



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

C/ Conhecimento:
Comissão de Acompanhamento da rPDM_VFC

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de
Vila Franca do Campo
geral@cmvf.pt

VOSSA REFERÊNCIA	NOSSA REFERÊNCIA	Nº PROCESSO	DATA
	SAI-DRT/2024/45	158-69/01	29.01.2024

ASSUNTO: 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo:
Fase 3 – Proposta de Plano | AAE – Relatório Ambiental
(versão de novembro de 2023)

Sobre os documentos apresentados, datados de novembro de 2023, que compõem a Fase 3 da 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca do Campo (rPDM_VFC), relativa à proposta de plano, bem como sobre o respetivo processo paralelo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nomeadamente o relatório ambiental, comunica-se o parecer que seguidamente se expõe, emitido no âmbito das competências desta Direção Regional.

Importa notar, previamente, que se trata da 2.ª versão dos documentos, revistos e consolidados na sequência dos pareceres emitidos sobre a versão antecedente, pelas entidades que integram a Comissão de Acompanhamento da rPDM_VFC, entre os quais o parecer desta Direção Regional, comunicado pelo ofício SAI-DRT/2022/1477, de 25.11.2022, que se teve por referência na apreciação da atual versão. Assinala-se, também, que apenas a proposta de regulamento do plano nos merece algumas considerações.

Comparativamente com a versão anterior do regulamento, verifica-se, na atual versão, que foram consideradas e incorporadas, genericamente, todas as notas constantes do anterior parecer, permanecendo, porém, algumas situações pontuais que ainda carecem de correção e/ou melhoria, sendo também importante, e oportuno, mencionar um aspeto não referido anteriormente, conforme se passa a expor:

- **Art.º 28.º**
(Solo rústico - Espaços agrícolas – Instalações de turismo)
 - i) No n.º 2, relativo aos parâmetros máximos admitidos para empreendimentos turísticos do tipo de estabelecimentos hoteleiros, nomeadamente na alínea b), verifica-se que foi aceite a recomendação constante do anterior parecer, para admissão de 2 pisos máximos, ao invés dos 3 pisos anteriormente previstos.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

Porém, constata-se que a alínea c), relativa à altura máxima de fachada, não foi adaptada em concordância com o n.º máximo de 2 pisos, nela se mantendo valor de 11,5 m, adequado para 3 pisos.

Assim, sugere-se a seguinte redação para a alínea c):

“Altura da fachada máxima: 8 m, admitindo-se o aumento até 1 m, quando tal seja comprovadamente necessário para instalações técnicas.”.

- ii) Sobre o n.º 4, relativo aos parâmetros urbanísticos a observar no caso das tipologias de Turismo no Espaço Rural (TER) e Turismo de Habitação, refere-se o seguinte:

Considerando que o índice de utilização do solo máximo, determinado pelas alíneas a) e b), é o mesmo, nomeadamente 0,25, quer se trate de hotéis rurais ou de qualquer outra das restantes modalidades de alojamento de TER, sendo o valor máximo da altura da fachada, designadamente 7 m, igualmente o mesmo, e considerando, também, que poderá ser importante estabelecer um n.º máximo de pisos¹, para o caso das modalidades de alojamento de TER que admitem a nova construção², sugere-se a seguinte redação para o n.º 4:

“Sem prejuízo das preexistências, nos empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação os parâmetros urbanísticos máximos admitidos são os seguintes:

- a) Índice de utilização do solo: 0,25;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Altura da fachada máxima: 7,0 m.”

- iii) Sobre os parâmetros urbanísticos a observar no caso das instalações de turismo nos espaços agrícolas, nomeadamente no caso das tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos³, julga-se importante e oportuno mencionar o seguinte aspeto, o qual, no entanto, não foi referido em anterior, emitido há cerca de um ano atrás:

¹ Conforme constava da versão anterior do regulamento.

² Como é o caso das modalidades de Hotel Rural e Alojamento Rural.

³ Tipologias que, geralmente, decorrem de nova construção, e que não estão sujeitas, pela legislação turística, a um n.º máximo de unidades de alojamento, sendo, por isso, suscetíveis de adquirir um dimensionamento desajustado das características paisagísticas do solo rústico.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

No âmbito do acompanhamento dos processos de revisão de PDM de outros Municípios, cujas propostas de plano foram sendo submetidas, no último ano, a parecer desta Direção Regional, tem-se verificado, para o uso turístico em solo rústico, a proposta de introdução de um valor máximo para a área de construção, a observar no caso das tipologias turísticas atrás mencionadas, proposta que tem merecido a concordância desta Direção Regional.

