

Informação de Serviço Nº DQO/DOT 2012.I.5813

Assunto: Plano de Pormenor da Jagunda, concelho de Seia

Processo: 14.01.11/489

Face ao exposto na informação de serviço, com a qual concordo, verifica-se que na presente proposta de plano foram globalmente atendidas as observações e sugestões colocadas pelo Turismo de Portugal, em duas reuniões anteriores, subsistindo no entanto algumas questões que importa retificar, nomeadamente as identificadas nos pontos 2) a.i.1, 2) a.ii.2, 2) a.ii.5, 2) b.i. e 2) b. ii, 2) c., 2) d. e 2) e., da apreciação técnica que antecede.

Entende-se, ainda, deverem ser ponderadas as observações e propostas mencionadas nos pontos 2) a.i.2, 2) a.ii.1, 2) a.ii.3, 2) a.ii.4, 2) a.iii,, alertando-se ainda para o teor do ponto 3) da mesma apreciação técnica.

Nestes termos, ao abrigo do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 91º do RJIGT, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de plano apresentada, condicionado à ponderação e introdução das retificações mencionadas no corpo da informação de serviço que antecede.

Mais proponho se remeta a presente apreciação à CCDR Centro, com conhecimento à Câmara Municipal de Seia.

À consideração superior



Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora da
Qualificação da Oferta

Lisboa, 9 de julho de 2012

Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço DQO/DOT N.º 2012.INT. 5813

Assunto: Plano de Pormenor da Jagunda – Conferência de Serviços
Processo n.º 14.01.11/489

Req.: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Em cumprimento do despacho de 26/06/2012 da Sr.ª Diretora do Departamento de Ordenamento do Território, a presente informação procede à análise da Proposta do Plano de Pormenor da Jagunda (processo n.º 14.01.11/489), identificado em epígrafe.

Foram remetidos, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Centro, através do ofício n.º DOTCN 958/12, de 21/06/2012, correspondente ao registo de entrada n.º 2012-E-20092, de 25/06/2012, os seguintes elementos: Regulamento, Relatório, Relatório Ambiental (incluindo Resumo não Técnico), Mapa de Ruído e peças desenhadas (entre as quais a planta de implantação e a planta de condicionantes).

I. BREVE ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES DO PLANO DE PORMENOR DA JAGUNDA

1) Enquadramento territorial, com o PDM de Seia e com a proposta do PROT Centro

O Plano de Pormenor (PP) da Jagunda incide sobre uma área de 96,5ha, localizada no concelho de Seia (freguesias de Seia e Santa Marinha), distrito da Guarda, NUTS II Centro e III Serra da Estrela. A área de intervenção localiza-se entre o centro da cidade (a sul) e o aeródromo de Seia (a norte). Destaca-se a proximidade do Parque Natural da Serra da Estrela, situado a aproximadamente 3km a nascente do Plano.

A zona é caracterizada por ser pouco acidentada, na maior parte da sua extensão, sendo atravessada por algumas linhas de drenagem de águas pluviais, que convergem para o rio Seia. Na área de intervenção são também visíveis, de acordo com informações constantes do relatório, algumas intervenções humanas em estado de abandono, nomeadamente muros em alvenaria de pedra.

O **PDM de Seia** (RCM n.º 121/97, de 24/07, alterado pela Dec. N.º 248/2003, de 04/08 e suspenso parcialmente pela RCM n.º 35/2011, de 17/08) classifica a área de intervenção do PP da Jagunda em solo rural, nas categorias 'Espaços Agrícolas', 'Espaços Florestais' e 'Espaços Naturais'. Em 'Espaços Agrícolas' e 'Espaços Florestais' são admitidas construções destinadas a equipamentos de lazer, recreio e turismo sujeitas aos seguintes parâmetros: coeficiente de ocupação do solo de 0,3, coeficiente de impermeabilização do solo de 0,10 e cêrcea máxima de sete metros. Aos 'Espaços Naturais' que não se

encontram abrangidos por REN, aplica-se o disposto no Regulamento quanto aos 'Espaços Florestais'.

As normas orientadoras da **proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro** (PROT Centro) apresentam duas modalidades para a inserção territorial de empreendimentos turísticos em solo rural: empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico (NDT). Os NDT correspondem às «(...) áreas de ocupação turística em solo rural, nas quais se integram conjuntos de empreendimentos turísticos, bem como outros equipamentos e actividades de turismo e lazer, compatíveis com o estatuto de solo rural.» As tipologias de empreendimentos turísticos que podem ser incluídas nos NDT são as seguintes: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, turismo de habitação, turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo, turismo de natureza e conjuntos turísticos (*resorts*) que englobem as tipologias anteriores.

