

15 FEB 2013

Exm^a. Senhora
Dr^a. Maria Margarida Martins V. T. Bento
Diretora de Serviços
CCDR-Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 COIMBRA

V/ Ref^a. DOTCN 221/13 de 29.01.2013

N/ Ref^a SAI/2013/3271/DVO/DEOT/FV
Proc^o. 14.01.9/160

15. 02. 2013

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia - Proposta de Plano.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2013/1841[DVO/DEOT/JC], 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 Anadia

Em anexo: o mencionado



Informação de Serviço Nº DVO/DEOT 2013.I.1841

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia – Proposta de Plano

Processo: 14.01.09/160

Face ao exposto na Informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por reproduzido, emite-se parecer favorável à presente proposta de PDM de Anadia, condicionado à retificação e ponderação das observações expressas no ponto III.1 da apreciação técnica.

Transmita-se a presente apreciação à CCDR Centro, com conhecimento à Câmara Municipal de Anadia, informando, também, de que nada temos a opor às propostas de exclusões da RAN e da REN, no âmbito do processo de revisão do plano.

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 14 de janeiro de 2013



Informação de Serviço n.º DVO/DEOT-INT.2013.1841 (Proc.º 14.01.09/160)
Assunto: Revisão do PDM de Anadia – Proposta de plano

Visto. Concordo.

Analisados os elementos remetidos pela CCDR Centro relativos à proposta de revisão do PDM de Anadia, verifica-se que a proposta dá resposta à maioria das questões suscitadas em anterior parecer deste Instituto. Consta-se que a versão agora em análise procura ir ao encontro das normas orientadoras do PROT Centro para o setor do turismo, em sintonia com uma estratégia de valorização da oferta turística preconizada naquele plano verificando-se, contudo, que a proposta carece da introdução de várias retificações de forma a melhor incorporar aquelas normas, destacando-se as questões relativas à edificabilidade turística em solo rural.

Assim, considera-se de ponderar a adequada incorporação do conceito de empreendimentos turísticos isolados e a densificação dos critérios e parâmetros de qualidade, em linha com o que estabelece o PROT, a reavaliação da delimitação da UOPG 2 à luz da argumentação apresentada na informação de serviço, bem como garantir a adequada qualificação do solo para empreendimento existente em solo rural. Ao nível do solo urbano sugere-se incorporação das normas da proposta do PROT Centro para o NUTL da Curia. Sublinha-se ainda o mencionado na informação quanto à adequação dos parâmetros de estacionamento.

Assim, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de plano, condicionado à retificação/ponderação dos aspetos identificados no ponto III.1 da informação de serviço. Alerta-se que o Relatório é omissivo quanto à fundamentação dos “Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas e Ocupações”.

Quanto às propostas de exclusão da REN e da RAN, nada há a objetar.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Centro, e conhecimento à Câmara Municipal de Anadia.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(13.02.2013)



**Informação de Serviço n.º INT/2013/1841 [DVO/DEOT/JC]
13/02/2013**

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal da Anadia – Parecer Final da CTA (14.01.9/160)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer procede à análise da Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal da Anadia (PDMA), remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, através do ofício n.º DOTCN 221/13, de 29.01.2013 (entrada n.º ENT/2013/3900, de 31.01.2013), juntamente com a ata da 12.ª reunião plenária da Comissão Técnica de Acompanhamento (CTA) da Revisão do Plano, realizada no passado dia 22 de novembro, que se destinou à emissão do respetivo parecer final, não tendo o Turismo de Portugal, I.P., por lapso, sido convocado.

A proposta foi disponibilizada em formato digital e corresponde ao conteúdo documental previsto no art.º 86º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, e no artigo 1.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro (com exceção do relatório de ponderação da discussão pública e da ficha de dados estatísticos), incluindo, ainda, as propostas de exclusão de áreas da RAN e da REN.
O Plano é elaborado à escala 1:10.000.

