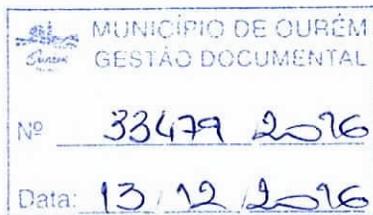


C/c: C.M. Ourém

À
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 LISBOA



V/ Refª.: S11739-201610-DSOT/DOT
V/Comunicação: 26.10.2016

N/ Refª SAI/2016/15235/DVO/DEOT/FV
Procº. 14.01.9/93

07 DEZ. 2016

ASSUNTO: Revisão do PDM de Ourém – Proposta de Plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2016/10735[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 n.º INT/2016/10735/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.09/93)
ASSUNTO: Revisão do PDM de Ourém – Proposta de Plano

Visto. Concorde.

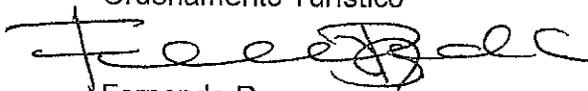
Considerando o exposto na Informação de serviço, e pese embora o modelo de desenvolvimento turístico preconizado para o concelho assente numa estratégia de aproveitamento dos recursos naturais, paisagísticos e culturais do concelho, integrando disposições que contribuem para a qualificação urbana e ambiental, em consonância com o PROT Oeste e Vale do Tejo, e em linha com a Estratégia para o Turismo 2027, a proposta carece contudo de ajustamentos nos aspetos relativos à edificabilidade turística em solo rústico, ao nível da incorporação / adaptação das normas relativas à edificabilidade turística estabelecidas no PROT.

Assim, e considerando o exposto na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de revisão do PDM de Ourém, condicionado à retificação dos aspetos identificados no ponto V da Informação de serviço no que concerne à inconformidade com IGT existentes, bem como ao incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, melhor explanados no ponto IV daquela Informação.

Alerta-se, ainda, para os aspetos identificados quanto à discordância com algumas das soluções técnicas estabelecidas, e que, na nossa perspetiva, concorrem de forma mais adequada para a sustentabilidade do desenvolvimento do setor do turismo no município de Ourém.

Comunique-se à CCDR LVT, com conhecimento à Câmara Municipal de Ourém.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(por subdelegação de competências)
07.12.2016

Informação de serviço n.º INT/2016/10735 [DVO/DEOT/JC]
06/12/2016

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém – Proposta de Plano (14.01.09/93)

I – ENQUADRAMENTO

O presente parecer analisa a proposta de plano da Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém (PDMA), em resposta a comunicação efetuada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, a 24.10.2016 (e-mail referente à entrada n.º ENT/2016/23954), no seguimento da 3.ª reunião plenária da Comissão de Acompanhamento (CA) deste processo de revisão, realizada no passado dia 19 de setembro. A ponderação e votação final da proposta de plano da Revisão do PDMA terá lugar na próxima reunião da CA, agendada para 18.01.2017.

A documentação foi disponibilizada através de um serviço de armazenamento de arquivos e refere-se ao conteúdo estabelecido no art.º 97.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio. Inclui, ainda, propostas de delimitação e exclusão da RAN e da REN e procedimentos específicos relativos à aferição de escala dos limites dos sítios da Rede Natura 2000 e à análise dos povoamentos florestais percorridos por incêndios. Não foram atualizados os estudos de caracterização e diagnóstico.

O PDMA (ratificado pela RCM n.º 148-A/2002, de 30 de dezembro, e objeto de diversas alterações e retificações, por último, alterado pelo Aviso n.º 4602/2015, de 28 de abril, e retificado pela Decl. Ret. n.º 485/2015, de 12 de junho) encontra-se em revisão por deliberação municipal tomada em 22.05.2006. A respetiva CA foi constituída através do Aviso n.º 8109/2011, de 1 de abril, e integra o Turismo de Portugal, I.P..

Incidem sobre o concelho de Ourém os seguintes programas territoriais: 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 do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (POPNSAC) (RCM n.º 57/2010, de 12 de agosto); Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5) e do Vouga, Mondego e Lis (RH4) (RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro); Plano Regional de Ordenamento Florestal 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) - o concelho integra os Sítios 'Sicó/Alvaiázere' e 'Serra de Aire e Candeeiros'.

O modelo territorial turístico do PROT-OVT enquadra o concelho de Ourém maioritariamente na área territorial 'Médio Tejo' e, ainda, parcialmente em 'Parques e Reservas Naturais' na área do Parque Natural, onde também se insere o Monumento Natural de Pegadas de Dinossáurios classificado neste concelho. Em solo urbano, este PROT reconhece o centro religioso de Fátima como Zona Turística de Interesse (centro urbano determinante na organização da prestação de funções turísticas de qualidade), cuja requalificação considera constituir um vetor estratégico para o setor do turismo, e identifica Ourém como uma Centralidade Urbano-Turística de nível 3 (centro urbano de apoio ao turismo e lazer de nível local). Em solo rústico, admite nas áreas territoriais onde o concelho se insere a instalação das seguintes tipologias de espaços turísticos, sem qualquer localização associada: Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) – conjuntos turísticos a ocorrer em grandes áreas identificadas como Áreas de Vocação turística (AVT); Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) – 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); e as tipologias estabelecimentos hoteleiros isolados (Hi) (pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz), turismo no espaço rural (TER), turismo de habitação (TH), de turismo da natureza (TN)¹ e parques de campismo e caravanismo (PCC). Na área do PNSAC as referidas tipologias são condicionadas àquelas permitidas pelo POPNSAC. Quanto ao Limiar da Capacidade de Alojamento (LCA) do PROT-OVT, foi atribuído ao concelho de Ourém o LCA de 13 292 camas, referente a 75% do limiar total concelhio.

