

Exmo. Sr.
Dr. José António Peixoto Lima
Director de Departamento
Câmara Municipal de Celorico de Basto
Praça Cardeal D. António Ribeiro
4890-220 Celorico de Basto

V/ Ref^a 2789/2012/2012 de
20.07.2012

N/ Ref^a TP/DQO/DOT/2012.SAI.14566

Proc^o. 14.01.9/130

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto – Reunião Sectorial de Concertação

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2012.INT.6130, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

O Diretor do Departamento de
Empreendimentos e Atividades

Luís Boavida-Portugal

Em anexo: o mencionado

/ip

1889-220 (Câmara de Beira)
Praça Real D. Afonso Garcia
Lugar de Beira, 1000-001 Beira
Tel: 231 220 1889

1889-220 (Câmara de Beira)
Praça Real D. Afonso Garcia

1889-220 (Câmara de Beira)
Praça Real D. Afonso Garcia

1889-220 (Câmara de Beira)
Praça Real D. Afonso Garcia

1889-220 (Câmara de Beira)
Praça Real D. Afonso Garcia

1889-220 (Câmara de Beira)
Praça Real D. Afonso Garcia



Portal do Conselho Diretivo

Propostas: ENT-2012-21273

--	--

Nome	ENT/2012/21273
Nº de Processo	ENT/2012/21273
Link para o Processo	<input checked="" type="checkbox"/> Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	<input checked="" type="checkbox"/> Link para impacto financeiro.
Assunto	C.M.Celorico de Basto - Solicitação de reunião sectorial de concertação - PDM de Celorico de Basto - Resposta a ofício DQO/DOT 2012/11078.(Ofício 2789/2012)14.01.9/130(DOT)
Tema	Qualificação da Oferta
Reunião	
Despachos	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Despacho <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>Concordo, proceda-se em conformidade com o proposto. Por: Teresa Monteiro em: 27-07-2012 0:44:38</p> </div>
Anexos	0 Anexos
Unidade Organizacional	Qualificação da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	Face ao exposto na presente informação de serviço, verifica-se que foram atendidas pela Câmara Municipal de Celorico de Basto as observações constantes dos pontos 3), 4) e 6), parcialmente atendidas no ponto 2) e não atendidas nos pontos 1), 5), 6). Relativamente às questões abordadas nos pontos 7) e 8) não se entendem bem as justificações avançadas, necessitando de ser clarificadas as posições da Câmara Municipal de Celorico de Basto e as do Turismo de Portugal. Relativamente ao ponto 2) concorda-se com a observação efetuada pela técnica, pelo que, na nova redação dada ao art.º 35º do Regulamento, propomos a eliminação do nº 3 e alertamos para o facto de a redação, tal como está pronosta, adotar os parâmetros dos alojamentos turísticos a qualquer outra componente do Coniunto turístico. o que não será correto. Quanto ao ponto 1), embora se aceite a estratégia proposta, considero que devemos sensibilizar a autarquia para as nossas considerações, nomeadamente porque as mesmas resultam da experiência recente, considerando-se que a delimitação de EOT nos PDM poderá contribuir, mais uma vez, para a manutenção de fenómenos de especulação imobiliária. Quanto ao ponto 5) entendemos a pertinência do comentário da Câmara Municipal de Celorico de Basto, sendo no entanto de referir que a Portaria 327/2008, de 28 de abril, estabelece mínimos obrigatórios para os estabelecimentos hoteleiros de 4* e 5* (20% das unidades de alojamento), podendo, através dos regulamentos dos Planos Municipais de Ordenamento do Território serem estabelecidas dotações de estacionamento superiores, se a autarquia assim o entender. Importa ainda ter em consideração que, para a NUT II - Norte, a taxa de ocupação média, no ano de 2011, em estabelecimentos hoteleiros, andou à volta dos 47%, com o máximo a verificar-se em agosto, com 70%, e o mínimo em dezembro, com 27%, números que poderão apolar a decisão sobre a dotação de estacionamento a definir. No que respeita ao ponto 6) aceitamos a justificação da autarquia, mas reiteramos a sugestão anteriormente formulada. Nestes termos proponho que a presente informação seja remetida à Câmara Municipal de Celorico de Basto, para os efeitos tidos por convenientes, nomeadamente que as observações aqui formuladas sejam tidas em consideração nos seguintes desenvolvimentos da proposta do Plano Diretor. À consideração superior Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora da Direção da Qualificação da Oferta

