



Exm<sup>a</sup>. Senhora  
Dr<sup>a</sup>. Luísa Maria Monteiro de Queirós  
Chefe de Divisão Sub-Regional de Braga  
CCDR-Norte  
Rua do Raio, 330, 2<sup>o</sup>  
4710-924 BRAGA

V/ Ref<sup>a</sup> ID 1087604/ESR Braga de 07.05.2012

N/ Ref<sup>a</sup> TP/DQO/DOT/2012.SAI.11078  
Proc<sup>o</sup>. 14.01.9/130

**ASSUNTO:** Revisão do PDM de Celorico de Basto - 2<sup>a</sup> Reunião da Comissão de Acompanhamento (Proposta Preliminar).

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2012.INT.4649, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

C/c C.M. de Celorico de Basto

Em anexo: o mencionado

/fv



DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



**Informação de Serviço Nº DQO/DOT 2012.I.4649**

**Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto – Proposta preliminar de Plano**

**Processo: 14.01.09/130**

---

Face ao exposto na presente informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.<sup>a</sup> Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, emite-se parecer favorável à atual fase de desenvolvimento dos trabalhos de revisão do Plano, condicionado à retificação e ponderação dos aspetos mencionados no despacho acima citado, bem como na informação de serviço que antecede.

Transmita-se o presente parecer à CCDR Norte, com conhecimento à Câmara Municipal de Celorico de Basto.

Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
da Qualificação da Oferta  
(por subdelegação de competências,  
Despacho nº INT/2012/1127)

Lisboa, 31 de Maio de 2012



TURISMO DE  
PORTUGAL



**Informação de Serviço n.º DQO/DOT-INT.2012.4649 (Proc.º 14.01.09/130)**  
**Assunto: Revisão do PDM de Celorico de Basto – Proposta preliminar de Plano**

---

Visto. Concordo.

O presente parecer incide sobre os elementos disponibilizados no âmbito da revisão do PDM de Celorico de Basto, em fase de proposta preliminar de plano, com vista à respetiva apreciação em reunião da Comissão Mista de Coordenação, agendada para o dia 20 de Maio, na qual não é possível a presença da representante deste Instituto.

Analisada a proposta de plano, e como apreciação genérica, considera-se que o articulado é bastante complexo e por vezes algo confuso na redação, considerando-se que o mesmo deveria ser simplificado, tornando-o mais objetivo e acessível ao cidadão comum sem que com tal abordagem se perca conteúdo relevante.

No que tange em concreto às questões mais diretamente relacionadas com o setor do turismo, e considerando o teor da informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à atual fase de desenvolvimento dos trabalhos condicionado à retificação dos aspetos identificados nos pontos IV.2 da informação de serviço. Sobre os aspetos identificados destaca-se em especial:

- 1) No que tange à identificação concreta de Espaços de Ocupação Turística em solo rural, considera-se que não se afigura constituir a melhor abordagem face, nomeadamente, aos fenómenos de especulação imobiliária que induz; sublinha-se que a estratégia para o solo rural do sector do turismo, no sentido de uma abordagem mais estratégica, de não localização de áreas turísticas em solo rural, estabelecendo em alternativa a definição de regras para a instalação de empreendimentos em vastas áreas do território, tem-se afigurado consensual e, aliás, transversal aos PROT que têm vindo a ser publicados.
- 2) Sobre as disposições do art.º 35, que estipula parâmetros urbanísticos mais exigentes para o caso de aldeamentos turísticos, e mais generosos para os estabelecimentos hoteleiros, considera-se adequada tal abordagem; contudo, no que tange em concreto ao caso dos conjuntos turísticos, para os quais são estabelecidos parâmetros iguais aos dos aldeamentos turísticos, discorda-se do proposto, tanto mais que poderemos ter conjuntos turísticos constituídos apenas por estabelecimentos hoteleiros, distorcendo, desta forma, o objetivo de discriminar positivamente esta tipologia.

Deverão, ainda, ser retificados os demais aspetos identificados no ponto IV.2 da informação de serviço, que se reportam a matérias relativas a uma mais adequada abordagem do setor do turismo, alertando-se ainda para os aspetos identificados no ponto IV.3 e IV.4.

Mais proponho comunicação da presente informação à CCDR Norte, com conhecimento à Câmara Municipal de Celorico de Basto.



A Diretora do Departamento de  
Ordenamento do Território

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fernanda Praça", written in a cursive style.

