

As Formas de Ocupação Turística no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve

JOANA PINTO MONTEIRO¹

1. Introdução

I. Os Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) são instrumentos que definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial e constituem o quadro de referência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território², tendo como objetivo desenvolver ao nível regional as opções previstas no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território Nacional (PNPOT) e dos planos setoriais, bem como traduzir, em termos espaciais, os grandes objetivos de desenvolvimento económico e social sustentável formulados no plano de desenvolvimento regional, equacionar medidas tendentes à atenuação das assimetrias de desenvolvimento intrarregional, e servir de base à formulação da estratégia nacional de ordenamento territorial e de quadro de referência para a elaboração de planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento do território.³

As suas normas vinculam, por um lado, o ente público que o aprova (o Estado), bem como todas as restantes entidades públicas, não vin-

¹ Advogada, Associada Sénior na Sociedade Sérvulo & Associados. Assistente Convidada da Faculdade de Direito de Lisboa.

² Artigo 51º, nº 1 do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, com a última redação dada pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro de 2009 (doravante "RJIGT").

³ Artigo 52º do RJIGT.

culando, no entanto, de modo direto ou indireto, os particulares dado que as suas normas apenas definem o quadro estratégico, as diretrizes orientadoras de caráter genérico e as orientações para o ordenamento do território.⁴⁻⁵

II. O Plano Regional do Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) foi aprovado pelo Decreto-Regulamentar nº 11/91, de 21 de março, revisto pela Resolução do Conselho de Ministros nº 102/2007, de 3 de agosto e posteriormente retificado pela Declaração de Retificação nº 85-C/2007, de 2 de outubro.⁶⁻⁷

Pretendeu-se com a presente revisão criar um documento verdadeiramente estratégico para a região do Algarve, no quadro das novas orienta-

⁴ OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*, Estudos Regionais e Locais, 2010, pp. 39-40, sobre a eficácia jurídica dos PROT.

⁵ Daí que a entrada em vigor de um PROT implique a necessidade de alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território vigentes na sua área de intervenção, quando estes não se mostrem de acordo com as orientações, opções e determinações do PROT.

⁶ O PROTAL, bem como o PROT do Oeste e Vale do Tejo são atualmente os dois PROT mais recentes em vigor. Atualmente, o PROT da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 68/2002, de 8 de abril, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 13/2007, de 24 de janeiro encontra-se em curso de revisão. Estão ainda em vigor os planos regionais de ordenamento do território da Zona Envolvente da Albufeira do Alqueva (Resolução do Conselho de Ministros nº 70/2002, de 9 de abril); da Zona dos Mármoreos (Resolução do Conselho de Ministros nº 93/2002, de 23 de março), da Zona Envolvente do Douro (Decreto Regulamentar nº 60/91, de 20 de outubro), do Litoral Alentejano (Decreto-Regulamentar nº 26/93, de 27 de agosto) e da Zona Envolvente das Albufeiras da Aguiçeira Coiço e Fronhas (Decreto-Regulamentar nº 22/92, de 25 de setembro, retificado pela Declaração de Retificação nº 187/92, de 31 de outubro). Sobre os PROT enquanto instrumento de gestão territorial, nomeadamente CORREIA, Fernando Alves *Manual de Direito do Urbanismo*, Almedina, 2008 e OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*, Estudos Regionais e Locais, 2010 e *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Anotações ao Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro*, Almedina, 2008.

⁷ Considerando a eficácia jurídica dos PROT, a entrada em vigor do novo PROTAL determinou, “a necessidade de alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território em vigor na sua área de intervenção, no quadro estabelecido, respetivamente pelos artigos 96º e 98º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de dezembro, no sentido de estes se adaptarem às opções estratégicas, orientações e determinações constantes do Plano Regional” (Resolução do Conselho de Ministros que aprovou no novo PROTAL).

ções em ma
mento regi
mesma resc
de vista am
económica
incidência
edificadas,
gico, das in
intervença
regionais e

III. Volv
-se com o j
no âmbito
tização de

IV. Por
nacional c
jetos PIN-
17 de ago:

A abo
exporem
PIN+ não
nº 285/20
aprovar c
soante o
29º, nº 2.
a classifi
PROTAL

⁸ O PROT.
publicaçã

⁹ Note-se c
como proj
que: “A su
mentos de
de alteraç
com a cor

ções em matéria do ambiente, ordenamento do território e desenvolvimento regional. “Com efeito, a nova configuração do PROT, adianta a mesma resolução, deverá reforçar as componentes estratégicas do ponto de vista ambiental e de sustentabilidade do desenvolvimento da atividade económica, em termos regionais, em especial do turismo, com particular incidência nos aspetos de requalificação urbanística e ambiental das áreas edificadas, dos equipamentos, do património arquitetónico e arqueológico, das infraestruturas e da paisagem como elementos integrados de intervenção no território, com particular incidência nas subunidades regionais e no litoral.”

III. Volvidos mais de quatro anos sob a sua entrada em vigor⁸, pretende-se com o presente artigo analisar as formas de ocupação turística previstas no âmbito do novo PROTAL, fazendo um balanço crítico sobre a concretização destas ao nível dos vários municípios do Algarve.

IV. Por último, far-se-á uma breve referência aos projetos de interesse nacional classificados como de importância estratégica (doravante “projetos PIN+”), cujo regime foi aprovado pelo Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto, publicado dias após o PROTAL.

A abordagem feita a estes projetos justifica-se, como mais à frente exporemos, pois ainda que a classificação de um projeto como projeto PIN+ não seja constitutiva de direitos (artigo 7º, nº 2 do Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto), a resolução do Conselho de Ministros que aprovar o projeto PIN+ pode aprovar, alterar, suspender ou ratificar consoante o caso, os instrumentos de gestão territorial pertinentes (artigo 29º, nº 2, alínea b) do Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto). Assim, a classificação de um projeto como PIN+ poderá evitar a aplicação do PROTAL e suas formas de desenvolvimento e ocupação turística.⁹

⁸ O PROTAL foi publicado em 3 de agosto de 2007 e entrou em vigor cinco dias após a sua publicação, isto é, em 8 de agosto de 2007.

