



C/c: C.M. São João da Pesqueira

Exmo(a). Sr.(a)  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento regional do Norte  
Estrutura Sub-Regional de Vila Real  
Edifício do Governo Civil – Ala Esquerda  
5000-529 VILA REAL

V/ Ref<sup>o</sup>: OF-ESRVR-JS-8594/2017  
V/Comunicação: 11.05.2017

N/ Ref<sup>o</sup> SAI/2017/7571/DVO/DEOT/FV  
Proc<sup>o</sup>. 14.01.9/164

**ASSUNTO:** Revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Pesqueira - Versão Final

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2017/5764[DVO/DEOT/VC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

Fernanda Praça

Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado





**Informação de Serviço N.º INT/2017/5764/DVO/DEOT**

**Assunto:** Revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Pesqueira – Versão Final

**Processo:** 14.01.9/164

---

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por reproduzido, emite-se parecer favorável à proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Pesqueira, nos exatos termos do despacho acima mencionado.

Transmita-se à CCDR Norte, com conhecimento à Câmara Municipal de São João da Pesqueira.

Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 2 de junho de 2017





**Informação de Serviço n.º INT/2017/5764/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.09/164)**  
**ASSUNTO:** Revisão do PDM de São João da Pesqueira – Versão final

---

Visto. Concorde

O presente parecer incide sobre a versão final da proposta de plano, elaborada no âmbito do procedimento de revisão do PDM de São João da Pesqueira, a submeter a apreciação final da CC, nos termos do disposto no art.º 85 do RJIGT, em conferência Procedimental agendada para o dia 6 de junho.

Considerando o exposto na Informação de serviço, e no que se refere ao setor do turismo, verifica-se que a proposta apresenta genericamente uma abordagem adequada quer ao nível da estratégia, quer ao nível das disposições regulamentares relativas à edificabilidade turística, designadamente quanto ao alojamento e atividades de animação turística, recreio e lazer, carecendo contudo da clarificação de vários aspetos ao nível da regulamentação dos usos turísticos em algumas categorias de solo rústico, da definição de parâmetros de estacionamento ajustados à realidade dos empreendimentos turísticos, bem como de demais aspetos de pormenor melhor identificados na Informação.

Assim, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de plano, condicionado à retificação dos aspetos relativos ao cumprimento de normas legais e regulamentares, identificadas nas alíneas a) a d) ponto 3.4 da Informação de serviço.

Sublinham-se, ainda, os aspetos de discordância técnica com as soluções defendidas pela Câmara Municipal identificados nas alíneas e) a i) do ponto 3.4 da Informação de serviço, devendo ainda ser retificadas as situações assinaladas nas alíneas j) e k).

A consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Norte e conhecimento à Câmara Municipal de São João da Pesqueira.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Fernanda Praça  
(02.06.2017)



**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



**Informação de Serviço Nº INT/2017/5764 [DVO/DEOT/VC]  
30/05/2017**

**Assunto:** Revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Pesqueira (PDMSJP) - Reunião final  
**Processo:** 14.01.9/164  
**Promotor:** Câmara Municipal de São João da Pesqueira

O presente parecer é emitido no âmbito das competências do Turismo de Portugal, IP, previstas no artigo 21º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos<sup>1</sup> (RJET), em resposta à convocatória, remetida pela CCDR Norte (ofício nº OF\_ESRVR\_JS\_8594/2017, de 11/05/2017, registado neste Instituto com nº ENT/2017/11345, em 15 de maio), para a 2ª reunião em conferência procedimental de ponderação e votação da proposta da revisão final do Plano Diretor Municipal de São João da Pesqueira, a realizar dia 6 de junho do presente ano. Os elementos para análise foram disponibilizados na plataforma dos PMOT da CCDRN.

