e fatores de valorização, a aplicar no processo de avaliação e seleção de projetos nos NDT, e que devem constar no PDM.

**A - CONDIÇÕES OBRIGATÓRIAS:**

1. Área incluída em Área de Vocação Turística (AVT);
2. Conjuntos Turísticos (resorts) nos termos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos (D.L. nº 39/2008, de 07 de Março);
3. Área mínima do empreendimento definida no PDM;
4. Categoria dos Empreendimentos Turísticos: 4 ou 5 estrelas.

**B – FATORES DE VALORIZAÇÃO:**

5. Número, categoria e capacidade dos estabelecimentos hoteleiros;

6. Diversidade dos equipamentos de lazer e dos serviços comuns;
7. Adequação e aproveitamento dos recursos locais (patrimoniais, naturais e culturais) – diferenciação temática – compensação ambiental;
8. Integração territorial (infraestruturas, acessibilidades, etc.);
9. Integração paisagística e arquitetónica;
10. Medidas de gestão ambiental (água, energia, ruído, etc.);
11. Cumprimento de critérios de certificação ambiental (construção, campos de golfe, etc.);
12. Programa de Execução (prazos, fases, etc.);
13. Obras e investimentos complementares fora do empreendimento.

### **3.2.6. Núcleos de Desenvolvimento Económico – Turismo e Lazer**

O PROT define o conceito de Núcleos de Desenvolvimento Económico – Turismo e Lazer (NDE-TL), que pretende integrar projetos considerados de interesse regional – não estando vinculados a localizações definidas em IGT – a submeter a avaliação da Estrutura de Monitorização, Avaliação e Gestão do PROT OVT (EMAG). Os NDE-TL têm por fim o desenvolvimento de atividades ligadas ao Turismo e ao Lazer, associadas ao aproveitamento das condições locais, sejam infraestruturas existentes [de saúde e bem-estar ou desportivas (marinas ou portos de recreio)], de recursos naturais (termas, áreas com aptidão para a prática de desportos) ou de massa crítica de turistas, a nível local ou regional (novos parques temáticos, centros de congressos e de reuniões). Pretende-se que estes projetos contribuam para a valorização das valências do território rural, bem como para o cumprimento dos objetivos do PROT OVT para o Turismo e Lazer na Região.

#### **Resposta a perguntas frequentes:**

**“Em que fase do procedimento um projeto estruturante deve ser submetido à avaliação da EMAG para ser considerado NDE-TL?”**

*Deve submeter-se à EMAG logo no início do procedimento de licenciamento.*

**“Os NDE-TL exigem a identificação prévia de AVT?”**

*Não, apenas os NDT necessitam da prévia identificação de AVT.*

No âmbito da revisão dos PDM devem ser definidas, regras e parâmetros para a localização dos NDE-TL tendo em especial atenção a adequação das suas atividades aos espaços em que se integram, nomeadamente no respeitante a condições ambientais, de acessibilidade, de relação com o povoamento, com a rede urbana e com os recursos endógenos. Nos PDM deve ainda ser regrada a possibilidade dos NDE-TL integrarem as tipologias de alojamento consideradas essenciais às funções principais de cada empreendimento, devendo a sua dimensão ser justificada e comprovada por razões funcionais do conjunto, sendo que o alojamento que possa vir a ser integrado será deduzido do limiar de capacidade global atribuído [Normas Específicas de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, NDE-TL, diretrizes 1 e 2].

Para além disso, os PDM devem reger as situações de NDE-TL que possam exigir a elaboração de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor para a sua concretização bem como, estabelecer que a execução dos NDE-TL seja precedida de contratualização entre a Câmara Municipal e o promotor e estabelecer as regras de caducidade do contrato e de reversão da qualificação do solo em caso de incumprimento, prevendo a perda do direito de utilização pelo promotor da capacidade de alojamento atribuída [Norma Específicas de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, NDE-TL, diretrizes 3 e 4].

