

Comentários ou Aspectos a retificar/ contemplar	Alterações/Justificação
<b>II – APRECIÇÃO</b>	
Analisada a proposta de plano da revisão do PDMFA, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:	
<p>1. O modelo de desenvolvimento turístico da revisão do PDMFA integra disposições que irão contribuir para o desenvolvimento generalizado do turismo no solo rústico (empreendimentos turísticos e equipamentos, infraestruturas de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística e áreas de serviços para autocaravanas), a instalação de empreendimentos turísticos em construções existentes no solo rústico, concorrendo desta forma para a implementação da linha de atuação ‘Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação’ do eixo estratégico “Valorizar o Território e as Comunidades” da ‘Estratégia para o Turismo 2027’2 (ET 27).</p>	
<p>2. Em termos de edificabilidade turística, a proposta incorporou a globalidade das tipologias turísticas admitidas no PROTA para o solo rústico, a par com os respetivos critérios de ordenamento. Assim, de acordo com as especificidades de cada categoria/subcategoria de solo, é admitida a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros (associados a temáticas específicas: saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, sociais ou culturais, etc.), empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação (TH) e parques de campismo e de caravanismo (PCC), bem como de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), englobando as tipologias de estabelecimentos hoteleiros (EH), aldeamentos turísticos, empreendimentos de TER e de TH, PCC e Conjuntos Turísticos que englobem as tipologias anteriores.</p>	
<p>3. Relativamente às considerações/ observações efetuadas no anterior parecer emitido por estes serviços, foram integrados requisitos de eficiência ambiental, não só na instalação de empreendimentos turísticos, mas também de campos de golfe e áreas de serviço para autocaravanas, aplicáveis em solo urbano e em solo rústico, o que visa assegurar o cumprimento dos objetivos e das metas de sustentabilidade ambiental preconizadas no atual documento estratégico do turismo “ET 27”, ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos (ponto II.4.2 do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).</p>	

Comentários ou Aspectos a retificar/ contemplar	Alterações/Justificação
<p>4. Relativamente às considerações/ observações efetuadas no anterior parecer emitido por estes serviços, verifica-se que, de um modo geral, foram retificados e integrados todos os aspetos mencionados respeitantes a questões de compatibilidade com o PROTA, ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como acolhidas a generalidade das questões técnicas identificadas e que visavam contribuir para uma abordagem mais adequada ao setor do turismo.</p>	-
<p>5. Sobre o Regulamento, <b>suscitam-se ainda as seguintes questões de cariz técnico e de compatibilização com o PROTA que carecem de retificação/ ponderação:</b></p>	
<p>a) <b>Art.º 16.º, n.º 3, alínea a)</b> (Título III – Sistema de proteção de valores e recursos; Cap. III – Riscos naturais – Áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais): Propõe-se acrescentar “empreendimentos turísticos” no que respeita à interdição de edificações em áreas delimitadas como zonas inundáveis.</p>	<p>Mónica: De acordo com a Diretiva das Inundações os Edifícios sensíveis reportam-se "aos hospitais, lares de idosos, creches, infantários, escolas, edifícios de armazenamento ou processamento de substâncias perigosas (voláteis, inflamáveis ou explosivos, tóxicos ou reactivos em contacto com a água), infra-estruturas de gestão de efluentes e de armazenamento ou transformação de resíduos, e edifícios com importância na gestão de emergências, nomeadamente quartéis de bombeiros, instalações das forças de segurança e das forças armadas, da Cruz Vermelha, comando nacional e comandos distritais de operações de socorro e serviços municipais de protecção civil". Os empreendimentos turísticos não estão considerados no conjunto de edifícios sensíveis, de acordo com a diretiva. A interdição para os empreendimentos turísticos já está assegurada no n.º 2 que refere que "(...)é interdita a realização de obras de construção ou a execução de outras obras suscetíveis de construir obstrução à livre passagem das águas, com exceção dos seguintes casos, condicionados a parecer da entidade competente."</p>