De acordo com a proposta do PROT Centro, o concelho de Seia constitui-se como um território de fronteira, com dupla pertença: em termos funcionais, engloba-se na unidade territorial de Dão-Lafões e Planalto Beirão; em termos biofísicos, pertence à unidade territorial do Pinhal Interior e Serra da Estrela.

No que refere a condicionantes, a área do Plano encontra-se abrangida por Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, na sua parte Poente, verificando-se, ainda, a existência das servidões referentes ao Domínio Hídrico (leitos dos cursos de água e faixas de proteção).

2)Antecedentes

Mediante o ofício n.º 00617, de 10/01/2011 (registo de entrada n.º 2011-E-1731, de 12/01/2011), a Câmara Municipal de Seia solicitou a apreciação do Turismo de Portugal, I.P., da proposta base do Plano de Pormenor da Jagunda. Este plano previa a implantação de 3 estabelecimentos hoteleiros (1 hotel e 2 hotéis-apartamentos), aldeamentos turísticos, um campo de golfe, um complexo desportivo e uma piscina de uso comum.

Da análise efetuada aos elementos remetidos, constatou-se que existiam várias situações a retificar ou ponderar. Para melhor esclarecimento destas situações, foi agendada uma reunião, realizada a 03/03/2011, com representantes da Câmara Municipal de Seia e com a equipa do plano. Foram expostas algumas irregularidades do plano, nomeadamente: os aldeamentos turísticos não estavam delimitados em planta, nem eram apresentadas as respetivas áreas/usos/parâmetros; estavam em falta quase todos os requisitos obrigatórios dos aldeamentos turísticos (portaria, equipamento de desporto e lazer, piscina de uso comum, estacionamento privativo e de uso comum, estabelecimento de restauração e bebidas, zona de armazenagem e área de pessoal) e os mesmos incluíam atravessamentos e moradias turísticas; quanto aos estabelecimentos hoteleiros, estavam também em falta as indicações de capacidade, categoria mínima e estacionamento privativo.

Posteriormente, através do ofício n.º 01122, de 14/02/2012, a Câmara Municipal de Seia remeteu uma nova versão da planta de implantação do PP da Jagunda e foi realizada mais uma reunião para esclarecimentos (a 27/03/2012). Da apreciação da planta de implantação, verificou-se que a nova proposta previa a implantação de um conjunto turístico (CT), composto por: um hotel de 5**, um hotel-apartamentos com um mínimo de 4**, um aldeamento turístico e um campo de golfe (equipamento de animação autónomo). Na reunião foram tecidos vários comentários, entre os quais se salientam: a necessidade de delimitação das componentes do CT, com a indicação das respetivas áreas;

continuavam em falta alguns requisitos dos aldeamentos turísticos, dos estabelecimentos hoteleiros e do próprio CT; as vias do CT deveriam estar distinguidas das vias dos aldeamentos; sugeriu-se que fosse previsto o parcelamento dentro do aldeamento (em vez do mesmo se encontrar constituído como um único lote).

3) Oferta de alojamento turístico existente e prevista no concelho de Seia e na área envolvente ao PP

De acordo com os dados disponíveis neste Instituto, existem 25 empreendimentos classificados no concelho de Seia: 1 hotel, 1 hotel-apartamentos, 1 estalagem, 15 empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), 2 empreendimentos de turismo de habitação e 5 empreendimentos de apartamentos turísticos.¹ Perfazem-se, no total, mais de 250 unidades de alojamento e mais de 550 camas turísticas. Apenas a estalagem e o hotel-apartamentos possuem categoria superior a 3**.

O Turismo de Portugal, I.P. emitiu pareceres favoráveis relativamente a projetos de arquitetura de empreendimentos turísticos, entre os quais: 4 hotéis, 2 hotéis rurais e 2 aldeamentos turísticos (um dos quais engloba o hotel-apartamentos classificado).² Prevê-se, no total, um acréscimo de 826 camas turísticas, distribuídas por 363 unidades de alojamento. Prevê-se também uma melhoria da qualidade da oferta, visto que, à exceção de um hotel e de um hotel rural, todos os empreendimentos possuem categoria de 4 ou 5**.

Não foram analisados, neste Instituto, planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos relativos a empreendimentos turísticos, no concelho de Seia.

