

**Repensar o Turismo e o Território no Oeste:  
Os Impactos da Crise Económico-Financeira**

**Sara Bastos Durão Branco Pardal**

**Dissertação de Mestrado em Gestão do Território –  
Planeamento e Ordenamento do Território**

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território, realizada sob a orientação científica do Professor Doutor Jorge Umbelino e da Professora Doutora Margarida Pereira.

*Para os meus pais,  
os meus grandes mestres.*

## **Agradecimentos**

O presente trabalho de investigação foi um desafio imenso, que me permitiu crescer, tomar consciência de muitas problemáticas inerentes ao turismo e ao território e marca o fim de uma etapa de esforço e dedicação.

Para a realização deste trabalho se tornar exequível agradeço ao Professor Jorge Umbelino e à Professora Margarida Pereira, por terem aceitado acompanhar este processo. Pela disponibilidade e prontidão, pelas sugestões e conhecimentos transmitidos na rigorosa apreciação do trabalho de investigação.

Aos responsáveis pelas instituições e empresas que aceitaram realizar a entrevista, em especial ao Dr. António Carneiro, presidente da Entidade Regional de Turismo do Oeste, pela sua disponibilidade em colaborar e ajudar neste projeto.

Aos meus Pais, pelo apoio nesta caminhada.

Ao meu irmão Eduardo, pela paciência nos últimos meses.

Às Gosmas e amigos, pela motivação, incentivo e amizade.

Ao Nuno, pelo apoio incondicional.

# REPENSAR O TURISMO E O TERRITÓRIO NO OESTE: OS IMPACTOS DA CRISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

Sara Bastos Durão Bracno Pardal

## Resumo

Em virtude do forte investimento privado para tornar a Região Oeste num pólo de atração turística, foram projetados *resorts* com o turismo residencial e o golfe a servirem de bandeira para promoverem a Região internacionalmente, na tentativa de fazer do Oeste um destino de golfe ao alcance das elites europeias.

Todavia, o momento financeiro que se vivia no início dos investimentos não se prolongou até à atual conjuntura, pelo que alguns desses empreendimentos tiveram de ser repensados, com os territórios a ficarem a aguardar as decisões dos promotores turísticos. Assim, colocava-se a possibilidade de os terrenos poderem ter um uso de curto prazo, enquanto os promotores decidiam se avançavam com a construção dos empreendimentos, reviam estratégias para a execução dos *resorts*, iam apostando no golfe para promoverem a Região e tentando captar novos mercados turísticos.

Aliando a forte relação entre o turismo e o território, é de extrema relevância analisar quais as consequências, quer positivas como negativas, que este pode ter em consequência da atividade turística e, mais concretamente, em torno do golfe.

Com este trabalho pretende-se repensar o turismo e o território no Oeste e perceber se o modelo de desenvolvimento turístico está ameaçado ou, menos do que isso, se apenas é necessário redefinir as estratégias de atuação e os mecanismos para que a afirmação internacional do destino turístico Oeste não fique condicionada.

**Palavras-chave:** Turismo residencial, golfe, Região Oeste, crise económico-financeira

# RETHINKING THE TERRITORY AND TOURISM IN THE WEST: THE IMPACTS OF ECONOMIC AND FINANCIAL CRISIS

Sara Bastos Durão Branco Pardal

## Abstract

In view of a strong private investment to make the West into a centre of tourist attraction, *resorts* and residential tourism and golf were designed to serve and promote the region abroad, making the West a golf destination within the reach of European elites.

However, nowadays the financial resources of the first investments suffered with the current situation and some of these projects had to be rethought. Some territories staying pending the decisions of the tour promoters. So, putting the possibility of land may have a short-term use, while prosecutors decided whether to advance the construction of projects, review strategies for the implementation of the *resorts*, were betting on golf to promote the region and trying to capture new tourist markets.

Combining the strong relationship between tourism and the territory is extremely important to analyze the consequences, both positive and negative, that it may have with tourism, and more specifically, in favor of golf.

This work aims to rethink tourism and territory in the West, and see if the model of tourism development is threatened or if it is only necessary to redefine the action strategies and mechanisms for the international affirmation of this tourist destination

**Keywords:** Residential tourism, golf, West, economic and financial crisis

## **Lista de abreviaturas**

CCDR-LVT – Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional – Lisboa e Vale do Tejo

INE – Instituto Nacional de Estatística

WTO – World Tourism Organization

PDM – Plano Diretor Municipal

PENT – Plano Estratégico Nacional do Turismo

PROT-OVT – Plano Regional de Ordenamento do Território – Oeste e Vale do Tejo

S. I. – Sem informação

TP – Turismo de Portugal

## Índice Geral

|  |    |
|--|----|
| Introdução.....  | 1  |
| Capítulo I – Metodologia de Investigação .....   | 2  |
| I.1 - Contexto e justificação do tema .....  | 3  |
| I.2 - Objetivos da Investigação .....  | 4  |
| I.3 - Metodologia de pesquisa.....   | 5  |
| I.4 - Estrutura de dissertação .....   | 8  |
| Capítulo II – Turismo e Ordenamento do Território .....  | 10 |
| II.1 - A atividade turística .....   | 11 |
| II.1.1 - Conceito de turismo .....   | 11 |
| II.1.2 - Turismo e economia .....  | 14 |
| II.1.3 - Turismo e território .....  | 17 |
| II.2 - Ordenamento do território: Potencialidades e Constrangimentos para o Turismo .....      | 20 |
| II.3 - Conflitos no uso do solo.....   | 26 |
| Capítulo III – Perfil da Região Oeste .....  | 28 |
| III.1 - Enquadramento territorial.....   | 29 |
| III.2 - Sistema urbano e população .....   | 30 |
| III.3 - Caracterização económica .....   | 33 |
| III.4 - Recursos para o turismo .....  | 34 |
| Capítulo IV – Turismo na Região Oeste: Orientações dos Instrumentos de Gestão Territorial..... | 36 |
| IV.1 - Princípios orientadores do PENT .....   | 37 |
| IV.2 - A territorialização do turismo no PROT - OVT .....                                      | 38 |
| IV.3 - Distinções entre os princípios definidos pelo PENT e pelo PROT-OVT.....                 | 39 |



|   |    |
|---|----|
| IV.4 - Usos turísticos no PDM.....                        | 42 |
| IV.4.1 - O PDM de Torres Vedras .....                     | 42 |
| IV.4.2 - O PDM de Óbidos .....                            | 44 |
| Capítulo V – Casos de Estudo: Óbidos e Torres Vedras..... | 46 |
| V.1 - Apresentação do caso de estudo.....                 | 47 |
| V.2 - Perspetivas dos atores .....                        | 54 |
| V.2.1 - Causas .....                                      | 54 |
| V.2.2 - Consequências.....                                | 56 |
| V.2.3 - Alternativas.....                                 | 59 |
| Capítulo VI – Considerações Finais e Sugestões.....       | 62 |
| VI.1 - Síntese e principais conclusões .....              | 63 |
| IV.2 - Dificuldades e limitações ao estudo .....          | 68 |
| VI.3 - Sugestões para investigações futuras.....          | 68 |
| Referências Bibliográficas.....                           | 70 |
| Anexos .....  | 77 |

## **Índice de Figuras**

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1:</b> Abordagem metodológica: etapas de procedimento .....            | 6  |
| <b>Figura 2:</b> O meio ambiente como suporte da atividade turística .....       | 19 |
| <b>Figura 3:</b> Acessibilidades para a Região Oeste .....                       | 30 |
| <b>Figura 4:</b> Localização dos empreendimentos turísticos na Região Oeste..... | 51 |

## Índice de Quadros

|   |    |
|---|----|
| <b>Quadro 1:</b> Chegadas e receitas de turistas internacionais a Portugal e no Mundo .....                             | 15 |
| <b>Quadro 2:</b> Densidade populacional, população residente e taxa de crescimento efetivo da Região Oeste em 2011..... | 32 |
| <b>Quadro 3:</b> Variação da população residente da Região Oeste, entre 2001 e 2011.....                                | 32 |
| <b>Quadro 4:</b> População residente com o nível de escolaridade completo mais elevado ....                             | 33 |
| <b>Quadro 5:</b> População empregada na Região Oeste, segundo o sector de atividade, em 2009 .....                      | 34 |
| <b>Quadro 6:</b> Comparação entre a abordagem ao turismo na Região Oeste no PENT e no PROT-OVT .....                    | 41 |
| <b>Quadro 7:</b> Camas turísticas existentes e previstas na Região Oeste .....  | 47 |
| <b>Quadro 8:</b> <i>Resorts</i> na Região Oeste .....   | 48 |
| <b>Quadro 9:</b> Empreendimentos turísticos localizados no município de Óbidos.....                                     | 52 |
| <b>Quadro 10:</b> Empreendimentos turísticos localizados no município de Torres Vedras.....                             | 53 |
| <b>Quadro 11:</b> Causas para o modelo de desenvolvimento turístico poder estar ameaçado .....                          | 55 |
| <b>Quadro 12:</b> Consequências para a Região Oeste, em virtude do modelo de desenvolvimento turístico.....             | 57 |
| <b>Quadro 13:</b> Alternativas para potenciar e desenvolver o turismo na Região .....                                   | 59 |
| <b>Quadro 14:</b> Desenvolvimento dos empreendimentos turísticos entre 2008 e 2012 .....                                | 67 |

## **Índice de Gráficos**

**Gráfico 1:** Chegadas internacionais de turistas a Portugal .....11

**Gráfico 2:** Evolução do Consumo do Turismo no Território Económico - Milhões €.....15

**Gráfico 3:** Evolução do Consumo do Turismo no Território Económico no PIB pm .....16

## Introdução

Considerando as inter-relações entre o turismo e o território, a presente dissertação de mestrado pretende avaliar se o modelo de desenvolvimento turístico delineado para a Região Oeste no início do século precisa de ser repensado, tendo em consideração a atual conjuntura económico-financeira, a par daquele que será o futuro dos territórios no caso de não se concretizarem os empreendimentos turísticos que estão previstos.

O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste, definido pelo PENT (2005) e territorializado pelo PROT- OVT (2009), está ancorado no turismo residencial e no golfe. A par das áreas residenciais, está prevista a construção de hotéis de 5\* e campos de golfe.

Dada a proximidade da Região Oeste a Lisboa, a qualidade dos acessos entre as duas, a ruralidade moderna que caracteriza a primeira, o clima e as condições adequadas para a prática de golfe, a região tem, reconhecidamente, um forte potencial para se assumir, a médio ou longo prazo, como destino de turismo residencial e golfe.

No entanto, a difícil conjuntura económico-financeira mundial, particularmente agravada em Portugal, não é favorável para se proceder a este tipo de investimentos, o que pode ameaçar o modelo de desenvolvimento turístico preconizado para a Região. Este impasse trará consequências quer para o desenvolvimento do turismo quer para o ordenamento do território, com os usos desses terrenos a estarem numa condição de indefinição.

Após uma análise da literatura sobre a problemática do turismo e do território, apresenta-se a Região Oeste e destaca-se a linha de investigação que será desenhada, tendo em consideração o âmbito e o objeto empírico da investigação, na qual se analisará a visão dos *stakeholders* no terreno, com os projetos e planos que estão em curso para combater o atual impasse. Por fim, destaca-se a compreensão dos agentes que estão no território sobre o estado dos empreendimentos e a necessidade de repensar o turismo e o território no Oeste dada a conjuntura recessiva que afeta o país.

## Capítulo I – Metodologia de Investigação

---

## **I.1 - Contexto e justificação do tema**

Nos tempos que correm, o turismo está cada vez mais presente na vida das pessoas, que de acordo com as suas motivações viajam para saciar as suas necessidades na busca pelo descanso, pela cultura, pelo conhecimento ou por qualquer outra causa.

A par da satisfação dos turistas, existe a preocupação dos destinos turísticos em procurar proporcionar as melhores e mais diversificadas experiências aos seus visitantes. Neste sentido, torna-se pertinente que se assista a um desenvolvimento da atividade turística em locais que, muitas vezes, nunca fizeram do turismo a sua prioridade, mas que, dada a existência de recursos com potencial para atrair turistas, passam a investir naquele que é um dos setores estratégicos para a economia portuguesa: o turismo.

Na presente investigação, o local escolhido para estudarmos o desenvolvimento da atividade turística é a Região Oeste. A possibilidade de aí incrementar o turismo, leva a que o ordenamento do território e os instrumentos de gestão territorial tenham um papel fulcral no planeamento estratégico do desenvolvimento turístico e no ordenamento territorial do turismo. De acordo com Papatheodorou (2004, cit. por Vieira, 2007: 63) *“o turismo é um fenómeno geográfico”*; já Smith (1987, cit. por Vieira, 2007: 63) considera que *“o desenvolvimento turístico é tributário do território”*; portanto, sendo o turismo um produto do território é necessário que neste existam as condições desejáveis para a prática da atividade.

No caso da Região Oeste, a sua localização próxima a Lisboa e o investimento do qual a Região está a ser alvo para implementar o modelo que foi planeado, fazem com que muitas atenções se foquem nela, por ser um pólo emergente. Foi por isso que escolhemos abordar as inter-relações entre o turismo e o território na Região Oeste, perante as atuais condições económico-financeiras mundiais, particularmente agravadas em Portugal, para perceber de que forma estará, ou não, ameaçado o modelo turístico de desenvolvimento imaginado para a Região Oeste.

## **I.2 - Objetivos da Investigação**

O incontestável valor que o turismo representa para o nosso País, juntamente com as oportunidades locais de desenvolvimento económico e social levaram a que a Região Oeste decidisse apostar nesta atividade. Quando foram elaborados os primeiros estudos para incrementar a atividade através do turismo residencial e do golfe, a conjuntura económica era em tudo diferente da fase tão crítica e conturbada que se vive atualmente.

De modo a construir uma análise conceptual que permita estudar se os impactos da crise económico-financeira têm incidência no modelo de desenvolvimento turístico e no território da Região Oeste, foi necessário definirmos objetivos de carácter geral e específico. Tal como Perez (2001: 8) afirma, *“los objetivos, tanto general como específicos, deben ser claros y precisos y se deben adecuar lo más ampliamente posible al propósito del trabajo”*.

Como tal e em termos gerais, a finalidade desta investigação é avaliar e interpretar as consequências para a Região do adiamento ou suspensão dos projetos turísticos programados.

Tendo em consideração que o turismo é um produto do território, definimos objetivos de âmbito territorial e turístico, sendo que o de índole turístico passa por perceber se o desenvolvimento da Região como destino de golfe e turismo residencial se encontra ameaçado. Em relação ao objetivo específico do território, este foca-se na análise das consequências que a Região Oeste poderá sofrer com o impasse no investimento turístico e se existe algum plano alternativo para os territórios antes afetos aquele uso.

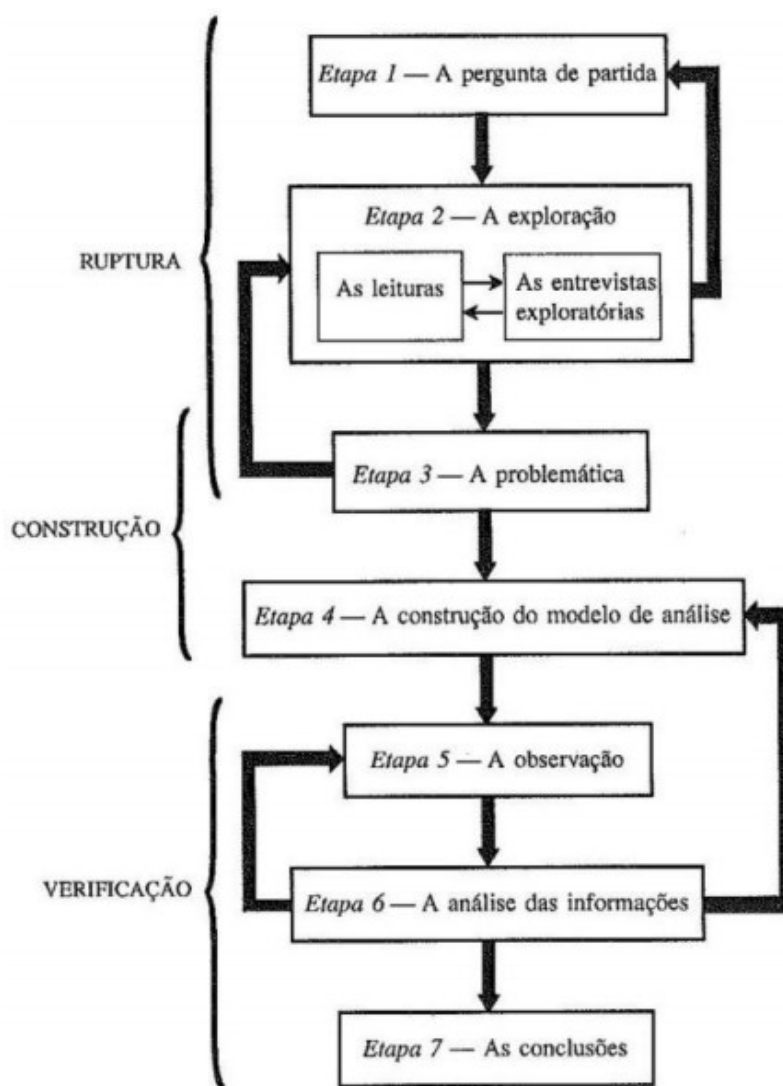
Com estas linhas orientadoras e com os objetivos traçados a articularem as dimensões teórica e empírica inerentes à problemática da investigação, será possível estruturar as diferentes abordagens dos agentes institucionais e empresariais com coerência e analisar se o modelo de desenvolvimento turístico para a Região Oeste está ameaçado ou se os eixos de desenvolvimento terão de ser repensados.



### **I.3 - Metodologia de pesquisa**

Quanto à forma de elaboração do presente trabalho de investigação, foi necessário definirmos uma metodologia para alcançar com sucesso os objetivos delineados. Como tal, e de acordo com Quivy e Campenhoudt (2003: 157) *“o melhor (o único) meio de definir o mais corretamente possível os dados pertinentes e úteis ao trabalho empírico é [...] a elaboração de um modelo de análise tão claro, preciso e explícito quanto possível”*, sendo que adotámos a matriz metodológica destes autores, que estipula três fases de procedimento: a rotura, a construção e a verificação. Na primeira fase, definimos aquela que seria a nossa pergunta de partida e procedemos à revisão da literatura que nos permitiu interpretar qual o estado da arte da nossa problemática. Esta etapa também se insere na segunda fase, onde faremos o enquadramento do problema, e que nos possibilitará perceber e elaborar o modelo de abordagem da nossa investigação e assim passar para a terceira fase. Deste modo, e após termos analisado a Região Oeste, faremos o estudo empírico com as distintas abordagens aos temas em questão e recolheremos informação no terreno que nos permitirá retirar as conclusões mais próximas daquela que é a realidade do desenvolvimento turístico e territorial do Oeste, seguindo as fases e as respetivas etapas como é possível observar na Figura 1.

Figura 1: Abordagem metodológica: etapas de procedimento



Fonte: Quivy e Campenhoudt (2003)

Após estipulada a formulação da pergunta de partida da investigação, “O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste está ameaçado pela atual situação económica?” procedemos à revisão da bibliografia, selecionando a literatura mais adequada. Esta é uma fase determinante para o desenvolvimento da investigação, pois permite-nos adquirir e consolidar conhecimentos relativos ao turismo, ao território e aos conflitos nos usos do solo. Ainda na fase de exploração, considerámos crucial traçar o perfil da Região Oeste, fazendo uma antevisão do que será observado no estudo empírico. Nesta fase, e atendendo à localização dos *resorts* construídos e em projeto nos municípios de Torres Vedras e de Óbidos (que se baseiam no turismo

residencial e no golfe), considerámos estes municípios como sendo o nosso caso de estudo, uma vez que os empreendimentos turísticos aqui localizados vão de encontro ao modelo de desenvolvimento turístico preconizado para o Oeste.

Para ter uma perspetiva mais concreta daquela que é a visão e a ambição dos agentes empresariais que estão presentes no terreno, fizemos entrevistas aos responsáveis pelos empreendimentos, sendo que no município de Óbidos identificámos o Bom Sucesso Design, Leisure & Golf, Praia D'El Rey Marriott Golf & Beach, as Quintas de Óbidos e o Royal Óbidos Spa & Golf Resort, enquanto em Torres Vedras se destacaram o Campo Real Golf, Resort & Spa e o Golf Mar. É de salientar que um empreendimento turístico se revela um ícone, pela sua arquitetura, meio envolvente, pelo design e pelas preocupações ambientais - Areias do Seixo –, não faz parte do nosso caso de estudo uma vez que não apresenta as características tipológicas que identificámos no nosso modelo (trata-se de um pequeno hotel de charme). Para além dos agentes empresariais, também identificámos os agentes institucionais a entrevistar: a Entidade Regional de Turismo de Oeste, a Câmara Municipal de Óbidos, a Câmara Municipal de Torres Vedras, o TP, a CCDR-LVT e a Comunidade Intermunicipal do Oeste. Após a análise das entrevistas com os atores, será possível analisar e identificar quais as causas e as consequências setoriais e temporais, bem como as alternativas no caso do modelo turístico desenhado para o Oeste, baseado no turismo residencial e no golfe, estar ameaçado.