No âmbito da monitorização do PROT OVT têm sido apresentados à CCDR e à EMAG, através da Comissão Temática do Turismo dois projetos, que após apreciação por aquela Comissão foram considerados NDE-TL.

Os PDM, embora estejam, na sua maioria, em processo de revisão, ainda não desenvolveram integralmente as respetivas propostas de ordenamento, não havendo, atualmente, uma regulamentação dos NDE-TL à escala municipal.

A definição de regras e parâmetros para localização de NDE-TL, no âmbito dos PDM, exige a ponderação de um conjunto de

**“A área de intervenção de um NDE-TL pode abranger dois concelhos?”**

*Sim, pode. Alerta-se todavia para o facto de eventualmente ter de ser enquadrado por dois PP ou PP, um para cada concelho.*

**“No caso dos NDE-TL que integrem alojamento é obrigatória a elaboração de PU ou PP?”**

*O PROT não é claro nesta matéria, mas na leitura cruzada das diretrizes 2 e 3 dos NDE-TL pode subentender-se que a CM deve optar pela elaboração de PP ou PU sempre que o NDE-TL integre alojamento, sendo que se trata de uma indicação e não de uma imposição. Deve alertar-se a CM para o risco dos NDE-TL constituírem um “escape” para o alojamento turístico, por não estarem tão regulamentados quanto os NDT e, por outro lado, entende-se que se os NDT (que integram alojamento) carecem de elaboração de PP ou PU, os NDE-TL também deverão ter associada essa premissa.*

#### **A reter:**

*Apesar deste documento se destinar essencialmente à revisão dos PDM, o entendimento aqui vertido é sobretudo relevante para a elaboração e acompanhamento dos PU e PP que concretizem NDE-TL.*

*Até ao momento foram considerados pela EMAG dois NDE-TL: Parque Temático da Lusolândia (Alenquer / Azambuja) e Quinta da Pataca (Arruda dos Vinhos).*

outros domínios correlacionados e igualmente tratados no PROT OVT, designadamente o turismo e a ERPVA, e não dispensa uma formulação conjugada dos normativos que lhes são respetivamente aplicáveis, em particular, quando esteja em causa regular a localização de projetos de NDE-TL não enquadrados em PU ou PP.

Face aos argumentos expostos, foi elaborado um entendimento (IT n.º 100687-201201-00.04-00129-DSOT/DOT) sobre o procedimento de apreciação dos NDE-TL a adotar até à alteração ou revisão dos PDM face ao PROT OVT. Assim, o entendimento adotado pela CCDR é o seguinte:

Na ausência de PDM, alterado ou revisto, que garanta a aplicação de um normativo consistente nos vários domínios relevantes para a decisão de localização de um NDE-TL, no quadro das orientações e diretrizes do PROT OVT, todos os projetos devem ser objeto de enquadramento em PU ou PP com Avaliação Ambiental Estratégica;

Na elaboração dos PU ou PP deve ser garantido o cumprimento direto das orientações e diretrizes do PROT, referentes especificamente aos NDE-TL e, também, aos demais domínios que se verifiquem relevantes na localização e características do projeto em causa;

Para garantir a devida ponderação dos diversos domínios relevantes e sempre que se considere justificado deve exigir-se que o PU ou o PP sejam acompanhados de estudos específicos de âmbito territorial mais alargado, fundamentados em trabalhos preparatórios ou de desenvolvimento da alteração ou revisão do PDM, e, se for considerado útil, de compromissos do município quanto ao futuro PDM. Esta exigência tem especial importância sempre que exista interferência com áreas da ERPVA.

