



Exmº. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal  
de Vila Real Stº António  
Praça Marquês de Pombal  
8900-231 VILA REAL STº. ANTÓNIO

V/ Refª 1843 de 01/03/2010

N/ Refª 2010.SAI.5506/DQO/DOT  
Procº. 14.01.9/284

**ASSUNTO: Alteração ao Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António - Monte Gordo – Envio de elementos para discussão pública**

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT.2010.3045/DQO/DOT, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Directora do Departamento de  
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: o mencionado

/fv





Informação de serviço nº DQO/DOT 2010.I.3045

Processo: 14.01.9/284

Assunto: Proposta de alteração do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo Antonio

---

Face ao exposto na presente informação dos serviços, com a qual concordo e aqui dou por reproduzida, transmita-se a mesma à Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, para os efeitos tidos por convenientes, nomeadamente a rectificação dos aspectos mencionados no despacho da Sr.<sup>a</sup> Directora de Departamento.

Maria Fernanda Vara  
Directora Coordenadora da  
Qualificação da Oferta  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 23 de Março de 2010





**Informação de Serviço n.º DQO/DOT-2010.INT.3045 (Proc.º 14.01.9/284)**  
**Assunto: Proposta de alteração do PDM de Vila Real de Santo António**

---

Visto. Concordo.

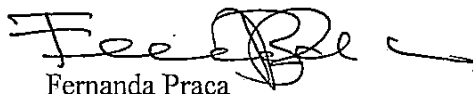
A informação que antecede analisa a proposta de alteração do PDM de Vila Real de Santo António, na versão pós-concertação, a submeter a discussão pública.

Analisada a proposta de alteração considera-se que a mesma carece, ainda, de rectificação nos termos expostos no ponto 4 da informação de serviço, e que se reporta aos critérios de dotação de estacionamento dos empreendimentos turísticos. Com efeito, para além do facto de a dotação de estacionamento se dever reconduzir a parâmetros mínimos (e não máximos conforme proposto), a dotação definida resulta em parâmetros mais exigentes para as unidades de 1\*\* a 3\*\* (1 lugar por unidade de alojamento) do que de para as unidades de 4\*\* e 5\*\* (1 lugar para cada 5 unidades de alojamento), o que não se afigura razoável, propondo-se a respectiva rectificação.

Deverá, ainda, ser rectificada a redacção do n.º 4 do art.º 50º, bem como do n.º 3 do art.º 52º, conforme proposto na informação, já que as remissões relativas ao estacionamento não se encontram correctas.

Proponho, assim, comunicação da presente informação à Câmara municipal de Vila Real de Santo António com vista à rectificação dos aspectos acima identificados na versão final do plano.

A Directora do Departamento  
de Ordenamento do Território

  
Fernanda Praça  
(23.03.2010)

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



Parecer:

Despacho:

**Informação de Serviço DQO/DOT/2010. I.3045**

**Assunto:** Proposta de Alteração do PDM de Vila Real de Sto. António – Freguesia de Monte Gordo  
14.01.9/284 (15.6.1./284)

Em cumprimento do despacho de 2010.03.05 da Sra. Directora do Departamento de Ordenamento do Território, a presente informação procede à análise da versão a sujeitar a discussão pública da proposta de alteração do Plano Director Municipal de Vila Real de Sto. António (PDMVRSAs), referenciada em epígrafe, tendo por base os elementos enviados pela Câmara Municipal de Vila Real de Sto. António (CMVRSAs), correspondentes à entrada n.º 2010.E.8696, de 2010.03.04, do Turismo de Portugal, I.P.

Estes serviços pronunciaram-se desfavoravelmente sobre a versão anterior desta proposta de alteração do PDMVRSAs, nos termos da informação de serviço n.º DQO/DOT/2009.I.10046 constante como anexo à acta da conferência de serviços realizada a 23 de Novembro de 2009. A 5 de Janeiro deste ano foi realizada a reunião de concertação com o Turismo de Portugal, I.P.