Deste modo, tendo em conta a natureza e os objetivos da investigação, delineamos uma investigação de âmbito qualitativo, que, de acordo com Perez (2001: 12) *“es una estrategia usada para responder a preguntas sobre grupos, comunidades e interacciones humanas y tiene una finalidad descriptiva de los fenómenos de interés o predictiva de los fenómenos turísticos, o de los comportamientos humanos y su relación con el turismo”*.

#### **I.4 - Estrutura de dissertação**

A estrutura do presente trabalho divide-se em seis capítulos.

No primeiro e atual capítulo, fazemos uma introdução e contextualização dos temas a abordar, dos objetivos que se pretendem atingir com a investigação, bem como a metodologia escolhida para obter as melhores respostas.

Sendo o turismo e o território os temas-chave da investigação, o segundo capítulo será dedicado ao seu estudo. No caso do turismo, e uma vez que é uma área que estabelece inter-relações com os restantes setores, será abordada a sua interação com a economia e com o território. Em relação ao território, será dado ênfase ao seu ordenamento, pois através das diversas leis que foram surgindo, estas acabam por condicionar, colocar regras, dar liberdade e garantias aos cidadãos, o que de outro modo não seria possível. Com efeito, e sendo o turismo fruto do território, é de fulcral importância que o ordenamento deste seja alvo da nossa atenção, uma vez que poderá condicionar o desenvolvimento turístico na Região Oeste.

No terceiro capítulo é elaborado um enquadramento territorial da Região Oeste, onde são evidenciadas algumas das suas particularidades, nomeadamente, no que concerne ao sistema urbano, à população, às características económicas e aos recursos com potencial turístico. Neste capítulo é demonstrado o porquê de esta Região ser denominada como tendo uma “ruralidade moderna”.

O quarto capítulo apresenta o turismo no Oeste, através dos planos setoriais e estratégicos, o PENT e o PROT-OVT, que definem os eixos de atuação para o desenvolvimento do turismo. No entanto, estes documentos têm visões e produtos estratégicos diferentes, sendo, por isso, apresentada uma tabela comparativa dos dois planos. É também feita uma abordagem aos PDM dos municípios de Óbidos e Torres Vedras, como forma de anteceder o capítulo seguinte, onde é abordado o estudo de caso.

O estudo de caso é apresentado no quinto capítulo, onde são expostos os empreendimentos turísticos construídos, por construir e os que aguardam aprovação. Neste capítulo é abordada a perspetiva dos atores institucionais e empresariais sobre as estratégias a implementar face à atual conjuntura económica, e, após análise das

entrevistas será possível perceber quais as consequências que o modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste sofrerá.

Finalmente, no sexto capítulo são apresentadas as considerações que se retiraram do estudo e são também deixadas algumas sugestões como alternativas, para o modelo turístico não ficar ameaçado ou em suspensão. Por último, são apontados alguns caminhos a seguir em posteriores abordagens à temática.

## Capítulo II – Turismo e Ordenamento do Território

---

## II.1 - A atividade turística

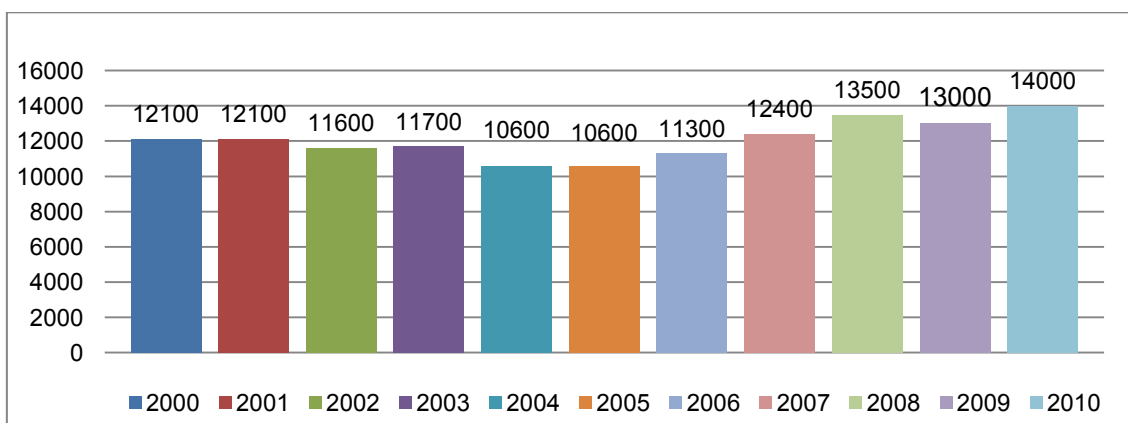
### II.1.1 - Conceito de turismo

O turismo é, nos dias de hoje, uma atividade presente na vida de grande parte da população mundial. Como refere Cunha (2006:67), *“o turismo é um dos fenómenos mais marcantes e impressionantes da nossa época e nenhuma das realizações do século XX terá influenciado tão profundamente a vida humana como esta atividade.”*

Dada a influência e importância que o turismo tem para o quotidiano da sociedade, nos últimos anos surgiram muitos investigadores que se debruçaram no estudo desta matéria. Por existirem inúmeros trabalhos com o enquadramento histórico e cultural do turismo, quer no Mundo, quer em Portugal, e por não ser esse o objeto de estudo desta dissertação, iremos assumir o conceito de turismo definido pela WTO (1998) *“o conjunto das atividades desenvolvidas por pessoas durante as viagens e estadas em locais situados fora do seu ambiente habitual, por um período consecutivo que não ultrapasse um ano, por motivos de lazer, de negócios e outros”*.

Ao longo dos últimos anos, assistiu-se a um enorme crescimento da atividade turística, de tal forma que em 2010 foram registados 940 milhões de turistas em todo o Mundo. No ano de 2010, foram aproximadamente 14 milhões os turistas que visitaram Portugal (ver Gráfico 1). Apesar de se ter verificado uma quebra no número de chegadas internacionais de turistas a Portugal de 2003 até 2005, uma notória recuperação foi observada até 2008.

**Gráfico 1:** Chegadas internacionais de turistas a Portugal



Fonte: TP (2011a)

De facto, o crescimento do turismo foi causa e consequência de muitos destinos se terem tornado massificados: no caso português o turismo de sol e praia no Algarve é exemplo disso, mas também emergiram novos destinos direcionados aos mais distintos segmentos da população que, para além de fazerem concorrência aos destinos existentes, obrigam a que estes se modernizem.

Dada a elevada quantidade de informação disponível sobre um destino turístico (em livros, na internet ou na televisão), o consumidor é cada vez mais informado, mais exigente e com maior consciência do tipo de produto turístico que pretende. Assim, e atendendo à oferta existente, é-lhe possível encontrar um destino articulando a relação qualidade/preço com as suas preferências e motivações. Por estes motivos, é plausível que Cunha (2006: 61) afirme que *“a oferta tem de se adaptar às necessidades de uma clientela com origens muito diferenciadas, à intensificação de concorrência, que obriga os destinos a reforçarem o seu carácter distintivo e único”*.

O turismo é, em boa verdade, um sistema com múltiplas relações e interdependências com outros setores, como são os casos do económico, financeiro, cultural e social, ou seja, não está isolado e depende de outras atividades para se desenvolver. Cunha (2003: 118) também justifica este facto com *“a diversidade de motivos que levam as pessoas a viajar, a inovação e a criatividade e o alargamento das condições da oferta conduzem cada vez mais fortemente à intensificação das relações entre o turismo e todas as outras atividades.”* Frequentemente assume-se que o turismo é apenas o momento em que um indivíduo se desloca de um local para o outro, e não se associa o turismo a um sistema que está dependente e que se relaciona com as mais distintas atividades.

Na verdade, tem-se vindo a dar crescente importância a este fenómeno, quer pela sua dimensão, diversidade de atividades ou até mesmo pelo impacto social e económico, o que se traduz num maior envolvimento por parte das autoridades locais. Como refere Cunha (2006: 56), *“é necessário também criar mecanismos que garantam o acompanhamento constante da sua evolução e do modo como se opera”*. Neste sentido, o turismo residencial tem emergido em detrimento do turismo de segunda residência, e é considerado como um produto estratégico para algumas Regiões portuguesas. De acordo com Almeida, (2010: 178) *“o turismo residencial constitui um*



*novo segmento de mercado turístico em termos de estratégias do país, mas uma realidade com vários anos em destinos turísticos europeus*". A autora define este tipo de turismo como aquele em que *"o turista utiliza durante a estada a sua segunda residência, que pode estar inserida num edifício ou condomínio privados ou então num conjunto turístico (resort)*". Huete (2009, cit. por Patuleia, 2011: 5) acrescenta que *"o turismo residencial tornou-se um elemento básico que engloba um coletivo de indivíduos interessados em alcançar valores que lhes transmitam bem-estar e qualidade de vida"*. Por outro lado, também os resorts integrados, emergem como um novo produto turístico que se destaca por serem segundas residências que estão inseridas em empreendimentos turísticos que oferecem uma diversidade de serviços, atividades e experiências e que estão inseridos numa gestão integrada, apresentado características e legislação diferentes do turismo residencial. Este, por sua vez, situa-se em zonas urbanas ou rurais e constitui uma forma de turismo e lazer.

Ao nível do planeamento dos novos destinos turísticos, é esperado que estes apliquem o *know-how* que foi adquirido noutros espaços onde esta atividade despontou primeiro, na busca das melhores soluções de mercado, mas também de desenvolvimento turístico sustentável e com maior consciência na preservação dos ecossistemas locais.

No presente, o turismo tem um contributo importante para os territórios, uma vez que se relaciona com o desenvolvimento socioeconómico e cultural das sociedades, tornando-se num cobiçado bem de consumo mundial. Esta é uma verdade tanto para quem consome turismo, como para quem oferece. Do lado da oferta, o turismo é um setor que tem que estar em constante mutação, com o objetivo de se modernizar e competir com outros destinos que vão surgindo e também para fazer frente às problemáticas que vão emergindo. Do ponto de vista do consumo turístico, e uma vez que o turismo em Portugal está bastante dependente de destinos como Algarve, Lisboa e Madeira, os produtos que o PENT definiu para o horizonte temporal 2007-2015 apresentam características de inovação e diferenciação, com o intuito de modernizar e captar novos fluxos turísticos, bem como, desenvolver novos destinos turísticos. Isto acontece, pois alguns dos constrangimentos que o turismo em Portugal

enfrenta são a dependência de mercados emissores, a sazonalidade e também problemas com as ligações aéreas.

Na realidade, o fenómeno turístico sempre foi complexo de medir, dadas as suas inter-relações e interdependências. Como refere Vieira (1997: 21), *“o turismo tem na transversalidade a toda a sociedade uma das suas principais características”*, e Cunha (2003: 117) acrescenta que *“o turismo é um fenómeno que estabelece relações não só com todas as atividades humanas como também com o ambiente físico”*.

Deste modo, e uma vez que o turismo tem a vantagem de criar emprego e riqueza, tanto em Portugal como no Mundo, será sobre a economia que irá recair a nossa análise no próximo subcapítulo.

### **II.1.2 - Turismo e economia**

O turismo é uma atividade com relevância para a economia e, tal como Cunha (2006: 67) afirma, *“como fenómeno económico, é recente e ainda está na fase de adolescência mas já ganhou uma dimensão e expressão que ultrapassa a de muitas atividades tradicionais”*.

De facto, são muitos os indivíduos que fazem turismo e que fazem com que o turismo tenha uma importância vital para a economia, *“tanto a nível local ou regional, como à escala nacional e, mesmo, mundial, o turismo desempenha um importante papel enquanto gerador de riqueza e enquanto fenómeno capaz de contribuir para o desenvolvimento de economias primitivas”* (Alexandre, 2001: 6).

Deste modo, podemos dizer que o peso do turismo para a economia mundial tem sido crescente, comprovado pelo contínuo aumento de turistas. Desde 2004 até 2010, com exceção de uma pequena quebra nas chegadas internacionais de 2008 para 2009, o valor foi sempre crescente, com um significativo aumento de 2009 para 2010 (Quadro 1). A par do aumento do número de turistas, também as receitas cresceram e, em 2010, com 940 milhões de turistas, foram assinalados 693 mil milhões de euros de receitas turísticas, o que equivale a 5% para o PIB da economia mundial.

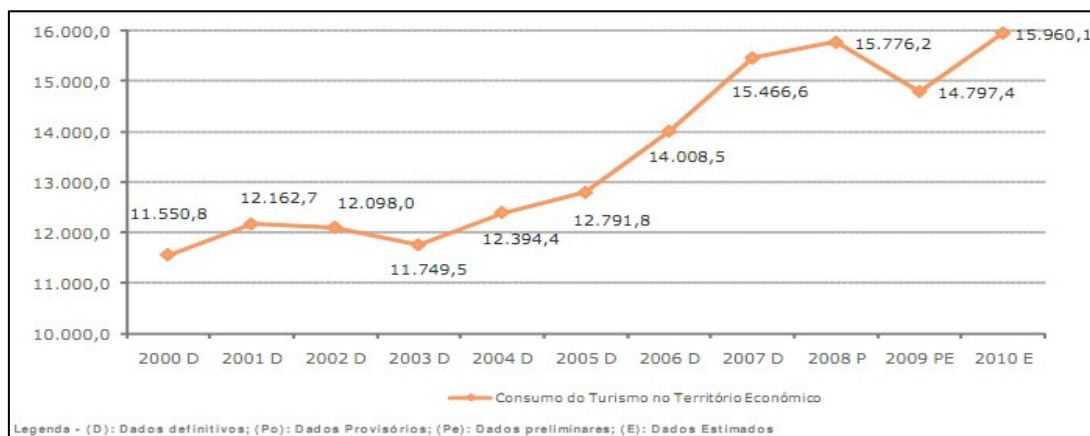
**Quadro 1:** Chegadas e receitas de turistas internacionais a Portugal e no Mundo

| Ano  | Chegadas Internacionais Portugal (milhões) | Receitas Turísticas (1.000 milhões €) | Chegadas Internacionais, nível Mundial (milhões) | Receitas Turísticas (1.000 milhões €) |
|------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 2004 | 11   | 12                                    | 764  | 509                                   |
| 2005 | 11   | 13                                    | 797  | 546                                   |
| 2006 | 11   | 14                                    | 842  | 592                                   |
| 2007 | 12   | 16                                    | 898  | 625                                   |
| 2008 | 14   | 16                                    | 916  | 639                                   |
| 2009 | 13   | 15                                    | 882  | 613                                   |
| 2010 | 14   | 16                                    | 940  | 696                                   |

Fonte: TP (2011a, 2011b, 2011c, 2011d)

Em Portugal, o turismo é um dos principais sectores da economia, tendo vindo a crescer nos últimos anos. Assim, o consumo do turismo no território económico, em 2010, registou cerca de 16 mil milhões de euros, mais 1,2 mil milhões de euros que em 2009 (Gráfico 2).

**Gráfico 2:** Evolução do Consumo do Turismo no Território Económico - Milhões €



Fonte: TP (2011b: 4)

Quanto à importância do sector turístico para o PIB da economia portuguesa, estima-se que, em 2010 o turismo representou cerca de 9,2% do consumo, havendo

um crescimento de 0,4pp face a 2009<sup>1</sup>, (Gráfico 4). Deste modo, houve um impacto significativo do turismo por toda a economia em 2008: o setor turístico empregava 420.400 indivíduos.

**Gráfico 3:** Evolução do Consumo do Turismo no Território Económico no PIB pm



Fonte: TP (2011b: 5)

O turismo provoca repercussões de diversas origens. Porém, e tal como afirma Cunha (2006: 324), *“a determinação dos efeitos do turismo é uma tarefa complexa pelo facto de não existir nenhum instrumento específico de análise que permita uma avaliação integral do fenómeno turístico”*. Este fenómeno não apresenta efeitos económicos apenas no momento em que se realiza o gasto, consumo ou investimento, do mesmo modo que a riqueza que daí provém não se limita à que tem origem nos setores económicos.

Como afirma Baptista (1990: 17), *“independentemente do valor absoluto dos gastos na fase em que o dispêndio é realizado pelos turistas há que ter em conta os efeitos da sua propagação a outras atividades económicas, como novas fontes de receita e de gasto”*, este “movimento” de divisas designa-se de efeito multiplicador. Ou seja, todas as despesas que os turistas têm em restauração, alojamento, serviços e outras aquisições dão origem a verbas destinadas, por exemplo, a salários, lucros para

<sup>1</sup> Dados retirados do Turismo de Portugal

o comércio e para os serviços locais. Também os agricultores e produtores locais, por exemplo, recebem indiretamente receitas provenientes dos gastos realizados pelos turistas. Deste modo, é possível perceber a relação de dependência entre o sistema turístico e os outros setores.

Portugal conseguiu transformar o setor turístico num dos principais motores da economia nacional, quer pelo crescente peso que tem vindo a desempenhar na economia, como também, pelo número de postos de trabalho criados. O facto do turismo nos últimos anos se ter desenvolvido com base na qualificação da oferta e da competitividade, faz com que o turismo se apresente como um setor estruturado e com um planeamento que se deve preocupar com uma visão a longo prazo. Ou seja, o setor turístico, para se expandir corretamente, tem que estar em conformidade com os objetivos de ordenamento do território para que ambas as políticas tenham benefícios recíprocos.

### **II.1.3 - Turismo e território**

O turismo e o território estão intrinsecamente ligados, não sendo possível desenvolver a atividade turística sem ter um território que suporte o incremento dessa atividade. Do mesmo modo, o território precisa do turismo para se desenvolver, pois de acordo com Vilela (2010:22) são inúmeras as vantagens provenientes do turismo, desde a *“criação de emprego, inovação, desenvolvimento de infraestruturas, preservação do ambiente, recuperação do património histórico e cultural, desenvolvimento regional”*. É de vital importância, quer para o turismo como para o território, que existam recursos num determinado espaço para se poder potenciar o turismo e que esses mesmos recursos sejam utilizados de uma forma sustentável, sendo que a sua gestão pode passar pelo reconhecimento de uma determinada capacidade de carga para o território.

Sendo o turismo um produto do território, para que possa haver uma ligação frutuosa entre ambos é necessário, desde logo, que o território tenha os recursos essenciais para o crescimento da atividade turística. Segundo Tabales (2004: 37) *“los elementos territoriales constituyentes del destino turístico (clima, relieve, medio*

*ambiente, núcleos urbanos y tipologías arquitectónicas, sistema de articulación, paisaje, patrimonio, etc.) representan los recursos primordiales para la conformación de productos turísticos.”* Os recursos essenciais para atrair turistas podem ser ambientais, arquitetónicos, históricos ou culturais. Na ausência destes atrativos, é difícil que um território se desenvolva do ponto de vista turístico.

Os territórios promovem o seu produto turístico com base nos principais recursos de que dispõem, quer em quantidade quer em qualidade. Nos exemplos de destinos localizados perto do litoral e/ou com um passado histórico e cultural vasto e de qualidade, desenvolve-se uma oferta turística com base nesses recursos, o que proporcionará uma evolução forte e adequada ao território e à segmentação do seu público-alvo.

A exploração dos recursos naturais e histórico-culturais é feita, na maioria dos casos de forma bem-sucedida, com os territórios a conseguirem potenciar o seu turismo de uma forma harmoniosa e duradoura. Porém, o que tem vindo a acontecer nos últimos anos, e que começa a ser uma preocupação na atualidade, é que alguns destinos turísticos começam a ter tanta procura que os seus recursos ameaçam ficar degradados. Para impedir que tal aconteça, tem-se procedido recentemente à implementação dos conceitos de desenvolvimento turístico sustentável e de capacidade de carga, para que a prática da atividade turística não destrua os ecossistemas e os equilíbrios existentes; de acordo com Campillo (2007: 58), *“el turismo debe romper, pues, con su imagen depredadora del medio ambiente y convertirse, de acuerdo con las nuevas tendencias, en un firme aliado de la conservación, aportando recursos económicos para la conservación y mejora del entorno y garantizando que el medio ambiente siga aportando a turismo calidad ambiental y recursos turísticos”*. Tal como se pode observar na Figura 2, o meio ambiente suporta a atividade turística.