⁹ Note-se que a suspensão dos planos é possível mesmo em projetos que não se classifiquem como projeto PIN+, de acordo com o disposto no artigo 99º, nº 1 do RJIGT onde se dispõe que: “A suspensão, total e parcial, de instrumentos de desenvolvimento territorial e de instrumentos de política setorial ocorre quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico-social incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano, ouvidas as câmaras municipais das

2. Formas de desenvolvimento e ocupação turística

Nos termos do ponto 2.3.2.1 do PROTAL, referente às formas de ocupação turística (2.3.2.1) refere-se que “as orientações estratégicas definidas para o turismo determinam um modelo de desenvolvimento e ocupação turística que: Introduza discriminações positivas para estimular os projetos turísticos de maior qualidade e efeito estruturante; proceda à defesa dos valores fundamentais do capital natural, do ambiente e do património histórico-cultural, numa perspetiva dinâmica e de compromisso com o desenvolvimento económico e social, numa lógica de sustentabilidade nas suas várias dimensões; encare os valores e qualidade ambientais como suporte de produtos turísticos específico e proceda à requalificação e contenção da oferta na faixa costeira, mediante, designadamente, operações de realocização, reconversão e recuperação do existente”.

Com base nas referidas orientações, o PROTAL estabeleceu seis formas de desenvolvimento e ocupação turística:

- a) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- b) Espaços de Ocupação Turística (EOT);
- c) Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI);
- d) Imobiliária de Turismo e Lazer;
- e) Turismo em Espaço Rural (TER);
- f) Perímetros urbanos.

Paralelamente às mencionadas seis formas de ocupação turística, o PROTAL previu igualmente como investimento estruturante, juntamente com o NDT, uma nova figura, os Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE), que no seu tipo III preveem a possibilidade da componente alojamento, subtipo empreendimento turísticos.

Por último, convém igualmente referir o processo de “transferência de camas”, que considerando as limitações existentes ao número de camas no PROTAL, poderá igualmente ter um papel importante quanto às novas formas de ocupação turística, permitindo, por exemplo, criar um NDT

autarquias abrangidas, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional e a entidade pública responsável pela elaboração do plano setorial” e no artigo 100^o do mesmo diploma. No entanto, como facilmente se compreenderá a suspensão de planos não é politicamente fácil, pelo que a classificação de um projeto como PIN+ contribuirá indubitavelmente para essa eventual tomada de decisão sobre a suspensão do plano.

sem a utilização das camas que o Município dispunha para a sua atribuição via concurso público.

2.1. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)

Os NDT surgem nos termos do PROTAL como um investimento estruturante, a adotar na concretização de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos e dos EOT.

Em traços gerais, a figura do NDT implica:¹⁰

- A sujeição a procedimento concursal a desencadear pelos municípios¹¹, destinado a selecionar as propostas nos termos de um programa de concurso e de um caderno de encargos previamente aprovados em Assembleia Municipal.

Em termos genéricos e de forma a avaliarem-se as propostas que venham a ser apresentadas, o PROTAL define que uma das fórmulas de desenvolvimento que melhor se enquadra no modelo de NDT é o conjunto turístico (*resort*) integrado, designação que caracteriza empreendimentos turísticos de baixa densidade de ocupação do solo, sujeito a uma gestão integrada, podendo conjugar diversas modalidades de alojamento, serviços e equipamentos desportivos, culturais e de lazer, mantendo a unidade funcional e urbanística num espaço qualificado, no qual os edifícios se distribuem no terreno dispondo de áreas verdes envolventes. Quanto às tipologias turísticas refere que deverá ser dada preferência a hotéis e aldeamentos turísticos, nas categorias de 4 e 5 estrelas, e ainda pousadas.¹² Por outro lado,

¹⁰ Nos termos do PROT do Oeste e Vale do Tejo aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 64-A/2009, de 6 de agosto, e pela Declaração de Retificação nº 71-A/2009 de 2 de outubro prevê-se igualmente a figura do NDT, no entanto, diferentemente do previsto no PROTAL os NDT não dependem de qualquer procedimento concursal instaurando pelos municípios, ficando dependentes antes da prévia seleção dos projetos a apresentar pelos promotores.

¹¹ Para a criação de um NDT, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROTAL, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respetivo projeto de termos de referência. Tendo em consideração o parecer do Observatório, a Câmara Municipal promove o concurso público destinado à seleção das propostas.

¹² Na data da entrada em vigor do PROTAL o regime jurídico dos empreendimentos turísticos regulava-se pelo Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de julho e pelo Decreto-Regulamentar nº 36/97, de 25 de setembro, Decreto-Regulamentar nº 34/97, de 17 de setembro, Decreto-Regulamen-

estabelece critérios de qualificação para efeitos de admissão das propostas ao nível urbanístico, económico e social e ambiental.

- A apresentação das propostas que vierem a ser apresentadas a concurso público e a avaliação por um júri constituído por representantes do município, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR) e da entidade responsável pela área do turismo (Turismo de Portugal, IP),¹³⁻¹⁴
- A celebração de um acordo base entre a Câmara Municipal e o Promotor cuja proposta tenha ficado classificada em primeiro lugar, com vista à elaboração de plano de pormenor ou de urbanização para a implantação do NDT e posterior concretização do empreendimento.

