



*As Vossas Excm^{as} e Excm^{as} Cidades
proceder a conferência*

Exm^o. Senhor
Dr. Carlos Pina
Director de Serviços
CCDR-Lisboa e Vale do Tejo
Rua Braamcamp, 7
1250-048 LISBOA

Excm^o
Dr. Nuno
Proceder conforme

*Remeter também
a José Reis*
[Signature]
2011/01/24

VI Ref^a S04241-201104-DSOT de 07.04.2011

VI Ref^a 2011.SAI.10465/DQO/DOT
Proc^o. 14.01.9/264

ASSUNTO: Revisão do Plano Director Municipal de Benavente

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2011.INT.6026, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Directora do Departamento de Ordenamento do Território

Fernanda Praça

C/c C.M. Benavente

Em anexo: o mencionado

/fv

Faint, illegible text in the upper middle section of the page.

Faint, illegible text in the middle left section of the page.

Faint, illegible text in the middle right section of the page.

Faint, illegible text in the lower middle section of the page.

Faint, illegible text in the lower left section of the page, including a signature.

Faint, illegible text in the lower right section of the page.

Faint, illegible text in the bottom right section of the page.



Informação de serviço nº DQO/DOT 2011.I.6026
Processo: 14.01.09/264
Assunto: Revisão do Plano Director Municipal de Benavente

A coberto da informação de serviço nº12483, de Dezembro de 2010, foi transmitido o parecer deste organismo à Câmara Municipal de Benavente, no qual, embora reconhecendo que os estudos de caracterização e diagnóstico, no sector do turismo, estavam bem estruturados, se considerou que a proposta de plano carecia de rectificações e alterações significativas por não assegurar o necessário desenvolvimento da actividade turística no concelho de Benavente, nomeadamente por não se reconduzir à estratégia do PROTOVT para o sector.

Face ao exposto na informação de serviço que antecede e atento o teor do despacho da Sr.ª Directora de Departamento, com o qual concordo, verifica-se que a presente proposta de revisão do plano continua a não adaptar e incorporar as Normas Orientadoras do PROTOVT, para o sector do Turismo, pelo que se considera que a mesma não reúne condições para ser merecedora de aceitação.

Nestes termos, emite-se parecer desfavorável à presente versão de revisão do Plano Director Municipal de Benavente, reiterando o alerta expresso no último parágrafo do despacho da Sr.ª Directora de Departamento.

Remeta-se o presente parecer à CCDR Lisboa e Vale do Tejo e dê-se conhecimento Câmara Municipal de Benavente.

Maria Fernanda Vara
Directora Coordenadora da
Qualificação da Oferta
(por subdelegação de competências,
Despacho nº INT/2011/1002, de 2011.01.27)

Lisboa, 20 de Maio de 2011



Informação de Serviço n.º DQO/DOT-INT.2010.6026 (Proc.º 14.01.09/264)
Assunto: Revisão do PDM de Benavente

Visto. Concordo.

O presente parecer incide sobre a proposta de revisão do PDM de Benavente e foi solicitado pela CCDR LVT com vista a integrar o parecer final da Comissão Técnica de Acompanhamento (CTA), nos termos previstos no Art.º 16 da Portaria n.º 1474/2007, de 16 de Novembro, já que o Turismo de Portugal não se encontra representado naquela CTA.

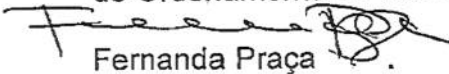
Sublinha-se que, por solicitação de emissão de parecer pela Câmara Municipal de Benavente, foi emitido parecer de teor desfavorável por este Instituto em Dezembro de 2010, com fundamento no facto de a proposta de plano não se reconduzir à estratégia vertida no PROT Oeste e Vale do Tejo, em particular no que se referia à edificabilidade em solo rural preconizada para o sector do turismo. As questões suscitadas foram, ainda, transmitidas e esclarecidas em reunião realizada nas instalações deste Instituto em 22.12.2010, em que esteve presente representante da equipa do Plano.

Conforme detalhadamente explicitado na informação de serviço, a actual versão da proposta de revisão do plano continua a não adaptar e incorporar as normas orientadoras do PROT Oeste e Vale do Tejo para o sector do turismo, contrariamente ao que determina o n.º 4 da RCM n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto, que aprovou aquele plano regional, pelo que proponho a emissão de parecer desfavorável, do ponto de vista do turismo, à proposta de revisão do PDM de Benavente.

Aproveita-se a oportunidade para alertar que, de acordo com as normas orientadoras do PROT Oeste e Vale do Tejo, a atribuição de capacidade de alojamento turístico por concelho deverá ser decidida na estrutura de gestão intermunicipal de turismo e lazer respectiva, à semelhança do procedimento já seguido para o Oeste. Este procedimento é fundamental para a revisão do PDM de Benavente o qual deverá fundamentar a distribuição das camas assim atribuídas pelas diferentes tipologias de espaços turísticos, devendo fundamentar a distribuição com base nas opções de estratégia de desenvolvimento municipal.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR LVT e conhecimento à Câmara Municipal de Benavente.

