

tribunal do A.D.H.

13-hago 2012

[Handwritten mark]

Exmº. Senhor
Dr. José Carlos Alexandrino Mendes
Presidente da C.M. de Oliveira do Hospital
Largo Conselheiro Cabral Metello
3400-062 OLIVEIRA DO HOSPITAL

V/ Refª PROCº. 10/134 de 15.02.2012

N/ Refª TP/DQO/DOT/2012.SAI.5400

Procº. 14.01.9/44

12.MAR 2012

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital – Fase de Proposta de Plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2012.INT.2309, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

[Handwritten signature]

Fernanda Praça

Em anexo: o mencionado

/fv

Informação de Serviço Nº DQO/DOT 2012.I.2309

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital – Fase de Proposta de Plano

Processo: 14.01.9/44

Face ao exposto na presente informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, emite-se parecer favorável à proposta de revisão do PDM de Oliveira do Hospital, condicionado nos exatos termos do despacho acima citado.

Remeta-se a presente informação à Câmara Municipal de Oliveira do Hospital.



Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora da
Qualificação da Oferta
(por subdelegação de competências,
Despacho nº INT/2012/1127)

Lisboa, 9 de Março de 2012



Informação de Serviço n.º DQO/DOT-INT.2012. 2309 (Proc.º 14.01.09/44)
Assunto: Revisão do PDM de Oliveira Hospital – Fase de proposta de plano

O presente parecer, que incide sobre a proposta de revisão do PDM de Oliveira do Hospital, foi solicitado pela Câmara Municipal tendo presente o disposto no art.º 22 da Portaria n.º 1474/2007, de 16 de Novembro. Sublinha-se que o Turismo de Portugal não integra a Comissão Técnica de Acompanhamento.

Dos elementos disponibilizados sobre a revisão do PDM de Oliveira do Hospital sublinha-se o desenvolvimento do setor do turismo como uma das linhas estratégicas adotadas para o desenvolvimento do território concelhio, assente no potencial de diversos recursos turísticos, nomeadamente naturais e paisagísticos (ex. RN 2000, vales dos rios Mondego, Alva e Alvoco) e culturais (integra rede de Aldeias do Xisto; diversos centros históricos) visando o desenvolvimento de produtos turísticos tais como o turismo de natureza, o *touring* cultural e paisagístico ou a gastronomia e vinhos, produtos considerados estratégicos para a região Centro no PENT, bem como a aposta na preservação e valorização do património cultural e paisagístico, também nesta matéria em linha com as orientações daquele Plano Estratégico, enquanto fatores de valorização dos destinos turísticos.

Considerando o exposto na informação de serviço, verifica-se, contudo, que a proposta de plano tendo tentado uma aproximação clara ao que constitui a atual proposta do PROT-Centro no que tange ao setor do turismo, facto que se considera de relevar, carece contudo de ser reformulada nesta matéria específica, bem como retificada em demais aspetos melhor identificados na informação de serviço, sublinhando-se em especial:

- A estratégia de edificabilidade turística em solo rural deverá assentar no princípio da não delimitação concreta de espaços de ocupação turística ou de áreas a afetar expressamente ao uso turístico. Com efeito, a edificabilidade turística em solo rural deverá reconduzir-se a uma abordagem mais estratégica, e assente na desterritorialização deste uso, de forma a evitar fenómenos de especulação imobiliária; esta abordagem vem, aliás, no sentido das mais recentes alterações ao RJIGT, que confere aos PDM uma vertente mais estratégica. Ainda nesta matéria considera-se deverem ser vertidos os parâmetros estabelecidos na proposta de PROT para os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, bem como para os empreendimentos turísticos isolados.
- Na identificação das categorias de solo (quer no solo urbano, quer no solo rural) deverão ser devidamente ponderadas as disposições constantes do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, conjugado com o que foi referido no item anterior quanto ao carácter mais estratégico que os PDM deverão assumir; com efeito, considera-se que a existência de um empreendimento turístico em determinado local poderá não justificar a qualificação do solo como de uso turístico importando ter presente o conceito de uso dominante à escala do PDM. Ainda dentro desta temática da qualificação do solo considera-se que os NUTL e as CUT não configuram subcategorias de solo.
- Pese embora a qualificação urbana constitua, conforme acima referido, um dos fatores de qualificação dos destinos turísticos, a proposta apresentada no sentido da definição de inúmeras NUTL para os quais estão identificadas UOPG, com os custos inerentes e



- a rigidez nos licenciamentos até à elaboração dos planos respetivos, poderá ser contraproducente.
- Sugere-se seja devidamente ponderada a possibilidade prevista na proposta de PROT Centro no sentido de os empreendimentos turísticos serem instalados sem prévia elaboração de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor desde que devidamente regulamentados, matéria que contudo, a ser aceite, deverá ser vertida no regulamento;
 - Na instalação de empreendimentos turísticos em edifícios existentes, em especial no TER e no turismo de habitação, deverão ser evitados parâmetros que se reportem à área da parcela pois podem ser inibidores de pequenas ampliações, por vezes fundamentais para a viabilização dos empreendimentos;
 - O turismo de natureza pode adotar qualquer uma das tipologias de empreendimentos previstos no art.º 4.º do regime jurídico dos empreendimentos turísticos, pelo que ao nível do regulamento deverão ser sempre clarificadas quais as tipologias admissíveis dentro desta modalidade;
 - No que tange à dotação de estacionamento, alerta-se para o mencionado na informação de serviço sugerindo-se, assim, seja regulado unicamente a dotação de estacionamento para o caso dos estabelecimentos hoteleiros conforme proposto. Acresce referir que se considera excessiva a dotação prevista de 1 lugar/4 camas (ou seja 1 lugar por cada 2 quartos) na generalidade e, e especial, para os estabelecimentos de categorias inferiores (1** a 3**) sugerindo-se ainda que tal dotação seja definida por unidade de alojamento e não por cama. Considera-se ainda de eliminar a previsão de 1 lugar de estacionamento para veículos pesados de passageiros por cada 50 camas (ou seja 25 quartos em média); sublinha-se a este propósito que a pertinência de dotação de estacionamento para veículos pesados de passageiros depende em grande medida do mercado alvo, sendo que em qualquer circunstância poderá o promotor, caso assim o entenda, acautelar a dotação de estacionamento para pesados, requisito que aliás é ponderado para a categoria final do empreendimento. Sugere-se, em alternativa, a previsão de um lugar para tomada e largada de passageiros.
 - Os demais aspetos mencionados na informação de serviço.