Tipo de Conteúdo: Proposta
Versão: 1.0
Criado em 19-07-2012 17:33:20 por Conta de Sistema
Última modificação em 19-07-2012 17:33:20 por Conta de Sistema

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

11/07/2012 11:37:54

DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Informação de Serviço Nº DQO/DOT 2012.I.6130
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto
Processo: 14.01.09/130

Face ao exposto na presente informação de serviço, verifica-se que foram atendidas pela Câmara Municipal de Celorico de Basto as observações constantes dos pontos 3), 4) e 6), parcialmente atendidas no ponto 2) e não atendidas nos pontos 1), 5), 6).

Relativamente às questões abordadas nos pontos 7) e 8) não se entendem bem as justificações avançadas, necessitando de ser clarificadas as posições da Câmara Municipal de Celorico de Basto e as do Turismo de Portugal.

Relativamente ao ponto 2) concorda-se com a observação efetuada pela técnica, pelo que, na nova redação dada ao art.º 35º do Regulamento, propomos a eliminação do nº 3 e alertamos para o facto de a redação, tal como está proposta, aplicar os parâmetros dos aldeamentos turísticos a qualquer outra componente do Conjunto turístico, o que não será correto.

Quanto ao ponto 1), embora se aceite a estratégia proposta, considero que devemos sensibilizar a autarquia para as nossas considerações, nomeadamente porque as mesmas resultam da experiência recente, considerando-se que a delimitação de EOT nos PDM poderá contribuir, mais uma vez, para a manutenção de fenómenos de especulação imobiliária.

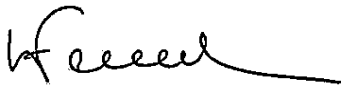
Quanto ao ponto 5) entendemos a pertinência do comentário da Câmara Municipal de Celorico de Basto, sendo no entanto de referir que a Portaria 327/2008, de 28 de abril, estabelece mínimos obrigatórios para os estabelecimentos hoteleiros de 4* e 5* (20% das unidades de alojamento), podendo, através dos regulamentos dos Planos Municipais de Ordenamento do Território serem estabelecidas dotações de estacionamento superiores, se a autarquia assim o entender.

Importa ainda ter em consideração que, para a NUT II – Norte, a taxa de ocupação média, no ano de 2011, em estabelecimentos hoteleiros, andou à volta dos 47%, com o máximo a verificar-se em agosto, com 70%, e o mínimo em dezembro, com 27%, números que poderão apoiar a decisão sobre a dotação de estacionamento a definir.

No que respeita ao ponto 6) aceitamos a justificação da autarquia, mas reiteramos a sugestão anteriormente formulada.

Nestes termos proponho que a presente informação seja remetida à Câmara Municipal de Celorico de Basto, para os efeitos tidos por convenientes, nomeadamente que as observações aqui formuladas sejam tidas em consideração nos seguintes desenvolvimentos da proposta do Plano Diretor.

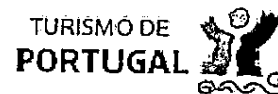
À consideração superior



Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora
da Direção da Qualificação da Oferta

Lisboa, 19 de julho de 2012

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



Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço DQO/DOT N.º 2012.INT. 6130

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto – reunião de concertação sobre proposta preliminar
Processo n.º 14.01.9/130

Req.: Câmara Municipal de Celorico de Basto

Em cumprimento do despacho de 05/07/2012 da Sr.ª Diretora do Departamento de Ordenamento do Território, a presente informação procede à análise dos elementos remetidos pela Câmara Municipal de Celorico de Basto, mediante o ofício n.º 2789/2012, de 02/07/2012, correspondente ao registo de entrada n.º 2012-E-21273, de 04/07/2012.

Os elementos rececionados foram os seguintes: relatório de acolhimento do parecer do Turismo de Portugal, I.P., relativamente à proposta preliminar do Plano Diretor Municipal (PDM) de Celorico de Basto (processo referido em epígrafe) e extrato da proposta de regulamento (com alteração de disposições).

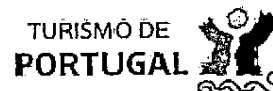
O parecer solicitado enquadra-se nas competências do Turismo de Portugal, previstas na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado n.º 228/2009, de 14 de setembro.