A Directora do Departamento
de Ordenamento do Território


Fernanda Praça
(18.05.2011)

19-05-2011

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2011.I.6026

Assunto: Revisão do Plano Director Municipal de Benavente (14.01.9/264)

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo vem solicitar ao Turismo de Portugal, I.P. a apreciação da Proposta Final do Plano Director Municipal de Benavente (PDMB), na sequência da 9ª Reunião da Comissão Técnica de Acompanhamento (CTA), realizada a 05.04.2011, com vista à elaboração do seu parecer final.

A presente Proposta de Revisão foi remetida, em formato digital, através do ofício n.º S04241-201104-DSOT, de 07.04.2011, referente à entrada n.º 2011.E.16666, de 13.04.2011, destes serviços, encontrando-se instruída com os elementos previstos no art.º 86º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

O Turismo de Portugal, I.P. não integra a CTA do PDMB, constituída pelo Despacho n.º 5109/2002, de 7 de Março, pelo que o presente parecer será emitido ao abrigo do art.º 16º da Portaria n.º 1474/2007, de 16 de Novembro, no âmbito das competências atribuídas a estes serviços, na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redacção dada pelo DL n.º 228/09, de 14 de Setembro.

O PDMB foi ratificado pela RCM n.º 164/95, publicada no DR n.º 282, 1ª Série-B, de 7 de Dezembro, tendo sido alterado sete vezes através das Declarações n.º 207/98, de 18 de Junho; n.º 146/2000, de 10 de Maio; e n.º 281/2001, de 25 de Setembro; e dos Avisos n.º 5688/2010, de 18 de Março; n.º 9464/2010, de 12 de Maio; n.º 11164/2010, de 4 de Junho; e n.º 8156/2011, de 1 de Abril. Foi, ainda, suspenso através do Aviso n.º 14212/2009, de 11 de Agosto.

Estes serviços pronunciaram-se desfavoravelmente sobre uma versão anterior da Proposta de Revisão do PDMB, submetida pela Câmara Municipal de Benavente (correspondente à entrada n.º 2010.E.42474, de 17.11.2011, deste Instituto), através da informação de serviço n.º DQO/DOT/2010.I.12483, na qual se sublinhou que a proposta de Plano deveria ser sujeita a alterações significativas, de modo a reconduzir-se à estratégia vertida no PROT Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) (RCM n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto), nomeadamente quanto à edificabilidade em solo rural preconizada genericamente para o sector do turismo, e em particular para as Unidades Territoriais em que se insere o concelho de Benavente. Em 22.12.2010, foi realizada uma reunião com o coordenador do Plano, onde foram esclarecidos os aspectos focados na apreciação.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Pág. 1

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



O PROT-OVT enquadra o concelho de Benavente nas Áreas Territoriais de Ordenamento do Turismo e Lazer – ‘Lezíria do Tejo e do Sorraia’ e ‘Margem Esquerda do Rio Tejo’, estando prevista, nesta última, uma ‘Área Turística Emergente a Estruturar (T)’, em Santo Estêvão, que abrange um território comprometido com funções turísticas, de lazer e de 2ª residência, onde se registam fortes debilidades de estruturação territorial e de dotação de infra-estruturas conjuntas, devendo a mesma ser delimitada em PDM como Espaço de Ocupação Turística (EOT). O PROT-OVT considera que, em solo rural, deverá ser promovida, de forma generalizada, a implementação de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), Empreendimentos de Turismo da Natureza (TN), Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH), Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) (Pousadas, Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz) e Parques de Campismo e Caravanismo (PCC). No sector territorial referente à ‘Margem Esquerda do Rio Tejo’, poderão, ainda, implementar-se ‘Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL)’ e ‘Núcleos de Desenvolvimento Turísticos (NDT)’ (com vista à instalação de Conjuntos Turísticos), estes últimos, sem localização associada, e inseridos em grandes áreas delimitadas com Áreas de Vocação Turística (AVT).

APRECIACÃO

Analizada a proposta de Revisão do PDMB, do ponto de vista do turismo, tendo por base a apreciação anterior destes serviços, informa-se o seguinte:

1. Embora o Plano apresente um diagnóstico do concelho bem estruturado, onde se inclui uma adequada caracterização do sector do turismo, em capítulo próprio, que aborda os recursos turísticos, o património e o alojamento turístico, verifica-se, contudo, que se mantêm os desfasamentos detectados na anterior versão, entre o Plano e a informação existente neste Instituto, quanto ao alojamento turístico (pág. 400 do relatório dos Estudos de Caracterização), designadamente nos seguintes aspectos:
 - a) O Plano refere a existência de cinco Residenciais (Pensões) que não se encontram classificadas por estes serviços, devendo esta questão ser devidamente esclarecida pela Câmara Municipal, nomeadamente quanto ao respectivo processo de licenciamento. Acresce referir que as pensões, enquanto tipologia de empreendimento turístico, foram eliminadas com a publicação do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, pelo que estes empreendimentos deverão reconverter-se nas tipologias e categorias estabelecidas no referido diploma, ou, caso não reúnam os requisitos necessários, reconverter-se em estabelecimentos de alojamento local.
 - b) No relatório é ainda referido um Parque de Campismo que não consta da base de dados deste Instituto. Neste âmbito, esclarece-se que, apesar do Turismo de Portugal, I.P. já não possuir competências na apreciação e classificação desta tipologia de empreendimento turístico, a Câmara Municipal deverá dar conhecimento a este Instituto do respectivo Alvará de Autorização de Utilização para Fins Turísticos, nos termos do n.º 4 do artigo 30º do DL n.º 39/2008, de 07 de Março, com a redacção dada pelo DL n.º 228/2009, de 14 de Setembro.
 - c) De acordo com a base de dados destes serviços, Benavente possui actualmente um Hotel e uma Pensão, que englobam 118 camas em 68 unidades de alojamento, conforme listagem que se anexa. A caracterização da oferta de alojamento deverá também incluir os empreendimentos turísticos perspectivados para o concelho, cuja listagem é também anexa ao presente parecer, tendo sido emitido parecer favorável por parte destes serviços a dois Aldeamentos Turísticos de 4**, localizados em Santo Estêvão, a um Hotel-apartamento de 4**, a dois Hotéis de 2** e 3**, e um Hotel Rural de 4**.