O POPNSAC promove o turismo de natureza nas componentes de alojamento e de atividades de turismo de natureza, admitindo nas áreas de proteção onde o concelho se insere (áreas de proteção parcial tipo I e tipo II e áreas de proteção complementar tipo I e tipo II) a realização de obras de ampliação, alteração e reconstrução das edificações existentes para a instalação de TN nas tipologias TH, TER e PCC. As ampliações não poderão exceder 50% da área de implantação inicial, até um máximo de 500 m², nem aumentar o número de pisos. Os projetos turísticos na área do Parque deverão contribuir para a preservação, recuperação e valorização dos elementos do património construído existentes, designadamente através do aproveitamento de casas ou outras construções tradicionais.

Relativamente à oferta de alojamento turístico existente em Ourém, em consulta ao RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos), verifica-se que estão atualmente registados no concelho 56 empreendimentos turísticos, com um total de 6 780 camas, sendo que 99% da referida capacidade corresponde a estabelecimentos hoteleiros (6 732 camas) e concentra-se na freguesia de Fátima (6 704 camas). Os empreendimentos de qualidade superior equivalem a 34% da oferta concelhia (1 pousada, 9 hotéis e 1 hotel-apartamento de 4*, com um total de 2 297 camas). Quanto ao alojamento prospetivado neste concelho, foram apreciados favoravelmente por este Instituto os projetos de 43 empreendimentos (19 são alterações de empreendimentos classificados), que englobam 3 602 camas e correspondem também sobretudo a estabelecimentos hoteleiros localizados em Fátima (91% da oferta prevista insere-se nesta freguesia).

Importa também dar nota da oferta de alojamento local, que corresponde a 56 estabelecimentos registados com a capacidade total para 1 782 utentes, conforme informação obtida no RNAL (Registo Nacional do Alojamento Local).

II - ANTECEDENTES

Em 28.05.2012, o Turismo de Portugal, I.P. pronunciou-se sobre a fase de caracterização e diagnóstico da presente revisão, através da informação de serviço n.º DQO/DOT/2012.I.4662, de teor favorável condicionado, visando a retificação de aspetos referentes à caracterização da oferta e da procura turística no concelho.

Em 21.04.2014, a pedido da câmara municipal, foram remetidos por correio electrónico dados atualizados sobre a oferta de alojamento turístico existente.

Em 08.07.2014, este Instituto emitiu parecer favorável, através da informação de serviço n.º INT/2013/3315 [DVO/DEOT/JC], à 4.ª alteração do PDM de Ourém, que incidiu sobre o regulamento, visando conferir maior flexibilidade em termos de edificabilidade, a qual veio a ser publicada pelo Aviso n.º 4602/2015, de 28 de abril.

¹ Com a aprovação da última alteração ao Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 15/2014, de 23 de janeiro) o TN deixou de ser uma tipologia de empreendimento turístico, passando a ser uma qualificação que poderá ser reconhecida para todas as tipologias previstas na lei.

III – DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A estratégia que enquadra a revisão do PDMO divide-se em três grandes eixos, a saber: promover a coesão territorial e a qualificação urbana; dinamizar a economia e ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização; potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial. É no âmbito deste último que o turismo é expressamente mencionado, sem prejuízo da relevância dos restantes eixos para o setor, enquadrando-se em dois objetivos específicos:

- Promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais singulares, enfatizando os fatores diferenciadores (Santuário de Fátima, Pegadas dos Dinossáurios, Agroal, Castelo de Ourém, Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros, Lombas de Fátima, todas as principais bacias hidrográficas do concelho: Ribeira da Salgueira, Ribeira de Caxarias, Ribeira do Olival, Ribeira de Seiça, Ribeira do Fárrio e Rio Nabão);
- Promoção da localização geoestratégica dos percursos pedestres, com a conseqüente valorização e integração dos caminhos de Fátima e de Santiago e rotas dos peregrinos e dos percursos associados aos valores naturais e culturais.

O modelo de ordenamento deste PDM assenta na seguinte estrutura:

Solo rústico:

Espaços agrícolas	Espaços agrícolas de produção
	Espaços de agropecuária
Espaços florestais	Espaços florestais de produção
	Espaços florestais de conservação
	Espaços mistos
Espaços de exploração de recursos geológicos	
Espaços naturais e paisagísticos	
Espaços culturais	Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios
	Santuário de Nossa Senhora da Ortiga
Espaços de ocupação turística (EOT)	Parque Temático dos Dinossáurios
	Complexo da Quinta do Caneiro
	Parque do Agroal
Espaços de equipamentos e infraestruturas estruturantes	Parque Ribeirinho de Ourém Poente
	Aeródromo e centro de logística de Fátima
	Complexo de Equipamentos do Carregal
	Áreas de desporto motorizado
Pista de ultraleves de Pias Longas	
Aglomerados rurais	
Áreas de edificação dispersa	
Espaços de infraestruturas lineares estruturantes	Rede rodoviária
	Rede ferroviária
	Rede de mobilidade suave