Fernanda Praça  
(29.05.2012)

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Parecer:

Despacho:

**Informação de Serviço DQO/DOT N.º 2012.INT.4649**

**Assunto:** Revisão do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto – 2.ª reunião da Comissão de Acompanhamento (Proposta Preliminar)  
Processo n.º 14.01.9/130

**Req.:** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

Em cumprimento do despacho de 11/05/2012 da Sr.ª Diretora do Departamento de Ordenamento do Território, a presente informação procede à análise dos elementos remetidos pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR Norte), mediante o ofício n.º 1087604, de 07/05/2012, correspondente ao registo de entrada n.º 2012-E-14977, de 09/05/2012.

No âmbito do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto (PDMCB), foram remetidos:

- Elementos que constituem o plano – regulamento, plantas de ordenamento (execução e qualificação de solo) e plantas de condicionantes;
- Elementos que acompanham o plano – relatório da proposta, programa de execução, relatório de progresso e ponderação de contributos das entidades ao relatório de definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica, plantas da estrutura ecológica municipal e respetiva memória descritiva e plantas de património.

**I. ENQUADRAMENTO DO CONCELHO DE CELORICO DE BASTO**

**1) Enquadramento territorial e com os IGT em vigor**

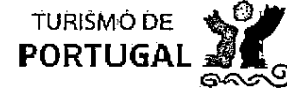
O concelho de Celorico de Basto localiza-se no distrito de Braga, na NUTS II Norte e na NUTS III Tâmega. É limitado a norte pelo concelho de Cabeceiras de Basto, a sul pelo concelho de Amarante, a nascente pelo concelho de Mondim de Basto e a poente pelos concelhos de Fafe e Felgueiras. Integra a região denominada Terras de Basto e a Comunidade Urbana do Baixo Tâmega – trata-se de uma área formada por vales férteis, banhados pelo rio Tâmega.

O concelho possui uma excelente acessibilidade rodoviária, estando completamente envolvido por vias rápidas (A7, A4, A24, A11), que permitem boas ligações a Guimarães, Porto, Vila Real e Braga. Já a EN210, a EN304 e a ER101-4 procedem às ligações no interior do concelho.

Para além de diversos Planos de Pormenor (PP), encontram-se eficazes e com incidência direta na área em questão, os seguintes instrumentos de gestão territorial (IGT):

- Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto (PDM) de Celorico de Basto - RCM n.º 85/94, 20/09, alterado pela RCM n.º 50/2001, de 16/05; pelo Edital n.º 1122/2011, de 11/11; e pelo Edital n.º 1123/2011, de 11/11;

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- Plano Geral de Urbanização de Celorico de Basto (Declaração n.º 16-9-94, de 25/10);<sup>1</sup>
- Plano de Bacia Hidrográfica do Douro (Decreto Regulamentar n.º 19/2001, de 10/12);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega (Decreto Regulamentar n.º 41/2007, de 10/04, suspenso parcialmente pela Portaria n.º 62/2011, de 02/02).

No respeitante às disposições do PDM em vigor, verifica-se que não são identificadas categorias ou subcategorias de solo específicas para usos turísticos. No entanto, subentende-se que estes serão admitidos nos espaços urbanos e urbanizáveis (como serviços), nos espaços agrícolas (onde é autorizada a alteração do uso do solo para construção de estabelecimentos ou equipamentos para fins turísticos) e nos espaços florestais (permitidas atividades turísticas, desde que não comprometam os valores fundamentais em presença nem colidam com a legislação em vigor).

Apesar de não se encontrar em vigor, julga-se ainda de salientar as seguintes orientações estratégicas para o setor do turismo, constantes na proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte:

- *Qualificação e valorização dos centros históricos com identidade histórico-cultural e patrimonial e dos espaços urbanos de caráter excecional;*
- *Dinamização das potencialidades turísticas do solo rural preferentemente através das formas de exploração sustentável do turismo de habitação e do turismo em espaço rural;*
- *Assegurar uma correta integração territorial dos empreendimentos turísticos localizados em solo rural, de forma a permitir que os utentes desfrutem dos valores paisagísticos, património natural e cultura local sem produzir a degradação desses mesmos valores nem conduzir à sobreocupação dos espaços rurais (...). Compete aos PDM, neste sentido, a definição das condições de implantação de empreendimentos turísticos no solo rural.*

## **2) Caracterização da oferta de alojamento existente e prevista**

Relativamente à informação fornecida em 2011, verificaram-se algumas alterações na oferta de alojamento do concelho de Celorico de Basto, pelo que se procede a uma atualização desta caracterização.