**Figura 2:** O meio ambiente como suporte da atividade turística



Fonte: Campillo (2007: 58)

Com o objetivo de preservar os recursos existentes num território, recorreu-se ao conceito de desenvolvimento sustentável, uma vez que este é visto como um *“development which implies meeting the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs”* (United Nations, 1987). No entanto, este conceito aplicado ao turismo é definido como *“leading to management of all resources in such a way that economic, social and aesthetic needs can be fulfilled while maintaining cultural integrity, essential ecological processes, biological diversity and life support systems”* (United Nations cit. por Neto 2003: 6). Consegue-se, assim, trazer uma maior qualidade e durabilidade para o futuro do turismo, mas também para o do território.

Enquanto o desenvolvimento sustentável do turismo provoca uma consciencialização na população e apresenta resultados a médio longo prazo, o conceito de capacidade de carga entende *“o número máximo de pessoas que podem visitar um lugar turístico sem prejudicar o meio físico, económico ou sociocultural e sem reduzir de forma inaceitável a qualidade da experiência dos visitantes”* (WTO cit. por Vieira, 2007: 106). *“A capacidade de carga turística representa o nível a partir do qual as experiências dos visitantes se revelam insatisfatórias e a capacidade de carga social é o nível a partir do qual ocorrem mudanças sociais inaceitáveis no grupo de origem/comunidade local de acolhimento”* (WTO cit. por Brito, 1999: 3). Quando os territórios começam a receber mais turistas do que aqueles que são recomendados, então supera-se o limite sustentável que os recursos desse território suportam, o que

provoca, segundo Tabales (2004: 38) *“la degradación del próprio espácio turístico, entrando en el círculo vicioso de la obsolescencia del destino”*, trazendo consequências para o território e para o turismo, tais como a perda de turistas de *targets* superiores e o aumento do número de turistas, provocando a massificação do turismo, aumentando a pressão e a degradação, bem como, a perda de competitividade turística.

Ao longo dos anos, o desenvolvimento do turismo passou por distintas fases, incluindo o lançamento de novos produtos turísticos. No entanto, é de referir que o território foi criando programas territoriais e setoriais para poder regulamentar a atividade turística, não só para proteger os interesses do território mas também para evitar conflitos de competências entre as autoridades do turismo e as do território.

## **II.2 - Ordenamento do território: Potencialidades e Constrangimentos para o Turismo**

A expressão “ordenamento do território” apareceu depois da Segunda Grande Guerra Mundial e pretendia definir a ação direcionada para uma repartição adequada dos homens tendo em conta as atividades económicas e os recursos naturais existentes, numa escala nacional. Desde sempre o homem procurou encontrar a organização do território mais ajustada às suas necessidades e às características dos recursos disponíveis. O conceito foi evoluindo, e o ordenamento do território passou a integrar a agenda política. De acordo com Alves (2007: 43) tal aconteceu, *“não porque ele [o território] constitua um problema em si mesmo, mas porque é a face visível dos problemas que as políticas públicas pretendem resolver”*.

O ordenamento do território progrediu em termos conceptuais e operacionais. Para o Conselho da Europa (1984 cit. por Alves, 2007: 49) o ordenamento do território é *“a expressão espacial política, económica, social, cultural e ecológica de toda a sociedade que visa o desenvolvimento socioeconómico equilibrado das regiões, a melhoria da qualidade de vida, a gestão responsável dos recursos naturais, a proteção do ambiente e a utilização racional do ambiente”*. Porém, Alves tem uma visão mais “processual”, classificando o ordenamento do território como *“o processo que tem em vista a disposição no espaço e no tempo dos homens e das atividades, dos*



*equipamentos, as infraestruturas e os meios de comunicação que eles podem utilizar, numa visão prospetiva e dinâmica, tendo em conta as condicionantes naturais, humanas e económicas*". O ordenamento do território também pode ser visto como sendo parte da gestão da interação do homem com o espaço natural, sendo que Lopes (1997) considera que *"consiste no planeamento das ocupações, no potenciar do aproveitamento, das infraestruturas existentes e no assegurar da preservação de recursos limitados"*.

O 'Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement' de Merlin e Choay (2000, cit. por Rizzone, Albuquerque et al, 2006: 1) define o ordenamento do território como *"a ação e a prática (mais do que a ciência, a técnica ou a arte) de dispor com ordem, através do espaço de um país e com uma visão prospetiva, os homens e as suas atividades, os equipamentos e os meios de comunicação que eles podem utilizar, tendo em conta os constrangimentos naturais, humanos e económicos, ou mesmo estratégicos"*.

Segundo a Constituição da República Portuguesa (1976), o ordenamento do território constitui uma tarefa do Estado. Logo em 1977, na 1ª Lei das Atribuições e Competências das Autarquias, refere o Plano Diretor Municipal<sup>2</sup> como um instrumento fundamental de apoio à gestão autárquica. Só foi regulamentado em 1982 (Decreto-Lei nº 208/82, (artº1), sendo definido como um *"instrumento de planeamento, ocupação, uso e transformação do território do município pelas diferentes componentes setoriais, de atividade nele desenvolvidas e é um instrumento de programação das realizações e investimentos municipais"*. O seu carácter facultativo e a inexistência de uma cultura de planeamento fizeram com que poucos municípios optassem pela elaboração do respetivo PDM. Todavia, a adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia em 1986, e a necessidade de enquadrar em instrumentos de planeamento eficazes as candidaturas a fundos comunitários, forçou o Governo a criar incentivos para que os municípios promovessem a elaboração dos seus PDM. Em 1990, o Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março, cria os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), com a finalidade de regulamentar as figuras de plano (Plano Director

---

<sup>2</sup> Decreto-Lei nº 208/82, de 26 de maio.

Municipal, Plano Pormenor e Plano Urbanização) da responsabilidade das autarquias locais. Este diploma enquadrava a elaboração da quase totalidade dos primeiros PDM, e, na generalidade destes planos, o turismo é apontado como um setor fundamental ao desenvolvimento do território em causa, embora poucas vezes haja consistência nas propostas formuladas.

Em 1998 a Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo (LBOTU)<sup>3</sup>, estabelece as bases da política de ordenamento do território e do urbanismo. Tal como Alves (2007: 104) afirma, *“é no plano político, através da definição de objetivos e da função normativa e regulamentar, que as intervenções do Estado se fundamentam”*. Ordenar o território, acaba por requerer que o Estado e as autarquias locais estejam articulados e promovam políticas de ordenamento do território e urbanismo. Porém, para ordenar o território há objetivos e meios utilizados, que se traduzem num conjunto de princípios fundamentais que garantem direitos, deveres, liberdades e garantias aos cidadãos, como a sustentabilidade, a coordenação, a subsidiariedade, a participação dos cidadãos, a responsabilidade, a contratualização, a segurança jurídica e, também, o princípio da equidade. Quanto aos seus objetivos, a melhoria das condições de vida e de trabalho das populações, a distribuição equilibrada das funções de habitação, trabalho, cultura e lazer, a criação de oportunidades de emprego, a preservação e defesa dos solos, a recuperação ou reconversão de áreas degradadas ou de génese ilegal, bem como a adequação dos níveis de densificação urbana, são os principais objetivos no ordenamento do território.

Posteriormente, surgiu o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>4</sup>. Segundo Catita (2009: 11), com o RJIGT, *“há que admitir uma grande evolução no sistema de planeamento e gestão territorial português no sentido do seu amadurecimento, do seu aperfeiçoamento e, mesmo, da sua consolidação”*. O diploma estabelece o regime jurídico dos instrumentos de desenvolvimento territorial, de

---

<sup>3</sup> Lei 48/98 de 11 de agosto alterada pela Lei 54/2007 de 31 de agosto.

<sup>4</sup> Decreto-Lei 380/99 de 22 de setembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto-Lei nº310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei nº58/2005, de 29 de dezembro, pela lei nº56/2007, de 31 de agosto, pelo Decreto-Lei nº316/2007, de 19 de setembro, pelo Decreto-Lei nº46/2009, de 20 de fevereiro.

planeamento territorial, de política sectorial com incidência territorial e de natureza especial.

Os instrumentos de desenvolvimento territorial são de natureza estratégica e traduzem as opções com relevância para a organização do território, como é o caso do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e do Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT). No âmbito do setor turístico, o PNPOT define as orientações para promover a transformação do solo para as atividades humanas, e para implantar as atividades económicas. O PROT, para além de ajustar às especificidades regionais as orientações do PNPOT, integra também as orientações de diferentes planos setoriais, como é o caso do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT). Atendendo a que as práticas turísticas comportam um determinado fluxo humano que afeta distintos setores, tal promove modificações na forma de uso e transformação importantes no interior da sociedade, sendo, os instrumentos de planeamento territorial que estabelecem o uso do solo: o Plano Diretor Municipal (PDM) que, do ponto de vista turístico, garante a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural, fazendo o zonamento do território municipal, dispendo sobre a transformação do uso e ocupação do território. Na classificação do uso do solo, o PDM pode classificá-lo de urbano para uso específico, como é o caso do turismo; também o Plano Pormenor (PP) e o Plano de Urbanização (PU), têm forte influência no desenvolvimento dos resorts e empreendimentos turísticos de forma que o PU define o zonamento do espaço urbano em função do seu uso, e o PP regula o uso das áreas específicas. Por sua vez, os instrumentos de política setorial têm como principais funções programar as políticas de desenvolvimento económico e social com incidência espacial, nomeadamente o PENT, que tem como principal objetivo definir quais os pólos turísticos emergentes e os eixos de desenvolvimento para o crescimento e da atividade turística em Portugal. Por último, os instrumentos de natureza especial estabelecem um meio supletivo de intervenção do Governo para a prossecução de objetivos de interesse nacional, com ocorrência especial, como é o caso do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) e do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Águas Públicas (POAAP). Em relação ao POOC, e tendo Portugal uma costa com 600km de extensão, com o sol e mar como principal

produto turístico e com cerca de 80% da população a residir na faixa costeira, este é um plano importante para o desenvolvimento da atividade turística, na justa medida em que possibilita que se promova uma boa gestão da costa portuguesa, a valorização, a qualificação e classificação das praias e regulamenta o uso balnear. O POAAP regula a utilização lúdico-recreativa dos planos de água bem como dos usos do solo na área envolvente (faixa de 1000 metros a partir do nível de pleno armazenamento). Assim, assegura condições não só para a criação de praias fluviais, como também para a prática de desportos náuticos que atraem não só a população local como também turistas.

Tal como foi referido anteriormente, o ordenamento do território deve ter uma abordagem multidisciplinar, que de acordo com Vieira (2007: 174) não é *“um fim em si mesmo, mas um instrumento para se alcançarem objetivos de nível superior”*. Como tal, o ordenamento do território deve procurar conciliar as necessidades da população e das suas atividades, no respeito pelas especificidades e potencialidades territoriais. Do ponto de vista do turismo, o ordenamento do território através das suas medidas, deve contribuir para a salvaguarda do território enquanto recurso frágil e escasso para a sustentabilidade da atividade, uma vez que do turismo e do ordenamento do território também emergem algumas contradições, pois se por um lado o turismo promove a mobilidade, por outro são necessários locais privilegiados onde os turistas possam parar e absorver o local. Numa visão mais prática da ligação entre o ordenamento do território e o turismo, para Almeida (2004 cit. por Coelho, 2010: 13) *“o ordenamento do território assume um papel fundamental, por forma a garantir que o turismo se enquadre num território equilibrado (...) só deste modo se conseguirá assegurar o acesso da população residente e dos turistas aos vários equipamentos e serviços de forma eficiente, mas protegendo os recursos e valores naturais e paisagísticos, considerando-os como recursos estratégicos para o desenvolvimento turístico”*.

Apesar de alguns agentes ligados ao turismo verem com relutância o ordenamento do território no turismo, segundo Martins (2007: 99) este adquiriu *“a capacidade de instigar a concretização de políticas integradas, articulando diferentes áreas de intervenção”* e em criar e executar as propostas preconizadas. Tal sucedeu,

porque durante a primeira geração de PDM'S todos eles incluíam nos seus eixos de atuação, o turismo como forma de desenvolver o território, apenas porque existiam recursos naturais e patrimoniais, sem haver a preocupação de perceber de que forma é que se poderia dinamizá-los de forma a atrair visitantes e a potenciar o produto e o território. Com uma aplicação direta do ordenamento do território na atividade turística, esta só terá a ganhar, pois poderá criar, preservar, regulamentar e desenvolver os seus recursos. Na eventualidade do turismo poder abdicar dos instrumentos de gestão territorial, isso poderia trazer benefícios a curto prazo, na medida em que não haveriam restrições, contudo, os efeitos seriam extremamente negativos e apareceriam mais cedo do que aquilo que poderia ser expectável, com a destruição da paisagem para a construção de resorts, hotéis e outros equipamentos e, também os recursos naturais e patrimoniais não conseguiriam subsistir a uma massificação turística sem a existência de ordenamento territorial. Esta situação, seria semelhante ao que se sucedeu no início da atividade turística, quando o turismo começou a crescer sem a existência de planeamento setorial, que Vieira (2007: 74) classifica de *“processo espontâneo, apropriando-se descontroladamente do território, ao sabor dos interesses individuais e das oportunidades de negócio”*, com os resultados a serem negativos e o planeamento deixou de ser ignorado e indesejado para passar a ter grande protagonismo.

Pelos demais fatores referenciados, é de vital importância para o turismo que os planos de ordenamento do território contemplem e desenvolvam mecanismos para salvaguardar os territórios. De acordo com Figueira e Dias (2011: 33) o território é *“o resultado das atividades económicas que nele se realizam, um conhecimento comum gerado coletivamente, uma cultura que se formou com elementos singulares tanto do ponto de vista material quanto imaterial”*. Como tal, no presente, organizar um território é mais do que ajustá-lo às necessidades e aos objetivos do desenvolvimento de uma região e de um setor de atividade, sendo por isso que o território, o ordenamento e o planeamento acabam por se tornar instrumentos com um desempenho crucial na promoção sustentável do desenvolvimento territorial. Não só nos centros urbanos, como também nas áreas rurais, é necessário ordenar o território devido à pressão antrópica aí presente. Nos centros urbanos pelo aumento de

população que aí se tem fixado para residir, enquanto que nas áreas rurais se intensificaram as atividades florestais e agrícolas. Porém, foi também em algumas áreas rurais que ao longo dos últimos anos passou a haver uma procura crescente de espaços que servissem para segunda residência, como afirma Alves (2007: 108) *“esta pressão generalizada sobre o território e os seus recursos, quando não é bem conduzida, pode gerar graves disfunções, traduzindo-se em situações de congestionamento, uso e ocupação desordenada do território”*.

Na verdade, e com a diversidade de interesses quer de entidades públicas como privadas, como também dos cidadãos, o território sofre muitas vezes uma “disputa” que resulta numa especulação imobiliária. Também os conflitos estão associados aos usos do solo, tema abordado seguidamente.

### **II.3 - Conflitos no uso do solo**

Ao longo dos tempos, tem sido crescente a especulação em volta dos territórios que possuem uma localização e envolvente estratégica para o desenvolvimento de determinadas atividades. Apesar dos usos do solo se segmentarem em silvo-pastoril, florestal, agrícola e urbano, há sempre interesses e especulações em volta do território e dos usos que se pretendem dar ao solo; na eventualidade de este se tornar desordenado e de não conseguir sustentar as populações, então os conflitos são inevitáveis.

Na realidade, *“el conflicto de uso permite establecer una comparación en el uso real y el uso potencial, com el fin de evaluar el estado de los recursos naturales e identificar áreas que pueden degradarse como consecuencia de usos inadecuados”* (Barredo 2002, cit. por Gutiérrez, Carranza et al, 2007: 100), sendo que quando os interesses se objetivam sobre o mesmo espaço nem sempre são fáceis de se conciliar, podendo mesmo tornarem-se conflitantes. Conforme Pardal (2012) afirma, *“competee ao urbanismo desenvolver estudos que respondam às necessidades sociais, explicitando os custos e os benefícios de cada solução conceptualizada”*. No entanto, é de salientar que o crescimento urbano aliado à intensificação do uso do solo para atividades residenciais, turísticas e industriais, acabam por ser os principais

responsáveis pelos conflitos que existem na gestão do solo. Contudo, *“existe uma demarcação do espaço agrícola, florestal e urbano e cada uso tem o seu espaço no qual deve desenvolver a sua atividade, sem provocar disfunções territoriais”* (Pardal, 2012). Os riscos mais frequentes são os da perda de áreas agrícolas, de lazer, de reserva ecológica, a ocupação de áreas de servidões administrativas e de proteção do litoral, como também a ocupação de áreas arqueológicas.

O desenvolvimento das áreas urbanas fez com que as cidades passassem a ter uma utilização do solo mais intensa, não só no que concerne à disponibilidade do solo para as empresas o explorarem e trabalharem como para a instalação de habitação e de atividades turísticas, industriais, de transporte, etc.

No que respeita às atividades turísticas, estas têm provocado conflitos no uso do solo, uma vez que os seus interesses vão de encontro aos de outros promotores e agentes económicos, pois os setores da habitação, do lazer e do turismo são concorrentes pela utilização do mesmo solo, apesar de terem objetivos e finalidades distintas. O resultado final é que *“les activités économiques et touristiques se sont développées en parallèle, et en concurrence pour l’espace, sans souci de préservation ni de socialisation”* (Merlin, 2006: 82). O mesmo autor refere ainda que *“les objectifs économiques, environnementaux et sociaux sont ici particulièrement contradictoires et difficiles à concilier”*.

Os conflitos surgem, sobretudo, devido a visões individuais e setoriais, de curto prazo, que ignoram o interesse público e a função social da propriedade, sendo decisivo articular as diferentes políticas setoriais que incidem no território, concertando atuações e conciliando, para além dos interesses públicos e privados, também os diversos setores de atividade.

## Capítulo III – Perfil da Região Oeste

---



### III.1 - Enquadramento territorial

A Região Oeste é uma unidade territorial de nível III (NUT III), sendo parte integrante da Região de Lisboa e Vale do Tejo (NUT II). Com uma área com cerca de 2.200km<sup>2</sup>, incorpora a parte Norte do distrito de Lisboa, bem como uma parte dos distritos de Santarém e de Leiria.

A localização da Região Oeste tem sido crucial para o seu desenvolvimento e modernização a um bom ritmo, dada a sua proximidade à Área Metropolitana de Lisboa e a sua inserção no corredor de ligação à Área Metropolitana do Porto. Banhada pelo Oceano Atlântico, a Oeste, e marginada a Este pela Serra de Montejunto, localiza-se a Norte da Capital portuguesa e a Sul do pinhal que D. Dinis mandou plantar em Leiria. A costa marítima cruza-se com a ruralidade moderna das terras férteis da Região Oeste, que é composta por 12 municípios<sup>5</sup>, que conferem à Região Oeste grande diversidade, devido à singularidade de cada município.

A Região Oeste desenvolveu-se e modernizou-se devido à sua localização, uma vez que as acessibilidades (Figura 3) para a região são diversas. Por via terrestre, é possível chegar através de várias autoestradas: a A8, que liga Lisboa a Leiria, a A17/29, para Aveiro e Porto, a A15, que liga Óbidos e Santarém, o IP6, que une Peniche e Óbidos. Por via aérea, os aeroportos de Lisboa e Porto fazem ligação aos grandes centros europeus, e, apesar de estar em desuso, a linha ferroviária do Oeste foi durante muitos anos o meio de transporte mais usado para fazer a ligação entre Lisboa e o Oeste, com diversos apeadeiros na Região, tanto para o transporte de mercadorias como de passageiros. Atualmente, e apesar de ser uma opção menos usada, não deixa de constituir uma acessibilidade para a Região.

---

<sup>5</sup> Alcobaça, Alenquer, Arruda dos Vinhos, Bombarral, Cadaval, Caldas da Rainha, Lourinhã, Nazaré, Peniche, Óbidos, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras

Figura 3 - Acessibilidades para a Região Oeste



Fonte: Adaptado da Região de Turismo do Oeste (2011)

### III.2 - Sistema urbano e população

Portugal apresenta uma rede urbana marcadamente desequilibrada.

Ainda assim, as cidades médias têm ganho uma importante notoriedade, assumindo um papel funcional e promovendo a reestruturação do território, através da polarização de sistemas urbanos, que se tornam centros dinamizadores do crescimento e desenvolvimento, através de mecanismos de atração e difusão de recursos, bens e serviços.