Concretamente na área envolvente ao presente plano de pormenor, existem alguns empreendimentos turísticos classificados ou previstos, em especial no aglomerado de Seia. Assinala-se também, a nordeste da área de intervenção (mas já depois da EN117), um projeto de um hotel com a categoria de 4**.

II. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DO PP DA JAGUNDA

1) Proposta de Plano

O PP incide sobre uma área total de 96,5ha, de acordo com o PDM de Seia, abrange área classificada em solo rural, e qualificada nas categorias de espaços naturais, florestais e agrícolas. Prevê-se, com o presente Plano de Pormenor, a alteração da qualificação para espaço de ocupação turística, mantendo-se a classificação em solo rural.

A proposta compreende a implantação de um conjunto turístico (CT) (*resort*), que integrará as seguintes componentes:

- Um hotel, localizado na zona central da área de intervenção e de cota mais elevada (integra SPA e um estabelecimento de restauração, de acordo com indicações constantes do relatório do plano);
- Um campo de golfe de 18 buracos (equipamento de animação autónomo), na zona central e poente, envolvendo o hotel;

¹ De acordo com o RJET (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos – DL n.º 39/2008, de 07/03, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 228/2009, de 14/09), as estalagens deverão converter-se numa das tipologias de empreendimentos turísticos ou em alojamento local. Assinala-se ainda que nenhum dos apartamentos turísticos reúne os requisitos mínimos previstos no RJET, por não disporem, no mínimo de 10 unidades de alojamento.

² Existem outros pareceres favoráveis, mas relativos a empreendimentos cujas tipologias já não são enquadradas pelo atual RJET, a saber: uma moradia turística e duas casas-abrigo.

- Um hotel-apartamentos (aparthotel), no extremo sul da área de intervenção;
- Um aldeamento turístico, que se estende em toda a área norte e nascente da área de intervenção;
- Um campo de golfe de 18 buracos (equipamento de animação autónomo do CT);
- Portaria, equipamentos e espaços verdes de uso comum.

Da análise da planta de implantação, observa-se que o CT possui dois acessos: um a norte, que se efetua a partir da Rua do Prado de Cima, junto ao aeródromo; um outro acesso a sul, mais secundário e servindo particularmente o hotel-apartamentos e a área sul do aldeamento turístico. Assinala-se que os utentes do hotel-apartamentos não possuem ligações com as áreas de uso comum do CT, exceto através do atravessamento do aldeamento turístico.

A partir do acesso norte, desenvolve-se uma via do CT, que estabelece acessos ao golfe e club house, ao hotel, à zona de equipamentos e de espaços de utilização comum do conjunto (onde também se localizará um parque de estacionamento de uso comum) e à zona norte do aldeamento turístico. A partir desta via, desenvolvem-se, para sul e este, as vias internas do aldeamento turístico, estabelecendo conexões com as várias parcelas de unidades de alojamento que o compõem. As vias de circulação, de acordo com o regulamento do plano, terão um perfil-tipo de 3+3 metros, acrescido de passeios com 2 metros. Encontra-se prevista a execução de uma via, localizada na zona sul da área de intervenção, que irá ser cedida ao domínio público, e a partir da qual será estabelecido um acesso sul ao conjunto turístico. Esta via será qualificada como espaço canal e, de acordo com a planta de implantação, permanecerá dentro dos limites do CT.

A transformação fundiária do cadastro atualmente existente considera a constituição de 5 novas parcelas, as quais se dividem em sub-parcelas, cujas características, usos e parâmetros se encontram descritos no quadro que se segue.

Parcela	Uso	Sub-parcela / Identif.	Área total (m2)	Área de implantação máx. (m2)	Área de construção máx. (m2)	Área impermeabilização máx. (m2)	Altura máxima fachada (m)
1 (áreas comuns do CT)	Portaria do CT	P	1813	50	50	1450	4
	Equipamentos do CT	EQ	8583	500	500	5150	7
	Espaços de uso comum do CT	EC	14631	100	100	2195	7
	Vias do CT	VIAS	6700	-	-	-	-
2	Campo de golfe de 18 buracos	G	590962	-	-	29548	-
	Club House	CH	5067	500	500	2534	7
3	Hotel	H	50331	15000	31000	30199	10
4	Aparthotel	APH	33742	15906	25000	23619	14
5	Aldeamento turístico	A (A.01 a A24)	161606	33600	43720	73399	7
		Verde + Equipamento	51522	400	400	15457	
		Vias	37750	-	-	-	-
TOTAIS			962707	66056	101270	183551³	

³ O total apresentado na planta de implantação é de 183550, mas encontra-se incorreto, de acordo com os cálculos efetuados.