I. ANTECEDENTES DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDM DE CELORICO DE BASTO

Como antecedentes do processo, registam-se:

- Constituição da Comissão de Acompanhamento (CA) – Aviso n.º 19170/2010, de 28/09;
- 1.ª reunião da CA – realizada a 29/07/2011, com prévia disponibilização dos Estudos de Caracterização e Diagnóstico, Relatório da Avaliação da Execução do PDM e Quadro Prévio de Planeamento. O Turismo de Portugal, I.P. emitiu parecer favorável relativamente a estes elementos, condicionado a pequenas retificações (Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2011.INT.8529);
- Receção, no Turismo de Portugal, I.P., do Relatório de Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE). Foram apresentados os contributos deste Instituto (Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2011.INT.8843, de 12/08);
- Receção, no Turismo de Portugal, I.P., de elementos que constituem a proposta preliminar da revisão do PDM, nomeadamente: regulamento, plantas de ordenamento, plantas de condicionantes, relatório, programa de execução, relatório de progresso e ponderação de contributos das entidades ao relatório de definição do âmbito da AAE. Este Instituto emitiu parecer favorável, condicionado a algumas retificações e ponderações (Informação de Serviço n.º DQO/DOT/INT.4649).

DIREÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



No ofício da Câmara Municipal de Celorico de Basto, agora rececionado, foi também solicitada a realização de uma reunião de concertação, no sentido de serem discutidos os aspetos enunciados no parecer deste Instituto.¹

II. ACOLHIMENTO DO PARECER DO TURISMO DE PORTUGAL, I.P., SOBRE A PROPOSTA PRELIMINAR

Tendo-se procedido à análise dos elementos remetidos pela Câmara Municipal de Celorico de Basto (CMCB), constatou-se que foram efetuadas algumas retificações à proposta de regulamento, consequentes do parecer emitido pelo Turismo de Portugal, I.P. (TP) e do respetivo Despacho da Sr.^a Diretora do Ordenamento do Território (datado de 29/05/2012). No entanto, verificou-se que algumas das questões enunciadas não tiveram acolhimento por parte da Câmara Municipal.

Serão apresentadas as principais questões levantadas por este Instituto, no anterior parecer (numeradas de 1 a 8, para melhor identificação), sendo descritas, para cada uma das quais:

- O comentário da CMCB, relativamente ao seu acolhimento (ou não) na proposta de revisão do PDM;
- As alterações à proposta de regulamento, consequentes do entendimento da CMCB;
- Os comentários do TP face ao não acolhimento das questões e/ou às alterações introduzidas.

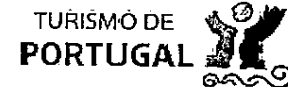
Para maior facilidade de leitura, a informação encontra-se organizada num conjunto de tabelas, que se apresentam seguidamente.

1) Deverão ser eliminados os EOT, visto não se afigurar constituírem a melhor abordagem face a fenómenos de especulação imobiliária		
Comentário da CMCB	Alterações ao regulamento	Comentário do TP:
<p>* Mantêm-se os EOT, visto que o regulamento já admite a possibilidade de os empreendimentos turísticos surgirem em qualquer local situado em solo rural. O art.º 47.º também já estabelece um uso efetivo para estas áreas se (ou enquanto) não forem utilizadas para fins turísticos;</p> <p>* <i>Deu-se acolhimento à pertinente sugestão de traduzir a preferência ou prioridade de canalizar para estes espaços os empreendimentos turísticos, através de uma majoração dos seus parâmetros de ocupação, relativamente aos estabelecidos para tais empreendimentos na generalidade do solo rural.</i></p>	<p>Nova redação do art.º 46.º</p> <p>É prevista, nos EOT, uma majoração de 25% dos valores numéricos relativos aos parâmetros "n.º de camas por hectare" e "índice de utilização", relativamente aos parâmetros definidos para os espaços agrícolas, florestais e de uso múltiplo agrícola e florestal.</p>	<p>* Relativamente à manutenção dos EOT, mantém-se o alerta referido previamente. A sua delimitação (sobretudo correspondente a áreas de dimensão pouco significativa) poderá causar uma excessiva valorização destes espaços em relação aos envolventes, além de que podera obrigar a alteração do PDM, caso se venha a constatar uma eventual intenção de alteração do uso.</p> <p>* Não foi devidamente percecionado, pela CMCB, o entendimento constante no nosso parecer, respeitante à sugestão de definir parâmetros de edificabilidade mais generosos para os empreendimentos turísticos. De facto, o parecer foi no sentido de <u>manter as categorias dos espaços envolventes (e não prever EOT)</u>, podendo, <u>caso necessário</u>, ser previstos regras ou parâmetros mais generosos para os empreendimentos turísticos <u>em todas as categorias de solo rural onde fosse permitida a sua edificabilidade (e não apenas nos EOT)</u>.</p> <p>Com a alteração introduzida, considera-se que os fenómenos especulativos ainda serão mais facilmente induzidos, pelo que seria até preferível a situação anterior.</p>