Em relação à Região em estudo, e de acordo com Avelino (1997: 467) *“a cidade de Lisboa emerge como cabeça do sistema urbano regional, não só pelo facto de ser o maior aglomerado do país (...) mas, sobretudo, de aí se concentrarem a maioria das atividades económicas, de recursos humanos qualificados e equipamentos e infraestruturas”*. Tendo por base esta afirmação, no caso do Oeste, o seu

posicionamento geográfico faz com que este se distinga como sendo um sistema urbano sub-regional e que se caracteriza por ser um modelo polinucleado, com uma estrutura de povoamento bastante dispersa.

O sistema urbano do Oeste tem uma identidade própria que se sustenta na diversidade produtiva e apresenta processos de urbanização e industrialização bastante difusos, assim como uma clara falta de coesão territorial e regional. Devido às acessibilidades que ligam a Região a Lisboa, verificou-se uma maior articulação com a capital, o que levou a que o município de Torres Vedras se assumisse como um pólo de desconcentração produtiva a Norte da Área Metropolitana de Lisboa. Para além de Torres Vedras, também Alenquer e Azambuja estabelecem movimentos pendulares com a capital e, a curto prazo, a aposta destes municípios será canalizada para infraestruturas empresariais e de logística.

Na realidade, o que distingue os centros urbanos mais classificados é o facto de serem os que estão em condições de prestar bens e serviços mais qualificados à população. No que concerne ao sistema urbano sub-regional do Oeste, destacam-se as cidades de Caldas da Rainha e Torres Vedras, que se apresentam como importantes fornecedores de serviços diversos às empresas e à população. No entanto, e apesar de serem considerados como centros urbanos de segundo nível, também Peniche, Nazaré e Alcobaça se diferenciam no quotidiano da população da Região Oeste, tendo em consideração não só as acessibilidades, mas também os serviços aí ancorados, importantes no apoio que dão ao turismo (Avelino, 2006: 467)

Para o sistema sub-regional do Oeste, a linha de costa dos municípios de Torres Vedras, Peniche e Nazaré foi bastante importante para o seu desenvolvimento. Não só pelos movimentos migratórios que fizeram com que a fixação da população junto à linha de costa se intensificasse como, por outro lado, e tendo em conta as praias da Região Oeste, a procura turística para a prática do convencional turismo de sol e mar e de desportos náuticos, como o surf, *bodyboard*, *skimming*, por exemplo, fez com que os municípios se munissem de equipamentos e acessibilidades e que o território se estruturasse em prol da sua procura.

Do ponto de vista populacional, na Região Oeste houve um aumento recente da população residente, que é atualmente de pouco mais de 360.000 habitantes (INE, 2011). (Quadro 2).

**Quadro 2:** Densidade populacional, população residente e taxa de crescimento efetivo da Região Oeste em 2011

| Localidade | População Residente 2011 | Densidade Populacional Hab/km <sup>2</sup> | Taxa de Crescimento Efetivo (%) 2001-2011 |
|------------|--------------------------|--|---|
| Portugal   | 10 561 614               | 114,5                                      | -0,01                                     |
| Centro     | 2 327 580                | 82,3                                       | -0,22                                     |
| Oeste      | 362 523                  | 163,3                                      | 0,43                                      |

Fonte: INE (2012)

Nas últimas décadas, a população residente sofreu um crescimento significativo, devido, essencialmente, aos fluxos migratórios, dada a proximidade à Área Metropolitana de Lisboa, a localização estratégica na ligação a outros centros económicos e a qualidade de vida que a Região Oeste oferece aos seus habitantes. Como tal, em 2010 a taxa de crescimento migratório na Região Oeste foi de 0,64%, enquanto Portugal registou um valor de 0,04% (INE, 2012).

No Quadro 3, apresenta-se a variação da população residente, entre 1991, 2001 e 2011 por grupos etários: a população do Oeste não tem sofrido um envelhecimento muito significativo, provocado pelo poder de atração que a Região tem vindo a ganhar. No que respeita à taxa bruta de natalidade, em 2010, o valor para a Região Oeste, era de 9,4% e estava dentro da média nacional, 9,5%; no entanto, houve uma regressão em relação a 2001, onde o Oeste tinha uma taxa bruta de natalidade de 10,4%, e Portugal, 11% (INE, 2012).

**Quadro 3:** Variação da população residente da Região Oeste, entre 2001 e 2011

| Localidade:<br>Oeste | População Residente |              |              |                |
|----------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
|                      | 0 - 14 anos         | 15 - 24 anos | 25 - 64 anos | 65 e mais anos |
| 1991-2001            | -11,24%             | -6,13%       | 9,35%        | 22,56%         |
| 2001-2011            | 4,44%               | -18,85%      | 9,64%        | 21,21%         |

Fonte: INE (2012)

O desempenho económico da Região Oeste, bem como o seu potencial de desenvolvimento está fortemente ligado à qualidade do seu potencial humano. Deste modo, a estrutura etária constitui uma aproximação à força de trabalho disponível na Região e às expectativas de entrada da população jovem no mercado de trabalho. As habilitações académicas da população não são as mais elevadas, o que poderá condicionar a capacidade da Região para dinamizar o seu mercado de trabalho.

O Oeste, tal como o restante território português, apresentam uma diminuição nas taxas de analfabetismo, entre 1991 e 2001: em 2001, 11,06% da população não sabia ler nem escrever, mas esse valor em 1991 era de 14,44%. O mesmo se registou em Portugal, em 1991 a taxa de analfabetismo era de 11,01% e de 9,03% em 2001. A população carece de qualificações académicas, já que o primeiro ciclo do ensino básico continua a ser o nível de escolaridade que predomina em todos os municípios da Região Oeste (Quadro 4), tanto em 2001 como em 2011.

**Quadro 4:** População residente com o nível de escolaridade completo mais elevado

| Escolaridade no Oeste | Nenhum    |     | Básico 1º Ciclo |     | Básico 2º Ciclo |     | Básico 3º Ciclo |     | Secundário |     | Pós-secundário |    | Superior  |    |
|-----------------------|-----------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|-----|------------|-----|----------------|----|-----------|----|
|                       | População | %   | População       | %   | População       | %   | População       | %   | População  | %   | População      | %  | População | %  |
| 2001                  | 98.147    | 29% | 100.568         | 30% | 47.425          | 14% | 45.370          | 13% | 31.381     | 9%  | 1.320          | 0% | 14.500    | 4% |
| 2011                  | 74.302    | 20% | 97.561          | 27% | 48.831          | 13% | 59.221          | 16% | 45.761     | 13% | 4.788          | 1% | 32.059    | 9% |

Fonte: INE (2012)

### III.3 - Caracterização económica

Ao nível económico, há uma predominância da população que desenvolve a sua atividade profissional no sector terciário. Apesar da elevada superioridade deste sector, o primário é um sector importante na região, quer pela preservação e valorização da paisagem, quer pelo seu contributo para garantir o equilíbrio ecológico, sem minimizar os rendimentos que gera para a comunidade local (Quadro 5).

**Quadro 5:** População empregada na Região Oeste, segundo o sector de atividade, em 2009

| Unidade Territorial<br>(NUT III) | Emprego em milhares de pessoas       |   |            |    |           |    |
|----------------------------------|--------------------------------------|---|------------|----|-----------|----|
|                                  | Por sector de atividade <sup>6</sup> |   |            |    |           |    |
|                                  | Primário                             | % | Secundário | %  | Terciário | %  |
| Oeste                            | 2 995                                | 5 | 23 826     | 35 | 40 519    | 60 |

Fonte: INE (2012)

Entre as atividades agrícolas praticadas na região, destaca-se a produção de produtos hortofrutícolas, a maçã de Alcobaça e a pêra rocha do Oeste. Esta última tem vindo a ganhar expressão nos últimos anos, tendo os produtores e empresários da Região apostado na sua exportação, sobretudo para o Brasil, Inglaterra, França, Canadá e Irlanda. Os vinhos da Região também têm vindo a ganhar notoriedade. Deste modo, e através das exportações, a Região tem demonstrado um crescente dinamismo económico.

#### III.4 - Recursos para o turismo

A Região Oeste caracteriza-se por uma enorme diversidade territorial, quer ao nível do património edificado, quer da sua paisagem e também dos recursos naturais de que dispõe.

Apesar das potencialidades para o turismo, esta atividade ainda não assume uma expressão significativa, tendo um baixo peso na economia da Região. A sua internacionalização enquanto destino turístico começou a ganhar forma nos últimos anos, através do golfe, que tem captado turistas sobretudo dos mercados britânicos e escandinavos. Segundo o INE (2010: 410), é o mercado interno que mais visita o Oeste, tendo-se registado, em 2010, 587.547 dormidas na Região, sendo que 359.685 dessas dormidas foram de turistas de nacionalidade portuguesa.

A Região tem também apostado em eventos que decorrem ao longo do ano e que captam diferentes segmentos de turistas e visitantes, o que ajuda a combater a sazonalidade do turismo de sol e mar, que constituía, quase em exclusivo, a anterior

<sup>6</sup> Classificação segundo a CAE-Rev3 Primário (agricultura, caça e silvicultura; pesca e aquicultura); Secundário (indústria, incluindo energia e construção); Terciário (atividades de serviços)

matriz turística do Oeste. No entanto, parece claro que, para além dos eventos que têm sido desenvolvidos, é possível atrair turistas apostando nos seus recursos naturais, bem como no seu vasto património natural e edificado.

Em relação ao património edificado do Oeste (ver anexo 1), este é rico e nele estão representadas todas as épocas da história portuguesa. Contudo, apesar dos 135 elementos patrimoniais classificados pelo IGESPAR<sup>7</sup> na Região, o Mosteiro de Alcobaça é o único que tem capacidade para poder vir a ser a âncora do turismo cultural no Oeste, considerando, também, a sua classificação como Património da Humanidade.

Quanto ao património natural, é de destacar a Serra de Montejunto, classificada como Área de Paisagem Protegida e Sítio da Rede Natura 2000, a Reserva Natural da Ilha da Berlenga, única reserva marítima em Portugal, a Lagoa de Óbidos e também a Serra de Aires e Candeeiros, classificada pelo ICNB<sup>8</sup> como Parque Natural.

O Oeste é caracterizado por uma ruralidade moderna, o que permite incluir o seu potencial agrícola nos recursos turísticos da Região: a pera rocha e a maçã de Alcobaça, a ginginha de Óbidos e os vinhos (já existe a Rota do Vinho e da Vinha do Oeste), através de um turismo rural e alternativo podem captar um determinado nicho de mercado.

Para além do património já identificado como tendo potencial para desenvolver o turismo no Oeste, é de salientar as características próprias de uma Região que tem o vento como uma das suas “imagens de marca”, o que faz com que a linha de costa tenha procura ao longo de todo o ano para a prática de desportos náuticos, uma vez que as modalidades desportivas aquáticas não são afetadas pela sazonalidade. Por outro lado, e dadas as condições climáticas da Região Oeste, é possível praticar golfe durante quase todo o ano e a qualquer hora do dia, sendo os meses de Julho e Agosto os que reúnem menos condições para a prática da modalidade.

---

<sup>7</sup> Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico

<sup>8</sup> Instituto da Conservação da Natureza e Biodiversidade

## Capítulo IV – Turismo na Região Oeste: Orientações dos Instrumentos de Gestão Territorial

---



#### IV.1 - Princípios orientadores do PENT

O PENT<sup>9</sup> destaca o turismo como uma atividade fundamental para o desenvolvimento económico, social e ambiental do país.

Sendo o turismo um produto estratégico para Portugal, com um forte efeito multiplicador na economia, é de toda a relevância que se definam os princípios orientadores para o seu desenvolvimento. Neste sentido, o PENT define as estratégias e os eixos de ação para Portugal, para o horizonte temporal 2007-2015.

Para a Região Oeste foram apresentadas linhas orientadoras que permitem melhorar e desenvolver a atividade turística, atraindo investidores, definindo produtos turísticos, captando mercados emissores e promovendo a qualidade de vida da população local.

A Região Oeste tem características muito particulares e preponderantes para a sua afirmação como pólo de atração turística. A proximidade da Região à capital é uma vantagem e a diversidade do património histórico, cultural e ambiental são notáveis, o que faz com que o Oeste consiga apresentar produtos turísticos para distintos segmentos de mercado, podendo utilizar os seus recursos de forma sustentável.

De acordo com o PENT devem ser consideradas determinadas prioridades para o desenvolvimento dos produtos turísticos para o Oeste:

c) A criação do pólo turístico do Oeste surge em consequência do forte investimento turístico privado de que a região tem sido alvo, apoiando também a diversificação da oferta turística de Portugal. O pólo turístico do Oeste deve tornar-se a prazo num interessante destino de turismo residencial na Europa, dotado de uma oferta hoteleira e de serviços de qualidade assente no potencial da região, mas sem massificação. Devem ser estabelecidas prioridades em relação ao desenvolvimento de três produtos turísticos: complexos turísticos (*resorts*) integrados e turismo residencial, golfe e circuito turístico (*touring*) cultural e paisagístico. Os mercados alvos do pólo devem corresponder aos principais mercados emissores para Portugal. O pólo encontra-se bem fornecido de acessibilidades, tanto aéreas como rodoviárias. Em termos de oferta, deve melhorar-se o serviço ao turista e o desenvolvimento de rotas turísticas temáticas e sistematizadas;

---

<sup>9</sup> Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2007, de 4 de abril.

Tendo em conta os produtos turísticos que o PENT considera como estratégicos para o Oeste, ao nível do golfe, dos complexos turísticos (*resorts*) integrados e do turismo residencial, para além de já se encontrarem alguns equipamentos construídos também estão projetados outros complexos turísticos integrados de modo a que a oferta no destino possa aliar a qualidade à diversidade (sendo este um aspeto importante para os jogadores de golfe, uma vez que gostam de jogar em vários campos). No que respeita ao turismo cultural, e como já vimos, o património existente é extenso mas apenas o Mosteiro de Alcobaça, detentor da classificação de Património da Humanidade, tem a dimensão para se tornar no ícone da região.

No entanto, apesar das prioridades definidas no PENT serem importantes para balizar os eixos de atuação para o desenvolvimento do turismo, de acordo com Venâncio (2012: 38) *“o mesmo não é, nem pode ser, a base de desenvolvimento Turístico Nacional, pois essa carece de muitas outras variantes e variáveis”*. Esta é uma realidade que se verifica na Região Oeste, uma vez que, pelo menos, o turismo náutico e o turismo de gastronomia e vinhos são produtos aí existentes e com potencial e que não estão contemplados como sendo uma prioridade no PENT.

## **IV.2 - A territorialização do turismo no PROT - OVT**

O Plano Regional de Ordenamento do Território – Oeste e Vale do Tejo (PROT – OVT), aprovado em 2009<sup>10</sup>, de 6 de Agosto, é um documento de natureza estratégica que apresenta no seu relatório sectorial para o turismo, lazer e cultura os eixos de atuação e desenvolvimento para as sub-regiões nas quais incide o plano.

A visão apresentada no PROT-OVT em relação ao Oeste aplica-se à atual realidade da Região no que concerne quer à importância da agricultura, quer para a população, como também para o desenvolvimento económico regional, uma vez que a proximidade do Oeste a Lisboa faz com que os produtos hortícolas da Região abasteçam o mercado nacional e sejam também exportados. Como tal, é de salientar que, apesar de o desenvolvimento do turismo no Oeste se estar a potenciar através do turismo residencial, o PROT apresenta preocupações relativamente aos conflitos nos

---

<sup>10</sup> Resolução do Conselho de Ministros nº 30/2006, de 23 de março.

usos do solo, como também, a necessidade de preservar os solos agrícolas da pressão da urbanização e dos problemas ambientais.

O PROT-OVT considera o Golfe, o Sol e Mar e os Eventos como os produtos estratégicos para desenvolver o turismo no Oeste. No entanto, os espaços e monumentos naturais não são esquecidos, com o arquipélago das Berlengas, a Lagoa de Óbidos e a Serra de Montejunto a ganharem notoriedade. Também são deixadas sugestões para uma possível ligação da Região Oeste à Região dos Templários e de Leiria-Fátima, com o objetivo de serem criadas sinergias e, assim, fortalecerem o seu produto de turismo cultural. Apesar do turismo residencial não ser considerado como um produto estratégico para o desenvolvimento do turismo no Oeste, o PROT-OVT (2007: 135) reconhece a sua existência, uma vez que se verifica *“uma forte pressão de crescimento de alojamento, tanto nos núcleos urbanos e balneários existentes, que tendem a expandir e a densificar, como através de novas áreas turísticas/residenciais cujo modelo dominante assenta nas componentes hoteleiras, aldeamento turístico e loteamento residencial, quase sempre associados a golfe”*.

O Oeste é considerado pelo PROT-OVT como sendo um destino global, com espaços naturais que proporcionam a prática do turismo de natureza e aventura, com o sol e mar, os eventos que ajudam a combater a sazonalidade e o golfe pelos excelentes campos que existem na Região. Como tal, o turismo na Região Oeste não ficará dependente de nenhum mercado em especial, uma vez que os produtos estratégicos abrangem vários segmentos e nichos de mercado.

Na verdade, a visão que o PROT-OVT faz transparecer é a que o Oeste se tornará num destino onde os seus recursos e produtos estratégicos se complementam, oferecendo a quem visita a Região uma diversidade de atrativos num raio bastante próximo.

#### **IV.3 - Distinções entre os princípios definidos pelo PENT e pelo PROT-OVT**

O PROT-OVT e o PENT são os planos que definem a estratégia e os eixos de atuação para o desenvolvimento turístico no Oeste. Os dois documentos focam os recursos, as características geográficas, a realidade de uma Região dependente de uma

agricultura em busca da modernidade, bem como apresentam aqueles que são considerados os produtos turísticos estratégicos para o Oeste.

Os dois relatórios apresentam uma visão distinta, com o PENT (2007; 83) a afirmar que *“a criação do polo turístico do Oeste surge em consequência do forte investimento turístico privado de que a Região tem sido alvo, apoiando também a diversificação da oferta turística em Portugal”*; o PROT-OVT (2007; 164), por seu lado, considera a *“valorização do património através da dinamização de atividades que atraíam eventos e visitantes a cada local e por outro a integração do património em redes”*. Assim, também os produtos estratégicos definidos por ambos os relatórios são diferentes; tal como foi referido anteriormente, o PENT define o golfe, o turismo residencial, que está dependente de elevados investimentos por parte dos compradores, e o turismo cultural, que é um produto transversal a todo o território; o PROT-OVT aposta nos recursos naturais e na linha de costa para considerar o sol e mar e os eventos como sendo prioritários para o desenvolvimento turístico do Oeste. No caso dos eventos, ao longo dos últimos anos a aposta foi visível através da realização de um vasto leque de iniciativas que vão desde os desportos náuticos, à equitação, a eventos destinadas a uma faixa etária mais baixa, mas que acabam por atrair famílias ao Oeste.

De um modo geral, o PENT, para tornar exequível os seus produtos estratégicos está dependente de elevados investimentos. No entanto, e sendo este um documento estratégico, apesar do objetivo ser potenciar o golfe e o turismo residencial, é importante ter em atenção que a Região Oeste tem muito mais para oferecer, com uma panóplia de recursos diversificados, entre os recursos turísticos habitualmente considerados como fundamentais, sendo a neve o único «em falta».

As ações propostas pelo PROT-OVT denotam preocupações em relação à evolução entre a realidade e o futuro da Região, através da integração do turismo e do lazer na atividade agrícola, potenciando o turismo rural. Todavia, e apesar de haver produtos turísticos como a gastronomia e vinhos ou o turismo de sol e mar que não são considerados como estratégicos pelo PENT, não é esquecida a sua existência, sendo tidos como fatores distintivos para o Oeste (ver Quadro 6).

Na verdade, se a Região Oeste utilizar e explorar de forma sustentável os seus recursos, conseguirá criar um destino turístico com alojamento de qualidade, boa gastronomia e vinhos, eventos para os mais distintos segmentos, poderá desenvolver o turismo de natureza através do seu rico património natural e não sentir uma sazonalidade tão profunda provocada pelo turismo de sol e mar. Em suma, o golfe assumirá o papel de difundir a imagem da Região, promovendo-a e atraindo mais procura, a qual encontrará no Oeste um destino que se complementa.

