

PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROT-OVT)

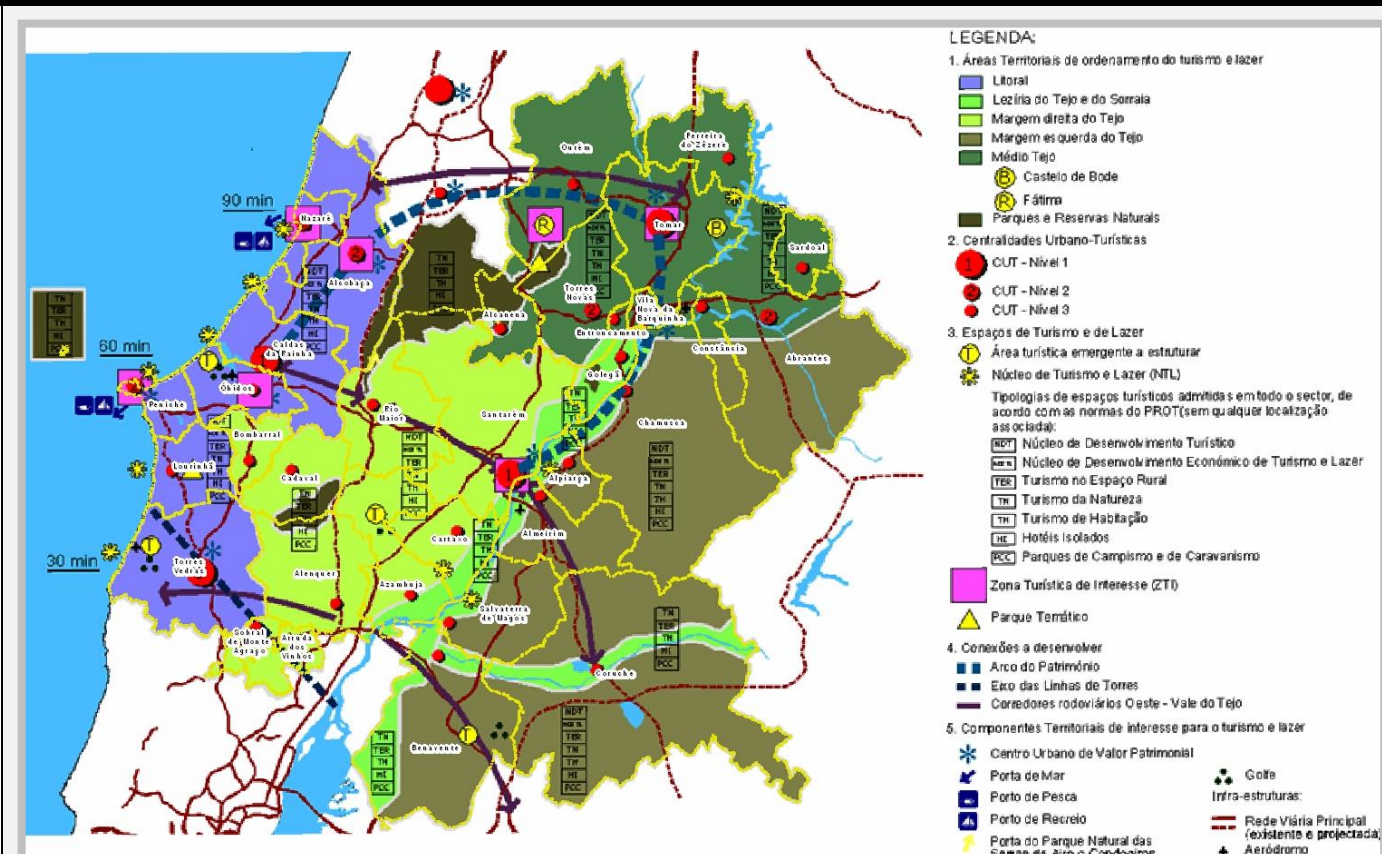
(aprovado pela RCM n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificada pela Decl. Retif. n.º 71-A/2009, de 2 de outubro)

PROT-OVT

| ÂMBITO TERRITORIAL | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A REGIÃO (Ponto 3 do Capítulo II – Visão para a Região OVT) | OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O TURISMO E LAZER (Ponto 1 do Capítulo III da RCM – Eixos Estratégicos) |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Da NUTS II Centro: NUTS III Oeste e Médio Tejo; Da NUTS II Alentejo: NUTS III Lezíria do Tejo. 33 Concelhos: Abrantes, Alcanena, Alcobaça, Alenquer, Almeirim, Alpiarça, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Benavente, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Cartaxo, Chamusca, Constância, Coruche, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Golegã, Lourinhã, Nazaré, Óbidos, Ourém, Peniche, Rio Maior, Salvaterra de Magos, Santarém, Sardoal, Sobral de Monte Agraço, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras e Vila Nova da Barquinha. Superfície: 8 792 km². População: 830 654 habitantes (Censos 2011). Densidade Populacional: 94,49 hab./Km². | <p>No horizonte de 2020 o Oeste e Vale do Tejo será um dos territórios mais qualificados, atrativos e produtivos do país, combinando:</p> <ul style="list-style-type: none"> Excelência dos seus diversificados sistemas naturais e patrimoniais, paisagens e culturas; Recursos humanos, científicos e organizacionais qualificados; Reforçadas acessibilidades e conexões que lhe conferem uma nova centralidade nacional e relevância internacional; Atividades agrícolas, florestais, industriais, centros logísticos e serviços com elevado grau de inovação, tecnologia e conhecimento; Fixação de novos residentes e talentos, relevantes eventos culturais e de lazer, e ainda, elevado número de visitantes. | <p>O Turismo está presente nos 4 Eixos Estratégicos do PROT-OVT:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eixo 1 - 'Ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização': estabelece a aposta em formas inovadoras de turismo sustentável centradas na valorização do património, como meio para valorizar os recursos endógenos da região. Eixo 2 - 'Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental': considera que o recreio, lazer e turismo integrados nos valores naturais, patrimoniais e paisagísticos serão uma oportunidade para o Oeste e Vale do Tejo, que se afirmará como um território de lazer, de turismo cultural e residencial, em complementaridade com o principal destino turístico e de lazer do país - a Região Metropolitana de Lisboa. O turismo e o lazer deverão constituir vertentes estratégicas de um desenvolvimento baseado nos recursos próprios regionais e nas identidades territoriais fortemente marcadas pelas diferenciações históricas, culturais e paisagísticas, devendo contribuir, também, para a minimização de desequilíbrios internos à Região, nomeadamente entre o litoral e o interior, e entre as duas margens do Tejo. Eixo 3 - 'Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana': compreende a aposta em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural, valorizando Fátima como centro urbano de Turismo Religioso. Eixo 4 - 'Descobrir as novas ruralidades': prevê a valorização da valência turística dos espaços rurais, como forma de incrementar e consolidar, de forma sustentável, a competitividade das fileiras de produção agrícola, florestal e agropecuária. |

>> MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO E NORMAS ORIENTADORAS PARA O SETOR DO TURISMO

MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO – TURISMO, LAZER E CULTURA (Ponto 2.2.1 do Capítulo III – O Sistema Urbano e a Competitividade)



Identifica seis Áreas Territoriais de Ordenamento do Turismo e Lazer:

- Litoral;
- Margem Direita do Tejo;
- Margem Esquerda do Tejo;
- Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia;
- Médio Tejo – nesta área salientam-se duas subunidades:
 - Área Envolvente da Albufeira de Castelo de Bode;
 - Polo Religioso de Fátima;
- Parques e Reservas Naturais, Áreas de Paisagens Protegidas e Monumentos Naturais.

Define as seguintes Tipologias de Espaços Turísticos:

Em solo urbano:

- Centralidades Urbano-Turísticas (CUT) - no domínio das CUT identifica:
 - Zonas Turísticas de Interesse (ZTI) (1);
 - Portas de Mar (Peniche e Nazaré);
- Núcleos de Turismo e Lazer (NTL).

Em solo rural:

- Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) precedidos da identificação de Áreas de Vocação Turística (AVT);
- Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar (T);
- Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) - no contexto de NDE TL identificam-se:
 - Parques Temáticos (PT);
- Outras tipologias de turismo em solo rural:
 - Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (Hi);
 - Turismo no Espaço Rural (TER);
 - Turismo de Habitação (TH);
 - Parques de Campismo e Caravanismo (PCC);
 - Turismo da Natureza (TN).

O PROT-OVT define ainda:

Conexões a Desenvolver:

- Arco do Património (mosteiros da Batalha e Alcobaça e Convento de Cristo em Tomar) e o Eixo das Linhas de Torres, como percursos de ancoragem de rotas temáticas, excursionismo e *touring* cultural.
- Ligações rodoviárias entre o Oeste e o Vale do Tejo, no sentido de desenvolver as complementaridades proporcionadas pela diversidade de recursos turísticos existentes.

Componentes Territoriais de Interesse para o Turismo e Lazer:

- Espaços que proporcionam condições para o desenvolvimento de áreas com valor patrimonial (centros urbanos de valor patrimonial e sítios arqueológicos);
- Infraestruturas de recreio e desporto (portos de pesca e de recreio, aeródromos, campos de golfe);
- Porta do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

Vetores Estratégicos para o Setor do Turismo:

- Apoio prioritário ao desenvolvimento do polo turístico do Oeste baseado no turismo residencial e no golfe (PENT) (2);
- Apoio ao equilíbrio regional do desenvolvimento do turismo e lazer entre o litoral (Oeste) e o interior (Vale do Tejo) e entre a coroa da Área Metropolitana de Lisboa e o Norte da Região;
- Prioridade ao desenvolvimento de Conjuntos Turísticos (resorts), através da identificação de (T) e da possibilidade de se instarem NDT em toda a região, e ao crescimento do alojamento turístico no espaço rural (TER, TN, TH, Hi), que se promove de forma generalizada;
- Apoio à requalificação de centros urbanos de especial interesse turístico (ZTI, Fátima);
- Prioridade aos projetos que valorizem e potenciem os recursos da região para o turismo e lazer (Tejo, património histórico e cultural, património paleontológico, ruralidade).

(1) A última versão do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), cuja vigência terminou em 2015, tendo este documento sido substituído pela "Estratégia para o Turismo 2027" (ET 27), já não contemplava o conceito de ZTI, contudo, esta opção não interfere com as orientações definidas no PROT para esta tipologia de espaço turístico.

(2) O PENT, na sua última versão, já não integrava o polo turístico do Oeste (extinto pela Lei n.º 33/2013, de 16 de maio, que estabelece o novo regime jurídico das áreas territoriais de turismo), todavia, esta opção não interfere com as orientações estabelecidas no PROT para aquela área.

NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁTER SETORIAL - TURISMO E LAZER (Ponto 2.1 do Capítulo IV – O Sistema Urbano e a Competitividade) E NORMAS ORIENTADORAS PARA O SETOR DO TURISMO (Anexo I)

