

Loteamentos de Empreendimentos Turísticos

Orientação Técnica n.º 5/DVO/2016

O presente documento tem como objetivo enumerar alguns aspetos que deverão ser acutelados no âmbito dos processos de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos.

- Contabilização do número de camas turísticas

A contabilização do número máximo de camas turísticas (uma cama/1 utente) deve ser efetuada com base nas camas fixas totais (ex. num T2 com 2 quartos duplos, deverão ser contabilizadas 4 camas).

As camas convertíveis, quando previstas, devem ser identificadas unicamente para efeitos de dimensionamento das infraestruturas do loteamento, não devendo ser contabilizadas para o número máximo de camas turísticas.

A contabilização pela fórmula do $TN=N+1,5$ (em que $N=n.º$ de quartos) ou, no caso dos quartos de hotel, pelo [Despacho do SET n.º 11375/2007](#), caso conste do projeto de loteamento, servirá exclusivamente para fundamentar o enquadramento daquela operação urbanística em instrumento de gestão territorial válido e eficaz (ex. parâmetros de densidade).

- Cedências para o município

Dentro dos empreendimentos turísticos não há lugar a cedências para o município, ainda que destinados a vias de circulação. O RJET, quer no art.º 13.º, referente à noção de aldeamentos turísticos, quer no art.º 15.º, relativo à noção de conjuntos turísticos, é claro quando refere que eventuais atravessamentos por estradas municipais e caminhos municipais são possíveis desde que pré-existentes. Tal disposição destina-se apenas a assegurar que, pelo facto de pré-existir um atravessamento do tipo dos indicados, tal não obste a que seja instalado um aldeamento turístico ou um conjunto turístico.

- Dimensionamento de arruamentos e dotação de estacionamento em empreendimentos turísticos

As vias de circulação interna dos empreendimentos turísticos têm um estatuto privado (salvo em situações excecionais de vias públicas pré-existentes), não sendo por esta razão dimensionadas de acordo com os parâmetros estabelecidos para as vias públicas em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT)

ou na [Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março](#), que se traduzem em perfis excessivos e totalmente desadequados ao uso turístico.

Sobre esta matéria, o art.º 13.º do RJET estabelece que os aldeamentos turísticos disponham de vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência. No caso dos conjuntos turísticos, o art.º 16º do mesmo diploma legal estabelece que, nas situações em que é permitido o trânsito automóvel, as vias sejam dimensionadas com uma largura mínima de 3 m ou 5 m, consoante sejam de sentido único ou duplo, salvo quando admitidos limites inferiores em PMOT aplicável.

De igual modo, também não se aplicam aos empreendimentos turísticos os parâmetros de estacionamento estabelecidos na [Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março](#) para “serviços”, pois dão origem a uma dotação manifestamente desproporcionada, onerando o investimento e não resultando num contributo para a qualificação da oferta. A dotação de estacionamento em empreendimentos turísticos, enquanto requisito mínimo, é regulada pela [Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril](#), alterada pela [Portaria 309/2015, de 25 de setembro](#), e [Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro](#), que define a dotação mínima a observar nas tipologias estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, de 4* e 5*, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos. Contudo, alerta-se que será sempre aplicável o que estabelecer o PMOT válido e eficaz para a área em causa, quando determinar uma dotação superior em empreendimentos turísticos.

■ Conteúdo do quadro síntese do loteamento

Do quadro síntese da operação de loteamento, entre outros aspetos, deverá constar sempre: a(s) tipologia(s) do(s) empreendimento(s), o n.º máximo de unidades de alojamento, o n.º máximo de camas, a categoria mínima e o n.º de lugares de estacionamento de uso comum e privativo, quando aplicável.

■ Valores de referência para a área bruta de construção dos quartos duplos de hotel e hotel rural

No caso específico dos hotéis e dos hotéis rurais (uma vez que os requisitos de instalação previstos na [Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril](#), com as alterações da [Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro](#), e [Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro](#) são os mesmos), importa ter presente os valores de referência para a relação da área bruta de construção (a.b.c) por unidade de alojamento do tipo “quarto duplo” e por categoria. Tais valores foram obtidos pela experiência do Turismo de Portugal na apreciação dos projetos de arquitetura. Importa referir que estes valores são orientadores, sublinhando-se que o valor das

áreas dependerá de vários fatores, nomeadamente, das áreas dos quartos, da generosidade dos espaços de uso comum, bem como da dimensão e diversidade dos equipamentos do empreendimento.

Assim, apresentam-se de seguida os valores de referência (valores médios) da a.b.c. por quarto duplo de hotel:

- Hotéis de 5*: 70 a 75 m²
- Hotéis de 4*: 65 a 70 m²
- Hotéis de 3*: 60 a 65 m²
- Hotéis de 2*: 55 a 60 m²
- Hotéis de 1*: 50 a 55 m²

A experiência do Turismo de Portugal na análise de projetos demonstra, ainda, que as referidas áreas não deverão situar-se abaixo dos seguintes valores mínimos:

- Hotéis de 5*: 55 m²
 - Hotéis de 4*: 45 m²
 - Hotéis de 3*: 35 m²
- Loteamentos de conjuntos turísticos (resorts)

Nos loteamentos com vista à instalação de conjuntos turísticos (resorts) alerta-se que, para além dos lotes destinados à instalação de empreendimentos turísticos, deverão sempre ser acuteladas áreas destinadas ao cumprimento dos demais requisitos mínimos dos conjuntos turísticos: vias de circulação interna, áreas de estacionamento de uso comum, espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum, piscina de utilização comum e equipamentos de desporto e lazer.

- Execução por fases

De acordo com o art.º 56.º do RJUE, o interessado poderá requerer a execução por fases das obras de urbanização, devendo, para tal, ser identificadas as obras incluídas em cada fase, o orçamento correspondente e os prazos para requerimento da respetiva licença. O RJUE estabelece, ainda, que cada fase

Turismo de Portugal, IP

deve ter coerência interna e corresponder a uma zona da área a lotear ou a urbanizar que possa funcionar autonomamente.

Assim, nas situações em que for requerida a execução por fases das obras de urbanização destinadas à instalação de um ou mais empreendimentos turísticos, deverá garantir-se que, na primeira fase de execução das mesmas, estão garantidas as condições para o cumprimento dos requisitos mínimos para instalação, classificação e funcionamento das tipologias de empreendimentos previstas. Recomenda-se, ainda, que o faseamento garanta primeiramente a execução dos empreendimentos turísticos, ou das componentes destes, que estejam localizadas numa área menos suscetível de ser afetada pelos trabalhos associados à construção das restantes fases, minimizando-se, assim, os impactes da obra sobre as componentes turísticas já em funcionamento.

(aprovado por deliberação do Conselho Diretivo de ...dede 2016)

Loteamentos de Empreendimentos Turísticos

OT5/DVO/2016

Direção de Valorização da Oferta

Turismo de Portugal, I.P.

Janeiro 2016

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T.** +351 211 140 200 **F.** +351 211 140 830 Pessoa Coletiva Nº 508 666 236
info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt www.visitportugal.com