## I. ENQUADRAMENTO

- 1.1 O PDM de São João da Pesqueira, atualmente em vigor, foi publicado pela RCM n.º 62/94, de 4 de agosto, tendo sido posteriormente alterado pelo Aviso n.º 8734/2013, de 9 de julho e pelo Aviso n.º 1796/2017 de 15 de fevereiro de 2017.
- 1.2 Este Instituto integra a comissão consultiva da revisão do PDMSJP, tendo no âmbito da 1ª reunião realizada, em 17 de setembro de 2015, emitido parecer favorável condicionado sobre os estudos de caracterização e diagnóstico (Inf. nº INT/2015/7752/DVO/DEOT, de 16 de julho). A 2ª reunião realizada dia 8 de junho de 2016, tinha na ordem de trabalhos a proposta dos perímetros urbanos, planta de compromissos e proposta de RAN e REN bruta, tendo este Instituto, emitido parecer favorável condicionado à retificação de algumas situações relativas à caracterização da oferta de alojamento turístico nos estudos de caracterização (inf. nº INT/2016/5303/DVO/DEOT, de 7 de junho de 2016).
- 1.3 O concelho de São João da Pesqueira situa-se na região Norte, NUTS III – Douro e integra distrito de Viseu. O seu território encontra-se dividido por 11 freguesias, com total de 266,11 km<sup>2</sup>, limitado a norte pelo concelho de Alijó e de Carraceda de Ansiães, a este pelo concelho de Vila Nova de Foz Côa, a sueste por Penedono, a sul por Sernancelhe, a oeste por Tabuaço e a noroeste por Sabrosa.
- 1.4 Na área abrangida pelo concelho de São João da Pesqueira, para além do PDMSJP, encontram-se eficazes os seguintes instrumentos de gestão territorial abaixo discriminados:
  - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);

<sup>1</sup> RJET - Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis nºs 228/2009, de 14 de setembro, 15/2014, de 23 de janeiro, 128/2014, de 29 de agosto e 186/2015, de 3 de setembro.

4

### Informação de Serviço N.º INT/2017/5764 [DVO/DEOT/VC]

- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas do Douro PGBH Douro- RH3);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro (PROF Douro);
- Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000);
- Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro (PIOT ADV);
- Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC);
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- Plano de Pormenor de Salvaguarda de Casais do Douro;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda de Vale de Figueira;
- Plano Geral de Urbanização de São João da Pesqueira.

Fazem ainda parte do quadro estratégico da revisão do PDMSJP, outros programas e documentos dos quais se destacam o Programa Operacional da Região Norte (NORTE 2020), a Estratégia de Marketing Turístico do Porto e Norte de Portugal – Horizonte 2015-2020, o Plano de Ação para o desenvolvimento do Turismo em Portugal - Turismo 2020 e a Estratégia para o Turismo 2027 (ET27).

- 1.5** Em termos da oferta de alojamento turístico, aproveita-se para atualizar os dados do concelho, onde se encontram atualmente inscritos no Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET) 5 empreendimentos turísticos, dos quais 2 casas de campo, 1 agroturismo, 1 turismo de habitação, com um total de 56 camas e 1 parque de campismo e de caravanismo, com capacidade para 212 campistas.

No que se refere à oferta de alojamento turístico prospetivada, com parecer deste Instituto, refere-se a apreciação favorável de 2 projetos para a instalação de um hotel rural de 3\*, com 19 camas e de um hotel de 4\*, com 80 camas, em 2014 e 2013 respetivamente.

Quanto ao alojamento local, encontram-se atualmente inscritos no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) 6 estabelecimentos desta natureza (4 moradias e 2 estabelecimentos de hospedagem), com uma capacidade total de 48 utentes.

## II. DESCRIÇÃO

- 2.1** A proposta de revisão do PDMSJP foi desenvolvida com base nos seguintes principais vetores estratégicos de desenvolvimento:

- Valorização e Proteção do Património Ambiental, Paisagístico, Natural e Cultural – Promoção da sustentabilidade da paisagem e prevenção de riscos naturais;
- Desenvolvimento Territorial e Competitividade – Dinamização Económica – indústria, turismo e património;
- Estruturação e Requalificação Urbana;
- Atividade, Emprego e Qualificação Humana;
- Acessibilidades, Transportes e Energia.