Os projetos de NDE-TL devem contribuir para a concretização das opções estratégicas de desenvolvimento do PROT OVT delineadas para a região, designadamente:

- Constituir áreas empresariais de serviços relacionados com o turismo e lazer, passíveis de acolher no solo rural;
- Aproveitar, recuperar e valorizar elementos do património edificado, natural, paisagístico e cultural;
- Fomentar e complementar as atividades agrícolas e florestais das unidades territoriais em que se integram, contribuindo para o alargamento de cadeias de valor dessas atividades e para a multifuncionalidade do espaço rural
- Aproveitar e promover a identidade regional e a diferenciação territorial, introduzindo fatores de inovação na produção de bens e serviços e fatores de projeção e de atração externa
- Articular-se com as centralidades urbanas e com a rede de acessibilidades, contribuindo para fortalecer as relações urbano-rurais,
- Obedecer a tipologias consentâneas com o indicado no PROT OVT e associadas aos recursos endógenos da unidade territorial, podendo incluir componentes de alojamento turístico na dimensão estritamente necessária e ajustada ao tipo e grandeza dos serviços oferecidos. A dimensão e tipologia do alojamento devem ser aferidas em função da natureza e valências de cada projeto, até ao limite da sua possível configuração como NDT.
- Cumprir critérios de qualidade urbanística, paisagística e ambiental, incluindo índices consentâneos com a construção em solo rural e formas urbanísticas qualificadas e que não contribuam para a dispersão
- Ser objeto de contratualização entre o promotor, o município e, eventualmente, outras entidades relevantes, para efeitos de programação da execução do projeto e fixação de condições objetivas de caducidade de direitos urbanísticos e de eficácia do PU e PP que enquadram o projeto (tempos, precedências e consequências). A programação da execução centra-se no

**Resposta a perguntas frequentes:**

**“Para a monitorização das camas turísticas licenciadas após 01/11/2009, questiona-se se os alojamentos locais entram para os limiares ou não (tendo presente que alguns alojamentos locais foram recentemente reconvertidos nos termos do D.L. nº 39/2008, de 7 de Março)?”**

O PROT estabelece que para efeitos do LCA são contabilizados empreendimentos turísticos em áreas de (T), NDT, NDE e NTL (Normas Orientadoras, Turismo e Lazer, orientação nº 5 e diretriz nº 2).

período após entrada em vigor do PU ou PP, todavia o próprio plano deve, desde logo, prever a possibilidade e as consequências da sua caducidade, por razões de não cumprimento da programação da execução a fixar posteriormente.

### **3.2.7. Limiar da Capacidade de Alojamento (em nº de camas)**

O PROT OVT contempla um limiar de capacidade de alojamento turístico que constitui uma referência para o acréscimo de oferta de áreas de solo com fins turísticos e de residência de lazer a estabelecer nos PDM e aplica-se a:

- a) Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar (T), excluindo as áreas edificadas e as áreas com projetos já licenciados;
- b) Constituição de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- c) Constituição de Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer, com alojamento associado (NDE TL);
- d) Ampliação de perímetros urbanos dos Núcleos de Turismo e Lazer (NTL).

A capacidade de alojamento turístico dentro das áreas urbanas em vigor e das tipologias de TER, TN, TH, Hi e Parques de Campismo e Caravanismo, não integra os limiares de crescimento.

Para efeitos de gestão, o PROT estabelece ainda que, para o cálculo do limiar da capacidade de alojamento turístico são considerados todos os empreendimentos licenciados após a sua entrada em vigor (1 de Novembro de 2009), assegurando, desta forma, a universalidade e a simultaneidade da aplicação das suas orientações e diretrizes neste matéria (aplica-se em todos os municípios a partir da mesma data) e garantindo a real e imediata eficácia da gestão do limiar.

Considerando a relevância e complexidade das questões relacionadas com a distribuição da capacidade de alojamento, esta matéria tem merecido especial atenção no âmbito da monitorização e avaliação do PROT.

Não obstante, neste período transitório, enquanto os vários conceitos constantes do PROT não forem transpostos para os PDM em vigor, importa adotar uma correspondência entre aqueles conceitos e os que serviram de base aos empreendimentos turísticos entretanto licenciados, de modo a clarificar quais as tipologias de empreendimentos turísticos que deverão ser considerados na contabilização do limiar da capacidade de alojamento (LCA).