**Quadro 6:** Comparação entre a abordagem ao turismo na Região Oeste no PENT e no PROT-OVT

| Oeste                          | PENT (2005)  | PROT – OVT (2009)   |
|--------------------------------|--|---|
| Visão                          | Desenvolvimento do turismo baseado na qualificação e competitividade da oferta alavancando uma excelência ambiental urbanística, na formação dos recursos humanos e na dinâmica/modernização empresarial e das entidades públicas. | Valorização do património através da dinamização de atividades que atraíam eventos e visitantes a cada local, e por outro a integração do património em redes<br>O Oeste destaca-se na região como sendo a área de maior concentração de oferta de alojamento turístico e de lazer, e com maior dinâmica de crescimento |
| Produto Estratégico            | <i>Resorts</i> integrados e turismo residencial;<br>Golfe;<br>Turismo cultural.  | Sol e mar;<br>Golfe;<br>Eventos.  |
| Fatores distintivos            | Proximidade a Lisboa;<br>Campos de Golfe;<br>Castelos, igrejas e mosteiros;<br>Golfe;<br>Gastronomia e vinhos;<br>Praias;<br>Cross-selling com Lisboa.   | Novo Pólo de atração turística.   |
| Ações desenvolver <sup>a</sup> | Realizar cross-selling com Lisboa;<br>Potenciar o desenvolvimento de <i>resorts</i> integrados.  | Integrar o turismo e lazer na atividade agrícola regional.  |
| Ações Transversais             | Reforçar a qualidade do serviço;<br>Ordenamento do território e proteção do ambiente.  | Espaços protegidos: reserva natural das Berlengas; monumentos naturais: Cabo Carvoeiro, Lagoa d'Óbidos.<br>Concorrência no uso do solo com atividades incompatíveis.  |

Fonte: Própria

#### IV.4 - Usos turísticos no PDM

##### IV.4.1 - O PDM de Torres Vedras

A vocação turística do município de Torres Vedras será analisada a partir do PDM de primeira e de segunda geração, uma vez que existem empreendimentos turísticos que foram aprovados ao abrigo de ambos os PDM.

###### PDM Torres Vedras 1995-2005

Lançado a 7 de maio de 1985 e ratificado em 1995<sup>11</sup>, o primeiro PDM de Torres Vedras propõe sete aspetos fundamentais para o desenvolvimento do município: tirar partido da posição geográfica de Torres Vedras; promover os recursos naturais; desenvolver as potencialidades endógenas do município, onde as atividades agrícolas, serviços, turismo e indústrias não são esquecidas; reabilitar e salvaguardar o ambiente; reforçar a identidade cultural; reforçar Torres Vedras na rede urbana regional; requalificar o ambiente urbano dos principais pólos.

Deste modo, e para se verificar aquelas que eram as tendências de evolução desejadas para o município de Torres Vedras, o PDM definiu eixos estratégicos de desenvolvimento que assentam em: *“valorizar as potencialidades endógenas e aproveitar a favor de Torres Vedras o reforço das complementaridades funcionais com a Área Metropolitana de Lisboa; afirmar Torres Vedras como centro urbano de nível regional; requalificar as estruturas urbanas e integrar funcionalmente os aglomerados de nível superior; preservar o ambiente e salvaguardar o Património Histórico e Cultural, e equipar o território municipal com infraestruturas e equipamentos essenciais”*<sup>12</sup>

Ao nível do turismo, o PDM de Torres Vedras definiu oito pólos de desenvolvimento turístico: a Praia Azul, com a construção de alojamento hoteleiro; os Pinhais do Seixo, com a implementação do complexo turístico Areias do Seixo; em Santa Cruz, através de investimento municipal, com a criação de uma área de desenvolvimento turístico, com espaço de interpretação ambiental; a construção de

---

<sup>11</sup> Resolução do Conselho de Ministros nº 159/95, 13 de setembro.

<sup>12</sup> Relatório Sectorial do PDM de Torres Vedras, pág. 67

uma unidade hoteleira na Praia de Santa Rita; o projeto de ampliação do Hotel Golf Mar, no Vimeiro; as Termas do Vimeiro; a criação de turismo rural na Assenta – Cambelas. Como tal, e de modo a ser possível delinear esta estratégia de atuação, o PDM propôs um plano de ordenamento para a atividade turística que não se focasse apenas na orla marítima mas também no eixo turístico que Torres Vedras forma com os municípios da Lourinhã, Peniche e Óbidos.

O PDM de Torres Vedras prevê o desenvolvimento da atividade turística de uma forma integrada e conjugando os recursos de que dispõe, podendo, assim, formar um produto capaz de atrair turistas e de suscitar procura, através da sua singularidade e complementaridade: praias, gastronomia e vinhos, termas, recursos disponíveis para eventos e o seu património edificado qualificado.

Para viabilizar o plano, foi definida uma estratégia de promoção turística de eventos com o objetivo de captar diferentes segmentos de mercado, sem tornar o município num destino massificado.

#### PDM Torres Vedras 2ª geração (2006-2016)

A revisão do PDM de Torres Vedras teve início na vigência do Decreto-Lei nº69/90 de 2 de Março, tendo sido ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº144/2007 e publicado em Diário da República nº 186, I série de 26 de setembro 2007.

Em relação ao seu antecessor, este documento apresenta uma maior preocupação com o ordenamento do território e com as causas ambientais, sendo que os objetivos gerais e as orientações estratégicas foram definidos neste sentido. Os quatro objetivos gerais (artigo 2º) são: *“a ocupação equilibrada do território, através da consolidação dos aglomerados urbanos e da preservação da respetiva identidade; a proteção do meio ambiente e a salvaguarda do património paisagístico, histórico e cultural enquanto valores de fruição pelos munícipes e base das novas atividades económicas; a afirmação do concelho como espaço residencial de qualidade; a melhoria das condições de vida das populações mais desfavorecidas do concelho, designadamente através de programas de reabilitação urbana”*. Este último objetivo

do PDM vem de encontro ao que Figueira e Dias (2011; 38) defendem: *“a melhoria das condições de vida da população deve ser parte integrante do produto turístico”*. Assim, o PDM define cinco áreas com aptidão turística: o Hotel Golf-Mar, o conjunto turístico “Mar Azul”, o Casal Chofral, a Quinta da Ribeira/Campo Real (onde se localiza o empreendimento Westin Campo Real Golf & Resort) e a Quinta do Hespanhol.

A localização das áreas com aptidão turística identificadas no PDM é restrita a áreas rurais e, em contrapartida, o enquadramento paisagístico é um dos parâmetros assinalados no PDM. Assim, a ocupação dos espaços turísticos fica condicionada à existência de um estabelecimento hoteleiro, tendo a medida como intuito limitar a quantidade de meios de alojamento turístico, estabelecendo percentagens de afetação à gestão hoteleira.

#### **IV.4.2 - O PDM de Óbidos**

O PDM de Óbidos foi aprovado em 1996<sup>13</sup>. Ao longo dos últimos anos, o município de Óbidos foi alvo de um forte investimento para o desenvolvimento da atividade turística, o que faz com que o município tenha ganho notoriedade, quer a nível nacional como internacional.

O PDM não apresenta uma visão estratégica com objetivos e eixos de desenvolvimento que destaquem e favoreçam a atividade turística, e, conseqüentemente que imponham limites no que se refere à expansão do turismo. Deste modo, o PDM em vigor foi suspenso a 6 de agosto de 2007, parcialmente, pelo prazo máximo de dois anos ou até à entrada em vigor da sua revisão. A área afeta à suspensão do PDM localiza-se junto à Lagoa de Óbidos, ao Bom Sucesso, à Praia D’El Rey e a Olho Marinho, totalizando 28% do território do município, o que representa cerca de 4500ha.

A suspensão do PDM foi aprovada pela Assembleia Municipal, uma vez que a *“Camara Municipal de Óbidos encontra-se empenhada em incentivar e promover a instalação no concelho de empreendimentos turísticos que determinem um*

---

<sup>13</sup> Resolução de Conselho de Ministros nº187/96 de 28 de novembro.



*desenvolvimento económico do município mas, desde que seja respeitado e salvaguardada a gestão criteriosa dos valores naturais e patrimoniais em presença no concelho, bem como o desenvolvimento harmonioso e equilibrado das áreas nas quais se pretende instalar empreendimentos turísticos*<sup>14</sup>. Assim, e tendo em conta a perspetiva de desenvolvimento económico e social local, verificava-se uma *“desadequação entre a estratégia de implementação e o modelo de ocupação do solo estabelecido no PDM”*.

O documento de revisão do PDM define a estratégia de desenvolvimento para o município, assente em dois eixos - identidade e inovação –, que se apoiam em sete fatores: potenciar e divulgar a qualidade da paisagem; valorizar o património natural construído; qualificar a rede urbana; promover o acolhimento de atividades económicas criativas; ser destino de excelência turística; valorizar a produção agrícola identitária; promover a sustentabilidade ambiental do município. Na verdade, e com o investimento turístico de que o município foi alvo, foram pensados e delineados eixos de atuação para o incremento da atividade turística. Essas linhas de atuação passam por Óbidos promover o seu sistema urbano em torno do património, bem como de uma *“centralidade urbano-turística de nível 3 devendo ser dada preferência à qualificação da oferta cultural e o adequado enquadramento e valorização do património edificado*<sup>15</sup>”. Também o litoral do município foi alvo de um plano de estrutura, designado de «Bom Sucesso»; por indicação do PROT-OVT, foi criada uma *“área turística emergente a estruturar”*, devido ao aumento dos empreendimentos turísticos localizados nesse espaço.

---

<sup>14</sup> Ata nº15 da reunião de 6 de agosto 2007 da Câmara Municipal de Óbidos, consultada em <http://cm-obidos.pt/Download.aspx?x=b1f93a37-fd44-4669-b19b-b7cb6b3d3543> a 10.05.2012

<sup>15</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal da Câmara Municipal de Óbidos, consultado em [http://home.fa.utl.pt/~miarq4p5/2010-11/2\\_SupportElements/1\\_TownHall\\_Elements/1\\_County\\_REVISAO%20PDM%202%AA%20Reuniao%20Plenaria/Mod%20Territorial/G199-MOD-TERR-R02.pdf](http://home.fa.utl.pt/~miarq4p5/2010-11/2_SupportElements/1_TownHall_Elements/1_County_REVISAO%20PDM%202%AA%20Reuniao%20Plenaria/Mod%20Territorial/G199-MOD-TERR-R02.pdf) a 9.05.2012

## Capítulo V – Casos de Estudo: Óbidos e Torres Vedras

---

## V.1 - Apresentação do caso de estudo

De acordo com o estabelecido na metodologia do presente trabalho de investigação, o caso de estudo incidirá nos empreendimentos turísticos que se localizam nos municípios de Óbidos e Torres Vedras. A escolha destes municípios prende-se por serem os que reúnem um maior número de empreendimentos turísticos com as principais facilidades para potenciar o modelo de desenvolvimento turístico preconizado para o Oeste, baseado no turismo de segunda residência e no golfe.

De acordo com o Relatório Setorial do Turismo, Lazer e Cultura do PROT-OVT (2008), a Região Oeste tem um total de 12.145 camas turísticas, sendo que, com os investimentos de que a Região está a ser alvo, prevê-se que a capacidade cresça para as 60.000 camas, dentro de um limite estipulado pelo PROT-OVT de 100.360 camas turísticas. Atualmente, a distribuição de camas existentes e previstas no Oeste ocorre de acordo com o Quadro 7.

**Quadro 7:** Camas turísticas existentes e previstas na Região Oeste

| Localidade             | Total de camas existentes | Área total (ha) | Total de camas turísticas previstas |
|------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Oeste                  | 12.145                    | 3.517           | 59.794                              |
| Caldas da Rainha       | 2.068                     | 278             | -                                   |
| Óbidos                 | 958                       | 128             | 2.933                               |
| Peniche                | 4.702                     | 74              | 978                                 |
| Rio Maior              | 204                       | 549             | 5.759                               |
| Bombarral              | 138                       | 3               | -                                   |
| Lourinhã               | 781                       | 269             | 4.863                               |
| Cadaval                | 122                       | 1               | -                                   |
| Torres Vedras          | 5.784                     | 699             | 14.279                              |
| Alenquer               | 327                       | 364             | 4.582                               |
| Sobral de Monte Agraço | 18                        | -               | -                                   |
| Arruda dos Vinhos      | 3                         | -               | -                                   |

**Fonte:** Relatório Setorial de Turismo, Lazer e Cultura, PROT-OVT (2008; 149)

Apesar do elevado número de camas turísticas que poderão existir no Oeste e do poder de atração que a Região tem, é de destacar que a Resolução do Conselho de Ministros nº 64 – A/2009, publicada em Diário da República, 1ª série – Nº 151 de 6 de

Agosto 2009, que aprova o PROT-OVT, condiciona o investimento turístico em áreas que pudessem denotar fragilidades e que estivessem a 500m da faixa costeira:

Foram tidas em conta as opções estratégicas de desenvolvimento enunciadas e as principais fragilidades de organização e utilização do território, nomeadamente em matéria de construção indiscriminada no solo rural ou de construção na faixa costeira de 500 m, bem como as alterações de fundo preconizadas para os regimes de ocupação e uso do solo em domínios específicos, como o do turismo. Com base nessa ponderação, considera-se que a manutenção das disposições dos planos vinculativos dos particulares, no que concerne a estas matérias, gera incompatibilidades objectivas com o PROTOVT. Por isso, devem ser desde já adaptadas ou suprimidas as disposições que lhes dão origem, no âmbito do disposto na alínea c) do artigo 97.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Na Região Oeste há empreendimentos nos mais variados estádios de desenvolvimento. Para além da oferta turística que se encontra em pleno funcionamento, também existem empreendimentos em fase de construção e outros que, por enquanto, não passam de projetos à espera de aprovação nas respetivas Câmaras Municipais. Assim, é possível enquadrar os *resorts* em três categorias: oferta existente, em obra e projetos em aprovação, como é possível observar no Quadro 8.

**Quadro 8:** *Resorts* na Região Oeste

| Município               | Empreendimento     | Área Ha | Principais características  |
|-------------------------|--------------------|---------|---|
| <b>Oferta existente</b> |                    |         |   |
| <b>Óbidos</b>           | Praia D'El Rey     | 200ha   | <i>Resort</i> , campo de golfe, moradias turísticas.                  |
|                         | Bom Sucesso Design | 270ha   | Hotel, centro hípico, campo de golfe, aldeamentos turísticos de luxo. |
|                         | Pérola da Lagoa    | 50,9ha  | <i>Villas</i> residenciais, campos de ténis.                          |
| <b>Peniche</b>          | Botado             | 45ha    | Hotel, campo de golfe.  |
| <b>Rio Maior</b>        | Golden Eagle       | 540ha   | Quinta, campo de golfe.   |
| <b>Torres Vedras</b>    | Westin Campo Real  | 82ha    | Hotel, moradias turísticas, campo de golfe.                           |
|                         | Hotel Golf Mar     | 220ha   | Hotel, spa, campo de golfe.   |
| <b>Em obra</b>          |                    |         |   |
| <b>Alenquer</b>         | Quinta da Abrigada | 282ha   | Hotel e campo de golfe.   |
| <b>Caldas da Rainha</b> | Rainha Golf & Spa  | S.I.    | Hotel, campo de golfe e moradias turísticas.                          |
| <b>Lourinhã</b>         | Paimogo            | 100ha   | Hotel, campo de golfe.  |
| <b>Óbidos</b>           | Quintas de Óbidos  | 57,6ha  | Hotel, <i>villas</i> turísticas, centro hípico.                       |
|                         | Royal Golf & Spa   | 130ha   | Hotel, campo de golfe, residenciais turísticas.                       |
|                         | Falésia D'El Rey   | 200ha   | Boutique Hotel, campo de golfe, <i>villas</i> .                       |

| Projetos em aprovação |                         |       |   |
|-----------------------|-------------------------|-------|---|
| Lourinhã              | Rio Grande Resort       | 654ha | Urban, eco e design <i>resort</i> , campo de golfe, centro equestre, área habitacional. |
| Torres Vedras         | Sizandro Village Resort | 82ha  | Hotel, campo de golfe, imobiliária.   |
|                       | Quinta da Charneca      | S. I. | S. I.   |

Fonte: Própria

Em relação aos empreendimentos localizados no município de Óbidos (Quintas de Óbidos, Pérola da Lagoa Golf Resort, Falésia D’El Rey, Royal Óbidos Spa & Golf Resort, Bom Sucesso - Design Resort, Leisure, Golf & Spa e Praia D’El Rey Golf & Beach Resort), e no município de Torres Vedras (Westin Campo Real Golf & Resort, Hotel Golf Mar e Sizandro Village Centre Resort), faremos uma análise à sua oferta de alojamento, capacidade de carga, ano de início de funcionamento, valor do investimento, entre outras características nos Quadros 9 e 10.

Dos *resorts* em análise, todos conjugam qualidade com design, o que os torna atrativos e exclusivos para as elites europeias, onde o golfe, a tranquilidade e as temperaturas amenas da Região se fundem com os múltiplos recursos, que fazem com que o Oeste se assuma como um pólo turístico de excelência.

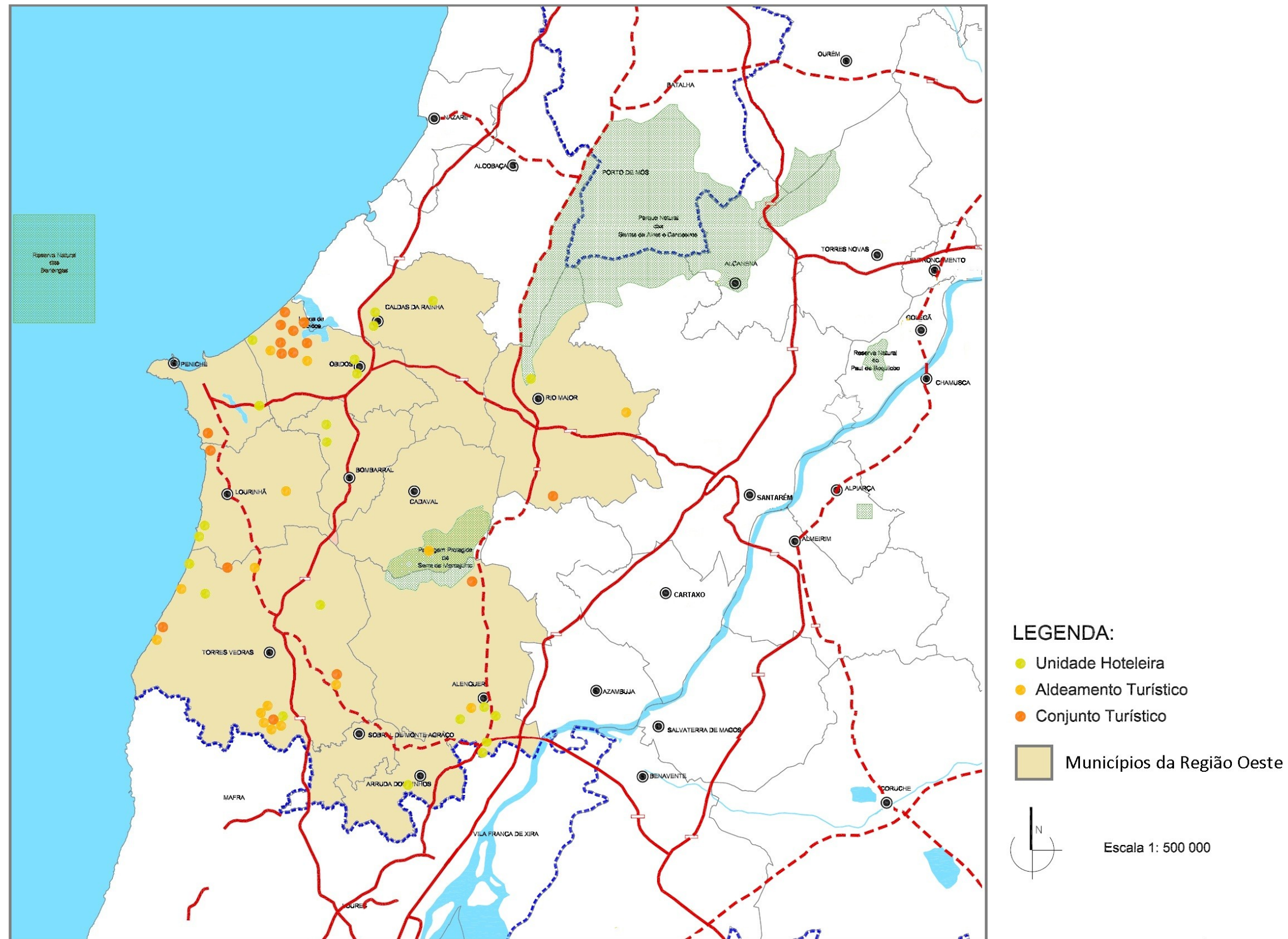
O *resort* Quintas de Óbidos, com o seu centro hípico, reforçará a oferta hípica na Região Oeste, fazendo concorrência com o centro equestre do Hotel Golf Mar, onde todos os anos decorrem concursos de saltos internacionais e nacionais, que atraem desportistas e adeptos da modalidade ao Oeste. Assim, a Região terá na modalidade um desporto alternativo ao golfe e que também atrai elites.

