

C/c: C.M. Ferreira do Zêzere

Exmo(a). Sr.(a)
Comissão de Coordenação do Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 LISBOA

V/ Refª.: e-mail
V/Comunicação: 19/07/2018

N/ Refª SAI/2018/12060/DVO/DEOT/FV
Procº. 14.01.9/249

27 SET. 2018

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere –
- Proposta Final

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2018/10319[DVO/DEOT/JC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

Informação de Serviço Nº INT/2018/10319DVO/DEOT

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere – Proposta Final

Processo: 14.01.09/249

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, emite-se parecer favorável proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, condicionado nos exatos termos do despacho acima mencionado.

Transmita-se à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.



Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 25 de setembro de 2018

Informação de serviço n.º INT/2018/10319 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere – Proposta Final
Proc.º: 14.01.9/249)

Visto. Concorde.

O parecer que antecede incide sobre a versão final da proposta de revisão do PDM de Ferreira do Zêzere, que será discutida na próxima reunião da Comissão Consultiva agendada para o dia 29.10.2018, nas instalações da CCDR Lisboa e Vale do Tejo.

Considerando o exposto na Informação de serviço, verifica-se que o modelo de desenvolvimento turístico da revisão do PDM de Ferreira do Zêzere integra disposições que concorrem para a potenciação dos recursos naturais e paisagísticos do concelho e para o crescimento e qualificação da oferta de alojamento turístico encontrando-se, nos aspetos essenciais, alinhado com a ET 27.

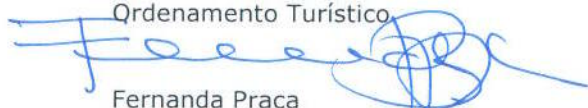
Contudo, verifica-se existirem diversos aspetos que carecem de aprofundamento na proposta, designadamente no que tange à compatibilização com as normas orientadoras do PROT OVT e com o POACB, bem como com o cumprimento da legislação turística aplicável, designadamente ao nível de terminologia. São ainda identificados vários aspetos a ponderar pelo município e que, no essencial, visam melhorar a abordagem da atividade turística.

Assim, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de de revisão do PDM e Ferreira do Zêzere, condicionado à retificação dos aspetos de conformidade com IGT e de cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, nos termos identificados no ponto IV.1) da Informação de Serviço.

Alerta-se, ainda, para os aspetos identificados nos pontos IV.2) e IV.3)

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e conhecimento à Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico


Fernanda Praça
(26.09.2018)

Informação de serviço n.º INT/2018/10319 [DVO/DEOT/JC]

21/09/2018

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere – Proposta Final (14.01.9/249)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere (PDMFZ), no seguimento de e-mail remetido pela Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (entrada n.º ENT/2018/17075, de 23.07.2018), a solicitar o envio dos pareceres das entidades que integram a Comissão Consultiva (CC) deste processo de revisão previamente à realização da última reunião da CC, agendada para o dia 29.10.2018.

A documentação foi disponibilizada através de um serviço de armazenamento de dados e corresponde ao conteúdo estabelecido no art.º 97.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, incluindo os indicadores de avaliação do plano.

O PDMFZ em vigor foi aprovado pela RCM n.º 175/95, de 22 de dezembro, e subsequentemente objeto de seis alterações e uma retificação, tendo sido, por último, alterado por adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (transposição das normas vinculativas dos particulares), através Aviso n.º 10258/2017, de 5 de setembro, com as retificações introduzidas pela Decl. Ret. n.º 813/2017, de 23 de novembro. Este plano encontra-se em revisão desde 2001, sendo atualmente acompanhado pela CA constituída pelo Aviso n.º 4303/2016, de 21 de março, que integra o Turismo de Portugal, I.P. (TdP), e reuniu pela primeira vez no passado dia 17.07.2018.

O Turismo de Portugal, I.P. pronunciou-se sobre a fase de caracterização e diagnóstico da presente revisão, através das informações de serviço n.º 2009.I.1088, de 02.02.2009, e n.º INT/2012/8090 [DQO/DOT/MM], de 18.10.2012, ambas de teor favorável condicionado.

Incidem sobre o concelho de Ferreira do Zêzere os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de nível supramunicipal: PROT do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT - RCM n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificada pela Decl. Retif. n.º 71-A/2009, de 2 de outubro); Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo do Bode (POACB - RCM n.º 69/2003, de 10 de maio); Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5) (RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Decl. Retif. n.º 22-B/2016, de 18 de novembro) e correspondente Plano de Gestão de Riscos de Inundações (RCM n.º 51/2016, de 20 de setembro, retificada pela Decl. Retif. n.º 22-A/2016, de 18 de novembro); PROF do Ribatejo (DR n.º 16/2006, de 19 de outubro); e Plano Setorial da Rede Natura 2000 (RCM n.º 115-A/2008, de 21 de julho).