De acordo com as áreas apresentadas, são definidos os seguintes parâmetros globais do PP em análise: índice bruto de ocupação de 6,8%; índice bruto de utilização de 0,1; índice bruto de impermeabilização de 19%.

No que se refere concretamente aos empreendimentos turísticos, as suas principais características encontram sintetizadas no quadro abaixo.

Empreendimento turístico	Categoria mínima	N.º de camas	N.º de unidades de alojamento	Tipologias das unidades de alojamento	N.º mín. de lugares de estacionamento privativo	N.º de lugares de estacionamento de uso comum
Hotel	4 estrelas	414 ⁴	206	205 com 2 camas e 1 com 4 camas ¹	1 / 5 u.a. = 41	-
Aparthotel	4 estrelas	1000 ¹	400	Não indicadas (apenas é referida a média de 2,5 camas / unidade de alojamento) ¹	1 / 3 u.a. = 133	-
Aldeamento turístico	4 estrelas	1228	Total = 251 85 166	T2, T3 e T4 – geminadas ou isoladas T1, T2 e T3 – em banda	1 lugar / u.a. T1 e T2 2 lugares / u.a. T3 e T4 ⁵	20% do n.º de lugares de estacionamento privativo
TOTAIS		2642	857			

No que diz respeito à programação, faseamento e execução do plano, encontram-se previstas 7 unidades de execução (UE), que correspondem também a 7 fases:

- UE1 – parcelas 3 (hotel), 1EQ (equipamento de uso comum do CT) e 1EC (espaços de uso comum do CT), assim como a via de acesso aos mesmos;
- UE2 – parcela 2 (campo de golfe e club house);
- UE3 – parcelas 5-A.01, 5-A.02 e 5-A.03, que constituem parcelas do aldeamento turístico (40 unidades de alojamento);
- UE4 – parcela 5-A.04 (aldeamento turístico – 10 unidades de alojamento);
- UE5 – parcelas 5-A.05 a 5-A.16 (aldeamento turístico – 35 unidades de alojamento);
- UE6 – parcelas 5-A.17 a 5-A.24 (aldeamento turístico – 166 unidades de alojamento);
- UE7 – parcela 4-APH (hotel-apartamentos).

O regulamento dispõe que as fases de execução poderão ser antecipadas umas às outras, sendo que, em qualquer caso, a fase 1 corresponderá à totalidade da UE1.

2) Avaliação Ambiental Estratégica – Resumo não Técnico

A Avaliação Ambiental Estratégica do PP da Jagunda estrutura-se nos seguintes pontos fundamentais: definição do quadro de referência estratégico (QRE); fatores críticos de decisão (FCD) e respetiva análise e avaliação estratégica; síntese da avaliação estratégica de impactes; medidas e recomendações para seguimento.

⁴ Estes dados apenas são apresentados no relatório do plano.

⁵ O relatório apresenta o n.º de u.a. por cada tipologia (T1, T2, T3 e T4). No entanto, como será melhor explicitado no ponto III, os dados não coincidem com os apresentados no quadro de parâmetros de edificabilidade da planta síntese. Assim sendo, não é possível fazer os cálculos para obter o valor total.

No que diz respeito ao QRE, constatou-se a inclusão, no mesmo, do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT).

Foram considerados relevantes para a proposta do presente plano de pormenor os seguintes FCD: Recursos Naturais, Qualidade Ambiental, Qualidade de Vida e Ordenamento do Território. O FCD Qualidade de Vida considera-se o mais importante para o setor do turismo, atendendo a que engloba, entre os seus critérios de avaliação:

- Desenvolvimento socioeconómico – nomeadamente, através da diversificação da base económica, promoção de emprego local e contribuição para a criação de riqueza e para a melhoria da qualidade de vida;
- Dinâmica turística – através do desenvolvimento de produtos turísticos estratégicos (*touring* cultural e paisagístico, turismo de natureza, *tours* de vinho e gastronomia, saúde e bem-estar) e do aumento e melhoramento das condições de apoio e suporte à prática turística.

Concluiu-se, na síntese da avaliação estratégica de impactes, que a tendência de evolução será positiva, com a concretização do PP da Jagunda, quer no âmbito do desenvolvimento socioeconómico, quer no âmbito da dinâmica turística.