Deste modo, de acordo com os dados disponíveis neste Instituto, na presente data, o concelho dispõe de 9 empreendimentos turísticos classificados, todos da tipologia de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural (TER). Perfazem uma capacidade total de 123 camas, distribuídas por 59 unidades de alojamento.

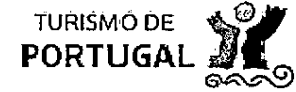
No respeitante a pedidos de informação prévia ou projetos de arquitetura com parecer favorável emitido pelo Turismo de Portugal, I.P., não se registaram alterações às informações previamente remetidas: foram localizados 5 processos (3 respeitantes a hotéis, 2 referentes a pensões e 1 relativo a um parque de campismo) e um Projeto de Potencial Interesse Nacional (empreendimento Quinta da Agra, em fase de acompanhamento pela CAA-PIN).

Junto se anexa, ao presente parecer, a listagem de empreendimentos turísticos classificados, dadas as alterações registadas desde o último parecer.

<sup>1</sup> Este Plano é identificado como "Plano de Urbanização" no *site* da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), mas como "Plano Geral de Urbanização" nos documentos remetidos pela CCDR Norte.



**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



**3) Antecedentes do processo**

A Comissão de Acompanhamento (CA) do processo de revisão do PDM de Celorico de Basto foi constituída mediante o Aviso n.º 19170/2010, de 28/09, dela fazendo parte o Turismo de Portugal, I.P..

A 1.ª reunião da CA teve lugar no dia 29 de Julho de 2011, tendo sido previamente disponibilizados os Estudos de Caracterização e Diagnóstico, Relatório da Avaliação da Execução do PDM e Quadro Prévio de Planeamento. O Turismo de Portugal, IP emitiu parecer sobre estes estudos (Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2011.INT.8529, de 22/07/2012). Para além de pequenas retificações (relacionadas, essencialmente, com o uso correto de conceitos e com a caracterização da oferta de alojamento), concluiu-se que o produto *touring* possuía muitas potencialidades no concelho, mas que o mesmo deveria ser suportado por uma oferta de alojamento turístico mais diversificada e melhor qualificada (questão que deveria ser contemplada na proposta de revisão do plano).

Posteriormente, foi também emitido parecer relativamente ao Relatório de Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), através da Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2011.INT.8843, de 12/08. Concluiu-se nada haver a opor relativamente à metodologia proposta, observando-se, todavia, que o relatório centrava o setor do turismo quase exclusivamente nos espaços rurais. Seria importante contemplar o desenvolvimento de oferta de alojamento turístico nos espaços urbanos, que suportasse devidamente os centros históricos e outros com identidade cultural e patrimonial (conforme orientações patentes na proposta do PROT Norte), assim como abrir espaço para outras tipologias para além de TER ou turismo de habitação. O parecer referiu também: a necessidade de proceder à correção de algumas terminologias; a inclusão do PENT (Plano Estratégico Nacional de Turismo) no Quadro de Referência Estratégico; a sugestão de indicadores para alguns FCD.

**II. DESCRIÇÃO DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS REMETIDOS PARA ANÁLISE**

Os documentos remetidos para análise correspondem aos elementos que acompanham o processo de revisão do PDM (regulamento, plantas de ordenamento - execução e qualificação de solo – e plantas de condicionantes) e elementos que acompanham o plano (relatório, relatório de avaliação ambiental estratégica – relatório de progresso com a ponderação dos contributos das ERAE ao relatório de proposta de âmbito -, programa de execução, cartas da estrutura ecológica municipal e plantas de património).

Seguidamente serão apresentados os conteúdos que mais respeitam a este setor, nas seguintes matérias: Estratégia de Desenvolvimento Territorial; Classificação e Qualificação de Solo; Avaliação Ambiental Estratégica.

**1) Estratégia de Desenvolvimento Territorial**

Entre os objetivos estratégicos da revisão do PDM de Celorico de Basto, destacam-se sob o ponto de vista do turismo:

- Criar e/ou manter as condições para que o concelho possa ser considerado um destino turístico, sustentável e diferenciado, com base na diversidade de recursos e ativos locais e regionais;
- Garantir o enquadramento das atividades ligadas ao turismo, com particular destaque para as "unidades hoteleiras" no contexto das áreas rurais (não só "unidades" de pequena dimensão, já existentes, mas prevendo a possibilidade / necessidade do aparecimento de "unidades" de média dimensão).