Solo urbano:

Espaços centrais	Nível 1 – Cidades de Ourém e de Fátima
	Nível 2 – Áreas centrais complementares
Espaços habitacionais	Tipo 1
	Tipo 2
	Tipo 3
Espaços de atividades económicas	Áreas empresariais
	Núcleos empresariais
Espaços verdes	Parque da Cidade António Teixeira
	Mata Municipal António Pereira Afonso
Espaços urbanos de baixa densidade	
Espaços de equipamentos estruturantes	Santuário de Fátima
	Outros equipamentos
Espaços de infraestruturas lineares estruturantes	Rede rodoviária
	Rede ferroviária
	Rede de mobilidade suave

O plano é elaborado à escala 1:25 000.

A atividade turística é objeto da seguinte abordagem nesta proposta de revisão:

Quanto à edificabilidade turística em solo rústico, a proposta é omissa relativamente às tipologias de espaços turísticos e respetivas condições de uso e ocupação do solo estabelecidas pelo PROT-OVT para as áreas territoriais onde o concelho se insere, enquadrando a atividade turística nos seguintes termos:

- Qualifica três áreas como EOT, a saber:
 - Parque Temático dos Dinossáurios (22,1 ha): visa explorar a componente geoturística de lazer associada ao Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios, destinando-se à instalação de equipamentos de carácter educativo e recreativo. Poderá acolher empreendimentos do tipo conjunto turístico (CT);
 - Complexo da Quinta do Caneiro (23,1 ha): destina-se à instalação de um CT, constituído por um hotel, reabilitando o solar existente e edifícios anexos, um aldeamento turístico e um museu de arte sacra associado à capela existente;
 - Parque do Agroal (2,9 ha): integra a piscina natural/praias fluvial e o parque aventura existentes e deve ainda incluir um PCC, sem prejuízo da eventual afetação a alojamento local dos edifícios existentes.
- Compatibiliza a instalação de empreendimentos turísticos apenas nas tipologias de TER, TH e PCC com os espaços agrícolas de produção, espaços florestais de produção, espaços mistos, espaços naturais e paisagísticos, áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais. Nos espaços naturais e paisagísticos, a proposta condiciona a instalação das referidas tipologias ao seu reconhecimento como TN e a obras de alteração ou ampliação de construções existentes, conforme decorre do POPNSAC. Nos aglomerados rurais, a edificabilidade turística poderá ser concretizada em construções novas e é alargada à tipologia de estabelecimentos hoteleiros (EH). Em espaços florestais de conservação não é prevista a possibilidade de se instalarem empreendimentos turísticos.
- Admite em todas as subcategorias mencionadas atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental, embora nem sempre associando edificabilidade a esta vertente.

No que refere à edificabilidade turística em solo urbano, a proposta compatibilizou a instalação de empreendimentos turísticos com os espaços centrais, espaços habitacionais, espaços urbanos de baixa densidade e, ainda, com os espaços de atividades económicas na tipologia EH.

Quanto a estacionamento em usos turísticos, é definida a dotação aplicável às seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, suprimindo as lacunas da legislação turística: EH e hotéis rurais (1 lugar/5 unidades de alojamento (UA) para categorias até 3* e 1 lugar/4 UA para 4* e 5*); TH e TER, nos grupos agroturismo e casas de campo (1 lugar/5 UA); PCC (1 lugar/10 lugares destinados a campistas). Estabelece ainda a dotação para estabelecimentos de alojamento local (1 lugar para moradias e apartamentos e 1 lugar/5 camas para estabelecimentos de hospedagem).

A proposta divide o concelho em 7 UOPG, destacando-se as seguintes face ao interesse turístico dos seus objetivos:

- UOPG 1 – Fátima: contempla a requalificação urbana da cidade de Fátima, a melhoria da acessibilidade, a promoção do aeródromo regional (como infraestrutura de

transporte de passageiros e mercadorias, com aumento da pista), o reforço do apoio à estadia dos peregrinos com a previsão de diversos espaços (como PCC e parque de merendas), e a criação de um Centro de Estágios Desportivos de cariz internacional.

- UOPG 2 – Ourém: inclui também objetivos de requalificação urbana, a promoção do Castelo e Paço do Conde, bem como de quintas referencial da memória coletiva para atividades agrícolas e/ou turísticas.
- UOPG 3 – Serra: enquadra a promoção do Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios e do parque temático previsto.
- UOPG 5 – Norte Florestal: considera igualmente a promoção de quintas para atividades agrícolas e/ou turísticas.
- UOPG 6 – Vale do Nabão: contempla a salvaguarda e valorização ambiental do vale do rio Nabão e da nascente do Agroal através da dinamização de equipamentos como o parque aventura, a praia fluvial e percurso pedestre existente.

Delimita ainda 8 SUPOG (áreas que exigem um nível de planeamento de maior detalhe), que incidem sobretudo sobre o solo urbano, incluindo a cidade de Fátima (com PU em vigor), e cujos objetivos contemplam o desenvolvimento do potencial turístico destas áreas.