Como é possível observar na Figura 4, a localização dos empreendimentos turísticos corresponde a dois critérios: a proximidade à linha de costa e às acessibilidades, neste caso, às autoestradas que ligam a Região Oeste a Lisboa, Porto e Espanha.

De acordo com Breyner (2001: 1) estamos na presença de um destino de golfe *“a partir do momento em que temos um núcleo turístico com oferta de hotéis, restauração e animação, com cerca de três a cinco campos de golfe num raio de 50kms”*, sendo que esta realidade já se verifica na Região Oeste. Assim, os empreendimentos que já constituem parte da oferta turística do Oeste, e que estão

equipados com campos de golfe, Praia D'El Rey, Royal Óbidos, Bom Sucesso, Westin Campo Real, Hotel Golf Mar, para além dos *resorts* Falésia D'El Rey, que se encontra em construção, e do Sizandro Village Resort, que está em fase de aprovação, é possível afirmar que estamos perante um destino de golfe, dada a vasta possibilidade de campos que os golfistas têm para a prática da atividade, com o padrão da qualidade assegurado.

Figura 4: Localização dos empreendimentos turísticos na Região Oeste



Fonte: Adaptado de CCDR – LVT (2009)

Quadro 9: Empreendimentos turísticos localizados no município de Óbidos

| Características/<br>Casos de estudo     | Quintas de Óbidos  | Praia D'El Rey Golf & Beach Resort   | Pérola da Lagoa Golf Resort   | Falésia D'El rey  | Royal Óbidos SPA & Golf Resort   | Bom Sucesso – Design Resort,<br>Leisure, Golf & Spa  |
|---|--|--|---|---|--|--|
| <b>Superfície total</b>                 | 57,6ha   | 230ha  | 103,9ha   | 230ha   | 136ha  | 157ha  |
| <b>Promotor</b>                         | Miguel Abreu   | Béltico empreendimentos turísticos S.A.  | Grupo Lino e Santo  | Béltico empreendimentos turísticos S.A.   | MSF Touring e Grupo Oceânico   | Acordo SGPS  |
| <b>Lançamento do Projeto</b>            | 2003   | 1997   | 2002  | 2003  | 2007   | 2004   |
| <b>Duração do processo</b>              | 5 anos   | 5 anos   | 7 anos  | 8 anos  | 7 anos   | 5 anos   |
| <b>Fases de desenvolvimento</b>         | <u>Fase I (2010)</u> : Construção das infraestruturas;<br><u>Fase II (2011/2012)</u> : Construção do centro equestre, do Country Club e início da construção das moradias. | Em pleno funcionamento.  | <u>Fase I</u> : Construção de 30 moradias em banda;<br><u>Fase II</u> : Construção de vivendas isoladas (90 lotes);<br><u>Fase III</u> : Construção de moradias germinadas (82 lotes) | <u>Fase I (2011/12)</u> : Início da construção das infraestruturas;<br><u>Fase II (2014)</u> : Conclusão da construção das infraestruturas para o golfe. <u>Fase III</u> : Datas e informações não disponíveis. | <u>Fase I (2008)</u> : Construção das infraestruturas.<br><u>Fase II (2010/11)</u> : Conclusão das infraestruturas, construção do campo de golfe, início da construção do aldeamento C;<br><u>Fase III (2012)</u> : Conclusão do campo de golfe. Início da construção do hotel.<br><u>Fase IV (2012 a 2032)</u> : Conclusão dos aldeamentos. | <u>Fase I (2006)</u> : Início de construção das infraestruturas e do campo de golfe. <u>Fase II (2007/08)</u> : Início da construção do hotel e das moradias;<br><u>Fase III (2009/10)</u> : Construção das restantes residências, da zona comercial e de lazer. |
| <b>Investimento</b>                     | 100 Milhões €  | 300 Milhões €  | 250 Milhões €   | 230 Milhões €   | 200 Milhões €  | 400 Milhões €  |
| <b>Postos de trabalho</b>               | <b>Diretos</b>   | 50 Postos de trabalho.   | 800 Postos de trabalho  | S. I.   | S. I.  | S. I.  |
|   | <b>Indiretos</b>   |  |   |   |  |  |
| <b>Objetivo do resort</b>               | Criação de uma oferta específica de turismo de qualidade.  | Criar oferta específica de turismo de qualidade no município de Óbidos.  | Diversificar a oferta turística no concelho de Óbidos   | Criação de uma oferta específica de turismo de qualidade.   | Criar oferta específica de turismo de qualidade no município de Óbidos.  | Potenciar o desenvolvimento turístico sustentável na zona de Óbidos  |
| <b>Critérios de localização</b>         | Proximidade a Lisboa, dimensão da propriedade e enquadramento paisagístico   |  |   |   |  |  |
| <b>Tipologia</b>                        | Resort (Imobiliário e centro hípico).  | Resort (imobiliário, hotel 5*, golfe).   | Resort (imobiliário)  | Resort (imobiliário, golfe)   | Resort (imobiliário, golfe, hotel 5*)  | Design resort (imobiliário, hotel 5*, golfe)   |
| <b>Oferta de alojamento</b>             | Hotel 5* e 79 villas.  | Marriott Hotel 5* com quartos e suites; 350 moradias.  | 202 Villas residências/turísticas.  | Hotel de 5* e Boutique Hotel com Spa; 475 unidades residenciais.  | Condominium hotel 4*, hotel 5*, 600 unidades imobiliárias.   | Hotel 5* e aldeamento turístico 4*.  |
| <b>Capacidade de carga:</b>             | 1899 Camas.  | 339 Camas.   | 456 Camas.  | 3030 Camas.   | 2200 Camas.  | 3328 Camas.  |
| <b>Equipamentos de desporto e lazer</b> | Centro equestre; country club; 3 campos de ténis; 3 piscinas exteriores; polidesportivo; heliporto.  | Restaurante; ginásio e centro de fitness; equitação; btt; campos de ténis; spa; centro de congressos; piscinas exteriores e interiores; campo de golfe com 18 buracos. | Lago artificial; 2 campos de ténis; parque infantil.  | Zona comercial; restaurante; spa; country club; piscinas e campo de golfe de 18 buracos; circuitos desportivos.   | Restaurante e bar; spa; centro de conferências; campo de jogos; parque infantil; lojas; piscinas; 5 campos de ténis e campo de golfe com 18 buracos.   | Zona comercial; campo de futebol relvado; campo de golfe com 18 buracos; spa; clube de ténis; heliporto; desportos náuticos; parque infantil; hotel para animais.  |

Fonte: Adaptado de Vicente (2008), TP (2011e) e informação atualizada pelo Autora a partir das entrevistas realizadas aos promotores turísticos (2012).



Quadro 10: Empreendimentos turísticos localizados no município de Torres Vedras

| Características/<br>casos de estudo | Westin Campo Real Golf Resort & SPA   | The vineyards at Campo Real Golf Resort & Spa (ampliação) | Spa Hotel Golf Mar (Vimeiro)  | Sizandro Village Centre Resort (praia azul)   |
|-------------------------------------|---|---|---|---|
| Superfície total                    | 82ha  | 73ha  | 220ha   | 150ha   |
| Promotor                            | Orizon Style & Real Estate Group  | Turcifez  | Grupo Espirito Santo  | Merridale Investment Partnership Lda. (MIP)   |
| Lançamento do projeto               | 2000  |   | Década de 70  | 2007  |
| Duração do processo                 | 4 anos  |   | S. I.   | 5 anos  |
| Fases de desenvolvimento            | Fase I (2002/03): Construção do campo de golfe e construção das primeiras moradias e apartamentos;<br>Fase II (2004/05): Conclusão da construção das moradias e apartamentos. Construção e conclusão do hotel.<br>Fase III (2007): Comercialização e abertura do spa.                                 | Standby.  | Fase III (2014): conclusão da construção da ampliação do hotel golf mar.  | Pedido de Informação Prévia.  |
| Investimento                        | 217Milhões €  | 143 Milhões €   | S.I.  | 140 Milhões €   |
| Postos de trabalho                  | Diretos   | 400 Postos diretos.                                       | 150 Postos de trabalho (atuais).  | 500 Postos de trabalho.   |
|                                     | Indiretos   | S. I.   |   |   |
| Objetivo do resort                  | Elevar a qualidade da oferta turística de Torres Vedras; apostar em produtos pouco explorados no município para competir com os mercados europeus.  |   | S. I.   | Construção de um <i>resort</i> de luxo destinado essencialmente ao mercado internacional.   |
| Critérios de localização            | Proximidade a Lisboa, dimensão propriedade e enquadramento paisagístico.  |   |   |   |
| Tipologia                           | <i>Resort</i> (imobiliário, hotel 5*, golfe).   |   | <i>Resort</i> (imobiliário e golfe).  | <i>Resort</i> (imobiliário, hotel 5*, golfe).   |
| Oferta de alojamento                | 116 Moradias em banda T3, 168 apartamentos de luxo T2, 88 moradias isoladas T4, hotel de 5*   | Aparthotel 5*, 416 unidades residenciais.                 | Hotel Golfe Mar de 3* (categoria por definir após obras de ampliação)   | 2 Hotéis e 2 aldeamentos turísticos.  |
| Capacidade de carga                 | S. I  | S. I.   | 250 Camas (atuais e previstas).   | 2244 Camas.   |
| Equipamentos de desporto e lazer    | Centro equestre; 1 campo de golfe c 18 buracos, c uma ocupação de 52ha (sujeita a ampliação p 27 buracos); spa (900m2); centro de congressos; 3 restaurantes; 2 bares; centro infantil; polidesportivo; 2 piscinas (exterior e interior); <i>health club</i> . Campo de ténis, campo de jogos, lojas. | Campo de golfe com 27 buracos.                            | Centro internacional de talassoterapia; campo de golfe com 9 buracos; centro de congressos; centro hípico internacional; complexo termal; campo de ténis e health clube; spa. | Campo de golfe de 18 buracos; académica de golfe; spa; área comercial; apoios infantis; equipamentos de apoio; clube de piscina; academia de desporto; jardins e parques temáticos; quinta pedagógica; centro cultural e artístico. |

Fonte: Adaptado de Vicente (2008), TP (2011e) e informação atualizada pelo Autora a partir das entrevistas realizadas aos promotores turísticos (2012).

## V.2 - Perspetivas dos atores

De acordo com a metodologia definida para a elaboração desta investigação, e de modo a respondermos à pergunta de partida – O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste está ameaçado pela atual situação económica? – efetuámos um levantamento dos atores institucionais e empresariais presentes no terreno (ver anexo 2) e realizámos entrevistas (ver anexo 3 e 4) com o objetivo de perceber e analisar, de acordo com os agentes, quais as causas, consequências e alternativas para o modelo turístico poder estar ameaçado e para a necessidade do território e do turismo serem repensados.

Sendo o Campo Real um dos atores empresariais identificados na nossa metodologia e apesar de todas as diligências feitas não foi possível realizar a entrevista.

De seguida, e de acordo com a informação recolhida, iremos analisar quais as causas para o modelo de desenvolvimento turístico desenhado para o Oeste poder estar ameaçado.

### V.2.1 - Causas

Com o *boom* da construção que se evidenciou até finais dos anos 2000/2001, e com uma situação económica favorável a investimentos, foram lançados projetos para empreendimentos turísticos na Região Oeste que previam a construção de *resorts* com hotéis de luxo, *villas* turísticas, áreas residenciais, campos de golfe, e outros serviços, sendo que o *target* que estes investimentos pretendem atingir são as elites europeias. Tirando partido da localização da Região Oeste, e das acessibilidades de que dispõe, a oferta turística e hoteleira localiza-se, sobretudo, nos municípios de Óbidos e Torres Vedras.

Tendo em conta estas condições, e de acordo com um ator institucional local, *“havia 600 mil famílias (britânicas) com a decisão psicológica tomada de vir a comprar casa no estrangeiro, e em particular no Sul da Europa”*. Assim, foram apresentados projetos imobiliários para fazer face a esta necessidade que emergia e, desde 1997 até

2004, foram apresentados vários projetos de investimento turístico que se vieram a concretizar. No entanto, a situação económica mundial sofreu, sobretudo a partir de 2008, uma grave crise económica que acabou por condicionar a concretização de alguns empreendimentos turísticos.

Deste modo, o modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste pode estar ameaçado, de acordo com os atores entrevistados, tanto institucionais como económicos, devido à crise financeira e ao facto de os empreendimentos turísticos serem semelhantes a outros existentes em Portugal e na Europa, somado aos *timings* de curto prazo para a construção dos *resorts* (ver Quadro 11).

**Quadro 11:** Causas para o modelo de desenvolvimento turístico poder estar ameaçado

| Atores         |   | Causas          |                |                 |
|----------------|---|-----------------|----------------|-----------------|
|                |   | Crise económica | Modelo arcaico | <i>Timmings</i> |
| Institucionais | 1 | X               |                |                 |
|                | 2 |                 |                | X               |
|                | 3 | X               | X              |                 |
|                | 4 | X               |                |                 |
|                | 5 |                 |                | X               |
|                | 6 | X               |                |                 |
| Económicos     | 1 | X               |                |                 |
|                | 2 |                 | X              |                 |
|                | 3 |                 |                | X               |
|                | 4 | X               |                |                 |
|                | 5 | X               |                |                 |

Fonte: Própria

Na opinião dos *stakeholders* económicos e institucionais, tanto os locais como os que tutelam o turismo e o território, todos consideram que o modelo em vigor, que faz parte de uma visão estratégica com linhas de ação chave, inseridas num modelo de organização territorial, não se encontra totalmente ameaçado. Porém, e atendendo à atual situação financeira, é necessário prestar atenção aos sinais que os mercados forem sinalizando e possuir uma enorme capacidade de adaptação temporal para os

projetos, encontrando as devidas ferramentas e mecanismos para contrariar algumas tendências. A falta de confiança que os compradores têm demonstrado vem no seguimento da escassez de financiamento por parte das entidades bancárias e das incertezas que se vive acerca de quando, como e em que condições será ultrapassado o atual momento económico e financeiro.

Contudo, há atores económicos que consideram que, na eventualidade de os projetos estarem delineados para serem obrigatoriamente executados a curto prazo, então, em função das atuais condições dos mercados, o modelo está mesmo ameaçado. O facto da tipologia dos empreendimentos turísticos que foi desenhada para a Região Oeste ser semelhante a outras experiências existentes, não só em Portugal como por toda a Europa, sem nenhum aditivo inovador, poderá condicionar uma experiência autêntica e ser também apontada como causa para a circunstância de o modelo necessitar de ser repensado.

Com a possibilidade de o modelo de desenvolvimento turístico precisar de ser revisto, à exceção de um ator económico, os restantes dez agentes, tanto económicos como institucionais, consideram ser importante delinear algumas estratégias de atuação base, para minimizar as consequências que surgem com os impasses e as dúvidas sobre a viabilização dos projetos.

### **V.2.2 - Consequências**

Com a necessidade de repensar o turismo e o território no Oeste devido ao atual momento financeiro e à possibilidade de o modelo de desenvolvimento estar ameaçado, surgem as inevitáveis consequências (Quadro 12) de cariz social, ambiental e de gestão, tanto para os empreendimentos turísticos como para o destino turístico Oeste. Assim, analisadas as entrevistas realizadas aos atores presentes no terreno é possível constatar que o impasse que se vive no Oeste não trará consequências positivas para a atividade turística e para o território.

**Quadro 12:** Consequências para a Região Oeste, em virtude do modelo de desenvolvimento turístico

| Atores         |   | Consequências |           |        |
|----------------|---|---------------|-----------|--------|
|                |   | Adiamento     | Ambiental | Social |
| Institucionais | 1 | X             | X         |        |
|                | 2 | X             | X         |        |
|                | 3 | X             |           |        |
|                | 4 | X             |           |        |
|                | 5 | X             | X         | X      |
|                | 6 | X             |           | X      |
| Económicos     | 1 | X             |           |        |
|                | 2 | X             |           |        |
|                | 3 | X             |           |        |
|                | 4 | X             |           |        |
|                | 5 | X             |           |        |

Fonte: Própria

A principal consequência para o turismo no Oeste é o adiamento da afirmação da Região como destino turístico internacional, e esta é uma opinião comum aos onze atores entrevistados. Na base desta opinião, estão fatores como a crise económica, a capacidade de concretização dos empreendimentos turísticos ser reduzida, as camas turísticas que estavam previstas ficarem congeladas e os promotores turísticos a viverem um impasse, sem saber quando e em que condições é que o momento económico estará atenuado. Ao nível dos empreendimentos turísticos, a principal consequência identificada pelos *stakeholders* económicos é a gestão do início da construção dos *resorts*, onde se irá assistir a um processo preventivo e cauteloso com os investimentos, e também, qual a melhor estratégia a adotar para que o projeto seja exequível com o máximo de sucesso.

Apesar do Oeste não depender financeiramente da atividade turística, sendo a agricultura o principal motor económico da Região, existem consequências do ponto de vista social que se irão refletir nos principais municípios onde se localizam os empreendimentos turísticos. Os postos de trabalho que estavam previstos e a aposta na qualificação e formação profissional da população são os principais problemas sociais que os agentes institucionais locais identificam, uma vez que tem havido uma

forte aposta na formação turística e hoteleira, de modo a preparar a população para a empregabilidade e para fazer face às necessidades de mercado que emergiam. Porém, e como o turismo não é a principal atividade económica da Região, as consequências ao nível do desemprego não terão um impacto tão importante como em outras regiões. No entanto, as autarquias locais reconhecem que, a longo prazo, com a afirmação plena do polo turístico ao nível internacional, assistiremos a um aumento na criação de riqueza, o que irá proporcionar mais postos de trabalho e, consequentemente, melhores condições de vida para a população.

Do ponto de vista ambiental, e na opinião da instituição que tutela o ordenamento do território, sendo o Oeste uma Região com fortes tradições agrícolas, será possível a agricultura tirar partido do aumento de turistas no Oeste, na qual poderemos assistir a um aumento da produção e exportação de produtos agrícolas, como é o caso da Pêra Rocha e da Maçã de Alcobaça. Contudo, a possível massificação do turismo terá consequências nefastas, pois a Região perderá a sua autenticidade com a deterioração da atividade agrícola. Ainda assim, do ponto de vista da instituição responsável pelo turismo em Portugal, fazendo uma analogia entre os benefícios e danos que o turismo tem para o território, os benefícios são superiores, até porque atualmente é possível estabelecer uma capacidade de carga e, assim, evitar conflitos entre estes dois setores.

Na verdade, e atendendo às consequências que advêm da reflexão em torno do desenvolvimento do turismo e do território no Oeste, essas têm maioritariamente uma conotação negativa, na medida em que o adiamento da afirmação internacional do pólo turístico do Oeste fará com que outras atividades também fiquem prejudicadas. Assim, é possível concluir que, apesar das várias consequências que foram reconhecidas e analisadas, é plausível constatar que todos os atores estão de acordo e, deste modo, todas as sinergias serão canalizadas para minimizar as consequências identificadas.

### V.2.3 - Alternativas

Analisadas as causas e as consequências para a possibilidade de o modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste estar ameaçado pela situação económica e financeira, e a consequente reflexão sobre o turismo e o território, analisaremos quais são as possíveis alternativas que os *stakeholders* presentes no terreno estão a delinear para potenciar e desenvolver a Região.

Com base nas entrevistas realizadas, identificámos quatro possíveis alternativas (ver Quadro 13) que se prendem com a capacidade de adaptação dos empreendimentos turísticos às atuais condições do mercado, a definição de novas apostas e prioridades para o turismo no Oeste, com os usos do território e, também, com os recursos naturais que a Região possui. Em boa verdade, é de salientar que todos os *stakeholders* entrevistados têm a mesma perspetiva, o que denota a existência de uma visão e uma estratégia comum.

**Quadro 13:** Alternativas para potenciar e desenvolver o turismo na Região

| Atores         |   | Alternativas |               |             |                   |
|----------------|---|--------------|---------------|-------------|-------------------|
|                |   | Adaptação    | Novas apostas | Territórios | Recursos Naturais |
| Institucionais | 1 | X            | X             |             |                   |
|                | 2 | X            | X             |             | X                 |
|                | 3 | X            | X             |             |                   |
|                | 4 | X            |               |             |                   |
|                | 5 |              | X             | X           | X                 |
|                | 6 | X            | X             | X           | X                 |
| Económicos     | 1 | X            |               |             |                   |
|                | 2 | X            |               |             | X                 |
|                | 3 | X            |               |             |                   |
|                | 4 | X            |               |             |                   |
|                | 5 | X            |               |             |                   |

Fonte: Própria

A principal alternativa está relacionada com os *timings* e a capacidade de concretização que inicialmente estava prevista, sendo que a adaptação dos

empreendimentos turísticos às condições do mercado foi a alternativa encontrada, em prol da sustentabilidade financeira dos promotores, tornando a concretização dos projetos de longo prazo, quando inicialmente seriam de médio prazo. Esta é uma medida em que, tanto os agentes económicos como institucionais, estão plenamente de acordo.