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



No modelo territorial definido para o concelho, as centralidades urbanas hierarquizam-se em três níveis funcionais: nível 1 – vila de Celorico de Basto; nível 2 – centros urbanos de Fermil, Gandarela e Mota; nível 3 – restantes aglomerados.

**2) Classificação e qualificação de solo**

No respeitante à tipificação dos usos em cada categoria ou subcategoria de solo, a proposta de regulamento do PDM de Celorico de Basto apresenta a distinção entre:

- Usos dominantes – os usos que constituem a vocação preferencial de utilização de solo em cada categoria e subcategoria de solo;
- Usos complementares – usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou o reforço destes;
- Usos compatíveis – não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes, mediante o cumprimento de requisitos.

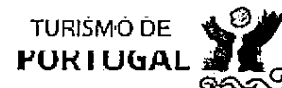
Nos quadros seguintes são apresentadas as categorias e subcategorias de solo previstas na proposta de regulamento do PDM de Celorico de Basto, assim como a sua especificação quando à admissibilidade de usos turísticos (como uso dominante, complementar ou compatível) e respetivo regime de edificabilidade

	Categoria de solo	Subcategoria de solo	Admissibilidade de usos turísticos	Regime de edificabilidade
SOLO RURAL	Espaços naturais		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ações permitidas a título excepcional no regime da REN;</li> <li>* Áreas de recreio e lazer para atividades ao ar livre;</li> <li>* Áreas verdes de proteção e enquadramento complementares das instalações de parques de campismo e caravanismo;</li> <li>* Componentes não edificadas e não impermeabilizadas de empreendimentos turísticos.<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Índice máximo de utilização de solo de 0,02, aplicado à área da parcela;</li> <li>* N.º máximo de 2 pisos acima do solo</li> <li>*Dimensão vertical da fachada &lt;=9m.</li> </ul>
	Espaços florestais	De proteção	<ul style="list-style-type: none"> <li>*São <u>usos complementares</u>: os empreendimentos de turismo de habitação e os empreendimentos de turismo em espaço rural (TER), exceto hotéis rurais, desde que resultem da reconversão ou ampliação de edifícios habitacionais pré-existentes.</li> <li>*São <u>usos compatíveis</u>: empreendimentos turísticos das tipologias de hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou conjunto turístico e parques de campismo e caravanismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Empreendimentos de turismo de habitação e TER (exceto hotéis rurais)</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- n.º máximo de 2 pisos acima do solo;</li> <li>- dimensão vertical da fachada &lt;= 9m</li> </ul> </li> <li>*<u>Aldeamentos turístico ou conjuntos turístico</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ocupação máxima de 20 camas/ha;</li> <li>- Índice de utilização de 0,1 (aplicado à área do terreno afeta ao empreendimento);</li> <li>- n.º máximo de 2 pisos, incluindo andares recuados;</li> <li>- dimensão vertical da fachada &lt;=9m</li> </ul> </li> </ul>
		De produção		
Espaços agrícolas		<ul style="list-style-type: none"> <li>*São <u>usos complementares</u>: os empreendimentos de turismo de habitação e os empreendimentos TER, exceto hotéis rurais, desde que resultem da reconversão ou ampliação de edifícios habitacionais pré-existentes.</li> <li>*São <u>usos compatíveis</u>: campos de golfe considerados de interesse para o turismo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Estabelecimentos hoteleiros e os hotéis rurais</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ocupação máxima de 60 camas/ha;<sup>3</sup></li> <li>- Índice de utilização de 0,25, (aplicado à área de terreno afeta ao empreendimento);</li> <li>- n.º máximo de 3 pisos.</li> </ul> </li> <li>*<u>Parques de campismo e de caravanismo</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Índice máximo de utilização de 0,2, aplicado à área da parcela;</li> <li>- n.º máximo de 2 pisos;</li> <li>- dimensão vertical da fachada &lt;=9m.</li> </ul> </li> </ul>	

<sup>2</sup> Afetas a áreas livres a manter em estado natural, sem quaisquer construções para além das de estrito apoio à fruição do próprio espaço natural.

<sup>3</sup> Parâmetro igualmente aplicado aos estabelecimentos hoteleiros integrados em conjuntos turísticos, aplicado à parcela que lhe ficar adstrita.

DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



	Categoria de solo	Admissibilidade de usos turísticos	Regime de edificabilidade
S.C.L.O. RURAL (CONT.)	Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal	*São <u>usos complementares</u> : os mesmos mencionados para os espaços agrícolas. *São <u>usos compatíveis</u> : os empreendimentos turísticos das tipologias TER (hotel rural), estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e caravanismo, assim como campos de golfe considerados de interesse para o turismo. Usos turísticos não complementares e não compatíveis	Os mesmos que em espaços agrícolas e florestais
	Espaços afetos à exploração de recursos geológicos	Usos turísticos não complementares e não compatíveis	-
	Espaços de infraestruturas	Usos turísticos não complementares e não compatíveis	-
	Espaços de ocupação turística	*Admitida qualquer das tipologias de empreendimentos turísticos estabelecidas no respetivo quadro legal.	Os mesmos parâmetros dos espaços florestais, agrícolas e de uso múltiplo agrícola e florestal.
	Agglomerados rurais	*Privilegia-se a função de apoio às atividades localizadas em solo rural; * <u>Incluem-se entre os usos dominantes</u> os empreendimentos TER e turismo de habitação; * <u>Incluem-se entre os usos compatíveis</u> os empreendimentos turísticos das restantes tipologias.	*Índice de utilização de 0,4; * N.º máximo de 2 pisos; * Dimensão vertical da fachada <=9m

	Categoria de solo	Subcategoria de solo	Admissibilidade de usos turísticos	Regime de edificabilidade
SOLO URBANO	Espaços centrais	Área central principal (núcleo central da vila de Celorico de Basto)	Admitido o uso de "serviços". Não são especificadas tipologias de empreendimentos turísticos	<u>Parâmetros:</u> * Índice de utilização máximo de 1,0 * Cércea máxima de 4 pisos <u>Regras:</u> *Limite máximo de ocupação de parcelas com área =>333,3m2 – 75% *Limite máximo de ocupação de parcelas com área < 333,3m2 – até 250m2 *Profundidade máxima de novos edifícios em banda: 30m no r/c e caves; 17,5m em pisos com elevação acima do r/c. *São previstas várias exceções ao cumprimento dos parâmetros e regras, nomeadamente decorrentes de situações existentes e consolidadas.
		Áreas centrais complementares (área envolventes da área central e núcleos de Fermil, Gandarela e Mota)		<u>Parâmetros:</u> * Índice de utilização máximo de 0,8 * Cércea máxima de 3 pisos <u>Regras:</u> As mesmas da área central principal *São previstas várias exceções ao cumprimento dos parâmetros, nomeadamente decorrentes de situações existentes e consolidadas.
	Espaços residenciais		Admitido o uso de "serviços". Não são especificadas tipologias de empreendimentos turísticos	<u>Parâmetros:</u> *Índice de utilização máximo de 0,6 *Cércea máxima de 2 pisos e dimensão vertical da fachada <=9m *N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira = 1 *São previstas algumas exceções ao cumprimento dos parâmetros, nomeadamente no âmbito da delimitação de unidades de execução.
	Espaços urbanos de baixa densidade		Admitidos os mesmos usos dos espaços residenciais	<u>Parâmetros:</u> *Índice de utilização máximo de 0,6 *Cércea máxima de 2 pisos acima do solo * Na edificação nova, o comprimento da fachada não pode exceder 21m <u>Regras:</u> As mesmas relativas aos espaços residenciais São previstas algumas exceções ao cumprimento dos parâmetros, nomeadamente no âmbito da delimitação de unidades de execução.

DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



	Categoria de solo	Subcategoria de solo	Admissibilidade de usos turísticos
SOLO URBANO (CONT.)	Espaços de atividades económicas	Admitida a implantação de estabelecimentos hoteleiros, desde que a CM considere que tal é compatível com a vizinhança de atividades industriais	<p><u>Parâmetros</u> (a instituir nos PP ou nos loteamentos):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Índice de utilização bruto máximo de 0,7</li> <li>* Índice de área coberta de 0,7</li> <li>* Cumprimento dos parâmetros definidos na secção III do capítulo X<sup>4</sup></li> </ul> <p><u>Parâmetros</u> (nos espaços sem PP ou loteamento):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Índice de utilização bruto máximo de 0,9</li> <li>* Índice de área coberta de 0,7</li> </ul>
	Espaços Afetos a Equipamentos	Não admitidos	-
	Espaços Verdes	Destinam-se a vários usos, nomeadamente turísticos (atividades recreativas e de lazer)	Os edifícios inerentes aos usos não podem possuir área de implantação superior a 10% do polígono de espaço verde onde se localizam

No respeitante à Estrutura Ecológica Municipal, dispõe a proposta de regulamento que nela apenas serão admissíveis os usos dominantes previstos para as categorias de espaços em que se inserem, podendo ainda ser viabilizados, entre outros usos, as componentes não edificadas nem impermeabilizadas de empreendimentos turísticos.