Outras disposições com potencial relevância ou interferência na atividade turística:

- É estabelecido um regime específico para preexistências que salvaguarda a possibilidade de ampliação das construções existentes, incluindo as turísticas, até 30% da área de construção, desde que esteja em causa a viabilidade da utilização instalada ou a instalar e não agrave as condições de desconformidade de inserção urbanística e paisagística e respeite um conjunto de critérios de integração na envolvente.
- É definido um regime especial para 'empreendimentos de carácter estratégico', que visa enquadrar investimentos de reconhecido interesse público estratégico com especial impacto na ocupação do território e importância para o desenvolvimento económico-social, o qual se traduz na majoração até ao dobro do índice de utilização definido para a categoria onde o investimento se insere (excecionalmente em espaço florestal de conservação, espaço natural e paisagístico e espaço cultural).
- É previsto um regime de incentivos fiscais para iniciativas que promovam a qualificação e valorização do ambiente urbano, como a realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana, a reabilitação de edifícios com interesse patrimonial e a execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável.
- É previsto que os Caminhos de Fátima e Caminhos de Santiago, que integram a rede de mobilidade suave (a definir em plano de mobilidade a desenvolver), venham a ser objeto de reabilitação e de eventual alteração de traçado garantindo a segurança e conforto dos utentes e a coexistência de usos (circulação pedonal, ciclável e a cavalo).
- É compatibilizada a instalação de explorações de recursos geológicos e de atividades pecuárias em regime de exploração intensivo com parte significativa do solo rústico (espaços agrícolas de produção, espaços florestais, excluindo os de conservação, e parte dos espaços naturais e paisagísticos), contudo, não é garantida a existência de afastamentos mínimos entre estas atividades e o turismo, que também pode ocorrer nestes espaços sem localização determinada. Acresce que a proposta também delimita áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos ou hidrominerais, prevendo a ponderação de qualquer uso completar/compatível com o dominante em função das mais-valias resultantes da intervenção e exploração do recurso. De referir que o concelho de Ourém possui um elevado número de explorações de recursos geológicos na parte sul do território, que são essencialmente explorações de rocha ornamental – calcário (existem 35 pedreiras com título válido).

Quanto às propostas de exclusão de áreas da RAN e da REN, visando a concretização dos EOT previstos, é indicada a exclusão de três áreas da RAN (E564, E566 e E567) sobre os três EOT e de três áreas da REN (E200, E201 e C565) sobre dois dos EOT (Agroal e Quinta do Caneiro).

IV – APRECIÇÃO

Analisada a proposta de plano da revisão do PDMO, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. O modelo de desenvolvimento turístico do PDMO, que assenta numa estratégia de aproveitamento dos recursos naturais, paisagísticos e culturais do concelho, integra disposições que irão contribuir para a qualificação urbana e ambiental da cidade de Fátima (relevante destino turístico consolidado de projeção mundial) e para a promoção da mobilidade suave em percursos de interesse turístico (Caminhos de Fátima e de Santiago e outros percursos associados aos valores naturais e culturais), em consonância com o modelo territorial turístico do PROT-OVT. Salienta-se ainda a aposta no turismo da natureza em áreas com valores naturais (que neste concelho vão além da área inserida no POPNSAC), a intenção de promoção da valia turística do património natural e rural existente (Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios, praia fluvial e quintas tradicionais) e de instalação de um Centro de Estágios Desportivos, além da promoção do aeródromo de Fátima como infraestrutura regional, sendo estas vertentes que poderão diversificar a oferta turística no concelho e aumentar o tempo de estada. A proposta apresenta também enquadramento nas linhas de orientação estabelecidas no atual documento orientador do turismo 'Estratégia para o Turismo 2027' (ET 2027), presentemente em discussão pública, sobretudo ao nível do eixo estratégico "valorizar o território", que estabelece a aposta na regeneração urbana das cidades e na potenciação do património natural e rural e dinamização turística das áreas protegidas.
2. No entanto, verifica-se que a proposta carece de aprofundamento em aspetos respeitantes à edificabilidade turística em solo rústico, nomeadamente de forma a incorporar/adaptar as orientações do PROT-OVT nesta matéria, a enquadrar corretamente o turismo de natureza na componente de alojamento (atualmente uma qualificação), a discriminar positivamente a instalação de empreendimentos turísticos em construções existentes e a garantir edificabilidade associada à vertente de animação turística e de recreio e lazer. Considera-se ainda que a abordagem a atividades incompatíveis com o uso turístico, como as instalações pecuárias e especialmente as explorações de recursos geológicos, com forte peso no concelho, carece de ser melhorada/ponderada de forma a evitar a potencial afetação da atividade turística.
3. Salientam-se, assim, os seguintes aspetos globais:
 - a) Relativamente ao enquadramento no PROT-OVT:
 - i. Suscitam-se dúvidas sobre a proposta de delimitação de um EOT na Quinta do Caneiro para instalação de um conjunto turístico, que constitui uma opção não enquadrável nas orientações do PROT-OVT, que defende uma abordagem assente na desterritorialização de áreas turísticas em solo rústico, de forma a evitar a especulação imobiliária sobre as áreas delimitadas², e enquadra a tipologia de conjunto turístico na figura de Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), passível