O PDMA, ratificado pela RCM n.º 64/94, de 9 de agosto, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 116/2000, de 30 de Agosto, e pela Declaração n.º 332/2002, de 6 de novembro, encontra-se em revisão por deliberação municipal tomada em 30.06.1998, tendo a respetiva CTA sido constituída através do Despacho n.º 17687/98, de 14 de outubro, incluindo então a ex-Direção-Geral do Turismo.

Estes serviços pronunciaram-se em seis momentos sobre a Proposta de Plano, através dos pareceres n.º DSPOT/DOPF/2001/111, de 31.08.2001, n.º DSPOT/DOPF/2002/71, de 15.04.2002, n.º DSPOT/DOPF/2002/102, de 24.05.2002, n.º DSPOT/DOPF/2003/96, de 10.07.2003, n.º DSOED/DOT/2007/59, de 08.06.2007, e n.º DQO/DOT/2010.I.1657, de 24.02.2010. A última apreciação foi apresentada na 11.ª reunião plenária da CTA, realizada em 26.02.2010, tendo tido teor favorável condicionado à retificação das disposições regulamentares em aspetos relacionados com a edificabilidade turística em solo rural, visando, nomeadamente, o ajustamento das disposições aplicáveis às tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), a ponderação da possibilidade de poder ser instalada a tipologia de turismo de habitação (TH), a identificação das tipologias de empreendimentos a classificar como turismo de natureza (TN), equacionando-se, em alternativa, a sua omissão, tendo-se referido, ainda, a conveniência dos parâmetros de estacionamento em empreendimentos turísticos se cingirem a estabelecimentos hoteleiros.

Relativamente à oferta de alojamento turístico no concelho da Anadia, de acordo com informação existente neste Instituto, existem 14 empreendimentos classificados e em funcionamento, com a capacidade global de 1.311 camas, sendo 10 estabelecimentos hoteleiros (5 hotéis de 2*, 3* e 4*, 4 pensões e 1 estalagem de 4*), 2 empreendimentos de apartamentos turísticos, 1 TER e 1 TH, verificando-se que a oferta se localiza sobretudo na Curia (freguesia de Tamengos), que constitui um aglomerado de cariz termal de reconhecida importância turística, englobando 84% da capacidade concelhia (1.104 camas), de onde se destaca o Hotel Palace da Curia de 4*, inserido num Conjunto em Vias de Classificação.

assinalando-se, ainda, a presença do Campo de Golfe da Curia, de 9 buracos, em exploração. Acrescenta-se que estes serviços emitiram parecer favorável ao projeto de alterações de 1 hotel classificado (Grande Hotel da Curia de 3*), estando previsto a alteração da sua categoria para 4*, e o acréscimo da sua capacidade em 2 camas.

II – DESCRIÇÃO

A proposta de ordenamento do PDMA assenta na seguinte estrutura de classificação e qualificação do solo:

Solo Rural:

- Espaços Agrícolas de Produção
- Espaços Florestais (Produção e Conservação)
- Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos (Exploração Consolidada, Complementar e Potencial)
- Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações (Tipo I e II)

Solo Urbano:

Solo Urbanizado

- Espaços Centrais (Baixa, Média e Alta Densidade)
- Espaços Residenciais (Tipo A e B)
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços Verdes
- Espaços de Uso Especial (Tipo I, II e III)

Solo Urbanizável

- Espaços Residenciais (Tipo A e B)
- Espaços de Atividades Económicas

O Plano preconiza a inserção territorial de usos turísticos nos seguintes termos:

Em solo rural:

- Admite a instalação de empreendimentos turísticos em 'Espaços Agrícolas de Produção' e 'Espaços Florestais', nas tipologias hotéis e TER (foi eliminada a referência à tipologia TN, que poderá ser instalada em qualquer uma das tipologias previstas), estabelecendo um regime de edificabilidade genérico para o solo rural, onde se incluem parâmetros de ampliação para instalação de empreendimentos em construções existentes. Acomoda, ainda, em consonância com o PROT-C, a categoria mínima de 3* e o máximo de 200 camas para a tipologia hotéis.
- Qualifica como 'Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Tipo I', que constituem espaços para instalação de equipamentos de utilização coletiva, a área referente a um parque de campismo inserido atualmente em solo urbano, designado por Parque de Campismo da Curia, cuja existência não se apurou nestes serviços.
- Delimita 3 UOPG para usos turísticos, designadamente, a UOPG 1 – Campo de Golfe da Curia, destinada à ampliação para 18 buracos do campo de golfe existente, a executar através de projeto de execução; a UOPG 2 – Espaço Turístico - Quintela, destinada à instalação de um TER, a desenvolver também através de projeto de execução; e a UOPG 4 – Termas do Vale da Mó, a concretizar através de PP, cujo programa prevê a reativação do centro termal existente, numa vertente diferente da Curia, assente no conceito de "Aldeia Termal", tendo como valências complementares, um estabelecimento hoteleiro, um centro de congressos e um restaurante panorâmico.

Em solo urbano:

- Qualifica como 'Espaços de Uso Especial Tipo II' os empreendimentos turísticos classificados no concelho que abrangem as áreas mais significativas, na sua maioria instalados na Curia, designadamente, o Hotel Palace da Curia de 4* (379 camas), o

Grande Hotel da Curia de 3* (162 camas), os Apartamentos Turísticos Curia Clube 3* (264 camas), e a Estalagem de Sangalhos de 4* (64 camas).

- Compatibiliza a instalação de empreendimentos turísticos com os 'Espaços Centrais' e 'Espaços Residenciais', admitindo todas as tipologias.

Relativamente a estacionamento, o Plano define parâmetros para estabelecimentos hoteleiros, embora aplicáveis somente ao solo urbano, prevendo para 'Espaços Centrais', 'Espaços Residenciais Tipo B' e 'Espaços Residenciais Tipo A', respetivamente, 0,5, 0,75 e 1 lugares/ 2 quartos, acrescentando a esta dotação lugares de estacionamento público.

Importa, ainda, referir que não se verifica a existência de pedidos de exclusão de REN ou da RAN sobre usos turísticos.

III – APRECIÇÃO

Analisados os elementos disponibilizados, do ponto de vista do turismo, e tendo por base o parecer anterior deste Instituto (informação de serviço n.º DQO/DOT/2010.I.1657), informa-se o seguinte:

1. Verifica-se que a atual versão dá resposta à maioria das questões suscitadas na anterior apreciação, no entanto, a recente proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) estabelece normas orientadoras ao nível da edificabilidade turística que carecem de ser equacionadas na presente proposta de revisão, constatando-se, ao nível do solo rural, que será necessário ponderar-se a introdução do conceito de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) e dos respetivos critérios de ordenamento e parâmetros de qualidade, e proceder-se à reavaliação de uma área delimitada como UOPG para concretização de alojamento turístico, reconduzindo-se a sua instalação a uma abordagem mais estratégica, verificando-se, ao nível das disposições do solo urbano, que será conveniente ponderar-se a introdução dos critérios para a instalação de empreendimentos turísticos no Núcleo Urbano de Turismo e Lazer (NUTL) identificado no concelho (Curia). Está, ainda, em causa na proposta a garantia de uma adequada qualificação do solo para um empreendimento existente no solo rural, e o complemento/retificação dos parâmetros de estacionamento em estabelecimentos hoteleiros.

1.1. Salientam-se, assim, os seguintes aspetos no regulamento, para ponderar/retificar:

Capítulo IV – Solo Rural:

Secção I – Disposições Comuns:

a) Artigo 13.º - Ocupações e Utilizações Permitidas:

n.º 4, alínea g): Convirá completar as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas genericamente no solo rural (hotéis e TER) com os parques de campismo e caravanismo e caravanismo (PCC), que constituem uma tipologia que o Plano pretende promover em solo rural, ainda que numa categoria de solo não adequada à instalação de usos turísticos, conforme focado mais à frente neste parecer, devendo, ainda, ponderar-se a introdução das tipologias TH e pousadas, particularmente vocacionadas para a recuperação do património, caso existam imóveis de valia arquitetónica e histórica no território rural do concelho.