A proposta de regulamento define ainda a constituição de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), que se encontram delimitadas na carta de ordenamento – execução. As UOPG dividem-se em:

- Áreas a disciplinar mediante plano de urbanização – Vila de Celorico de Basto, Fermil e Mota;
- Áreas a disciplinar mediante plano de pormenor – Gandarela, Arnóia, Reabilitação Urbana do Centro Tradicional;
- Áreas de usos múltiplos de recreio, lazer e desporto. Na carta de ordenamento, são identificadas as seguintes: 1 – Zona industrial de Crespos; 2 – Zona Industrial de Crespos; 3 – Zona Industrial da Lameira; 4 – Zona Industrial / empresarial de Codeoso; 5 – Quinta da Agra (esta última coincide com um EOT).

São requisitos comuns a cada UOPG: a previsão de espaços verdes de utilização coletiva, com dimensão mínima correspondente a 10% da sua área total; a área de impermeabilização de solo não poderá exceder 80% da área total da UOPG.

No que se refere ao Estacionamento, é estipulada a dotação mínima, em estabelecimentos hoteleiros, de 1 lugar / 5 quartos.

As plantas de ordenamento rececionadas para análise apresentam duas componentes:

- A planta de ordenamento de salvaguardas e de execução do plano, que contempla a estrutura ecológica municipal, a qualificação operativa do solo (solo urbanizado e solo urbanizável), zonamento acústico, estrutura viária, salvaguardas de património, os limites de áreas a disciplinar por PU ou PP, os limites das UOPG e os PP em vigor;

<sup>4</sup> Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento relativas a edificação e urbanização (alinhamentos e planos de fachada, operações de loteamento, regras de ocupação das parcelas destinadas a dotações coletivas em loteamentos, unidades de execução, características mínimas dos arruamentos) e estacionamento.

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- A planta de ordenamento de qualificação funcional do solo, que contempla as categorias de solo rural e urbano e usos potenciais (pirotecnia). De acordo com esta planta, é possível constatar a proposta de 8 espaços de ocupação turística (EOT).

### **3) Avaliação Ambiental Estratégica**

Foi apresentado um relatório de progresso, relativo à ponderação dos contributos apresentados pelas várias entidades previamente consultadas, sobre o relatório de definição do âmbito da avaliação ambiental estratégica.

Da leitura deste relatório, constata-se que os contributos apresentados pelo Turismo de Portugal, I.P. foram, na globalidade, aceites.

## **IV. APRECIÇÃO**

### **1) Apreciação global**

O parecer solicitado enquadra-se nas competências do Turismo de Portugal, previstas na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado n.º 228/2009, de 14 de setembro. Os documentos apresentados correspondem aos elementos que constituem e que acompanham o Plano Diretor Municipal, mencionados no n.º 1 e na alínea b) do n.º 2 do art.º 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, na sua redação atual).

O Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT – RCM n.º 53/2007, de 04/04) define, para a região Porto e Norte (onde se integra o concelho de Celorico de Basto), os seguintes produtos turísticos potenciadores de crescimento a curto prazo: circuito turístico (*touring*) cultural e paisagístico e turismo de natureza, tendo ainda a região potencial para oferecer os produtos saúde e bem-estar e gastronomia e vinhos. Como já previamente tinha sido referido, pensa-se que o produto *touring* tem bastantes potencialidades no concelho, mas deverá ser devidamente suportado por uma oferta de alojamento turístico mais diversificada e qualificada.

Da análise da proposta do relatório do plano, constatou-se que existem ainda vários capítulos “em desenvolvimento”, nomeadamente respeitantes à classificação e qualificação do solo, pelo que deverá ser assegurada a devida compatibilização com os restantes elementos do plano.