À consideração superior, com proposta de comunicação à Câmara Municipal de Oliveira do Hospital.

Atentas as questões elencadas disponibiliza-se desde já este Instituto para eventual reunião setorial com vista a discutir as questões suscitadas

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça
(09.03.2012)

Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2012.I.2309

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital (14.01.09/44)

A Câmara Municipal de Oliveira do Hospital vem solicitar ao Turismo de Portugal, I.P. a apreciação da Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital (PDMOH), através do ofício com a ref.ª proc.º 10/134, de 15.02.2012 (entrada n.º 2012.E.6131, de 22.02.2012, destes serviços), previamente à fase da emissão de parecer das entidades que não integram a respetiva Comissão Técnica de Acompanhamento (CTA), que é o caso deste Instituto.

O presente parecer é emitido no âmbito das competências atribuídas a estes serviços, na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 228/09, de 14 de setembro, tendo por base os elementos do processo remetidos, para o efeito, em formato digital, que correspondem ao conteúdo previsto no art.º 86º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

O PDMOH foi ratificado pela RCM n.º 210/97, publicada no DR n.º 283, 1ª Série-B, de 9 de dezembro, e encontra-se em revisão por deliberação municipal tomada em 19.09.2000, sendo acompanhado pela CTA constituída através do Despacho n.º 6738/2002, de 1 de abril.

Não se verifica a existência de antecedentes do presente processo de revisão no Turismo de Portugal, I.P.

Na área do PDMOH encontram-se em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT): Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego (DR n.º 9/2002, de 1 de março), Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte (RCM n.º 9/2006, de 19 de julho), e Plano Setorial da Rede Natura 2000 (RCM n.º 115-A/2008, de 21 de julho). Refere-se ainda, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), que se encontra em fase de aprovação.

APRECIAÇÃO

1. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

1.1. ANÁLISE

O concelho de Oliveira do Hospital localiza-se na NUTS II – Centro e na NUTS III – Pinhal Interior Norte, no distrito de Coimbra, abrangendo uma área com 234,55 Km², distribuída por 21 freguesias. De acordo com o PROT-C, o concelho insere-se no eixo urbano Oliveira do



Hospital-Seia-Gouveia, que se desenvolve em torno da EN17 (Estrada da Beira), a poente da Serra da Estrela, o qual assume um papel importante de consolidação de um espaço intersticial, onde, na ausência de um núcleo polarizador, emergem três centros urbanos que se complementam. Os concelhos deste eixo apoiam-se na atividade industrial tradicional e na oferta de produtos e de turismo local, e estabelecem relações com os concelhos da Guarda, Viseu, Covilhã (movimentos casa-trabalho e casa-escola), e Coimbra (ensino superior e serviços de saúde), sendo considerados territórios fronteira e enquadrados pelo PROT-C em duas unidades territoriais - 'Dão-Lafões e Planalto Beirão' (em termos funcionais) e 'Pinhal Interior e Serra da Estrela' (em termos biofísicos), contudo, o PDMOH considera que Oliveira do Hospital se identifica mais com esta última.

O concelho em presença revela uma boa dinâmica económica, com o setor secundário (ramos alimentar, têxtil, madeiras e metalurgia) a apresentar indicadores acima da média nacional, pese embora a sua competitividade assente em baixos salários e na fraca especialização. Do ramo alimentar, destaca-se no concelho a produção dos produtos regionais Queijo e Requeijão da Serra da Estrela (produtos DOP) e Vinho do Dão (produto DOC), encontrando-se inserido nas respetivas regiões demarcadas. Oliveira do Hospital apresenta, contudo, fortes debilidades, especialmente ao nível demográfico, com o decréscimo e envelhecimento do seu efetivo populacional, registando-se o despovoamento progressivo das freguesias mais distantes do seu centro urbano, e também no que refere a acessibilidades, verificando-se a ausência de acessos ao exterior e o forte congestionamento da EN17. O concelho encontra-se afastado dos principais eixos de desenvolvimento regional, perspetivando-se que este constrangimento seja resolvido com a construção dos itinerários IC6, IC7 e IC37, referenciados pelo PROT-C como Eixos Prioritários de Coesão.

De sublinhar no concelho a existência de uma relevante riqueza natural e paisagística, patente nos vales dos rios Mondego, Alva e Alvoco, no Sítio 'Carregal do Sal' da Rede Natura 2000 - PTCON0027 (que abrange 28% do território concelhio), e em áreas junto aos seus limites da Serra do Açor e do Parque Natural da Serra da Estrela. De relevar, ainda, que este é um território de transição entre o granito e o xisto, que adquirem forte presença na paisagem natural e construída. Também o património cultural (arqueológico e arquitetónico) manifesta grande valor, salientando-se os monumentos nacionais: conjunto Romano da Bobadela, Capela dos Ferreiros e Igreja de S. Pedro de Lourosa (único exemplar do país da arquitetura moçárabe), e os Imóveis de Interesse Público: Antas da Arcaínia, Sobreda e do Pinheiro dos Abraços e outros 11 exemplares da arquitetura religiosa e civil, onde se inclui a Estalagem de Santa Bárbara da Póvoa das Quartas (que se encontra encerrada). O município está, ainda, relativamente bem coberto de equipamentos coletivos e de espaços públicos de recreio e lazer, com a presença de quatro museus de cariz arqueológico e etnográfico, de 11 miradouros e de um parque urbano, que é palco de diversas atividades de recreio e lazer.