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



2. No que refere à estratégia preconizada no PDMB para o sector do turismo, verifica-se que são mantidos os objectivos da anterior versão e são introduzidas alterações ao modelo territorial do Plano, salientando-se os seguintes aspectos:

- a) O Turismo é considerado um dos eixos estratégicos da presente Proposta de Revisão: Eixo 4 - "Desenvolver o Sector do Turismo e Construir um Território do Lazer", sendo estabelecidos como objectivos, a valorização e integração do hipismo e do golfe (criar produtos alternativos aos existentes no mercado, criar rotas regionais e infra-estruturas de suporte), e o desenvolvimento de novas redes de turismo com forte relação com a natureza e integradoras de especificidades do concelho (redes de sítios com interesse ambiental e paisagístico, eventos ligados ao mundo equestre e à gastronomia, requalificação de antigas quintas).
- b) A proposta de Plano estabelece a seguinte classificação e qualificação do solo, em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio.

SOLO RURAL:

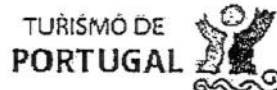
Espaço Natural	
Espaço Agrícola	Conservação
	Produção
Espaço Florestal	Conservação
	Produção
Espaço Afecto à Actividade Agro – Industrial	
Espaço de Recursos Geológicos	
Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis	Equipamento
	Campo de Tiro da Força Aérea / NAL
Áreas de Edificação Dispersa	

SOLO URBANO

Solo Urbanizado		Solo Urbanizável	
Categorias	Subcategorias	Categorias	Subcategorias
Espaço Central	Núcleo Histórico	Espaço Central	Expansão
	Consolidado		
	A Estruturar		
Espaço Residencial	Consolidado	Espaço Residencial	Expansão
	A Estruturar		
Espaço Urbano de Baixa Densidade	Consolidado		
	A Estruturar		
Espaço de Actividades Económicas	Consolidado	Espaço de Actividades Económicas	Expansão
Espaço Verde	Espaço Verde		
Espaço de Uso Especial	Equipamento	Espaço de Uso Especial	Equipamento
	Turismo		

- c) A actual versão aborda a actividade turística da seguinte forma:
- Em Santo Estêvão, foram reduzidos substancialmente os 'Espaços de Uso Especial – Turismo', previstos na versão anterior do Plano, tendo sido mantidos nesta categoria as áreas referentes aos loteamentos residenciais das Herdades da Aroeira e da Vargem Fresca, que englobam, respectivamente, os campos de golfe Santo Estêvão Golfe e Ribagolfe I e II. As áreas que foram excluídas desta categoria passam a integrar as 'Áreas de Edificação Dispersa', onde o Plano pretende