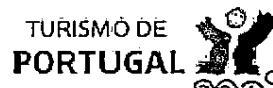
Quanto à proposta de regulamento, adota os parâmetros de edificabilidade em solo rural, patentes na proposta do PROT Norte, prevendo igualmente as exceções relativas aos empreendimentos turísticos. É prevista uma maior multiplicidade de tipologias em solo rural, o que poderá contribuir para a diversificação da oferta de alojamento turístico, respondendo a diferentes segmentos de procura. No entanto, considera-se que a redação do regulamento é demasiado complexa, não permitindo uma interpretação fácil das suas disposições. Deverá, desta forma, atender-se à revisão desta redação, de modo a que tornar mais simples e facilitada a sua leitura.

Deverá ainda atender-se às retificações e ponderações que se explicitam nos pontos seguintes.

### **2) Deverá proceder-se às seguintes retificações:**

- a. Especificamente no relatório do plano, na tabela 2 (página 16), deverão ser corrigidas as seguintes expressões:

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- i. “Unidades hoteleiras” – substituir por “estabelecimentos hoteleiros” (ou hotéis, se se pretender a referência a este grupo em concreto);
  - ii. “Unidades de pequena dimensão” e “Unidades de média dimensão – substituir por “Empreendimentos turísticos de pequena dimensão” e “Empreendimentos Turísticos de média dimensão”;
- b. Especificamente na proposta de regulamento:
- i. A redação da alínea d) do n.º 1 do art.º 27.º (usos complementares e dominantes – espaços florestais) deverá ser alterada, sugerindo-se a seguinte: *“Os empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz, desde que resultem da reconversão ou ampliação de edifícios pré-existentes”*. Esta alteração justifica-se pelos seguintes motivos:
    - 1. Não faz sentido excetuar os hotéis rurais, visto que as restantes modalidades de TER apenas serão possíveis através da reconversão ou ampliação de pré-existências. Assim sendo, propõe-se que sejam apenas excluídos os hotéis rurais construídos de raiz;
    - 2. O TER não deverá limitar-se à reconversão de edifícios de uso habitacional, visto que existem edifícios com outros usos que poderão também ter potencialidades para esta reconversão;
    - 3. Sugere-se ainda que as alíneas c) e d) sejam aglutinadas, para tornar mais simples a leitura e a interpretação do disposto.
  - ii. Em coerência com o referido na anterior alínea, deverá atender-se a retificações semelhantes nas disposições relativas às restantes categorias e subcategorias de solo rural (por exemplo, nas alíneas a) e b) do art.º 29.º e no art.º 33.º);
  - iii. Considera-se que, nos espaços agrícolas não incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), deverá também ser permitida a implantação das tipologias de empreendimentos turísticos contempladas na alínea c) e d) do n.º 1 do art.º 27.º (hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parques de campismo e caravanismo);
  - iv. Deverão ser eliminados da proposta os Espaços de Ocupação Turística (EOT), visto que a sua delimitação poderá ser impeditiva de eventuais futuras alterações de uso e, simultaneamente, causar tendências especulativas sobre a área em questão. Assim sendo, será mais adequado manter as categorias do espaço envolvente, que também admitem a implantação de empreendimentos turísticos, prevendo nas mesmas, se necessário, regras ou parâmetros mais generosos e mais adequados a estes usos específicos;
  - v. No n.º 1 do art.º 35.º deverá ser eliminada a tipologia “conjunto turístico”, dado que os conjuntos turísticos são constituídos por mais do que um empreendimento, podendo, inclusivamente, ser apenas compostos por hotéis (para os quais são previstas outras regras e parâmetros, definidos no n.º 2 do mesmo artigo);
  - vi. O art.º 98.º apresenta um conjunto de exceções relativamente a cedências para o domínio municipal, entre as quais poderão ser englobados os empreendimentos turísticos. No entanto, considera-se que a redação deverá ser revista, dado que a interpretação do articulado é muito complexa;
  - vii. A dotação de estacionamento prevista para os estabelecimentos hoteleiros, na alínea e) do n.º 1 do art.º 108.º, deverá contemplar dotações mais generosas para empreendimentos com categoria superior a 3\*\*, de forma a promover a qualificação da oferta de alojamento turístico do concelho.

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- c. No Programa de Execução Preliminar, é mencionado um parque de campismo que, de acordo com a nossa base de dados, não se encontra classificado. A situação deverá ser esclarecida pela Câmara Municipal, dado que é da sua competência a classificação desta tipologia de empreendimentos turísticos.