De acordo com o SIGTUR¹, regista-se atualmente a seguinte oferta turística no concelho (ver fig. 1):

- 8 Empreendimentos turísticos (ET) existentes, com a capacidade total de 387 camas/utentes (1 aldeamento turístico de 4*, 2 hotéis de 4*, 4 casas de campo e 1 parque de campismo e de caravanismo), assinalando-se que 70% da referida capacidade (270 camas/utentes) corresponde a três empreendimentos inseridos em área do POACB (Aldeamento Turístico Varandas do Lago de 4*, com 207 camas; Hotel Estalagem Lago Azul de 4*, com 38 camas; Parque de Campismo da Quinta da Cerejeira, com capacidade para 25 utentes).
- 2 Loteamentos com parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P. (TdP), globalmente inseridos em área do POACB, que poderão preconizar um acréscimo da capacidade existente em 346 camas/utentes (acrécimo de 66 camas no Aldeamento Turístico Varandas do Lago de 4* já instalado, e 280 camas num aldeamento turístico de 3* previsto).
- 41 Estabelecimentos de alojamento local (AL), com capacidade para 322 utentes;
- 6 Estabelecimentos de empresas de animação turística.

¹ Sistema de Informação Geográfica do Turismo (<https://sigtur.turismodeportugal.pt>) - dados obtidos a 17.09.2018. Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de AL, dos estabelecimentos de empresas de animação turística e dos balcões de agências de viagens e turismo foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa

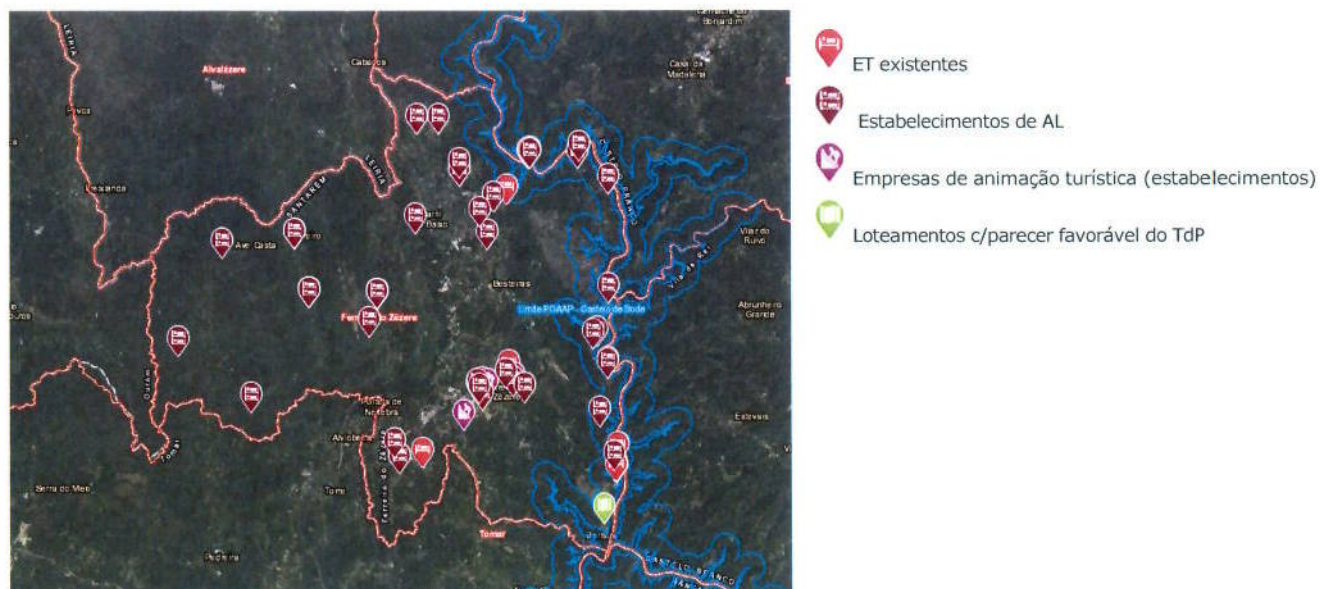


Fig. 1: Oferta turística no concelho de Ferreira do Zêzere

II – DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A estratégia da presente revisão, reconhecendo o potencial do concelho para a promoção do turismo de natureza e dos circuitos turísticos ancorados nos recursos naturais e paisagísticos (Albufeira de Castelo de Bode, Rio Zêzere, aldeias ribeirinhas, praia fluvial, e sítio Sicó/Alvaiázere da Rede Natura 2000), e nos recursos histórico-culturais (imóveis classificados de cariz religioso, património arqueológico, quintas e solares, e moinhos), preconiza a aposta no setor do turismo no âmbito dos seguintes objetivos específicos:

- Renovação do modelo de crescimento económico, e valorização dos recursos endógenos;
- Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares;
- Património natural como um ativo económico e produtor dos serviços e dos ecossistemas e, como tal, fator de promoção do bem-estar da população residente e utente;
- Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, com a consequente valorização e integração dos percursos associados aos valores naturais e culturais;
- Preservação, reabilitação e divulgação do património natural-geológico e biológico -, arquitetónico e arqueológico.