TIPOLOGIAS DE ESPAÇOS TURÍSTICOS EM SOLO URBANO

| Centralidades Urbano-Turísticas (CUT) | CUT no 'Litoral' | CUT na 'Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia' | CUT na 'Margem Direita do Tejo' | CUT na 'Margem Esquerda do Tejo' | CUT no 'Médio Tejo' |
|--|---|--|---|--|--|
| <p>Áreas urbanas de localização preferencial de equipamentos e serviços de apoio ao turismo e ao lazer que desempenham um papel fulcral no ordenamento dos espaços com funções turísticas. São definidos 3 níveis de CUT de acordo com a capacidade de polarização espacial.</p> <p>No domínio das CUT são identificadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas Turísticas de Interesse (ZTI) Portas de Mar | <p>CUT 1: Torres Vedras, Caldas da Rainha</p> <p>CUT 2: Alcobaça, Nazaré, Peniche</p> <p>CUT 3: restantes sedes de concelho</p> <p>ZTI: Alcobaça, Nazaré, Óbidos, Peniche</p> <p>Portas de Mar: Peniche e Nazaré</p> | <p>CUT 3: sedes de concelho</p> | <p>CUT 1: Santarém, Torres Vedras, Caldas da Rainha</p> <p>CUT 2: Alcobaça, Torres Novas</p> <p>ZTI: Santarém</p> | <p>CUT 3: sedes de concelho</p> <p>ZTI: Santarém</p> | <p>CUT 1: Tomar</p> <p>CUT 2: Torres Novas, Abrantes</p> <p>CUT 3: restantes sedes de concelho</p> <p>ZTI: Fátima, Tomar</p> |
| | <p>Em CUT, cabe à CM, em PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificar os centros urbanos e respetivo nível de serviço. Previsão de equipamentos e serviços a instalar. Definir acessibilidades entre as áreas turísticas e os centros urbanos. Nos setores que não dispõem de CUT o apoio de serviços e equipamentos de proximidade deve ser proporcionada pela rede urbana local com a qual as áreas turísticas se devem articular. | | | | |

PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROT-OVT)

(aprovado pela RCM n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificada pela Decl. Retif. n.º 71-A/2009, de 2 de outubro)