No que respeita à definição de novas apostas, os atores institucionais, quer os locais como os que tutelam o setor, defendem a aposta em novos mercados, como seja o caso dos BRIC<sup>16</sup>. No entanto, os produtos e os conceitos turísticos não são esquecidos, com o MICE<sup>17</sup> a ganhar destaque, dada a existência de condições para realizar congressos, a capacidade que a Região tem para alojar os participantes e a curta distância a que se encontra do aeroporto internacional de Lisboa. Deste modo, e tendo em conta a proximidade geográfica dos empreendimentos turísticos, existe um agente que defende a criação de um *cluster* dos empreendimentos turísticos na Região, o que viria a fortalecer o Oeste e a criar uma dinâmica de produto e uma marca. Esta é uma alternativa que visa apostar em novos mercados e em promover outros produtos, retirando partido dos seus *resorts* mas também do golfe e dos outros recursos que a Região tem, captando novos mercados.

Relativamente aos possíveis usos alternativos do território, nos casos para os quais se prevê a construção de empreendimentos turísticos e sempre que o processo de venda não decorrer como os agentes económicos têm delineado, os territórios ficarão à espera de serem adquiridos para se proceder à construção das moradias turísticas, não estando prevista, nem equacionada, a possibilidade de se poder dar outro uso a esse terreno, uma vez que todas as infraestruturas já estão executadas. Do ponto de vista institucional, a opinião é unânime: no caso de serem requeridos apoios para agilizar processos, as autarquias locais estão disponíveis para auxiliar, contudo, deixam bem explícito que não podem obrigar os empresários a decidirem dar um uso agrícola ou de outra natureza, ainda que por curto prazo, aos terrenos, uma vez que não são detentores dos mesmos. Em relação a empreendimentos turísticos que aguardem a aprovação, também não está ponderado um uso alternativo para os

---

<sup>16</sup> Brasil, Rússia, Índia e China.

<sup>17</sup> Meetings, incentives, conferences and exhibitions



territórios. Como tal, todos os atores estão em consonância ao afirmarem que não estão previstos usos alternativos para os territórios onde se procederá à construção dos empreendimentos.

A alternativa que apresenta maior falta de consenso entre os atores entrevistados está relacionada com a potencialidade que os recursos naturais têm para desenvolver e incrementar o turismo no Oeste, sem recorrer ao turismo residencial e ao golfe. Para os agentes que tutelam o turismo, a existência de todos os recursos habitualmente relacionados com o sector, à exceção da neve, permite captar os mais diferentes segmentos de mercado e promover e divulgar distintos produtos turísticos, com forte aposta, por exemplo, no sol e mar e na gastronomia e vinhos. Por outro lado, uma das instituições locais e os agentes económicos afirmam que os produtos que a Região Oeste tem são apenas complementares a Lisboa, não sendo suficientes para desenvolver a Região, tornando-a num local de passagem, tal como acontece atualmente.

Apesar de existirem alternativas que reúnem mais consenso junto dos atores do que outras, é de salientar que estas demonstram que tanto os agentes institucionais como os económicos estão atentos às necessidades do mercado, à forma como os terrenos onde se vão localizar os *resorts* poderão ser prejudicados pela atividade turística e de que modo o modelo de desenvolvimento turístico desenhado para o Oeste poderá estar comprometido, assim como a atividade agrícola da Região.

## Capítulo VI – Considerações Finais e Sugestões

---

## VI.1 - Síntese e principais conclusões

Com um desenvolvimento bastante acentuado, a atividade turística tem-se afirmado como um fenómeno marcante, destacando-se pela forte influência que exerce na vida dos turistas, pelos conhecimentos e experiências que lhes proporciona, como também, pela capacidade em desenvolver Regiões que não tinham o turismo como principal prioridade.

É estreita a relação entre o turismo e o território. O primeiro potencia um desenvolvimento económico, social e cultural, no entanto, uma vez que a atividade turística tem como suporte o território, as autarquias locais e os promotores turísticos têm de encarar o território como um recurso essencial ao incremento da atividade. Assim, é importante não saturar os territórios, tirar partido das suas singularidades e inovar os produtos e atrativos turísticos.

Na realidade, em prol de um turista cada vez mais informado e exigente os destinos turísticos têm sentido a necessidade de apostar em produtos completos e abrangentes, procurando, através dos seus recursos e eventos, captar vários segmentos de mercado.

Deste modo, para tornar o produto atraente e inovador e mantê-lo ao longo do tempo, é fundamental proceder à monitorização do destino turístico, para se registar a sua evolução, tal como sucedeu com o turismo designado de *segunda residência* que deu origem ao atual *turismo residencial* que, no caso da Região Oeste, é claramente um produto que redefiniu o *target* que os promotores turísticos pretendem atingir. Por outro lado, e a par da monitorização, o *know-how* específico dos produtos é uma ferramenta indispensável, uma vez que permite uma melhor gestão de um destino turístico, que os seus recursos sejam preservados e que a sua promoção seja definida com mais rigor.

Em relação ao Oeste, e atendendo aos investimentos de que a Região tem sido alvo, os instrumentos de gestão territorial têm tido um papel fulcral, pois permitem regular, condicionar, gerir conflitos e manter prioritários os interesses do território.

Tendo em consideração o principal objetivo da presente investigação – Analisar e interpretar as consequências para a Região do adiamento ou suspensão dos projetos

turísticos – importa referir que, neste momento, não há projetos turísticos suspensos. No entanto, como é possível constatar através do Quadro 14, o ritmo de desenvolvimento dos empreendimentos turísticos não é o que se prospetivou em 2008. Dos dez empreendimentos turísticos analisados, verifica-se que cinco resorts sofreram adiamentos na sua construção, face ao planeado em 2008. Todavia, houve dois resorts que foram construídos e cumpriram as suas fases de desenvolvimento de acordo com o que havia sido definido, e os restantes três resorts já se encontram em pleno funcionamento e não foram alvo de intervenções. Dos quatro empreendimentos localizados no município de Torres Vedras, três deles viram a construção dos seus projetos ser adiada. A atual situação económico-financeira do país é, naturalmente, a justificação para tal. Face aos indícios de recessão económica, os promotores reagiram no sentido da contenção, adiando a construção dos empreendimentos e reduzindo o montante dos valores a investir.

Apesar de não se encontrarem projetos suspensos, os promotores tiveram de adequar as suas estratégias às condições do mercado e o ritmo de construção de alguns *resorts* foi diminuído (decisão da estratégia dos *stakeholders*), apesar desta resolução acarretar consequências do ponto de vista social, cultural e ambiental. A Região já está a deparar-se com as consequências provocadas pela atual conjuntura económica, como o adiamento da afirmação internacional da Região Oeste como destino turístico, permanecendo a imagem dominante de destino de excursionismo.

A curto prazo, a criação de emprego, o desenvolvimento da cultura regional, do meio ambiente natural, cultural e económico-financeiro, estarão estagnados; porém, aquando da construção e funcionamento pleno dos *resorts*, perspectiva-se que estas consequências reverterão e haverá um significativo aumento na qualidade de vida da população local. Por outro lado, ao nível do ambiente, o turismo poderá prejudicar a atividade agrícola e os ecossistemas com o aumento do número de turistas na Região e uma eventual massificação do turismo no Oeste. Contudo, também haverá a possibilidade de divulgar e promover os produtos frutícolas da Região, apostando na exportação dos produtos sem envolver elevados custos para os empresários locais.

Relativamente à resposta aos objetivos específicos de índole turística nesta dissertação – Perceber se o desenvolvimento da Região como destino de golfe e

turismo residencial está ameaçado –, é possível concluir que (atualmente) não se encontra ameaçado. No entanto, é necessário redefinir os horizontes temporais, adaptando o produto a novos mercados; torna-se crucial desenvolver outros produtos turísticos, de modo a tornar o Oeste num destino integrado, com uma oferta turística mais forte.

Quanto ao objetivo específico de cariz territorial – Análise das consequências que a Região Oeste poderá sofrer com o impasse no desenvolvimento turístico e se existe um plano alternativo para os territórios antes afetos ao uso – constata-se que (ainda) não há nenhum plano alternativo, quer dos atores institucionais quer dos económicos. Na verdade, as infraestruturas dos empreendimentos já estão feitas, tanto as que delimitam os *resorts* como as que definem o perímetro das moradias turísticas, o que impossibilita um uso alternativo de curto prazo vocacionado para a agricultura. Por outro lado, e remetendo para a possibilidade de haver terrenos que fiquem infraestruturados e que não sejam vendidos, esta situação trará consequências negativas para o território. Em relação ao empreendimento turístico que aguarda aprovação na respetiva autarquia local, não é conhecida qualquer intenção de dar um uso alternativo de curto prazo ao território. As consequências que os territórios no Oeste poderão sofrer repercutem-se principalmente pelo adiamento da afirmação internacional do destino Oeste, pois a criação de emprego e a criação de riqueza na Região não se efectiva.

Respondendo à pergunta de partida – O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste está ameaçado pela atual situação económica –, apesar das condicionantes que podem afetar o modelo é de realçar que este não está ameaçado. De notar que os atores económicos delinearam estratégias e desenvolveram mecanismos para manter o modelo viável, enquanto os agentes institucionais procuraram incrementar outros produtos turísticos para complementar o turismo no Oeste, de modo a não haver uma dependência do golfe e do turismo residencial.

Pelo exposto, e em tom de conclusão, compreende-se que a Região Oeste, apesar do momento económico, continua a ter potencial para se tornar num destino de turismo residencial e golfe de referência, atraindo as elites europeias. A proximidade a Lisboa, a ruralidade moderna que a caracteriza, os recursos naturais

que detém, as condições climatéricas e os empreendimentos turísticos que estão a ser construídos fazem com que o Oeste tenha potencial para se afirmar internacionalmente e ser um destino, em vez de um local para a prática de excursionismo. Neste sentido, a necessidade de repensar o turismo e o território é de vital importância para que o modelo de desenvolvimento turístico preconizado para o Oeste não fique ameaçado.

Quadro 14: Desenvolvimento dos empreendimentos turísticos entre 2008 e 2012

| Município     | Empreendimento turístico                 | Análise da evolução   |
|---------------|--|---|
| Torres Vedras | Westin Campo Real Golf Resort & Spa      | De 2008 até ao presente não se verificaram alterações no empreendimento turístico que se encontra a funcionar a 100%.   |
|               | The Vineyards at Campo Real Resort & Spa | Até ao momento não se iniciou a construção da ampliação do resort, que em 2008 estava prevista para 2012. Foram realizadas alterações ao projeto: em 2008 estava prevista a construção de um hotel, mas a tipologia foi alterada para aparthotel.   |
|               | Spa Hotel Golf Mar                       | A conclusão do processo de remodelação estava prevista para 2010. Porém, neste momento as expectativas são para que tal ocorra entre 2012 e 14. Desde 2008 o hotel emprega menos pessoas e a sua categoria ainda não está definida, podendo não vir a sofrer alterações (atualmente 3*).  |
|               | Sizandro Village Centre Resort           | O início da construção do empreendimento estava previsto para 2008. No entanto, segundo informações recolhidas junto do Turismo de Portugal, existe apenas um pedido de informação prévia. Presentemente, não há uma data para o início da construção.  |
| Óbidos        | Quintas de Óbidos                        | Em 2008 não estava prevista nenhuma fase de desenvolvimento. Atualmente, o centro equestre está construído e foi iniciada a construção das moradias turísticas e do hotel. Houve um aumento do valor a investir no empreendimento, passando de 20 milhões (valor apontado em 2008), para 100 milhões de euros. Também se verifica um aumento da capacidade de carga prevista, 2008: 1708 camas e em 2012: 1900 camas. |
|               | Praia D'El Rey                           | Com a conclusão da construção do segundo hotel, verificou-se um aumento da capacidade de carga, em 2008: 296 camas e em 2012: 339 camas.  |
|               | Pérola da Lagoa Golf Resort              | Não se verificaram alterações de 2008 para 2012.  |
|               | Falésia D'el Rey                         | Em 2008 o projeto ainda estava em apreciação pelas entidades. Em 2011 iniciou-se a construção das infraestruturas que se prevê estarem concluídas em 2014.  |
|               | Royal Óbidos Spa & Golf Resort           | As fases de desenvolvimento do projeto sofreram significativos adiamentos: a construção do hotel, prevista para 2009, só se irá iniciar em 2012. Contudo, foi registado um aumento do valor a investir.   |
|               | Bom Sucesso                              | O hotel ficou construído mais cedo do que estava delineado em 2008.   |

Fonte: Adaptado de Vicente (2008), TP (2011e), e informação atualizada pelo Autora a partir das entrevistas realizadas aos promotores turísticos (2012)

#### **IV.2 - Dificuldades e limitações ao estudo**

Durante a realização desta investigação fomos-nos deparando com limitações que condicionaram o desenvolvimento e a abordagem de aspetos relevantes para o estudo.

A primeira limitação relaciona-se com a bibliografia relativa a um dos temas abordados: conflitos nos usos do solo. Contudo, esta dificuldade acabou por se tornar aliciante e constituiu um desafio.

Na verdade, a limitação mais definitiva recaiu no promotor Campo Real Golf Resort & Spa, que, apesar de todas as diligências feitas, não foi possível entrevistar, uma vez que seria interessante analisar a perspetiva e o conhecimento deste importante ator sobre o turismo residencial e o golfe no município de Torres Vedras. Também referimos a morosidade em agendar as entrevistas com os restantes agentes, o que constituiu um entrave no desenvolvimento da investigação.

No entanto, para a autora esta investigação não termina com a presente dissertação de Mestrado, sendo nosso intuito desenvolver este estudo numa perspetiva de longo prazo, qual o estado dos empreendimentos turísticos e em que medida é que estes contribuíram para o desenvolvimento local, para a afirmação internacional do pólo turístico do Oeste e para a melhoria nas condições de vida da população da Região Oeste.

#### **VI.3 - Sugestões para investigações futuras**

Para terminar este trabalho, resta deixar algumas recomendações para futuras investigações sobre o turismo e o território.

Sendo que o Oeste se irá desenvolver e afirmar internacionalmente através do turismo, seria interessante que, a médio prazo, se avaliasse se o desenvolvimento que haverá na Região é fruto do turismo, em que medida é que esse mesmo desenvolvimento se reflete na melhoria das condições de vida e em mais postos de trabalho para a população local e no aumento de riqueza para os municípios. Por outro lado, analisar se as estratégias que os *stakeholders* estarão a utilizar se alteraram ou se



mantêm a mesma linha de atuação para promover o turismo residencial, o golfe, os recursos naturais e a sua preocupação com as atividades que decorrem nos seus territórios.

A realização de um estudo futuro sobre o estado de desenvolvimento dos empreendimentos turísticos, nomeadamente para análise do processo de venda de lotes para construção de moradias turísticas, e de quais as ferramentas que os promotores utilizaram para captar o investimento dos compradores, quais os principais mercados conquistados, são outros fatores interessantes a analisar futuramente.

Por último, numa próxima investigação, seria interessante alargar a entrevista a mais atores relevantes da Região Oeste, com o objetivo de analisar se todos os *stakeholders* têm, uma percepção e visão comum do turismo e do território do Oeste, tal como acontece com os atores agora entrevistados.

## Referências Bibliográficas

---

- Alexandre, J. (2001) *O turismo em Portugal, evolução e distribuição*. [online] <http://br.monografias.com/trabalhos2/turismo-portugal/turismo-portugal.shtml> em 10.10.2011.
- Alves, R. (2007) *Políticas de planeamento e ordenamento do território no Estado Português*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Fundação para a Ciência e a Tecnologia.
- Almeida, C. (2010) *Aeroportos e turismo residencial: do conhecimento às estratégias*. Penafiel: Editorial Novembro.
- Avelino, J. (1997) *O papel das cidades intermédias na promoção do desenvolvimento regional. O caso do sistema urbano local de Santarém/Almeirim/Cartaxo*. In III Congresso da Geografia Portuguesa realizado no Porto. Lisboa: Edições Colibri e Associação Portuguesa de Geógrafos, pp. 465-473.
- Baptista, M. (1990) *O turismo na economia, uma abordagem técnica, económica, social e cultural*. Lisboa: Instituto Nacional de Formação Turística.
- Breyner, P. (2001) *O Panorama do Golfe em Portugal*. Apresentado no Seminário “Golfe e Ambiente: da implementação à gestão dos campos”. Lisboa: ICEP Portugal.
- Brito, B. (1999) *O turista e o viajante: Contributos para a conceptualização do turismo alternativo e responsável* [online] [http://www.aps.pt/cms/docs\\_prv/docs/DPR462dea1a49422\\_1.PDF](http://www.aps.pt/cms/docs_prv/docs/DPR462dea1a49422_1.PDF) em 12.01.2012.
- Campillo, X. (2007) *El impacto ambiental y sociocultural del turismo*. In Llurdés, J. e Priestley, G. (Eds.) *Estrategia y gestión del turismo en el municipio*. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona, pp. 57-72.
- Catita, A. (2009) *A situação atual do sistema de planeamento e gestão territorial: uma nova era, novas responsabilidades*. In Vale, M. (Ed.) *Planear o Local*. In Revista Inforgeo. Santa Maria da Feira: Associação Portuguesa de Geógrafos, pag. 9-15.

- CCDR – LVT (2009) *A Região de Lisboa e Vale do Tejo em Números*. [online] <http://www.ccdr-lvt.pt/files/aa5aee7dbcf2c48dd421e4c324944faf.pdf> em 06.02.2012.
- Coelho, Alana (2010) *Análise de Planeamento e da Gestão Turística: caso de estudo do concelho de Odemira*”. Dissertação de Mestrado em Gestão do Território. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.
- Cunha, L. (2003) *Introdução ao turismo*. Lisboa: Editorial Verbo.
- Cunha, L. (2006) *Economia e Política do turismo*. Lisboa: Editorial Verbo.
- Figueira, V. e Dias, R. (2011) *A Responsabilidade Social no Turismo*. Lisboa: Escolar Editora.
- Lopes, H. (1997) Considerações sobre o Ordenamento do Território, disponível em [www.ipv.pt/millennium/etc7\\_hmsp.htm](http://www.ipv.pt/millennium/etc7_hmsp.htm), em 30.11.2011.
- Martins, Luís (2007) *Território, Ordenamento e Turismo – entre os excessos da construção e os valores da conservação*. In Vale, M. (Ed.) *Ordenamento Territorial*. In Revista Inforgeo. Santa Maria da Feira: Associação Portuguesa de Geógrafos, pag. 99-103.
- Merlin, P. (2006) *Le tourisme en France – Enjeux et aménagement*. Paris: Elipses Edition.
- Neto, F. (2003) *A New Approach to Sustainable Tourism Development: Moving Beyond Environmental Protection*. Disponível em [www.un.org/esa/desa/papers/2003/esa03dp29.pdf](http://www.un.org/esa/desa/papers/2003/esa03dp29.pdf) em 13.01.2012.
- Pardal, S. (2012) *Fundamentos de uma política de solo*. Apresentado na I Conferência Oeste Evolui “Política de Solo: Novos desafios para a Região Oeste”. Óbidos.
- Patuleia, M. (2011) *O turismo residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do Oeste: estratégias de desenvolvimento*. In Revista dos Algarves. Faro: ESGHT/UALG.
- Perez, A. (2001) *Apuntes de metodología de la investigación en turismo*. Madrid: Organización Mundial do Turismo.

Quivy, R. e Campenhoudt, L. (2003) *Manual de investigação em ciências sociais*. Lisboa: Gradiva.

Região de Turismo do Oeste (2011) *Como chegar* [online] <http://www.rt-oeste.pt/CustomPages/ShowPage.aspx?pageid=ea80f0a3-49d8-45e2-8e4141798c6e0676> em 2.12.2011.

Rizzone, A. e Albuquerque, A. et al (2006) *Revisões bibliográficas sobre indicadores de ambiente e ordenamento do território*. Projeto de investigação *Bases para um Esquema de Ordenamento do Território ao nível do Continente – BEOT*. Lisboa: Instituto Geográfico Português.

Tabales, A. (2004) *Turismo y ordenación del territorio*”, Quaderns de Política Econòmica Electrònica, 2<sup>o</sup> época, disponível em [www.uv.es/qpe/revista/num7/fernandez7.pdf](http://www.uv.es/qpe/revista/num7/fernandez7.pdf) em 13.01.2012.