No que respeita ao turismo, é feita uma aposta nas potencialidades do concelho e nas sinergias despoletadas pela sua integração na área classificada do ADV, na promoção do investimento nos recursos endógenos da região, com enfoque no desenvolvimento de alguns produtos estratégicos



### Informação de Serviço Nº INT/2017/5764 [DVO/DEOT/VC]

tais como o touring cultural e paisagístico, turismo de saúde e bem-estar, turismo religioso, turismo náutico, turismo de natureza e gastronomia e vinhos.

- 2.3 O modelo territorial proposto reflete a forte componente agrícola e florestal do solo rústico, que representa uma parte significativa do território concelhio (cerca de 90 %), sendo que grande parte se insere em RAN e REN. Salienta-se a redefinição da delimitação dos perímetros urbanos, o que resulta numa redução das áreas urbanas de 876,74ha para 807,75ha.

O modelo de ordenamento para qualificação do solo proposto considera as seguintes categorias e subcategorias de solo:

#### Solo rústico

- Espaços agrícolas;
- Espaços florestais:
  - Espaços florestais de produção;
  - Espaços florestais de recreio e valorização da paisagem;
- Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- Espaços de atividade industriais;
- Espaços culturais;
- Espaços de equipamentos e infraestruturas;
- Espaços naturais e paisagísticos;

#### Solo urbano

- Espaços centrais;
- Espaços habitacionais:
  - Espaços habitacionais de Nível I;
  - Espaços habitacionais de Nível II;
- Espaços de uso especial;
- Espaços de atividades económicas;
- Espaços verdes.

- 2.4 No que respeita ao uso turístico, em solo rústico a instalação de empreendimentos turísticos (nas modalidades de ETI e NDT) e de recreio e lazer é compatível nas categorias de Espaços agrícolas, Espaços florestais e Espaços naturais e paisagísticos, nestes últimos apenas em pré-existências. Nos Espaços de equipamentos e infraestruturas é apenas admitida a instalação de equipamentos de recreio e de lazer.

Em solo urbano, o uso turístico é compatível na maioria das categorias de espaço, com exceção dos Espaços de atividades económicas e Espaços verdes.

Sublinha-se ainda os empreendimentos de carácter estratégico, que podem ser também complexos de recreio e lazer e ser instalados tanto em solo rústico, como em solo urbano.

- 2.5 Neste modelo territorial, são delimitadas 6 UOPG na planta de ordenamento, sublinhando-se a vocação turística das UOPG 1, 2, 3 e 4:

- UOPG 1 - Zona de Desenvolvimento Turístico das Bateiras;
- UOPG 2 - Zona de Desenvolvimento Turístico de Soutelo do Douro;
- UOPG 3 - Zona de Desenvolvimento Turístico de Nagoselo do Douro;

## Informação de Serviço Nº INT/2017/5764 [DVO/DEOT/VC]

- UOPG 4 - Zona de Desenvolvimento Turístico da Ferradosa.

Estas 4 UOPG, situam-se nas margens das albufeiras da Régua e da Valeira e têm por objetivos comuns a requalificação destas áreas, promover a atratividade turística e o usufruto, das margens e do plano de água e a definição de áreas a afetar a atividades turísticas de recreio e lazer.