O modelo de ordenamento do PDMFZ, elaborado à escala 1:25 000, assenta na seguinte estrutura de classificação e qualificação do solo:

Solo rústico:

- Espaços agrícolas de produção
- Espaços florestais (produção; conservação)
- Espaços naturais e paisagísticos (albufeira; áreas de conservação e valorização; Gruta de Avecasta)
- Espaços de ocupação turística (EOT)
- Espaços destinados a outras ocupações (agropecuária; zona de recreio balnear; zona de proteção da zona de recreio balnear)
- Aglomerados rurais
- Áreas de edificação dispersa

Solo urbano:

- Espaços urbanos de baixa densidade (centralidade de proximidade; de consolidação)
- Espaços de atividades económicas
- Espaços de uso especial (espaços de equipamentos; espaços turísticos)

A proposta aborda a atividade turística nos termos que a seguir se sintetizam:

Quanto à edificabilidade turística em solo rústico:

- O turismo é objeto de um capítulo próprio no regulamento (Capítulo II do Título V), onde foram acomodadas as seguintes tipologias de espaços turísticos admitidas pelo PROT-OVT, na área territorial de ordenamento do turismo e lazer onde o concelho se insere - 'Médio Tejo', e respetivos critérios de ordenamento: Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT); e estabelecimentos hoteleiros isolados (Hi), empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação (TH) e parques de campismo e de caravanismo (PCC), enquadrados na terminologia Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), prevista em outros PROT posteriores ao PROT-OVT, por contraponto à figura de NDT. A proposta não contempla a identificação de Áreas de Vocação Turística (AVT) para a concretização de NDT, nem adaptou a figura de Núcleo de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) do PROT.
- A instalação de empreendimentos turísticos é compatibilizada com a maioria das categorias do solo rústico (excetuam-se os 'espaços naturais e paisagísticos' e os 'espaços destinados a outras ocupações'), sendo estabelecido um regime específico para a instalação de empreendimentos turísticos a aplicar cumulativamente com os critérios do PROT-OVT.
- É efetuada a transposição das duas 'áreas turísticas' delimitadas pelo POACB em Ferreira do Zêzere, como 'EOT', bem como do normativo previsto neste plano para a instalação de usos turísticos. São também acomodadas as infraestruturas associadas ao recreio náutico (2 centros náuticos e 1 porto de recreio) e a 'zona de recreio banhar e respetiva zona de proteção' identificadas pelo POACB no concelho. Os EOT correspondem ao Aldeamento Turístico Varandas do Lago de 4* existente, e ao aldeamento turístico de 3* previsto em loteamento com parecer favorável deste Instituto.
- São admitidos equipamentos destinados ao recreio e lazer em todo o solo rústico, e ainda áreas de serviço para autocaravanismo em parte desta classificação.

Sistematiza-se no quadro seguinte os usos turísticos admitidos no solo rústico:

Categorias/subcategorias do solo rústico	Usos turísticos admitidos
Espaços agrícolas de produção	ETI nas tipologias TER, TH, estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas), e PCC Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, incluindo centros de interpretação e outros de caráter lúdico-educacional Áreas de serviço para autocaravanismo
Espaços florestais de produção	ETI e NDT Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer, incluindo centros de interpretação e outros de caráter lúdico-educacional
Espaços florestais de conservação	ETI nas tipologias TER, TH e PCC Parques de recreio e lazer, centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de caráter lúdico-educacional
Espaços naturais e paisagísticos	Equipamentos de cariz ambiental relacionados com atividades arqueológicas, áreas de lazer e desporto associadas à natureza, centros de interpretação da paisagem/natureza ou outro de caráter lúdico-educacional
Espaços de ocupação turística	Regime estabelecido no POACB para usos turísticos (art.º 21.º)
Zona de recreio banhar e respetiva zona de proteção	Regime estabelecido no POACB para as 'zonas de recreio banhar' (art.º 25.º)
Aglomerados rurais	TH, TER, estabelecimentos hoteleiros e PCC Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer Áreas de serviço para autocaravanismo
Áreas de edificação dispersa	ETI nas tipologias TER, TH, estabelecimentos hoteleiros e PCC Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer

Nota: é exigido que todas as tipologias inseridas em ETI sejam reconhecidos como turismo de natureza

No que refere à edificabilidade turística em solo urbano:

- É qualificada como 'espaço de uso especial turístico' a 'área urbana com vocação turística' delimitada pelo POACB no concelho, correspondente à Aldeia de Dornes.
- A instalação de empreendimentos turísticos é compatibilizada com os 'espaços urbanos de baixa densidade'. São ainda admitidos estabelecimentos hoteleiros em 'espaços de atividades económicas'.
- Não efetuada referência ao Núcleo de Turismo e Lazer (NTL) identificado pelo PROT-OVT no concelho - Ferreira do Zêzere.

Quanto a parâmetros de estacionamento, a proposta define uma dotação para as situações em que a legislação turística é omissa (entende-se estabelecimentos hoteleiros até 3*, TER, TH e PCC), relativa a 10% das unidades de alojamento/utentes no caso dos PCC. Determina ainda, em qualquer situação, a previsão de 1 lugar de estacionamento ou 1 lugar para tomada e largada de passageiros.

