



U

C

•

FDUC

FACULDADE DE DIREITO  
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

# **A AFIRMAÇÃO DOS PLANOS REGIONAIS NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**REQUALIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO DAS ESTÂNCIAS TERMAIS DA  
REGIÃO NORTE**

Marisa Elisete Gonçalves Rodrigues

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito da Universidade de Coimbra.  
Área de Especialização: Direito Público  
Orientadora: Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira

Coimbra  
Maio de 2016



## **AGRADECIMENTOS**

Deixo aqui o meu profundo agradecimento a todos aqueles em que o seu apoio foi fundamental para a realização desta dissertação.

Agradeço igualmente à minha orientadora Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira, sem a qual não seria possível a concretização deste trabalho.

## **ABREVIATURAS**

AIA – Avaliação de Impacte Ambiental  
ATP - Associação das termas de Portugal  
CCDRN - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte  
CE - Comunidade Europeia  
CEOT - Carta Europeia do Ordenamento do Território  
CRP - Constituição da República Portuguesa  
DGEG - Direção-Geral de Energia e Geologia  
DGOTDU - Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
DIA - Declaração de Impacte Ambiental  
ECC - Estratégia de Eficiência Coletiva  
EEC - Estratégias de Eficiência Coletiva  
ENDS - Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável  
ENOT - Esquema Nacional de Ordenamento do Território  
FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional  
IPPA - Instituto Português do Património Arquitectónico  
LBA - Lei de Bases do Ambiente  
LBPOTU - Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanístico  
LOTU - Lei de Ordenamento do Território Urbano  
OMT - Organização Mundial do Turismo  
OT - Ordenamento do Território  
PDM - Plano Diretor Municipal  
PDR - Programa de Desenvolvimento Rural  
PENT - Plano Estratégico Nacional do Turismo  
PEOT - Plano Especial de Ordenamento do Território  
PIMOT - Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território  
PIN - Plano Interesse Nacional  
PIOTADV - Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro  
PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território  
PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território  
PP - Planos de Pormenor

PRODER - Programa de Desenvolvimento Rural

PROT - Programa Regional de Organização do Território

PROVERE - Programas de Valorização Económica de Recursos Endógenos

PROZED - Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Douro

PS - Planos Setoriais

PU - Planos de Urbanização

QCA - Quadros Comunitários de Apoio

QREN - Quadro de Referência Estratégica Nacional

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

# ÍNDICE

<b>PARTE I – INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
CAPÍTULO I - CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS .....	10
1. Apresentação.....	10
2. Breve Contextualização do Direito do Urbanismo em Portugal .....	10
3. O Ordenamento do Território .....	12
4. Relevância do tema.....	13
5. Enquadramento deste Tema no Ordenamento do Território .....	14
CAPÍTULO II - OBJETIVOS DO ESTUDO .....	17
1. Objetivos Gerais .....	17
2. Objetivos Específicos – Caso de Estudo.....	18
<b>PARTE II - PLANOS REGIONAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....</b>	<b>22</b>
CAPÍTULO I - REQUALIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO DAS ESTÂNCIAS TERMAIS.....	22
1. O Termalismo em Portugal.....	22
2. Enquadramento Histórico do Termalismo .....	23
2.1. Enquadramento à Escala Internacional.....	23
2.2. Contexto no Território Nacional .....	25
2.2.1. Origem, Evolução e Perspetivas de Futuro do Termalismo .....	25
2.2.2. Análise da Situação do Setor Termal .....	27
2.2.3. Legislação Aplicável ao Termalismo .....	32
3. Programas de Valorização Económica de Recursos Endógenos - PROVERE .....	33
4. Da Reabilitação à Revitalização dos Edifícios Termais Portugueses .....	36
4.1. Desenvolvimento Integrado das Vilas Termais .....	36
4.2. A Reabilitação dos Edifícios Termais - Situação Atual.....	36
4.3. A Revitalização das Termas Enquanto Centros Turísticos.....	37
4.4. Estratégias e Objetivos da Reabilitação.....	38
4.4.1. Edifícios Termais .....	38
4.4.2. Intervenientes.....	39
4.5. Novos Paradigmas de Desenvolvimento Endógeno .....	44
CAPÍTULO II - RELAÇÃO ESTREITA COM O TURISMO .....	46
1. Enquadramento histórico .....	46
2. Turismo Rural um Importante Contributo para o Desenvolvimento Rural.....	47
3. Dinamização Turística na região norte .....	48
4. Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT).....	49
5. O Turismo de Saúde e Bem-Estar em Portugal .....	50
5.1. Caracterização e Evolução .....	50
5.2. O Conceito de Turismo de Saúde e Bem-Estar .....	51
6. Caso de estudo .....	53

6.1.	Estudo de caso nacional: Projeto Aquanattur .....	53
6.2.	Conceito e Caraterização.....	54
6.2.1.	Parque Termal de Vidago .....	56
6.2.2.	Vila termal de Pedras Salgadas .....	59
7.	Resultados e futuro impacto da recuperação dos edifícios termais.....	61
<b>CAPITULO III - A RELAÇÃO ENTRE O DIREITO DO AMBIENTE E O DIREITO DO URBANISMO</b>		
.....		66
1.	Exposição do Tema.....	66
2.	O Ambiente enquanto preocupação Urbanística.....	67
3.	A sua relação com o Ordenamento do Território.....	69
4.	Critério de aproximação entre o Direito do Ambiente e Urbanismo .....	71
5.	Reflexões sobre as razões que os distanciam.....	71
<b>CONCLUSÃO</b> .....		74
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....		77
<b>ANEXOS.....</b>		<b>I</b>
ANEXO A.....		I
ANEXO B .....		II
ANEXO C .....		III
ANEXO D.....		IV
ANEXO E .....		VI
ANEXO F .....		VII
ANEXO G.....		XVI
ANEXO H.....		XVIII

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Estabelecimentos termais por NUTS II. ....	29
Figura 2 -Motivação da procuração da região Norte (NUTS II). ....	30
Figura 3 - Motivação da procura de estâncias termais em Portugal .....	30
Figura 4 - Densidade Populacional da Zona Norte .....	37
Figura 5 - Pedras Salgadas – Hotel Avelames .....	39
Figura 6 - Nascente dentro do Parque das Pedras Salgadas .....	42
Figura 7 - Tipo de entidades promotoras de termalismo em Portugal.....	45
Figura 8 - Projeto Aquanattur – Programa PROVERE – Região do Alto Tâmega .....	57
Figura 9 - Vidago Palace Hotel.....	59
Figura 10 - Vidago Palace Hotel, Escada Nobre .....	60
Figura 11 - Reabilitação do Edifício do antigo balneário termal das Pedras Salgadas.....	69
Figura 12 - À esquerda a Eco House e à direita a Tree House. ....	70

## PARTE I – INTRODUÇÃO

*“É preciso ver o que não foi visto, ver outra vez o que se viu já, ver na primavera o que se vira no verão, ver de dia o que se viu de noite, com sol onde primeiramente a chuva caía.... É preciso voltar aos passos que foram dados, para os repetir, e traçar caminhos novos ao lado deles.”* José Saramago in Viagem a Portugal citado em Siedlecki Huerta (2011)

## **CAPÍTULO I - CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS**

### **1. Apresentação**

Afigura-se importante fazer uma breve apresentação acerca do direito do urbanismo, antes de partirmos para o objeto do nosso estudo. O âmbito do direito do urbanismo está ligado à qualificação e organização do território nacional. Avançar com uma definição ou conceção não é uma tarefa fácil devido à proximidade do direito do urbanismo com o direito do ordenamento do território e pelas diferentes conceções que têm sido avançadas pela doutrina. Pois, tratam-se de disciplinas jurídicas, que embora sejam distintas, estão relacionadas diretamente<sup>1</sup>. Podemos, contudo, afirmar que abrange a ocupação e construção urbanística de todo o território. Essa qualificação e organização é função do estado, assim sendo o direito do urbanismo insere-se na área do direito administrativo que é uma das expressões do direito público. A administração pública cria entidades e nelas delega as funções e competências necessárias para que sejam cumpridos os seus objetivos.

O direito do urbanismo, enquanto disciplina jurídica, é tradicionalmente perspectivada como uma parte especial do direito administrativo. Porém, este ramo de direito tem vindo a adquirir autonomia, pela especificidade dos instrumentos jurídicos utilizados. Assim, cada vez mais se encara o direito do urbanismo como um ramo autónomo, com regimes próprios que diferem dos regimes gerais, em que já não basta uma mera adaptação destes para fazer face aos problemas que este ramo de direito se defronta.

A evolução histórica veio conferir ao direito do urbanismo uma maior importância no quotidiano da sociedade, pois há cada vez mais a ideia de organizar e planear, o que pode ser ou não feito no território e quando se deve executar.

### **2. Breve Contextualização do Direito do Urbanismo em Portugal**

O desenvolvimento do direito do urbanismo<sup>2</sup> português, ao longo do século XX,

---

<sup>1</sup> Sobre a relação entre o Direito do Urbanismo e o Direito do Ordenamento do Território, cfr. Fernanda Paula Oliveira, “Portugal: Território e Ordenamento”, Coimbra, Almedina, 2009, pp. 11 e ss.; Fernando Alves Correia, Manual de Direito do Urbanismo, cit., pp. 72 e ss.; e Diogo Freitas do Amaral, “Ordenamento do Território, Urbanismo e Ambiente: Objeto, Autonomia e Distinções”, in Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente, n.º 1, 1994.

<sup>2</sup> Cfr. Fernando Alves Correia, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1990.

traduziu-se na evolução da conceção do plano urbanístico<sup>3</sup>, no reforço das atribuições das autarquias locais no domínio do urbanismo, na alteração da disciplina legislativa dos diferentes aspetos da atividade urbanística. Verificou-se um aumento da intervenção da administração estadual no campo do urbanismo, e o surgimento de um direito do urbanismo qualitativo, de concertação e de reabilitação.

Nas últimas décadas, no direito do urbanismo português o legislador desenvolveu uma importante tarefa de aperfeiçoamento e de modernização da disciplina geral de diferentes institutos do urbanismo, designadamente, no regime jurídico dos planos regionais, especiais e municipais de OT, da disciplina jurídica da expropriação por utilidade pública, dos loteamentos e das obras de urbanização, e do licenciamento municipal de obras particulares.

Ao longo do século XX, foi notável o incremento da planificação territorial, traduzida quer na elaboração e aprovação de vários Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT), quer na aprovação e ratificação de um significativo número de Planos Diretores Municipais (PDM), cujas disposições respeitantes a áreas urbanas e urbanizáveis são desenvolvidas e densificadas em Planos de Urbanização e em Planos de Pormenor.

No século XXI, o sistema de gestão territorial alterou-se substancialmente e foram criados de novos instrumentos de planeamento. De entre os novos tipos de planos concebidos pela LBOTU, destacam-se especialmente, o PNPT, os Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território (PIMOT) e Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT). Procedeu-se, além disso, à alteração de instrumentos de planeamento do regime jurídico já existentes, com maior incidência no Plano de Pormenor pela sua crescente importância. O sistema de gestão territorial pressupõe ainda, instrumentos de natureza setorial PEOT, que visam programar ou concretizar as políticas de desenvolvimento económico, social e respetivo impacto territorial de uma determinada área geográfica, com vista à satisfação de um interesse público concreto (em regra de ordem ambiental).

O interesse primordial do urbanismo nas sociedades contemporâneas produziu um enorme impacto na estrutura da administração, impondo a criação de uma organização administrativa específica para a prossecução do interesse público urbanístico.

A evolução histórica veio confirmar ao direito do urbanismo uma maior

---

<sup>3</sup> O Planeamento Urbanístico afirma-se, assim, como um dos domínios de intervenção mais importantes do Direito do Urbanismo.

importância no quotidiano da sociedade, por isso, impôs-se aos órgãos administrativos a criação de entidades, a delegação das suas funções e a estruturação de serviços para atingir os objetivos que tem a seu cargo, na realização do interesse público urbanístico.

### **3. O Ordenamento do Território**

O OT teve a sua origem na tomada de consciência da importância do espaço como elemento determinante de uma adequada localização das atividades produtivas, como instrumento de correção dos desequilíbrios regionais e de resolução dos problemas resultantes do crescimento das cidades e da expansão demográfica. A sua justificação encontra-se no reconhecimento de que o desenvolvimento económico, que se observou nos vários países europeus desde o início do progresso de industrialização, deu origem a diferenças tão acentuadas na repartição do território da população e nas condições de vida das pessoas que, se não forem corrigidas ou atenuadas, são postos em perigo o equilíbrio social e o próprio desenvolvimento económico.

Durante largas décadas, o OT privilegiou a valorização do *espaço* sob a perspetiva de política económica, através do incentivo à descentralização industrial, ao desenvolvimento da economia, seguindo uma lógica de interesses distante de uma defesa do ambiente e da qualidade de vida. Porém, nos anos 70 do século passado, foram integrados novos objetivos no OT, com a finalidade de corrigir o crescimento acelerado e a irracional propagação do território ocorrida nos anos 60, tais como, a proteção do meio ambiente, das riquezas naturais e da qualidade de vida das populações. Mas é no século XXI que marca a transição de padrões, através do incremento do planeamento nas áreas específicas das novas políticas de organização do território e urbanismo.

Neste contexto, emergiram novos paradigmas de crescimento e de mudança no planeamento do território, face às crescentes necessidades da sociedade, que pretendem ordenar e promover o OT. A requalificação das estâncias termais da região norte surge nesta conjuntura, como um instrumento fundamental da sustentabilidade do território e processo estratégico, que envolve a articulação e integração de diversas componentes, que reflete a tendência para um interesse progressivo no desenvolvimento em território regional. A valorização dos recursos naturais, a reutilização de infraestruturas e equipamentos já existentes constitui uma oportunidade para salvaguardar o património, como forma de gestão territorial que trave os fenómenos da desertificação das regiões desfavorecidas.

São desafios que exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, desde o direito comunitário, ao poder central e local, setor público e setor privado. O novo sistema de OT dedica atualmente crescente atenção à sustentabilidade, preservação e valorização do património natural, coordenado com o direito do turismo, de saúde e bem-estar e com uma preocupação ambiental.

Em suma, o caso de estudo que nos propomos desenvolver será centrado em duas das mais importantes estâncias termais da região do interior norte, que nos últimos anos, tem adquirido uma crescente importância, devido ao seu elevado potencial turístico e económico que lhes está associado, contribuindo fortemente para o desenvolvimento económico-social, cultural, patrimonial, turístico e ambiental do território – as estâncias termais das Pedras Salgadas e Vidago.

#### **4. Relevância do Tema**

O objeto do nosso estudo prende-se, com a crescente importância que o OT, no âmbito do desenvolvimento regional, exerce na economia, constituindo-se como um dos instigadores do desenvolvimento social, económico, cultural e ambiental a nível regional. O desenvolvimento em território regional, especificamente, nas regiões norte do país ficou a dever-se, por um lado, aos recursos turísticos que esta região beneficia (especialmente, ao nível do seu património natural, paisagístico e histórico-cultural) e, por outro, pelo seu potencial de procura turística (quer no mercado nacional, quer internacional).

Nesse sentido, pretendemos evidenciar a importância de assegurar a requalificação e valorização económica de recursos endógenos, naturais e patrimoniais, assentes em padrões de qualidade e sustentabilidade e envolvendo projetos públicos de nível nacional e comunitário. Com especial incidência, na valorização e requalificação das estâncias termais do interior norte, especificamente, das vilas termais de Pedras Salgadas e Vidago.

O crescente interesse das atividades turísticas na economia portuguesa, para além de possuir um elevado significado macroeconómico, reflete-se também na atenção que tem vindo a ser dada à relevância regional destas atividades. De facto, cada vez mais as atividades do turismo e de lazer são colocadas como alternativas regionais aos problemas e bloqueios de setores tradicionais das estruturas produtivas de diversas regiões do território nacional.

Nesta perspetiva, o turismo de saúde e bem-estar assume-se como um dos setores com maior capacidade para rentabilizar os recursos naturais locais e dinamizar um conjunto

de outras atividades que lhe são conexas. Assim, o turismo termal, para além de ser um grande fator de desenvolvimento regional é, também, um elemento catalisador das economias nacionais. Mas para além dos evidentes benefícios económicos e sociais, causa também impactos negativos, pelo que requer um planeamento adequado para a promoção de um desenvolvimento turístico sustentável das regiões.

Desta feita, a nova cultura de OT deve ir de encontro ao desenvolvimento territorial, atendendo tanto às fragilidades como potencialidades do território, através de uma intervenção sustentável, integrada, estratégica e flexível. Para tal, é necessário que haja um reforço da prática da governação e da participação, com vista a um planeamento territorial sustentável, integrado e equilibrado, pelas respetivas entidades competentes.

## **5. Enquadramento deste Tema no Ordenamento do Território**

Uma das temáticas centrais do direito do urbanismo é o planeamento urbanístico, o qual se inclui, por sua vez, no âmbito amplo do planeamento administrativo. Enquanto específico instrumento de atuação administrativa, o planeamento urbanístico, assume variadas funções, dependendo da abordagem que se pretenda dar. Verificou-se a inclusão do planeamento nos domínios específicos das políticas públicas de OT e de urbanismo, duas das áreas onde as matérias dos Planos e o respetivo enquadramento jurídico-dogmático mais se tem vindo a desenvolver em Portugal.

Interessar-nos-á aqui, em especial, a observação dos instrumentos do planeamento de índole territorial, juridicamente previstos na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU) e pelo diploma que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial<sup>4</sup> (RJIGT)<sup>5</sup>. A legislação urbanística tipificou os instrumentos de gestão territorial utilizáveis pela administração, em função dos interesses públicos que visam servir, estes encontram-se estruturados em três âmbitos distintos – nacional, municipal e regional<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> O RJIGT foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com várias alterações introduzidas, tendo a última sido introduzida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

<sup>5</sup> Sobre este diploma jurídico, Fernanda Paula Oliveira “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”. Comentado, Coimbra, Almedina, 2012.