Além da questão procedimental, a atribuição de camas no âmbito da figura do NDT encontra-se limitada nos termos do PROTAL, que prevê uma dotação global de 24000 camas para toda a região do Algarve, dividida por quatro unidades territoriais: (i) Litoral Sul e Barrocal – 8400 camas; (ii) Costa Vicentina – 4000 camas; (iii) Serra – 4945 camas e (iv) Baixo Guadiana – 6655 camas.¹⁵

tar nº 20/99, de 13 de setembro e pelo Decreto-Lei nº 33/97, de 17 de setembro. Nos termos do regime então vigente, o conjunto turístico constituía uma classificação e não um tipo de empreendimento turístico. Com a entrada em vigor do novo regime dos empreendimentos turísticos aprovado pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 8 de março, os conjuntos turísticos passaram a ser um tipo de empreendimento turístico [artigo 4º, nº 1, alínea b)]. Sobre os tipos de empreendimentos turísticos e sua composição, *vide* o nosso *Regime dos Empreendimentos Turísticos Anotado*, Coimbra Editora, 2011.

¹³ Poderão integrar vir a entregar o referido júri representantes de outras entidades da Administração Central.

¹⁴ Depois da apresentação das propostas, o procedimento concursal desenvolve-se nas seguintes fases: (i) ato público de análise formal da documentação apresentada; (ii) análise das propostas e elaboração de relatório de qualificação, para decisão de admissão das propostas; (iii) consulta pública das propostas admitidas, por um período não inferior a 20 dias úteis, no termo do qual deve ser elaborado um relatório síntese de ponderação das sugestões/reclamações recebidas; (iv) análise das propostas e elaboração de relatório de avaliação e (v) decisão final quanto à escolha da melhor proposta.

¹⁵ Após os primeiros cinco anos de vigência do PROTAL, poderá ser feita uma ponderação técnica desde que devidamente fundamentada em relatório de avaliação do PROTAL ou em outros elementos considerados relevantes, designadamente elaborados no acompanhamento

Pre
NDT r
ticipaç
cursal
relaçõe
popula
outro l
maiore
a ser a
Des
sos públ
pelo M
(Litora

A a
as câm
cos, rec
cedore
ções q

e na aval
administ
uma vari
alteraçã
Refira-se
desenvol
versidad
ção das
tal não ac
fixados p
¹⁶ Foram
cedimen
de 2010,
Estói, Sa
da fregu
¹⁷ Anúnc
de 2010,
¹⁸ Anúnc
de 2011,
¹⁹ Dos te
duas cau

Pretendeu o legislador com a opção do modelo de implantação de NDT respeitar princípios fundamentais de igualdade, concorrência, participação pública e transparência. A existência de um procedimento concursal e contratual visou ainda assegurar que houvesse transparência nas relações dos promotores com a administração pública e a participação da população através de consulta pública na fase de seleção dos projetos. Por outro lado, o modelo de NDT visou estimular a concorrência, oferecendo maiores garantias no que respeita à qualidade dos projetos que viessem a ser aprovados.

Desde que o PROTAL entrou em vigor foram já publicados os concursos públicos de NDT pelo Município de Faro¹⁶ (Litoral Sul e Barrocal), pelo Município de Tavira¹⁷ (Baixo Guadiana) e pelo Município de Silves (Litoral Sul e Barrocal).¹⁸

A atual conjuntura de falta de liquidez financeira tem feito com que as câmaras municipais algarvias ponderem a abertura de concursos públicos, receando que alguns possam ficar desertos ou que os promotores vencedores não tenham a posterior liquidez financeira para prestarem as cauções que lhes venham a ser exigidas¹⁹. Além disso, tem-se assistido a uma

e na avaliação constituída por representantes do ordenamento do território, do turismo e da administração local – Observatório do PROTAL. Se o resultado daquela ponderação implicar uma variação superior aos referidos 10%, a CCDR apresentará ao Governo uma proposta de alteração ao PROT para que a dotação inicial prevista seja revista.

Refira-se que nos termos do primeiro relatório de avaliação do PROTAL, de outubro de 2010, desenvolvido pelo Centro de Investigação sobre o Espaço e as Organizações (CIEO), da Universidade do Algarve se prevê expressamente a necessidade de monitorizar e avaliar a adequação das políticas propostas para o alcance dos objetivos do Plano, recomendando-se, quando tal não aconteça, o seu eventual ajustamento ou revisão, designadamente em matéria dos limites fixados para o número de camas da região ou outros ajustamentos a fazer no sistema do turismo.

¹⁶ Foram abertos dois concursos públicos com a dotação de 515 camas cada: (i) anúncio de procedimento nº 4938/2010 e 4940/2010, publicados no DRE nº 211, II Série de 29 de outubro de 2010, o primeiro na unidade territorial de Barrocal/Campina, que abarca as freguesias de Estói, Santa Bárbara de Nexe e Conceição, e o segundo compreendendo o perímetro territorial da freguesia de Montenegro.

¹⁷ Anúncio de procedimento nº 5944/2010, publicado em DRE, II Série de 29 de dezembro de 2010, para dois NDT com a dotação de 500 camas.

¹⁸ Anúncio de procedimento nº 1359/2011, publicado no DRE nº 59, II Série de 24 de março de 2011, com a dotação de 700 camas.

¹⁹ Dos termos dos concursos públicos analisados verificou-se a exigibilidade de prestação de duas cauções, uma provisória e outra definitiva. A caução provisória corresponde nos termos

baixa afluência por parte de promotores aos referidos concursos públicos, em especial por falta de financiamentos.

Acrescente-se ainda que o tempo de duração do concurso, a incerteza sobre o resultado deste também não se mostram fatores apelativos, pelo que somos de aplaudir a configuração da figura do NDT nos termos do PROT Oeste e Vale do Tejo, que como já referimos não faz depender a figura do NDT de qualquer procedimento concursal instaurado pelos municípios, cabendo antes aos promotores a apresentação dos projetos. Pensamos que a transferência do impulso das Câmaras para os promotores permite uma maior celeridade dos processos, fomentando, deste modo o investimento no setor do Turismo.