### III. APRECIÇÃO

- 3.1** O concelho de São João da Pesqueira compreende um grande potencial para o desenvolvimento da atividade turística, não só pelos recursos naturais do seu território, património paisagístico e cultural, mas sobretudo por parte do território concelhio integrar a área de Património Cultural da Humanidade do Alto Douro Vinhateiro (ADV) e também a Região Demarcada do Douro. De salientar ainda o vasto património arqueológico e religioso, e as valências associadas às albufeiras de Régua e Valeira.
- 3.2** Quanto à abordagem territorial de desenvolvimento turístico, verificou-se, de uma forma geral, que se encontra bem estruturada tendo em conta as características intrínsecas do território concelhio, sendo feita uma aposta no usufruto do património natural e da paisagem, promovendo em solo rústico a instalação empreendimentos turísticos e de equipamentos de recreio e lazer, destacando-se a delimitação das UOPG 1 a 4 cujos objetivos visam a qualificação dos espaços junto das margens das albufeiras da Régua e da Valeira, promovendo atividades de recreio e lazer de fruição das margens e do plano de água. Destaca-se ainda o projeto da ecopista integrado na Rota do Património Mundial da Bacia do Douro (CCDRN e Junta de Castela e Leão) que constitui mais uma aposta na exploração dos recursos associados ao turismo da natureza. Esta abordagem encontra-se no alinhamento da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), onde a valorização do território foi eleito como um dos 5 eixos estratégicos para o turismo em Portugal, com diversas linhas de atuação, das quais, se destaca, tendo em conta as características do concelho de São João da Pesqueira, a conservação e valorização do património histórico e cultural, potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação, e ações de valorização turística e de promoção das albufeiras. Sublinha-se ainda, a gastronomia e vinhos, um dos dois ativos qualificadores do desenvolvimento turístico, definidos na ET27, tendo em conta a inserção de parte do concelho na Região Demarcada do Douro.
- 3.3** Verificou-se terem sido colmatadas as condicionantes referidas nas alíneas b) e e) do ponto 4.1 do anterior parecer emitido por este instituto, sobre a caracterização da oferta turística (foi registado no RNET o Parque de campismo e de caravanismo e foi corrigida a capacidade do empreendimento assinalado no anterior parecer).
- 3.4** Em relação ao regulamento, verificaram-se as seguintes situações:
- Questões de legalidade
- a) Nos espaços de uso especial (artigo 63º), o nº 3 vem contradizer o referido no nº 1 sobre os usos admitidos para esta categoria de espaço, desvirtuando o uso dominante;
  - b) No que se refere aos parâmetros de estacionamento, considera-se que os empreendimentos turísticos devem ser excecionados dos lugares de estacionamento especiais, público e

**Informação de Serviço Nº INT/2017/5764 [DVO/DEOT/VC]**

privados, definidos no artigo 76º, relativamente à dotação de lugares para velocípedes e motocicletas;

- c) No quadro dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, do artigo 78º, não são previstos quaisquer parâmetros para os empreendimentos turísticos. O quadro reflete os parâmetros de estacionamento de estabelecidos na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março aos tipos de ocupação habitação, comércio, serviços e indústria. Salienta-se que a aplicação dos parâmetros de estacionamento para "serviços", resulta numa dotação excessiva para os empreendimentos turísticos (por exemplo, num hotel de 4\*, com 3.250m<sup>2</sup> de área de construção e 50 unidades de alojamento, a dotação seria de 163 lugares, cerca de 3 lugares por cada unidade de alojamento). A estes lugares são ainda acrescentados 30% para estacionamento público, o que resulta em mais 49 lugares, totalizando 212 lugares o que é efetivamente excessivo. Acresce ainda referir que a legislação específica dos empreendimentos turísticos, apenas estabelece uma dotação mínima de estacionamento para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4\* e 5\* (20% das unidades de alojamento) e para os aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos (1 lugar por unidade de alojamento), ficando sem qualquer dotação as restantes tipologias de empreendimentos turísticos e os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais até 3\*. Neste sentido, recomenda-se a definição de uma dotação genérica para os empreendimentos turísticos (excetuando os PCC), em função do número de unidades de alojamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável. No caso dos PCC sugere-se uma dotação em função do número de campistas. Refere-se ainda que para os empreendimentos turísticos não se justifica uma dotação para estacionamento público, porquanto a dotação de estacionamento dos empreendimentos turísticos, prevista na regulamentação específica, já engloba as necessidades não só do alojamento, mas de todos os equipamentos e serviços associados, com as devidas exceções, para casos específicos como exemplo de salas de conferências de grandes dimensões, entre outros;
- d) Deverá ser corrigida a designação dos empreendimentos de turismo no espaço rural, em vez de "empreendimentos turísticos no espaço rural" (artigo 43º), ou de "empreendimentos de turismo no espaço rústico" (artigos 34º e 37º). Não deve ser confundida a alteração da designação da classificação do solo rural para solo rústico, efetivada pelo decreto regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com a designação de uma tipologia de empreendimentos turísticos;

