

C/c C.M. Belmonte

Ex.mos Sr.s
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 COIMBRA

V/ Refª. PCGT – ID 145
V/Comunicação: 25.02.2022

N/ Refª SAI/2022/5327/DVO/DEOT/CD
Procº. 14.01.9/213
Data: 18.03.2022

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte – Proposta preliminar de plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2022/3157[DVO/DEOT/ML], 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 2022.I.3157 [DVO/DEOT/ML]

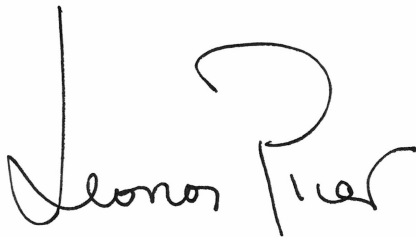
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte – Proposta preliminar de plano (PCGT - ID 145) (DEOT_14.01.9/213)

Emite-se parecer favorável condicionado à resolução das questões relacionadas com o cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, conforme despacho da Sra. Diretora de Departamento e parecer técnico que antecede. Chama-se, ainda, a atenção para as questões de cariz técnico que concorrem para a valorização da oferta e ativos turísticos deste concelho.

Comunique-se à CCDR Centro, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal de Belmonte, via PCGT.

17.03.2022

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)



Informação de Serviço n.º INT/2022/3157 [DVO/DEOT/ML]

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte – Proposta preliminar de plano (PCGT - ID 145) (DEOT_14.01.9/213)

Considerando a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, proponho a emissão de parecer favorável à proposta preliminar de plano, da Revisão do PDM de Belmonte, condicionado:

1. À retificação das questões relativas ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, identificadas nas alíneas i), q) e r) ponto 1 da parte II da Informação que antecede;
2. À devida ponderação das questões que constituem objeções técnicas, identificadas nas alíneas a), e), j) l), m), n), u), v), x) z), aa), bb) ff), gg), hh) e ii), da parte II. Deverão ser ponderadas, ainda, os aspetos referenciados nas restantes alíneas do ponto 1 e nas alíneas do ponto 2 da Parte II da Informação.

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

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(17.03.2022)

Informação de Serviço n.º INT/2022/3157 [DVO/DEOT/ML]

16/03/2022

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte – Proposta preliminar de plano (PCGT - ID 145) (DEOT_14.01.9/213)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a Proposta de Plano da Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte (PDMB), para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 1 do art.º 13.º da Portaria 277/2015, de 10/09, no seguimento de notificação remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), correspondente à entrada n.º ENT/2022/6283, de 25.02.2022, do Turismo de Portugal, I.P (TdP), contendo a convocatória para a 1ª Reunião da Comissão Consultiva de acompanhamento desta revisão do PDMB agendada para o próximo dia 25 de março.

O TdP disponibilizou na PCGT informação específica do turismo relevante para a elaboração da presente proposta de revisão (ofício n.º SAI/2020/13579/DVO/DEOT/FP, de 8 de maio de 2020).

No âmbito do acompanhamento da Revisão do PDMB estes serviços pronunciaram-se sobre o Estudo de Caracterização e Diagnóstico e a Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica nos termos da informação de serviço n.º INT/2021/7584 [DVO/DEOT/ML], de 30 de agosto de 2021, de teor favorável condicionado.

II – APRECIÇÃO

Da análise da proposta preliminar de Plano da Revisão do PDMB verificou-se que é incentivada a adoção de medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas em todas as operações urbanísticas, incorporando especificamente medidas de eficiência ambiental para empreendimentos turísticos nas disposições comuns de solo rústico e urbano (art.º 6.º), o que é positivo e concorre para o cumprimento das metas de sustentabilidade da Estratégia Turismo 2027 ET 27 (ponto II.4.2 da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

A proposta preliminar em análise apresenta global coerência e conforma-se com a proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Centro, admitindo Empreendimentos Turísticos Isolados nas tipologias previstas nessa proposta de PROT, e opta por não prever a implementação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), nada havendo a objetar relativamente a esta opção do município.

Considera-se que o regime geral aplicável às pré-existências (art.º 24.º) salvaguarda a especificidade da atividade turística, não tendo sido possível, contudo, verificar o enquadramento proposto ao nível da qualificação do solo dos empreendimentos turísticos existentes por indisponibilidade temporária desse tema no SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo).