2.2. Espaços de Ocupação Turística (EOT)

Os EOT constituem nos termos do PROTAL uma forma de ocupação turística a ser delimitada em sede de revisão de PDM para concretizações a estabelecer fora dos perímetros urbanos, contemplando as áreas urbanas e turísticas efetivamente ocupadas e as áreas livres intersticiais respetivas que assumam funções de complementaridade ou de continuidade funcional. A delimitação feita deve ser fundamentada por razões de boa técnica de planeamento, baseando-se em estudos de conjunto para a totalidade da área, e deverá respeitar os seguintes critérios:

- Distinção clara, em termos funcionais e morfológicos, entre ocupação turística e a ocupação urbana tradicional;
- Evitar a formação de um contínuo edificado na faixa costeira;
- Respeitar a estrutura ecológica municipal a definir em sede de PDM, em estreita articulação com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental definida no PROTAL, em particular no que respeita aos corredores de ligação litoral-interior.

dos concursos analisados a 1% do valor do investimento excluindo o valor dos terrenos, equipamento móvel e IVA. A caução definitiva oscila entre os 6% e os 10% do valor do investimento, excluindo igualmente o valor dos terrenos, equipamento móvel e IVA e deve ser prestada aquando da notificação da deliberação da Câmara Municipal de adjudicar definitivamente. As referidas garantias poderão ser prestadas em dinheiro, títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, garantia bancária ou seguro caução.

sem a utiliz
via concun:

2.1. Núcle
Os NDT st
turante, a z
fora dos pe
Em traç

- A suj
pios¹¹
gram
vados
Em te
venha
de des
conju
empre
sujeit
dades
e de la
qualifi
de áre
que de
nas ca

¹⁰ Nos termos c
Ministros nº 64
de outubro pre
PROTAL os NI
municípios, fica
motores.

¹¹ Para a criação c
efeitos de parec
de referência. T
move o concurs

¹² Na data da ent
regulava-se pelo
de 25 de setemb

A identificação destes espaços tem como objetivos fundamentais promover a qualificação urbanística e turística, em matéria, designadamente, de demolição e substituição do edificado, de infraestruturas, de espaços verdes e de utilização pública, de equipamentos coletivos e de espaços naturais, no quadro da atividade turística que suportam.

O recurso a esta forma de ocupação turística permitirá a substituição de unidades de alojamento obsoletas e desagradadas por novas unidades de alojamento de maior qualidade, indo, assim ao encontro dos objetivos do PROTAL, de qualificação do *cluster* turismo/lazer.

2.3. Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI)

O PROTAL prevê, para as Unidades Territoriais da Costa Vicentina, da Serra e do Baixo Guadiana e ainda para as freguesias do Litoral Sul/Barrocal que se localizam no tradicional Barrocal e apresentam reduzido desenvolvimento turístico, a figura do EHI, o qual poderá adotar a figura de hotel, pousada ou estalagem²⁰, associadas a temáticas específicas relacionadas com o território em que se inserem, como por exemplo turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural. No que diz respeito às camas turísticas, prevê-se a seguinte distribuição por Município.²¹

²⁰ Note-se que atualmente com a entrada em vigor do novo regime dos empreendimentos turísticos, regulado pelo já referido Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, com a última alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de setembro, os estabelecimentos hoteleiros passaram a agrupar-se nos seguintes grupos: (i) hotéis; (ii) hotéis-apartamentos e (iii) pousadas (artigo 11º, nº 2 do referido Decreto-Lei), alterando-se assim a classificação anterior onde se previam nos estabelecimentos hoteleiros também as pensões, estalagens e motéis. Assim, a referência feita no PROTAL às estalagens ter-se-á como revogada à luz do regime então em vigor.

²¹ Tal como sucede com a dotação global das camas atribuídas para o NDT, a dotação inicial de camas atribuída à figura do EHI poderá ser objeto de ponderação técnica desde que devidamente fundamentada em relatório de avaliação do PROTAL ou em outros elementos considerados relevantes, designadamente elaborados no âmbito da monitorização a efetuar pelo Observatório após os primeiros cinco anos de vigência do PROTAL (agosto 2012).

Município	Novas Camas Turísticas
Albufeira	100
Alcoutim	650
Aljezur	500
Castro Marim	400
Faro	160
Lagoa	100
Lagos	150
Loulé	600
Monchique	650
Olhão	160
Portimão	150
S. Brás Alportel	180
Silves	650
Tavira	650
Vila do Bispo	300
Vila Real St ^o António	180
Total	5580

2.4. Imobiliária de Turismo e Lazer

O PROTAL considera ainda como uma tipologia adequada ao solo urbano a imobiliária associada à segunda habitação, a qual poderá também integrar os NDT e os EOT, fora da faixa costeira, numa proporção limitada que não ponha em causa a sustentabilidade ambiental, económica e social do empreendimento a longo prazo, nem a sua eficaz inserção no mercado turístico.

2.5. Turismo em Espaço Rural (TER)

O PROTAL prevê que em toda a região do Algarve é permitido o TER nos termos da legislação em vigor e sem limite máximo de camas turísticas para o conjunto da região ou por concelho.

A figura do TER encontra-se atualmente regulada pelo artigo 18^o do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a última redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro de 2009, nos termos do qual se define que "São empreendimentos turísticos no espaço rural os estabelecimentos que destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um ade-

quando co
plementa
e diversi
empreen
(i) casas
máximo
de camp
rão cur
agosto,
casas d
hotéis-

²² São ci

sua traç

as casas

única e

²³ São e

colas q

ou a p:

seu re:

²⁴ São

traça:

onde

²⁵ Nas

Nas c

de 9

²⁶ No

por

edif

do p

de:

sale

de

A á

²⁷ (

ru

na

D

m

quado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural". De acordo com o referido artigo, os empreendimentos turísticos podem ser classificados nos seguintes grupos: (i) casas de campo²²; (ii) agroturismo²³ e (iii) hotéis rurais²⁴. O número máximo de unidades de alojamento destinadas a hóspedes para as casas de campo e agroturismo é 15. Os estabelecimentos de turismo rural deverão cumprir com o previsto nos termos da Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto, onde se estabelece os requisitos que deverão ser observados pelas casas de campo (artigo 23.º)²⁵, pelo agroturismo (artigo 24.º)²⁶ e pelos hotéis-rurais (artigo 25.º).²⁷

²² São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local. Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia (artigo 18.º, n.ºs 4 e 5).