No que refere especificamente ao setor do turismo, o Plano conclui que o concelho apresenta um forte potencial turístico, face aos valores naturais e culturais em presença, descritos anteriormente, referindo que este constitui um dos setores mais dinâmicos da economia concelhia. A pertença à rede das Aldeias do Xisto (Aldeia das Dez), as oito praias fluviais existentes, os diversos centros históricos, as aldeias do Colcorinho e Vieiro e Vale do Ferro (que se encontram abandonadas), também constituem pontos fortes para o desenvolvimento do setor. O Plano caracteriza a oferta de alojamento turístico e de restauração existente no concelho, no entanto, verifica-se que os dados relativos ao alojamento apresentam alguns desfasamentos em relação à base de dados deste Instituto. No âmbito da avaliação da execução do PDM em vigor, o Plano refere que a maioria das ações propostas para dinamizar o setor do turismo não foi executada, destacando, nomeadamente, a revitalização das aldeias do Colcorinho, Vieiro e Vale do Ferro.

referência para o turismo de montanha, bem como a pertença às Rotas de Xisto (Aldeia das Dez). O Plano propõe os seguintes objetivos para o desenvolvimento do setor:

- Potenciar a CUT de Oliveira do Hospital, com a instalação de empreendimentos turísticos, de equipamentos e da atividade comercial (comercialização de produtos turísticos);
- Potenciar as aldeias dotadas de elevada qualidade natural, cultural e paisagística, para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos, através da criação de NUTL;
- Potenciar as aldeias tradicionais abandonadas e os espaços dotados de elevada qualidade paisagística para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos, através da delimitação de NDT;
- Potenciar os empreendimentos turísticos existentes, pela delimitação de áreas turísticas;
- Fomentar o desenvolvimento de empreendimentos e atividades turísticas, através da regulamentação e localização de áreas de recreio e lazer, de Espaços de Ocupação Turística, e de empreendimentos culturais e de recreio e lazer.
- Promover o desenvolvimento de atividades turísticas, com expressão económica, cultural e social, através da promoção e apoio às atividades artesanais e endógenas e produtos DOP, da criação de circuitos turísticos, promovendo o património natural e cultural, e do fomento das atividades lúdicas, desportivas e culturais.

Proposta de Plano

O Plano define a seguinte estrutura de classificação e qualificação do solo:

Solo Rural		
Espaços Agrícolas e Florestais	Espaços Agrícolas integrados na RAN	
	Espaços Agrícolas	
	Espaços Florestais	
Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos	Áreas de Exploração Consolidada	
	Áreas Potenciais	
	Áreas em Recuperação	
Espaços Naturais	Sítio do Carregal do Sal	
	Áreas de Recreio e Lazer	
Espaços afetos a Atividades Industriais ligadas à Pecuária		
Aglomerados Rurais		
Áreas de Edificação Dispersa		
Espaços de Ocupação Turística	Empreendimentos Turísticos Isolados	
	Núcleos de Desenvolvimento Turístico	
Solo Urbano		
Solo Urbanizado		
Espaços Centrais	Áreas Centrais	
Espaços Residenciais	Núcleos Históricos	
	Áreas Residenciais Consolidadas	Uso Misto
		Hab. Unifamiliar
	Áreas Residenciais em Colmatação	Uso Misto
		Hab. Unifamiliar
Espaços de atividades Económicas		
Espaços de Uso Especial	Áreas de Equipamentos de Utilização Coletiva	
	Áreas Turísticas	
Espaços Verdes	Áreas Verdes de Utilização Coletiva	
	Áreas de Proteção e Enquadramento	
Solo Urbanizável		
Espaços Centrais	Áreas Centrais Propostas	
Espaços Residenciais	Áreas Residenciais Propostas (Uso Misto)	
	Áreas Residenciais Propostas (Hab. Unifamiliar)	
Espaços de atividades Económicas Propostas		
Espaços de Uso Especial	Áreas de Equipamentos de Utilização Coletiva Propostas	
	Áreas Turísticas Propostas	
Espacos Verdes	Áreas Verdes de Utilização Coletiva Propostas	



O Plano é elaborado à escala 1:10.000.

O solo rural corresponde a 90,87% (213,08 km²) do território concelhio. A área inserida em solo urbano (21,42 km²) representa um acréscimo de 13,5% em relação ao PDM em vigor, com destaque para o aumento de perímetro da cidade de Oliveira do Hospital, em 40%, justificado pela sua atratividade e pela necessidade de requalificar tecido urbano e de integrar os lugares da sua vizinhança com contiguidade de perímetro.

O Plano propõe que a inserção territorial dos usos turísticos seja efetuada nos seguintes termos:

Em solo urbano:

- o É identificada a CUT Oliveira do Hospital/Bobadela, que é também delimitada como UOPG (PU1 – Cidade de oliveira do Hospital), estando sujeita à elaboração de um PU.
- o Foram classificados como NUTL 15 aglomerados, nomeadamente, a Aldeia de Dez (Rede das Aldeias do Xisto), os aglomerados de Vila Pouca da Beira, Caldas de São Paulo, e Avô, por integrarem uma forte componente turística já consolidada, e os aglomerados de Alvôco das Várzeas, Digueifel, Fiais da Beira, Lourosa, Penalva de Alva, Ponte das Três Entradas, Rio de Mel, Santo António do Alva, São Gião, São Sebastião da Feira e Vale de Maceira, por apresentarem um forte potencial turístico (presença de componente histórico-cultural ou de infraestruturas de recreio e lazer, paisagem natural, praias fluviais). Os NUTL constituem, também, UOPG, estando prevista a elaboração de estudos de requalificação urbana e ambiental.
- o O Plano delimita, ainda, como 'Áreas Turísticas' empreendimentos turísticos existentes em solo urbano.
- o Em CUT, NUTL e 'Áreas Turísticas' são admitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos.

Em solo rural:

- o Foram delimitadas quatro áreas como Espaços de Ocupação Turística (EOT), para instalação de NDT, nos lugares de Aldeia do Vieiro, Vale do Ferro, Aldeia do Colcorinho e Vale de Sonhos, por corresponderem a áreas detentoras de elevado valor patrimonial, natural e paisagístico.
- o Foram, ainda, delimitados como EOT outras áreas que correspondem a empreendimentos turísticos existentes (parques de campismo e TER).
- o É admitida a instalação de outros ETI e NDT não previstos em 'Espaços Agrícolas e Florestais'.
- o Em NDT poderão integrar-se estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos, TH, TER, PCC e TN.
- o Em ETI são admitidos EH, TER, TH, PCC e TN.
- o O Plano admite, ainda, a instalação de TER, TH e TN em 'Aglomerados Rurais' e em 'Áreas de Edificação Dispersa'.

Em solo urbano e em solo rural são delimitadas diversas áreas destinadas ao recreio e lazer, que são, essencialmente, parques urbanos, espaços verdes e parques de merendas, que se destinam a programas no âmbito da animação cultura, desporto e recreio e lazer.