Analizando concretamente cada um dos elementos que constituem a proposta de Plano, cumpre referir, do ponto de vista do turismo, o seguinte:

1. Regulamento:

- a) Art.º 5.º Sugere-se que se inclua o parâmetro urbanístico 'Altura da Fachada' acautelando que, na sua aplicação a terrenos com declive acentuado, seja medida no ponto médio da linha de interseção da fachada com o terreno adjacente em zonas de grande visibilidade (ou seja estabelecida uma altura máxima da fachada a partir da cota mais baixa do terreno em zonas declivosas no regime de edificabilidade das diversas qualificações do solo rústico), de modo a salvaguardar-se integração paisagística do edificado.
- b) Art.º 9.º n.º 1 Deverá incluir-se referência aos recursos geológicos, identificados na Planta de condicionantes 2.1 (outras condicionantes).
- c) Art.º 14.º n.º 4 Deverá clarificar-se a redação da alínea a) do n.º 4 (apenas as ações e usos distintos do uso habitacional, comércio e serviços ficam sujeitos à apresentação de projeto em áreas inundáveis?).
- d) Art.º 15.º n.º 2 Na alínea b), respeitante à Estrutura Ecológica Complementar da Estrutura Ecológica Municipal (EEM), verifica-se que não existe correspondência com a Planta de Ordenamento Sistemas de Salvaguarda nas referências: ao tipo de 'infraestruturas verdes

Pág. 1/5

urbanas' (que em planta englobam espaços verdes de lazer e espaços verdes de proteção); a 'miradouros' (que não constam na Planta de Ordenamento Sistemas de Salvaguarda).

- e) Art.º 16.º n.º 6 Deverá acrescentar-se, na alínea a), os empreendimentos turísticos de modo a terem regime excecional de construção equivalente aos edifícios habitacionais, em zonas que se venham a identificar como zonas de conflito acústico.
- f) Art.º 25.º n.º 3 De modo a clarificar o sentido desta disposição referente à dotação de estacionamento de empreendimentos turísticos deverá mencionar-se 'Sem prejuízo da legislação específica aplicável, quando mais exigente, o dimensionamento do estacionamento de empreendimentos turísticos...'
- g) Art.º 25.º n.º 3 Na tabela deverá clarificar-se qual a dotação de estacionamento privativo por unidade de alojamento em estabelecimentos hoteleiros e em hotéis rurais de 4* e 5* com 50 ou mais unidades de alojamento.
- h) Art.º 25.º n.º 4 A redação desta disposição repete, por lapso, 'sem prejuízo da legislação aplicável'.
- i) Art.º 27.º n.º 2 Deverá substituir-se a referência a 'equipamentos turísticos e de recreio' por não corresponder a terminologia turística tipificada na legislação do turismo e suscitar dúvidas quanto à abrangência pretendida nesta disposição do plano relativa aos usos que deverão manter, na sua envolvente, faixas de gestão de combustível. Propõe-se que se referencie 'empreendimentos turísticos, e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística.
- j) Art.º 30.º Deverá ser salvaguardado o uso turístico preexistente através de estabelecimento de afastamentos mínimos a observar na instalação de Parques eólicos e Parques fotovoltaicos, que acautele os impactes paisagísticos na sua envolvente.
- k) Art.º 31.º n.º 5 Sugere-se que se pondere a previsão de um afastamento superior aos 150m previstos na presente disposição entre a 'área afeta à exploração de massas e depósitos minerais e os empreendimentos turísticos, equipamentos de animação turística ou área de recreio e lazer'.
- l) Art.º 32.º n.º 1 Na alínea d) (deveria ser alínea a)) deste número deverá estabelecer-se um afastamento a observar pelos depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas em relação a empreendimentos turísticos pré-existentes localizados nas qualificações do solo rústico em causa (Espaços Florestais e Espaços Agrícolas) por se tratar de uso que afeta negativamente a qualidade ambiental e paisagística da zona.
- m) Art.º 33.º n.º 2 Na alínea b) deste número deverá estabelecer-se um afastamento a observar pelos depósitos e armazéns de combustíveis em relação a empreendimentos turísticos, equipamentos ou infraestruturas de suporte a atividades de animação turística ou áreas de recreio ou lazer pré-existentes.
- n) Na Secção II (Situações Especiais) do Capítulo IV sugere que se pondere a incorporação de disposições que acomodem a instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA), não integradas em parques de campismo e de caravanismo, introduzindo requisitos que promovam a redução do impacto destas estruturas na envolvente e ao nível da impermeabilização do solo (como por exemplo a exigência de um plano de integração paisagística, a incorporação de cortina arbórea envolvente, e a adoção de soluções de piso permeável ou semipermeável, reduzindo a impermeabilização ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço).
- o) Art.º 39.º n.º 5 Deverá corrigir-se o lapso substituindo a referência a Espaço de edificação dispersa por Área de edificação dispersa, conforme restantes peças do plano e art.º 17.º do DR n.º 15/2015, de 19/08).
- p) Art.º 40.º n.º 1 Alerta-se que a disposição da alínea a) deste número, não salvaguardando o caso específico dos empreendimentos turísticos, é mais restritiva do que o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)¹, que, no n.º 2 do art.º 38.º, admite loteamentos de empreendimentos turísticos em solo rústico, em áreas onde o uso turístico seja compatível. No caso concreto do PDMB as operações de loteamento não se coadunam ao conceito de