**3) Alerta-se para as seguintes situações:**

- a. Poderão ser melhor clarificadas as disposições constantes do art.º 18.º do regulamento (Pré-existências), em especial do n.º 4, pois a redação é muito confusa;
- b. No n.º 1 do art.º 64.º (Enquadramento urbanístico de EAE), deverá ser clarificado se as disposições apresentadas (nomeadamente a elaboração de PP) se aplicam unicamente às "áreas empresariais" ou à totalidade dos espaços de atividades económicas (onde são admitidos estabelecimentos hoteleiros);
- c. No respeitante às UOPG, o regulamento deverá incluir a sua identificação (conforme com a planta de ordenamento – salvaguardas e execução do plano), assim como eventuais usos, parâmetros e regras de edificabilidade aplicáveis às mesmas (ou, em alternativa, remeter para a elaboração de PMOT que os especifiquem);
- d. A apresentação da carta de condicionantes, da carta de ordenamento e da estrutura ecológica municipal em várias folhas não permite uma análise fácil e imediata, perdendo-se muitas vezes a noção de conjunto. Seria importante a elaboração de uma carta para a área total do concelho, de forma a facilitar a interpretação da informação nela contida. Por exemplo, no respeitante às condicionantes, não foi possível aferir, de forma fidedigna, se estavam a ser afetados empreendimentos turísticos existentes ou previstos.

**4) Apresentam-se ainda as seguintes sugestões, relativas à proposta de regulamento**

- a. Retirar as referências ao ano de conclusão do procedimento de revisão do PDM de Celorico de Basto, patentes nos n.ºs 1 e 2 do art.º 1.º;
- b. Retirar o n.º 2 do Anexo I, por se considerar que não acrescenta qualquer conteúdo regulamentar;
- c. O regulamento poderá prever categorias mínimas para as tipologias de empreendimentos em solo rural, de forma a garantir a qualificação da oferta de alojamento;
- d. No art.º 33.º, poderá ser estabelecido um parâmetro relativo à ampliação da área de construção, definido preferencialmente por uma percentagem máxima (valor a definir pela Câmara Municipal)
- e. Na alínea a) do n.º 3 do art.º 49.º (Aglomerados Rurais), poderá ser corrigida a expressão "Os empreendimentos turísticos das restantes tipologias não referidas no n.º 1", visto que esta redação vem admitir a possibilidade de implantação de empreendimentos turísticos que poderão não ser adequados às características dos aglomerados rurais. Pensa-se que, para além do TER e do turismo de habitação, deverão apenas ser admitidos estabelecimentos hoteleiros.

**DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



#### **IV. CONCLUSÃO**

Pelo exposto, propõe-se emitir parecer favorável à Proposta Preliminar da revisão do PDM de Celorico de Basto, condicionado às retificações e ponderações mencionadas nos pontos III.2), III.3.) e III.4) da presente Informação.

À consideração superior,

Lisboa, 29 de maio de 2012

  
Mariana Manso, Geóg.<sup>a</sup>

NOTA: Junto se remete listagem com os empreendimentos turísticos classificados, na presente data.



## Empreendimentos Turísticos Classificados

N.º Processo	Tipo de Empreendimento Turístico	Designação do Empreendimento	N.º de camas	N.º de Unidades de Alojamento	Categoria	Freguesia	Concelho	Distrito
TER-C-8575	CASA DE CAMPO		10	5		GÉMEOS	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-AG-514	AGRO-TURISMO	Quinta de Vila Pouca	8	4		CODEÇO	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-CC-606	TURISMO DE HABITAÇÃO	Casa de Canedo	18	9		CANEDO DE BASTO	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-C-8359	CASA DE CAMPO	Quinta dos Mouras	10	5		INFESTA	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-TH	TURISMO DE HABITAÇÃO	Casa do Campo	27	10		MOLARES	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-H-1083	TURISMO DE HABITAÇÃO	Solar do Souto	10	5		MOREIRA DO CASTELO	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-H-1868	TURISMO DE HABITAÇÃO	Casa da Lage de São Miguel de Gémeos	11	6		GÉMEOS	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-TH-8526	TURISMO DE HABITAÇÃO	Casa do Campo	19	10		MOLARES	CELORICO DE BASTO	BRAGA
TER-R-2206	TURISMO RURAL	Casa do Pojalho	10	5		CAÇARILHE	CELORICO DE BASTO	BRAGA