² Fenómeno que ocorreu na 1.ª geração de PDM e inviabilizou a concretização de inúmeras áreas turísticas então delimitadas.

de instalar mediante a prévia identificação no PDM de grandes áreas identificadas como Áreas de Vocação turística (AVT) e cumprindo com um conjunto de regras e parâmetros, entre os quais a área mínima de 70 ha no Médio Tejo (eventual redução até 30% em situações de manifesta inviabilidade), da qual este EOT fica muito aquém (tem 23,1 ha). Assim, salienta-se que a delimitação concreta de usos turísticos em solo rústico, contrariando o carácter estratégico preconizado pelo PROT, só deverá acontecer em situações em que o interesse turístico no comprometimento de determinada área para instalação de empreendimentos turísticos seja devidamente fundamentado, o que não sucedeu relativamente a este EOT. Com efeito, não se entende porque é que esta área foi objeto de tratamento diferenciado relativamente a outras quintas existentes no concelho que também integram imóveis constantes na lista de património inventariado pelo município e que o PDM defende igualmente que poderão ser destinadas ao turismo (UOPG 2 e UOPG 5). Acresce que este Instituto também não tem conhecimento da existência de um empreendimento turístico classificado ou previsto nesta área que justifique a sua afetação ao uso turístico. Deste modo, deverá ser apresentada adequada fundamentação para a delimitação desta área turística ou, na ausência de tal justificação, optar por reconduzi-la a uma categoria de solo rústico onde seja admitida a instalação de NDT ou de outras tipologias turísticas compatíveis.

- ii. Para a admissão da tipologia de NDT (conjuntos turísticos), a proposta deverá acomodar os respetivos parâmetros e regras previstos no PROT-OVT, nomeadamente no que respeita à identificação de AVT onde os NDT se poderão localizar, definição de critérios de localização, área mínima, densidade máxima, regras de contratualização prévia entre promotor e CM e previsão de elaboração de PU ou PP. As AVT não afetam a classificação e qualificação do solo e deverão ser suficientemente alargadas para permitir o enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos enquanto atividade compatível com as categorias de solo dominantes, excluindo ocupações e usos incompatíveis (como instalações pecuárias, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, etc.).
- iii. Nada há a opor à proposta de delimitação de um EOT para concretização do Parque Temático dos Dinossáurios, destinado à valorização turística do Monumento Natural das Pegadas dos Dinossáurios, que constitui uma área protegida revestida de invulgar valor científico, pedagógico e cultural. Contudo, considera-se que o PDM deverá acomodar os critérios estabelecidos no PROT-OVT para a figura de Núcleo de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL), na qual esta pretensão se enquadra por analogia ao definido no PROT para o Parque Temático do Jurássico da Lourinhã, devendo ser definidas regras no que respeita à possibilidade de integrar alojamento turístico, à eventual exigência de PU ou PP para a sua concretização e à prévia contratualização entre o promotor e a CM. No que refere à componente de alojamento turístico, questiona-se a opção pela tipologia de conjunto turístico, que não foi fundamentada na proposta e cujas características (dimensão e capacidade) se afigura não se adequarem ao cariz complementar que o alojamento deverá assumir nestes projetos estruturantes, esclarecendo-se que o PROT-OVT determina que os NDE TL poderão integrar tipologias essenciais às funções principais de cada empreendimento, devendo a sua dimensão ser justificada e comprovada por razões funcionais do conjunto. Considera-se ainda de alertar que a localização definida em concreto para este EOT, junto a uma pedreira licenciada, poderá não assegurar as condições ambientais exigidas no PROT-OVT para a instalação de NDE TL, interrogando-se se não haverá uma localização alternativa na proximidade da área protegida.

- iv. Considera-se também de aceitar o EOT delimitado no Parque do Agroal, que se destina a promover a qualificação de um recurso turístico existente no concelho (praia fluvial).
 - v. Relativamente às restantes tipologias admitidas em solo rústico, alerta-se que a proposta fica aquém do PROT-OVT, por não identificar a figura de estabelecimentos hoteleiros isolados (Hi), que integra as tipologias de pousadas, hotéis e hotéis rurais construídos de raiz, que poderão contribuir para a diversificação e qualificação da oferta turística em solo rústico. Acresce que o PDMO não cumpre com o PROT-OVT relativamente aos hotéis rurais construídos de raiz, que se regulam nesta proposta pelos parâmetros de TER e não pelos parâmetros de Hi (densidade e capacidade máximas, integração de equipamentos de recreio e lazer de ar livre e associação a temáticas específicas).
 - vi. A opção por não se admitirem empreendimentos turísticos nos espaços florestais de conservação também fica aquém do PROT-OVT, que exclui as tipologias TER e TH³ das interdições à edificabilidade estabelecidas em áreas florestais de proteção e conservação (ponto 3.1 do Capítulo IV, diretriz 1.2.1 da qualificação do solo rural).
 - vii. Deverá acautelar-se a possibilidade de instalação de equipamentos de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer admitida nos espaços agrícolas e florestais, através da definição de parâmetros específicos, salientando-se que o PROT-OVT permite pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio ao usufruto daqueles espaços (ponto 3.1 do Capítulo IV, diretrizes 1.2.1 e 1.2.2 da qualificação do solo rural).
 - viii. O PDMO deverá distribuir o Limiar da Capacidade de Alojamento (LCA) atribuído ao concelho (13 292 camas) pelas diferentes tipologias de espaços turísticos e de lazer (neste caso em NDT e NDE TL), devendo fundamentar a sua distribuição com base nas opções estratégicas de desenvolvimento municipal e justificar a correspondência das áreas de solos afetadas com aquele limiar.
- b) A proposta deverá mencionar “empreendimentos turísticos reconhecidos como turismo de Natureza”, não podendo enquadrar estes empreendimentos como uma das tipologias de empreendimentos turísticos, de acordo com a nova redação do art.º 4.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (DL n.º 39/2008, de 7 de Março, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 15/2014, de 23 de Janeiro).
- c) Deverá salvaguardar-se a aplicação de parâmetros percentuais de ampliação da construção existente em todas as categorias do solo rústico onde são admitidas as tipologias de empreendimentos vocacionadas para construções existentes (TER, TH e, eventualmente, pousadas), conjuntamente/alternativamente ao índice de utilização previsto, o que permitirá ao promotor optar pelos parâmetros mais favoráveis, promovendo a reabilitação do património edificado existente. Deverá ainda mencionar-se que a edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos, de forma a promover soluções mais adequadas do ponto de vista do funcionamento das várias componentes dos empreendimentos e ao nível da inserção urbanística do edificado.
- d) Será também necessário garantir-se a existência de afastamentos mínimos entre os empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística às explorações de recursos geológicos e às pecuárias em regime de exploração intensivo, de forma a