| TIPOLOGIAS DE ESPAÇOS TURÍSTICOS EM SOLO URBANO (continuação) | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| Centralidades Urbano-Turísticas (CUT) (continuação) | <p>Em ZTI, cabe à Administração Central:</p> <ul style="list-style-type: none"> Privilegiar o investimento público e privado dando preferência à qualificação da oferta cultural e ao enquadramento e valorização do património edificado, com prioridade aos edifícios e espaços classificados como Património da Humanidade e Património Nacional. A classificação de ZTI aplica-se prioritariamente a áreas existentes que já se constituam como centros de atração turística regional, devido ao seu especial interesse patrimonial, histórico, urbano ou paisagístico, aos quais deverá ser dada especial atenção visando a sua qualificação urbana e patrimonial e ambiental, bem como a sua promoção turística. <p>Em ZTI, cabe à CM, em PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificar eventuais ZTI para além dos centros urbanos identificados no PROT, nomeadamente, outras áreas não urbanas, tais como sítios e áreas arqueológicas ou espaços naturais, que pelo seu especial interesse possam ser objeto de programas específicos de qualificação paisagística e ambiental, contribuindo para a diversificação da oferta cultural e turística da Região. Na ZTI Fátima (área urbana existente, com concentração de funções turísticas e residenciais, a consolidar e requalificar): estabelecer os critérios e regras de estruturação e qualificação urbana e ambiental. <p>Em Portas de Mar, cabe à CM, através de instrumentos de estratégia, planeamento e programação:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificar projetos específicos que abranjam os diversos espaços e usos a integrar, bem como a relação com os espaços urbanos adjacentes, prevendo a diversificação e qualificação da oferta turística e de lazer da região, a instalação de infraestruturas e equipamentos de apoio ao recreio náutico (portos de recreio, ancoradouros e marinas), os quais ficam sujeitos a aprovação pelas entidades da tutela. Estabelecer as condições e procedimentos para a localização de marinas e demais infraestruturas náuticas que associem alojamento, sujeitando-as às regras definidas para os NDE TL. | | | | |
| Núcleos de Turismo e Lazer (NTL) | NTL no 'Litoral' | NTL na 'Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia' | NTL na 'Margem Direita do Tejo' | NTL na 'Margem Esquerda do Tejo' | NTL no 'Médio Tejo' |
| Centros urbanos que detêm, ou podem vir a deter uma forte concentração de funções turísticas, residenciais e de lazer. | Nazaré, Santa Cruz, São Martinho do Porto, Praia da Areia Branca, Foz do Arelho, Baleal, Consolação, outros definidos no PDM | Escarpupim, Benfica do Ribatejo e Valada, outros definidos no PDM | Não são identificados NTL, mas são admitidos, desde que cumpram com os requisitos apontados no PROT para esta tipologia de espaço turístico | | Vila Nova da Barquinha, Tancos, Arripiado, Constância, Ferreira do Zêzere, outros definidos no PDM |
| | <p>Em NTL, cabe à CM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificar, em PDM, os NTL no conjunto de aglomerados que integrem mais de 30% de fogos identificados (dados do INE ou inquérito realizado no âmbito da revisão/alteração do PDM), como destinadas a uma ocupação temporária reconhecidamente associada ao veraneio e ao lazer (as unidades de alojamento em empreendimentos turísticos contam como "fogos"). Delimitar os perímetros urbanos destes núcleos em PDM. O PROT admite a possibilidade de majoração das áreas de expansão urbana dos NTL em 10% (ou 20% quando o PDM vincular no mínimo 50% do acréscimo do solo a empreendimentos turísticos), face à área admitida no quadro dos critérios gerais constantes das Orientações e Diretrizes das Normas Específicas de Ordenamento do Território. É deduzido à capacidade global de alojamento (em camas) atribuída à respetiva NUTS III, 50% da capacidade das áreas de expansão assim admitidas, calculada em função dos respetivos parâmetros urbanísticos. Identificar, em PMOT, as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos, dos equipamentos e serviços, e na valorização do património edificado e dos centros antigos. Incrementar uma oferta comercial mais especializada e orientada para a procura residencial e turística (Normas Específicas de Carácter Territorial – Atividades Comerciais, orientações). | | | | |
| TIPOLOGIAS DE ESPAÇOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL | | | | | |
| Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) | NDT no 'Litoral' | NDT na 'Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia' | NDT na 'Margem Direita do Tejo' | NDT na 'Margem Esquerda do Tejo' | NDT no 'Médio Tejo' |
| Espaços de turismo residencial, a ocorrer no interior de grandes áreas previamente identificadas em PDM como Áreas de Vocação Turística (AVT) , cuja implementação permite constituir novos espaços turísticos a ocupar por empreendimentos do tipo conjuntos turísticos (resorts) . Os projetos de NDT são sujeitos a procedimento de avaliação e seleção com o objetivo de qualificar a oferta de alojamento de turismo residencial, nos termos previstos nos quadros 1 e 2 do Anexo 1 da RCM. | <ul style="list-style-type: none"> Área mínima de NDT: 100ha; Densidade máxima: 50 camas/ha; Atividades de recreio e lazer preferenciais: golfe, atividades de ar livre. | N | <ul style="list-style-type: none"> Área mínima de NDT: 70ha; Densidade máxima: 50 camas/ha; Atividades de recreio e lazer preferenciais: golfe, caça, atividades equestres. | <ul style="list-style-type: none"> Área mínima de NDT: 50ha e 100ha, respetivamente, a norte e a sul do rio Sorraia; Densidade máxima: 20 camas/ha; Atividades de recreio e lazer preferenciais: caça, atividades equestres. | <ul style="list-style-type: none"> Área mínima de NDT: 70ha; Densidade máxima: 50 camas/ha; Atividades de recreio e lazer preferenciais: golfe, atividades equestres. |