Assim, considerando que:

- O regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (D.L. n.º 39/2008, de 7 de março, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 228/2009, de 14 de setembro) define que os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:
  - a) Estabelecimentos hoteleiros;
  - b) Aldeamentos turísticos;
  - c) Apartamentos turísticos;
  - d) Conjuntos turísticos (resorts);
  - e) Empreendimentos de turismo de habitação;
  - f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
  - g) Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC);
  - h) Empreendimentos de turismo da natureza.
  
- Foram consideradas incompatíveis com o PROT as disposições dos PDM e PEOT que admitam a construção de empreendimentos ou estabelecimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos existentes, com exceção das tipologias de TER, TN, TH, Hi e Parques de Campismo e Caravanismo.

- Os empreendimentos turísticos admitidos nas tipologias definidas no PROT OVT e dedutíveis no LCA são:

I) NDT – Conjuntos Turísticos (resorts);

II) NDE-TL - A dimensão e tipologia do alojamento devem ser aferidas em função da natureza e valências de cada projeto, até ao limite da sua possível configuração como NDT;

III) T – Conjuntos turísticos (resorts), aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e estabelecimentos hoteleiros;

IV) NTL - Conjuntos turísticos (resorts), aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e estabelecimentos hoteleiros.

- O PROT define que, para o LCA não é contabilizada a capacidade de alojamento turístico dentro das áreas urbanas em vigor e das tipologias de TER, TN, TH, Hi e Parques de Campismo e Caravanismo.

Face ao exposto, considera-se que, para a monitorização do LCA deverão ser considerados todos os empreendimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos existentes, licenciados após 01/11/2009, enquadráveis nas tipologias de aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts) e estabelecimentos hoteleiros, desde que mantenham relação funcional (gestão conjunta), territorial (contiguidade territorial ou inserido na mesma área de intervenção) com alguma das tipologias anteriores.

A partir da integração dos conceito de NTL nas revisões / alterações dos PDM, e sempre que haja recurso à majoração da eventual expansão do perímetro urbano destes aglomerados, para acolher especificamente empreendimentos turísticos, metade das camas turísticas que lhe venham a ser afetas serão considerados na monitorização do LCA nos termos do definido nas diretriz 2 dos

**A reter:**

*No 2.º Relatório de Monitorização e Avaliação do PROT OVT (2012), encontra-se explicitada a metodologia de contabilização das camas, e são apresentados alguns resultados da monitorização do LCA.*

NTL das normas específicas de carácter setorial – turismo e lazer do PROT OVT.

### **3.2.8. Parques Temáticos**

No PROT Identificam-se alguns Parques Temáticos, considerados como sendo projetos de interesse regional pelas condições que apresentam de valorização do património paleontológico e dos valores históricos e culturais do país e da região, a saber (Modelo Territorial e Normas Específicas de Carácter Sectorial, Turismo e Lazer, Orientações):

- a) Da Lourinhã: *Parque Temático do Jurássico e Rotas de Dinossáurios*, nas quais se inclui as Jazidas de Icnofósseis da Serra de Aire e de Vale de Meios;
- b) De Vila Nova da Barquinha: *Parque Galaxy*.

O PROT também considera a possibilidade de virem a existir novos Parques Temáticos que podem resultar de projetos e investimentos de iniciativa pública, privada ou público-privada os quais devem ser enquadradas nas condições previstas para os NDE-TL.

#### **A reter:**

*O Parque Temático do Jurássico e Rotas de Dinossáurios e Parque Galaxy foram considerados no PROT como sendo projetos de interesse regional, pelo que não teriam que se submeter à apreciação da EMAG (como sucede com os NDE-TL). Por outro lado, o PROT considera a possibilidade de virem a existir novos Parques Temáticos, os quais devem ser enquadradas nas condições previstas para os NDE-TL.*

### **3.2.9. Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural:**

#### **Turismo no Espaço Rural, Turismo de Natureza, Turismo de Habitação, Parques de Campismo e Caravanismo e Estabelecimentos Hoteleiros Isolados**

O PROT considera que podem ser classificadas outras tipologias de turismo em solo rural, as quais devem ser previstas pelas Câmaras Municipais em PDM. São elas: TER (Turismo no Espaço Rural), TN (Turismo de Natureza), TH (Turismo de Habitação) e ainda Hi (Estabelecimentos Hoteleiros Isolados, abordados mais à frente). No modelo territorial do PROT o crescimento do

alojamento turístico no espaço rural (TER, TN, TH e Hi) é entendido como um vetor estratégico prioritário.