1.2. APRECIACÃO DOS ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Do ponto de vista do turismo, considera-se adequada e estruturada a abordagem efetuada às diversas componentes analisadas no âmbito dos estudos de caracterização e diagnóstico do Plano, devendo, contudo, a caracterização da atividade turística ser retificada/complementada nos seguintes aspetos:

Nos Estudos de Caracterização das Atividades Económicas (págs. 45 e 46):

- a) Deverá proceder-se à atualização da oferta de alojamento turístico, em conformidade com a informação disponível neste Instituto, que se remete em anexo, fazendo referência aos empreendimentos existentes e previstos no concelho, à respetiva capacidade (n.º de camas) e categoria. O concelho dispõe de 20 empreendimentos turísticos classificados e em funcionamento, essencialmente na tipologia TER, que integram uma capacidade global de 411 camas e 250 campistas (1 parque de campismo). Relativamente a empreendimentos previstos, o Turismo de Portugal, I.P. emitiu parecer favorável a quatro empreendimentos, com uma capacidade total de 198 camas, destacando-se a Pousada do Convento Desagravo (Pousadas de Portugal), em Vila Pouca da Beira, que se encontra em vias de classificação.
- b) As principais divergências detetadas na caracterização do alojamento turístico existente dizem respeito a duas residenciais (pensões) e a quatro parques de campismo referenciados no Plano, de que este Instituto não tem conhecimento.
 - i. No que refere às pensões, esclarece-se que esta tipologia de empreendimento turístico foi eliminada com a publicação do DL n.º 39/2008, de 7 de março, devendo estes empreendimentos reconverter-se nas tipologias e categorias estabelecidas no referido diploma, ou passar a alojamento local (caso não reúnam os requisitos necessários), pelo que a Câmara Municipal deverá, assim, esclarecer quanto ao respetivo processo de licenciamento.
 - ii. Relativamente aos parques de campismo, informa-se que, apesar do Turismo de Portugal, I.P. já não possuir competências na apreciação e classificação desta tipologia de empreendimento turístico, a Câmara Municipal deverá dar conhecimento a este Instituto do respetivo Alvará de Autorização de Utilização para Fins Turísticos, nos termos do n.º 4 do artigo 30º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 228/2009, de 14 de setembro.
- c) Considera-se, também, que será importante apresentar outros indicadores referentes à atividade turística, que permitam justificar o atual dinamismo do setor no concelho, conforme referenciado no Plano, como por exemplo, o n.º de hóspedes, o n.º de dormidas e taxa de ocupação dos empreendimentos.
- d) Propõe-se, ainda, retificar o título "*Unidades Hoteleiras e Estabelecimentos com Capacidade de Alojamento*" para 'Oferta de Alojamento Turístico'.

Na Relatório do Plano (Parte I) – Enquadramento e Diagnóstico (pág. 38):

- e) Deverá substituir-se a referência a "*Região de Turismo da Serra da Estrela*" por Pólo de Desenvolvimento Turístico da Serra da Estrela, uma vez que as antigas regiões de turismo foram substituídas pelas áreas regionais de turismo (que correspondem às NUTS II), e pelos polos de desenvolvimento turístico.



2. ENQUADRAMENTO NAS NORMAS DO PROT-C PARA O SETOR DO TURISMO

As opções estratégicas do PROT-C para a unidade territorial 'Pinhal Interior e Serra da Estrela' assentam na concretização e aprofundamento de redes/projetos tematizados de expressão regional, nacional, transfronteiriça ou internacional (rotas turísticas, produtos com denominação de origem, "pacotes" mistos), e na priorização ao desenvolvimento dos produtos turísticos *touring* cultural e paisagístico (Aldeias Históricas, Aldeias do Xisto), turismo da natureza e turismo em espaço rural. Na unidade territorial 'Dão Lafões e Planalto Beirão' são identificados os produtos gastronomia e vinhos, saúde e bem-estar e golfe.

No que refere à edificabilidade turística em solo urbano, o PROT-C identifica Oliveira do Hospital como uma Centralidade Urbano Turística (CUT), por constituir um centro urbano que desempenha um papel âncora no apoio e desenvolvimento de serviços de apoio à atividade turística, onde se deve privilegiar a instalação de equipamentos e serviços de apoio ao turismo e lazer, cabendo aos PDM prever equipamentos e serviços a instalar, a requalificação dos centros urbanos, e melhorar a conectividade com os Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer (NUTL). O PROT-C identifica como NUTL as Aldeias Históricas e as Aldeias do Xisto e admite a identificação de outros NUTL pelos PDM, nomeadamente, de aglomerados que sejam reconhecidos pela sua especialização em funções turísticas (ex. Termas) ou que sirvam de apoio ao *touring* (ex. Aldeias Históricas e Aldeias do Xisto não identificadas no PROT). Os NUTL são aglomerados que integram, ou poderão vir a integrar, uma importante componente de alojamento turístico (ou de residência secundária), e de concentração de funções turísticas e de serviços de apoio às atividades turísticas e de lazer, cabendo aos PDM prever a respetiva requalificação urbana e ambiental, a qualificação e concentração de equipamentos e serviços, e melhorar a conectividade com os CUT. Em CUT e NUTL são admitidos todas as tipologias de empreendimentos turísticos.

Em solo rural o PROT-C admite a implementação de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), que correspondem a estabelecimentos hoteleiros (EH), nas tipologias hotéis (desde que associados a temáticas específicas, como saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural), e pousadas; empreendimentos de turismo no espaço rural (TER); empreendimentos de turismo de habitação (TH); e parques de campismo e de caravanismo (PCC). O PROT-C admite, ainda, a instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), com a área mínima de 15 ha e atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre, nos quais se integram conjuntos de empreendimentos turísticos (que podem incluir as tipologias aldeamentos turísticos, EH, TER, TH, PCC, empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores), equipamentos de animação turística e outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o solo rural.