Para a monitorização do PDMFZ, são definidos, por objetivo específico, os seguintes indicadores de avaliação diretamente relacionados com a atividade turística:

Objetivo específico	Indicadores
Valorização dos recursos endógenos	<ul style="list-style-type: none">• "Capacidade de alojamento" (n.º/utentes)• "N.º de edifícios reabilitados para uso turístico"• "Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico e hoteleiros"
Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares	<ul style="list-style-type: none">• "N.º de visitantes"
Património natural como um ativo económico e produtor dos serviços e dos ecossistemas e, como tal, fator de promoção do bem-estar da população residente e utente	<ul style="list-style-type: none">• "Visitantes ao património cultural e natural" (n.º)• "Unidades de turismo na área de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais" (n.º)• "Trilhos de interpretação sinalizados e equipados" (n.º e Km)• "Taxa de utilização das zonas de recreio balnear" (%)

Nota: O Turismo de Portugal, I.P. é mencionado como fonte de informação dos indicadores "capacidade de alojamento" e "dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico e hoteleiros"

III – APRECIACÃO

Analisada a presente proposta, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. O modelo de desenvolvimento turístico da revisão do PDMFZ integra disposições que irão contribuir para a potenciação dos recursos naturais e paisagísticos do concelho (promoção dos usos turísticos e de recreio e lazer na Albufeira de Castelo de Bode, desenvolvimento do turismo de natureza e de infraestruturas de apoio à visitação no solo rústico, e reconhecimento da vocação turística do aglomerado ribeirinho de Dornes), e para o crescimento generalizado do alojamento turístico em solo rústico (NDT, Hi, TER, TH e PCC), em coerência com as normas orientadoras do PROT-OVT para o setor do turismo, mas também com o atual documento estratégico do turismo 'Estratégia para o Turismo 2027' (ET27 – RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), concretamente com a linha de atuação "potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação" do eixo estratégico "Valorizar o Território e as Comunidades".
2. No entanto, verifica-se que existem diversos aspetos que carecem de aprofundamento na proposta, sobretudo visando a sua compatibilização com o PROT-OVT² (introdução de critérios de ordenamento para as tipologias admitidas em solo rústico, acomodação do NTL identificado no concelho, e distribuição do Limiar da Capacidade de Alojamento atribuído ao município), e com o POACB (introdução de normativo referente a 'zonas de recreio balnear e respetivas zonas de proteção), assim como o cumprimento de legislação aplicável (retificação/atualização de terminologia turística, incluindo na transposição das normas do POACB, abordagem ao turismo de natureza em solo rústico, e recondução do aglomerado de Dornes a uma qualificação coerente com o uso habitacional dominante, sem prejuízo da introdução de disposições que potenciem a sua vocação turística). São também efetuados diversos comentários para ponderação, que têm por objetivo aperfeiçoar a abordagem ao setor do turismo na proposta.
3. Tecem-se os seguintes reparos sobre o **Regulamento**:

Título V - Solo rústico:

Capítulo II - Turismo em solo rústico:

a) Art.º 48.º - Empreendimentos turísticos isolados - Identificação:

- i. n.º 2: A proposta prevê o reconhecimento das tipologias de ETI como turismo de natureza (TN) em todo o solo rústico, sugerindo-se a ponderação desta exigência, face ao exposto no Programa

² Toda a informação relevante para o turismo estabelecida no PROT-OVT encontra-se sintetizada no documento "Ficha Síntese – PROT Oeste e Vale do Tejo", disponível em <http://www.turismodeportugal.pt> (Desenvolvimento e Apoio às Empresas > Planear e Iniciar > Ordenamento Turístico > O Turismo nos IGT)

Nacional de Turismo de Natureza, que determina que o TN abrange os empreendimentos turísticos em áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas ou em outras áreas com valores naturais (alínea b) do n.º 2 da RCM n.º 98/2015, de 21 de julho).