<sup>6</sup> Os PROT na versão inicial da LBOTU surgem como instrumentos de responsabilidade das regiões administrativas, solução que veio a ser inviabilizada. O RJIGT passou a determinar que a elaboração dos PROT seria da responsabilidade das Comissões de Coordenação Regional, hoje designadas de Comissões de Coordenação de Desenvolvimento Regional (CCDR), órgãos descentrados do Estado.

No primeiro deles, de cariz estratégico e direto, integram-se o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), os Planos Setoriais (PS) e os Planos de Ordenamento do Território (PEOT).

No entanto, o foco de interesse do nosso estudo recairá na Ordenação do Território no âmbito regional, na qual, integra os Planos Regionais de Ordenamento do Território, doravante PROT. Note-se que, estes planos assumem uma posição de destaque, nos dias de hoje, devido ao significado e aos poderes conferidos aos PROT, pela crescente posição de charneira que assumem no sistema de gestão territorial.

Ora, os PROT definem as estratégias regionais de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional, tendo em consideração as estratégias sub-regionais e municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas e dos planos intermunicipais e municipais de OT, de acordo com a Lei n.º 48/98, 11 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 setembro.

No contexto estratégico dos PROT, estes têm como objetivos primordiais, de entre outros, transpor (em termos espaciais) os grandes objetivos de desenvolvimento económico e social sustentável formulado no plano de desenvolvimento regional; equacionar medidas tendentes à atuação das assimetrias de desenvolvimento intrarregional. Pretende também assegurar, sustentadamente, a competitividade regional, a conservação da biodiversidade, a eficiência energética e a valorização dos recursos endógenos, como fatores de competitividade regional criando condições de base mais favoráveis (atratividade) e novas oportunidades de negócio. Desta forma, a revalorização dos fatores de sustentabilidade reflete-se na valorização dos territórios mais marginalizados, como é o caso concreto da região interior norte, promovendo condições de integração social e de igualdade de oportunidades.

Neste sentido, analisaremos quais são as razões que justificam que o termalismo ou turismo termal seja um motor de desenvolvimento regional e, paralelamente, um fator de expansão económica global. O turismo é a atividade que melhor pode endogeneizar os recursos locais (naturais, históricos ou culturais). Por outro lado, porque assenta no facto de o turismo promover uma deslocação de rendimentos, das regiões mais favorecidas para as menos desenvolvidas, e causa uma exportação de bens e serviços no interior da região. Permite, assim, contribuir para atenuar as assimetrias e desequilíbrios regionais, pelos empregos que gera, pelas atividades que arrasta e pelos fluxos de turistas que atraem.

A tendência turística das termas, tradicionalmente, começou a esmorecer devido à emergência de novos espaços de férias concorrentes, com destaque para as praias, que fizeram com que as termas fossem relegadas para segundo plano. Atualmente, o termalismo adquire um novo significado e afigura-se como um recurso turístico de elevado potencial.

Nesta conjuntura, estudaremos a problemática atual do caso termal da região interior norte de Portugal, consubstanciada em desajustamentos organizacionais e funcionais, dimensões da obstrução termal e ausência de ligação à comunidade envolvente. Deste modo, torna-se crucial repensar a adoção de novas medidas no termalismo português, bem como analisar as diferentes sensibilidades da oferta termal portuguesa, partindo de um estudo empírico (qualitativo e quantitativo) à oferta termal, com base nos exemplos de outros países, e das possíveis adaptações de medidas e de políticas de desenvolvimento à situação regional do interior.

Face ao objeto do nosso estudo, não poderíamos deixar de dedicar uma atenção especial às políticas do Direito do Ambiente como uma parte integrante do Planeamento do Território. Existe uma forte convicção de que a política ambiental constitui o núcleo central de todas as políticas económicas e sociais, não obstante as crescentes dificuldades económicas, com vista a não sacrificar a potencialidade do desenvolvimento futuro e evitar a degradação dos recursos naturais.

O direito do ambiente<sup>7</sup>, genericamente é definido como tendo o objetivo de otimizar e assegurar a continuidade de utilização dos recursos naturais, qualitativa e quantitativamente, como pressuposto básico de um desenvolvimento sustentado - Lei de Bases do Ambiente (LBA). Visa a salvaguarda e valorização do património natural, a preservação do património edificado e combate a todos os meios de degradação ambiental do território.

---

<sup>7</sup> Aprovação do regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas, através do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, e 2003/357CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de maio.

## CAPÍTULO II - OBJETIVOS DO ESTUDO

### 1. Objetivos Gerais

- Compreensão do surgimento de novos paradigmas, a partir dos anos 70 do século XX, na qual, se deu a consciencialização da necessidade de novos objetivos de OT nacional.
- Análise das medidas adotadas para travar o fenómeno da industrialização, do crescimento acelerado e irracional da propagação do território.
- Averiguar como se percebeu a necessidade de mudança de mentalidades.
- Análise das políticas desenvolvidas pelo Estado e pelo Direito Comunitário.
- Estudo sobre o desenvolvimento da PNPOT.
- Compreender a evolução dos conceitos de “espaço” e “lugar” em função das conceções que influenciaram a prática do OT, desde finais do século XIX.
- Desenvolver conhecimentos relativos ao *território* como elemento estratégico na promoção do OT e, formas de melhorar a qualidade de vida e do desenvolvimento regional.
- Razões que conduziram à criação e alteração dos hábitos de consumo, que permitiu chegar a um novo modelo de desenvolvimento termal.
- Reconhecimento da importância da requalificação e valorização das estâncias termais da região do interior norte, como um instrumento essencial da sustentabilidade do território e processo estratégico de desenvolvimento económico - as virtudes excecionais das águas minerais naturais.
- Identificação das etapas concretas nos planos de desenvolvimento turístico das estâncias termais, no nosso país e na Europa.
- Análise das grandes linhas que têm norteado as políticas adotadas e que caracterizam as estâncias termais, na atualidade, como um fenómeno turístico de primeira ordem.
- Razões do reconhecimento do turismo termal de saúde e bem-estar, como um dos setores com maior capacidade para valorar os recursos naturais locais.
- O turismo termal, como grande fator de desenvolvimento regional e, como um elemento catalisador das economias nacionais e os benefícios económicos e sociais.
- Perceber os estímulos e iniciativas criadas por parte dos agentes económicos, com o intuito de melhoria da competitividade territorial de áreas de baixa densidade, que visem dar valor económico aos recursos endógenos.

– A consideração do direito do ambiente: proteção do meio ambiente, desenvolvimento, preservação dos recursos naturais, proteção do património cultural e da qualidade de vida das populações.

## **2. Objetivos Específicos – Caso de Estudo**

– O caso de estudo concreto da reabilitação dos Parques Naturais e das Estâncias Termas de Pedras Salgadas e Vidago, designadamente, “Pedras Salgadas Spa & Nature Park” e do emblemático “Vidago Hotel Palace”.

– Observação das Estratégias de promoção e desenvolvimento das Pedras Salgadas e de Vidago

– Restauração e reabilitação dos históricos edifícios, designadamente do Balneário/SPA Termal, integrado no projeto de requalificação do parque de Pedras Salgadas e Vidago.

– Edificação de novos prédios de uma peculiar arquitetura moderna, como é o caso, das “Eco Houses” e “Tree Houses”, imiscuídas num ambiente natural, no centro do parque termal das Pedras Salgadas.

– Importância da valorização da riqueza patrimonial e ambiental das áreas envolventes, que devem ser reconhecidas como riqueza local utilizável, de forma a contribuir para o desenvolvimento dos espaços termas e o seu meio envolvente.

– Otimização dos recursos naturais disponíveis nestas regiões, de tal forma que seja possível criar atividades adaptadas a espaços de lazer, e a motivações culturais e desportivas compatíveis com os territórios termas.

– O empreendimento do grupo UNICER, a empresa responsável pelo parque e que comercializa as suas águas, sendo considerado PIN.

– Estudo do projeto de remodelação do histórico hotel “Vidago Palace Hotel” e da requalificação do Parque Natural aí existente, desempenhando um papel de primeiro plano no mercado hoteleiro com os critérios de conforto e de luxo do século XXI, sem sacrificar a sua identidade histórico-cultural, nem o seu património arquitetónico.

– Pesquisa sobre o projeto desenvolvido pela PROVERE, sendo um instrumento desenvolvido pelo Ministério do Ambiente, do OT e do Desenvolvimento Regional

– Análise do estudo acerca da específica EEC e do PROVERE através da ação “valorização das estâncias termas da região norte”, desenvolvida no âmbito do QREN que,

numa lógica de rede, pretende desenvolver um conjunto de intervenções que visam potenciar a valorização económica e social das estâncias termais e posicionar a região do interior norte, em segmentos de mercado de valor acrescentado, com procuras internacionais dinâmicas.

- Os pressupostos de apresentação da EEC de valorização das Estâncias Termais da região norte.

- Observação das iniciativas dos agentes económicos, orientadas para a melhoria da competitividade territorial de áreas de baixa densidade.

- Reconhecimento do importante papel que os gestores/administradores das estâncias termais assumem, como atores fundamentais no seu processo de revitalização e desenvolvimento, na compreensão da complexa dinâmica termal nacional e como vozes ativas de extrema importância na sustentação de futuras estratégias.

- Investigar sobre a perceção presente e futura acerca o setor termal em geral e as estâncias em particular, e ainda a forma como encaram o modelo de desenvolvimento ancorado na valência do turismo e lazer há muito perspetivado para as estâncias.

- Perceber os motivos que tradicionalmente, colocavam numa posição marginal as estâncias termais, na hierarquia dos destinos de férias, mas cujos resultados têm revelado novas tendências e conceções de termalismo.

- A importância da reabilitação e revitalização dos edifícios termais portugueses.

- Definição de ações para um crescimento sustentado do turismo nacional, através da criação de políticas de desenvolvimento do turismo em Portugal, em concreto, o PENT.

- Indagar sobre a importância da orientação política do ministério da economia e da Inovação, que devem ser desenvolvidas pelas seguintes entidades: administração central, regional e local, associações setoriais e empresariais.

- Averiguar a razão de o turismo de saúde e bem-estar se assumir como um dos setores com maior capacidade para rentabilizar os recursos locais e dinamizar um conjunto de outras atividades que lhe são conexas.

- O investimento promocional destas regiões turísticas tem conduzindo a uma maior procura destes destinos por Portugal.

- Investigação dos fundos comunitários que estiveram envolvidos no projeto termal e outros para assegurar o crescimento e valorização do mercado de termalismo.

- Observação de dados sobre esforços que se têm vindo a verificar em algumas estâncias no sentido da modernização e adaptação às novas tendências, bem como a oferta

de alojamentos que se encontra ao seu dispor, que permita competir no mercado internacional a partir de um conceito de rede de estâncias termais com uma oferta de qualidade e com elevado potencial turístico.

- A Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) estabelece como desígnio mobilizador tornar território, a apresentação de orientações estratégicas para as regiões e a definição das perspetivas demográficas e económicas de longo prazo.

- Breve análise sobre as Políticas de Proteção Ambiental, desenvolvidas em território regional, comunitário e internacional, como forma de promoção e utilização equilibrada dos recursos naturais, endógenos e patrimoniais.

- Atenção dada aos temas da sustentabilidade ambiental e da conservação e valorização dos recursos naturais de forma sustentada e equilibrada, tendo em consideração a proteção do meio ambiente.

Em Suma, pretende-se com este estudo compreender a importância do OT no âmbito regional, como forma de desenvolvimento e preservação do Património, do turismo de Saúde e bem-estar, e do Ambiente. Indagar sobre os instrumentos estratégicos utilizados de gestão territorial, quer a nível comunitário, quer a nível nacional e regional.

Por último, são apresentadas algumas reflexões e considerações finais decorrentes da investigação. Quanto à estratégia de investigação e à metodologia utilizada para a elaboração deste trabalho, constituirá uma intensa recolha bibliográfica, numa pesquisa documental, e um estudo empírico junto das entidades responsáveis dos Parques Termais e posterior análise da recolha de informação.

## **PARTE II - PLANOS REGIONAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

### **CAPÍTULO I - REQUALIFICAÇÃO E VALORIZAÇÃO DAS ESTÂNCIAS TERMAIS**

#### **1. O Termalismo em Portugal**

É num contexto atual de mudanças no conceito de termalismo e os níveis de qualidade, bem-estar e segurança exigidos que conduziram à desatualização e à obsolescência das infraestruturas, provocando uma acentuada quebra na afluência às termas. Assim, o tema deste estudo torna-se oportuno, sendo imprescindível perceber quais as estratégias que possibilitam a recuperação de um património arquitetónico único e que visem não só a revitalização do estabelecimento termal, mas também a requalificação de todo o ambiente regional e local circundante.

Neste sentido, é importante avaliar os proveitos da revitalização dos edifícios termais, de modo a produzir um estudo fundamentado que contribua para o esclarecimento dos benefícios e repercussões da reabilitação, independentemente das características intrínsecas de cada estabelecimento termal e dos aspetos geográficos, morfológicos, e estruturais associados aos aglomerados em causa. Compreende-se, portanto, a inevitabilidade da reabilitação e modernização das infraestruturas no quesito da competitividade dos estabelecimentos termais.

Para melhor fundamentar o estudo é essencial conhecer o passado e a evolução do termalismo no território nacional e internacional. Mas, acima de tudo, compreender a situação atual da atividade termal, mais precisamente a situação da reabilitação dos edifícios termais. Desta forma, e atendendo a que o turismo termal é uma componente estratégica do setor turístico nacional e um instrumento fundamental para o desenvolvimento local e regional, torna-se inteiramente obrigatório encarar estas questões e repensar todo um conjunto de estratégias políticas que visem potenciar a regeneração destas regiões.

Por outro lado, a investigação sobre o impacto nos aglomerados termais, levantando a questão da revitalização deve ser objeto de discussão entre as autarquias, os responsáveis termais e a população local. As termas vivem hoje tempos agitados. As constantes mudanças

na demanda termal, as exigências de qualidade dos tempos modernos, a concorrência dos *resorts* de bem-estar ou hotéis *spa*, a falta de apoios públicos e a atual conjuntura económica nacional e mundial colocaram os estabelecimentos termais numa situação sensível.

Nesta conjuntura, o nosso estudo aborda a temática da recuperação dos edifícios termais, a sua repercussão nos estabelecimentos termais e no *espaço* onde se inserem. A relevância de compreender o fenómeno do termalismo a nível nacional e internacional e a referência à situação atual da reabilitação dos edifícios termais, permite-nos entender a necessidade de elaboração de modelos de competitividade e de estratégias de intervenção construtiva.

O caso de estudo apresentado – a requalificação e valorização das Vilas Termais de Pedras Salgadas e Vidago - atesta o impacto da reabilitação do património construído e do esforço que está a ser realizado, em Portugal e no resto da Europa, no sentido da revitalização dos estabelecimentos termais.

A revitalização dos estabelecimentos termais é inevitável, pois analisando a contenda do ponto de vista do edifício, percebemos que a recuperação é realmente um instrumento essencial para o aumento da competitividade e para a regeneração local dos aglomerados termais.

## **2. Enquadramento Histórico do Termalismo**

### **2.1. Enquadramento à Escala Internacional**

Como forma de se obter uma correta avaliação acerca do atual cenário do termalismo à escala internacional é indispensável analisar os seus antecedentes e a sua evolução.

As diferenças e semelhanças das razões que conduzem ao desenvolvimento do termalismo na Europa fundamentam-se nos ritmos evolutivos, influenciados pelas condições naturais, ambientais, climatológicas e sociais, bem como pela localização espacial dos principais países do termalismo e da balneoterapia. Não obstante, se observarmos o espaço geográfico e histórico da atividade termal europeia no seu conjunto, existem raízes comuns graças à colonização da época romana, que, com o passar do tempo, derivaram em características específicas. Num período mais recente da história, nos últimos anos do século XX, verificou-se, uma vez mais, o começo de um período de mudança, forçado pela situação

crítica verificada na frequência termal e que levou ao encerramento de um grande número de estabelecimentos termais.

Todavia, alguns conseguiram insurgir-se às adversidades e adaptaram-se à nova realidade, ajustando a sua oferta termal, no que concerne a serviços, equipamentos e infraestruturas, às novas tendências do termalismo. Surge, assim, um novo conceito de termalismo, recuperado pelo turismo, que permitiu suprir as lacunas existentes no seio da oferta turística através do aparecimento de uma nova oferta de produtos vocacionados para estética, para a necessidade de uma “vida saudável”, abrindo portas a uma conceção de turismo baseada num contacto renovado com a natureza e integrada num contexto de bem-estar e lazer.

A transformação na oferta e o respetivo ajuste a diversos segmentos de mercado são hoje, uma realidade presente em quase toda a Europa e têm sido a razão do forte desenvolvimento e crescimento sustentado das estâncias termais em Espanha, França, Itália e Alemanha. Em Espanha e Itália, por exemplo, os empresários, autarquias e administração central reposicionaram “*o setor para o mercado, investindo em infraestruturas e comunicação*”, o que resultou no excecional desenvolvimento do termalismo verificado hoje em dia nestes países. Alemanha, Hungria, a Suíça e a Bélgica são países que há muito abandonaram um modelo de termalismo estritamente medicalizado e cujas estâncias termais são hodiernamente destinos de predileção.