3. PROPOSTA DE REVISÃO

3.1. ANÁLISE

Estratégia

O turismo constitui um dos eixos estratégicos da proposta de revisão do PDMOH - estratégia 6: "*apoiar o desenvolvimento da atividade turística*", assente no património natural e cultural do concelho, com enfoque para o Sítio do Carregal do Sal da Rede Natura 2000, os vales dos rios Mondego, Alva e Alvoco, as Ruínas Romanas da Bobadela e a Igreja moçárabe de Lourosa, tirando partido da proximidade ao Polo Turístico da Serra da Estrela, enquanto destino de

Aos usos turísticos aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Categorias / Subcategorias de Solo		Usos Turísticos	Parâmetros Urbanísticos Aplicáveis
Solo Rural			
Espaços Agrícolas e Florestais		ETI NDT	Artigo 15º Remete para regime EOT – artigo 36º
Espaços Naturais	Áreas de Recreio e Lazer	Equipamentos de animação, cultura, desporto, recreio e lazer	Artigo 25º Índice ocupação máx. = 2,5% Índice impermeabilização máx. = 3% Altura fachada máx. = 4,5m N.º pisos máx. = 1
Aglomerados Rurais		TER TH TN	Artigo 30º Índice ocupação máx. = 30% Índice utilização máx. = 0,6 N.º pisos máx. = 2 Frente mínima parcela = 7m
Áreas de Edificação Dispersa		TER TH TN	Artigo 33º Índice ocupação máx. = 15% Índice utilização máx. = 0,3 N.º pisos máx. = 2 Área mínima da parcela = 500m ²
Espaços de Ocupação Turística	ETI	ETI	Artigo 36º Índice ocupação máx. = 5% N.º pisos máx. = 2
	NDT	NDT	Artigo 36º Índice ocupação máx. = 30% N.º pisos máx. = 2 Altura fachada máx. = 7,5m
Solo Urbano			
Espaços de Uso Especial	Áreas Turísticas	Todas as tipologias de empreendimentos turísticos e demais usos e atividades complementares	Artigo 65º <u>Novas construções:</u> Índice ocupação máx. = 15% N.º pisos máx. = 2 <u>Edifícios existentes:</u> Ampliação até 10% da área de construção atual, sem aumento da altura da fachada
	Áreas Turísticas Propostas CUT NUTL		Artigos 81º e 82º O regime de edificabilidade é o correspondente às categorias ou subcategorias abrangidas por estas áreas.
Espaços Verdes	Áreas Verdes Utilização Coletiva	Equipamentos de animação, cultura, desporto, recreio e lazer	Artigos 57º e 76º Índice ocupação máx. = 3%

Em ETI e NDT, o Plano prevê, ainda, o cumprimento dos seguintes critérios de instalação: soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno; valorização do património natural e cultural; valorização ambiental e paisagística do sítio onde se inserem; oferta de atividades de recreio e lazer, que também possam ser desfrutadas pela população; a articulação com os usos e atividades existentes na envolvente; e implementação de espaços verdes de integração e enquadramento dos edifícios.

No que refere a estacionamento para usos turísticos, é definida uma dotação genérica para "hotelaria" referente a um lugar de estacionamento por cada 4 camas, à qual acresce um lugar para veículos pesados por cada 50 camas (*artigo 42º*).

O Plano delimita 59 UOPG, sendo 4 UOPG de centros urbanos, a sujeitar à elaboração de PU, 25 UOPG a concretizar através de PP (21 UOPG de centros históricos e 4 UOPG de NDT) e 30 UOPG destinadas à elaboração de estudos de requalificação urbana e ambiental (4 UOPG de



estruturação e expansão urbana, 8 UOPG de áreas de atividades económicas, 3 UOPG de áreas para equipamentos de utilização coletiva, e 15 UOPG de NUTL). As seguintes UOPG referem-se a tipologias turísticas:

- PU1 – Cidade de Oliveira do Hospital, que corresponde à CUT, para a qual está prevista a revitalização dos centros históricos, a implementação de equipamentos de utilização coletiva e de espaços verdes de recreio e lazer (incluindo um Parque Urbano).
- UOPG dos NUTL, que serão concretizadas através de estudos de requalificação urbana e ambiental, estando prevista a implementação de empreendimentos turísticos de qualidade e a promoção da oferta de atividades turísticas, culturais e de lazer, valorizando o património construído, a paisagem natural e edificada, e os respetivos núcleos históricos. Foram também delimitadas como UOPG sete centros históricos existentes nos NUTL, que estão sujeitos à elaboração de PP.
- UOPG dos NDT, prevendo-se que sejam concretizados através de PP. Os NDT integram apenas empreendimentos turísticos, equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo, estando prevista a implementação de empreendimentos turísticos de qualidade, estimulando atividades desportivas, de recreio e lazer, recursos endógenos e o mundo rural.

Salientam-se, ainda, as seguintes disposições do Plano:

- No património cultural é admitida a instalação de usos que promovam a sua valorização, entre os quais se destacam “instalações de apoio ao desenvolvimento do turismo” (artigo 87º).
- O Plano pretende também dinamizar a produção de diversos produtos regionais (queijo, e requeijão e borrego da serra), de forma a atingir patamares de desenvolvimento mais competitivos, através da criação de espaços destinados à atividade pecuária.
- Quanto às acessibilidades ao exterior, o Plano integrou os corredores dos Itinerários Complementares (IC) propostos, nomeadamente, do IC6 (Coimbra-Covilhã), do IC7 (Vendas de Galizes-Celorico da Beira) e do IC37 (IC7-Viseu), que se revelam imprescindíveis para o desenvolvimento do concelho.

3.2. APRECIACÃO DA PROPOSTA DE REVISÃO

Com base na análise efetuada, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

- a) Entende-se de interesse a aposta no desenvolvimento do setor do turismo no concelho de Oliveira do Hospital, assente nos seus recursos naturais, paisagísticos e culturais, verificando-se que o Plano integra disposições que estão em consonância com as linhas de orientação do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT, RCM n.º 53/2007, de 4 de Abril) para a região Centro, e com as opções estratégicas do PROT-C para as unidades territoriais ‘Pinhal Interior e Serra da Estrela’ e ‘Dão-Lafões e Planalto Beirão’, favorecendo, concretamente, os produtos turísticos *Touring Cultural* e *Paisagístico* (requalificação urbana e ambiental de aldeias com um relevante património cultural e paisagístico), que encontra já alguma expressão no concelho (pertença à Rota das Aldeias do Xisto); Turismo da Natureza (desenvolvimento de atividade de animação e de recreio e lazer em espaços naturais); e Gastronomia e Vinhos (potenciação de produtos DOP – Queijo e Requeijão da Serra da Estrela, e DOC - Vinho do Dão). Relevam, também, para a qualidade do produto turístico, em consonância com o PENT, as propostas que visam a salvaguarda e valorização dos inúmeros núcleos históricos do concelho e a implementação de diversas áreas verdes destinadas à animação, cultura, desporto, recreio e lazer.