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- possibilitar a implementação de empreendimentos turísticos enquadrados em NDT, com base num *"programa de forte e reconhecida componente turística que envolva, nomeadamente, golfe, desportos/lazer equestre e unidade hoteleira ou outro equipamento âncora que o município aceite como relevante e oportuno"*.
- Em Solo Rural regista-se um aumento das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em 'Espaço Agrícola de Produção' e em 'Espaço Florestal de Produção', que passam a incluir TER, TN, TH, Hi e PCC.
 - No 'Espaço Agrícola de Conservação', o Plano prevê a *"instalação de estruturas e infra-estruturas vocacionadas para a conservação da natureza e da sensibilização ambiental, designadamente postos de observação, percursos, unidades museológicas, centros de interpretação ambiental entre outros"*.
 - Na categoria 'Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis – Equipamento', estão previstas três áreas para as quais se prevê um programa Turístico, nomeadamente: a unidade do Pólo Village e o Monte do Zambujeiro, localizadas em Santo Estêvão, e a Herdade do Monte da Foz (na anterior versão a UOPG 4 – Unidade de Turismo Ambiental Monte da Foz), em Benavente.
 - Em solo urbano o Plano introduziu a possibilidade de se instalarem Estabelecimentos Hoteleiros nos 'Espaços de Actividades Económicas', contudo não salvaguardou a compatibilidade do uso turístico com as restantes categorias de solo urbano.
 - A actual proposta de Plano prevê 19 UOPG, eliminando as UOPG turísticas que se encontravam previstas em solo urbano e em solo rural, exceptuando uma UOPG na Herdade do Trejoito (UOPG 19: Valorização do Trejoito), destinada à implementação de um NDT, com base num programa *"que integre uma componente edificada articulada com Zona de cultivo de vinha e actividades relacionadas com o Enoturismo e equipamentos de promoção e vivência do mundo equestre"*.
 - O Plano mantém a delimitação de 3 Áreas Plano, a ser concretizadas prioritariamente, através da elaboração de Planos de Urbanização, entre as quais se destaca a Área Plano 3 – Turismo e 2ª Residência, onde se integra Santo Estêvão.
 - O Plano mantém, ainda, a proposta de 'Sítios de Interesse para o Turismo, o Recreio e o Lazer', assinalando 36 locais referentes a antigas quintas e montes agrícolas, que poderão ser reconvertidas e ampliadas, estando prevista a implementação de empreendimentos turísticos nas tipologias TER, TN e TH.
 - Sublinham-se, ainda, outras intervenções preconizadas ao nível do recreio e lazer, estando prevista a Requalificação das Frentes Ribeirinhas de Benavente e de Samora Correia, e a criação do Parque Desportivo e de Lazer dos Camarinhais, que inclui um Complexo Desportivo e um Parque de Campismo. Salientam-se também as propostas de requalificação urbana dos Núcleos Antigos de Samora Correia e de Benavente, com intervenção ao nível do espaço público e reabilitação do património.
- d) Considera-se que o PDMB apresenta disposições que potenciam o desenvolvimento turístico do concelho, em consonância com as orientações do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) (RCM n.º 53/2007, de 4 de Abril), designadamente no que refere ao Circuito Turístico (*touring*) Cultural e Paisagístico, bem como ao Golfe e Conjuntos Turísticos (*resorts*) integrados / Turismo Residencial. O Plano pretende também apostar no Turismo da Natureza e no Turismo de Negócios, considerando-se acertado o investimento nos mesmos, tendo em conta a forte presença dos recursos naturais e paisagísticos do concelho e as dinâmicas potenciadas pela presença do Novo Aeroporto de Lisboa e proximidade da Área Metropolitana de Lisboa, reforçadas pelo PROT-OVT.

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



3. Da análise efectuada à nova versão da proposta de Plano, e tendo por base as directrizes e normas do PROT-OVT aplicáveis ao sector do turismo, verifica-se que foram introduzidos alguns dos aspectos mencionados no anterior parecer destes serviços, nomeadamente quanto à ampliação do leque das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas genericamente em solo rural. Mantêm-se por resolver as questões fundamentais referentes à 'Área Turística Emergente a Estruturar' (T), que o PROT-OVT identifica em Santo Estêvão, a delimitar como Espaço de Ocupação Turística (EOT), e à implementação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) no sector territorial 'Margem Esquerda do Tejo'. Salientam-se os seguintes **aspectos globais**:

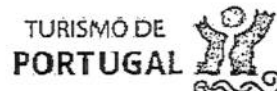
- a) Verifica-se que o PDMB não delimita o Espaço de Ocupação Turística (EOT) em Santo Estêvão. De acordo com o PROT-OVT, esta área abrange funções turísticas, de lazer e de 2ª residência, e poderá integrar novos empreendimentos turísticos e espaços urbanos pré-existentes.
- b) Em Santo Estêvão a componente turística corresponde a três empreendimentos turísticos previstos (com parecer favorável deste Instituto), que formam um pequeno pólo na área do Zambujeiro (Hotel-apartamento La Várzea – Polo Lake e os Aldeamentos Turísticos La Várzea Polo e Country Club, e Polo Village), que o Plano, no entanto, qualifica como 'Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis' e 'Áreas de Edificação Dispersa', devendo estas áreas ser reconduzidas a EOT.
- c) Por outro lado, o Plano qualifica como 'Espaços de Uso Especial – Turismo' as Herdades da Aroeira e da Vargem Fresca, que, apesar de integrarem campos de golfe, correspondem a loteamentos residenciais, não podendo, portanto, com os limites que apresentam, assumir a qualificação proposta. Admite-se, no entanto, desde que contextualizadas numa área mais vasta, que venham a integrar o EOT, sublinhando-se, contudo, que tal não se afigura possível face às características e ocupação do território envolvente.
- d) Assim, do ponto de vista do turismo, e face ao território em questão, sugere-se que o limite do EOT se restrinja aos empreendimentos turísticos e a uma área envolvente próxima, devendo ter-se em conta que a área global desta categoria de solo rural deverá permitir a desejada estruturação, infra-estruturação e qualificação urbanística e ambiental.
- e) Para o EOT a delimitar em Santo Estêvão, o PDMB deverá enquadrar as seguintes directrizes estabelecidas pelo PROT-OVT:
 - A elaboração de um Programa de Acção Territorial (PAT), garantindo que o mesmo venha a definir critérios de estruturação interna e de articulação externa, as centralidades urbanas, as áreas a requalificar e os sistemas de infra-estruturas gerais de saneamento básico;
 - Adoptar uma densidade máxima de 50 camas/ha, aplicada no máximo a 40% da área de intervenção;
 - Definir a dimensão e a capacidade de alojamento (em camas), deduzido do limiar de capacidade global atribuído à respectiva NUTS III;
 - Prever a celebração de um contrato entre a câmara municipal e o Promotor, para a execução dos empreendimentos (nos termos que vierem a ser definidos no PAT), definindo as regras relativas à caducidade e ao incumprimento do mesmo.