Assim, se depreende facilmente que o termalismo é, desde há muito tempo, uma atividade dinâmica que evolui em consonância com as mutações praticadas pela sociedade, sendo capaz de gerar uma série de notáveis manifestações sociais, culturais e lúdicas, refletindo-se, por outro lado, na arquitetura dos edifícios termais.

Hoje, assistimos a um ressurgimento do termalismo, dando continuidade aos processos de recuperação, transformação e modernização dos edifícios termais Europeus. Portugal não está isento, tentando acompanhar países como a Espanha, Itália, a França e a Alemanha que se encontram na vanguarda deste fenómeno. Neste contexto, encontram-se na Europa vários exemplos que impressionam pela inovação arquitetónica e criativa, não negligenciando da tradição histórica, como são os casos das estâncias termais de Bath (Inglaterra), Vals (Suíça) e Budapeste (Hungria).

## **2.2. Contexto no Território Nacional**

### **2.2.1. Origem, Evolução e Perspetivas de Futuro do Termalismo**

Em Portugal a tradição termal já é longínqua, desde muito cedo se recorreu ao aproveitamento das propriedades terapêuticas das águas mineromedicinais, tendo sido construídas muitas termas em diferentes pontos do território português.

O auge do termalismo em Portugal ocorreu nos séculos XIX e XX, em sintonia com o resto da Europa. A aristocracia e a burguesia urbanas desde então não dispensavam no final do verão a ida às termas, tornando como hábito instalarem-se nos sumptuosos hotéis, que no princípio do século passado, povoavam muitas das estâncias termais.

A este período de prosperidade do termalismo nacional e europeu seguiu-se o seu declínio. Vários são os fatores que contribuíram para este fenómeno, mas destacamos o surgimento da época da terapêutica farmacológica e o surgimento da “moda da praia” que passa a ocupar a dimensão lúdica ao invés da procura termal.

Em Portugal, é nos anos 70 do séc. XX que se observa um maior declínio do termalismo. Com a revolução de 1974 as empresas concessionárias enfrentam enormes dificuldades e muitas acabam por encerrar.

Contudo, o termalismo volta a ter algum desenvolvimento devido aos apoios do Estado, na qual, começou a compartilhar significativamente os tratamentos e a estadia nas estâncias termais, afirmando-se aqui o termalismo de saúde. Desta forma, algumas termas experienciaram um grande desenvolvimento com este novo fenómeno, poderemos mesmo afirmar que se tratou de um verdadeiro “balão de oxigénio” para o termalismo português.

No início da década de 80, porém, o cenário muda por completo devido à cessação da comparticipação concedida pelo Estado. A partir daqui os edifícios termais começam a degradam-se face ao abandono crescente, os hotéis tornam-se ultrapassados e pouco atrativos.

Todavia, em finais da década de 90, as estâncias termais portuguesas parecem despertar gradualmente um conceito de termalismo distinto, agora numa vertente lúdica e turística – O termalismo de bem-estar e lazer - dirigida a novos tipos de clientes que procuram não só o elemento de saúde do termalismo, mas ainda o associam a uma componente de bem-estar.

Assim sendo, o termalismo encetou no início do século XXI com características díspares das que adotou no passado, associando-se-lhe uma forte componente de bem-estar

e lazer, aliado a uma conjectura de enorme potencialidade de desenvolvimento do setor turístico nacional - Cfr. Anexo A, a).

Nos últimos 20 anos, em Portugal observou-se a um investimento no setor termal como há muito tempo não havia memória. Com o ressurgir do termalismo, as estâncias termais procuraram adaptar e modernizar as suas instalações e equipamentos, moldando a sua oferta para a vertente turística e económica, introduzindo progressivamente os conceitos de qualidade de vida, bem-estar e repouso. O grande dinamismo sentido na atividade termal resultou na construção de novos estabelecimentos termais e pela recuperação de alguns que se encontravam desativados; em pedidos para novas concessões; e, ainda, na realização de planos de prospeção e captação de água mineral.

Por seu turno, as entidades responsáveis reforçaram a sua atenção e elaboraram uma renovação legislativa. Aqui, percebe-se a pressão dos concessionários no sentido de integrarem o chamado termalismo de bem-estar no novo enquadramento legal. Em 2004 a nova lei do termalismo é finalmente aprovada, na qual veio substituir o principal diploma legal datado de 1928. Note-se que, o ponto de viragem do termalismo português acontece com a publicação da legislação alusiva ao licenciamento e fiscalização dos estabelecimentos termais, através do Decreto-Lei n.º 142/2004, de 11 de junho, que alterou o conceito de termalismo, alertando o setor para as novas oportunidades no mercado turístico de saúde e bem-estar, despoletando o crescimento de inúmeros projetos de reabilitação e a construção de novos estabelecimentos termais.

O interesse das autoridades competentes (órgãos administrativos), levaram à concessão de apoios, pois vêm a oportunidade de aproveitar o potencial económico e turístico do termalismo, beneficiando de todo o património arquitetónico e natural que o interior do país proporciona, conseqüentemente levaram à ascensão da atividade termal em Portugal. A prova disso mesmo foi a consideração do turismo de saúde e bem-estar como um dos dez produtos integrantes do PENT (2007-2013) e o montante de 215 milhões de euros que, segundo o Ministério da Economia, foi destacado entre 2004 e 2008 para investimentos na área da construção e requalificação de estabelecimentos termais e hotelaria, o que demonstra a importância dada ao setor termal para o turismo português, com a criação de riqueza e de postos de trabalho.

Por outro lado, os financiamentos comunitários tiveram um papel preponderante nos investimentos concedidos para a melhoria da oferta termal já existente e ao facultar

meios que possibilitaram a conceção de novos projetos no âmbito do termalismo – Cfr. Anexo A, b), excerto do Jornal Notícias de Aguiar.

O desenvolvimento sustentado dos polos termais conjectura-se de grande valor para o combate da desertificação do interior norte do país, por tendência mais povoado e desenvolvido no litoral.

Além disso, o nosso país detém notáveis condições para o desenvolvimento e aproveitamento da atividade termal que passam pela existência de recursos termais em vários pontos do país; localização dos recursos termais em zonas de potencial paisagístico; existência de termas com elevado valor cultural e arquitetónico; clima e a segurança do país; existência de outros produtos como, por exemplo, o turismo rural, a gastronomia, o golfe, com capacidade de atração de clientes para o produto termas; garantia de posicionamento global turístico de Portugal.

Relativamente ao reconhecimento internacional dos complexos termais portugueses, nota-se um progressivo esforço no sentido de divulgar as estâncias termais de forma a captar novos mercados, sendo que algumas são já reconhecidas por alguns mercados. Existe, pois, em Portugal condições para responder a uma maior procura pois estarmos ao nível de outros países da Europa em termos de atratividade.

### **2.2.2. Análise da Situação do Setor Termal**

Tendo por arrimo a informação disponibilizada pela Associação das Termas de Portugal (ATP), pela Direcção-Geral de Energia e Geologia (DGEG) e pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), explanaremos uma breve análise da situação do setor termal português, desde o ano de 2006 até 2014.

Desta feita, comecemos por observar os movimentos ocorridos nas estâncias termais portuguesas, no ano de 2006. Atendendo à análise dos dados da Figura 1, observamos que neste ano a oferta termal em Portugal passava por 36 estabelecimentos termais, 47% localizados na região Norte.

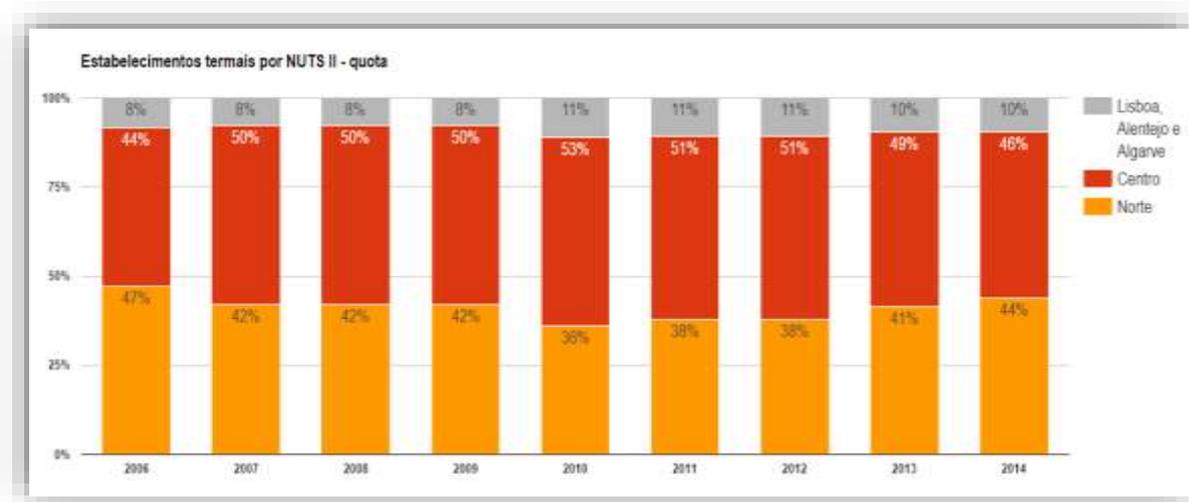


Figura 1 - Estabelecimentos termais por NUTS II.

Fonte: Dados disponibilizados pelos relatórios emitidos pelo Turismo de Portugal com base na informação fornecida pela DGEG, INE e ATP.

Relativamente à motivação da procura, tradicionalmente, os estabelecimentos termais destinavam-se exclusivamente a tratamentos terapêuticos. Mas, com a diversificação e promoção da sua oferta, melhoramento dos equipamentos de saúde, criação de programas de lazer e de animação e qualificação de recursos humanos, os estabelecimentos termais passaram a dispor de alternativas, para se usufruir de serviços de bem-estar termal e de melhoria da qualidade de vida, que estão também ligados à estética, beleza e relaxamento, com possibilidade de utilização de água mineral natural.

Ainda em 2006, na região Norte predominava o termalismo clássico que absorvia a

quase totalidade da procura (90%, cfr. Figura 2).

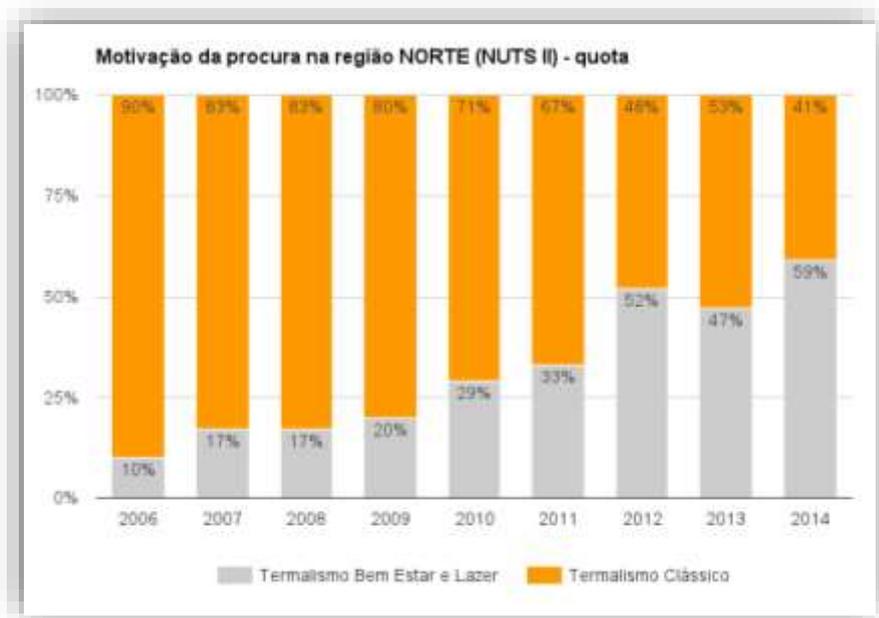


Figura 2 -Motivação da procuração da região Norte (NUTS II).

Fonte: Dados disponibilizados pelos relatórios emitidos pelo Turismo de Portugal com base na informação fornecida pela DGEG, INE e ATP.

A procura do termalismo de bem-estar e lazer foi aumentando de forma gradual ao longo dos anos. Apesar deste crescimento, o termalismo clássico continuou a assumir uma posição de destaque, ao nível do país, tendo sido responsável pela grande maior parte dos utentes do termalismo até ao ano de 2010, Cfr. Figura 3.

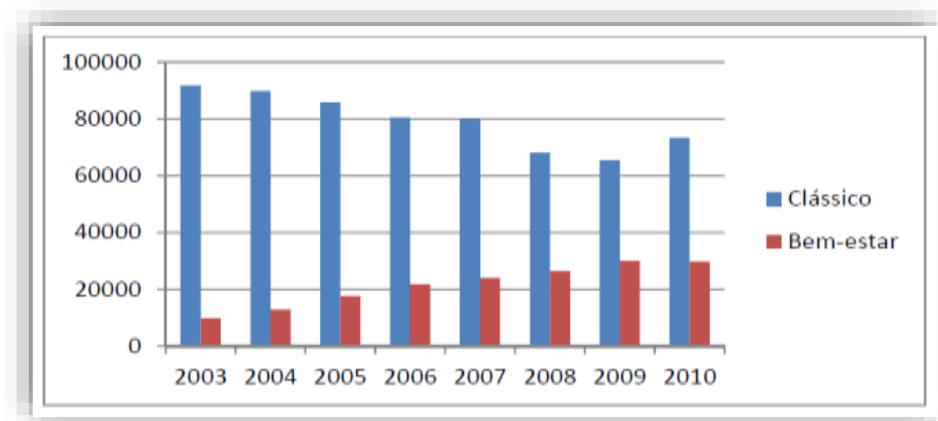


Figura 3 - Motivação da procura de estâncias termais em Portugal  
Fonte: Turismo de Portugal (2011).

O cenário foi mantendo-se ao longo dos anos, evidenciando o domínio do termalismo clássico, com sucessivas perdas na procura, mas mantendo a preferência dos termalistas por esta modalidade. O ano de 2012, marca o início de uma mudança nesta realidade. A partir deste ano, a procura nos estabelecimentos termais portugueses da região Norte é na maioria relativa ao termalismo de bem-estar, que representou 52% da procura e aumentou significativamente, face a 2011. O ano de 2013, mostra uma ligeira quebra, mas em 2014 voltamos a ter novamente o domínio do termalismo de bem-estar (Cfr. Figura 2).

Segundo o diretor de marketing da ATP, João Pinto Barbosa, numa entrevista à *Turisver*, em março de 2014, revelou que as termas nacionais receberam 100 mil utentes em 2013, número que deverá subir 10% em 2014, uma vez que existem “perspetivas de crescimento (...)”<sup>8</sup>.

Relativamente ao ano de 2015, existiu um crescimento significativo no termalismo. Numa das entrevistas dadas pela Presidente da ATP, Teresa Vieira, dá-nos a conhecer os números e razões que marcaram mais um crescimento do termalismo. “*Após uma década de requalificação de grande parte das 48 termas portuguesas, o 1.º trimestre de 2015 começou com um enorme crescimento de 55% de utentes, sobre uma base de 100 mil utilizadores (...)*”<sup>9</sup>. Refere ainda que, “*(...) este aumento da procura, especialmente do termalismo clássico, é a prova de que os utentes sentem os benefícios dos tratamentos (...)*”.

Ainda neste contexto, num estudo realizado pelo Instituto *Healthy’n Portugal*, realizado em 2014, a pedido da entidade da AEP e da *Health Cluster Portugal*, veio a concluir que as receitas que o turismo de saúde e bem-estar poderia ter trazido à economia do nosso país, em 2016, rondaria o valor de 400 milhões de euros, isto se, se tivesse aproveitado todo o potencial do setor, Cfr. Anexo B.

## **Conclusão**

Atenta a nossa análise, primeiramente podemos concluir que o termalismo sofreu variações ao longo dos últimos anos, mas verificou-se progressivamente o seu crescimento. Por sua vez, relativamente às secções principais do termalismo podemos constatar, pela Figura 2 e Figura 3, que a primazia pela vertente clássica do termalismo em relação à vertente

---

<sup>8</sup> In revista *Turisver*; fonte: [www.turisver.com/termas-portuguesas-receberam-100-mil-clientes-em-2013](http://www.turisver.com/termas-portuguesas-receberam-100-mil-clientes-em-2013)  
<sup>9</sup> Cfr. in revista *Jornal de Notícias*, edição de 4 de julho de 2015.

de bem-estar é colossal. Esta tendência foi invertida a partir de 2011, mas é no ano de 2012 que marca o ponto de viragem, passando o termalismo de bem-estar e lazer a predominar nas escolhas dos termalistas.

Ora, é facilmente perceptível que estamos perante uma manifesta mudança de mentalidades em relação ao padrão de utentes, dissipando-se a ideia de que as termas estão dirigidas apenas para utentes da terceira idade. Para isso contribuiu a consciencialização dos utentes para a prevenção de doenças e para a obtenção de um estilo de vida saudável procurando elevar os padrões de qualidade de vida de modo a ultrapassarem mais facilmente as vicissitudes da vida, agudizada pelos problemas económicos, pelo *stress*, etc.

Outros fatores, como o envelhecimento da população e conseqüente incremento na percentagem de reformados; os novos padrões de vida que levam clientes de faixas etárias mais novas a procurarem férias de repouso ou *short breaks* que promovam o bem-estar físico; a crescente procura de atividades complementares ao termalismo, como por exemplo, o golfe, visita a aldeias históricas e oferta gastronómica; a evolução do conceito termal para o “turismo estético” e de preocupação com o corpo, apontam para a continuidade do crescimento da procura do produto termal de saúde e bem-estar verificada nos últimos anos.