| | <p>Em NDT, cabe à CM, em PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Delimitar Áreas de Vocação Turística (AVT), onde os NDT se poderão localizar, as quais deverão ser suficientemente alargadas, de forma a permitir uma oferta diversificada de solo e garantir o enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos, enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominante. As AVT constituem perímetros que não afetam a classificação e qualificação do solo rural, visando garantir boas condições à instalação de conjuntos turísticos (resorts), excluindo ocupações e usos incompatíveis (instalações pecuárias, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, áreas industriais e logísticas, aterros sanitários, parques de sucata, indústrias isoladas ou outras ocupações que ponham em causa a qualidade ambiental ou paisagística da zona). A proposta de delimitação das AVT tem de ser fundamentada na AAE do PDM. Definir o limiar de capacidade, em camas, a atribuir aos NDT deduzido do limiar de capacidade global atribuído ao município (a atribuição de capacidade de alojamento a cada projeto será definida pela Autarquia de acordo com os procedimentos e critérios de avaliação constantes dos quadros 1 e 2, do Anexo 1 da RCM). Definir critérios de localização dos NDT (afastamentos mínimos entre eles, possibilidade de expansão de conjuntos turísticos existentes e afastamentos mínimos a usos existentes), e critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental. Definir a área mínima dos NDT, que não poderá ser inferior aos valores mínimos estabelecidos para as áreas territoriais, admitindo-se uma redução no máximo de 30% daquelas áreas, em situações de manifesta inviabilidade de concretização de um NDT no território concelhio, reconhecidas pela Comissão Temática do Turismo, e desde que a proposta apresentada garanta as condições de qualidade turística, urbanística e ambiental do conjunto turístico, exigidas na legislação turística e nos critérios de avaliação expressos no quadro 2 do Anexo I da RCM. A área mínima de NDT estabelecida para cada setor territorial pode incluir áreas integradas em REN e RAN até um máximo de 40% da área total de intervenção. Considerar a densidade máxima de ocupação de 50 camas/ha, aplicadas no máximo a 40% da área de intervenção total. Estabelecer que a instalação de NDT seja precedida de contratualização entre a câmara municipal e o promotor, em matéria de elaboração e da execução do plano, e definir as regras de caducidade do contrato e de reversão da qualificação do solo em caso de incumprimento, prevendo a perda do direito de utilização pelo promotor da capacidade de alojamento atribuída. Os NDT são concretizados através da elaboração de PU ou PP e devem ter no âmbito destes PMOT a qualificação de EOT, não sendo permitida a reclassificação do solo rural em urbano. | | | | |
| Áreas Turísticas Emergentes a Estruturar (T) | T no 'Litoral' | T na 'Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia' | T na 'Margem Direita do Tejo' | T na 'Margem Esquerda do Tejo' | T no 'Médio Tejo' |
| Áreas onde existem condições para a constituição de espaços de ocupação turística e de residência de lazer de dimensão territorial significativa, exigindo integração e estruturação dos espaços existentes consolidados e dos novos empreendimentos turísticos. Nestas áreas verificava-se aquando da elaboração do PROT um claro potencial ou forte intenção de investimento em novos empreendimentos que, pela proximidade entre si, a áreas turísticas/residência de lazer ou a infraestruturas turísticas/de lazer, poderiam ser integrados territorialmente, contribuindo para a estruturação, infraestruturização e qualificação turística e ambiental do conjunto, nomeadamente, em termos de acessibilidades, saneamento básico, criação de centralidades locais ou requalificação urbana e ambiental das áreas existentes. | Praia Azul/Santa Cruz (T. Vedras), Óbidos | N | Azambuja/Rio Maior | Santo Estêvão (Benavente) (3) | N |
| | <p>Em T, cabe à CM, em PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Delimitar as T identificadas no PROT e classificá-las como Espaços de ocupação Turística (EOT), os quais poderão integrar novos empreendimentos turísticos e espaços urbanos preexistentes. Estabelecer para os EOT que correspondam a T critérios e condições de ordenamento e de ocupação dos solos através de Programas de Ação Territorial (PAT), os quais devem: <ul style="list-style-type: none"> Definir a articulação com os recursos naturais e infraestruturas de lazer existentes na proximidade (praias, lagoas, vales e linhas de água); Definir a rede viária que deverá garantir a integração local e regional da área turística; Identificar as centralidades urbanas-turísticas de apoio, dentro ou na proximidade dos novos empreendimentos, e os equipamentos coletivos a integrar nessas centralidades; Identificar as áreas a requalificar; Identificar as infraestruturas gerais de saneamento básico do conjunto; Definir os critérios de aplicação da peregrinação compensatória, quando tal se justifique. Considerar a densidade máxima de 50 camas/ha, aplicável no máximo a 40% da área de intervenção de cada empreendimento. Definir a dimensão e a capacidade de alojamento (em camas) das T, sendo o acréscimo de capacidade proposto nos PDM deduzido do limiar de capacidade global atribuído à NUTS III onde a área se localiza. Estabelecer que a execução dos empreendimentos seja precedida de contratualização entre a câmara municipal e o promotor (nos termos que vierem a ser definidos no PAT) e definir as regras de caducidade do contrato e de reversão da qualificação do solo em caso de incumprimento, prevendo a perda do direito de utilização pelo promotor da capacidade de alojamento atribuída. <p>(3) A (T) identificada em Benavente foi reequacionada no âmbito da revisão do PDM, em virtude da escassa componente turística existente e da sua dispersão territorial.</p> | | | | |

PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROT-OVT)

(aprovado pela RCM n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificada pela Decl. Retif. n.º 71-A/2009, de 2 de outubro)

PROT-OVT

| TIPOLOGIAS DE ESPAÇOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL (continuação) | | | | | |
|---|--|--|---|--|---|
| Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) | NDE TL no 'Litoral' | NDE TL na 'Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia' | NDE TL na 'Margem Direita do Tejo' | NDE TL na 'Margem Esquerda do Tejo' | NDE TL no 'Médio Tejo' |
| <p>Esta tipologia deve integrar projetos considerados de Interesse Regional (não vinculados a localizações definidas nos IGT), a avaliar pela Estrutura de Monitorização, Avaliação e Gestão do PROT-OVT (EMAG), tendo por fim a execução de projetos estruturantes para o desenvolvimento do turismo e lazer da região, nomeadamente, novos parques temáticos, equipamentos de saúde e bem-estar, termas, equipamentos e centros de estágio desportivos, centros de congressos e de reuniões, portos de recreio e marinas.</p> <p>São identificados os Parques Temáticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Da Lourinhã (Parque Temático do Jurássico e Rotas de Dinossáurios, nas quais se inclui as Jazidas de Icnofósseis da Serra de Aire e de Vale de Meios); De Vila Nova da Barquinha (Parque Galaxy). | Admitidos NDE TL Parque Temático da Lourinhã | N | Admitidos NDE TL | Admitidos NDE TL | Admitidos NDE TL Parque Temático de Vila Nova da Barquinha |
| <p>Em NDE TL, cabe à CM, em PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Definir as regras e parâmetros para a localização de NDE TL tendo em especial atenção a adequação das suas atividades aos espaços em que se integram, nomeadamente, no respeitante a condições ambientais, de acessibilidade, de relação com o povoamento e com a rede urbana e com os recursos endógenos. Regrar a possibilidade de os NDE TL integrarem tipologias de alojamento consideradas essenciais às funções principais de cada empreendimento, devendo a sua dimensão ser justificada e comprovada por razões funcionais do conjunto. O alojamento que for integrado deduz do limiar de capacidade global atribuído ao concelho. Regrar as situações de NDE TL que possam exigir a elaboração PU ou PP para a sua concretização. Estabelecer que a execução dos NDE TL seja precedida de contratualização entre a câmara municipal e o promotor e definir as regras de caducidade do contrato e de reversão da qualificação do solo em caso de incumprimento, prevendo a perda do direito de utilização pelo promotor da capacidade de alojamento atribuída. Integrar os Parques Temáticos da Lourinhã e de Vila Nova da Barquinha nas condições previstas para os NDE TL. <p>Procedimento de apreciação dos NDE TL a adotar até à alteração/revisão dos PDM face ao PROT (entendimento da CCDR-LVT n.º I00687-201201-00.04-00129-DSOT/DOT):</p> <ul style="list-style-type: none"> Todos os projetos devem ser objeto de enquadramento em PU ou PP com Avaliação Ambiental Estratégica e devem contribuir para a concretização das opções estratégicas de desenvolvimento do PROT-OVT para a região. Para garantir a devida ponderação dos diversos domínios relevantes e sempre que se considere justificado deve exigir-se que o PU ou o PP sejam acompanhados de estudos específicos de âmbito territorial mais alargado, fundamentados em trabalhos preparatórios ou de desenvolvimento da alteração ou revisão do PDM e, se for considerado útil, de compromissos do município quanto ao futuro PDM. Esta exigência tem especial importância sempre que exista interferência com áreas da ERPVA. | | | | | |
| Outras Tipologias de Turismo em Solo Rural | Outras Tipologias no 'Litoral' | Outras Tipologias na 'Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia' | Outras Tipologias 'Margem Direita do Tejo' | Outras Tipologias na 'Margem Esquerda do Tejo' | Outras Tipologias no 'Médio Tejo' |
| <p>Compreende as seguintes tipologias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (Hi): <ul style="list-style-type: none"> Pousadas Hotéis Hotéis rurais construídos de raiz Turismo no Espaço Rural (TER): todas as tipologias previstas na lei com exceção dos hotéis rurais construídos de raiz (4) Turismo de Habitação (TH) Parques de Campismo e Caravanismo (PCC) <p>(4) De acordo com o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET - DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho), os empreendimentos TER são casas de campo, agroturismo e hotéis rurais (neste caso em edifícios existentes).</p> <p>Nota: O PROT-OVT prevê, ainda, a instalação de Turismo da Natureza (TN) em solo rural. Assinala-se, contudo, que atualmente o TN não constitui uma tipologia de empreendimento turístico, sendo uma qualificação que poderá ser reconhecida para todas as tipologias previstas na lei (artigo 20.º do RJET).</p> | Admitida a instalação de Hi, TER, TN, TH e PCC em todas as áreas territoriais. | | | | |
| <p>Cabe à CM, em PDM:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificar as tipologias a admitir e definir as condições de uso e ocupação do solo para a sua instalação, bem como estabelecer condicionamentos aos usos incompatíveis nas áreas envolventes. As capacidades atribuídas às tipologias TER, TN, TH, Hi e PCC não são deduzidas dos limiares de capacidade de alojamento. Em Hi, considerar os seguintes critérios: <ul style="list-style-type: none"> Densidade máxima de ocupação: 40 camas/ha; Capacidade máxima: 200 camas; Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias); Categoria mínima em Hotéis: 3*; Dar preferência à integração de Hi em quintas tradicionais na Lezíria do Tejo e Vale do Sorraia; Os Hotéis isolados deverão, ainda, contribuir para a valorização económica e ambiental, garantir a qualidade arquitetónica e a correta inserção territorial e paisagística da área respetiva, e estar associados a temáticas, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras (diretriz 1.2.5 das Normas Específicas de Carácter Territorial – Qualificação do Solo Rural). Em TER, TN, TH e Hi: <ul style="list-style-type: none"> Privilegiar a implementação de edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico (quintas tradicionais, edifícios de interesse municipal e aldeias cujas características rurais são preservadas). No caso do TER, do TH e de hotéis a instalar em edifícios existentes ou que incluam a recuperação de edifícios classificados de interesse municipal é admitida a definição de critérios de ampliação. Em TER, TN e TH: integrar empreendimentos turísticos no solo rural com o objetivo de valorizarem recursos locais (naturais, culturais e patrimoniais). Em PCC: <ul style="list-style-type: none"> Integrar PCC no solo rural, tendo em conta a proximidade a recursos para o turismo e lazer e as acessibilidades adequadas. Requalificar os PCC existentes, e privilegiar e localização de novos PCC, públicos ou privados, tendo em conta a valorização das valências do território rural (recursos) mobilizáveis para o lazer. | | | | | |
| TIPOLOGIAS TURÍSTICAS EM PARQUES E RESERVAS NATURAIS E NA ÁREA ENVOLVENTE DA ALBUFEIRA DE CASTELO DE BODE | | | | | |
| ÁREA ENVOLVENTE DA ALBUFEIRA DO CASTELO DE BODE | | | PARQUES E RESERVAS NATURAIS, ÁREAS DE PAISAGEM PROTEGIDA E MONUMENTOS NATURAIS | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Subunidade territorial inserida na área territorial Médio Tejo e abrangida pelo Plano de Ordenamento da Albufeira (POA) no qual se definem os usos e ocupações admitidos. O objetivo é potenciar e qualificar o uso turístico e de lazer e o acesso público à albufeira. Na zona terrestre de proteção admitem-se todas as tipologias de empreendimentos turísticos bem como restauração e equipamentos de apoio ao recreio náutico, de acordo com o POA em vigor. No caso de se verificar a revisão ou alteração do Plano, deverá privilegiar-se a proximidade ao plano de água das tipologias TER, TN, TH e Hi e dos equipamentos de recreio, desporto e restauração. | | | <ul style="list-style-type: none"> Área territorial que integra o Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, a Reserva Natural do Estuário do Tejo, a Reserva Natural das Berlengas, a Reserva Natural do Paul do Boquilobo e Paisagem Protegida da Serra de Montejunto e Monumento Natural das Pegadas de Dinossauro de Ourém. São admitidas as tipologias TN, TER, TH, Hi, PCC, NTL, NDT e NDE TL, desde que admitidas por PEOT, ou através de projeto com parecer favorável do ICNF. | | |
| CONEXÕES A DESENVOLVER / COMPONENTES TERRITORIAIS DE INTERESSE PARA O TURISMO E LAZER | | | | | |
| <p>São identificados como recursos históricos, culturais, paisagísticos e naturais para o turismo e lazer: o Arco do Património, que se organiza com base no IC-9, ligando Tomar, Batalha e Alcobaça (Património da Humanidade), com prolongamento pela A8 a Óbidos e pela A23 e A1 a Santarém; o espólio paleontológico das Serras de Aires e Candeeiros, que fomentam o acolhimento de um parque temático, associado a rotas que potenciem os recursos naturais da região; e os inúmeros recursos da Lezíria do Tejo ligados às quintas agrícolas, caça e conservação da natureza.</p> <p>Cabe à Administração Central:</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover no Arco do Património a implementação de um adequado sistema de sinalização e informação relacionada com o património, com locais de visita e com serviços de apoio aos turistas. Este arco estruturante deverá favorecer as ligações entre o Oeste, Médio Tejo e a Lezíria, reforçando percursos de visita baseados nos principais pólos de património da região. <p>Cabe à CM, em PMOT:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificar e regulamentar a proteção, a valorização e o uso de Percursos de Interesse Turístico, em função das suas características paisagísticas, agrícolas e rurais, pontos de observação ou de acesso a áreas históricas, arqueológicas ou a edifícios de interesse cultural e patrimonial; Em conjunto com a Administração Central, integrar os Percursos de Interesse Turístico, em rotas regionais que venham a ser criadas, nomeadamente, as relacionadas com os temas do Tejo, dos Templários, das Linhas de Torres, dos Castelos, da Vinha e do Vinho, da Gastronomia e dos Caminhos de Fátima, criando condições de mobilidade suave (pedonal e ciclável) que promovam a sua utilização. Os percursos integrados no PN das Serras de Aire e Candeeiros deverão ser organizados a partir de "Portas do Parque" (Rio Maior, Alcanena, Ourém (Bairro) e Porto de Mós) onde se deverão localizar os principais equipamentos e serviços de apoio (centros de interpretação e de informação aos visitantes). | | | | | |

PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROT-OVT)

(aprovado pela RCM n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificada pela Decl. Retif. n.º 71-A/2009, de 2 de outubro)

LIMIAR DA CAPACIDADE DE ALOJAMENTO TURÍSTICO (LCA)