- ii. n.º 2, alínea a): Deverá retificar-se a terminologia adotada para “estabelecimentos hoteleiros isolados”, em coerência com o PROT-OVT, e acrescentar-se uma subalínea referente aos hotéis rurais construídos de raiz, que integram a presente figura de Hi do PROT-OVT.
 - iii. n.º 2, alínea b); n.º 3, alínea b): Deverá retificar-se a alusão a TER para “empreendimentos de turismo no espaço rural”.
 - iv. n.º 3: Por uma questão de rigor, deverá referir-se “turismo de natureza”.
 - v. n.º 4: As disposições relativas a campos de golfe deverão estar integradas no regime aplicável à figura de NDT, destinada à instalação de empreendimentos turísticos estruturantes do tipo conjuntos turísticos, tendo como atividades de recreio e lazer preferenciais o golfe e as atividades equestres, nos termos das orientações do PROT-OVT para o ‘Médio Tejo’.
- b) Art.º 49.º - Empreendimentos turísticos isolados - Regime:
- i. n.º 1: Nada a opor relativamente à adoção de critérios de integração territorial e paisagística previstos em outros PROT (proposta do PROT do Centro), sugerindo-se a sua aplicação a todas as tipologias de empreendimentos turísticos, na ótica da promoção da sustentabilidade ambiental da oferta turística.
 - ii. n.º 2:
 - a. A presente norma integra disposições aplicáveis à figura de Hi do PROT-OVT, devendo, como tal, substituir-se a expressão “hotéis e hotéis rurais construídos de raiz” por “estabelecimentos hoteleiros isolados”.
 - b. Deverão ser incorporados os seguintes critérios do PROT-OVT:
 - Em TER, TH e Hi, privilegiar a implementação em edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico, nomeadamente quintas tradicionais, edifícios de interesse municipal e aldeias cujas características rurais são preservadas;
 - Em TER e TH, integrar empreendimentos turísticos no solo rústico com o objetivo de valorizarem recursos locais - naturais, culturais e patrimoniais;
 - Em PCC, requalificar os PCC existentes, e privilegiar a localização de novos PCC, públicos ou privados, tendo em conta a valorização das valências do território rural (recursos) mobilizáveis para o lazer.
 - iii. n.º 4: Deverá eliminar-se este ponto, dado que o Limiar da Capacidade de Alojamento (LCA) do PROT-OVT não se aplica às tipologias Hi, TER, TH e PCC, inseridas na presente proposta na terminologia ETI.
- c) Art.º 50.º - Núcleos de Desenvolvimento turístico - Condições gerais:
- A proposta deverá identificar as Áreas de Vocação Turística (AVT) onde os NDT se poderão localizar, conforme estabelecido no PROT-OVT. Esclarece-se que estas áreas não afetam a classificação e qualificação do solo e deverão ser suficientemente alargadas, de forma a permitir uma oferta diversificada de solo e garantir o enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos, enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominante, excluindo ocupações e usos incompatíveis (instalações pecuárias, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, áreas industriais e logísticas, aterros sanitários, parques de sucata, indústrias isoladas ou outras ocupações que ponham em causa a qualidade ambiental ou paisagística da zona). A proposta de delimitação das AVT deve fundamentada na AAE do PDM.
- d) Art.º 51.º - Núcleos de Desenvolvimento turístico - Tipologia de empreendimentos turísticos:
- O teor do presente artigo, transposto de outro PROT (proposta do PROT do Centro), carece de ser reformulado considerando o conceito de NDT do PROT-OVT - tipologia destinada à concretização de novos espaços turísticos a ocupar por empreendimentos do tipo conjuntos turísticos (resorts).
- e) Art.º 52.º - Núcleos de Desenvolvimento turístico - Condições de implementação:
- i. De acordo com o PROT-OVT, o PDM deverá definir o LCA a atribuir aos NDT deduzido do limiar global atribuído ao município (640 camas).
 - ii. Deverão também ser acomodadas as regras estabelecidas no PROT-OVT para o processo de avaliação e seleção de projetos a que os NDT terão de ser sujeitos, com o objetivo de qualificar

a oferta de alojamento turístico de turismo residencial, designadamente, os três cenários possíveis para o referido processo (nas situações de inexistência de projetos, apresentação de projeto pelo promotor e existência de diversos projetos), assim como os fatores de valorização e as condições obrigatórias estabelecidas no PROT.

f) Art.º 53.º - Núcleos de Desenvolvimento turístico – Critérios de inserção territorial:

- i. alínea a): Deverá considerar-se a possibilidade de redução da área de NDT até um máximo de 30%, nas condições previstas no PROT-OVT.
- ii. alínea c): Deverá referir-se “a área de concentração da edificação”.
- iii. alínea d): A redação carece de ser completada com a expressão “aplicada no máximo a 40% da área total de intervenção”, em coerência com o PROT-OVT.
- iv. Está em falta previsão de atividades de recreio e lazer preferenciais (golfe e atividades equestres), e o estabelecimento de afastamentos mínimos a usos existentes considerados incompatíveis com a instalação de NDT, conforme previsto no PROT-OVT.

g) Comentário adicional às disposições do turismo em solo rústico:

Não foi considerada nesta proposta de revisão a tipologia Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) do PROT-OVT, destinada à concretização de projetos estruturantes de interesse regional (nomeadamente novos parques temáticos, equipamentos de saúde e bem-estar, termas, equipamentos e centros de estágios desportivos, centros de congressos e de reuniões, portos de recreio e marinas), recomendando-se a sua ponderação caso se considere que a mesma possa ser compatível com o modelo territorial turístico definido para o município. Alerta-se que o alojamento que for integrado nesta tipologia também deduz do LCA global atribuído ao concelho.

Capítulo III - Espaços agrícolas de produção:

h) Art.º 56.º - Uso e ocupação do solo:

n.º 3, alínea f):

- i. Atendendo a que nesta categoria se poderão instalar todas as tipologias de ETI, bastará referir “Empreendimentos turísticos isolados”. Deverá ainda remeter-se para a aplicação das regras gerais estabelecidas nos artigos 48.º e 49.º para ETI.
- ii. Convirá autonomizar-se em alínea própria as áreas de serviço para autocaravanismo.

i) Art.º 57.º - Regime de edificabilidade:

n.º 1: Deverá ser estabelecido um regime aplicável à instalação das tipologias de empreendimentos turísticos vocacionadas para construções existentes (TER, TH e pousadas), de forma a discriminar positivamente este tipo de intervenção, que constitui muitas vezes a única forma viável de recuperar o património e um importante contributo para as economias locais, promovendo-se, assim, o aproveitamento dos recursos histórico-culturais do concelho de valia turística. Esta abordagem poderá ser efetuada através da definição de um parâmetro percentual de ampliação da construção existente (área de construção ou de implantação), a aplicar nos casos em que se demonstre mais favorável do que os índices estabelecidos, recomendando-se ainda que a ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das componentes dos empreendimentos e ao nível da inserção urbanística do edificado. Para o efeito, propõe-se acrescentar-se um ponto no presente artigo com a seguinte redação: “Na instalação de empreendimentos turísticos isolados nas tipologias TER, TH e pousadas, admite-se a ampliação da construção existente até um máximo de (definir % ampliação da área de construção ou implantação), sem prejuízo da aplicação dos índices estabelecidos no quadro 1, se mais favoráveis, podendo a ampliação ser concretizada em edifícios novos não contíguos”.