¹ Na sequência desta solicitação, foi enviado um e-mail à Câmara Municipal de Celorico de Basto, a 18/07/2012, propondo a realização da reunião de concertação a 02/08/2012. Aguarda-se a confirmação por parte da referida entidade.



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



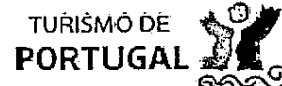
2) Sendo definidos, em solo rural, parâmetros de edificabilidade mais generosos para estabelecimentos hoteleiros e mais exigentes para aldeamentos e conjuntos turísticos (art.º 35.º), discorda-se com a integração dos conjuntos turísticos (CT) neste segundo grupo. De facto, os CT podem até ser constituídos unicamente por estabelecimentos hoteleiros.		
<u>Comentário da CMCB</u>	<u>Alterações ao regulamento</u>	<u>Comentário do TP:</u>
As observações foram consideradas pertinentes	<p>Nova redação do art.º 35.º</p> <p>* Foi eliminada a referência a conjuntos turísticos, nas disposições respeitantes a aldeamentos turísticos;</p> <p>* Foi adicionado um novo n.º ao art.º (n.º 3), que estabelece as regras a definir nos conjuntos turísticos, a saber: aos estabelecimentos hoteleiros que integram CT, aplicam-se os mesmos parâmetros definidos para a generalidade dos estabelecimentos hoteleiros (n.º 1 do art.º 35.º); nas restantes componentes do empreendimento turístico, os parâmetros a aplicar são os referentes aos aldeamentos turísticos (n.º 2 do art.º 35.º).</p>	<p>Deverá ser eliminado o n.º 3, visto que se pressupõe que serão aplicáveis as regras aos empreendimentos turísticos (estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos), independentemente de se inserirem ou não em conjuntos turísticos.</p> <p>Alerta-se ainda que a redação proposta não está correta, pois aplica os parâmetros dos aldeamentos turísticos a <u>qualquer outra componente dos CT</u> (onde poderão incluir-se empreendimentos TER – incluindo hotéis rurais -, turismo de habitação, parques de campismo e caravanismos, ou mesmo equipamentos de animação autónomos).</p>

3) Deverá ser alterada a redação da alínea d) do n.º 1 do art.º 27.º (usos complementares e dominantes dos espaços florestais), de modo a incluir os hotéis rurais construídos de raiz. Deverão ainda ser permitidos empreendimentos de turismo em espaço rural (TER) em edifícios reconvertidos de outros usos, para além do habitacional.		
<u>Comentário da CMCB</u>	<u>Alterações ao regulamento</u>	<u>Comentário do TP:</u>
A intenção de exclusão dos hotéis rurais deve-se à necessidade de estabelecer limites de edificabilidade (nomeadamente capacidade máxima), pelo que se mantém esta exclusão.	<p>As alíneas c) e d) do art.º 27.º foram aglutinadas. A nova redação eliminou a especificação exclusiva do uso habitacional, relativamente às pré-existências que poderão ser reconvertidas em empreendimentos TER ou TH.</p> <p>Em consonância, foi efetuada alteração idêntica nas alíneas b) e c) do art.º 29.º.</p>	<p>Aceita-se o entendimento de exclusão dos hotéis rurais dos usos complementares e dominantes, uma vez que decorre de uma estratégia específica do município (sendo até que os hotéis rurais são admitidos nesta categoria de espaços como "usos compatíveis").</p>

4) Nos espaços agrícolas não incluídos na RAN deverá ser permitida a implantação de empreendimentos turísticos das tipologias permitidas em espaços florestais (hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, conjunto turístico e parques de campismo e caravanismo).		
<u>Comentário da CMCB</u>	<u>Alterações ao regulamento</u>	<u>Comentário do TP:</u>
As áreas qualificadas em solo agrícola e não integradas na RAN são residuais, compreendendo a faixas de dimensão pouco relevante e de configuração irregular, pelo que dificilmente poderão acolher empreendimentos turísticos.	Não registadas	<p>Aceita-se o entendimento, uma vez que resulta do conhecimento do território do município, aferido pela Câmara Municipal.</p>