O PROT-C estabelece, ainda, que os hotéis deverão ter associadas temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas,

culturais e sociais), que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, cuja introdução também carece de ser equacionada neste ponto do regulamento.

Considera-se, assim, de propor a adoção do conceito de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) definido no PROT-C, que incorpora as tipologias mencionadas, correspondendo a "estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis, desde que associados a temáticas específicas (como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e pousadas; TER, TH e PCC".

Ainda relativamente à edificabilidade turística em solo rural, embora o PROT-C defina a figura de Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), destinada à instalação de empreendimentos estruturantes, constituídos por conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, considera-se nada haver a opor, do ponto de vista do turismo, a que esta figura não seja acomodada na proposta, atendendo à especialização do presente concelho no recurso termal.

n.º 4, alínea l): A referência a "outras utilizações", enquanto ocupação permitida no solo rural, afigura-se demasiado discricionária, sugerindo-se completá-la com a expressão "compatíveis com o estatuto de solo rural".

b) Artigo 14.º - Regime de Edificabilidade:

n.º 1: Atendendo aos comentários tecidos sobre a *alínea g)* do *n.º 4* do artigo 14.º, convirá ajustar, no quadro 1, o regime de edificabilidade estabelecido genericamente para o solo rural à totalidade das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas, devendo ponderar-se, ainda, os critérios e parâmetros estabelecidos pelo PROT-C para a figura de ETI, propondo-se a seguinte abordagem:

- i. Sugere-se acrescentar, na linha referente aos hotéis, os hotéis rurais construídos de raiz, que deverão ser objeto de tratamento semelhante, de acordo como o PROT-C, devendo, ainda, acrescentar-se uma linha relativa aos parâmetros aplicáveis a PCC. Caso se introduzam na proposta o TH e as pousadas, conforme referido anteriormente neste parecer, sugere-se acrescentar estas tipologias, direcionadas para construções existentes, na linha relativa ao TER, cujo regime de edificabilidade se reporta a parâmetros de ampliação.
- ii. Especificamente quanto aos parâmetros definidos considera-se que a área mínima da parcela de 30.000 m² poderá ser demasiado exigente para hotéis e hotéis rurais a construir de raiz, podendo inviabilizar a instalação de empreendimentos de pequena dimensão, propondo-se a sua substituição pela densidade máxima de 40 camas/ha prevista no PROT-C. Deverá, ainda, na referência ao *n.º* máximo de pisos das tipologias direcionadas para construções existentes (TER, TH e pousadas), acrescentar-se uma nota que ressalve a cêrcea existente, se superior.
- iii. Na nota (6), referente aos hotéis e hotéis rurais construídos de raiz, será importante equacionar-se a introdução dos equipamentos de recreio e lazer ao ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias), a associar a estas tipologias de acordo com o PROT-C.
- iv. O PROT-C estabelece, ainda, que os empreendimentos integrados em ETI devem ser objeto de soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas, e de soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente, devendo estes critérios de qualificação ser também ponderados.

Secção V – Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações:

- c) O plano refere no relatório, no âmbito da análise dos perímetros urbanos em vigor, que integra nos espaços do Tipo I, destinados a equipamentos de utilização coletiva, a área abrangida pelo Parque de Campismo da Curia, atualmente inserida em solo urbano. Embora não existam quaisquer antecedentes deste empreendimento neste Instituto, razão pela qual se alerta que deverá ser dado conhecimento do respetivo alvará de autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do n.º 4 do artigo 30.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na atual redação, sublinha-se que o Plano deverá acomodar convenientemente este empreendimento turístico, não podendo referenciá-lo como equipamento de utilização coletiva, sugerindo-se a sua recondução à categoria do solo rural dominante na área envolvente ('Espaço Agrícola de Produção'), na qual será possível instalar a tipologia PCC, quando se adicionarem estes empreendimentos às tipologias admitidas genericamente em solo rural, conforme focado no comentário à *alínea g) do n.º 4 do artigo 14.º*.