²³ São empreendimentos turísticos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável (artigo 18.º, n.º 6).

²⁴ São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitetónica e materiais de construção, respeitam as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos (artigo 18.º, n.º 7).

²⁵ Nas casas de campo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos. Nas casas de campo a área mínima dos quartos individuais é de 7 m² e a dos quartos duplos de 9 m².

²⁶ Nos empreendimentos de agroturismo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento. Podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitetónico e da qualidade das instalações e equipamentos. As unidades de alojamento podem integrar até ao limite de três quartos e devem dispor, no mínimo, de sala privativa com ou sem cozinha (*kitchenette*), de uma instalação sanitária quando disponha de um ou dois quartos e de duas instalações sanitárias quando disponha de três quartos. A área mínima dos quartos individuais é de 7 m² e a dos quartos duplos de 9 m².

²⁷ Os hotéis rurais devem cumprir com os requisitos comuns aos empreendimentos em turismo rural. Classificam-se de 3 a 5 estrelas, devendo observar igualmente os requisitos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na parte referente aos estabelecimentos hoteleiros. Deverão ainda dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.

2.6. Perímetros Urbanos

Dentro dos perímetros urbanos, o PROTAL prevê que será genericamente admissível qualquer tipologia de empreendimentos turísticos²⁸, sem limite de número de camas e sem prejuízo das normas de salvaguarda dos sistemas do litoral e de proteção e de valorização ambiental definidos no PROTAL.

A figura do perímetro urbano assume, perante a dotação de um limite de camas para figura do NDT, uma relevante significado, pelo se tentará no presente artigo apurar qual o conceito de perímetro urbano disposto no PROTAL.

Com efeito, em variadíssimos trechos do PROTAL e da Resolução do Conselho de Ministros nº 102/2007, que aprovou a revisão, faz-se referência a “perímetros urbanos”, especificando-se, nalguns casos, os “perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística”.

Cumpra, por isso, aferir se o PROTAL, ao utilizar a expressão “perímetros urbanos”, se quis restringir aos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, afastando-se do conceito de perímetro urbano consagrado na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU)²⁹ e no RJGT³⁰, ou se, acolhendo este conceito, se

²⁸ Nos termos do artigo 4º do Decreto-Lei nº39/2008, de 7 de março, com a última redação dada pelo Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de setembro, os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos: (i) estabelecimentos hoteleiros; (ii) aldeamentos turísticos; (iii) apartamentos turísticos; (iv) conjuntos turísticos (*resorts*); (v) empreendimentos de turismo de habitação; (vi) empreendimentos de turismo no espaço rural; (vii) parques de campismo e de caravanismo e (viii) empreendimentos de turismo da natureza. Nos termos do artigo 11º do referido Decreto-Lei os estabelecimentos hoteleiros são ainda classificados nos seguintes grupos: (i) Hotéis; (ii) Hotéis-apartamentos (*aparthotéis*), quando a maioria das unidades de alojamento é constituída por apartamentos e (iii) Pousadas, quando explorados diretamente pela ENATUR – Empresa Nacional de Turismo, S. A., ou por terceiros mediante celebração de contratos de franquia ou de cessão de exploração, e instalados em imóveis classificados como monumentos nacionais, de interesse público, de interesse regional ou municipal, ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

²⁹ Lei nº 48/98, de 11 de agosto, com a última redação dada pela Lei nº 54/2007, de 31 de agosto.

³⁰ Prevê-se nos termos do artigo 15º, nº 2, alínea b), da LBOTU e artigo 72º, nº 2, alínea b) do RJGT) que solo urbano é “aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano” (*sublinhou-se*).

refere ao mesmo quando utiliza a expressão “perímetro urbano” *tout court*, distinguindo as situações em que se pretende referir aos perímetros urbanos coincidentes com aglomerados tradicionais com a utilização da expressão “perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística”.

Por exemplo, no ponto 3.2.1. do Capítulo V³¹, em que se estabelecem as normas orientadoras específicas de carácter territorial aplicáveis aos perímetros urbanos, refere-se que «Os perímetros urbanos a que se refere o presente ponto compreendem as áreas urbanizadas e cuja urbanização é possível programar, bem como outras afetas à estrutura ecológica urbana, dos aglomerados tradicionais, ou seja, de génese não turística».

Perante a ressalva final, a questão que se põe é se esta será aplicável a todas as normas do PROTAL que refiram perímetros urbanos, o que, caso assim se entendesse faria com que nos questionássemos sobre se a inexistência de um limite de camas se aplicaria também aos perímetros urbanos de génese turística ou apenas aos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais.

Pensamos que a resposta não pode deixar de ser negativa, pelas razões que sumariamente passamos a expor.

Em primeiro lugar, poder-se-á referir que é a própria letra do PROTAL, no referido parágrafo transcrito do ponto nº 3.2.1., que esclarece expressamente que, *nesse ponto*, a expressão perímetro urbano é utilizada numa aceção restritiva, fazendo equivaler a aludida expressão a “aglomerados urbanos tradicionais” e não ao conceito legal previsto na LBOTU e no RJGT.

Se virmos nos pontos 3.2.2. e 3.3., quando se estabelece o dever de os futuros Planos Municipais do Ordenamento Território (PMOT) delimitarem EOT ou perímetros urbanos em áreas rurais, já a letra do PROTAL parece apontar para situações em que solo anteriormente rural deverá passar a urbano, delimitando-se ou expandindo, por essa via, perímetros urbanos.