**I - DESCRIÇÃO DA ACTUAL PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM**

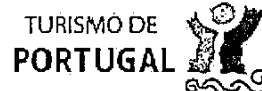
A proposta de alteração do PDMVRSAs que se pretende sujeitar a discussão pública mantém a reclassificação de uma zona delimitada de Equipamento (proposto) de recreio e lazer para Zona de Habitação Consolidada, e faz aplicar o regime de edificabilidade das Zonas de Habitação Consolidada, à excepção das disposições relativas a estacionamento, a uma área delimitada em Planta de Ordenamento classificada como Zona Turística Consolidada (designada em regulamento como Zona Turística Integrada na Malha Urbana, a que se refere o art.º 52.º) e Zona Turística de Expansão (art.º 50.º) (que na anterior proposta se pretendiam reclassificar). Na actual proposta é admitido, a nível regulamentar (art.º 51.º), o uso habitacional em áreas classificadas como Zona Turística Integrada na Malha Urbana.

**II - APRECIÇÃO**

A presente proposta de alteração do PDMVRSAs vai globalmente ao encontro da posição assumida por estes serviços na apreciação efectuada na conferência de serviços (informação de serviço n.º DQO/DOT/2009. I.10046) e discutida na reunião de concertação, salientando-se essencialmente os seguintes aspectos:



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




1. A fundamentação agora apresentada foi reformulada no sentido de corrigir as questões terminológicas anteriormente detectadas e foi completada de modo a justificar a intenção de reclassificação do espaço classificado como zona de Equipamento (proposto) de recreio e lazer. A justificação baseia-se no facto de se perspectivar a criação de uma ampla zona de recreio e lazer no âmbito do projecto de requalificação da zona ribeirinha de Monte Gordo, o que eventualmente reduzirá o impacte social e urbanístico da reclassificação pretendida;
2. A admissibilidade do uso habitacional, como alternativa ao uso turístico, em zonas Turísticas Integradas na Malha Urbana, é de natureza regulamentar, tornando a qualificação do solo urbano menos condicionadora ao nível de usos e sem se cingir a um caso concreto;
3. Face à justificação apresentada pela CMVRSa de existência de intenções concretas para a área delimitada classificada como Zona Turística Integrada na Malha Urbana e Zona Turística de Expansão, poder-se-á aceitar, estritamente do ponto de vista do turismo, a aplicação dos parâmetros de edificabilidade das Zonas de Habitação Consolidada, pese embora o facto negativo de esta situação pressupor um densificar construtivo com o aumento da volumetria de 3 para 4 pisos, e desde que acautelada a questão do estacionamento, conforme foi referido na reunião de concertação havida.
4. No que se refere à solução proposta para o estacionamento (n.º 5 do art.º 50.º e n.º 4 do art.º 52.º) considera-se que a mesma deverá ser rectificada considerando o seguinte:
  - a. O critério de cálculo estabelecido deve apurar a capacidade mínima e não máxima de estacionamento
  - b. A remissão para a regulamentação específica do regime jurídico dos empreendimentos turísticos, neste caso a Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril, e na ausência de regulamentação, o estabelecimento de um lugar de estacionamento por unidade de alojamento ou por fogo, vem na prática tornar desproporcionada a dotação de estacionamento entre estabelecimentos hoteleiros de 4\* e 5\*, para os quais a Portaria n.º 327/2008 apenas exige um lugar por cada 5 unidades de alojamento, e os estabelecimentos hoteleiros com 3\* ou menos. Reconhecida a carência de estacionamento deste aglomerado urbano, sobretudo na época alta, é opção qualificadora da oferta turística de alojamento a dotação suficiente de estacionamento pelo que os estabelecimentos hoteleiros de 4\* e 5\* deverão ter critério de cálculo equivalente ao proposto para os estabelecimentos hoteleiros de categoria inferior.
5. Deverá clarificar-se a redacção do n.º 4 do art.º 50.º e do n.º 3 do art.º 52.º eventualmente eliminando-se a referência "previstas no n.º 5 da referida norma" pelo facto de não estar em causa uma norma e o n.º 5 não se aplicar no caso do art.º 52.º, que dispõe de um n.º 4 com disposições próprias.

### III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, propõe-se a comunicação, à Câmara Municipal de Vila Real de Sto. António, desta informação de serviço, para ponderação do referido no n.º 4 e no n.º 5 da sua parte II.

À consideração superior

Lisboa, 19 de Março de 2010

  
Marta Lazana, Arq.