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- f) No que refere aos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), sublinham-se os aspectos focados na anterior apreciação, de que os NDT não poderão ser delimitados, podendo apenas ocorrer dentro de grandes áreas a delimitar no PDM como 'Áreas de Vocação Turística' (AVT), enquanto actividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes. As AVT constituem perímetros que não afectam a classificação e qualificação do solo rural, visando garantir boas condições à localização e desenvolvimento de Conjuntos Turísticos (*Resorts*), excluindo ocupações e usos incompatíveis. Considera-se que as AVT poderão incidir nas Áreas de Edificação Dispersa, tal como o Plano prevê, contudo, deverão ser delimitadas em Planta e incidir apenas no sector Territorial 'Margem Esquerda do Tejo', onde o PROT-OVT admite a implementação de NDT.
- g) O Plano integra, ainda, na figura de NDT, uma UOPG destinada a um programa turístico (UOPG 19: Valorização do Trejoito), pelo que se sublinha, pelas razões já explicitadas, que a mesma não deverá ser delimitada, devendo integrar a AVT. Acresce referir que a inclusão desta área na AVT implica que o regime de edificabilidade de outras categorias do rural, como sendo o 'Espaço Agrícola de Produção' e o 'Espaço Florestal de Produção', seja compatível com a implementação de NDT.
- h) A proposta de delimitação das AVT deverá ser fundamentada na Avaliação Ambiental Estratégica do PDM e deverá enquadrar as seguintes directrizes estabelecidas pelo PROT-OVT:
- Admitir empreendimentos do tipo Conjuntos Turísticos (*Resorts*);
 - Definir incompatibilidades de usos com o turismo (explorações pecuárias, exploração 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);
 - Definir critérios de localização dos NDT (afastamentos mínimos entre eles, afastamentos mínimos a usos existentes, bem como critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental);
 - Definir a área mínima dos NDT: 50ha ou 100ha para as áreas localizadas a Norte ou a Sul do Rio Sorraia, respectivamente;
 - Adotar a densidade máxima de 20 camas/ha (pode incluir áreas em REN e RAN até ao máximo de 40% da área total de intervenção)
 - Estabelecer as actividades de recreio e lazer preferenciais (caça, actividades equestres);
 - Definir o limiar da capacidade em camas a atribuir aos NDT, deduzido do limiar de capacidade global atribuído à respectiva NUTS III, e condicionar a capacidade de alojamento dos NDT ao limiar que vier a ser estabelecido no PDM para esta tipologia;
 - Estabelecer que a execução dos NDT seja precedida da celebração de um contrato entre a câmara municipal e o Promotor, para a elaboração e execução dos empreendimentos, definindo as regras relativas à caducidade e ao incumprimento do mesmo;
 - Prever o desenvolvimento dos NDT com base em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.
- i) Quanto à capacidade de alojamento (em camas), reforça-se que o PDM deverá proceder à sua distribuição pelas diversas tipologias de espaços turísticos previstos, nomeadamente na EOT (excluindo as áreas edificadas e as áreas com projectos já

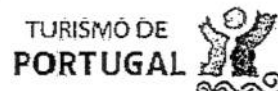
**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



licenciados), e nos NDT, sendo que, pelo menos 40% da capacidade de alojamento atribuída à NUTS III (Lezíria do Tejo: 32.640 camas) terá de ser afectada aos NDT. Acresce referir, que a capacidade de alojamento dentro das áreas urbanas e das tipologias de TER, TN, TH, Hi e PCC, não integra os limiares de crescimento.

- j) O Plano pretende, ainda, implementar um programa turístico na Herdade do Monte da Foz, contudo, integra esta área na categoria 'Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis – Equipamento', a qual não se compadece com o uso turístico, nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio. Verifica-se, ainda, que a área em questão corresponde a um dos 'Sítios de Interesse para o Turismo, Recreio e Lazer', onde o Plano prevê a instalação de empreendimentos turísticos em edifícios pré-existentes, sendo esta, portanto, numa ocupação compatível com o regime de edificabilidade dos espaços agrícolas e florestais de produção.
- k) Relativamente à Área Plano 3 - Turismo e 2ª Residência, considera-se que a sua delimitação é desnecessária, quando a estratégia de desenvolvimento turístico nesta área será assegurada através da delimitação da T e das AVT (onde poderão ocorrer os NDT), em conformidade com o PROT-OVT.
- l) O Plano, ao introduzir na presente versão a admissibilidade de implementar Estabelecimentos Hoteleiros nos 'Espaços de Actividades Económicas', enquanto uso compatível, deverá, por uma questão de coerência, admitir a implementação de empreendimentos turísticos nas restantes categorias de solo urbano com os quais o uso turístico também é compatível, designadamente nos Espaços Centrais, Residenciais e Urbanos de Baixa Densidade.
4. Em face do exposto no ponto anterior, o **Regulamento** deverá ser completado e rectificado de acordo com o seguinte:
- a) **Artigo 14º - Solo Rural - Natureza e Qualificação:**
n.º 1: Nas disposições gerais do solo rural são admitidas as tipologias TER, TN, TH, Hi, contudo, estão em falta os NDT, admitidos, no *artigo 16º*, em solo rural, em especial nas 'Áreas de Edificação Dispersa', bem como os PCC, admitidos nos *artigos 21º e 24º*, em 'Espaço Agrícola' e 'Espaço Florestal'.
- b) **Artigo 16º - Núcleos de Desenvolvimento do Turismo em Solo Rural:**
Deverá rectificar-se a designação, substituindo-se "Núcleos de Desenvolvimento do Turismo" por Núcleos de Desenvolvimento Turístico, em conformidade com o PROT-OVT.
- Considerações gerais sobre a implementação dos NDT:**
- No regulamento deverá garantir-se que a instalação de NDT poderá ocorrer no interior das AVT delimitadas na Planta de Ordenamento.
 - Quanto aos parâmetros urbanísticos, o Plano estabelece a área mínima de 150ha, que cumpre com o PROT-OVT, o índice de utilização do solo de 0,1, e o número máximo de 2 pisos (4 pisos para Estabelecimentos Hoteleiros), contudo, está em falta a densidade máxima de 20 camas/ha.
 - Relativamente às restantes normas, de modo a compatibilizar-se com o PROT-OVT, o Plano deverá, conforme focado no ponto 3 h) desta apreciação, admitir a instalação de Conjuntos Turísticos, definir os critérios de localização dos NDT e as

DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



incompatibilidades de uso com o turismo, definir a capacidade de alojamento (n.º de camas), e prever a celebração de um contrato entre a câmara municipal e o Promotor para a elaboração e execução dos empreendimentos através de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização.

Comentários às alíneas do artigo 16º:

b) e e): A referência a "promotores", deverá passar a designar-se por promotores e/ou entidades exploradoras, dado que estas últimas são responsáveis pelo funcionamento e nível de serviço dos empreendimentos turísticos

c): Deverá substituir-se "Unidades Hoteleiras" por Estabelecimentos Hoteleiros.

d): Considera-se que admitir um qualquer "equipamento âncora que o município aceite como relevante e oportuno", é uma norma demasiado discricionária, pelo que se sugere a seguinte redacção: implementação de empreendimentos turísticos que integrem, preferencialmente, o golfe e desportos equestres.

f): Reforça-se que a capacidade a atribuir por NDT deverá ser condicionada à capacidade global que o PDM irá atribuir ao concelho para esta tipologia.

c) Artigo 20º - 'Espaço Agrícola' - Condições de Uso e Ocupação:

n.º 2, e): O articulado deverá ser harmonizado com o artigo 21º, n.º 2, a), que admite uma maior diversidade de tipologias de empreendimentos turísticos nesta categoria. Acresce referir que o Plano ao admitir Hotéis isolados está a ser redutor em relação ao PROT-OVT, que admite Hi, nas tipologias de Hotel, Pousada e Hotel Rural construído de raiz. Deste modo, propõe-se a seguinte redacção: Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (nas tipologias Hotel, Pousada e Hotel Rural construído de raiz), Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, Empreendimentos de Turismo de Habitação, Empreendimentos de Turismo da Natureza e Parques de Campismo e Caravanismo enquadrados em estudos urbanísticos adequados que garantam a correcta inserção na envolvente.

Nova alínea: Deverá referir-se que nos espaços agrícolas identificados como AVT na Planta de Ordenamento é possível a instalação de NDT.

d) Artigo 21º - 'Espaço Agrícola' - Condições de Edificabilidade:

Deverá admitir-se a implementação de NDT, nos termos estabelecidos no artigo 16º.

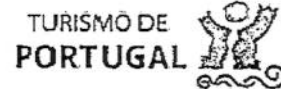
n.º 1: Deverá alterar-se a redacção de forma a permitir a instalação de empreendimentos turísticos, em conformidade com o n.º 2 do artigo 38º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, propondo-se: No espaço agrícola não é admitido, nos termos da lei geral, com excepção dos empreendimentos turísticos, o licenciamento de loteamentos ou obras de urbanização.

n.º 2, a): Deverão admitir-se os Estabelecimentos Hoteleiros Isolados, nas tipologias de Hotel, Pousada e Hotel Rural construído de raiz, em conformidade com o PROT-OVT.

n.º 4: O Plano deverá estabelecer a capacidade máxima de 200 camas para os Hi, de acordo com o PROT-OVT.

n.º 4, a) e n.º 5, a): Reitera-se a posição destes serviços, exposta no parecer anterior, de que o índice máximo de construção de 0,05 poderá revelar-se restritivo para a implementação dos empreendimentos turísticos, quando comparado com as normas estabelecidas pelo PROT-OVT. Por exemplo, para um Hotel de 3**, com 200 camas, com cerca de 6.000 m2 de área bruta de construção (considerando o valor mínimo de referência de 60 m2/unidade de alojamento), pela aplicação do índice proposto, de 0,05, será necessário dispor de um terreno de 12 ha. O PROT-OVT, ao estabelecer a densidade de 40 camas/ha, permite a implementação do mesmo Hotel numa área de terreno muito inferior, de 5ha.