Consideradas na legislação do turismo, estas são tipologias a admitir no solo rural e para as quais devem ser definidas as condições de uso e ocupação do solo para a sua instalação, bem como devem ser estabelecidos condicionamentos aos usos incompatíveis nas áreas envolventes. As capacidades atribuídas às tipologias TER, TH, TH, Hi e PCC não são deduzidas dos limiares de capacidade de alojamento (Norma Específica de Carácter Sectorial, Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural, diretriz 1).

Deve privilegiar-se a implementação do TER, TN, TH e Hi em edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico, nomeadamente quintas tradicionais, edifícios de interesse municipal e aldeias cujas características rurais não são preservadas (Normas Específicas de Carácter Sectorial, Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural, diretriz 4).

Os Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (Hi) são definidos no PROT como sendo pousadas, hotéis e hotéis rurais, construídos de raiz, No âmbito dos PDM deve estabelecer-se que os Hi fora de perímetros urbanos ou dos NDT terão uma capacidade máxima de 200 camas. Deve também estabelecer-se que a densidade máxima de ocupação dos terrenos a afetar aos Hi é de 40 camas / hectare admitindo-se densidades superiores ou a substituição deste índice por critérios de ampliação no caso do Turismo em Espaço Rural, do Turismo de Habitação e dos hotéis a instalar em edifícios já existentes ou que incluam a recuperação de edifícios classificados de interesse municipal) (Normas Específicas de Carácter Sectorial, Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural, diretrizes 2 e 3).

Os hotéis devem ter um mínimo de 3 estrelas e estar associados a equipamentos de recreio e de lazer de ar livre (como campos de jogos, piscinas, percursos pedonais, ciclovias, etc.). No caso dos Hi localizados na Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia, é dada

**Resposta a perguntas frequentes:**

**“O PDM não define áreas mínimas de terreno para a construção de edifícios de turismo rural, assim como o PROT também não define. Não existe área mínima?”**

*O PROT não define o parâmetro referente à área mínima para a construção de edifícios de turismo rural. Esta matéria é tratada na “Norma Específica de Carácter Sectorial – Turismo e Lazer, Normas Orientadoras, diretriz 1”, que estabelece que os PDM devem identificar as tipologias de turismo em solo rural – entre elas o TER – previstas na legislação do turismo e definir as condições de uso e ocupação do solo para a sua instalação, bem como, estabelecer condicionamentos aos usos incompatíveis nas áreas envolventes. Para além disso, importa sublinhar que nos termos da legislação do sector, o TER e o TH podem ser instalados em edifícios existentes, pelo que não se justifica a definição de uma área mínima de parcela para instalação deste tipo de alojamento. Quanto aos hotéis rurais construídos de raiz, o PROT enquadra-os no conceito de estabelecimento hoteleiro isolado (Hi) e define algumas regras e parâmetros para a sua instalação.*

preferência à sua integração em quintas tradicionais (Anexo I, Hi, Quadro 3 a 7 do PROT OVT).

As edificações enquadradas nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação, turismo da natureza e hotéis isolados (Hi), devem contribuir para a valorização económica e ambiental, garantir a qualidade arquitetónica e a correta inserção territorial e paisagística da área respetiva, e estar associadas a temáticas tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras (Normas Específicas de Carácter Territorial, Qualificação do solo rural, diretriz 1.2.5).