Capítulo IV - Espaços florestais:

j) Art.º 60.º - Espaços florestais de produção - Uso e ocupação do solo:

n.º 1, alínea f): Deverá remeter-se para a aplicação das regras gerais estabelecidas nos artigos 48.º a 54.º para ETI e NDT.

k) Art.º 61.º - Espaços florestais de produção – Regime de edificabilidade:

n.º 1:

i. A área máxima de construção estabelecida para a instalação de empreendimentos turísticos nestes espaços (2 000 m²) não é suficiente para a figura de NDT, que visa a concretização de empreendimentos turísticos estruturantes e com forte expressão territorial (conjuntos turísticos). Assim, considerando que a aplicação dos critérios de ordenamento adaptados do PROT-OVT conjuntamente com os restantes parâmetros previstos no regime específico desta categoria já garantem a adequada instalação de NDT, sugere-se a eliminação do parâmetro área máxima de construção nesta tipologia turística. Alerta-se ainda que também na instalação da tipologia de hotel a referida área poderá revelar-se limitativa, permitindo apenas estabelecimentos de menor dimensão (por exemplo, um hotel de 3* poderá ter um máximo de 33 unidades de alojamento)³.

ii. Tece-se ainda o comentário efetuado ao n.º 1 do artigo 57.º.

l) Art.º 63.º - Espaços florestais de conservação – Uso e ocupação do solo:

n.º 4, alínea d): Deverá referir-se “turismo no espaço rural” e remeter-se para a aplicação das regras gerais estabelecidas nos artigos 48.º e 49.º para ETI.

m) Art.º 64.º - Espaços florestais de conservação – Regime de edificabilidade:

n.º 1: Tece-se o comentário efetuado ao n.º 1 do artigo 57.º.

Capítulo V - Espaços naturais e paisagísticos:

n) Art.º 66.º - Uso e ocupação do solo:

n.º 3: Sugere-se a ponderação da possibilidade de instalação das tipologias TER e TH, admitidas pelo PROT-OVT em áreas naturais (ponto 3.1 do Capítulo IV, diretriz 1.2.1 da qualificação do solo rural)⁴, aliás, em coerência com o relatório da proposta, onde é referida a admissibilidade de empreendimentos turísticos nesta categoria (pág. 130).

Capítulo VI - Espaços de ocupação turística:

o) Comentários globais:

i. A regulamentação de EOT carece de ser retificada nos termos expostos nos pontos seguintes, de forma a incluir apenas o normativo do POACB relativo às ‘áreas turísticas’ identificadas no concelho (que não incluem outras áreas de uso turístico identificadas no POACB, como pousadas/estalagens, TER e PCC), e visando a sua harmonização quer com a ocupação turística existente (Aldeamento Turístico Varandas do Lago de 4*), quer com o atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET - DL n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho).

ii. Sugere-se ainda agregar num único artigo o teor dos artigos 69.º e 70.º, dado que ambos se referem ao regime de edificabilidade de EOT.

p) Art.º 69.º - Uso e ocupação do solo:

i. alíneas b), e), f) e g): Deverá eliminar-se estas alíneas, referentes a pousadas, estalagens, TER e estabelecimentos de restauração, não incluídos em ‘áreas turísticas’ do POACB. Acresce referir que as estalagens já não constituem uma tipologia de empreendimento turístico (foram uma tipologia de estabelecimento hoteleiro até à publicação do RJET), e que o único estabelecimento hoteleiro existente na área do POACB (Hotel Estalagem Lago Azul de 4*) foi integrado nesta revisão em ‘espaço urbano de baixa densidade’.

ii. alínea d): Deverá substituir-se a extinta terminologia “meios complementares de alojamento” por aldeamentos turísticos, esclarecendo-se que a mesma integrava os aldeamentos turísticos e os apartamentos turísticos, agora autonomizados, e as extintas moradias turísticas.