No que se refere às medidas e recomendações para seguimento, encontram-se sintetizadas, no quadro que se segue, as que mais diretamente dizem respeito ao setor do turismo.

FCD	Medidas e recomendações de planeamento	Medidas e recomendações de monitorização
Recursos Naturais	Recomenda-se o reforço de requisitos visando o aumento da eficiência energética nas áreas dedicadas às atividades turísticas.	Não assinaladas (no âmbito do turismo)
Qualidade Ambiental	Acreditação das atividades turísticas do plano como "Turismo eco2SEIA" e o contributo dos serviços de turismo para o desígnio "Seia – Cidade de Baixo Carbono". Desenvolver e implementar a Política de Gestão Ambiental do empreendimento turístico, que sensibilize os hóspedes e utilizadores para práticas de poupança de água e separação de resíduos.	Não assinaladas (no âmbito do turismo)
Qualidade de Vida	Maximizar a integração das iniciativas de desenvolvimento turístico em curso no âmbito do PP da Jagunda com as estratégias e iniciativas de âmbito regional. Sensibilização dos operadores turísticos, promotores, agentes de viagens, empregados e turistas para a aplicação do Código Mundial de Ética do Turismo.	Acompanhamento das condições de acessibilidade das zonas turísticas aos equipamentos de segurança e saúde de Seia. Acompanhamento da evolução da atividade turística. Monitorização das iniciativas de promoção da área turística e do campo de golfe. Monitorização do contributo das atividades turísticas para o aumento da oferta de emprego.
Ordenamento do Território	Articulação do PP da Jagunda com o PNPOT e PROT-C no sentido do desenvolvimento dos produtos turísticos estratégicos da região Centro.	Não assinaladas (no âmbito do turismo).

III. APRECIÇÃO

1) Apreciação global

O parecer solicitado enquadra-se nas competências do Turismo de Portugal, previstas na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07/03, alterado n.º 228/2009, de 14 de Setembro.

O concelho de Seia integra o pólo turístico da Serra da Estrela, para o qual o PENT define, como principais produtos estratégicos, o *touring* e o turismo de natureza. Não obstante não se integrar nesta estratégia de produtos, pensa-se que o golfe poderá ser uma mais-valia, no sentido em que permitirá diversificar a oferta turística do concelho, captando um mercado com elevado poder de compra, e contribuindo para o desenvolvimento económico da região. Consta-se também que, apesar de existirem alguns empreendimentos turísticos classificados ou previstos na área envolvente, os mesmos localizam-se preferencialmente em áreas urbanas (na localidade de Seia) e nenhum possui a tipologia pretendida (CT), o que poderá ser uma vantagem para este projeto.

A presente proposta tem, contudo, enquadramento com outras diretrizes do PENT, nomeadamente através da garantia elevados padrões de qualidade nos empreendimentos (mínimo 4**) e assegurando que a construção se inicia pela componente hoteleira. Estão também patentes questões de sustentabilidade e de qualidade ambiental, designadamente na conceção das edificações (climatização passiva e racionalização do consumo de energia) e nas recomendações subjacentes ao relatório ambiental.

A proposta enquadra-se também com as principais diretrizes da proposta do PROT Centro, prevendo apenas tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rural (desde que integradas num núcleo de desenvolvimento turístico, como pretende ser o caso).

Encontram-se cumpridos os seguintes requisitos mínimos obrigatórios, passíveis de aferir na presente fase:

- No conjunto turístico – equipamento de animação autónomo (campo de golfe), áreas de estacionamento de uso comum (assinalado um parque de estacionamento na planta de implantação), espaços e áreas verdes para uso comum (embora não sejam envolventes, mas confinados a uma parcela, na zona central da área de intervenção), portaria, equipamento de desporto e lazer (presume-se na parcela 1EQ);
- No aldeamento turístico - n.º mínimo de u.a., n.º máximo de pisos (atendendo à cêrcea máxima estabelecida), vias de circulação internas, espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum e equipamento de desporto e lazer (presume-se a sua implantação nas “áreas verdes e equipamentos de usos comuns”);
- Nos estabelecimentos hoteleiros - n.º mínimo de u.a., estacionamento privativo.

Foram, todavia, detetadas algumas situações que deverão ser retificadas ou ponderadas, conforme se descreve nos pontos seguintes.