### **3.2.10. Parques de Campismo e Caravanismo**

Da valorização dos recursos locais faz parte uma estratégia de integração de empreendimentos turísticos nas áreas rurais. Por esse motivo promovem-se as formas de turismo no espaço rural mas também a criação de parques de campismo e caravanismo (PCC). O PROT defende a requalificação dos PCC existentes, e privilegia instalação de novos PCC no solo rural, tendo em conta a proximidade a recursos para o turismo e lazer e as acessibilidades adequadas (Anexo I, Quadros 3 a 7).

O PROT afirma que compete às Câmaras Municipais a requalificação de PCC existentes, bem como privilegiar e decidir a localização de novos PCC, públicos ou privados, tendo em conta a valorização das valências do território rural (recursos) mobilizáveis para o lazer (Norma Específica de Carácter Sectorial, Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural, diretriz 5).

### **3.3. Conexões a Desenvolver**

O modelo territorial do Turismo e Lazer do PROT OVT robustece a importância do Litoral Oeste e da Lezíria do Tejo, espaços geográficos identitários e estruturantes da Região onde, a par dos

centros urbanos, se situam os principais recursos e potencialidades regionais para o Turismo e Lazer. Nesta perspetiva torna-se necessário expandir algumas ligações, aproximando estes espaços entre si no sentido de favorecer, por um lado, as relações entre o Litoral Oeste e o Vale do Tejo e as complementaridades proporcionadas pela diversidade de recursos turísticos existentes na região e, por outro lado, reforçar e valorizar o **Arco do Património** da Humanidade e o Eixo das Linhas de Torres como sendo percursos de ancoragem de rotas temáticas, excursionismo e *touring* cultural.

Cabe à Administração Central, no âmbito dos recursos históricos, culturais, paisagísticos e naturais para o turismo e lazer, a promoção no Arco do Património da implementação de um adequado sistema de sinalização e informação relacionada com o património, com locais de visita e com serviços de apoio aos turistas. O Arco do Património organiza-se com base no IC-9, ligando Tomar, Batalha e Alcobaça (Património da Humanidade), com prolongamento pela A8 a Óbidos e pela A23 e A1 a Santarém. Este arco estruturante deverá favorecer as ligações entre o Oeste, Médio Tejo e a Lezíria, reforçando percursos de visita baseados nos principais polos de património da região. Ainda no contexto dos recursos históricos, culturais, paisagísticos e naturais para o turismo e lazer, importa reconhecer o papel das CM em identificar e regulamentar a proteção, valorização e o uso de Percursos de Interesse Turístico em função das suas características paisagísticas, agrícolas e rurais, pontos de observação ou de acesso a áreas históricas, arqueológicas ou a edifícios de interesse cultural e patrimonial. Para além disso, as Câmaras Municipais em conjunto com a Administração Central, devem definir em PMOT, a integração desses mesmos percursos de interesse turístico em rotas regionais que venham a ser criadas, nomeadamente as relacionadas com os temas: do Tejo, dos Templários, das Linhas de Torres, dos Castelos, da Vinha e do Vinho, da Gastronomia e dos Caminhos de Fátima, criando condições de mobilidade suave que promovam a sua utilização.

Os percursos integrados no Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros deverão ser organizados a partir de “Portas do Parque” (Rio Maior, Alcanena, Ourém e Porto de Mós) onde se deverão localizar os principais equipamentos e serviços de apoio, nomeadamente os centros de interpretação e de informação aos visitantes (Normas Específicas de Carácter Sectorial, Recursos Históricos, Culturais, Paisagísticos e Naturais para o Turismo e Lazer, diretriz 1 a 3).

O PROT contempla, componentes territoriais de interesse para o turismo e lazer das quais importa destacar as **Portas de Mar** (Peniche e Nazaré)

Cabe às CM através de instrumentos de estratégia, planeamento e programação, Identificar para as “Portas de Mar” projetos específicos que abranjam os diversos espaços e usos a integrar, bem como a relação com os espaços urbanos adjacentes

Interessa à diversificação e qualificação da oferta turística e de lazer da região, a instalação de infraestruturas e equipamentos de apoio ao recreio náutico (portos de recreio, ancoradouros e marinas), os quais ficam sujeitos a aprovação pelas entidades da tutela