Indubitavelmente, Portugal possui uma riqueza hidrológica inigualável a nível das características das suas águas minerais e tem, neste momento, espalhado por todo o país, um conjunto de balneários requalificados, com uma oferta do melhor que existe não só na Europa, mas a nível internacional. A isto associam-se as características terapêuticas das nossas águas, as principais vocações e aquilo que são, atualmente, dentro de um termalismo mais de reabilitação e terapêutica, as principais afeições.

Por outro lado, também, devido à preocupação que houve dos concessionários na readaptação dos seus espaços terem, igualmente, a componente de prevenção de doenças, promoção de saúde, de hábitos de vida saudável, atingiu-se todo aquele mercado que tem a ver com o *stress*, o cansaço, a procura pelo descanso para recuperar e reequilibrar.

O termalismo tem estado em constante evolução e inovação de forma a adaptar-se àquilo que, atualmente, as pessoas desejam das termas. As estâncias termais foram requalificadas, não só em termos das suas infraestruturas como também em termos de recursos humanos e existe já uma oferta muito competitiva e qualificada. Mas, existe ainda muito a fazer, com vista a aumentar a competitividade do setor provendo-o de condições que permitam enfrentar as novas tendências europeias do termalismo e a atual conjuntura

económica mundial. Em resposta ao grande interesse dos termalistas e visitantes, quer portugueses quer estrangeiros, pela nova conceção do termalismo foram reabilitadas e edificadas, particularmente no norte do país, várias estâncias termais. Esta revitalização do termalismo tem passado essencialmente, por uma renovada e variada oferta de serviços e equipamentos, para além da recuperação do edificado e promoção dos estabelecimentos termais de condições adaptadas às exigências de conforto e qualidade dos tempos modernos.

Em suma, o termalismo compreende o termalismo clássico (terapêutico e de reabilitação) e o termalismo de bem-estar (prevenção e promoção da saúde física e psíquica), mas é este último que tem uma crescente procura. As termas ressurgem em força nos dias de hoje, ao serem transformadas em modernos complexos de saúde, bem-estar e lazer, continuando a apresentar uma fisionomia externa que faz alusões à tradição clássica.

Podemos desta forma, afirmar que a história deu às termas o saber e a experiência, o tempo deu-lhes a confirmação do valor terapêutico e a modernidade restitui-lhes a importância social.

### **2.2.3. Legislação Aplicável ao Termalismo**

Como já se referiu, a atividade termal, está tradicionalmente ligada ao setor da saúde (termalismo clássico) e à prestação de cuidados nesta área, o que tinha vindo a refletir-se, até 2004, altura em que entrou em vigor a atual legislação que regulamenta o licenciamento e fiscalização dos estabelecimentos termais, o Decreto-Lei n.º 142/2004, substituindo o anterior (Decreto n.º 16, de 30 de setembro de 1892), que diferenciou, pela primeira vez, o termalismo tradicional e o termalismo de bem-estar.

Relativamente ao termalismo, para além do Decreto-Lei n.º 142/2004 e dos Decretos-Lei n.º 90/90 e 86/96, aplica-se ainda, para os processos respeitantes à instalação de novos estabelecimentos termais, o Decreto-Lei n.º 555/99.

Deste modo, surgiu um enquadramento legal adequado, atual e objetivo para a atividade dos estabelecimentos termais, enquadrado com características e tendências do Termalismo Europeu, tendo tido em consideração as novas realidades atinentes à simultaneidade das vertentes da saúde e do lazer. O setor termal já há muito necessitava de uma mudança na legislação visto a desatualização do suporte legal.

Apesar da introdução desta legislação em 2004, Portugal continua a predominar o termalismo de saúde e não o termalismo lúdico. No entanto, a publicação deste diploma legal

veio abrir novos horizontes ao conceito de termalismo, estendendo o seu âmbito ao lazer e bem-estar, o que possibilitou o crescimento do número de projetos de reabilitação e construção de novos estabelecimentos termais.

Assim, perspetiva-se nos próximos anos a continuidade do desenvolvimento do termalismo de bem-estar e lazer em Portugal.

### **3. Programas de Valorização Económica de Recursos Endógenos - PROVERE**

O PROVERE é um Instrumento desenvolvido pelo Ministério do Ambiente, do OT e do desenvolvimento regional. Tem como objetivo estimular iniciativas dos agentes económicos orientados para a melhoria da competitividade territorial das áreas de baixa densidade que visam dar valor económico a recursos endógenos e tendencialmente inimitáveis do território sejam recursos naturais, património histórico ou saberes tradicionais. Os PROVERE pretendem, assim, despertar iniciativas de agentes económicos orientadas para a melhoria da competitividade territorial baseados numa perspetiva de integração programática inovadora.

As estratégias de valorização económica de base territorial do tipo PROVERE surgem, neste contexto, não como mais um programa de financiamento direto de iniciativas, já que o seu financiamento provirá dos programas operacionais do QREN, mas como a materialização de um instrumento de política horizontal. As estratégias de eficiência coletiva, que visam estimular o surgimento de conjuntos integrados de iniciativas, congregando diversos setores de intervenção na valorização e dinamização económica territorial, na forma de parcerias com objetivos, organização e incidências geográficas, adequados a cada caso concreto.

Os PROVERE justificam-se, portanto, como instrumento de político dirigido, especificamente, para os espaços de baixa densidade, com o objetivo central de fomentar a sua competitividade através da dinamização de atividades de base económica de bens e serviços, inovadoras e baseadas na valorização de recursos endógenos, com sustentabilidade e com a preocupação de geração de efeitos de irradiação noutras atividades. Deste modo, contribuindo para criar condições para a fixação e renovação da população.

Com os PROVERE visa-se, também, criar as condições necessárias para a afirmação de um novo modo de relacionamento entre as zonas rurais e os centros urbanos, suscetível de contribuir para uma maior abertura daqueles territórios ao exterior e, ao mesmo

tempo, dinamizar o seu potencial competitivo.

O combate à desertificação nos territórios de baixa densidade (Figura 4) só pode ser sustentável se assentar numa dinâmica produtiva de mercado, baseada na multiplicação de atividades e iniciativas com conteúdo de conhecimento relevante; na valorização do património, denso de significado histórico e cultural, plasmada num novo tipo de atividades económicas geradoras de emprego mais qualificado; e, na singularidade de características, suscetível de gerar uma imagem atrativa e distintiva dessas regiões.



Figura 4 - Densidade Populacional da Zona Norte  
Fonte: PROVERENorte2020 (Aviso de Abertura de Concurso 2015)

### As EEC PROVERE na Região do Norte, no Período de Programação 2007-2013

As EEC PROVERE, na prática, constituem um conjunto estrategicamente justificado de iniciativas, integradas em programas de ação, que se traduzem em projetos-âncora e complementares, a financiar de forma transversal pelos programas operacionais do QREN, pelo PRODER e pelo PROMAR.

A partir dessa data, foram lançados diferentes avisos para financiamento dos projetos âncora e complementares previstos nos programas de ação. Assim, em 2011 e em 2014, procedeu-se à realização da avaliação de cada uma das oito EEC PROVERE da região do Norte. Essa avaliação foi efetuada pela CCDRN, nos termos do artigo 7º, n.º 11, al. c) do enquadramento das EEC. Esta avaliação foi complementada pela realização, em 2013, da “Avaliação da Estratégia e do Processo de Implementação das EEC PROVERE”, prevista

no Plano de Avaliação do QREN e dos programas operacionais.

### **As Políticas de Apoio ao Desenvolvimento dos Territórios de Baixa Densidade no Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020**

Neste contexto, o Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020 assume como objetivo específico: “Assegurar a valorização económica de recursos endógenos em espaços de baixa densidade, através da dinamização de estratégias específicas de promoção da competitividade territorial”.

#### **O Programa de Ação - EEC-PROVERE AQUANATUR (caso de estudo)**

Na região do Norte, encontram-se formalmente reconhecidas várias EEC, de entre elas, destacamos o programa de ação, EEC-PROVERE AQUANATUR, complexo termal do Alto Tâmega. Estes apresentam como foco temático a valorização económica da tradição termal da região do Alto Tâmega, que se encontra expressa em termos de estâncias termais (destacando-se Vidago e Pedras Salgadas) e da qualidade das suas águas. Como complemento a estes recursos, a EEC foca ainda a sua estratégia na envolvente natural da Região.

Para a consecução da estratégia da EEC-PROVERE AQUANATUR, foi aprovado, um despacho de reconhecimento formal (2009), o programa de ação desta EEC, que incluía 21 projetos (4 âncora e 17 complementares), tendo o mesmo sido definido em torno do PIN da UNICER, relacionado com a recuperação dos parques termais de Vidago e de Pedras Salgadas.

Tendo por base um projeto PIN promovido pela UNICER na região do Alto Tâmega, a EEC AQUANATUR, tal como já referido, contribuiu para reforçar a vertente de cooperação existente na região, sobretudo entre o setor público. Esta harmonização de esforços, traduzida num programa de ação, conduziu a um aumento das infraestruturas, equipamentos e serviços de apoio à população, permitindo o aumento da atratividade do território.

## **4. Da Reabilitação à Revitalização dos Edifícios Termais Portugueses**

### **4.1. Desenvolvimento Integrado das Vilas Termais**

As Vilas Termais Europeias, ao longo da sua história, têm sido núcleos de inovação,

tanto ao nível da elaboração de planos urbanísticos, como ao nível de criações culturais e relações sociais. Desde muito cedo que o uso das águas minerais se assumiu como um fator potencial de desenvolvimento económico e social. O importante papel do estabelecimento termal nas relações socioculturais, económicas e urbanísticas, colocam-no como polo de atração e principal instrumento de desenvolvimento urbano. Com efeito, a dinâmica das vilas termais gira em torno do potencial de um produto, funcionando o recurso natural como instigador do desenvolvimento.

Deste modo, as vilas termais devem aproveitar a especificidade da sua oferta de modo a potenciar o valor do seu produto termal. Ora, nada melhor para alcançar a exclusividade do que a valorização de um património arquitetónico ímpar, apresentado pela grande maioria destes aglomerados termais. A reabilitação dos edifícios tem um importante papel no desenvolvimento das termas e dos aglomerados termais.



*Figura 5 - Pedras Salgadas – Hotel Avelames, as várias fases históricas do edifício desde a sua origem, passando por uma reabilitação e por fim, a sua demolição. Veio dar lugar às “Eco-Houses.”*

*Fonte: <http://www.pedrassalgadaspark.com/pt/>*

#### **4.2. A Reabilitação dos Edifícios Termais - Situação Atual**

Retrocedendo alguns anos atrás, a situação do edificado termal no nosso país resumia-se a um conjunto de instalações envelhecidas, antiquadas, com uma imagem completamente degradada. Todavia, as novas exigências de procura e o aumento da competitividade do setor trouxeram o assunto da revitalização dos edifícios termais à discussão. A chegada de novos públicos provocou um aumento significativo na afluência e levou os estabelecimentos termais a uma reconversão da sua oferta infraestrutural que, sem abandonar as características clássicas, introduziu um carácter lúdico às suas instalações e equipamentos.

Este impulso, sentido nos últimos anos, levou a que um número significativo de

estâncias termais do país tenha optado pela reabilitação dos seus edifícios, registando-se uma tendência de continuidade dos projetos de intervenção. Aliás, assistiram-se a inúmeros investimentos avultados na renovação tecnológica e arquitetónica dos estabelecimentos termais, tanto em Portugal como no resto da Europa.

Contudo, a reabilitação dos edifícios termais, ainda se depara atualmente com enormes dificuldades, entre as quais, se referem as mais preponderantes: o desinteresse e inatividade em relação aos proveitos da reabilitação dos edifícios termais; a incompreensão do que a salvaguarda do património construído representa uma afirmação da especificidade cultural. Mesmo quando intervindo no património construído, é notória a prioridade dada às novas construções, descurando que existe um potencial imensurável na reutilização ou reciclagem dos edifícios preexistentes. Existe a falta de mecanismos de interação entre os agentes económicos, privados ou públicos, envolvidos no processo. São também insuficientes as políticas de apoio à revitalização dos estabelecimentos termais por parte da administração central e local, manifestada pelos fracos incentivos financeiros disponibilizados.

#### **4.3. A Revitalização das Termas Enquanto Centros Turísticos**

Historicamente, percebemos que o termalismo sempre se valeu pela sua vertente da “saúde”, aproveitando de um estatuto de referência com os excelentes resultados das suas curas termais. Não obstante, com o decorrer dos anos a medicina termal foi admitindo a faceta turística do termalismo. Isto aconteceu porque se tornou impossível negar a influência positiva da componente turística, que funciona como um forte e determinante potencial de atração de clientes.

Na verdade, as termas são polos da atração turística e ajudam a revitalizar o tecido económico nas regiões onde se inserem, já não tanto pela utilização tradicional do uso da água, mas sobretudo pelas novas modalidades que se podem desenvolver, associadas à área de bem-estar, do lazer. Assim, o termalismo já não é apenas uma prática terapêutica, mas uma atividade económica que ultrapassa os limites de um estabelecimento termal.

O que significa que o turismo pode assumir um papel de destaque no contexto do termalismo, pois na visão dos responsáveis termais, os turistas representam um potencial económico preferencial visto que, ao contrário dos aquistas, tratam-se de clientes com uma condição socioeconómica elevada. Como tal, a oferta infraestrutural é adequada ao produto

procurado por este tipo de cliente: usufruto das águas; atividades lúdicas e desportivas; eventos culturais; conhecimento da região envolvente.

Assim sendo, o desenvolvimento do turismo termal alcançado nos últimos anos, através da adequação da oferta termal às características do turismo obriga a que os edifícios respondam às exigências relativas à prevenção da doença, ao bem-estar, ao lazer e à necessidade de um maior contacto com a natureza, através de infra-estruturas que assegurem a funcionalidade dos espaços e a boa qualidade de prestação de serviços. Atualmente, é bem manifesto o interesse na vertente turística do termalismo, revelado pelo número de intervenções que estão a ser levadas a cabo, que vão desde a recuperação dos antigos e desatualizados edifícios até à construção de novos.

Nesta senda, através do turismo termal as empresas concessionárias encontraram novas alternativas, fundamentais para a indispensável viabilidade económica das estâncias termais. Com efeito, é de todo imperioso que os responsáveis termais adotem esta visão estratégica, de modo a que as suas estâncias possam competir nos exigentes e cada vez mais competitivos mercados nacional e internacional. É, então, de esperar que, com a crescente renovação levada a cabo nos estabelecimentos termais, a componente turística da atividade termal adquira cada vez mais peso e notoriedade.

#### **4.4. Estratégias e Objetivos da Reabilitação**

##### **4.4.1. Edifícios Termais**

De forma, e com vista a aumentar a sua competitividade no seio da atividade termal, o edifício deve ser: atrativo, pois, os edifícios materializam os espaços para as diversas atividades e facilita as relações sociais. Por outro lado, assume um papel de destaque no aumento da atratividade ao promover a imagem do estabelecimento termal. Assim, os estabelecimentos termais devem preservar a autenticidade de um património único, o que constitui sem dúvida uma mais-valia em termos de atratividade do edifício.

Para além de serem, sem dúvida, mais eficientes a operar, os edifícios sustentáveis asseguram maior satisfação aos utilizadores. A prova disso é o facto de cada vez mais clientes escolherem termas que aderem às práticas ambientais sustentáveis. Este tipo de construção, em face a sua maior durabilidade e eficiência na utilização dos recursos, tem ainda a vantagem de gerar operações e manutenção mais reduzidas e menos onerosas.

Por seu turno, a reabilitação do património termal, passa pela recuperação dos seus

edifícios, valorizando-os esteticamente e sem que seja alterado o seu significado enquanto património histórico (Figura 6). Os edifícios termais devem conservar a sua autenticidade estética, preservando as ideias que construíram, que reinterpretaram os espaços e refletiram o espírito das diversas épocas que o edifício atravessou, resultando num crescendo de valor



*Figura 6 - Nascente dentro do Parque das Pedras Salgadas (antes / atualmente).*

histórico-cultural. Além disso, deve ser adequado ao contexto do local onde insere, pois, o edifício e o ambiente envolvente devem ter uma relação de equilíbrio, sem que haja prejuízo das características paisagísticas, patrimoniais e culturais da envolvente e, ainda, os aspetos ecológicos.

Sabendo que cada vez mais clientes preferem destinos que valorizem uma relação estreita com o meio ambiente, o edifício deve incorporar soluções orientadas nesse sentido, de modo a potenciar o contacto com a natureza e paisagem envolvente. Assim, e de modo a suprir estas novas exigências, os estabelecimentos termais devem adaptar-se de maneira a puderem proporcionar um maior contacto com a natureza, ampliando os espaços verdes exteriores e criando circuitos de turismo na natureza.

#### **4.4.2. Intervenientes**

##### **Poder Político**

Atualmente, a administração central e local, parece perceber cada vez mais que a influência do poder político é essencial para a continuidade do processo de desenvolvimento da atividade termal que se tem sentido nos últimos anos. Através da elaboração de medidas estratégicas para o setor termal, sejam elas a nível nacional ou local, de modo a que não se cometam os mesmos erros do passado, em que o potencial termal português não assumiu

posição de relevo no conjunto de projetos de desenvolvimento nacional.

O termalismo português deve ser acompanhado e potenciado pelos poderes políticos no reconhecimento da importância das estâncias termais. Bem como, os empresários do termalismo e seus concessionários são indispensáveis na definição de uma política nacional de saúde e de turismo. Como tal, deve ser assegurada uma política de desenvolvimento do termalismo em consonância com uma política de desenvolvimento global regional o que, sem dúvida, exige a cooperação dos responsáveis intersetoriais a diversos níveis: nacional, regional e local e, público e privado.

Os proprietários, agentes económicos e as próprias autarquias locais não dispõem, por si só, dos meios necessários para infletir o rumo da degradação do edificado, pelo que se justifica a criação de instrumentos financeiros, com verbas públicas que apoiem a sua requalificação.