³ Na perspetiva do Turismo de Portugal, I.P, poderá instalar-se também o TH, uma vez que o TER englobava esta tipologia à data de elaboração do PROT-OVT.

promover condições ambientais e paisagísticas mais favoráveis à instalação e funcionamento destes usos turísticos.

- e) Especificamente sobre a atividade de exploração de recursos geológicos, embora se reconheça que esta atividade possui peso na economia do concelho de Ourém (com 35 explorações licenciadas), alerta-se que a admissão de novas áreas para exploração de recursos geológicos em grande parte do solo rústico (espaços agrícolas de produção, espaços florestais, excluindo os de conservação, e parte dos espaços naturais e paisagísticos), poderá ter impacte sobre a qualidade da paisagem e do ambiente, afetando a atividade turística existente em solo rústico, bem como o seu potencial desenvolvimento que constitui uma aposta desta revisão, sendo, contudo, esta uma opção do município. Refere-se, aliás, que a compatibilização destas áreas com parte significativa do solo rústico não é coerente com o referenciado no relatório relativamente aos espaços de exploração de recursos geológicos (pág. 36), onde consta o seguinte: “*Tratam-se das áreas que o PDM vocaciona para a extração de recursos geológicos, sendo admissíveis em outras classes de espaços apenas quando se tratem de recursos hidrominerais, de explorações licenciadas à data da entrada em vigor do PDM, ou de explorações para extração de areias ou argilas em espaços florestais de produção*”.

4. Tecem-se os seguintes comentários relativamente ao **regulamento**:

a) Art.º 24.º - Estacionamento:

n.º 1: A definição de uma dotação específica para os estabelecimentos de alojamento local só faz sentido no caso dos estabelecimentos de hospedagem, que são constituídos por UA do tipo quarto, tornando difícil a aplicação dos parâmetros definidos para o uso habitacional. Deverá, assim, eliminar-se a dotação prevista para as modalidades de moradias e apartamentos, às quais se aplicam os parâmetros definidos para a habitação. Verifica-se ainda que a dotação preconizada para os estabelecimentos de hospedagem (1 lugar/5 camas), que é superior à definida para os empreendimentos turísticos (1 lugar/5 UA ou 1 lugar/4UA, dependendo da tipologia e categoria), não se afigura razoável, devendo ser repensada, sugerindo-se desde já que a sua aferição seja efetuada com base no n.º de UA e não no n.º de camas.

b) Art.º 25.º - Prospeção de recursos geológicos:

n.º 1: Deverá acrescentar-se os empreendimentos turísticos e os equipamentos de animação turística entre os usos em que a atividade de exploração de recursos geológicos é obrigada a garantir um afastamento mínimo de 200 m.

c) Art.º 31.º - Atividades pecuárias:

n.º 2: Deverá também incluir-se os empreendimentos turísticos e os equipamentos de animação turística nos usos aos quais as explorações pecuárias em regime de exploração intensivo terão de garantir um afastamento mínimo, considerando-se adequado salvaguardar os 500 m para empreendimentos turísticos e 200 m para equipamentos de animação turística, por analogia aos afastamentos previstos para habitação e equipamentos coletivos.

d) Art.º 42.º - Espaços agrícolas de produção - Usos:

- i. n.º 1, alínea f): Deverá ponderar-se a introdução da tipologia de Hi, prevista no PROT-OVT, de forma a promover-se a diversificação e qualificação da oferta de alojamento turístico isolado em solo rústico. Acresce que os hotéis rurais

construídos de raiz estarão assim enquadrados no regime de edificabilidade de Hi, que obedece a regras específicas estabelecidas no PROT-OVT.