Com efeito, atendendo a que se trata da ocupação turística em solo rústico, onde importa garantir a integridade biofísica e cultural da paisagem rural, enquanto recurso turístico identitário dos Açores, considera-se pertinente estabelecer, cumulativamente ao n.º máximo de pisos e ao índice de utilização do solo (aplicável em função do dimensionamento da parcela), determinados limites para a área de construção, o que se recomenda que seja também ponderado na rPDM_VFC, quer para os espaços agrícolas quer para os florestais.

Assim, sem prejuízo de este aspeto vir a ser discutido na próxima reunião da Comissão de Acompanhamento, na eventualidade de o mesmo vir a ser considerado, desde já se sugere a adoção/ ponderação dos seguintes valores/ indicadores:

- No caso da tipologia de estabelecimentos hoteleiros:

Considerando a capacidade máxima de 30 a 40 quartos / 60 a 80 camas, a qual, em termos de dimensionamento volumétrico das edificações, se considera ser adequada às características paisagísticas do solo rústico⁴, bem como o indicador de referência de 80 m² de área de construção/ quarto⁵, tais indicadores resultam numa área total de construção de 2.400 m² a 3.200 m², pelo que se sugere o valor de 3.000 m² de área de construção máxima.

- No caso das tipologias de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos:

Tendo em conta que se trata de tipos de empreendimentos cujas unidades de alojamento são, sempre, moradias ou apartamentos, que poderão ter diferentes tipologias (T0, T1, T2, Tn), a indicação de um valor de referência para a determinação de uma área máxima de construção não é um exercício de fácil sistematização.

⁴ O que se tem aferido em empreendimentos já em funcionamento e outros em projeto.

⁵ Valor de referência para estabelecimentos hoteleiros de categoria superior, que incluam as componentes de restauração e de equipamentos de lazer, as quais são pertinentes no caso de locais afastados dos centros urbanos, onde a oferta de restauração e de equipamentos de lazer é residual ou inexistente.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

No entanto, poder-se-á indicar que o mesmo valor, de 3.000 m² de área máxima de construção⁶, permitirá a instalação de empreendimentos com capacidade entre 75 a 85 camas fixas⁷.

- Caso se adote o parâmetro de área máxima de construção, e considerando que o valor máximo atrás sugerido já integra as áreas necessárias para instalações comuns (restauração e equipamentos de lazer/ animação) e de serviço, considera-se que será de eliminar o n.º 2 do art.º 23.º (isenção da área de equipamentos de animação para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos a observar no caso do uso turístico em solo rústico), de modo a não promover volumetrias mais expressivas.
- Não obstante o atrás referido, tendo em conta que a indicação de uma área máxima de construção, em função das diferentes necessidades de cada umas das diferentes tipologias turísticas, não é, em alguns casos, um exercício de fácil sistematização, sugere-se, em alternativa, o seguinte:

Que seja ponderado equacionar um diferente critério de dimensionamento, que igualmente garanta a salvaguarda das características paisagísticas do solo rústico, mas que seja mais abrangente, transversal, e inteligível, nomeadamente o estabelecimento de um limite para a capacidade dos empreendimentos, em termos de n.º máximo de camas fixas, o que, na prática, igualmente se traduz num limite de área de construção, porém em valor variável em função das características próprias de cada tipologia turística ou empreendimento.

Caso venha a ser considerado este diferente critério de dimensionamento, desde já se indica para ponderação, independentemente do tipo de empreendimento turístico, a capacidade máxima de 80 camas fixas⁸, cuja tradução volumétrica se entende ser ajustada ao solo rústico.

Acresce mencionar que, caso este indicador máximo venha a ser adotado, em substituição dos parâmetros de área máxima de construção e índice máximo de utilização do solo, haverá sempre a necessidade de estabelecer o n.º máximo de pisos e o correspondente valor máximo da altura de fachada.

- **Art.º 33.º**

⁶ Que também inclui as áreas necessárias para instalações de uso comum e de serviços.

⁷ Considerou-se o valor de referência de 35 m² a 40 m² / cama fixa (aferido em vários casos de projetos das tipologias de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos).