- b) Considera-se, no entanto, que o modelo territorial turístico proposto carece de ser reformulado, no sentido de se tornar mais estratégico e equilibrado do ponto de vista do turismo, incorporando corretamente as orientações do PROT-C para o setor, bem como outros aspetos que visam uma mais adequada abordagem à atividade turística.

Suscitam-se as seguintes **questões globais** a ponderar/retificar:

- i) O Plano, ao delimitar áreas concretas (como EOT) para instalação de NDT em solo rural, não se enquadra nas orientações do PROT-C, que estabelece que os PDM deverão definir apenas critérios para a localização de NDT. Apesar do PROT-C não se encontrar ainda publicado, esclarece-se que a opção pela desterritorialização de áreas turísticas em solo rural integra os PROT que estão eficazes, pretendendo acautelar o eventual surgimento de fenómenos de especulação imobiliária. Assim, para a instalação de NDT será apenas necessário que o Plano o indique nas disposições regulamentares do solo rural, onde deverá, ainda, incorporar os critérios de inserção e de qualidade previstos no PROT-C para a sua instalação. Caso os NDT sejam devidamente regulamentados no PDMOH, não será obrigatório prever a sua concretização através da elaboração de IGT (PP ou PU), conforme exceção prevista no PROT-C.
- ii) O Plano delimita também os empreendimentos turísticos existentes em solo rural e em solo urbano, os quais afiguram não apresentarem expressão territorial ou constituírem utilizações dominantes no território, para que fundamente a sua qualificação como categoria de solo, atentas as disposições do artigo 10º do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio. Propõe-se, assim, que estes empreendimentos, qualificados como 'Espaços de Uso Especial - Áreas Turísticas' e 'Áreas Turísticas Propostas' (solo urbano) e 'Espaços de Ocupação Turística - ETI' (solo rural), sejam reconduzidos às categorias do solo dominantes, onde o uso turístico seja compatível.
- iii) O Plano delimita 15 NUTL, sendo que apenas um deles está previsto no PROT-C, por constituir uma Aldeia do Xisto (Aldeia das Dez). Embora o PROT-C admita que os PDM possam identificar outros NUTL (que sejam reconhecidos pela sua especialização em funções turísticas ou que sirvam de apoio ao *touring*), e sem prejuízo da apetência turística dos aglomerados identificados no Plano e da intenção clara demonstrada em se proceder à sua requalificação, considera-se que o Plano deverá repensar esta estratégia, uma vez que o PROT-C estabelece um conjunto de normas para qualificação dos NUTL (como o tratamento e reutilização das águas residuais e pluviais, a adoção de meios de transporte amigos do ambiente, de medidas mitigadoras do consumo nos edifícios, o aproveitamento de fontes renováveis, a incorporação de materiais e de técnicas de construção sustentável, etc.), que o Plano deverá ponderar, e que no conjunto dos inúmeros NUTL previstos, poderá desincentivar o investimento nestas áreas. Sublinha-se, assim, que a requalificação destes aglomerados não terá de passar pela identificação da sua totalidade como NUTL, considerando-se que a sua delimitação como UOPG a sujeitar à elaboração de estudos de requalificação urbana e ambiental, conforme previsto no Plano, é uma abordagem bastante válida do ponto de vista turístico.
- iv) No que refere à edificabilidade turística em solo urbano, ou seja, à abordagem a CUT e NUTL, não se deverá proceder à sua identificação como subcategoria de solo, por constituírem aglomerados/centros urbanos, nos termos do PROT-C. O tratamento destas áreas como UOPG, com um programa específico, conforme está previsto no Plano, entende-se adequado na ótica do turismo.



- v) Ainda em solo urbano, o Plano deverá clarificar a admissibilidade do uso turístico nas categorias do solo em que este é compatível com a função dominante, nomeadamente, em Espaços Centrais e Espaços Residenciais.
- vi) Refere-se, também, que o Plano não deverá estabelecer índices que reportem à área da parcela para as tipologias de empreendimentos turísticos direcionadas para construções existentes (TH, pousadas e TER com exceção de hotéis rurais construídos de raiz), uma vez que, na prática, poderá inviabilizar pretensões de recuperação de edificado, considerando-se mais adequada a definição de parâmetros de ampliação (área de construção ou de implantação), acompanhados da identificação do número máximo de pisos, que deverá salvaguardar a cêrcea existente, se superior.
- vii) Considera-se, ainda, de alertar para a importância de se efetuar no Plano uma programação e execução adequada à atual realidade económica, de modo a evitar constrangimentos técnicos e urbanísticos na concretização do Plano, pelo que salienta, nomeadamente, os encargos inerentes à execução das inúmeras UOPG previstas, verificando-se em diversos casos a duplicação de instrumentos de planeamento (ex: nos aglomerados NUTL com centro histórico são delimitadas duas UOPG, prevendo-se a elaboração de PP e de estudos de requalificação urbana e ambiental), alertando-se, também, para a potencial rigidez do programa das UOPG dos centros urbanos, onde se prevê, até à publicação dos PU, que o licenciamento tenha caráter excecional, ocorrendo apenas nos casos em que as parcelas disponham de frente para a via pública infraestruturada.
- c) Atendendo às questões focadas na alínea anterior, efetua-se a seguinte apreciação detalhada aos elementos do Plano:

Regulamento

- Solo Rural:

Artigo 13º - Categorias:

n.º 1, alínea g): Propõe-se eliminar a categoria de solo EOT, face ao exposto nas alíneas b) i) e b) ii) desta apreciação, e transferir os conceitos de NDT e ETI para as definições do Plano, de modo a explicitá-los previamente à sua abordagem no regime específico das categorias de solo.