2) Deverá proceder-se às seguintes retificações:

a. Não estão cumpridos os seguintes requisitos mínimos dos empreendimentos turísticos previstos:

i. No CT:

1. As vias do conjunto turístico não permitem o acesso a todas as componentes do mesmo. De facto, o hotel-apartamentos apenas tem acesso aos equipamentos e espaços de uso comum do CT através das vias internas do aldeamento turístico. Deste modo, uma das vias de acesso do hotel-apartamentos às áreas comuns do CT deverá ser identificada como via do conjunto;⁶

⁶ Não obstante tratar-se de uma solução pouco qualificadora para o aldeamento turístico, pois obriga ao seu atravessamento, julga-se de aceitar, atendendo ao facto de não existirem muitas alternativas (de acordo com informações prestadas pela

2. Não se encontra prevista (nem na planta de implantação, nem no regulamento) a piscina de utilização comum, embora a mesma se possa pressupor nas parcelas 1EQ ou 1EC. Igualmente também não se encontra previsto o estabelecimento de restauração. De acordo com o n.º 3 do art.º 39.º do RJET, poderão vir a ser dispensados, em fase posterior, alguns dos requisitos exigidos para as instalações e equipamentos dos CT, entre os quais a piscina de uso comum, e o estabelecimento de restauração, quando um ou mais empreendimentos que o integrem disponham deste equipamento. No entanto, caso se opte por não acautelar estes requisitos no plano de pormenor, poderá haver lugar à alteração deste IGT, se as referidas dispensas não forem autorizadas.
- ii. No aldeamento turístico - a proposta continua a não acautelar vários dos requisitos dos aldeamentos turísticos, a saber:
1. Portaria – não se encontra representada, mas é previsto, no regulamento, um controlo de entradas (que poderá ser uma cancela). Apesar de os serviços de receção poderem estar concentrados com os do CT, considera-se importante acautelar a portaria e a receção do aldeamento turístico (em planta e na área de implantação), de forma a que, em caso de eventualidade, possa funcionar autonomamente como empreendimento turístico;
 2. Espaços para armazenagem e área de pessoal – também não se encontram previstos na planta de implantação, nem indicados no regulamento, como componentes dos aldeamentos turísticos. A situação deverá ser retificada, dado tratarem-se de requisitos obrigatórios destes empreendimentos;
 3. Piscina de utilização comum – não é mencionada no regulamento, nem representada na planta de implantação. De acordo com a nota II do anexo II da Portaria n.º 327/2008, de 28/04, as piscinas dos aldeamentos turísticos poderão vir a ser dispensadas, em fase de projeto, desde que todas as unidades de alojamento do mesmo possuam piscina privativa – no entanto, parece uma hipótese pouco exequível, face às características deste empreendimento. Realça-se o facto de, dada a extensão do aldeamento, ser aconselhável prever mais do que uma piscina, sendo que as mesmas poderão implantar-se nos espaços verdes de utilização comum, se tal for referido em regulamento (ou representado em planta). Não obstante, deverão ser acauteladas as áreas de construção para os apoios balneários;
 4. Estabelecimento de restauração – O estabelecimento de restauração de um aldeamento turístico poderá vir a ser dispensado, em fase de projeto, desde que o dito aldeamento «(...) se situar próximo do centro urbano ou em zona de vilegiatura que disponha de razoável oferta de estabelecimentos de restauração» (nota 1 do anexo II da Portaria n.º 327/2008, de 28/04). No entanto, alerta-se que caso se opte por não acautelar estes requisitos no plano de pormenor, poderá haver lugar à alteração deste IGT, se as referidas dispensas não forem autorizadas;
 5. Áreas de estacionamento de uso comum – apesar de estar definido um parâmetro mínimo de dimensionamento, não é perceptível a sua implantação. Deverá ser clarificado se serão também localizadas nas “áreas verdes e equipamentos” ou ao longo das vias.

equipa técnica, em reuniões prévias), assim como por existir um acesso alternativo ao hotel-apartamentos (a sul da área de intervenção).