Comentários ou Aspetos a retificar/ contemplar	Alterações/Justificação
<p>b) <b>Art.º 30.º</b> (Título IV – Uso do solo; Cap. II – Disposições comuns ao solo rústico e urbano – Intensidade turística): Este ponto carece de correção, pois nos termos das disposições do PROTA3, a intensidade turística máxima para o concelho de Ferreira do Alentejo <b>é de 4.056 camas</b>, considerando os dados da população do Census de 2021.</p>	Corrigido
<p>c) <b>Art.º 31.º</b> (Título IV – Uso do solo; Cap. II – Disposições comuns ao solo rústico e urbano – Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental de empreendimentos turísticos): A epígrafe deverá ser retificada de modo a acrescentar os “campos de golfe”, pois não são considerados empreendimentos turísticos.</p>	Aditado à epígrafe
<p>d) <b>Art.º 42, n.º 7, alínea c)</b> (Título V – Solo rústico; Cap. I – Disposições gerais – Edificação isolada): Deverá ser retificada a redação desta alínea no sentido de reduzir a impermeabilização ao estritamente necessário, por não se considerar ser matéria de particular subjetividade. Com efeito, na prática, apenas a “estação de serviço”, conforme definida no n.º 2 do Art.º 27.º da Portaria n.º 1320/2008 (que estabelece os requisitos dos parques de campismo e de caravanismo) carece de ser impermeabilizada, propondo-se a seguinte redação: "A impermeabilização do solo deverá ser reduzida ao estritamente necessário ao funcionamento da ASA não podendo, em qualquer circunstância, ultrapassar o índice de impermeabilização do solo de 0,2."</p>	Alterado de acordo com a proposta da entidade
<p>e) <b>Art.º 45.º</b> (Título V – Solo rústico; Cap. II – Empreendimentos turísticos em solo rústico – Identificação, condições e parâmetros de edificabilidade): Considerando as situações de contiguidade de vários Empreendimentos Turísticos Isolados que se têm vindo a verificar em alguns municípios do Alentejo, e que contrariam o conceito de "isolados" (traduzindo-se em soluções de ocupação do território de contínuo edificado por vários empreendimentos turísticos, que mais se assemelham a NDT), propõe-se a introdução de disposições que salvaguardem este tipo de situações, e que podem passar, nomeadamente, pela definição de um afastamento mínimo adequado entre as componentes edificadas dos ETI.</p>	Ponderada a questão e atendendo à realidade municipal, a CMFA considera que não se justifica definir um afastamento mínimo entre as componentes edificadas dos ETI, o que a verificar-se iria para além do estabelecido no PROT Alentejo.

Comentários ou Aspetos a retificar/ contemplar	Alterações/Justificação
<p>f) <b>Art.º 49.º, alínea m)</b> (Título V – Solo rústico; Cap. II – Empreendimentos turísticos em solo rústico; Secção III – Núcleos de Desenvolvimento Turístico – Critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental): A redação desta alínea não é clara, devendo ser melhor esclarecido a que "usos iniciais" se reporta: 1) se aos usos iniciais à pré-instalação do NDT? O que neste caso, tal pode não ser compaginável com a instalação de NDT; 2) se aos usos definidos no PU ou PP? Porém, tal alteração não seria possível sem a prévia alteração do PU ou do PP, e estes têm de obedecer às regras do PDM.</p>	Retirado
<p>g) <b>Art.º 68.º, n.º 1, alínea e)</b> (Título VI - Solo urbano; Cap. I – Espaços Centrais – Regime de edificabilidade): Reitera-se a sugestão do parecer anterior, pois tendo em conta as características específicas dos empreendimentos turísticos, sugere-se que sejam incluídos nos 18m de profundidade, pelo que, para o efeito deverá ser feita menção expressa a empreendimentos turísticos e que, em harmonização com o art.º anterior (art.º 67.º), está identificado como um uso distinto de comércio e serviços. Esta proposta tem por fundamento a viabilidade económica dos empreendimentos ao permitir a instalação de unidades de alojamento voltadas para a parte frontal e de tardoz do empreendimento.</p>	Incluído
<p>h) <b>Art.º 84.º, n.º 3, alínea a)</b> (Título VII – Rede rodoviária, estacionamento e áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas – Dimensionamento do estacionamento): Considerando que, para o caso dos Estabelecimentos Hoteleiros, a dotação estabelecida é de um lugar para 5 unidades de alojamento (por decorrência da alínea c), não se alcança porque é que no caso dos Hotéis Rurais, cujos requisitos de classificação são iguais, é exigível um lugar por unidade de alojamento. Considera-se esta dotação particularmente exigente, onerando o investimento, sobretudo tendo presente as taxas de ocupação média.</p>	Alterado no relatório o capítulo VIII.2.9. e no Regulamento