¹ DL n.º 136/2014, de 9 de setembro

empreendimentos turísticos isolados, contudo deverá ponderar-se se poderá ser aplicável em Aglomerados Rurais e em Espaços de Ocupação Turística (EOT).

- q) Art.º 41.º n.º 1 Na alínea a) deverá eliminar-se a referência a hotéis rurais elencada entre os estabelecimentos hoteleiros, visto ser uma das classificações integradas na tipologia de Empreendimentos Turísticos no Espaço Rural, nos termos do n.º 3 do art.º 18.º do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJET)².
- r) Art.º 41.º n.º 2 De modo a haver conformidade com a proposta de PROT Centro, deverá acrescentar-se que a disposição deste número se aplica aos hotéis rurais construídos de raiz além dos estabelecimentos hoteleiros construídos de raiz (que não os integram, como referido na anterior alínea deste parecer).
- s) Art.º 41.º n.º 3 Deverá clarificar-se o significado da sigla 'Hi' (eventualmente na alínea a) do n.º 1 deste artigo).
- t) Art.º 46.º Na alínea i) inclui-se no final da disposição a menção a 'restauração e bebidas como uso complementar ao uso principal' que se julga dever constar em alínea própria.
- u) Art.º 47.º n.º 1 Está omissa o regime de edificabilidade aplicável a atividades de animação turística e lazer as quais, nos termos da alínea a) do art.º 46.º podem implementar-se em instalações construídas de raiz ou ampliação e alteração de edificações existentes.
- v) Art.º 47.º n.º 1 Atendendo a que parte das tipologias de empreendimentos turístico englobadas nos Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) tem necessariamente por base a recuperação de edificação preexistente, considera-se dever salvaguardar-se, em nota, o número de pisos e altura da fachada da edificação existente, se superior ao máximo fixado.
- w) Art.º 50.º Eliminar, na alínea f) a afirmação 'restauração e bebidas como uso complementar ao uso principal' por constar corretamente em alínea própria (alínea i)).
- x) Art.º 51.º n.º 1 Atendendo a que parte das tipologias de empreendimentos turístico englobadas nos Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) tem necessariamente por base a recuperação de edificação preexistente, considera-se dever salvaguardar-se, em nota, o número de pisos e altura da fachada da edificação existente, se superior ao máximo fixado.
- y) Art.º 53.º Na alínea h) Corrigir lapso de redação referindo 'Equipamentos de atividades de animação turística e de lazer complementares ...'.
- z) Art.º 53.º Na alínea j) deverá eliminar-se 'incluindo parques de campismo e de caravanismo' por ser redundante referir particularmente esta tipologia englobada nos ETI e por uma questão de coerência com outras disposições do solo rústico onde são admitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos nos ETI.
- aa) Art.º 54.º n.º 1 Atendendo a que parte das tipologias de empreendimentos turístico englobadas nos Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) tem necessariamente por base a recuperação de edificação preexistente, considera-se dever salvaguardar-se, em nota, o número de pisos e altura da fachada da edificação existente, se superior ao máximo fixado.
- bb) Art.º 56.º Sugere-se que em aglomerados rurais se admitam instalações de recreio e lazer e de apoio a atividades de animação turística que contribuem para o aumento da estada e qualificação do destino em termos turísticos.
- cc) Art.º 59.º Alerta-se que é repetida a referência aos usos comércio, restauração e bebidas nas alíneas f) e i) deste artigo.
- dd) Art.º 62.º n.º 1 Deverá aferir-se a compatibilidade entre os Espaços de Ocupação Turística (EOT) indicados na Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo e os indicados neste artigo, nomeadamente não sendo mencionado no articulado a Quinta da Mimosa delimitada cartograficamente como EOT.
- ee) Art.º 67.º n.º 2 A designação da subcategoria do solo 'Espaços Verdes de Enquadramento Paisagístico', dos Espaço Verdes de Solo Urbano, não corresponde à designação 'Espaços

² RJET aprovado pelo DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho

verdes de Proteção e Enquadramento', constante na Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo.