- iii. No hotel, apesar de os parâmetros de estacionamento privativo cumprirem os requisitos mínimos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28/04, considera-se uma dotação insuficiente, face à categoria do hotel e à sua implantação em solo rural. Propõe-se que, no mínimo, a dotação seja semelhante à do hotel-apartamentos.
- b. Concretamente na planta de implantação e nos quadros de parâmetros de edificabilidade:
 - i. O quadro de parâmetros deverá incluir: n.º máximo de camas e categoria mínima dos empreendimentos turísticos. O n.º de unidades de alojamento deverá também ser indicado como valor máximo.⁷
 - ii. Verifica-se que, comparativamente à planta de implantação analisada previamente (proposta preliminar), a presente proposta apresenta os polígonos de implantação com dimensões menos contidas, que se estendem muitas vezes até aos limites da área de intervenção. Esta opção resultou num aldeamento turístico menos qualificado (relativamente à versão anterior), salientando-se o facto de o mesmo não estar dotado de áreas verdes exteriores envolventes, conforme previsto na alínea d) do art.º 16.º do RJET (por remissão do n.º 3 do art.º 12.º). Considera-se que deverá ser revista esta opção, sugerindo-se que sejam adotados polígonos de implantação semelhantes aos da proposta preliminar do plano.
- c. Especificamente no regulamento:
 - i. A alínea d. do n.º 4 do art.º 10.º deverá ser eliminada (trata-se de uma infraestrutura do aldeamento turístico, e não do conjunto turístico);
 - ii. No n.º 1 do art.º 19.º e no n.º 1 do art.º 16.º, deverá ser substituída a expressão “classificação mínima de 4 estrelas” por “categoria mínima de 4 estrelas”.
 - iii. No n.º 3 do art.º 21.º, deverá ser retificada a expressão “estacionamento privado” para “estacionamento privativo”, de acordo com o conceito presente na legislação específica do setor e em coerência com o art.º seguinte;
 - iv. Na secção V, o título de “equipamentos” não se aplica a todas as componentes mencionadas, nomeadamente a portaria, as áreas verdes, as vias e as áreas de estacionamento. Deverá proceder-se à correção deste título para “componentes do conjunto turístico”.
- d. Especificamente no relatório:
 - i. Na pág. 88, deverá corrigir-se a expressão “unidades hoteleiras” para “estabelecimentos hoteleiros”;
 - ii. Na página 84 e 85, onde se refere “unidades hoteleiras”, deverá referir-se “empreendimentos turísticos”. Também a expressão “unidades de alojamento em espaço rural” deverá ser substituída por “empreendimentos de turismo em espaço rural”;
 - iii. Na tabela da página 85, não se deverá referir o subtipo “turismo rural”, visto que o mesmo já não consta das atuais tipologias de empreendimentos turísticos previstas no RJET;
 - iv. Ainda na mesma tabela, constatou-se que existem algumas divergências entre a mesma e a nossa base de dados, respeitantes à oferta de alojamento turístico do concelho: a Casa da Avó Alice (TER) não consta como empreendimento classificado); a Albergaria da Senhora do Espinheiro também não consta como

⁷ Esta indicação deverá ser também transposta para os restantes elementos do relatório, onde o n.º de unidades de alojamento é referido como valor “mínimo” ou “aproximado”.

- empreendimento turístico classificado, mas sim entre com parecer favorável sobre o projeto de arquitetura (e com a designação Hotel Senhora do Espinheiro); não estão mencionados na tabela (embora constem como classificados na nossa listagem) os apartamentos turísticos Paraíso de Sazes, a estalagem de Seia, a Quinta da Bela Vista de Torrozel (TER), os apartamentos turísticos de João Luís de Brito (1 e 2), os apartamentos turísticos de Ilídio Batista Ramos, a Casa da Ponte (TER) e os apartamentos turísticos Casa na Montanha da Neve. A situação deverá ser clarificada pela Câmara Municipal;
- v. Na página 98, o n.º de unidades de alojamento do aldeamento turístico não está concordante com os dados do quadro de parâmetros de edificabilidade da planta de implantação (apenas estão certos os valores totais). Deverá proceder-se às devidas correções, sendo que se tomaram como corretos os valores constantes do referido quadro.
- e. Especificamente no relatório ambiental:
- i. Na tabela 5 (análise SWOT no âmbito do FCD Qualidade de Vida), a força «Alojamento rural: várias unidades turísticas de casas de campo, alojamento particular, turismo no espaço rural» deverá ser substituída por: «Alojamento no espaço rural: vários empreendimentos de turismo no espaço rural (incluindo casas de campo) e alojamento local.»