Neste sentido, o papel do Estado é fundamental, pois a ele compete criar condições e enquadramentos legais necessários. Tendo por base um conjunto explícito de políticas específicas e adequadas, que suportem estratégias de desenvolvimento dos estabelecimentos termais e de reabilitação do seu edificado. Através de uma modelo de gestão flexível e acessível às empresas e concessionários termais, impulsionando o desenvolvimento e revitalização não só do estabelecimento termal, mas também do aglutinado onde se insere. Deve igualmente, apoiar os projetos de recuperação do edificado com elevado potencial de crescimento, que incidam particularmente sobre o aproveitamento e valorização do património cultural (designado como turismo de natureza e a animação turística).

Por outro lado, é essencial reforçar os incentivos financeiros à revitalização dos edifícios das estâncias termais que contemplem na sua intervenção construtiva, medidas que visem a utilização de energias renováveis e o aumento da eficiência dos seus edifícios. Logrando, assim, pela continuidade, levadas a cabo nos últimos anos, na adoção de políticas de incentivo na utilização das energias renováveis, na valorização dos recursos naturais endógenos e eficiência energética,

É, ainda, de grande importância criar uma política de participação termal íntegra e adequada, que garanta aos aquistas subsídios para despesas com consultas e tratamentos de saúde. De forma a orientar parte do investimento público para atividades de apoio ao desenvolvimento local, criando dinâmicas de emprego e encorajando o espírito de iniciativa empresarial.

Disponibilizar apoio à administração local através da solicitação de inovadores e eficientes modelos de gestão, com vista a fortalecer a participação ativa no processo de reabilitação dos estabelecimentos termais. E, introduzir mecanismos de negociação entre o setor privado e o público, garantindo a articulação e complementaridade das parcerias.

### **Autoridades locais**

Às autoridades locais compete definir diligentes formas de progresso, experienciando novas e mais flexíveis formas de trabalho, implementando parcerias locais público/privado, contribuindo para o desenvolvimento económico, melhorando a atratividade para os investidores e equilibrar estratégias de criação de emprego e de coesão social. De entre essas medidas, destacam-se as mais relevantes:

- Implementação de políticas socioeconómicas que incentivem a competitividade do aglomerado em geral e, em particular, as empresas ligadas ao setor termal, de modo a assegurar resultados para a atividade termal e para desenvolvimento local;

- Assegurar condições e encontrar soluções para alicerçar o processo da revitalização do estabelecimento termal, seja através de investimentos do fundo local ou solicitação de recursos à administração central;

- Estimular o processo de desenvolvimento local através do aprovisionamento de infraestruturas básicas, urbanas, rodoviárias, ambientais, turísticas de apoio às atividades desenvolvidas no espaço local, neste caso de apoio ao turismo termal, contribuindo para o bem-estar e melhoria da qualidade de vida das populações;

- Licenciar ou autorizar os processos respeitantes à instalação de novos estabelecimentos termais;

- Sensibilizar os agentes económicos locais e regionais para a revitalização dos estabelecimentos termais, proporcionando a atração de aquistas e visitantes;

- Utilizar modelos de gestão eficazes, estabelecer protocolos com outras instituições públicas e desenvolver um processo de reestruturação da iniciativa empresarial;

- Agregar os agentes envolvidos na reabilitação do edificado termal para a valorização do património construído e natural, com vista à recuperação das raízes culturais do município e à atração de potenciais turistas e visitantes;

- Promover os estabelecimentos termais tanto a nível interno como externo, distinguindo a sua identidade e singularidade.

De facto, são inúmeros os casos de sucesso de ações de cooperação entre os

municípios e os estabelecimentos termais. Torna-se, portanto, essencial dar prosseguimento a estes projetos de reabilitação do edificado de modo a ser possível oferecer aos utilizadores instalações e equipamentos modernos, à altura das oferecidas noutros países.

### **Empresas concessionárias de estabelecimentos termais**

Dos intervenientes no processo da reabilitação, as empresas concessionárias são as que mais têm a ganhar, mas, ao investimento praticado, que mobiliza elevados recursos financeiros necessários à revitalização das infraestruturas e equipamentos, não deixa de estar associado um risco de gestão financeira, acrescido do risco do atual cenário de crise económica mundial.

Porém, e apesar da delicada situação financeira da maioria das termas portuguesas, o carácter desatualizado da oferta infraestrutural e de equipamentos, pelo que é urgente adequar essa oferta ao atual panorama da atividade termal.

Para conseguirem resolver este impasse, os responsáveis termais vêm-se obrigados, independentemente do carácter privado ou público da concessão, a solicitar uma ação conjunta de outros agentes envolvidos, seja através do aproveitamento dos fundos comunitários (FEDER) disponíveis e/ou investimentos por parte da administração pública, seja através de parcerias, incentivando-os a investir na reabilitação dos edifícios das termas.

O desenvolvimento integral e integrado do potencial termal do país exige, pois, uma intervenção concertada, a colaboração estreita dos concessionários e dos demais agentes económicos intervenientes, complementada com adequadas políticas e instrumentos.

Em suma, a envolvimento concertada de todos os agentes implicados é fundamental para o desenvolvimento do termalismo, desde os poderes administrativos nacionais, municipais, locais, passando pelos órgãos públicos ou privados, até os concessionários

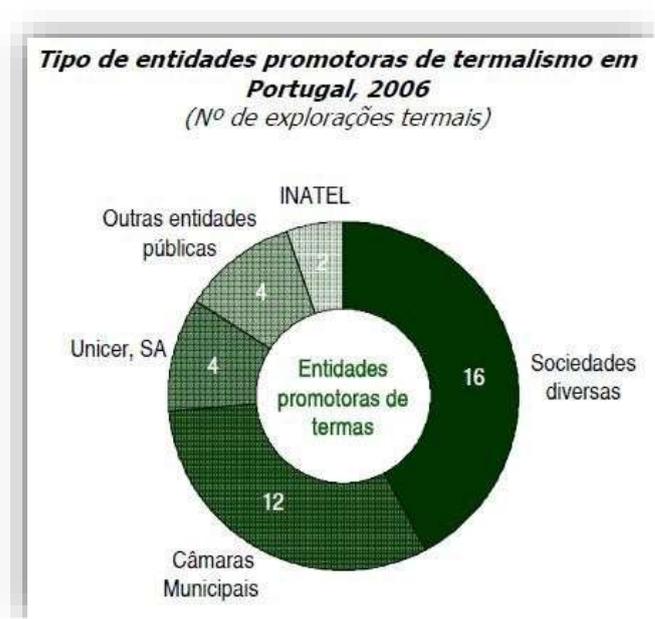


Figura 7 - Tipo de entidades promotoras de termalismo em Portugal, 2006 (nº de explorações termais)

termais, os empresários. É preponderante que todos os agentes responsáveis e promotoras (Figura 7) atuem em conformidade para definir estratégias de desenvolvimento do termalismo, para a reabilitação dos edifícios termais, para o desenvolvimento da zona regional envolvente, garantindo a viabilidade económica das medidas e assegurar que estas surtam os efeitos desejados.

Nesta senda, atendendo ao nosso caso de estudo em concreto, refira-se que nos últimos anos, o setor turístico na região interior norte foi objeto de investimentos significativos que exponenciaram a diversidade e qualidade da oferta a este nível. De salientar o projeto Aqanattur - Projeto Industrial e Turístico de Pedras Salgadas e Vidago - com um grande investimento na requalificação desses parques, na construção de novas unidades termais, na recuperação do Vidago Palace Hotel (com o Spa Termal, campo de golfe e centro de conferências) e na criação das *Pedras Salgadas Spa & Nature Park*, cuja primeira fase abriu em 2012.

A UNICER inaugurou, em 2013, um investimento de 20 milhões de euros na Vila Termal de Pedras Salgadas (Ver Anexo D) concretizado numa unidade hoteleira de 12 Eco-houses para alojamento turístico -*Pedras Salgadas Spa & Nature Park*. Conjugando o

conforto de um hotel e o contacto com a natureza, o *design* e a construção deste complexo em madeira e ardósia foi instalado adaptando-se aos espaços já existentes e evitando o abate de árvores (ver anexo F, notícias d), e), f)). O investimento incluiu a recuperação do antigo balneário termal, transformando-o em SPA (ver anexo F, notícia g)) a recuperação e reconversão do edifício do casino e de outras estruturas já existentes.

Desde sempre que a existência de um centro termal originou repercussões nas relações sociais, com alterações na estrutura económica da população, dinamizando o aglomerado com um conjunto de novas atividades e oportunidades que surgem como um complemento à estância termal de modo a satisfazer as novas necessidades de toda a população, utentes das termas e visitantes.

Deste modo, a população só tem a beneficiar com a reabilitação dos edifícios termais. Por um lado, usufrui não só da melhoria oferta termal e da valorização do património histórico-cultural, mas também de todos os benefícios que derivam indiretamente do aumento da afluência às termas, nomeadamente, os que respeitam à transformação positiva do enquadramento urbano, através da melhoria dos equipamentos públicos, da melhoria e diversidade dos serviços comerciais, sociais, recreativos e culturais oferecidos.

Por outro lado, o processo de desenvolvimento local é conseguido à custa da dinâmica das atividades socioeconómicas do ambiente urbano e, como tal, depende diretamente da qualidade dos recursos humanos, da sua verdadeira capacidade de gerar remanescentes e de reinvesti-los na própria localidade.

Assim sendo, a população é parte elementar para potenciar o efeito da reabilitação dos edifícios termais no processo de regeneração urbana e no aumento da competitividade do aglomerado no seio da atividade termal.

#### **4.5. Novos Paradigmas de Desenvolvimento Endógeno**

O desenvolvimento do território regional e local passa pela definição de estratégias de crescimento, como tal, automaticamente teremos que falar do “Plano de Implementação” delineado para concretizar o que chamamos de ENDS. É um documento elaborado com o objetivo de colocar Portugal, num horizonte de 12 anos, num dos países mais competitivos da UE. Depois de se ter efetuado profundos estudos acerca dos pontos fortes e fracos do país, para este efeito foram traçados vários desafios.

Ora, este tipo de análise profunda, quer interna quer externa, por forma a apostar no

que de melhor forma pode contribuir para o desenvolvimento nacional, também se tem notado, cada vez mais, ao nível local. Aliás, num patamar intermédio de análise territorial, os objetivos que norteavam as PROT e de OT e Planeamento também vão nesse sentido. Se anteriormente os objetivos passavam pelo melhoramento de infraestruturas, reduzir as assimetrias internas de desenvolvimento entre litoral e interior, de facilitar a integração das economias ibéricas, hoje, dois dos desafios que se colocam são o de promover os fatores de competitividade regional e valorizar os sistemas produtivos regionais, entre outros.

Nesta conjuntura, será tão importante estabelecer um plano estratégico de desenvolvimento regional como local. O desenvolvimento do território deve ser feito a partir dos recursos locais existentes e não pensar apenas nos possíveis projetos multinacionais, criadores de emprego e riqueza ou mesmo os possíveis projetos que a administração central possa trazer.

Nesta perspetiva, cada vez mais é essencial observar os potenciais locais, a aptidão dos recursos endógenos locais, sejam eles recursos naturais, produtos tradicionais locais, saberes, etc. Para tal, é fundamental elaborar estratégias de desenvolvimento local por forma a criar condições favoráveis ao incremento do dinamismo empresarial e institucional, mas sobretudo à mobilização eficaz do potencial endógeno, gerando e fixando riqueza e oportunidades de emprego, a partir das potencialidades do território.

Por tudo isto, pretende-se reforçar a ideia de que se torna cada vez mais prioritário atender aos recursos endógenos de cada território local e estabelecer estratégias de desenvolvimento local por forma a potenciar subsidiariedades, diversidades e heterogeneidades interterritoriais de forma a cada território ganhar escala de intervenção.

No auxílio de todo este esforço é essencial o empenhamento das entidades públicas, através de uma adequada criação e coordenação das políticas públicas, e de uma crescente parceria dos agentes da sociedade com os objetivos consensualizados em planos estratégicos de desenvolvimento local. Só assim poderemos prever assistir ao desenvolvimento coeso de todas as regiões.

## **CAPITULO II - RELAÇÃO ESTREITA COM O TURISMO**

### **1. Enquadramento Histórico**

O termalismo é uma das formas mais antigas de turismo, tomado este um sentido lato. O território português não constitui exceção, até pela sua riqueza em nascentes termominerais, cujas águas são tidas desde há muito tempo como sagradas, e de grande valor curativo para muitas enfermidades, desde reumatismos e doenças da pele, do aparelho digestivo e vias respiratórias, entre outras -ver anexos A e C.

Considerando o que se passou nos últimos anos, em que a faceta turística do termalismo assumiu maior preponderância em termos de dinâmica termal, aumentando a afluência e gerando maiores receitas, é possível prever a continuidade deste cenário. Como tal, e ainda que o produto termal ligado aos tratamentos na área da saúde seja o principal motivo da deslocação às termas, podemos perspetivar que muito provavelmente a prática termal vai evoluir no sentido da sua vertente turística, com as componentes do lazer e bem-estar, a representarem uma parcela muito significativa na futura oferta termal.

O termalismo que se agrupa no turismo de saúde e bem-estar - ver anexo D, notícia e) - tem uma forte presença no interior do país, na qual, permite a diminuição das assimetrias e desequilíbrios regionais, sobretudo pelos empregos que gera e pelas atividades que oferece. Pode-se verificar que, nos últimos anos, emergiram novas perspetivas para o termalismo português, devido à reestruturação das infraestruturas de muitas estâncias termais, que revitalizaram este tipo de turismo.

Neste sentido, para o desenvolvimento turístico de Portugal, o governo estabeleceu no seu Programa a necessidade de se adotar uma PENT, capaz de integrar de forma coerente as diversidades e diferenças, através, nomeadamente, de políticas regionais fortes. Nesta conjuntura, é aprovado o PENT.

O PNPOT para a área do turismo, refere que se deverá implementar uma estratégia que promova o aproveitamento sustentável do potencial turístico de Portugal às escalas nacional, regional e local. Esta deve passar, particularmente, pela promoção de planos de desenvolvimento de turismo para cada um dos destinos turísticos e definição de instrumentos de articulação entre o desenvolvimento das regiões, com elevado potencial turístico e com as políticas de ambiente e OT.

Para o efeito, o PNPOT identifica as seguintes medidas prioritárias: a elaboração

de um PENT e elaboração de planos setoriais de turismo, que definam as linhas orientadoras dos modelos de desenvolvimento, pretendidos para as áreas com maiores potencialidades de desenvolvimento turístico.

Em sùmula, e citando-se o estabelecido no programa do governo, o turismo “*é um setor estratégico prioritário para o país e um dos impulsionadores de intervenção estratégica*” que passa pela implementação de estratégias regionais, autónomas, integradas numa visão nacional.

Por seu turno, o PROT-Norte<sup>10</sup> enquanto instrumento de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica estabelece, neste âmbito, contribuir para a definição da política e a estratégia para o desenvolvimento do turismo na região do Norte de Portugal, que se desenvolverá, nomeadamente, através de uma agenda regional de turismo, que se pretende dinâmica, inovadora e concretizadora das prioridades de desenvolvimento turístico da região.

## **2. Turismo Rural um Importante Contributo para o Desenvolvimento Rural**

Atualmente, assistimos a uma conjuntura em que as economias dos países são dominadas, cada vez mais, pelo fenómeno da globalização. Significa isto que, o mundo é cada vez mais uma aldeia global. Daí que ao abordar o desenvolvimento rural em Portugal teremos, forçosamente, de ter em conta a realidade a que se assiste neste domínio, na Europa.

Fazendo um breve enquadramento, para a UE as zonas rurais constituem uma parte fundamental da sua geografia física e da sua identidade. Mais de 91% do território da UE é rural e este território rural acolhe mais de 56% da sua população.

O turismo rural constitui, quando bem estruturado, uma atividade de considerável importância no desenvolvimento económico e social do país, que se quer cada vez mais forte e coesa, com reflexos visíveis ao nível do desenvolvimento local.

Nos dias que correm, uma percentagem significativa da população urbana é atraída pelos recursos do meio rural onde encontra a tranquilidade e o repouso, uma espécie de escape, associado ao *stress* citadino, vendo no turismo rural uma componente da qualidade de vida e uma alternativa, ainda que sazonal, à vida das cidades. O turismo rural apresenta-se, também, como uma ótima contribuição no combate ao êxodo rural, um fenómeno que

---

<sup>10</sup> Site consultado: <http://www.ccdr-n.pt/>

constitui um flagelo para a desertificação do Interior e meios não urbanos.

O desenvolvimento do turismo rural, constitui para os municípios do interior, sendo áreas deprimidas ou fragilizadas, uma oportunidade importante como forma de uniformizar, gerar empregos e conseguir a revitalização da economia local pela potenciação de um conjunto de serviços que, direta ou indiretamente, são acionados.

As políticas de desenvolvimento rural assumem um papel fundamental no progresso coerente e sustentável das zonas rurais. No âmbito da UE, o apoio ao turismo rural tem vindo a aumentar gradualmente, nomeadamente através da política regional, da PAC e das iniciativas comunitárias LEADER.

As políticas de desenvolvimento rural da UE têm como objetivo fundamental encontrar soluções para os desafios que as zonas rurais enfrentam atualmente e desenvolver todo o potencial destas regiões.

Estas políticas são, de facto, excelentes incentivos à aposta no desenvolvimento rural, devendo, portanto, ser aproveitadas pelos estados membros de modo a não negligenciar as áreas rurais.