- ff) Art.º 69.º n.º 5 Na referência à exceção da disposição constante no número anterior (e não alínea, conforme é referido por lapso), referente ao alinhamento da fachada de tardoz, deverá acrescidamente excepcionar-se os estabelecimentos hoteleiros, de forma a conferir maior flexibilidade à solução arquitetónica e funcionalidade do empreendimento, mantendo-se a necessária salvaguarda da integração arquitetónica no conjunto edificado da malha urbana em que se insere.
- gg) Art.º 69.º n.º 9 Sugere-se que se acrescente uma alínea com disposições que minimizem os impactos negativos na perceção do património decorrentes da instalação de elementos dissonantes como sejam as infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações (antenas e torres).
- hh) Art.º 72.º n.º 5 Discorda-se da admissão de todas as tipologias de empreendimentos turísticos em Espaços de Atividades Económicas do Solo Urbano, considerando-se que o uso turístico se deveria cingir apenas à tipologia estabelecimento hoteleiro e estabelecendo um afastamento mínimo às atividades de gestão de resíduos, também admitidas nesta qualificação do solo.
- ii) Art.º 72.º n.º 6 Estão omissos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao uso turístico admitido.
- jj) Art.º 74.º n.º 3 Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer são admitidos, na alínea c) deste número, 'equipamentos de carácter lúdico associados... ao turismo', o que engloba as instalações de apoio a atividades de animação turística, contudo sugere-se que, de modo a clarificar o âmbito pretendido, se adote uma terminologia semelhante ao longo do articulado para designar este uso.
- kk) O Regulamento deverá ser globalmente revisto corrigindo, nomeadamente, diversos lapsos no articulado referentes a ortografia, designação das plantas de ordenamento e de condicionantes (de modo a corresponder à designação da peça desenhada) (art.º 15.º n.º 1), remissões com indicação de erro (n.º 5 do art.º 15.º) ou incorretas (art.º 38.º n.º 2), enumeração de alíneas e de secções (nomeadamente do Capítulo VI), referência a 'espaço natural' que é uma qualificação inexistente no solo rústico do plano, e conformação das designações da qualificação do solo e da Planta de Ordenamento Classificação e qualificação do Solo (art.º 67.º, art.º 74.º).

2. Cartografia

- a) Planta de Ordenamento – Sistemas de Salvaguarda: Não é possível distinguir o espaço verde de lazer do espaço verde de proteção por terem idêntica trama na legenda; Seria interessante identificar os diversos 'percursos/rotas' cartografados (mencionados na alínea b)ii do n.º 2 do art.º 15.º); As 'zonas de lazer associadas a plano de água' são identificadas com um número devendo contar nesta planta a respetiva legenda.
- b) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo: Não é possível distinguir a delimitação das UOPG cartografadas; a nomenclatura associada aos Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações, recorre a iniciais que não têm correspondência com a respetiva subcategoria do solo.

III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável condicionado à proposta preliminar de Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte, devendo retificar-se as questões de legalidade relativas a normas legais e regulamentares aplicáveis constantes nas alíneas i), q) e r) ponto 1 da parte II desta informação.

Estes serviços têm discordância técnica com as seguintes soluções defendidas pela Câmara Municipal: alíneas a), e), j) l), m), n), u), v), x) z), aa), bb) ff), gg), hh) e ii), da parte II desta informação.

O Plano deve ser completado e clarificar ou ponderar os aspetos referenciados nas restantes alíneas do ponto 1 e nas alíneas do ponto 2 da Parte II desta informação.

Propõe-se a transmissão da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e à Câmara Municipal de Belmonte via PCGT.

À consideração superior

Marta Lazana

16/03/2022

X 

Marta Lazana
arquiteta

Assinado por: MARTA RODRIGUES LAZANA