Tendo presente o conceito de ETI do PROT-C, verifica-se estar em falta no regulamento a indicação da tipologia pousadas e das temáticas específicas associadas aos hotéis isolados (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais). Verifica-se, ainda, que o PDMOH integrou em ETI os empreendimentos de Turismo da Natureza (TN), não havendo nada a opor, desde que se limite a sua instalação às restantes tipologias de empreendimentos enquadradas no conceito de ETI, propondo-se, para o efeito, acrescentar a expressão "nas tipologias de empreendimentos turísticos admitidas". Relativamente ao conceito de NDT, sugere-se, também, elencar na sua definição as tipologias de empreendimentos turísticos admissíveis, referidas no artigo 35º, n.º 3, alínea b).

Artigo 14º - Espaços Agrícolas e Florestais – Regime de Edificabilidade e Estacionamento:

n.º 6: Deverá remeter-se para regras definidas especificamente para a instalação de ETI e NDT.

n.º 12: Na reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes para instalação de empreendimentos turísticos, deverão definir-se parâmetros de ampliação (área de construção ou de implantação), e o número máximo de pisos definido deverá salvaguardar a cêrcea existente, conforme explicitado na alínea b) vi) deste parecer.

Artigo 29º - Aglomerados Rurais – Ocupações e Utilizações:

n.º 3: Deverá, também, acrescentar-se à tipologia TN a expressão “nas tipologias de empreendimentos turísticos admitidas”. Propõe-se, ainda, permitir a instalação de estabelecimentos hoteleiros, à semelhança do critério no Plano adotado para os Espaços Agrícolas e Florestais.

Artigo 30º - Aglomerados Rurais – Regime de Edificabilidade e Estacionamento:

n.º 3: Comentário efetuado ao artigo 14º, n.º 12.

Artigo 32º - Áreas de Edificação Dispersa – Ocupações e Utilizações:

n.º 3: Comentário efetuado ao artigo 29º, n.º 3.

Artigo 33º - Áreas de Edificação Dispersa – Regime de Edificabilidade e Estacionamento:

n.º 3: Comentário efetuado ao artigo 14º, n.º 12.

Capítulo VIII - Espaços de Ocupação Turística:

Propõe-se eliminar a presente categoria de solo e as respetivas subcategorias (NDT e ETI), conforme referido em b) i) e b) ii).

Artigo 36º: Relativamente aos parâmetros estabelecidos para instalação de NDT e ETI:

ETI:

O PROT-C estabelece parâmetros e critérios de qualidade para instalação de ETI, que não são focados, devendo ser ponderados na presente proposta de Plano, na perspetiva de qualificar a oferta de alojamento. De acordo com este Plano Regional, os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz deverão dispor de equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias), adotar a categoria mínima de 3**, e cumprir com a densidade máxima de 40 camas/ha e a capacidade máxima de 200 camas.

NDT:

O PROT-C define diversos critérios de inserção e de qualidade para instalação de NDT, que deverão também ser ponderados na proposta, a saber: área mínima de 15 ha; desenvolvimento de atividades preferenciais de recreio e lazer ao ar livre; categoria mínima de 4**; adoção de soluções que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas (área de concentração inferior a 35% da área do NDT); densidade máxima de 60 camas/ha (100 camas/ha em parcelas ocupadas exclusivamente por hotéis ou pousadas); e definição de uma estrutura de proteção ambiental contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos a instalar em NDT devem, ainda, atender a parâmetros de qualidade (também aplicáveis aos NUTL), que se prendem com a gestão eficiente dos recursos hídricos (tratamento e reutilização das águas residuais e pluviais), com a eficiência energética (adoção de meios de transporte amigos do ambiente, de medidas mitigadoras do consumo nos edifícios, aproveitamento de fontes renováveis), e com a sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados (incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável e autossustentação dos espaços não edificados).

- Solo Urbano:

Artigo 37º - Disposições Gerais

n.º 4, alínea e); n.º 5, alínea e): Propõe-se eliminar as subcategorias ‘Áreas Turísticas’ e ‘Áreas Turísticas Propostas’, conforme explicitado na alínea b) ii) deste parecer, e transferir os conceitos de CUT e NUTL para as definições do Plano. O tratamento destas áreas como UOPG, com um programa específico, afigura-se adequado na ótica do turismo.



Artigo 38º - Disposições Comuns aos Espaços Centrais e Residenciais

n.º 4: Deverá clarificar-se a admissibilidade de se instalarem usos turísticos.

Artigo 42º - Regime de Estacionamento do Solo Urbano

n.º 1, alínea c): Deverá substituir-se "hotelaria" por estabelecimentos hoteleiros, em conformidade com a terminologia em vigor. Relativamente à dotação genérica definida de 1 lugar/4 camas, considera-se de alertar que poderá relevar-se onerosa para estabelecimentos hoteleiros de categoria inferior a 3**, sugerindo-se a ponderação de uma dotação mais adequada. Alerta-se, também, que a determinação de uma dotação para pesados de 1 lugar/50 camas, poderá revelar-se limitativa da instalação de empreendimentos, pelo que se sugere definir-se uma dotação inferior ou, em alternativa, prever-se um lugar para tomada e largada de passageiros.

n.º 1, alínea f): Deverá acrescentar-se à redação a expressão 'sem prejuízo da legislação específica aplicável', uma vez que a dispensa de requisitos dos empreendimentos turísticos implica a autorização expressa do Turismo de Portugal, I.P., ao abrigo do disposto no artigo 39º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 228/09, de 14 de setembro.

Artigos 63º e 64º - Áreas Turísticas:

Propõe-se eliminar esta subcategoria de solo, conforme exposto na alínea b) ii) deste parecer reconduzindo estas áreas às categorias de solo dominantes, onde o uso turístico seja compatível.

Artigos 80 a 82º - Áreas Turísticas Propostas:

Propõe-se eliminar esta subcategoria de solo, transferindo as disposições específicas de CUT e NUTL para o programa das respetivas UOPG.

- Programação e Execução do PDM:

Artigo 96º - Estacionamento em Loteamentos:

Os parâmetros de estacionamento estão definidos no artigo 42º.

Artigo 104º - PU1- Cidade de Oliveira do Hospital:

Deverá incorporar-se no programa desta UOPG o conteúdo da regulamentação das 'Áreas Turísticas Propostas' (artigos 80 a 82º).

n.º 6: Alerta-se para a rigidez desta norma, conforme referido na alínea b) vii) desta apreciação.

