

C/c C.M. Aguiar da Beira

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

V/ Refª. PCGT – ID 232
V/Comunicação: 10.03.2022

N/ Refª SAI/2022/6146/DVO/DEOT/CD
Procº. 14.01.9/236
Data: 30.03.2022

ASSUNTO: 2ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira
– Proposta de Plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da
Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2022/3435[DVO/DEOT/PO],
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.3435[DVO/DEOT/PO]

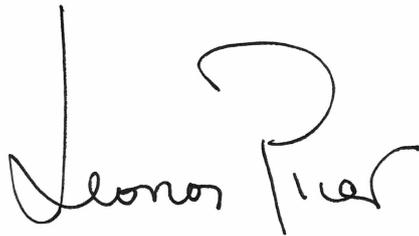
Assunto: 2ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira – Proposta de Plano

Processo: 14.01.9/236 (PCGT-ID 232)

Emite-se parecer favorável condicionado à retificação das questões de compatibilidade com IGT (PROT Centro) e 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 Aguiar da Beira, via PCGT.

29.03.2022

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)



Informação de serviço N.º INT/2022/3435[DVO/DEOT/PO]

Assunto: 2ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira – Proposta de Plano

Processo: 14.01.9/236 (PCGT-ID 232)

Considerando a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, emite-se parecer favorável à 2ª alteração à 1ª Revisão do PDM de Aguiar da Beira, condicionado:

- 1) À retificação das questões de compatibilidade com IGT (Proposta do PROT-Centro), identificadas nas alíneas c), e), f) e g) do número 1 da parte II da Informação de serviço que antecede;
- 2) À retificação das questões relativas ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, identificadas nas alíneas b), d), i) e j) do número 1 do ponto II;
- 3) À devida ponderação das questões de cariz técnico, identificadas nas alíneas a), h) e k), do ponto 1, bem como do ponto 2, ambas da Parte II da Informação, que concorrem para a valorização da oferta turística do município.

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

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
28.03.2022

Informação de serviço N.º INT/2022/3435[DVO/DEOT/PO]
28/03/2022

Assunto: 2ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira – Proposta de Plano
Processo: 14.01.9/236 (PCGT-ID 232)

I. ENQUADRAMENTO/ANTECEDENTES

O presente parecer analisa os elementos relativos à proposta preliminar de plano da 2ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira (PDMAB), no âmbito das competências do Turismo de Portugal, I.P. (alínea (a) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho), remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) Centro, através da plataforma PCGT (ID 232), em 11/03/2022, registada nestes serviços com o n.º ENT/2022/7870, na mesma data. Os documentos disponibilizados foram a Avaliação Ambiental Estratégica, Resumo Não Técnico e a proposta prévia de plano.

O Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira, resultou de um processo de revisão, ainda em vigor, foi publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 53 — 15 de março de 2013, através do Aviso n.º 3852/2013, foi posteriormente, sujeito às seguintes alterações do regulamento do PDM:

- 1ª correção material, Declaração n.º 88/2013 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 74 — 16 de abril de 2013
- 2ª correção material, Declaração n.º 163/2013 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 142 — 25 de julho de 2013
- 1ª retificação, Declaração n.º 249/2013 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 227 — 22 de novembro de 2013
- 3ª correção material, Declaração n.º 50/2014 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 55 — 19 de março de 2014
- 4ª correção material, Declaração n.º 107/2015 publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 94 — 15 de maio de 2015
- 1ª alteração por adaptação, Aviso n.º 7491/2019 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 83 — 30 de abril de 2019, por atualização das cartas: “Planta de Condicionantes — Áreas Ardidadas” (carta 2.4) e a “Planta de Condicionantes — Perigosidade de Incêndio Florestal” (carta 2.6)
- 5ª correção material, Aviso n.º 10494/2019 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 119 — 25 de julho de 2019
- 6ª correção material, Declaração n.º 75/2021 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 140 — 21 de julho de 2021

II. APRECIÇÃO

Analisado o regulamento e a planta de ordenamento (proposta prévia de plano), do ponto de vista do turismo, tecem-se os seguintes comentários:

1. Regulamento

- a) Art.º 5.º (Conceitos e definições), n.º 2.c) - Por ser mais abrangente e relevar para o exercício de atividades de animação turística em solo rústico, propõe-se retificar a redação de “equipamentos de recreio e lazer de apoio ao solo rústico...” para “equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística de apoio ao solo rústico...”.
- b) No Capítulo III – Uso do Solo, Secção II, deverão ser acrescentados, eventualmente no art.º 12.º, ou em artigo autónomo, requisitos de sustentabilidade ambiental para a instalação de empreendimentos turísticos, aplicáveis quer estes se localizem em solo urbano ou em solo rústico. Com efeito, e de forma a dar cumprimento aos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizadas no atual documento estratégico do turismo “Estratégia para o Turismo 2027”, ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos (ponto II.4.2 do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), assim como à medida do plano de ação do PNPT que estabelece o fomento da adoção dos princípios da economia circular nos IGT, visando, nomeadamente, o uso eficiente de recursos e a valorização de boas práticas de sustentabilidade por parte das empresas do turismo e dos destinos (medida 3.11 – “Organizar o território para a economia circular” do domínio economia), deverá o regulamento contemplar requisitos de eficiência ambiental para a instalação de usos turísticos, propondo-se a introdução dos seguintes requisitos:

- Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
 - Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
 - Adoção de meios de transporte "amigos do ambiente" e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
 - Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
- c) Art.º 28.º n.º 3.e), Art.º 31, n.º 2.d) e Art.º 34 n.º 3.e) – A redação proposta para a inserção de empreendimentos turísticos em solo rústico não se reconduz ao conceito de "Empreendimentos turísticos isolados" previstos na proposta do PROT Centro, considerando-se que a presente alteração poderia constituir uma oportunidade para a integração do modelo territorial estabelecido naquele plano para a atividade turística. Sublinha-se que nos termos do PROT, são admitidos em solo rústico estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis, desde que associados a temáticas específicas, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e as pousadas, bem como empreendimentos de TER, turismo de habitação e parques de campismo e de caravanismo, devendo este conceito ser transposto para esta alínea. Assim, deverá ser eliminada a menção às tipologias de aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos.
- d) Art.º 28.º, n.º 3.e), Art.º 31.º n.º 2.d) e Art.º 34, n.º 3.e) - Os estabelecimentos de alojamento local (AL) carecem de uma autorização de utilização compatível com a sua instalação, que é, por via de regra, para habitação ou serviços. Acresce lembrar que o funcionamento como alojamento local é conferido mediante apresentação de comunicação prévia com prazo, dirigida à Câmara Municipal, através do Balcão Único Eletrónico (decorrido o prazo para pronúncia da Câmara Municipal, esta plataforma emite um documento com o número de registo do estabelecimento, que constitui o único título válido de abertura ao público), e desde que cumpridos os respetivos requisitos aplicáveis (artigos 5.º, 7.º e 8.º do RJAL). Assim, o AL não se constitui como um uso autónomo, suscetível de ser identificado nos IGT.
- e) Art.º 28.º (Estatuto de uso e ocupação do solo), n.º 3.f) – Deverá ser definido o conceito de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), modalidade de inserção de empreendimentos turísticos em solo rústico prevista no PROT Centro, mas cujo conceito deverá constar do regulamento do PDM.
- f) Art.º 29 (Regime de edificabilidade), n.º 2 – Deverá ser inserida disposição que assegure que os estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis, podem ser instalados desde que associados a temáticas específicas (tais como saúde, desporto, atividades cinegéticas, de natureza, educativas, culturais, sociais), que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural.
- g) Art.º 29, n.º 3, Art.º 32, n.º 4 e Art.º 35. n.º 3 – Reitera-se que deverá ser melhor caracterizado o conceito de NDT, bem como identificar as tipologias de empreendimentos turísticos que os podem integrar, e os demais requisitos de instalação constantes do PROT sublinhando que, tal como estão previstos, não admitem quaisquer empreendimentos turísticos, o que não se afigura ser o objetivo, nem está em conformidade com o conceito estabelecido no PROT.
- h) Art.º 29 (Regime de edificabilidade), n.º 5, alínea e) – O afastamento mínimo de 200 metros de novas instalações agropecuárias deverá ser assegurado, também, no caso de edificações existentes destinadas a empreendimentos turísticos, salvo no caso de empreendimentos de agroturismo que sejam parte integrante da instalação.
- i) Art.º 73, n.º 2, a) e b) – A dotação de estacionamento preconizada, que inclui os aldeamentos turísticos e os apartamentos turísticos, não cumpre com a dotação mínima prevista na legislação turística aplicável para o caso destas tipologias (1 lugar / unidade de alojamento). Assim, propõe-

se eliminar a menção a aldeamentos turísticos e a apartamentos turísticos nas duas alíneas, passando a aplicar-se a dotação prevista na legislação específica ou, em alternativa especificar a dotação legalmente prevista em Portaria para estas tipologias.

- j) Art.º 73, n.º 3 – Pelos motivos expostos anteriormente (alínea d)), deverá ser eliminada a dotação de estacionamento para estabelecimentos de alojamento local, salvo se a Câmara Municipal emitir especificamente autorizações de utilização para estabelecimentos de hospedagem, caso em que se admite a manutenção do teor da alínea c), ou seja “1 lugar/4 utentes para estabelecimentos de hospedagem”.
- k) Comentários adicionais:
- 1) Considerando a importância dos equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística para a valorização dos ativos turísticos em solo rústico, deveria ser identificada, em cada uma das categorias de solo rústico (com exceção dos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos) a possibilidade de acomodar este tipo de instalações e estabelecer o respetivo regime de edificabilidade. Em alternativa à definição de um regime específico de edificabilidade, pode o regulamento estabelecer que a edificabilidade a adotar em cada caso será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações a edificar, solução adotada em alguns PDM;
 - 2) Atendendo ao acréscimo de procura a que se tem assistido na prática de autocaravanismo nos últimos anos, considera-se que o regulamento do PDM deverá incorporar disposições que acomodem a instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA), não integradas em parques de campismo e de caravanismo (PCC), estabelecendo, preferencialmente, alguns requisitos de instalação, nomeadamente:
 - Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;
 - Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

2. Planta de Ordenamento

Considera-se que, caso existam percursos pedonais e cicláveis de fruição turística e/ou religiosa existentes e consolidados, ou seja, com traçado sinalizado e com entidade gestora definida, deverão ser identificados com grafismo específico na planta de ordenamento do PDM.

III. CONCLUSÃO

Considerando a análise e apreciação efetuadas na presente informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de revisão do PDM Aguiar da Beira, condicionado a:

- 1) À retificação das questões de compatibilidade com IGT, identificadas nas alíneas c), e), f) e g), do número 1 do ponto II (Apreciação) da presente informação de serviço;
- 2) À retificação das questões relativas ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, identificadas nas alíneas b), d), i) e j), do número 1 do ponto II da presente informação de serviço;
- 3) À devida ponderação das questões de cariz técnico, identificadas nas alíneas a), h) e k), do ponto 1, bem como do ponto 2, ambos do ponto II da presente informação de serviço.

À consideração superior,



Paulo Oliveira (Arqtº)