Comentários ou Aspectos a retificar/ contemplar	Alterações/Justificação
<p>i) <b>Art.º 84.º, n.º 3, alínea c)</b> (Título VII – Rede rodoviária, estacionamento e áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas – Dimensionamento do estacionamento): Considera-se de estender a dotação prevista também ao TER, nas tipologias de Casas de Campo e Agroturismo, que na proposta não têm qualquer dotação, situação que deverá ser colmatada. É de referir que, ao nível do PDM, importa regular a dotação de estacionamento nas situações de omissão na legislação específica, bem como ajustar os requisitos mínimos nesta matéria quanto às especificidades do município. A título de exemplo, a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, embora mencione o tipo de ocupação “serviços”, este tipo de parâmetro não deverá ser aplicado à dotação de estacionamento em empreendimentos turísticos, o que resultará numa dotação excessiva, podendo onerar significativamente o investimento e não contribui para a qualificação da oferta.</p>	<p>Alterado no relatório o capítulo VIII.2.9. e no Regulamento</p>
<p>j) <b>Art.º 84.º, n.º 3, alínea d)</b> (Título VII – Rede rodoviária, estacionamento e áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas – Dimensionamento do estacionamento): A menção a estabelecimentos de “maior dimensão” é discricionária, devendo ser estabelecido um limiar (por exemplo, com capacidade superior a 50 unidades de alojamento).</p>	<p>Alterado no relatório o capítulo VIII.2.9. e no Regulamento</p>
<p>k) Novo comentário geral para o solo rústico: Alerta-se que os equipamentos e infraestruturas de suporte a atividades de animação turística não têm edificabilidade estabelecida, sugerindo-se, por exemplo que as mesmas sejam em estruturas perecíveis ou amovíveis e no estritamente necessário à sua função.</p>	<p>Não se considera necessário colocar edificabilidade ou regras específicas para este tipo de usos.</p>
<p>6. <b>No Relatório de Ordenamento</b>, quanto aos indicadores definidos para a monitorização e avaliação da atividade turística no concelho, foram integradas as recomendações efetuadas no parecer anterior emitido por este Instituto. Porém, há a referir que, quanto ao “Eixo 3 - Desenvolvimento Económico, Inovação e Emprego” deverão ser complementadas as seguintes unidades de medida relativas à capacidade dos respetivos indicadores propostos, designadamente: “Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos por tipologia (n.º de camas/utentes)”; e “Capacidade de alojamento em estabelecimentos de alojamento local (n.º utentes)”.</p>	<p>Incluído</p>
<p><b>III – CONCLUSÃO</b></p>	

Comentários ou Aspectos a retificar/ contemplar	Alterações/Justificação
Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável à presente proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Ferreira do Alentejo, condicionado à retificação/ponderação dos seguintes aspectos focados na parte II deste parecer, nos seguintes termos:	
Retificação das questões de compatibilização com o PROTA mencionadas na alínea b) do ponto 5; Ponderação das questões técnicas referidas nas alíneas a), c), d), e), f), g), h), i), j) e k) do ponto 5, bem como no ponto 6.	