Artigos 119º a 121º - UOPG dos NDT:

Propõe-se eliminar as UOPG dos NDT, conforme exposto na alínea b) i) do parecer, definindo-se apenas critérios para a localização de NDT, de acordo com as orientações do PROT-C.

Artigo 122º - UOPG dos NUTL:

Deverá ponderar-se a delimitação de NUTL, de acordo como o referido na alínea b) iii) do parecer.

n.º 4: Para as aldeias que constituam NULT deverão ser ponderados os seguintes critérios estabelecidos no PROTC: a adoção de soluções que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas; de soluções arquitetónicas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantem a preservação das vistas e da paisagem; e a definição de uma estrutura de proteção ambiental contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal. Todas as tipologias de empreendimentos turísticos a instalar em NULT devem, ainda, obedecer a parâmetros de qualidade, similares aos definidos para NDT já descritos anteriormente (comentários ao artigo 36º).

n.º 5: Alerta-se para os encargos inerentes à execução das UOPG previstas, conforme referido em b) vii), face à duplicação de instrumentos para a sua concretização (PP e estudos de



requalificação urbana e ambiental), propondo-se adotar um único nível de planeamento para estes aglomerados.

n.º 6: Propõe-se eliminar, uma vez que repete o conteúdo do n.º 2.

Relatório (Parte II) - Proposta:

A estratégia de desenvolvimento turístico deverá ser reformulada no documento, atentas as questões suscitadas na apreciação, devendo, ainda, efetuar-se necessariamente o enquadramento da estratégia de desenvolvimento turístico preconizada para o concelho com as linhas de orientação estratégica do PENT (págs. 12 a 14).

Planta de Ordenamento:

Propõe-se retificar a proposta de qualificação do solo, através da eliminação das áreas que integram usos turísticos existentes ou que se destinam a uma ocupação turística, ou seja, a categoria EOT e as subcategorias 'Áreas Turísticas' e 'Áreas Turísticas Propostas'. Refere-se, ainda, que a CUT os NUTL não deverão estar identificados como subcategorias, por constituírem aglomerados/centros urbanos, nos termos do PROT-C, aceitando-se a sua delimitação como UOPG.

Reforça-se, ainda, a necessidade de se ponderar a delimitação de NUTL.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital, **condicionado** à introdução dos aspetos focados no ponto 1.2, do presente parecer, e à ponderação/retificação das questões suscitadas nos pontos 3.2 b) e 3.2 c).

À consideração superior,

Lisboa, 9 de março de 2012

Joana Colaço, Arqt.^a

Anexos:

Listagem dos empreendimentos turísticos classificados e em funcionamento

Listagem dos empreendimentos turísticos com parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P.

Tipo de Empreendimento Turístico	Designação do Empreendimento	N.º de camas	N.º de Unidades de Alojamento	Categoria	Freguesia
HOTEL	Hotel São Paulo	81	44	3 Estrelas	OLIVEIRA DO HOSPITAL
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turísticos de Alberto Moreira Ferreira	24	6	2 Estrelas	OLIVEIRA DO HOSPITAL
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turístico de Assunção & Tavares, Lda	6	1	2 Estrelas	
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turístico de Francisco Antunes - Nº1	4	1	2 Estrelas	AVÔ
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turístico Francisco Antunes Nº 5	4	1	2 Estrelas	AVÔ
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turístico Francisco Antunes Nº2	4	1	2 Estrelas	AVÔ
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turístico Francisco Antunes Nº3	4	1	2 Estrelas	AVÔ
Apartamentos Turísticos	Apartamentos Turístico Francisco Antunes Nº4	4	1	2 Estrelas	AVÔ
Parque de Campismo Privativo	Parque de Campismo Ponte Três Entradas	170		2 Estrelas	AVÔ
CASA DE CAMPO	Quinta do Forninho	6	3		
HOTEL RURAL	Hotel Rural Quinta da Geia	28	14		ALDEIA DAS DEZ
CASA DE CAMPO	Quinta da Moenda	4	2		ALVÔCO DAS VÁRZEAS
TURISMO DE HABITAÇÃO	Casa do Adro de Bobadela	8	4		BOBADELA
TURISMO DE HABITAÇÃO	Solar do Ervedal da Beira	12	6		ERVEDAL
TURISMO RURAL	Quinta da Fontanheira	12	6		LAJEOSA
AGRO-TURISMO	Quinta da Castanheira	2	1		OLIVEIRA DO HOSPITAL
CASA DE CAMPO	Quinta do Forninho	6	3		OLIVEIRA DO HOSPITAL

Empreendimentos Turísticos Classificados
Concelho de Oliveira do Hospital, Distrito de Coimbra

Tipo de Empreendimento Turístico	Designação do Empreendimento	N.º de camas	N.º de Unidades de Alojamento	Categoria	Freguesia
CASA DE CAMPO	Casa das Laranjeiras	10	5		OLIVEIRA DO HOSPITAL
TURISMO RURAL	Quinta dos Barbas	12	6		SÃO GIÃO
Parque de Campismo Público	Parque de Campismo S. Gião	250		2 Estrelas	SÃO GIÃO
CASA DE CAMPO	Casa CI	10	5		VILA FRANCA DA BEIRA

PIP ou Projectos de Arquitectura com parecer favorável do Turismo de Portugal

Tipo de Empreendimento Turístico	Designação do Empreendimento	N.º de camas	N.º de Unidades de Alojamento	Categoria Prevista	Tipo de projecto (alterações de empreendimento classificado, projecto novo ou PIP)	Data do parecer favorável	Localidade	Concelho
Pousada	Pousada do Convento do Desagravo	58	33		Informação Prévia	07-Nov-07	Vila Pouca da Beira	Oliveira do Hospital
Hotel		30	15	3*	Projecto Licenciamento	04-Ago-08	Ponte das Três Entradas	Oliveira do Hospital
Aldeamento Turístico	Aldeamento Turístico Cova das Caldas	60	21	5*	Projecto Licenciamento	30-Out-09	Caldas de São Paulo	Oliveira do Hospital
Hotel Rural	Hotel Rural Quinta da Geia	50	22	4*	Projecto de Alterações de Empreendimento Classificado	19-Jan-12	Aldeia dos Dez	Oliveira do Hospital