### **3. Dinamização Turística na Região Norte**

O turismo atualmente é mais vocacionado para a vertente do termalismo de bem-estar, valorizando o equilíbrio do binómio corpo/espírito, com maior consciência ambiental e social. Neste sentido, a região Norte de Portugal torna-se um destino propício para essa modalidade de termalismo, pois é trata-se de uma zona não massificada e que se tem vindo a afirmar através da sua rede de estâncias termais. Esta rede, requalificada e moderna, compreende termas e *resorts* termais. Está associada a hotelaria de qualidade e integrada em espaços capazes de proporcionar momentos de relaxamento e de recuperação do *stress*.

O termalismo compreende o termalismo clássico (terapêutico e de reabilitação) e termalismo de bem-estar (prevenção e promoção da saúde física e psíquica).

O *Programa NORTE 2020* (Programa Operacional Regional do Norte 2014/2020) é um instrumento financeiro de apoio ao desenvolvimento regional do Norte de Portugal, integrado no Acordo de Parceria PORTUGAL 2020 e no atual ciclo de fundos estruturais da EU (ver anexo E).

Com gestão na CCDR-N, o NORTE 2020 assume-se como um importante contributo para a estratégia de desenvolvimento regional, assente numa dupla trajetória de

convergência face à média europeia e nacional. Atendendo ao paradigma da política de união para a Europa, que canaliza a maioria dos fundos para as regiões menos competitivas, a dotação do NORTE 2020, de 3,4 mil milhões de euros, é a mais relevante dos programas operacionais regionais. A este envelope financeiro acrescem os demais programas operacionais temáticos e outros instrumentos financeiros de que o Norte é beneficiário, para a concretização da visão da estratégia de desenvolvimento regional prevista no NORTE 2020.

O *NORTE 2020* organiza-se em dez eixos prioritários, a que se junta um eixo para a assistência técnica e financeira à implementação do programa. Cada eixo prioritário dispõe de um orçamento do fundo estrutural, o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER)<sup>11</sup> e/ou FSE, destinado ao cofinanciamento de candidaturas apresentadas à CCDR-N enquanto autoridade de gestão. O FEDER, com aplicação no domínio da “valorização económica de recursos específicos”, no âmbito do eixo prioritário - valorização económica de recursos específicos do ON2. – O Novo Norte 2007-2013.

#### **4. Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT)**

O PENT em 2013-2015 foi aprovado, tendo sido também criada a COET, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2013, publicada a 16 de abril. O PENT 2013-2015 é o resultado da revisão da estratégia de desenvolvimento turística nacional, incorporando o impacto da evolução global da economia e decorrentes alterações do comportamento dos consumidores. Decorrendo ainda da auscultação de diversos agentes, privados e públicos, incluindo entidades regionais de turismo, autarquias, associações setoriais, empresários de toda a cadeia de valor ou instituições de ensino, entre outros contributos. São, agora, definidos novos objetivos nacionais que não se limitam ao ajustamento natural decorrente do impacto da evolução económica global, mas consideram uma atuação pró-ativa dos agentes do setor, para executar com sucesso os 8 programas e os 40 projetos de implementação agora definidos. Dada a transversalidade do setor do turismo, com o PENT 2013-2015 é criada a COET, sendo esta presidida pelo Primeiro-ministro e composta, a título permanente, pelo membro do governo responsável pela área do turismo,

---

<sup>11</sup> Programa operacional regional do norte, entrada em vigor em 9/08/2012 na redação dada pela deliberação CMC PORD em 8/08/2012, deliberações por CMC 8/08/2012

pelos restantes membros do governo cujas competências setoriais têm influência direta ou indireta na área do turismo. A criação do COET, além de comprovar a relevância estratégica do setor, tem como objetivo garantir a coordenação das várias políticas públicas que interferem com o turismo, permitindo assim uma estratégia concertada e um desenvolvimento sustentável.

O *Turismo 2020* - plano de ação para o desenvolvimento do turismo em Portugal - constitui o referencial estratégico que estabelece os objetivos e as prioridades de investimento para o turismo do país e das regiões, especificamente para o ciclo de programação comunitária 2014-2020.

O *Plano Portugal 2020* (ver Anexo D): é um plano que tem por base um processo de mobilização e participação pública. Representou, assim, o maior processo de sempre de mobilização para uma estratégia coletiva para o turismo do país e das regiões para os fundos comunitários.

Desta iniciativa que enquadra as prioridades para o *Turismo no Portugal 2020*, resultou a celebração de um protocolo que envolve vários parceiros de âmbito nacional, regional e local de diferentes setores de atividade. Tendo ainda subjacente a constituição de um *Cluster* de turismo - “*Cluster Turismo 2020*”.

## **5. O Turismo de Saúde e Bem-Estar em Portugal**

### **5.1. Caracterização e Evolução**

“O turismo é um relevante setor económico em todo o mundo, sendo o maior setor a nível mundial em termos do volume de negócios, que tem conquistado o seu lugar pelo papel que desempenha no desenvolvimento económico e social dos países desenvolvidos e em desenvolvimento. É considerado fundamental na dinamização e consolidação da economia dos países, na criação de emprego direto, indireto e incitado e nos efeitos multiplicadores que consegue gerar.” (OMT, 2010).

A procura turística é estimulada por diversos fatores, designadamente, pelo aumento do rendimento disponível, dos objetivos para viajar, do crescimento exponencial dos mercados emergentes acompanhado pelo crescimento continuado dos mercados tradicionais, das mudanças sociais demográficas, tecnológicas, da diversidade de destinos e da crescente liberalização do setor, etc.

Ora, nesta lógica de pensamento se percebe o impacto da crise financeira mundial e na sequência da recessão económica, pois as chegadas de turistas internacionais caíram 4,2%, em 2009. Neste mesmo ano, o turismo internacional identificou a mobilização de aproximadamente, 880 milhões de turistas. Apesar disso, as chegadas de turistas internacionais têm demonstrado um crescimento praticamente contínuo (OMT, 2010).

Mais especificamente, a procura das termas tem apresentado valores muito irregulares ao longo das últimas décadas. A procura das termas por parte dos turistas tem vindo a aumentar significativamente entre os 2003 e 2010. No termalismo de bem-estar verifica-se uma evolução francamente positiva, já no termalismo clássico denota-se um decréscimo, exceto em 2010.

## **5.2. O Conceito de Turismo de Saúde e Bem-Estar**

O mercado turístico em Portugal e no mundo é cada vez mais diversificado, não se limita somente aos contextos de sol e praia. O estilo de vida atual, contextualizado de forma stressante e altamente exigente em termos profissionais, leva a que cada vez mais as pessoas procurem na altura de pausa, locais onde se possam desfazer desse tipo de *stress*.

Neste contexto, o tipo de turismo de saúde e bem-estar, refere-se a ofertas que são dedicadas a todos os que procuram atividades que se relacionem com a promoção da saúde e do bem-estar físico e emocional. O setor de bem-estar, geralmente associa-se à qualidade e ao luxo dos empreendimentos, com ambientes que apelam à pureza e à tranquilidade.

A evolução do turismo nas últimas décadas tem comprovado uma elevada tendência de enorme expansão em termos de novos produtos ou a reformulação de produtos já existentes, nomeadamente, o turismo de saúde e bem-estar. Locais característicos de revitalização do equilíbrio físico e psíquico, decorrentes do *stress* da vida moderna.

Associados a estes fatores, a década de 60 foi contextualizada por um conjunto de importantes alterações que influenciaram o mercado turístico, nomeadamente, em Portugal, foram fatores como o progressivo envelhecimento populacional, com grande disponibilidade de tempo e com maiores níveis de rendimento, que levaram a maior disponibilidade para o turismo, a divisão dos períodos de férias ao longo do ano, a tendência cada vez maior para a viagem individual, prazer da descoberta e aventura, o turismo baseado na natureza, entre outros fatores, tem também sido importantes para o turismo.

O turismo de saúde e bem-estar, como produto de serviços especializados na

qualidade e no luxo, implementa um conjunto de fatores fundamentais que são característicos dos empreendimentos, no sentido de maximizar o seu potencial para obter sucesso – Ver anexo D, notícia e).

Neste contexto, a gestão dos serviços e da qualidade não podem ser separados da gestão de turismo. O turismo é constituído por um conjunto de estruturas e elementos intervenientes que contribuem para a oferta e procura turística. Este sistema funcional de turismo é composto de quatro componentes principais, mormente, os transportes, a informação e a promoção, as atrações e os equipamentos e serviços turísticos.

Apesar do turismo ser um elemento fundamental para o desenvolvimento regional e nacional, tendo benefícios económicos e sociais, pode também causar impactos negativos se não houver um planeamento bem estruturado para o desenvolvimento turístico de cada região.

Um dos produtos de maior relevo na promoção turística de saúde e bem-estar é o termalismo, localizado especificamente no interior norte do nosso país, permitindo assim reduzir os desequilíbrios regionais existentes, através do aumento de postos de trabalho e atividades, atraindo um número bastante considerável de turistas. O termalismo é procurado por ser considerado como um produto de cura com fins terapêuticos, de bem-estar físico e psicológico, mas esta procura começou a reduzir com o aumento de novas propostas turísticas concorrentes com destaque para as praias, fazendo com que as termas passassem para uma segunda opção de escolha turística.

Entretanto, como já tivemos oportunidade de mencionar, nos últimos anos começaram a ressurgir novas perspetivas para o termalismo nacional, através da remodelação das infraestruturas existentes, revitalizando assim o termalismo como opção turística e terapeuta, fazendo com que atualmente haja um aumento significativo pelo surgimento de novos grupos de turistas que procuram as termas como escolha de umas férias relaxantes, de descanso e com intenso contacto com a natureza.

Desde meados dos anos 60, que Portugal tinha praticamente um único fator turístico, o sol e o mar, mas como havia grande competitividade com países como Espanha, Tunísia e Grécia, que ofereciam o mesmo tipo de produto, Portugal teve que diversificar na oferta turística optando pelo turismo rural, combatendo assim a grande procura existente do turismo de sol e mar e aproveitando o espaço rural português. Começou a promover o turismo de natureza, os desportos náuticos, o golfe, a gastronomia e vinhos portugueses,

criando assim o PENT. Mais especificamente no caso do termalismo, denota-se que a procura das termas tem apresentado valores bastante inconstantes ao longo dos últimos anos, com taxas de crescimento positivas nos últimos anos.

## **6. Caso de Estudo**

### **6.1. Estudo de caso nacional: Projeto Aquanattur**

AQUANATTUR é um projeto da empresa UNICER Turismo que visa a recuperação dos complexos termais de Vidago e Pedras Salgadas, localizados no distrito de Vila Real. Com o objetivo de dinamizar o potencial turístico da região, através da recuperação de duas importantes estâncias termais portuguesas, foram investidos mais de 60 milhões de euros para a sua realização. Os complexos termais, fechados desde 2006, reabriram em 2009. O projeto tinha como público-alvo, principalmente, portugueses e espanhóis, visando sobretudo a concorrência direta com a estância termal de luxo “*La Toja*”, mas também clientes oriundos de França, Inglaterra, Alemanha, entre outras.

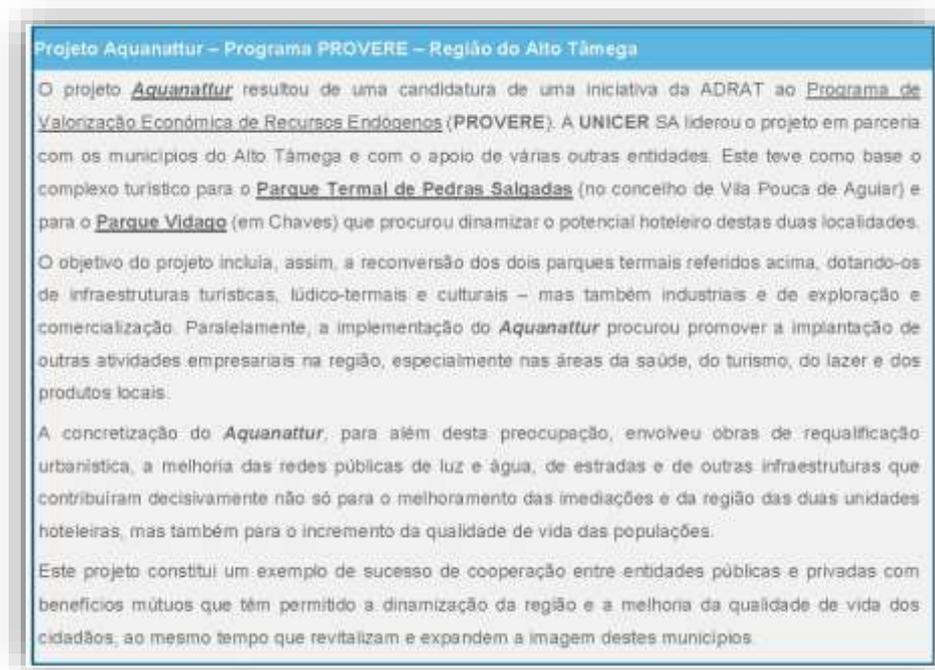
O anterior presidente executivo da UNICER, António Pires de Lima, afirmou que “Aquanattur é um projeto visionário de grande ambição e qualidade que contribuirá de forma muito relevante para dinamizar o turismo e a economia do interior norte de Portugal.” - ver Anexo D, notícias a), b), c) e d).

Este projeto AQUANATTUR (Figura 8) foi levado cabo por uma grande empresa nacional, o Grupo UNICER, estando-lhe inerente uma indiscutível importância socioeconómica, não só para o país, mas principalmente para a região interior norte de Portugal. A referida relevância baseia-se no elevado investimento atribuído ao projeto, bem como na expectativa gerada à volta do mesmo, no que concerne à dinamização do turismo, do comércio e do emprego da região. Tendo em conta que tinha uma referência nacional no setor e que previa uma enorme projeção e visibilidade a nível internacional. É, assim, possível afirmar que se tratou de um marco de afirmação para o setor turístico e termal,

definindo um novo modelo de conceção para as presentes e futuras estâncias termais de luxo em Portugal.

A enorme importância do projeto e o inegável impacto do mesmo, levaram já a que vários responsáveis termais e outros agentes económicos e institucionais, reconhecessem a sua utilidade que teve no âmbito da estratégia nacional do turismo, que se comprovou pela classificação como PIN, pelo governo.

Este projeto, AQUANATTUR, foi também essencial na área de recuperação e



*Figura 8 - Projeto Aqvanattur – Programa PROVERE – Região do Alto Tâmega  
Fonte: Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial – Alto Tâmega*

requalificação dos edifícios centenários destes complexos termais, tanto o de **Vidago** como o de **Pedras Salgadas**, apresentarem um enorme valor arquitetónico, representando assim parte do vasto e riquíssimo património termal e cultural português.

## **6.2. Conceito e Caracterização**

As estâncias termais de Pedras Salgadas e de Vidago detêm um importante passado histórico-cultural de origem secular, com hotéis-spa de luxo e infraestruturas de lazer.

Situam-se numa região rica em recursos naturais, de recursos endógenos, apresenta excelentes aspetos para o desenvolvimento do turístico, que incluem a cultura, história, atividades artesanais, população hospitaleira, paisagem, natureza, espaços para a prática de atividade ao ar livre, entre muitas outras. O projeto AQUANATTUR teve como intuito

primordial posicionar as estâncias termais de Pedras Salgadas e Vidago no turismo nacional e europeu de excelência, criar riqueza para a região, garantir a sustentabilidade dos seus recursos exclusivos e englobar ainda a utilização de energias alternativas.

O projeto assumiu enorme pertinência para o desenvolvimento socioeconómico local, bem como para a afirmação da região como destino turístico de excelência, acrescentando competitividade aos aglomerados termais em questão. Visou além disso, aproveitando o excelente enquadramento paisagístico, integrar harmoniosamente as infraestruturas para hotelaria, animação, bem-estar e lazer, correspondendo a um avanço claro no sentido do desenvolvimento turístico da região.

Segundo as afirmações da UNICER, o projeto pretendia contribuir para “*a elevação da região do Douro e Trás-os-Montes a 4º destino turístico de Portugal.*” Para o presidente da AICEP, Basílio Horta, o projeto detinha um carácter “*inovador, de notável sensibilidade cultural e ambiental, em que se associam, simultaneamente, uma oferta turística diferenciadora e de qualidade emblemática.*”

A reabilitação dos edifícios foi a ser efetuada de acordo com o carácter atual da procura termal, que engloba tanto as componentes de saúde e bem-estar como as componentes cultural, lúdica e estética. A intervenção no território local contemplou não só a reabilitação do património arquitetónico, mas também o reordenamento paisagístico do riquíssimo espaço envolvente, e implicou ainda a construção de novos espaços e equipamentos. Tudo isto, “*respeitando a herança arquitetónica dos equipamentos originais e dos edifícios*”, protegendo um património arquitetónico centenário. Note-se que, o arquiteto Álvaro Siza Vieira realçou a importância de não se mudar completamente “*o ambiente que ali se vive*”, da “*relação com a natureza*” e da “*proteção arquitetónica de uma época*”.

Tratou-se, portanto, da reabilitação, requalificação, valorização, modernização e readaptação das instalações, dos equipamentos e do espaço exterior envolvente dos dois complexos termais, “*dotando-os de infraestruturas turísticas e lúdico-termais, que passarão a funcionar numa lógica de complementaridade*”, de modo a dar resposta às crescentes exigências do setor termal, acompanhando as tendências europeias atuais.

A qualidade, a dimensão, a singularidade do projeto, e até a confiança depositada nos agentes envolvidos incutiu, na população local, esperanças de um forte desenvolvimento económico na região, que se refletiu no aumento das oportunidades de emprego e na

melhoria da qualidade de vida. Relativamente a esta questão, a UNICER estimava que “*que o projeto crie 120 novos postos de trabalho e mantenha 220 empregos na região*”.