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



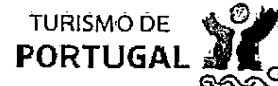
5) A dotação de estacionamento prevista para os estabelecimentos hoteleiros deverá contemplar dotações mais generosas para empreendimentos com categoria superior a 3**		
<u>Comentário da CMCB</u>	<u>Alterações ao regulamento</u>	<u>Comentário do TP:</u>
O parâmetro estabelecido no regulamento cumpre com o valor mínimo estabelecido na legislação específica aplicável, pelo que o aumento da exigência deverá vigorar neste diploma.	Não registadas	O entendimento da Câmara encontra-se correto. No entanto, de acordo com orientações internas deste Departamento, deverão os municípios ponderar uma dotação superior à definida na Portaria n.º 327/2008, de 28/04, para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5**, dado que esta se considera pouco qualificadora para as categorias superiores. Informa-se que as preocupações de qualificação da oferta estão patentes no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT – RCM n.º 53/2007, de 04/07), entendendo-se que a existência de uma dotação mais generosa de estacionamento poderá ser (entre outros aspetos, certamente) um elemento qualificador dos estabelecimentos hoteleiros.

6) Sugere-se que o regulamento preveja categorias mínimas para as tipologias de empreendimentos turísticos em solo rural		
<u>Comentário da CMCB</u>	<u>Alterações ao regulamento</u>	<u>Comentário do TP:</u>
No atual estágio de desenvolvimento do setor turístico do concelho, entende-se não serem ainda adequados acréscimos de exigência do tipo dos preconizados.	Não registadas.	Apesar de ser esse o entendimento da Câmara Municipal, considera-se que o desenvolvimento do turismo no concelho de Celorico de Basto será mais facilmente promovido através do incentivo à qualificação da oferta turística (uma das orientações do PENT, conforme acima referido). Este incentivo deverá ser particularmente adotado em solo rural e em áreas com características privilegiadas, pelo que se mantém a sugestão patente no anterior parecer.

7) Poderá ser estabelecido um parâmetro relativo à ampliação da área de construção de empreendimentos TER e TH, preferencialmente em percentagem		
<u>Comentário da CMCB</u>	<u>Alterações ao regulamento</u>	<u>Comentário do TP:</u>
Remete-se para o comentário relativo à questão n.º 3 (intenção de estabelecer limites de edificabilidade, pela exclusão de hotéis rurais)	Não registadas	Não se entende o alcance da justificação, visto que não estão em casa hotéis rurais, mas apenas as restantes modalidades de TER e TH. A clarificar em reunião de concertação.



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



8) Nos aglomerados rurais não deverá ser permitida a implantação de todas as tipologias de empreendimentos turísticos, visto que poderão não ser adequadas às características destes aglomerados		
Comentário da CMCB	Alterações ao regulamento	Comentário do TP:
A sugestão tem acolhimento, ainda que de forma menos rígida do que a indicada.	Nova redação do n.º 3 do art.º 49.º: <u>Substituição de:</u> <i>«3. Constituem usos compatíveis com os usos dominantes nos aglomerados rurais: a) Os empreendimentos turísticos das restantes tipologias não referidas no n.º 1.»</i> <u>Por:</u> <i>«São admissíveis como usos compatíveis com os usos dominantes nos aglomerados rurais: a) Empreendimentos turísticos que não se integrem nas tipologias referidas no n.º 1.»</i>	Apesar da nova redação, considera-se que não houve qualquer alteração da disposição. A clarificar em reunião de concertação.

III. CONCLUSÃO

Face ao exposto, após a análise do relatório de acolhimento do parecer do Turismo de Portugal, I.P., sobre a proposta preliminar do Plano Diretor Municipal de Celorico de Basto, considera-se que deverão ser tidos em consideração os comentários deste Instituto, referidos no ponto II desta Informação.

O conteúdo do presente parecer deverá ser transmitido à Câmara Municipal de Celorico de Basto, previamente à reunião setorial de concertação solicitada por esta entidade, onde serão melhor discutidos os aspetos enunciados.

À consideração superior,

Lisboa, 19 de julho de 2012


Mariana Manso
(Téc. Superior)