³ Considerando o valor médio de referência deste Instituto, de 60-65m² de área bruta de construção/quarto duplo

⁴ Na perspetiva deste Instituto, poderá instalar-se também o TH, uma vez que o TER englobava o TH à data de elaboração do PROT-OVT

q) Art.º 70.º - Regime de edificabilidade:

- i. n.º 2: Sugere-se a seguinte redação mais simplificada: "Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nomeadamente a relativa à avaliação de impacto ambiental, a construção de novos empreendimentos turísticos deve observar as seguintes disposições:".
- ii. n.º 2, alínea a): Deverá eliminar-se esta alínea, que alude à extinta tipologia moradias turísticas
- iii. n.º 2, alíneas b) e c): Considerando que atualmente as unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística (n.º 1 do artigo 45.º do RJET), deverá suprimir-se também estas alíneas.
- iv. n.º 2, alínea d): Sugere-se substituir a expressão "novas áreas turísticas" por "novos empreendimentos turísticos".
- v. n.º 3: Deverá eliminar-se este ponto, relativo aos empreendimentos incluídos em áreas urbanas, encontrando-se o regime aplicável estabelecido nas categorias do solo urbano onde os mesmos se inserem.
- vi. n.ºs 4 e 6: Propõe-se considerar o teor destes pontos como alíneas do n.º 2, relativo às disposições que os novos empreendimentos devem observar.

Capítulo VII – Espaços destinados a outras ocupações:

r) Art.ºs 74.º, 75.º e 76.º - Zona de recreio balnear e respetiva zona de proteção:

O teor destes artigos, que acomoda o conteúdo do art.º 25.º do POACB sobre as 'zonas de recreio balnear', carece de ser completado com a adaptação das disposições do art.º 14 deste POA, relativo às 'zonas de recreio e balnear e respetivas zonas de proteção'.

Capítulo VIII - Aglomerados rurais:

s) Art.º 78.º - Uso e ocupação do solo:

alínea f):

- i. Deverá retificar-se a alusão a TER e a PCC para "turismo no espaço rural" e "parques de campismo e de caravanismo".
- ii. Sugere-se ponderar a instalação das pousadas, que constituem uma tipologia direcionada para a reabilitação do património, bem como dos hotéis, face ao nível de serviço associado.
- iii. Convirá ainda autonomizar em alínea própria as áreas de serviço para autocaravanismo.

Capítulo IX - Áreas de edificação dispersa:

t) Art.º 81.º - Uso e ocupação do solo:

alínea e):

- i. Deverá retificar-se a referência a TER e a PCC para "turismo no espaço rural" e "parques de campismo e de caravanismo".
- ii. Deverá referir-se "estabelecimentos hoteleiros isolados", em coerência com o PROT-OVT.

Título VI - Solo urbano:

Subsecção II da Secção IV do Capítulo I - Espaços de uso especial – Espaços turísticos:

u) Art.ºs 95.º, 96.º e 97.º:

Não obstante o potencial turístico da Aldeia de Dornes, identificada pelo POACB como 'área urbana com vocação turística', considera-se que a vinculação ao uso turístico deste aglomerado urbano de cariz predominantemente habitacional não será a melhor abordagem na presente revisão, face ao conceito de uso dominante de uma categoria (art.º 12.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), sugerindo-se reconduzir esta área a uma categoria/subcategoria do solo urbano de uso habitacional dominante. Sublinha-se que a potenciação da vocação turística do presente aglomerado poderá ser concretizada através do seu enquadramento na figura de Núcleo de Turismo e Lazer (NTL) do PROT-OVT, que permite a identificação em PDM dos núcleos que detenham ou possam vir a deter uma forte concentração de funções turísticas residenciais e de lazer, prevendo a delimitação dos seus perímetros em PDM, e estabelecendo que devem ser identificadas em PMOT as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos,

Pág. 8/10

dos equipamentos e serviços e na valorização do património edificado e dos centros antigos, a par com o incremento de uma oferta comercial mais especializada e orientada para a procura residencial e turística. Acresce que o PROT-OVT admite em NTL a majoração das áreas de expansão urbana em 10% face à área admitida no quadro dos critérios gerais (ou 20% quando o PDM vincular no mínimo 50% do acréscimo do solo a empreendimentos turísticos, situação em que deduz ao LCA 50% da capacidade das áreas de expansão).

Secção II do Capítulo II – Exploração de recursos geológicos:

v) Art.º 100.º - Exploração de recursos geológicos:

- i. Considerando que as explorações de recursos geológicos constituem uma atividade suscetível de afetar a saúde pública e a qualidade ambiental e paisagística, deveria garantir-se a existência de afastamentos entre as mesmas e os empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística ou áreas de recreio e lazer.
- ii. Existe um lapso na referência a “áreas qualificadas como recursos geológicos”, uma vez que as explorações de recursos geológicos são uma atividade admitida nesta revisão somente como uso complementar/compatível com as categorias de solo rústico.

Título VII – Rede viária e estacionamento:

Capítulo II - Estacionamento:

w) Art.º 114.º - Parâmetros de dimensionamento:

n.º 1:

- i. A dotação prevista para estabelecimentos hoteleiros de 4* e 5* (que remete para aquela prevista em Portaria - 20% das UA), poderá, eventualmente, demonstrar-se insuficiente, em especial em áreas urbanas consolidadas, carecendo de ser ponderada face às características do município. Acresce que deverá referir-se “estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4* e 5*”, dado que estes últimos possuem os mesmos requisitos de classificação dos estabelecimentos hoteleiros.
- ii. Também a dotação estabelecida para as tipologias com dotação omissa em Portaria (10% das UA) poderá não suprir as necessidades da oferta (por exemplo, a um TER com 10 UA e 20 camas/utentes é exigido apenas 1 lugar de estacionamento), devendo ponderar-se a definição de uma dotação mais generosa. No caso dos PCC, a dotação deverá ser definida em função do número de campistas.
- i. Deverá ainda eliminar-se a alusão a estacionamento no caso dos veículos pesados de passageiros, dado que esta opção não é, em regra, qualificadora da oferta, recomendando-se a previsão de 1 lugar para tomada e largada de passageiros apenas em estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de maior dimensão.