3) Alerta-se para os seguintes factos:

- a. Considera-se que, na globalidade, o regulamento apresenta uma repetição excessiva de disposições em vários artigos, algumas das quais desnecessárias. Será mais adequado introduzir, no regulamento, o quadro de parâmetros de edificabilidade constante da planta de implantação, ou então remeter para o mesmo (já com as retificações introduzidas, em consonância com o referido no ponto anterior). Assim sendo, poderão ser eliminados artigos com pequenas informações (por exemplo o art.º 20.º, referente unicamente ao n.º de camas do aldeamento turístico) e acauteladas eventuais disposições em falta (como o n.º máximo de camas dos estabelecimentos hoteleiros);
- b. No que diz respeito ao programa de execução e faseamento do plano, alerta-se para as seguintes situações:
- i. Com o faseamento apresentado, não será possível, logo na 1.ª fase, a constituição do conjunto turístico, pelo que se pressupõe que esta apenas será concretizada em fase posterior, logo que estejam reunidos todos os requisitos para tal, ou quando for esta intenção;
- ii. Não se considera aconselhável que a 1.ª fase inclua as parcelas 1EQ e 1EC, visto que são áreas de utilização comum do CT, e que o mesmo não se encontra constituído. Assim sendo, teria que existir uma gestão autónoma destas áreas, o que poderá não corresponder às intenções do promotor;
- iii. Na 3.ª fase deverão ser, desde logo, assegurados todos os requisitos do aldeamento turístico, nomeadamente os que se encontram em falta e foram descritos no ponto III.2) da presente Informação. Deverá ainda prestar-se especial atenção ao cumprimento do rácio área total do empreendimento / capacidade, que será no mínimo de 120m2/pessoa, de acordo com as disposições da Portaria n.º 327/2008, de 28/04.
- c. Uma vez que a proposta não especifica a natureza dos equipamentos a implantar na parcela 1EQ, alerta-se que um deles deverá ser identificado como de desporto e

- lazer, em cumprimento do requisito previsto na alínea g) do art.º 16.º do RJET. Seria aconselhável esta especificação na alínea c. do n.º 4 do art.º 10.º do regulamento;
- d. À semelhança da situação anterior, também deverá ser especificado, para o aldeamento turístico, o equipamento de desporto e lazer (a alínea b. do n.º 2 do art.º 19.º);
- e. Apesar de um conjunto turístico poder incluir arruamentos públicos, considera-se que será mais adequado e qualificador para o empreendimento que o arruamento a executar e a ceder se localize fora dos seus limites. A proposta deverá ser retificada em conformidade, quer na planta de implantação, quer no regulamento (onde o espaço canal é indicado como uma infraestrutura do CT - art. 10.º);
- f. De acordo com informações transmitidas nas reuniões realizadas com representantes da Câmara Municipal de Seia e da equipa projetista, era intenção apresentar uma candidatura deste CT para um projeto PIN. Apesar de esta intenção não estar agora vertida no relatório, alerta-se que não estão cumpridos os requisitos para tal (ao contrário da versão anterior), visto que nenhum dos estabelecimentos hoteleiros possui categoria de 5**;
- g. No regulamento, o artigo 10.º reporta-se a usos do plano e não a subcategorias de solo;
- h. De acordo com os cálculos efetuados, o índice bruto de utilização corresponde a 0,11 e não 0,10, conforme referido no quadro global de áreas e índices (planta de implantação);
- i. O regulamento faz referência à intenção de concretizar um Núcleo de Desenvolvimento Turístico no interior do concelho de Seia, sendo que esta forma de ocupação não se encontra definida no PDM de Seia (mas unicamente prevista na proposta do PROT Centro, que ainda não se encontra em vigor).

4) Apresenta-se a seguinte sugestão:

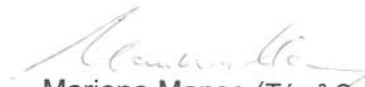
A área de construção proposta para o hotel-apartamentos permite a implantação do n.º de unidades de alojamento previsto, de acordo com os requisitos mínimos das áreas das mesmas (previstas na Portaria n.º 327/2008, de 28/04). No entanto, da experiência deste Instituto na apreciação de projetos, verifica-se que as áreas de construção de unidades de alojamento de estabelecimentos hoteleiros de 4** (tomadas como referência) são variáveis entre 65 e 70m². Assim sendo, sugere-se que seja reduzido o n.º de unidades de alojamento, por forma a dotá-las de áreas mais generosas, contribuindo para a qualificação do empreendimento.

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se emitir parecer favorável à proposta preliminar do Plano de Pormenor da Jagunda, **condicionado** às retificações e ponderações mencionadas ponto III da presente Informação.

À consideração superior,

Lisboa, 6 de julho de 2012


Mariana Manso (Téc.^a Superior)