⁸ Sem prejuízo das capacidades máximas estabelecidas na legislação específica aplicável aos empreendimentos turísticos, como é o caso dos hotéis rurais, com um máximo de 30 quartos / 60 camas.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

(Solo rústico - Espaços florestais – Instalações de turismo)

Sobre o regime de edificabilidade das instalações de turismo em espaços florestais, que genericamente é idêntico ao estabelecido para os espaços agrícolas, remete-se para os comentários atrás produzidos, a propósito do art.º 28.º, que são também extensíveis aos espaços florestais.

Acresce alertar para o seguinte lapso de redação, constante do n.º 1 do art.º 33.º:

Onde se lê “(...) espaços agrícolas (...)”, deverá ler-se “(...) espaços florestais (...)”.

- **Art.º 36.º**

(Solo rústico - Ocupação e utilização dos espaços culturais)

Nos termos do disposto no n.º 4, alínea c), e no n.º 8, verifica-se que o uso turístico nos espaços culturais não se esgota nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação, sendo agora também admitida a tipologia de Aldeamentos Turísticos, a qual, tendo em conta o índice de utilização do solo estabelecido e a dimensão média das parcelas dos espaços culturais, resultará em empreendimentos de pequena escala e dimensão⁹, o que nos parece ser pertinente e razoável, face à preservação do valor identitário e paisagístico da área em causa.

Contudo, alerta-se que o ponto 3.2.4.2 do relatório (pág. 42) não se encontra articulado com os usos turísticos (tipologias) indicados nas disposições atrás mencionadas, o que deverá ser revisto (o relatório apenas menciona as tipologias de TER e TH).

- **Art.º 39.º**

(Solo rústico – Aglomerados rurais – Regime de edificabilidade)

No n.º 3 alerta-se, apenas, para o seguinte lapso de concordância de redação:

Onde se lê “No caso dos empreendimentos turístico (...)”, deverá ler-se, “No caso dos empreendimentos turísticos (...)”.

- **Art.º 57.º**

(Solo urbano - Espaços turísticos – Regime de edificabilidade)

No n.º 3, onde se lê “UOPG 2”, deverá ler-se “UOPG 1”.

(note-se que, conforme indicado na Planta de Ordenamento e, também, no art.º 67.º, n.º 1, alínea a), a UOPG 1 corresponde ao espaço turístico da Lombinha).

Conclusão

⁹ Porventura com capacidade correspondente à mínima exigida pela legislação turística, designadamente 7 unidades de alojamento (apartamentos ou moradias).



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
Direção Regional do Turismo

Conforme já referido em anterior parecer, no que concerne o sector do turismo, verifica-se que a proposta de rPDM_VFC, dando continuidade ao que de fundamental caracteriza o modelo de ordenamento constante do PDM em vigor, está articulada com as principais orientações emanadas do POTRAA.

Por outro lado, no que respeita o uso turístico, respetivos parâmetros urbanísticos e outras condições determinadas, considera-se que a proposta de plano é favorável ao desenvolvimento sustentável do turismo, em especial no que concerne a atividade turística em solo rústico, para o qual estabelece importantes condições de ocupação do território, tendentes à salvaguarda e valorização da qualidade da paisagem e, intrinsecamente, à valorização da atividade turística.

Face ao exposto, sobre a versão revista e consolidada da Fase 3 da rPDM_VFC, nomeadamente sobre a proposta de plano, é emitido o **parecer favorável** desta Direção Regional.

Não obstante, recomenda-se que, consoante os casos, sejam corrigidas, revistas ou ponderadas as situações que ao longo deste documento foram sendo enunciadas.

Relativamente ao processo paralelo de Avaliação Ambiental Estratégica da rPDM_VFC, nomeadamente sobre o relatório ambiental, e tendo em conta as competências específicas desta Direção Regional, reitera-se o parecer favorável anteriormente emitido¹⁰, nada havendo a comentar ou a acrescentar à atual versão do documento.

Por fim, confirma-se a presença da arq.^a Manuela Lara, representante desta Direção Regional na Comissão de Acompanhamento da rPDM_VFC, na 4.^a reunião da Comissão, agendada para o próximo dia 5 de fevereiro, por videoconferência.

Com os melhores cumprimentos,

A DIRETORA REGIONAL DO TURISMO
Assinado por: **Rosa Maria Carneiro Machado Costa**
Data: 2024.01.26 12:42:17-01'00'
Certificado por: **Governo Regional dos Açores**
Atributos certificados: **Diretora Regional do Turismo**

Rosa Costa

ML

¹⁰ Através do ofício SAI-DRT/2022/1477, de 25.11.2022.