- ii. n.º 1, alínea g): Além do recreio e lazer, deverão constar também as atividades de animação turística, que são compatíveis com a função destes espaços, propondo-se a utilização da expressão adotada nos espaços florestais "atividades de animação turística, de recreio e lazer e de animação ambiental".

e) Art.º 43.º - Espaços agrícolas de produção - Regime de edificabilidade:

n.º 1:

Em solos afetos à RAN:

- i. Alerta-se que a área máxima de impermeabilização do solo definida para TER e TH, de 1000 m², excede a área máxima de implantação, de 600 m², estabelecida na legislação específica da RAN, esclarecendo-se que tal valor se reporta à área de solo passível de "inutilizar" (alínea c) do n.º 1 do art.º 8 da Portaria n.º 162/2011, de 18 de abril).
- ii. Questiona-se ainda se o regime aplicável a estas tipologias não deveria incluir a definição da altura máxima da fachada, à semelhança do previsto para o turismo em solos não afetos à RAN, salvaguardando-se necessariamente a existente, se superior.
- iii. Sugere-se a eliminação do índice máximo de utilização, dispensável pela definição da área máxima de impermeabilização e da altura máxima da fachada.

Em solos não afetos à RAN:

- iv. Deverá contemplar-se a possibilidade de aplicação do parâmetro de ampliação conjuntamente com o índice de utilização, optando-se pelo mais favorável, conforme previsto no regime definido para solos da RAN, sendo esta uma flexibilização que promoverá o direcionamento do investimento turístico para a recuperação do edificado existente. Convirá ainda salvaguardar-se a cêrcea existente na indicação da altura de fachada máxima.

Em nota de rodapé:

- v. Na referência ao parâmetro percentual de ampliação da construção existente, sugere-se substituir a expressão "sem que a AC seja superior ao maior dos dois parâmetros considerados para determinação do índice de utilização" por "aplicando-se o mais favorável", tornando assim mais clara a leitura desta nota. Recomenda-se ainda indicar em rodapé que a edificabilidade resultante da aplicação do parâmetro de ampliação possa ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

Comentário global:

- vi. O regime destes espaços deverá contemplar parâmetros que regulamentem a instalação de equipamentos de apoio à vertente de recreio e lazer e animação turística admitida.

f) Art.º 47.º - Espaços florestais de produção – Caracterização e usos:

n.º 2, alínea d): Tece-se o comentário efetuado sobre a alínea f) do n.º 1 do art.º 42.º.

g) Art.º 48.º - Espaços florestais de produção - Regime de edificabilidade:

- i. n.º 1: Tecem-se os comentários efetuados ao n.º 1 do art.º 43.º relativamente ao regime aplicável a empreendimentos turísticos em solos não afetos à RAN.
- ii. Também nesta subcategoria deverá garantir-se edificabilidade associada à vertente de animação turística e recreio e lazer admitida.

- h) Art.º 49.º - Espaços florestais de conservação - Caracterização e usos:
n.º 2: Deverá ponderar-se a admissão de empreendimentos turísticos nestes espaços, nomeadamente nas tipologias TER e TH, conforme decorre do PROT-OVT.
- i) Art.º 50.º - Espaços florestais de conservação - Regime de edificabilidade:
n.º 1: Deverá prever-se edificabilidade associada à vertente de animação turística e recreio e lazer admitida.
- j) Art.º 59.º - Espaços naturais e paisagísticos (fora da área de intervenção do POPNSAC) - Regime de edificabilidade:
n.º 1, alínea c): O teor das subalíneas pode ser reduzido a um único ponto com a seguinte redação "Índice de utilização não superior a 0,6 da área do prédio, não podendo a área de construção exceder 300 m²).
- k) Art.º 60.º - Espaços naturais e paisagísticos (dentro da área de intervenção do POPNSAC) - Tipologias de proteção:
Questiona-se se as tipologias de proteção do POPNSAC não deveriam estar representadas numa peça desenhada do PDMO, de forma a ser possível fazer a leitura da "expressão territorial" das normas vinculativas dos particulares que foram vertidas para este PDM em cumprimento do atual Regime Jurídico dos IGT.
- l) Art.º 64.º - Espaços naturais e paisagísticos (dentro da área de intervenção do POPNSAC) - Áreas de proteção complementar do tipo II:
Está em falta a disposição que confere a possibilidade de realização de obras de ampliação, alteração e reconstrução das edificações existentes nos termos definidos no n.º 4 do art.º 70.º, em coerência com o previsto nos restantes áreas sujeitas a regime de proteção.
- m) Art.º 65.º - Espaços naturais e paisagísticos (dentro da área de intervenção do POPNSAC) - Atos e atividades interditos:
alínea i): Deverá substituir-se a expressão "exceto dos que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo de natureza" por "exceto dos que sejam reconhecidos como turismo de natureza".
- n) Art.º 66.º, alínea h); art.º 69.º, n.º 1; art.º 70.º, n.º 4 - Espaços naturais e paisagísticos (dentro da área de intervenção do POPNSAC):
Também nestes pontos deverá referir-se "empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza".
- o) Art.ºs 74.º e 75.º - Espaços de ocupação turística:
i. Deverá ser apresentada adequada fundamentação para a delimitação de um EOT na Quinta do Caneiro, do ponto de vista da sua valia para o turismo relativamente a outras quintas similares existentes no concelho, de forma a justificar a transposição do carácter estratégico defendido pelo PROT-OVT na abordagem aos usos turísticos em solo rústico. Caso não seja possível efetuar a devida fundamentação, deverá optar-se por reconduzir esta área a uma categoria do solo onde seja admitida a instalação de empreendimentos turísticos.
i. As disposições aplicáveis ao EOT do Parque Temático dos Dinossáurios deverão acomodar as condições previstas para a figura de NDE TL, à semelhança do que o PROT-OVT estabelece para o Parque Jurássico da Lourinhã.