Com efeito, estabelece-se no ponto 3.2.2. que “em sede de revisão de PDM devem ser delimitados Espaços de Ocupação Turística (EOT), fora dos perímetros urbanos, contemplando as áreas urbanas e turísticas efe-

³¹ PROTAL, p. 4989 do DR.

tivamente ocupadas e as áreas livres intersticiais respetivas que assumam funções de complementaridade ou de continuidade funcional”.³²

E no ponto 3.3., relativo à edificação em solo rural³³, são consagradas orientações tendentes à forte restrição da edificação dispersa, dispondo-se, por exemplo, que “*As necessidades habitacionais dos activos na agricultura, agropecuária e silvicultura devem-se apoiar preferencialmente nos perímetros urbanos existentes e a criar com base nos aglomerados, núcleos e montes rurais, os quais devem dispor de áreas de expansão com esse fim [...]*”, prevendo-se os casos excecionais em que aquela edificação de carácter disperso pode ser admitida e que coincidirá com edificação em solo que se deve manter rural e, portanto, fora de perímetro urbano. É o que sucede nas orientações contidas nos pontos 3.3.2 a 3.3.5 e nas propostas de intervenção em áreas de edificação dispersa previstas no ponto 3.3.6., onde as áreas do tipo A) e do Tipo B) devem ser classificadas como solo urbano, enquanto as áreas do Tipo C) se devem manter como solo rural³⁴.

Ora, nestes passagens do PROTAL já a expressão “perímetros urbanos” é utilizada no seu sentido legal, pois reconhece que a classificação de solo como urbano determina a delimitação de perímetro urbano, o que não se restringe a aglomerados tradicionais.

No ponto 3.4, que estabelece normas específicas a aplicar no litoral, o legislador utiliza especificamente a expressão “fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística”, o que reforça a ideia de que, quando o legislador não especifique o perímetro urbano em causa, este quererá referir-se ao conceito de perímetro urbano consagrado na LBOTU e RJGT.

Aliás, entendimento diferente colidiria com as funções do PROTAL, uma vez que não lhe compete definir o que constitui ou não o perímetro urbano. Essa competência cabe à lei, que o faz, nos termos dos já citados artigo 15º, nº 2, alínea b), da LBOTU, e artigos 72º, nº 2, alínea b), e 73º, nº 4, do RJGT, cabendo aos planos municipais classificar e qualificar os

³² PROTAL, p. 4991 do DR.

³³ Em rigor, parece que aqui o PROTAL se quer referir não tanto à edificação em solo rural, mas sim à edificação em áreas rurais, isto é, em áreas onde prevalecem as atividades económicas primárias, nos setores agropecuários ou florestais.

³⁴ Cf. PROTAL, pp. 4992-4995.

solos, definindo quais são, em concreto, os perímetros urbanos (artigo 71º e seguintes do RJIGT).

Donde se conclui que a expressão "perímetro urbano" utilizada pelo PROTAL nos termos do ponto 2.3.2.1. terá de coincidir com o conceito legal de perímetro urbano consagrado na LBOTU e RJIGT. Esta conclusão poder-se-á denotar de extrema importância para áreas classificadas antes da entrada em vigor do PROTAL como solo urbano e nessa medida integradas no conceito de perímetro urbano, que não se reconduzindo a nenhuma das outras formas de desenvolvimento e ocupação turística enquadrar-se-ão no conceito de perímetro urbano, evitando a sujeição ao processo de concurso público do NDT, aplicável aos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos.

2.7. Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE)

I. Noção

Os NDE integram-se, tal como o NDT, no conceito de investimentos estruturantes aos quais o PROTAL atribui um papel de "alavanca" dos restantes investimentos, bem como da modernização e crescimento das atividades económicas em geral, o que lhes confere um elevado grau de interesse público. Contrariamente ao NDT, a sua localização não está dependente da prévia abertura de concurso público. A sua implantação deverá:

- provocar transformações globalmente positivas no território, com impactes a longo prazo (mais de 20/25 anos), que correspondam à consolidação do Modelo Territorial;
- implicar transformações no tecido económico e social (criação de emprego e/ou alterações na estrutura produtiva) e no nível de qualificação, rendimento e cultural da população, em especial da população ativa;
- conduzir a uma maior estabilidade da estrutura produtiva, em consequência de melhores condições de produtividade e de inserção competitiva nos mercados internacionais às suas várias escalas, promovendo maior valor acrescentado na respetiva cadeia de valor e uma maior diversificação económica, reduzindo a vulnerabilidade da economia regional a conjunturas nacionais e internacionais desfavoráveis.

Consideram-se como NDE:

- (i) os empreendimentos de interesse regional e natureza pública, privada ou mista;
- (ii) constituídos, designadamente, por infraestruturas, equipamentos e outros bens ou serviços necessários, adequados ao desenvolvimento de atividades económicas;
- (iii) cuja localização não se encontre determinada em PDM.

II. Âmbito:

- (i) Polos de Competividade Regional, cujo objetivo é promover a competitividade e o desenvolvimento regional na base da inovação empresarial e social;
- (ii) Parques temáticos ou complexos desportivos;
- (iii) Atividades que, pela, sua natureza, aconselham uma localização exclusiva, em contextos bem integrados no território, adequados às características climáticas, paisagísticas e ambientais da Região e do sítio em causa, e compatíveis com o Modelo Territorial do PROTAL.

III. Tipos

Os NDE encontram-se divididos em três tipos, contudo, considerando que apenas o tipo III de NDE prevê a possibilidade da componente alojamento, a nossa análise centrar-se-á exclusivamente neste tipo.

Relativamente a este tipo, entende-se que este pode: (i) incluir alojamento associado ou (ii) ser composto, a título excecional por empreendimentos turísticos, sendo em ambos os casos necessária uma área de intervenção obrigatória superior a 250 hectares. Centremo-nos pois no NDE, tipo III, subtipo empreendimento turístico.