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Sublinha-se, ainda, que para a instalação de TER, TH e Hi a instalar em edifícios pré-existentes, deveriam ser estabelecidos unicamente critérios de ampliação, conforme excepção estabelecida no PROT-OVT, uma vez que o recurso as estas tipologias é por vezes a única forma viável de reabilitar o património. Assim, deverão excepcionar-se dos parâmetros estabelecidos, as obras de reconstrução e ampliação das construções licenciadas, sob pena de se inviabilizar o investimento turístico, podendo definir-se uma percentagem de ampliação da área de construção, de área de implantação ou de impermeabilização.

n.º 7: A redacção não faz sentido, propondo-se retirar.

e) **Artigo 23º - 'Espaço Florestal' - Condições de Uso e Ocupação:**

n.º 1, d): Comentário efectuado ao *artigo 20º, n.º 2, e)*.

Nova alínea: Deverá referir-se que nos espaços florestais identificados como AVT na Planta de Ordenamento é possível a instalação de NDT.

f) **Artigo 24º - 'Espaço Florestal' - Condições de Edificabilidade:**

Deverá admitir-se a implementação de NDT, nos termos estabelecidos no artigo 16º.

n.º 1: Comentário efectuado ao *artigo 21º, n.º 1*.

n.º 2, a): Comentário efectuado ao *artigo 21º, n.º 2, a)*.

n.º 4: Comentário efectuado ao *artigo 21º, n.º 4*.

n.º 4, a): O índice de construção de 0,02 é muito limitativo. Por exemplo, para o mesmo Hotel de 3** e 200 camas, será necessário dispor de um terreno de 30 ha. Reforça-se, ainda, que deverão ser estabelecidos unicamente parâmetros de ampliação para a instalação de TER, TH e Pousadas em edifícios pré-existentes.

n.º 5 e n.º 6 – Deverá definir-se regulamentação específica. Verifica-se a remissão para os parâmetros das áreas turísticas inseridas nas 'Áreas de Edificação Dispersa', que irão ser adaptados às directrizes do PROT-OVT para os NDT.

g) **Artigo 30º - Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou ocupações compatíveis - Condições de Ocupação e de Edificabilidade**

Nestes espaços estão integradas áreas destinadas a uma ocupação turística, pelo que as mesmas deverão ser reconduzidas a categorias do solo rural compatíveis com o uso turístico, nos termos do artigo 19º do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio.

n.º 2: A Herdade do Monte da Foz corresponde a um dos 'Sítios de Interesse para o Turismo, Recreio e Lazer', onde se prevê a instalação de empreendimentos turísticos em edifícios pré-existentes, sendo esta uma ocupação compatível com os espaços agrícolas e florestais de produção.

n.º 3 e n.º 4: Os empreendimentos turísticos que se encontram previstos em Santo Estêvão deverão estar inseridos na EOT que corresponde a T.

h) **Artigo 32º - Áreas de Edificação Dispersa – Regime de Ocupação:**

Deverá referir-se que nas áreas de edificação dispersa identificadas como AVT na Planta de Ordenamento é possível a instalação de NDT.

Deverá garantir-se a implementação de NDT, nos termos estabelecidos no *artigo 16º*.

i) **Subsecção IV – Espaços de Uso Especial**

As áreas inseridas nesta categoria deverão ser reconduzidas a uma categoria de solo urbano compatível com o uso habitacional ou, em alternativa, integrar a EOT que corresponde a T, contudo, esta opção não se afigura viável no território em causa.

**DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- j) **Artigo 63º - Sítios de Interesse para o Turismo – Caracterização e Vocação:**
n.º 1: Deverá rectificar-se a redacção, substituindo “*unidades e estabelecimentos turísticos no espaço rural*” por alojamento turístico, infra-estruturas e equipamentos, nos termos do previsto no n.º 2.
n.º 2: Deverá clarificar-se a redacção e incluir-se a tipologia de Hi, que o PROT-OVT também considera dever potenciar-se nos espaços de interesse patrimonial, cultural ou paisagístico. Deste modo, propõe-se a seguinte redacção: Os sítios referenciados correspondem a antigas quintas e montes agrícolas que incluem estruturas edificadas que podem ser reconvertidas, ampliadas e complementadas, com vista à instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de Turismo no Espaço Rural, Turismo de Habitação, Estabelecimentos Hoteleiros Isolados e Turismo da Natureza, bem como unidades comerciais e de serviços, e outras infra-estruturas e equipamentos de animação turística e de lazer.
 Reforça-se que o Plano deverá estabelecer a capacidade máxima de 200 camas para os Hi, de acordo com o PROT-OVT.
- k) **Artigo 64º - Sítios de Interesse para o Turismo – Regime e Edificabilidade:**
n.º 1: Tratando-se da intervenção em construções pré-existentes (que poderão ser reconvertidas, ampliadas e complementadas), parece não fazer sentido definirem-se parâmetros que limitem a recuperação do edificado (como área mínima da parcela, índice de construção e índice de ocupação do solo), devendo estabelecer-se apenas parâmetros para ampliação ou impermeabilização, de forma a promover a instalação de empreendimentos turísticos nestas áreas. Neste sentido, o n.º 3 deste artigo será a regra a aplicar e não uma excepção.
n.º 2: A inclusão desta alínea não promove a implementação de empreendimentos turísticos em edifícios preexistentes.
n.º 3: O Plano menciona um quadro de parâmetros urbanísticos, onde estarão definidos os parâmetros de ampliação, que é omissivo.
- l) **Artigo 78º - Programação Estratégica da Execução do Plano:**
n.º 1: Entende-se que deverá suprimir-se a Área Plano 3 – Área de 2ª Residência / Turismo, atendendo a que a estratégia de desenvolvimento turístico nesta área será assegurada, em conformidade com o PROT-OVT, através da delimitação do EOT correspondente a T, e da AVT para instalação de NDT.
- m) **Secção II - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG):**
 Reforça-se que a UOPG 19 – Valorização do Trejoito deverá ser integrada na AVT.
- n) **Artigo 85º - Estacionamento:**
 O Plano deverá definir a dotação de estacionamento para os Estabelecimentos Hoteleiros, esclarecendo-se que o parâmetro estabelecido na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro (diploma revogado pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março), para serviços, não se aplica ao sector do turismo, uma vez que resulta numa dotação excessiva. Acresce referir que a Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril, aplicável ao sector do turismo, apenas estabelece parâmetros para Estabelecimentos Hoteleiros de 4 e 5 estrelas, definindo uma dotação (correspondente a 20% das unidades de alojamento) que se tem revelado insuficiente, pelo que o Plano deverá prever uma dotação mais generosa para estes empreendimentos e garantir também o estacionamento em empreendimentos de categoria inferior.