- O PROT-OVT estabelece, para o conjunto do território, um **Limiar de crescimento da Capacidade de Alojamento turístico e de lazer (LCA) de 166.000 camas**, que constitui uma referência para o acréscimo da oferta de áreas de solo com fins turísticos e de residência de lazer a estabelecer nos PDM.
- Preconiza a seguinte **distribuição do LCA por NUTS III**: NUTS III Oeste - 100.360 camas; NUTS III Lezíria do Tejo - 32.640 camas; NUTS III Médio Tejo - 33.000 camas.
- A **gestão intermunicipal do PROT-OVT**, realizada pelas Comunidades Intermunicipais (CIM) referentes a cada NUTS III (integram a CCDR-LVT, o Turismo de Portugal, I.P. e as Entidades Regionais de Turismo), é responsável pela atribuição do LCA por concelho, para efeitos de revisão dos PDM.
- A **gestão de nível regional**, realizada pela Comissão temática do Turismo e Lazer (constituída pelas entidades que fazem a gestão intermunicipal e por entidades sectoriais em função da matéria a discutir), tem por incumbência a monitorização e avaliação da aplicação dos limiares de capacidade global da região e das capacidades por NUTS III, com vista ao seu eventual ajustamento ou redistribuição, com base na aprovação de projetos com licenciamento válido e na concretização da execução. O LCA é monitorizado e avaliado após 5 anos de vigência do PROT, ou quando em alguma das NUTS III for atingido 80% do limiar de crescimento, por projetos licenciados.
- As CIM efetuaram a seguinte **distribuição do LCA por concelho**, tendo afetado parte do limiar atribuído a cada NUTS III (as restantes camas integram uma bolsa virtual):

| Oeste: | Camas (75%) |
|------------------------|---------------|
| Alcobaça | 10.718 |
| Alenquer | 7.021 |
| Arruda dos Vinhos | 1.830 |
| Bombarral | 2.372 |
| Cadaval | 3.214 |
| Caldas da Rainha | 9.596 |
| Lourinhã | 4.002 |
| Nazaré | 4.778 |
| Óbidos | 7.324 |
| Peniche | 5.901 |
| Sobral de Monte Agraço | 1.388 |
| Torres Vedras | 17.111 |
| Total: | 75.255 |

| Lezíria do Tejo: | Camas (50%) |
|---------------------|---------------|
| Almeirim | 311 |
| Alpiarça | 947 |
| Azambuja | 1.302 |
| Benavente | 1.746 |
| Cartaxo | 1.090 |
| Chamusca | 1.121 |
| Coruche | 2.518 |
| Golegã | 232 |
| Rio Maior | 1.435 |
| Salvaterra de Magos | 861 |
| Santarém | 4.756 |
| Total: | 16.319 |

| Médio Tejo: | Camas (75%) |
|------------------------|---------------|
| Abrantes | 2.863 |
| Alcanena | 756 |
| Constância | (*) |
| Entroncamento | 661 |
| Ferreira do Zêzere | 640 |
| Mação | 892 |
| Ourém | 13.292 |
| Sardoal | 254 |
| Tomar | 3.102 |
| Torres Novas | 1.627 |
| Vila Nova da Barquinha | 353 |
| Total: | 24.440 |

(*) Constância possui 414 camas em bolsa virtual

Cabe à CM, em PDM, relativamente ao LCA:

- Distribuir os limiares atribuídos aos municípios pelas diferentes tipologias de espaços turísticos e de lazer, devendo fundamentar a sua distribuição com base nas opções de estratégia de desenvolvimento municipal e justificar a correspondência das áreas de solos afetados com aquele limiar.
- O LCA aplica-se NDT, a NDE TL, a T (excluindo as áreas edificadas ou com projetos já licenciados) e à ampliação de perímetros urbanos dos NTL. A capacidade de alojamento turístico dentro das áreas urbanas em vigor e das tipologias de TER, TN, TH, Hi e PCC não integra os limiares de crescimento (5).
- No mínimo 40% da capacidade de alojamento atribuída a cada NUTS III tem de ser afeta aos NDT;
- As áreas correspondentes à ampliação dos perímetros urbanos devem ser determinadas com base nos parâmetros urbanísticos (índices) definidos nos PDM para cada classe ou categoria de espaço.
- Para efeitos de cálculo deste limiar, consideram-se todos os empreendimentos licenciados após a entrada em vigor do PROT (6).

(5) A CCDR-LVT veio esclarecer, em comunicação prestada às CIM, (ofício NUI-2011-001469), que "empreendimentos licenciados" correspondem a atos de deferimento dos pedidos de licenciamento, a admissões da comunicação prévia e a aprovações de informações prévias após 01.11.2009.

(6) De acordo com o "Documento Técnico de Apoio aos PMOT do OVT: Turismo e Lazer no OVT", elaborado pela CCDR-LVT, enquanto os vários conceitos do PROT não forem transpostos para os PDM, os empreendimentos turísticos admitidos nas tipologias definidas no PROT-OVT e dedutíveis no LCA são: em NDT, conjuntos turísticos; em NDE TL, a dimensão e tipologia do alojamento será aferida em função da natureza e valências de cada projeto, até ao limite da sua possível configuração como NDT; em (T) e NTL, conjuntos turísticos, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e estabelecimentos hoteleiros. Para a monitorização do LCA são, assim, considerados todos os empreendimentos turísticos fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondem a aglomerados urbanos existentes, licenciados após 01/11/2009, enquadráveis nas tipologias de aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e estabelecimentos hoteleiros, desde que mantenham relação funcional (gestão conjunta), territorial (contiguidade territorial ou inserido na mesma área de intervenção) com alguma das tipologias anteriores. A partir da integração dos conceitos de NTL nas revisões/alterações dos PDM, e sempre que haja recurso à majoração da eventual expansão do perímetro urbano destes aglomerados, para acolher especificamente empreendimentos turísticos, metade das camas turísticas que lhe venham a ser afetadas serão considerados na monitorização do LCA.

PROCESSO DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DE PROJETOS PARA NDT

AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DE PROJETOS – CENÁRIOS

- Os projetos de NDT são sujeitos a processos de avaliação e seleção com o objetivo de qualificar a oferta de alojamento de turismo residencial.
- A avaliação deve ter em vista o enquadramento nos limiares de capacidade disponíveis e a seleção pela qualidade dos projetos, diferenciação da oferta e fiabilidade da execução do empreendimento.
- O processo de avaliação e seleção de NDT poderá basear em três cenários possíveis:

Cenário 1:
Perante a inexistência de projetos, a Câmara Municipal pode abrir concurso em função do LCA do concelho, definindo as condições de candidatura, e procede-se à avaliação e seleção dos projetos apresentados.