Considerando o disposto no PROTAL, a aplicação do NDE aos empreendimentos turísticos tem carácter excecional e pressupõe que estejamos perante casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com o PENT para o período 2006-2015.³⁵

³⁵ O PENT foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2007, de 4 de abril de 2007. Preveem-se nos termos do PENT dez produtos estratégicos, sol e mar, circuitos turísticos (*touring*), cultural e paisagístico, estadias de curta duração em cidade (*city break*), turismo de negócio, turismo de natureza, turismo náutico (inclui cruzeiros), saúde e bem-estar, golfe,

O processo de concretização como NDE inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, exigindo sempre:

- (i) Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROTAL;
- (ii) Aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização.
- (iii) Contratualização entre o promotor, a autarquia local, a administração central através da CCDR Algarve e do Turismo de Portugal e, se necessário de outras entidades setoriais competentes em razão da matéria, a administração local e os promotores interessados.

A sua realização dependerá ainda de Reconhecimento de Interesse Público (RIP) por despacho conjunto dos membros do Governo com a tutela do ordenamento do território, bem como de outras tutelas em razão da matéria e de um procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, constando do próprio texto do RIP as bases e condições respetivas, designadamente as respeitantes à obrigação de construção de infraestruturas e equipamentos necessários.

Prevedo o PROTAL um limite do número de camas em sede da figura do NDT, a figura do NDE, tipo III, subtipo empreendimentos turísticos, foi inicialmente vista pelos promotores turísticos como uma forma de evitar a sujeição a um número máximo de camas, no entanto, o receio da "fuga" para a figura do NDE fez com que as entidades responsáveis pela apreciação dos projetos criassem requisitos desmedidos à viabilização dos projetos turísticos como NDE. Até à data não se conhece que tenha sido emitido o RIP a nenhum projeto turístico.

Percebe-se o receio das entidades na utilização excessiva da figura do NDE, tipo III, subtipo empreendimentos turísticos, como forma de contornar a limitação existente ao nível do PROTAL para os NDT, contudo, tal não deverá conduzir ao esvaziamento desta figura, devendo as entida-

conjuntos turísticos (*resorts*) integrados e turismo residencial e gastronomia e vinhos. Para o Algarve especificamente, o PENT refere que "O produto sol e mar deve ser requalificado com prioridade no Algarve, e deve haver uma aposta no desenvolvimento de atividades que reforcem a proposta de valor para o turista".

des responsáveis fazer uma análise objetiva das características do projeto que lhes seja apresentado, de forma a ver se o mesmo é ou não suscetível de merecer o reconhecimento como de interesse público.

2.8. O processo de “transferência de camas”

O PROTAL prevê a possibilidade de os municípios, os organismos da administração central competentes em razão da matéria e o promotor interessado poderem contratualizar um processo de “transferência de camas” integradas em operações urbanísticas válidas e eficazes, mas ainda não concretizadas, total ou parcialmente, prevendo uma série de critérios e princípios que deverão ser observados, que sumariamente poderemos resumir nos seguintes termos:

- A “transferência de camas” envolve o compromisso de atribuição de “camas turísticas” em novos empreendimentos turísticos a criar no âmbito dos EOT, NDT e NDE, em razão da desistência definitiva de execução e operações urbanísticas validamente existentes e eficazes;
- Os espaços descomprometidos na sequência da referida extinção devem ser recuperados/qualificados, identificando-se, no acordo escrito, os termos e as entidades responsáveis por essa recuperação/qualificação e respetivas garantias;
- A “transferência de camas” contratualizada em NDT ou NDE acresce à dotação inicial de camas turísticas prevista para estas figuras de planeamento, podendo implicar um aumento até 50% do número de camas previstas em cada processo de concurso público de NDT ou cada proposta de NDE;
- A “transferência de camas” circunscrita a EOT, poderá corresponder a 100% dos direitos de compensação extintos;
- Deverão ser observados todos os procedimentos legais em matéria de licenciamento de operações urbanísticas e de elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território, e, em geral, o cumprimento da legislação que ao caso for aplicável.

3. Os Projetos PIN+

Pareceu-nos oportuno aproveitar esta análise feita ao PROTAL e respetivas formas de ocupação turística para fazer uma breve alusão aos projetos PIN+, uma vez que a classificação de um projeto como PIN+ poderá contribuir para

uma eventual suspensão do PROTAL e conseqüentemente do limite do número de camas aí previsto, bem como permitir a celeridade dos procedimentos autorizativos, “A celeridade desejada é fruto da consagração de um mecanismo de conferência de serviços, que reúne todas as entidades da administração central que se devam pronunciar sobre o projeto, permitindo, assim, a integração de diversos procedimentos e emissão dos pareceres, aprovações, autorizações, decisões ou licenciamentos da responsabilidade daquelas entidades num prazo global que, tendencialmente, será de 60 dias, não ultrapassando mesmo nos casos mais complexos, os 120 dias”. A classificação de um projeto como PIN + permite, nomeadamente:

- todos os procedimentos legais e regulamentares que prevejam a emissão de pareceres, aprovações, autorizações, decisões ou licenciamentos da responsabilidade da administração central e que sejam necessários para concretização do projeto PIN + correm em simultâneo;
- à decisão de elaboração de um plano municipal não é aplicável a fase para a formulação de sugestões e para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração (artigo 77º, nº 2 do RJIGT);
- a resolução do Conselho de Ministros que aprova o projeto PIN + pode aprovar, alterar, suspender ou ratificar consoante o caso, os instrumentos de gestão territorial pertinentes (artigo 29º, nº 2, alínea b) do Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto);
- preveem-se igualmente tramitações mais céleres para as operações urbanísticas que venham a ser celebradas (artigo 30º, 31º e 32º do Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto).

Ora, a figura do NDT ao prever uma dotação quanto o número de camas, assim como a prévia necessidade de concurso público poderá obstar, em certas situações, à realização de grandes projetos na área do Turismo, os quais, através da sua classificação como projetos PIN+, poderão correr à margem do PROTAL e eventuais planos municipais que lhe sejam aplicáveis. O grau de exigibilidade para a qualificação de um projeto como PIN+³⁶, bem como o respetivo processo de classifi-

³⁶ Para que um projeto seja reconhecido como PIN + importa que cumulativamente preencha os seguintes requisitos:

cação³⁷, permitirá assegurar o exigido grau de excecionalidade a esta via, que apenas poderá ser usada quando tal se justifique.