TP [Turismo de Portugal] (2011a) *Portugal -Passageiros desembarcados por aeroporto e tipo de voo*. [online] <http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/ProTurismo/estat%C3%AAdsticas/quadrosestatisticos/movimentosaeroporto%C3%A1rios/Documents/Passageiros%20desembarcados%20-%20S%C3%A9rie%202004-2010.pdf> em 16.09.2011.

TP [Turismo de Portugal] (2011b) *O turismo na economia – Evolução do contributo do turismo para a economia portuguesa 2000-2010* [online] <http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/ProTurismo/estat%C3%AAdsticas/an%C3%A1lisesestat%C3%ADsticas/contasat%C3%A9litedoturismo/AneXos/Relat%C3%B3rio%20Conta%20Satelite%20Turismo%202000-2010%20base2006.pdf> em 16.09.2011.

TP [Turismo de Portugal] (2011c) *Chegadas internacionais de turismo* [online] [www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/chegadas/Documents/Chegadas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo.pdf](http://www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/chegadas/Documents/Chegadas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo.pdf) a 10.10.2011.

- TP [Turismo de Portugal] (2011d) *Receitas internacionais de turismo [online]* [www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/receitasinternacionais/Documents/Receitas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo%20\(Euros\).pdf](http://www.turismodeportugal.pt/Português/ProTurismo/estatísticas/quadrosestatisticos/receitasinternacionais/Documents/Receitas%20Internacionais%20Turismo%20-%20Serie%202000%20-%202010%20-%20Regiões%20do%20Mundo%20(Euros).pdf) a 10.10.2011.
- TP [Turismo de Portugal] (2011e) *Oeste, pareceres favoráveis*. Lisboa: Turismo de Portugal.
- United Nations (1987) *Report of the World Commission on Environment and Development – Brutland Report [online]* <http://www.un.org/documents/ga/res/42/ares42-187.htm> em 12.01.2012.
- Vicente, T. (2008) *Novos produtos turísticos e a gestão do território: a situação da Região Oeste*. Dissertação de Mestrado em Gestão do Território. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.
- Vieira, J. (1997) *A economia do turismo em Portugal*. Lisboa: Publicações Dom Quixote.
- Vieira, J. (2007) *Planeamento e Ordenamento territorial do Turismo: uma perspetiva estratégia*. Lisboa: Editorial Verbo.
- Vilela, M. (2012) *A oferta de turismo de saúde em Lisboa: O segmento bem-estar*. Dissertação de Mestrado em Gestão de Destinos Turísticos. Estoril: Escola Superior de Turismo e Hotelaria do Estoril.
- Venâncio, T. (2012) *Ideias para o Desenvolvimento Turístico*. In *Revista Publituris Hotelaria*. Samora Correia: Publiotel, pp. 38.
- WTO [World Tourism Organization] (2011) *Understanding Tourism: Basic Glossary. [online]* <http://media.unwto.org/en/content/understanding-tourism-basic-glossary> em 10.09.2011.

## **Legislação e outras fontes documentais**

Ata nº15 da reunião de 6 de agosto 2007 da Câmara Municipal de Óbidos, consultada em <http://cm-obidos.pt/Download.aspx?x=b1f93a37-fd44-4669-b19b-b7cb6b3d3543> a 10.05.2012.

Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 2/2001 de 6 de Janeiro. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. [online] <http://dre.pt/pdf1sdip/2011/01/00400/0010100139.pdf> em 30.11.2011.

INE [Instituto Nacional de Estatística] (vários anos) *Anuário Estatístico*. Lisboa: INE.

Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei nº 48/98, de 11 de Agosto com as alterações introduzidas pela Lei nº 54/2007, de 31 de Agosto. *Diário da República*. Série 1 nº 168, pp. 6074 – 5.

PDM [Plano Diretor Municipal] de Óbidos aprovado a 26 de Agosto e 4 de novembro de 1995, ratificado pelo Governo através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/96, publicado no Diário da República n.º271, I Série-B de 26 de novembro de 1996.

PDM [Plano Diretor Municipal] de Torres Vedras aprovado a 23 de Março e 13 de Setembro de 1985, ratificado pelo Governo através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/95, publicado no Diário da República n.º277, I Série-B de 30 de Novembro de 1995.

PDM [Plano Diretor Municipal] de Torres Vedras aprovado a 14 de Julho e 28 de Abril de 2006, ratificado pelo Governo através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/95, publicado no Diário da República n.º186, I Série de 26 de Setembro de 2007.

Plano Regional de Ordenamento do Território para o Oeste e Vale do Tejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009. D.R. n.º 151, Suplemento, Série I de 2009-08-06, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, Diário da República, 1ª série, nº 192, 2 de Outubro de 2009.

Relatório Sectorial do Plano Diretor Municipal de Torres Vedras (1995).

Relatório Sectorial do Turismo, Lazer e Cultura da do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Oeste e Vale do Tejo (2008).

Revisão do Plano Diretor Municipal da Câmara Municipal de Óbidos, consultado em [http://home.fa.utl.pt/~miarq4p5/2010-11/2\\_SupportElements/1\\_TownHall\\_Elements/1\\_County\\_REVISAO%20PDM%20%AA%20Reuniao%20Plenaria/Mod%20Territorial/G199-MOD-TERR-R02.pdf](http://home.fa.utl.pt/~miarq4p5/2010-11/2_SupportElements/1_TownHall_Elements/1_County_REVISAO%20PDM%20%AA%20Reuniao%20Plenaria/Mod%20Territorial/G199-MOD-TERR-R02.pdf) a 9.05.2012.

TP [Turismo de Portugal] (2007) *Plano Estratégico Nacional do Turismo – para o desenvolvimento do turismo em Portugal*. Lisboa: Turismo de Portugal.



## Anexos

---

## Índice de Anexos

|   |     |
|---|-----|
| <b>Anexo 1</b> – Património Edificado Classificado pelo IGESPAR.....          | II  |
| <b>Anexo 2</b> – Listagem dos atores identificados .....                      | VII |
| <b>Anexo 3</b> – Modelo da entrevista aplicado aos atores institucionais..... | IX  |
| <b>Anexo 4</b> – Modelo da entrevista aplicado aos atores empresariais.....   | XI  |

**Anexo 1**  
**Património Edificado Classificado pelo IGESPAR**

| Município    | Designação   | Categoria de Proteção       |
|--------------|--|-----------------------------|
| Alcobaça     | Capela de Nossa Senhora do Desterro                  | Monumento Nacional          |
|              | Mosteiro de Alcobaça                                 | Monumento Nacional          |
|              | Edifício onde vive Manuel Vieira Natividade          | Interesse Municipal         |
|              | Edifício em São Martinho do Porto                    | Interesse Municipal         |
|              | Igreja matriz da Vestiaria                           | Monumento Nacional          |
|              | Capela de São Bento                                  | Interesse Municipal         |
|              | Pelourinho de Maiorga                                | Imóvel de Interesse Público |
|              | Pelourinho de Alfeizerão                             | Imóvel de Interesse Público |
|              | Pelourinho da Cela                                   | Imóvel de Interesse Público |
|              | Ruínas do Castelo de Alcobaça                        | Imóvel de Interesse Público |
|              | Capela de Nossa Senhora da Conceição                 | Imóvel de Interesse Público |
|              | Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres                 | Imóvel de Interesse Público |
|              | Janela manuelina integrada num prédio na Rua Direita | Imóvel de Interesse Público |
|              | Pelourinho de Aljubarrota                            | Imóvel de Interesse Público |
|              | Casa do Monge Lagareiro                              | Imóvel de Interesse Público |
|              | Pelourinho de Alpedriz                               | Imóvel de Interesse Público |
|              | Pelourinho de Turquel                                | Imóvel de Interesse Público |
|              | Igreja de Santa Maria de Cós                         | Imóvel de Interesse Público |
| Hotel Parque | Interesse Municipal                                  |                             |

| Município                                  | Designação   | Categoria de Proteção       |
|--|--|-----------------------------|
| Alenquer                                   | Estação arqueológica da Pedra de Ouro                | Monumento Nacional          |
|  | Portal manuelino do Convento de São Francisco        | Monumento Nacional          |
|  | Túmulo de Damião de Góis                             | Monumento Nacional          |
|  | Pelourinho de Aldeia Galega da Merceana              | Monumento Nacional          |
|  | Igreja de Nossa Senhora da Assunção de Triana        | Interesse Municipal         |
|  | Quinta do Campo                                      | Imóvel de Interesse Público |
|  | Padrão da Ponte do Espírito Santo                    | Interesse Municipal         |
|  | Castelo de Alenquer                                  | Imóvel de Interesse Público |
|  | Fábrica Nova da Romeira                              | Imóvel de Interesse Público |
|  | Um marco de cruzamento em Ota                        | Imóvel de Interesse Público |
|  | Igreja de Santa Quitéria de Meca                     | Imóvel de Interesse Público |
|  | Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres da Merceana     | Imóvel de Interesse Público |
|  | Igreja de Nossa Senhora da Piedade                   | Imóvel de Interesse Público |
|  | Quinta do Bairro                                     | Imóvel de Interesse Público |
|  | Um marco de cruzamento                               | Imóvel de Interesse Público |
|  | Um marco de cruzamento no sítio denominado Alvarinho | Imóvel de Interesse Público |
|  | Um marco de légua no sítio Vale Carlos               | Imóvel de Interesse Público |
|  | Igreja da Misericórdia de Alenquer                   | Imóvel de Interesse Público |
|  | Capela de Santa Catarina                             | Imóvel de Interesse Público |
| Capela da Igreja de São Pedro (e recheio)  | Imóvel de Interesse Público                          |                             |
| Castelo de Vila Verde dos Francos (ruínas) | Imóvel de Interesse Público                          |                             |

| Município         | Designação                         | Categoria de Proteção       |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Arruda dos Vinhos | Chafariz de Arruda dos Vinhos      | Imóvel de Interesse Público |
|                   | Igreja Matriz de Arruda dos Vinhos | Imóvel de Interesse Público |

| Município | Designação                         | Categoria de Proteção       |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|
| Bombarral | Casa Alpendrada                    | Interesse Municipal         |
|           | Capela de São Brás                 | Interesse Municipal         |
|           | Capela do Carvalhal                | Imóvel de Interesse Público |
|           | Ermida de Nossa Senhora do Socorro | Imóvel de Interesse Público |
|           | Torre do Carvalhal                 | Imóvel de Interesse Público |
|           | Solar dos Melos e Castro           | Imóvel de Interesse Público |
|           | Capela de São Lourenço             | Imóvel de Interesse Público |
|           | Palácio Gorjão                     | Imóvel de Interesse Público |
|           | Teatro Eduardo Brazão              | Imóvel de Interesse Público |

| Município | Designação                                  | Categoria de Proteção       |
|-----------|---|-----------------------------|
| Cadaval   | Castro de Rocha Forte                       | Monumento Nacional          |
|           | Igreja de Nossa Senhora da Conceição        | Interesse Municipal         |
|           | Casa da Quinta do Fidalgo                   | Interesse Municipal         |
|           | Real Fábrica de Gelo da Serra de Montejunto | Monumento Nacional          |
|           | Morabito do Cercal                          | Imóvel de Interesse Público |

| Município        | Designação                                   | Categoria de Proteção       |
|------------------|--|-----------------------------|
| Caldas da Rainha | Igreja Matriz das Caldas da Rainha           | Monumento Nacional          |
|                  | Capela de São Jacinto                        | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Estação da Mala-Posta do Casal dos Carreiros | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Edifício do Museu de José Malhoa             | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Chafariz da Estrada da Foz                   | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Chafariz da Rua Nova                         | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Chafariz das Cinco Bicas                     | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Edifício dos Paços do Concelho               | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Ermida de São Sebastião                      | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Ermida do Espírito Santo                     | Imóvel de Interesse Público |
|                  | Pelourinho de Santa Catarina                 | Imóvel de Interesse Público |

| Município | Designação                                       | Categoria de Proteção       |
|-----------|--|-----------------------------|
| Lourinhã  | Antiga Igreja matriz da Lourinhã                 | Monumento Nacional          |
|           | Igreja matriz da Lourinhã                        | Monumento Nacional          |
|           | Três grutas situadas na freguesia São Bartolomeu | Imóvel de Interesse Público |
|           | Forte (ruínas) no lugar de Paimogo               | Imóvel de Interesse Público |
|           | Padrão do Vimeiro                                | Imóvel de Interesse Público |

| Município | Designação                           | Categoria de Proteção       |
|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Nazaré    | Igreja de São Gião                   | Monumento Nacional          |
|           | Teatro Chaby Pinheiro                | Interesse Municipal         |
|           | Antiga Casa da Câmara                | Interesse Municipal         |
|           | Fonte antiga                         | Interesse Municipal         |
|           | Quinta do Campo                      | Imóvel de Interesse Público |
|           | Pelourinho da Pederneira             | Imóvel de Interesse Público |
|           | Capela de Nossa Senhora dos Anjos    | Imóvel de Interesse Público |
|           | Forte de São Miguel Arcanjo          | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja de Nossa Senhora da Nazaré    | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja da Misericórdia da Pederneira | Imóvel de Interesse Público |
|           | Ermida da Memória                    | Imóvel de Interesse Público |
|           | Caminho Real                         | Interesse Municipal         |

| Município | Designação                       | Categoria de Proteção       |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------|
| Óbidos    | Castelo                          | Monumento Nacional          |
|           | Pelourinho de Óbidos             | Monumento Nacional          |
|           | Túmulo de D. João de Noronha     | Monumento Nacional          |
|           | Igreja de Santa Maria de Óbidos  | Imóvel de Interesse Público |
|           | Aqueduto da Usseira              | Imóvel de Interesse Público |
|           | Capela de São Martinho           | Imóvel de Interesse Público |
|           | Capela de Nossa Senhora do Carmo | Imóvel de Interesse Público |

| Município | Designação   | Categoria de Proteção       |
|-----------|--|-----------------------------|
| Peniche   | Forte de São João Baptista e os arcos que o ligam à ilha da Berlenga | Monumento Nacional          |
|           | Restos da Torre e Muralhas do Antigo Castelo de Atouguia da Baleia   | Imóvel de Interesse Público |
|           | Forte da praia da Consolação   | Monumento Nacional          |
|           | Igreja matriz de Atouguia da Baleia                                  | Monumento Nacional          |
|           | Fortaleza de Peniche   | Monumento Nacional          |
|           | Capela de Ferrel   | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja de Nossa Senhora da Conceição                                 | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja de São Pedro  | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja de Nossa Senhora da Ajuda                                     | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja de Nossa Senhora dos Remédios                                 | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja da Misericórdia de Peniche                                    | Imóvel de Interesse Público |
|           | Palácio da Serra d'El Rei  | Imóvel de Interesse Público |
|           | Cruzeiro de Atouguia da Baleia                                       | Imóvel de Interesse Público |
|           | Igreja de Nossa Senhora da Conceição                                 | Imóvel de Interesse Público |
|           | Pelourinho de Atouguia da Baleia                                     | Imóvel de Interesse Público |

| Município              | Designação                                     | Categoria de Proteção       |
|------------------------|--|-----------------------------|
| Sobral de Monte Agraço | Capela romano-gótica de Sobral de Monte Agraço | Imóvel de Interesse Público |
|                        | Igreja de São Quintino                         | Monumento Nacional          |

| Município                            | Designação  | Categoria de Proteção       |
|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| Torres Vedras                        | Monumento pré-histórico existente no Casal do Zambujal      | Monumento Nacional          |
|                                      | Mosteiro do Varatojo  | Monumento Nacional          |
|                                      | Trechos românticos da Igreja de Santa Maria do Castelo      | Monumento Nacional          |
|                                      | Gruta artificial da época calcolítica                       | Monumento Nacional          |
|                                      | Igreja de Nossa Senhora da Assunção de Triana               | Monumento Nacional          |
|                                      | Aqueduto de Torres Vedras                                   | Monumento Nacional          |
|                                      | Igreja de São Pedro   | Monumento Nacional          |
|                                      | Chafariz dos Canos  | Monumento Nacional          |
|                                      | Ermida de Nossa Senhora do Ameal                            | Monumento Nacional          |
|                                      | Monumento funerário eneolítico do Barro                     | Monumento Nacional          |
|                                      | Forte ou Reduto de Olheiros                                 | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Casa da Quinta Nova   | Interesse Municipal         |
|                                      | Residência Solarenga da Quinta do Juncal                    | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Castro da Fórnea  | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Igreja de Nossa Senhora da Oliveira                         | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Edifício onde está instalado o Asilo de Inválidos Militares | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Igreja de Santa Maria Madalena                              | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Igreja e Convento da Graça                                  | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Capela e Forte de São Vicente                               | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Casa da Quinta das Lapas                                    | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Castelo de Torres Vedras                                    | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Azenha de Santa Cruz  | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Igreja de São Pedro de Dois Portos                          | Imóvel de Interesse Público |
|                                      | Ermida de Nossa Senhora da Purificação                      | Imóvel de Interesse Público |
| Duas grutas situadas junto a Maceira | Imóvel de Interesse Público                                 |                             |
| Ruínas do Convento de Penafirme      | Imóvel de Interesse Público                                 |                             |
| Casa do Eremita                      | Interesse Municipal   |                             |

**Fonte:** IGESPAR (2012)

**Anexo 2**  
**Listagem dos atores identificados**



| <b>Atores</b>                        | <b>Natureza</b> | <b>Participação no estudo</b> |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| TP                                   | Institucional   | Sim                           |
| CCDR –LVT                            | Institucional   | Sim                           |
| Câmara Municipal de Óbidos           | Institucional   | Sim                           |
| Câmara Municipal de Torres Vedras    | Institucional   | Sim                           |
| Entidade Regionalde Turismo do Oeste | Institucional   | Sim                           |
| Comunidade Intermunicipal do Oeste   | Institucional   | Sim                           |
| Quintas de Óbidos                    | Empresarial     | Sim                           |
| Royal Óbidos                         | Empresarial     | Sim                           |
| Bom Sucesso                          | Empresarial     | Sim                           |
| Campo Real Golf Resort & Spa         | Empresarial     | Não                           |
| Praia D’El Rey                       | Empresarial     | Sim                           |
| Hotel Golf Mar                       | Empresarial     | Sim                           |

### **Anexo 3**

#### **Modelo da entrevista aplicado aos atores institucionais**

❖ O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste passa pelo Golfe e também pelo turismo de segunda residência. No entanto, com a atual conjuntura económica, este modelo foi ameaçado pela falta de confiança e de liquidez financeira, quer dos promotores e investidores turísticos, quer dos potenciais compradores.

Existe a necessidade deste modelo ser repensado?

❖ Quais são as perspetivas de evolução para o turismo na Região Oeste?

❖ Sendo a praia e a gastronomia e vinhos produtos distintivos para o pólo de desenvolvimento turístico do Oeste, porque não considera-los produtos estratégicos?

❖ As oportunidades de desenvolvimento turístico trazem projetos imobiliários/turísticos que pressionam fortemente algumas áreas de valia ambiental e agrícola. Sendo o Oeste uma importante produção agrícola para o país, a pressão da urbanização poderá vir a afetar a qualidade e a sustentabilidade da Região?

❖ Castelos, igrejas e mosteiros, golfe, gastronomia e vinhos. Diversidade territorial, localização privilegiada face à Área Metropolitana de Lisboa, ruralidade moderna. Com o modelo de desenvolvimento do turismo para a Região comprometido, esta panóplia de recursos é suficiente para desenvolver e potenciar o turismo na Região?

## **Anexo 4**

### **Modelo da entrevista aplicado aos atores empresariais**

- ❖ Em que estágio de desenvolvimento se encontra o empreendimento?
  
- ❖ Do ponto de vista turístico: O modelo de desenvolvimento turístico para o Oeste passa pelo turismo de segunda residência e pelo golfe. Atendendo à atual situação económica e à crise de confiança que se instalou tanto nos promotores como nos compradores, considera que este modelo está ameaçado?
  
- ❖ Quais é que são as consequências do adiamento ou da suspensão da construção dos empreendimentos turísticos programados para o desenvolvimento turístico do Oeste?
  
- ❖ Ao nível do ordenamento do território, no caso de ser adiada ou de ficar em standby a construção deste empreendimento, ou de não se verificar a venda de todos os lotes, existe algum plano alternativo para os territórios?
  
- ❖ Castelos, igrejas e mosteiros, golfe, gastronomia e vinhos. Diversidade territorial, localização privilegiada face à Área Metropolitana de Lisboa, ruralidade moderna. Com o modelo de desenvolvimento do turismo para a Região comprometido, esta panóplia de recursos é suficiente para desenvolver e potenciar o turismo na Região?