Por fim, a realidade veio a conferir a razão de tais afirmações e grande parte dos objetivos foram concretizados, apesar dos vários entraves que foram surgindo que se prolongaram durante alguns anos, atrasando a concretização e finalização do projeto. Mas o certo é, que conduziu a um forte significativo desenvolvimento da região interior norte.

### **6.2.1. Parque Termal de Vidago**

Vidago é uma freguesia do concelho de Chaves, é conhecida pela sua tradição termal, pelo seu *ex-libris* Vidago Palace Hotel e pela unidade de engarrafamento de água mineral, distribuída a nível nacional e internacional com o nome duplo “*Salus - Vidago*”.

O centenário Parque de Vidago datando o primeiro alvará de concessão de 1893, logo a seguir à entrada em vigor da chamada “Lei das Águas”, Decreto n.º 16, de 30 de setembro de 1892.

O Vidago Palace Hotel foi projetado pelo Rei D. Carlos I que desejava ver construída uma estância terapêutica de luxo com projeção internacional. As águas da Vila termal de Vidago já na altura eram consideradas de interesse nacional. Em 1908 iniciou-se a construção do Vidago Palace Hotel, tendo sido inaugurado em 1910, ano da instauração da República Portuguesa (Figura 9 – à esquerda).

Porém em 1990, viria a ser encerrado, reabrindo em 1995 depois de obras de reabilitação, vocacionadas para o turismo de luxo e para atividades lúdico-sociais, dotando o hotel de campo de golfe; campos de ténis, piscina; serviço de saúde, passeios guiados no parque, além de um restaurante e de um centro de conferências.

O Vidago Palace Hotel encerra novamente em 2006 e reabre em 2010, com anos após a sua inauguração (Figura 9 - à direita). Este hotel histórico adquire novo brilho e volta a desempenhar um papel importante na hotelaria nacional, com critérios de conforto e de luxo do século XXI, desde então conquistando prémios nacionais e internacionais – Ver



*Figura 9 - Vidago Palace Hotel. À esquerda aquando da abertura em 1910. À direita, o edifício após a última reabilitação.*

Anexo G, notícias a) e b).

As termas de Vidago oferecem, para além de um precioso património arquitetónico (Figura 10) e de uma paisagem natural privilegiada, novas infraestruturas que estão à altura das exigências modernas de qualidade, segurança e conforto, dotadas de uma arquitetura contemporânea de excelência de modo a elevar a sua atratividade e o seu valor arquitetónico.



*Figura 10 - Vidago Palace Hotel, Escada Nobre. À esquerda fotografia datada de 1910, à direita fotografia obtida recentemente.*

## **Análise**

As principais referências relativas a um estabelecimento termal são a sua tradição, o seu património termal, e a arquitetura das suas infraestruturas. Assim, quando se pretende realizar a reabilitação e requalificação do edificado deve ser efetuada uma cuidadosa análise

acerca da sua intervenção, o que acarreta um difícil e moroso processo de decisão, quer em fase de projeto, quer em fase de obra, ainda para mais tratando-se, como é o caso, de um património centenário. As questões de sustentabilidade, as preocupações de preservação do meio ambiente envolvente, uma exploração controlada dos recursos naturais e endógenos da região, a salvaguarda e valorização do património natural, cultural, paisagístico e arquitetónico devem ser tidos em conta, dos órgãos públicos competentes, sendo, pois, importante uma melhor regulamentação.

Não há dúvida que o património edificado do Parque de Vidago constitui uma mais-valia em termos turísticos, contendo elementos de elevada importância histórico-arquitetónica e cultural, que devem ser aproveitados, preservados e valorizados. A empresa responsável pela revitalização do parque não se aliou deste facto e teve-o em consideração, como provam as intervenções levadas a cabo.

A articulação do espaço em função da atividade termal e turística é uma realidade, como prova o presente estudo de caso, porque mais uma vez vai ser efetuada a requalificação, recuperação e reordenação das infraestruturas e equipamentos de modo a corresponder às exigências espaciais e funcionais da procura termal, orientada desta feita para o bem-estar e lazer.

Dirigido a um segmento turístico alto, o projeto de revitalização do Parque de Vidago ganhou o prémio de *resort premium* – Ver Anexo G, notícia a) - dotado de um conjunto de valências que o tornaram mais atrativo para o público particular e empresarial, a nível nacional e internacional, trazendo inúmeros turistas à região interior norte do país.

Em suma, a requalificação e reabilitação do antigo hotel - Vidago Palace Hotel, englobou as seguintes intervenções: O projeto assinado pelo arquiteto Álvaro Siza Vieira, visou a reabilitação e ampliação do atual hotel, considerado, a altura da sua inauguração em 1910, como um dos hotéis mais vanguardistas da Europa e reconhecido atualmente como um dos mais emblemáticos edifícios de Portugal, passando-o à categoria de cinco estrelas; Por outro lado, pela construção do novo spa termal - Vidago Palace SPA<sup>12</sup> - o projeto visou também a construção de um novo e moderno spa termal de carácter lúdico - Ver Anexo G, notícia b) - elevado a um patamar de luxo e excelência, localizado nas traseiras do hotel; a recuperação de um antigo núcleo de casas rurais – Vidago Palace Cultura - tratou-se da

---

<sup>12</sup> Sites consultados: <http://www.termasdeportugal.pt/imprensa/Vidago-Palace-eleito-o-melhor-Spa-Internacional>; <http://www.vidagopalace.com/pt/noticias/vidago-spa-entre-os-25-mais-requintados-do-mundo/>

criação de um “espaço cultural expositivo”, resultante da recuperação de um antigo núcleo de casas rurais existente no Parque, que serve de ateliê para os artistas convidados. Este espaço resulta da aposta na cultura e foi suportado pelo acordo conseguido com a Fundação Serralves, que assegura a presença permanente de arte contemporânea selecionada e atividades complementares; a renovação do centro de conferências – Vidago Palace Negócios. Ainda se realizou a ampliação do campo de golfe, recuperação das instalações da primeira fábrica de engarrafamento da água Vidago (Club House) e construção da nova Academia de Golfe – Vidago Palace Golfe. Além disso, como objetivo complementar procedeu-se à transferência da fábrica de Vidago para Pedras Salgadas para que fosse conseguida a certificação ambiental do parque.

### **6.2.2. Vila termal de Pedras Salgadas**

A Vila Termal de Pedras Salgadas fica situada no concelho de Vila Pouca de Aguiar, no distrito de Vila Real. As termas de Pedras Salgadas são sobejamente conhecidas a nível nacional e internacional devido às propriedades das suas águas minero-medicinais, conseguindo ainda maior destaque por causa da existência da unidade de engarrafamento de água mineral com o nome homónimo, “Pedras Salgadas”.

Cronologicamente, é no séc. XIX, que a água de Pedras Salgadas ultrapassa as fronteiras das suas fontes, atraindo, o interesse de todos aqueles que sofriam dos males do aparelho digestivo.

O valor salutar desta água é premiado em 1873 na Exposição Internacional de Viena de Áustria, o que dá um grande impulso à construção de um Balneário Termal. No ano de 1875 formou-se uma companhia para a exploração das águas, com origem numa proposta de um médico de Vila Real, o Dr. Henrique Botelho – Ver Anexo F, notícias a), b) e d).

Em 1879 as Termas de Pedras Salgadas abrem ao público, começando a sua exploração, designadamente com a criação do seu balneário termal e o início da construção do “Grande Hotel”, conseguindo o seu alvará de concessão em 1893, recebendo sucessivamente as mais célebres personalidades portuguesas da época. O ano de 1884 é marcado pela visita real de D. Fernando às Pedras Salgadas. Em homenagem ao rei consorte a nascente do rio passa a denominar-se D. Fernando – Ver Anexo F, notícias a), b) e d).

O conforto dos complexos turísticos e a confirmação das benesses das águas de Pedras Salgadas levaram à construção de três hotéis dentro do parque: o Hotel Avelames, o

Grande Hotel e o Hotel do Norte – Ver Anexo F, notícias a), b) e d).

Em 1906, o rei D. Carlos instalou-se em Pedras Salgadas para tratamento de águas. No ano seguinte, a zona conhece o verdadeiro impulso para a sua divulgação com a chegada da linha de caminho-de-ferro do Corgo a Pedras Salgadas. Por sua vez, o Casino das Termas inaugura-se em 1910 – Ver Anexo F, notícias a), b) e d).

Assim, durante décadas as termas de Pedras Salgadas foram local de visita de milhares de pessoas. A partir da década de 90, a sua história é semelhante aos outros grupos de nascentes explorados por esta empresa, sendo transacionada entre os grupos Sousa Cintra, Jerónimo Martins e finalmente UNICER (em 2002). É em 2009 que renasce o *Spa Termal de Pedras Salgadas*, um exemplar clássico da arquitetura portuguesa, agora modernizado pela mestria de Siza Vieira – Ver Anexo F, notícia d), e), f), g).

A implementação das primeiras Eco Houses, cuja autoria esteve a cargo do Arquiteto Luís Rebelo de Andrade, confere ao Parque de Pedras Salgadas a inovação e modernidade, reflexo da evolução arquitetónica própria da era atual.

Deste modo, surge, em 2012, um novo conjunto turístico de 4 estrelas, de seu nome *Pedras Salgadas spa & nature park*<sup>13</sup>.

Devido à qualidade das suas instalações, a estância termal de Pedras Salgadas integrou, desde muito cedo, os roteiros de turismo termal mundial, acolhendo muitas personalidades da vida social e política da época.

A requalificação e revitalização realizada atingiu os seus objetivos de atrair públicos de segmento médio e médio/alto, e o parque assumiu a vocação de *resort* turístico “*open resort*”, passando a propiciar uma oferta infraestrutural termal renovada e inovadora. Refira-se que, esta requalificação foi orientada segundo três importantes linhas de ação, tais como:

a) Aumentar da qualidade e diversificação dos seus serviços, em termos de saúde, bem-estar e lazer, sustentados por instalações adequadas aos tempos modernos, dotadas de condições de conforto, qualidade e segurança;

b) A Recuperação e valorização do património termal, edificado ou natural, através de uma profunda recuperação e revitalização das suas infraestruturas, bem como a restauração do meio ambiente envolvente, sendo toda a intervenção enquadrada num cenário

---

<sup>13</sup> Site consultado: <http://www.pedrassalgadaspark.com/pt/>

direcionado para o setor do turismo cultural e para o ecoturismo;

c) A Reabilitação de todas as “infraestruturas relacionadas com a fruição aberta do parque”, de modo a estreitar a relação entre o parque e a comunidade envolvente, promovendo a interação dos visitantes com a população local e convidando-os a conhecer o património histórico local e a desfrutar do contacto privilegiado com a natureza.

Pedras Salgadas esteve de facto no trajeto de férias da realeza. Hoje, esta deleitosa Vila Termal tornou-se um destino *fashion*. O poder das águas minerais e a beleza natural do parque contribuem para atrair muitos os turistas, que chegam de toda a parte do mundo.

Localizadas no coração do Parque, imiscuindo-se com o ambiente natural, as *Eco Houses* elegem-se como sendo a proposta ideal para estadia. O Spa Termal disponibiliza uma vasta seleção de massagens, tratamentos termais e de estética, partilhando as suas áreas com uma piscina com circuitos de águas, etc.

A génese do *Pedras Salgadas spa & nature park* no seio de uma natureza deslumbrante, colocam-no entre os destinos primordiais de turismo termal, seja na vertente termal de saúde, quer na vertente de termalismo de bem-estar.

## **7. Resultados e futuro impacto da recuperação dos edifícios termais**

O projeto de reabilitação e requalificação do parque de Vidago foi concebido com intuito de criar um “*resort premium*” enquanto que o projeto do parque de Pedras Salgadas visou transformar o parque num “*open resort*”, mantendo a ligação com a população local e sendo vocacionado para um segmento turístico médio. Porém, as intervenções realizadas em ambos os casos passaram por diretrizes semelhantes, resultando assim um conjunto de proveitos ligados, direta ou indiretamente, à reabilitação dos edifícios termais e valorização das estâncias termais.

Esta requalificação foi orientada com base em importantes linhas de ação, entre as quais:

a) Melhoria da oferta infraestrutural e conseqüente aumento da atratividade de potenciais turistas;

b) Requalificação paisagística do parque, nomeadamente dos espaços envolventes aos edifícios termais;

c) Adoção de arquitetura moderna que compatibiliza a funcionalidade com a

estética, respeitando a herança arquitetônica dos edifícios;

d) Adequação das instalações e equipamentos às atuais exigências da demanda termal (saúde, bem-estar, lazer, cultura, estética e culto do corpo);

e) Preservação e valorização dos recursos endógenos;

f) Integração de disposições construtivas e arquitetônicas que garantam os níveis de qualidade, conforto e segurança, e que visem reduzir o consumo energético e o consumo de água nos edifícios;

g) Aposta cultural, com a criação de vários espaços expositivos e o aproveitamento do patrimônio arquitetônico existente;

h) Preocupação ambiental e postura ecológica das infraestruturas.

As obras dos parques já foram concluídas, sendo por isso possível proceder a uma análise dos proveitos destas revitalizações dos edificadados, decorrido algum tempo desde as suas reaberturas e inaugurações verifica-se o impacto positivo que tiveram e têm nestas regiões. Fazem-se sentir os seus efeitos, constatando-se mudanças no enquadramento urbano de ambos os locais. Reconhece-se, desta forma, o papel determinante da requalificação das estâncias termais e a reabilitação dos edifícios na melhoria da atratividade dos parques termais, sendo certo que a dinâmica dos mesmos obrigou a uma reestruturação do espaço envolvente. Assim, a requalificação urbana levada a cabo pelas câmaras municipais e pela ação da iniciativa privada, no sentido de acompanhar o projeto Aqanattur, refletiu-se, também:

a) No crescimento da atividade construtora;

b) Na recuperação de todo o tipo de edifícios privados ou públicos, de habitação ou de serviços, outrora desaproveitados e construção de novos edifícios para alojamento e comércio;

c) Na revitalização dos espaços públicos, com a criação e modernização de equipamentos, serviços e acessibilidades;

d) Na adaptação ou reconversão do tipo de uso dos estabelecimentos comerciais;

Ora, nesta senda é fulcral reconhecer a importância de um processo de sintonia da administração local com as entidades responsáveis pelo projeto. Assim, a Câmara Municipal de Vila Pouca de Aguiar realizou intervenções de requalificação urbana em

Pedras Salgadas tais como: a criação de uma rede de percursos ligados a desportos de natureza; a implementação da ciclovia; criação do parque arqueológico e de parques de lazer; ações de despoluição de rios e de proteção da natureza.

Estas ações promoveram a valorização do património arquitetónico e do espaço urbano, e operaram como instrumentos de apoio à revitalização dos aglomerados. A recuperação do edificado termal funcionou como elemento fulcral para o despoletar do processo de regeneração urbana, através da gradual atualização do ambiente urbano e, conseqüentemente, na maior diversidade e qualidade do “produto termal”, resultando um incremento significativo da afluência à região. Como tal, surgiram novas oportunidades económicas para a população local, aumentando a qualidade de vida e contribuindo também para aumentar a competitividade, a atratividade do aglomerado termal.

Deste modo, gradualmente tem-se vindo a conseguir ultrapassar os desafios e entraves colocados pela crescente competitividade do setor termal, sendo significativo a promoção eficaz das estâncias termais de Vido e Pedras Salgadas, a potenciação das suas características endógenas, fazendo justiça à tradição termal riquíssima que ambas carregam.

“O apoio governamental estratégico e financeiro para a revitalização dos parques Vido e Pedras Salgadas não tem precedentes em Portugal, o que dá elevadas esperanças para que o processo de renovação tenha sucesso onde as anteriores tentativas falharam”. (Sousa Cintra, de 1982 a 1996, e Jerónimo Martins, de 1996 a 2002).

Com o desvanecer da ideia de que eram lugares exclusivos de pessoas de terceira idade, os estabelecimentos termais modernos, em complementaridade com os tratamentos termais, passaram a ser espaços multifuncionais de bem-estar, lazer e descanso, que funcionam como reparadores do corpo e da mente.

Assim, com o propósito de elevar a qualidade e a diversidade dos tratamentos ministrados, a reabilitação adequou as instalações e equipamentos existentes e adaptou as novas infraestruturas, acompanhando as tendências do mercado de saúde e bem-estar.

### **Reabilitação e/ou construção de novo património construído**

As necessidades atuais da atividade termal, com mudança no comportamento dos utilizadores conduziram os estabelecimentos termais à reabilitação dos seus parques termais, o que permitiu a reestruturação dos conjuntos arquitetónicos, conseguida através da reordenação de infraestruturas e equipamentos; da reconversão dos espaços desatualizados e/ou desaproveitados; e da construção de novas infraestruturas (Figura 11).



*Figura 11 - Reabilitação do Edifício do antigo balneário termal das Pedras Salgadas.*

### **Ações Implementadas**

As *Pedras Salgadas spa & nature park* foi concebido como um verdadeiro conjunto turístico, respeitando a legislação em vigor, e a sua localização está de acordo com os requisitos gerais de instalação dos empreendimentos turísticos.

Os *Pedras Salgadas Spa & nature park* constituiu uma oportunidade única para concretizar um projeto de excelência no turismo ligado à água, à natureza e à saúde, criando uma oferta com elevado nível de qualidade e de diferenciação.