- p) Art.º 74.º - Espaços de ocupação turística - Identificação e usos:
- i. n.º 1: A expressão “atividade turística de residência e/ou de lazer” é vaga, sugerindo-se referir “atividade turística e/ou de lazer”.
 - ii. n.º 5: Deverá eliminar-se a alusão a alojamento local, que não se constitui como um uso autónomo suscetível de ser identificado nos IGT, esclarecendo-se que estes estabelecimentos carecem de uma autorização de utilização compatível com a sua instalação, que é via de regra para fins habitacionais.
- q) Art.º 75.º - Espaços de ocupação turística – Regime de edificabilidade:
- n.º 2, alínea a): À semelhança da abordagem à atividade turística nas restantes categorias de solo rústico, sugere-se o estabelecimento de um índice de utilização máximo a aplicar alternativamente com o parâmetro de ampliação previsto, se mais favorável, de modo a promover a opção pela reabilitação do edificado.
- r) Art.º 78.º - Aglomerados rurais - Identificação e usos:
- n.º 2, alínea b): Deverá retificar-se a expressão “empreendimentos de turismo” para “empreendimentos turísticos”.
- s) Art.º 79.º - Aglomerados rurais - Regime de edificabilidade:
- i. n.º 1, alínea c): Existe também um lapso na referência a “empreendimentos de turismo”.
 - ii. Alerta-se ainda que o teor desta alínea determina que nos aglomerados rurais só poderá haver nova construção e ampliação para os usos de habitação e empreendimentos turísticos, o que parece ter sido um lapso, dado que a proposta compatibiliza também outros usos com estes espaços.
- t) Art.º 80.º - Áreas de edificação dispersa - Identificação e usos:
- n.º 2, alínea b): Sugere-se a introdução da tipologia de Hi, de forma a admitir a instalação de hotéis e pousadas e o enquadramento dos hotéis rurais construídos de raiz nas condições previstas no PROT-OVT.
- u) Art.º 81.º - Áreas de edificação dispersa - Regime de edificabilidade:
- n.º 1, alínea b): Deverá acrescentar-se à redação a expressão “aplicando-se o mais favorável”.
- v) Art.º 86.º, n.º 2, alínea b); art.º 95.º, n.º 2; alínea b) - Espaços habitacionais e Espaços urbanos de baixa densidade - Identificação e usos:
- Será mais adequado referir “turismo” em substituição de “empreendimentos turísticos”, em coerência com a terminologia adotada nos espaços centrais, que é mais abrangente e permite enquadrar os demais usos turísticos em solo urbano.

5. No que refere à **Planta de Ordenamento:**

- a) Reforça-se que deverá ser apresentada adequada fundamentação para a delimitação do EOT na Quinta do Caneiro, ou, na falta desta, optar por reconduzir esta área a uma categoria de solo rústico onde seja admitida a instalação de empreendimentos turísticos.
- b) Lembra-se que a localização definida em concreto para o EOT do Parque Temático dos Dinossáurios, na proximidade de uma pedreira licenciada, poderá não assegurar as condições ambientais exigidas no PROT-OVT para a instalação de NDE TL,

questionando-se se não haverá uma localização alternativa na proximidade do Monumento Natural que lhe está associado.

6. Sobre as **propostas de exclusão de áreas da REN e da RAN:**

As propostas de exclusão das áreas que incidem sobre os EOT da Quinta do Caneiro e Parque Temático dos Dinossáurios carecem necessariamente de ser ponderadas atendendo ao que foi referido nesta apreciação sobre a compatibilização destes EOT e com o PROT-OVT.

V - CONCLUSÃO

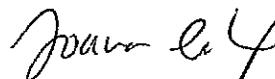
Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à proposta de plano da Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém, **condicionado** à introdução dos seguintes aspetos mencionados na parte IV deste parecer:

- Inconformidade com planos territoriais existentes (PROT-OVT): pontos 3 a); 4 d), e)vi, f), g)ii, i) e o); 5; e 6.
- Incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis: pontos 3 b); 4 e)j, m), n), p), r) e s)j.

Manifesta-se ainda discordância com algumas das soluções técnicas defendidas pela Câmara Municipal, conforme expresso nos pontos 3 c) a e); 4 a), b), c), e)ii a v, g)j, h), q), t), u) e v), cujo teor deverá ser ponderado.

Alerta-se para os lapsos e sugestão de redação identificados nos pontos 4 j), k), l) e s)ii.

À consideração superior,


Joana Colaço, arqt.^a

AR CN 07 AR CN 07 AR



TURISMO DE PORTUGAL

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6
1050-124 Lisboa - Portugal

www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com



RF 2204 4399 2 PT

Área Municipal de Obras
Fases do Município, 1
2490-499 Ourém