Questões técnicas

- e) Em relação aos NDT e ETI (artigos 33º a 38º) refere-se que em nenhuma das categorias de espaço rústico definidas no regulamento é identificada a possibilidade de instalação de NDT ou ETI, pelo que nas categorias onde se pretenda a instalação de empreendimentos turísticos deverá ser identificada a respetiva modalidade (NDT e/ou ETI), como é o caso dos artigos 40º, alínea d), 43º, nº 1, 55º, nº 2, alínea c);
- f) No artigo 43º, nº 1, a instalação de empreendimentos turísticos deverá reconduzir-se às modalidades de NDT e ETI, propondo-se a seguinte redação: "Permite-se a construção para a instalação de NDT e ETI, bem como para equipamentos e instalações de recreio e lazer desde que se verifique:". A introdução de "equipamentos e instalações" é sugerida no sentido de homogeneizar as diferentes expressões que ocorrem ao longo do regulamento tais como "equipamentos de recreio e lazer" (artigo 38º e 53º) "instalações ... de recreio e lazer" (artigo 23º), "Infraestruturas de recreio, estar e lazer" (artigo 87º);
- g) Artigo 43º, nº 1, alínea b), importa referir que o nº de pisos já se encontra definido nos artigos 35º e 38º para os NDT e ETI, respetivamente, devendo ser efetuada uma melhor articulação

**Informação de Serviço Nº INT/2017/5764 [DVO/DEOT/VC]**

sobre as condições de instalação das referidas modalidades de empreendimentos turísticos entre o artigo 43º e os artigos 35º e 38º, evitando-se as redundâncias e tornando a leitura do regulamento mais clara;

- h) No artigo 43º, nº 2, deverá ser clarificada a redação quanto à ampliação de edificações existentes para a instalação de TER e TH, sugerindo-se que a aplicação dos parâmetros de ampliação (40%) possa ser concretizada em edificações não contíguas à pré-existência, permitindo soluções mais adequadas, quer do ponto de vista funcional, quer do ponto de vista de inserção paisagística, menos intrusivas na paisagem;
- i) Artigo 55º nº 2, alínea c), deverão ser identificadas as modalidades de instalação de empreendimentos turísticos, nesta categoria de espaço. Considerando as características e vocação desta categoria de solo, deverá ser ponderada a instalação de apenas ETI, bem como de equipamentos e instalações de recreio e lazer;

**Retificações**

- j) Por forma a criar uma homogeneidade na leitura do regulamento, deverá ser harmonizado o conceito de "empreendimentos de recreio e lazer" (artigo 43º) e de "equipamentos de recreio e lazer" (artigo 38º e 53º) "instalações ... de recreio e lazer" (artigo 23º), onde é referido, "Infraestruturas de recreio, estar e lazer" (artigo 87º);
- k) No nº 3 do artigo 55º, deve ser indicado o capítulo a que pertence a referida "Secção IV", pois no regulamento existem cinco secções IV.

**IV. CONCLUSÃO**

- 4.1 Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado à retificação das questões de legalidade elencadas nas alíneas a) a d) do ponto 3.4.
- 4.2 Alerta-se ainda para a ponderação das questões de carácter técnico referidas nas alíneas e) a i) do ponto 3.4 e para as retificações assinalados nas alíneas j) e k) do mesmo ponto.

À consideração superior,

  
**X**

---

Vera Chapado Guedes  
Técnica Superior (Arq.)