Cenário 2:
Perante a apresentação de projeto pelo promotor e não existindo outros projetos, procede-se à sua publicitação para posterior análise com vista ao licenciamento; Surgindo outros projetos no período de publicitação, procede-se à avaliação comparada tendo em conta o LCA do concelho e os critérios de avaliação.

Cenário 3:
Perante a existência de diversos projetos que ultrapassam o limiar do concelho, realiza-se o processo de avaliação e seleção do conjunto de projetos.

CRITÉRIOS PARA O PROCESSO DE AVALIAÇÃO/ SELEÇÃO DE PROJETOS A CONSTAR EM PDM

Condições Obrigatórias:

- Área incluída AVT.
- Conjuntos turísticos (resorts) nos termos do RJET.
- Área mínima do empreendimento definida no PDM.
- Categoria dos empreendimentos turísticos: 4* ou 5*.

Fatores de Valorização:

- Número, categoria e capacidade dos estabelecimentos hoteleiros.
- Diversidade dos equipamentos de lazer e dos serviços comuns.
- Adequação e aproveitamento dos recursos locais (patrimoniais, naturais, culturais), diferenciação temática e compensação ambiental.
- Integração territorial (infraestruturas, acessibilidades, etc.), paisagística e arquitetónica.
- Medidas de gestão ambiental (água, energia, ruído, etc.).
- Crítérios de certificação ambiental (construção, campos de golf, etc.).
- Programa de execução (prazos, fases, etc.).
- Obras e investimentos complementares fora do empreendimento.

NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁTER SETORIAL - LITORAL (Ponto 2.2 do Capítulo IV – O Sistema Ambiental)

OCUPAÇÃO DO LITORAL

Cabe à CM, em PDM, e à Administração Central, em PEOT:

- Na **Orla Costeira (500 m)**: interditar novas edificações fora de perímetros urbanos aferidos em função do regime de salvaguarda estabelecido no POOC, exceto infraestruturas, equipamentos coletivos, instalações balneares e marítimas, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o sector pela entidade competente, desde que previstas ou compatíveis com o POOC e localizadas fora das áreas de risco. Constitui exceção a esta norma a realocação de unidades turísticas degradadas existentes (ver quadro adjacente).
- Na **Zona Costeira (500 m - 2 km)**: restringir e condicionar a ocupação edificada, garantindo que as áreas passíveis de edificação, que venham a ser integradas em perímetro urbano ou suscetíveis de configurar EOT (ver quadro adjacente), têm um carácter excecional e contribuem, de forma objetiva e fundamentada, para a concretização das funções do corredor litoral.
- Na **Faixa Litoral (5 km)**: promover a requalificação urbanística e paisagística das áreas urbanas, turísticas, núcleos rurais, povoamentos dispersos ou lineares que se localizem conferindo particular atenção à dotação de infraestruturas e equipamentos.
- Em **todo o Litoral**:
 - Regrar a edificação de modo a assegurar o adequado afastamento da linha de costa, a restrição de acessos paralelos ao litoral, a não obstrução do sistema de vistas, a correta inserção paisagística e a elevada qualidade urbanística e ambiental.
 - Controlar a ocupação edificada fragmentada ou em mancha contínua ao longo da costa, e assegurar que a edificação em áreas especificamente identificadas para o efeito, devem obedecer a critérios de inserção paisagística e qualidade urbanística e ambiental.

EDIFICABILIDADE TURÍSTICA NO LITORAL, EM SOLO RURAL

| | ORLA COSTEIRA (500 m) | | ZONA COSTEIRA (500 m - 2 km) | RESTANTE TERRITÓRIO |
|--------|-----------------------|--|---|--|
| | HI | Relocalização de unidades turísticas degradadas existentes, sem aumento de áreas edificadas, de aproximação ao mar e do aumento de frentes de mar, desde que acompanhada de reconversão para as tipologias de hotéis de 4* ou 5* e pousadas. | Áreas suscetíveis de configurar EOT: • Hotéis de 4* e 5* e respetivos equipamentos, serviços de apoio e instalações desportivas (relacionadas com o golfe, o aproveitamento de recursos e atividades pré-existentes e a fruição do mar). | |
| NDT | N | | Áreas suscetíveis de configurar EOT: • Aldeamentos Turísticos de 4* e 5*, desde que associados a Hotéis de 4* e 5*, em Conjunto Turístico, localizados na área mais recuada da linha de costa (neste caso deduz 30% da capacidade total de alojamento do CT). | Todas as tipologias, sujeitas às regras gerais do solo rural |
| NDE TL | N | | Áreas suscetíveis de configurar EOT: • Hotéis de 4* e 5* e respetivos equipamentos, serviços de apoio e instalações desportivas (como indicado em Hi); • Aldeamentos Turísticos de 4* e 5*, desde que associados a Hotéis de 4* e 5*, em Conjunto Turístico (como indicado em NDT). | |

NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁTER TERRITORIAL – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL (Ponto 3.1 do Capítulo IV – Normas Específicas de Ordenamento do Território)

Cabe à CM, em PDM, considerar, ainda, as seguintes diretrizes direcionadas para a qualificação do solo rural:

- Em **áreas naturais** e **áreas florestais de proteção e conservação**, interditar a construção de novas edificações, incluindo a construção para fins turísticos, com exceção de TER e TH (8), bem como de **pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio** ao usufruto daqueles espaços (diretriz 1.2.1).
- Em **agrícolas de baixa aluvionar**, interditar a construção de novas edificações, incluindo a construção para fins turísticos, com exceção de TER e TH (9), bem como de **pequenas infraestruturas e equipamentos de aproveitamento do potencial ecológico** (diretriz 1.2.2).

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