Título VIII – Programação e execução do plano:

Capítulo III - Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva:

x) Art.º 124.º - Parâmetros de dimensionamento:

- i. n.º 1: Considerando a aposta preconizada na presente revisão no setor do turismo, questiona-se o facto de os parâmetros estabelecidos para estabelecimentos hoteleiros serem mais exigentes do que aqueles previstos para comércio e serviços. Deverá ainda referir-se apenas “estabelecimentos hoteleiros”, eliminando-se a alusão a hotéis e pousadas.
- ii. n.º 2: Deverão ser contempladas as situações de exceção às cedências previstas no n.º 4 do art.º 44.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente quando o prédio a lotear já estiver servido por infraestruturas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos no referido prédio, ou ainda quando os espaços verdes, infraestruturas e equipamentos constituam partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos. Sublinha-se que as referidas exceções são particularmente relevantes no caso dos empreendimentos turísticos, onde, por via de regra, não se justificam tais cedências.



Comentários adicionais ao regulamento:

- y) A proposta deverá acomodar o NTL identificado pelo PROT-OVT no concelho (Ferreira do Zêzere), incorporando as condições estabelecidas para estes núcleos, já descritas na anterior alínea u) deste parecer, a propósito de sugestão de identificação da Aldeia de Dornes como NTL.
- z) Deverá introduzir-se uma disposição referente ao LCA atribuído pelo PROT-OVT ao concelho de Ferreira do Zêzere (640 camas), eventualmente nas disposições comuns ao solo urbano e ao solo rústico, relembrando-se que o LCA será aplicável na presente revisão às figuras de NDT e NDE TL (caso esta última seja acomodada), bem como à ampliação de perímetros urbanos em NTL.

4. Na **Planta de Ordenamento**:

- a) Reiteram-se os reparos efetuados no regulamento relativamente à recondução da Aldeia de Dornes a uma categoria/subcategoria de solo urbano de uso habitacional dominante, e à identificação deste aglomerado e de Ferreira do Zêzere como NTL.
- b) Na legenda, as subcategorias 'zona de recreio balnear' e 'zona de proteção de zona de recreio balnear' deveriam ser agregadas numa única subcategoria designada de 'zona de recreio balnear' e respetiva zona de proteção', conforme consta no regulamento (Secção II do Capítulo VII do Título V).

5. No **Relatório**, além das necessárias correções decorrentes dos ajustamentos à abordagem ao turismo no regulamento, verifica-se que os objetivos estratégicos identificados no documento (págs. 102 e 103) diferem daqueles mencionados no artigo 2.º do regulamento.

6. Nos **Indicadores para Avaliação do Plano**:

- a) O indicador "capacidade de alojamento" deverá ser corrigido para "capacidade de alojamento a turistas (ET e AL)" e ser medido em n.º de camas/utentes.
- b) O indicador "dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico e hoteleiros" deverá ser corrigido para "dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico" e ser obtido com base em dados do INE, eliminando-se a referência ao Turismo de Portugal, I.P..
- c) Propõe-se incluir o indicador "qualidade da oferta em empreendimentos turísticos" (% de camas em empreendimentos de 4* e 5* face à capacidade total do concelho), no âmbito do objetivo valorização dos recursos endógenos, podendo o Turismo de Portugal, I.P. ser fonte de informação.
- d) Em substituição do indicador "unidades de turismo na área de salvaguarda (...)" sugere-se adotar o indicador "capacidade de alojamento turistas na área de salvaguarda (ET e AL)", medido em camas/utentes, e incluir este Instituto como fonte de informação.
- e) Alerta-se ainda que estão em falta os indicadores referentes aos objetivos estabelecidos nas alíneas d) e e) do n.º 5 do artigo 2.º do regulamento.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, considera-se de propor a emissão de parecer **favorável** à proposta de plano da Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, nos termos seguintes:

1. O parecer é **condicionado** à retificação dos seguintes aspetos mencionados na parte III do parecer:
 - a) Conformidade com IGT existentes (PROT-OVT e POACB): pontos 3 a)ii, b)ii e iii, c) a g), n), o)i, p)i, r), t)ii, y), z); 4 a).
 - b) Cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis: pontos 3 a)iii e iv, l), o)i, p)ii, q)ii e iii, s)i, t)i, u) x)ii; 4 a); 6 a) e b).
2. Deverão também ponderar-se os restantes comentários efetuados sobre o regulamento, o relatório e os indicadores de avaliação, que visam aperfeiçoar a abordagem ao setor do turismo na proposta de revisão.
3. Alerta-se ainda para os lapsos identificados nos pontos 3 v)ii; 4 b); 5; 6 e), da parte III.

À consideração superior,


Joana Colaço, arqt.ª