DIRECÇÃO DE QUALIDADE DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



- o) O Plano deverá, ainda, acrescentar o uso turístico ao conjunto das actividades compatíveis com as categorias de solo urbano, designadamente os Espaços Centrais, os Espaços Residenciais e os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, sendo, portanto, necessário, rectificar os artigos 36º, 39º, 42º, 55º e 57º.
5. Relativamente ao **Programa de Execução** do PDMB (Disposições Indicativas sobre Execução e os Meios de Financiamento), está prevista a elaboração de um 'Plano de Estrutura para os Empreendimentos Turísticos', cujo perímetro irá integrar todas as intervenções turísticas de dimensão relevante. Este Plano será desenvolvido através de um Estudo Estratégico Orientador, o qual deverá integrar as orientações do PROT-OVT para o EOT, que corresponde a T, e para a AVT, onde se poderão instalar NDT.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, verifica-se que o presente Plano carece, ainda, de ser reformulado no sentido de reflectir as directrizes estabelecidas no PROT-OVT para o sector do turismo. Assim, propõe-se a emissão de **desfavorável** à Proposta de Revisão do Plano Director Municipal de Benavente, devendo a mesma ser reformulada de acordo com os aspectos focados nos pontos 1, 3, 4 e 5 do presente parecer.

À consideração superior,
Lisboa, 18 de Maio de 2011

Joana Colaço, Arqt.ª

Anexos:

-
- Listagem dos empreendimentos turísticos classificados e em funcionamento
 - Listagem dos empreendimentos turísticos com parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P.
 - Imagem da área de Santo Estêvão com a localização dos empreendimentos turísticos com parecer favorável

**PIP ou Projectos de Arquitectura com parecer favorável do Turismo de Portugal
Concelho de Benavente**

N.º do Proc.º	Tipo de Empreendimento Turístico	Designação do Empreendimento	N.º de camas	N.º de Unidades de Alojamento	Categoria Prevista	Tipo de projecto (alterações de empreendimento classificado, projecto novo ou PIP)	Data do parecer favorável	Localidade
HO-12890	Hotel	"Hotel Belalmansor"			3*	Projecto Novo	16-Fev-06	Samora Correia
PE-12895	Hotel	Hotel Pátio de Valverde	20		2*	Projecto de Licenciamento	16-10-2008	Lote 1,2130-026 da Urbanização Quinta do
HA-13445	Hotel-Apartamento	Hotel Apartamento La Varzea - Polo Lake	178		4*	Projecto de Licenciamento	18-06-2008	S. Estevão
AL-13315	Aldeamento Turístico	Aldeamento Turístico La Varzea Polo & Country Club			4*	Projecto de Alterações	30-07-2008	Santo Estevão
AT-10726	Aldeamento Turístico	Aldeamento Turístico Pólo Village	404		4*	Projecto de Licenciamento	12-06-2008	S. Estevão
HR-8369	Hotel Rural	Casa Grande Hotel Rural	46		4*	Projecto Licenciamento	14-05-2010	Herdade da Bela Vista / Samora Correia

Fonte: Turismo de Portugal, I.P.
Data: 19-04-2011

Empreendimentos Turísticos Classificados
Concelho de Benavente, Santarém

N.º do processo	Tipo de Empreendimento Turístico	Designação do Empreendimento	N.º de camas	N.º de Unidades de Alojamento	Categoria	Freguesia
HT-HO-13367	HOTEL	Benavente Vila Hotel	33	20	3 Estrelas	BENAVENTE
HT-PE-1798	PENSÃO	Albergaria S. Lourenço Residencial	85	48	Albergaria	SAMORA CORREIA

Fonte: Turismo de Portugal, I.P.

Data: 19-04-2011