1. Seja suscetível de ser classificado como PIN e proposto pela CAA-PIN (atualmente, o regime aplicável ao reconhecimento e acompanhamento dos PIN encontra-se regulado pelo Decreto-Lei nº 174/2008, de 26 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 76/2011, de 20 de junho);
2. Estejamos perante um investimento superior a 200 000 000 €, ou, excepcionalmente, a 60 000 000 €, no caso de projetos de indiscutível caráter de excelência pelo seu forte conteúdo inovador e singularidade tecnológica ou, tratando-se de um projeto turístico, quando promova a diferenciação de Portugal e contribua decisivamente para a requalificação, para o aumento da competitividade para a requalificação, para o aumento da competitividade e para a diversificação da oferta na região onde se insira;
3. Utilização de tecnologias e práticas eco-eficientes que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental, nomeadamente, nos domínios da água, dos solos, dos resíduos e do ar, através do recurso às melhores práticas internacionais, no respetivo setor;
4. Promoção da eficiência e racionalização energéticas, maximizando a utilização de recursos energéticos renováveis;
5. Integração nas prioridades de desenvolvimento definidas em planos e documentos de orientação estratégica, em vigor, designadamente os seguintes: Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável, Plano Tecnológico, Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território, Plano Estratégico Nacional do Turismo, Estratégia Nacional para a Energia e Portugal Logístico.

³⁷ A classificação de um projeto como PIN + é efetuada por despacho conjunto dos ministros responsáveis pelas áreas do ambiente, do ordenamento do território e desenvolvimento regional e da economia, bem como dos demais ministros competentes em razão da matéria (artigo 6º, nº 1 do Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto).

O despacho conjunto é proferido no prazo máximo de 15 dias a contar da receção da proposta da CAA-PIN, considerando-se a proposta indeferida na falta de decisão expressa dentro desse prazo.

O despacho conjunto contém necessariamente: (i) a fundamentação da classificação do projeto como PIN + e (ii) a identificação do interlocutor único e a composição mínima da conferência decisória.

O despacho conjunto pode conter ainda, quando aplicável, a identificação dos instrumentos de gestão territorial cuja elaboração, alteração ou, eventualmente, suspensão seja necessária (artigo 6º, nº 5, alínea a) do Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto).

Caso o despacho identifique os instrumentos de gestão territorial nos termos supra referidos, o despacho determinará o início do procedimento de elaboração ou alteração dos instrumentos de gestão territorial da competência da administração central e, quando seja caso disso, menciona as deliberações municipais que tenham determinado a elaboração ou alteração dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal.

4. Concl

Tudo q
quadro

1. C
- o
- tu
- o
2. A
- ti
- ti
- de
3. A
- m
- di
4. O
- a
- tr
- ca
- te
- ti
- 66
5. O
- po
- do
6. De
- lin
- ca
- dir
7. A c
- me
- se
- 3.2
- às f
- “pe
- tid
- 15º

4. Conclusões

Tudo quanto foi anteriormente referido pode ser resumido no seguinte quadro conclusivo:

1. Considerando as orientações estratégicas definidas para o turismo, o novo PROTAL previu seis formas de desenvolvimento e ocupação turística, os NDT, os EOT, os EHI, a Imobiliária de Turismo e Lazer, o TER e a construção em perímetro urbano.
2. A par das referidas seis figuras, o PROTAL previu ainda, como investimento estruturante tal como o NDT, a figura do NDE, que no seu tipo III, subtipo empreendimento turístico, permite a construção de empreendimentos turísticos.
3. A figura do NDT surge nos termos do PROTAL como um investimento estruturante, a adotar na concretização de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos e dos EOT.
4. O modelo de implantação de um NDT pressupõe a prévia sujeição a procedimento concursal a desencadear pelos municípios, encontrando-se limitado pela previsão de uma dotação global de 24 000 camas para toda a região do Algarve, dividida por quatro unidades territoriais: (i) Litoral Sul e Barrocal – 8400 camas; (ii) Costa Vicentina – 4000 camas; (iii) Serra – 4945 camas e (iv) Baixo Guadiana – 6655 camas.
5. O processo de NDT denota-se de um modo geral como um processo pouco apelativo para os promotores pela sua morosidade e incerteza dos resultados.
6. Dentro dos perímetros urbanos, o PROTAL não prevê quaisquer limites quanto às tipologias turísticas nem quanto ao número de camas, diferentemente sucedendo com a construção de empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos.
7. A diferenciação feita pelo PROTAL entre perímetro urbano de aglomerado tradicional e perímetro urbano de génese turística revela-se pontual, apenas relevada para efeitos do estabelecido no ponto 3.2.1. do Capítulo V, não apresentando repercussões no que respeita às formas de ocupação turística, uma vez que, em regra, a expressão “perímetros urbanos” *tout court* é utilizada no PROTAL no seu sentido legal, isto é, de acordo como o conceito consagrado no artigo 15º, nº 2, alínea b), da LBOTU e artigo 72º, nº 2, alínea b) do RJGT.

8. A figura do NDE, tipo III, subtipo empreendimento turístico admite, ainda que com caráter excepcional, a sua aplicabilidade aos empreendimentos turísticos, desde que estejamos perante casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com o PENT para o período de 2006-2015.
9. Através do processo de “transferência de camas” o promotor interessado pode transferir as camas integradas em operações urbanísticas válidas e eficazes, mas ainda não concretizadas total ou parcialmente para empreendimentos turísticos a criar no âmbito de EOT, NDT e NDE.
10. Dias depois da publicação do novo PROTAL foi aprovado o regime dos projetos PIN+ pelo Decreto-Lei nº 285/2007, de 17 de agosto. A classificação de um projeto com PIN+, ainda que não seja atributiva de direitos, poderá contribuir para uma eventual suspensão do PROTAL, bem como permitirá uma maior celeridade dos procedimentos autorizativos.