Capítulo V – Solo Urbano:

- d) O PROT-C identifica o aglomerado da Curia como NUTL, face à sua relevância turística, definindo um conjunto de critérios de inserção e de qualidade urbanística e ambiental para a instalação de empreendimentos turísticos neste tipo de aglomerado, que deverão ser ponderados na proposta.

Capítulo X – Programação e Execução do PDM:

Secção III – Parâmetros de Dimensionamento:

e) Artigo 69.º - Dotação de Estacionamento:

n.º 1: Tecem-se os seguintes comentários sobre a dotação de estacionamento em estabelecimentos hoteleiros:

- i. Alerta-se que a dotação de estacionamento prevista (0,5, 0,75 e 1 lugares/ 2 quartos) poderá ser demasiado exigente para os estabelecimentos hoteleiros de categoria até 3*.
- ii. O Plano deverá definir a dotação de estacionamento destes empreendimentos também na categoria 'Espaços de Uso Especial Tipo II', que corresponde a áreas onde já estão instalados empreendimentos turísticos, na sua maioria estabelecimentos hoteleiros, devendo, ainda, garantir a dotação para esta tipologia no solo rural.
- iii. Questiona-se a previsão de uma dotação de estacionamento público, quando o estacionamento privativo já visa satisfazer as necessidades dos estabelecimentos hoteleiros, salientando-se que esta opção poderá traduzir-se em soluções pouco qualificadoras da oferta turística e do espaço público.
- iv. Será, ainda, conveniente proceder-se à substituição da terminologia "quartos" por "unidades de alojamento", que podem ser do tipo quarto, suite e apartamento nos estabelecimentos hoteleiros.

n.º 5: Deverá acrescentar-se à redação a expressão "sem prejuízo de legislação específica aplicável", salvaguardando-se, assim, as competências do Turismo de Portugal, I.P. ao nível da dispensa dos requisitos mínimos em empreendimentos turísticos.

Secção V – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

f) Artigo 74.º, n.º 1, alínea b), e artigo 75.º, n.º 2 – Identificação, Objetivos e Regulamentação da UOPG 2 – Espaço Turístico:

Atendendo às orientações do PROT-C, que defende uma abordagem estratégica para a instalação de usos turísticos em solo rural, assente na sua desterritorialização, propõe-se a eliminação desta UOPG, destinada à concretização em 'Espaços Florestais' de um TER, que constitui uma tipologia admitida genericamente nestes espaços, sublinhando-se que este tipo de abordagem é comum aos PROT que já se encontram publicados, visando evitar fenómenos de especulação imobiliária.

1.2. Quanto à Planta de Ordenamento:

- a) Reforça-se que será conveniente ponderar-se a eliminação da UOPG 2, destinada à concretização de um empreendimento turístico, evitando-se, assim, eventuais fenómenos de especulação imobiliária sobre esta área do solo rural.
 - b) Relembra-se, ainda, que o Parque de Campismo da Curia não deverá ser qualificado como um equipamento de utilização coletiva, devendo ponderar-se a sua recondução à categoria do solo rural dominante, conforme referido no comentário à Secção V das disposições do solo rural.
2. Alerta-se que o Relatório é omissivo quanto à fundamentação dos 'Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações'.
 3. Mais se informa que nada há a objetar relativamente aos demais elementos do Plano, em particular quanto às propostas de exclusão da REN e da RAN.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável à Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal da Anadia, condicionado à retificação e ponderação dos aspetos focados no ponto 1, da parte III, deste parecer, alertando-se, ainda, para a questão referida no ponto 2.

À consideração superior,


Joana Colaço
(Téc. Superior)