### **O Projeto de Investimento abrangeu as seguintes vertentes**

O *Pedras Salgadas spa & nature park* é um empreendimento ecológico e inovador constituído por propriedades cuidadosamente selecionadas, numa combinação de *Eco Houses* e *Tree Houses* (Figura 12), em harmonia com os restantes edifícios históricos do Parque. Concretamente, a oferta caracteriza-se por 13 *Eco Houses* e 2 *Tree Houses*. A original arquitetura que marca as *Eco Houses* e as *Tree Houses* é marcada por traços contemporâneos, plenamente integrados na paisagem, caracterizados pela utilização de materiais naturais e tradicionais, tais como a madeira e a pedra. As unidades do Aldeamento vêm abraçar a vegetação, e estão estrategicamente colocadas de forma a usufruírem totalmente da fantástica localização e da inserção na centenária floresta que caracteriza o



*Figura 12 - À esquerda a Eco House e à direita a Tree House.*

Parque de Pedras Salgadas – Ver Anexo F, notícias e), f) e g).

## CAPITULO III - A RELAÇÃO ENTRE O DIREITO DO AMBIENTE E O DIREITO DO URBANISMO

### 1. Exposição do Tema

O ordenamento urbanístico é uma das componentes essenciais de um desenvolvimento que se pretende como sustentável. Por isso, é extremamente importante a consciencialização pela preocupação ambiental e melhorar os padrões de vida dos cidadãos.

Atualmente, assiste-se a um alargamento dos ramos especiais de Direito Administrativo motivado pelo aumento das tarefas que compete ao estado administrar e dos interesses dos particulares que tem de ter em consideração. Nesta senda, e dando resposta a estes desenvolvimentos, o legislador (constitucional, inicialmente, e ordinário, numa fase subsequente) tem de atender a estas novas realidades e, de acordo com os novos bens jurídicos emergentes, de forma a adaptá-los e tutelá-los<sup>14</sup>.

Assim sendo, considera-se importante, fazer a destrição entre o Direito do Ambiente e o Direito do Urbanismo tendo sempre em consideração que, sendo eles novos interesses estaduais e comunitários, muitas vezes se compreendem. Não obstante, ainda assim, carecem de distinção.

O direito do urbanismo, como já se aludiu anteriormente, pode ser entendido *sensu lato* como um conjunto de preceitos que disciplinam a ocupação territorial e o uso do solo, com vista à boa ordenação da cidade, enquanto aglomerado urbano.

Quanto ao direito do ambiente – ver Anexo H - não se pretende aqui elaborar um estudo aprofundado, nem tão pouco estabelecer normas orientadoras e disciplinadoras da utilização dos recursos naturais. Além disso, nem é esta a preocupação primordial deste ramo especial do Direito Administrativo.

Atendendo ao artigo 6.º, n.º 1, alínea a) da LBOTU, logo se compreende que urbanismo e ambiente se intercetam e interligam, não podendo o primeiro cumprir os seus objetivos sem que haja uma preocupação com o segundo. Aliás, bem se perceberá mais adiante as preocupações ambientais do direito do urbanismo não se esgotam na LBOTU.

Por outro lado, o direito do ambiente abrange um objeto mais funcional, centrando os seus esforços em torno de políticas ambientais que regularizam a intervenção humana

---

<sup>14</sup> AMADO GOMES, Carla, “Direito do Património Cultural ...”, in Separata da Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, volume 42, n.º 1 de 2001, Coimbra, 2001, p. 129-130.

equilibrada e concertada sobre os bens ecológicos e sua preservação.

## **2. O Ambiente enquanto preocupação Urbanística**

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, transpondo a Diretiva n.º 2001/42/CE, de 27 de junho, veio alterar o RJGT, através do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, incorporando nos procedimentos de elaboração, acompanhamento, participação e aprovação dos instrumentos de gestão territorial a avaliação dos seus efeitos ambientais<sup>15</sup>.

Atentando ao entendimento de ALVES CORREIA relativamente à uniformidade de princípios gerais e à comunidade de fins e objetivos entre as duas disciplinas jurídicas aqui em consideração e fazendo a ponte com os mecanismos de avaliação dos efeitos ambientais dos planos e programas urbanísticos, podemos afirmar que tanto o direito do ambiente como o direito do urbanismo utilizam instrumentos jurídicos análogos, mormente, na avaliação ambiental de determinados planos e programas; na avaliação de impacto ambiental dos projetos públicos e privados de carácter urbanístico; nos mecanismos de informação e de participação do público; e nos instrumentos de planeamento.

A avaliação ambiental de determinados planos e programas foi criada para colmatar a insuficiência da avaliação de impacto ambiental. Pode dizer-se que este instrumento jurídico traduz uma antecipação da aplicação do princípio da prevenção, uma vez que a análise e ponderação dos efeitos que um projeto poderá ter, têm lugar logo quando se elabora o plano ou programa em que esse projeto é previsto e, não apenas quando se decide concretizar um projeto.

Refere-se, ainda, que as entidades responsáveis pela averiguação da sujeição de um determinado plano ou programa a avaliação ambiental se encontram previstas na AAE. Reportando-nos especificamente ao direito do urbanismo, cumpre salientar que os planos territoriais sujeitos à AAE se encontram previstos no RJGT.

Em segundo lugar, a AIA dos projetos de carácter urbanístico é regulada pelo Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, que transpõe a Diretiva n.º 85/337/CEE, do Conselho, de 27 de junho. Esta avaliação, e levando em linha de conta o estabelecido pela AAE, é expressão do princípio da prevenção já que tem como base a prevenção e denúncia dos riscos

---

<sup>15</sup> ALVES CORREIA, Fernando, “A Avaliação Ambiental de Planos ...” (in Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, volume I). Coimbra, 2009, p. 449.

ambientais que determinada obra pode acarretar. O procedimento da AIA pode ser caracterizado como um subprocedimento dos procedimentos de licenciamento ou de autorização dos projetos em causa. Muito importante é referir que o regime da AIA prevê um mecanismo de pós avaliação que se baseia na monitorização do projeto, da responsabilidade do proponente e em auditorias, cuja realização e âmbito são determinados pela autoridade de AIA, veja-se a este respeito os artigos 27.º a 31.º do Decreto-Lei n.º 69/2000.

Por outro lado, os mecanismos de informação e de participação do público encontram-se disciplinados nas Leis n.º 19/2006, de 12 de junho e n.º 83/95, de 31 de agosto, que regulam o direito ao acesso à informação ambiental e o direito à participação pública no domínio ambiental. Estes dois direitos encontram-se intimamente ligados, já que só é possível assegurar uma participação efetiva da sociedade civil nas decisões públicas com relevância ambiental, se os cidadãos estiverem devidamente informados. Saliente-se, ainda, que às organizações não-governamentais de ambiente é conferido algum destaque, atribuindo-se-lhes um vasto leque de poderes na Lei n.º 35/98, de 18 de julho, sendo que esta se aplica genericamente à participação pública nas decisões ambientais e nas decisões urbanísticas.

Finalmente, estes direitos encontram-se também consagrados na LBOTU e no RJIGT (vejam-se os artigos 21.º, n.º 2 e, 77.º, 83.º-A e 83.º-B RJIGT), encontrando ainda apoio constitucional no artigo 119.º, n.º 2 da CRP que impõe a publicidade dos planos<sup>16</sup>.

Todavia, terminar-se dizendo com ALVES CORREIA que há pilares de aproximação entre o direito do urbanismo e o direito do ambiente. Assim, são princípios fundamentais de ambas as disciplinas jurídicas: o princípio do desenvolvimento sustentável, o princípio da participação dos cidadãos no procedimento de elaboração dos planos urbanísticos e o princípio da integração dos objetivos ambientais nas políticas urbanísticas. Havendo, ainda, princípios ambientais que se encontram implícitos na legislação urbanística portuguesa, vejam-se, por exemplo, os artigos 12.º, n.º 1 e 14.º, n.º 1 RJIGT.

Atendo ao que foi dito, facilmente se percebe que estes direitos embora diferentes, complementam-se e interligam-se.

---

<sup>16</sup> ALVES CORREIA, Fernando, *A Avaliação Ambiental de Planos ...*, pp. 465-472.

### 3. A sua relação com o Ordenamento do Território

A AIA é aplicável a todos os projetos, públicos ou privados, passíveis de provocar danos no ambiente. Os efeitos ambientais são calculados tendo em conta as alterações que poderão ocorrer caso o projeto avance, comparando com as condições ambientais e sociais que existirão na eventualidade do projeto não se realizar. São inúmeros os fatores objeto de estudo, tais como os recursos hídricos e qualidade da água, qualidade do ar, solos, geologia, diversidade biológica, património cultural, planeamento e gestão do território, clima, paisagem, componente social, entre muitos outros.

A Declaração de Impacto Ambiental (DIA), de carácter vinculativo, é a decisão emitida no âmbito da AIA sobre a viabilidade dos projetos submetidos a esse instrumento. A decisão pode ser favorável, condicionalmente favorável, ou desfavorável.

O tema ambiente sempre foi, é, e continuará a ser encarado como algo de acessório, secundário. Só quando o limite máximo do suportável for atingido, os governos tomarão consciência que algo de drástico tem de ser feito.

O desenvolvimento industrial que nos permite estar no grupo dos países de “*primeiro mundo*”, trouxe graves consequências ao nível da degradação e destruição do meio ambiente e dos seus recursos naturais. A concertação entre ambiente, urbanismo e OT é o caminho a seguir para alcançar o desenvolvimento sustentável.

Existe no nosso ordenamento jurídico um número considerável de diplomas legais que incidem sobre as mais variadas matérias no âmbito do ambiente, do urbanismo e do OT. Assim, os instrumentos de gestão territorial tentam harmonizar o direito ao ambiente e o direito ao bem-estar e à qualidade de vida. Procurando atenuar, eliminar e precaver os danos emergentes do confronto entre ambiente, urbanismo e OT.

O “desordenamento” do território é visível por todo o país, consequência do crescimento desequilibrado do tecido urbano, fruto de construções sem preceitos nem critérios. A legislação que foi surgindo nas últimas décadas esforça-se por coordenar de forma sustentável a organização do território, quer a nível nacional, regional e local.

O ambiente e qualidade de vida, pela sua grande relevância, veio a ser consagrado constitucionalmente, no artigo 66º da CRP, ao incluir na sua “declaração de intenções” que o direito ao ambiente é um direito fundamental, invocando simultaneamente o dever de defesa desse mesmo direito. Neste sentido, no entendimento de GOMES CANOTILHO E VITAL MOREIRA, as obrigações do Estado em matéria de direito ao ambiente resumem-

se basicamente em três pontos: “*preservar os espaços naturais de maior valor* (criação de reservas e parques naturais, defesa dos rios e lagos, das costas e ilhas, etc.); ordenamento do espaço territorial e disciplina na utilização dos recursos naturais (ordenamento da implantação urbana e industrial e da exploração agrícola e florestal, etc.) e, intervenção nos espaços ambientalmente degradados<sup>17</sup>.

Com base no exposto, surgem algumas interrogações, que não são de resposta óbvia, nem simples. Questiona-se, de que forma pode o Estado defender esse direito fundamental, e de que forma pode fazer cumprir esse dever. É pouco clara a resposta, se entre os diversos instrumentos legais existentes, no nosso ordenamento jurídico, serão suficientes para tutelar este direito fundamental.

Desde finais da década de 80, temos vindo a assistir a um proliferar de legislação ambiental. Mas questiona-se se esses instrumentos suficientes e eficazes. A defesa dos interesses coletivos é na maior parte das vezes relegada para segundo plano, dando-se primazia aos interesses particulares, muitas vezes incompatíveis entre si.

Facilmente se encontram atos administrativos que aprovam obras ou construções que irão contribuir para aumentar a poluição e a degradação do ambiente, violando claramente os preceitos constitucionais. Por isso, para assegurar o bem-estar e a qualidade de vida das gerações presentes e futuras exige-se a formação de uniões entre o direito do ambiente, urbanismo e o OT.

O urbanismo resulta, portanto, do interesse do Estado numa correta gestão do uso e transformação dos solos urbanos, ou seja, daqueles que mais diretamente se relacionam com o espaço da urbe. Isto para distinguir o urbanismo de uma realidade que lhe está próxima e que a CRP se preocupou em distinguir, que é o OT, realidade mais abrangente e, à qual o urbanismo tem de se subordinar. Note-se a alusão da lei fundamental à relação entre os instrumentos de planeamento territorial.

Também a LOTU faz referência a essa destrição, que se nota, sobretudo, ao nível da incidência territorial, e não tanto no plano dos objetivos.

---

<sup>17</sup> Canotilho, José Joaquim Gomes e Moreira, Vital - “*Constituição da República Portuguesa, anotada*”, 3ª edição revista, Coimbra Editora.

#### **4. Critério de aproximação entre o Direito do Ambiente e Urbanismo**

Do que se disse, podemos identificar algumas semelhanças entre ambiente, urbanismo e património cultural: no plano constitucional, todas se encontram incluídas no capítulo dos direitos económicos, sociais e culturais, o que justifica a sua tendencial feição objetiva, a título de tarefa do Estado.

Por seu turno, a sua estrutura, predominantemente objetiva justifica-se em função da sua natureza de interesses de realização comunitária. Quer o património cultural, quer o urbanismo, quer o ambiente, são grandezas que se aproveitam, mas que não se possuem e que sobretudo, são causa e consequência de uma vivência cívica cada vez mais intensa por parte das populações. Esta característica comunitária manifesta-se, em qualquer das três realidades, em dois planos: o presente e o futuro. Referir-nos à vertente prospetiva que as envolve, nomeadamente, em termos de solidariedade inter-geracional. Este facto é patente ao nível do urbanismo, veja-se o artigo 5.º, alínea a) da LOTU, onde se lê: *“a política de ordenamento do território e de urbanismo obedece aos princípios gerais de: a) sustentabilidade e solidariedade inter-geracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de um território e de espaços edificados corretamente ordenados”* - e do ambiente - alínea d) do n.º 2 do artigo 66º da CRP- além de estar implícita na ideia de preservação do património cultural, quando se apela ao continuum da identidade cultural portuguesa através do tempo.

O OT é responsável pela delimitação das zonas urbanas, industriais, agrícolas, florestais e naturais, permitindo gerir de maneira adequada, a ocupação, o uso, e a conservação dos solos.

O urbanismo pressupõe planeamento, avaliação e estudo das nossas cidades, do nosso território urbano. Urbanismo acarreta urbanização, a que se seguirá aumento da construção, aumento da população, necessidade de mais equipamentos, mais infra-estruturas sociais, etc. Se o ambiente não for um fator importante na política do urbanismo, deparámo-nos com um grave problema, que nada nem ninguém consegue travar, culminando na asfixia total dos recursos naturais que ainda nos restam.

#### **5. Reflexões sobre as razões que os distanciam**

A confusão de objetos começa, na lei fundamental, que é agudizada pela

qualificação de elementos ambientais humanos feita no artigo 17.º, n.º 3 da LBA. Esta pode constituir uma imperfeição derivada da noção ampla de ambiente, da falta de visão unitária, que pretende “*reduzir à escravidão os outros ramos ou proceder à sua anexação pura e simples*”<sup>18</sup>.

O direito do ambiente só faz sentido se reduzido ao seu núcleo próprio, que é o da preservação da capacidade regenerativa dos recursos naturais, sujeitando os usuários a princípios de gestão racional daqueles.

A ligação com outros ramos do direito pode também gerar confusão, exemplificativamente, o direito do património cultural tutela a memória de um povo, o passado. Enquanto o direito do ambiente visa assegurar, de forma indireta, a sobrevivência física dos membros de uma comunidade, atuais e vindouros, ou seja, o presente e o futuro. Entendê-los unitariamente é misturar a finalidade de proteção de valores civilizacionais com valores ecológicos, obra humana com obra natural.

Por outro lado, o direito do urbanismo contempla uma série de instrumentos através dos quais se pretende promover a correta gestão de um espaço urbano, não garantir condições de utilização racional de recursos naturais, nem assegurar a proteção de determinados imóveis que reflitam traços da memória de uma comunidade. Naturalmente que, sendo áreas muito próximos, poderá haver entrecruzamento de finalidades.

Note-se os enunciados no artigo 6.º, nº1, alíneas a) e h) da LOTU, onde se preveem, como objetivos do OT e do urbanismo, “a melhoria das condições de vida e de trabalho das populações, no respeito pelos valores culturais, ambientais e paisagísticos” e “reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados”, respetivamente.

A maior aproximação parece acontecer quando há normas que almejam, simultaneamente, a correção do ordenamento urbanístico e a integração, nesse espaço, de um edifício classificado em atenção ao seu interesse cultural. Ainda assim, os objetos distinguem-se, pois o que presumivelmente se tentará é a preservação das características do edifício dentro da lógica de asseio do espaço, prevista no instrumento de planeamento urbanístico, com eventuais cedências de um ou outro lado, atendendo à concreta inserção do edifício e à sua aplicação.

---

<sup>18</sup> Gomes, Carla Amado;” *Direito do património cultural, direito do urbanismo, direito do ambiente: o que os une e o que os separa*”; Coimbra, Coimbra Editora, 2001

Por seu turno, o direito do ambiente deve abranger a um objeto mais funcional, que permita centralizar os esforços em torno de políticas coerentes. Essa redução passaria pela eleição de objetos mais definidos: os recursos naturais. Assim, o direito dos bens ambientais equivaleria *“ao conjunto de normas que regulam as intervenções humanas sobre os bens ecológicos, de forma a promover a sua preservação, a impedir destruições irreversíveis para a subsistência equilibrada dos ecossistemas e a sancionar as condutas que os lesem na sua integridade e capacidade regenerativa.”*<sup>19</sup>

Em suma, é primordial existir um desenvolvimento sustentável que se traduza na preocupação com a qualidade de vida das gerações presentes e também futuras, preservando recursos essenciais, incrementando fatores de coesão social e equidade, garantindo um crescimento económico que não prejudique o meio ambiente.

---

<sup>19</sup> Gomes, Carla Amado;” Direito do património cultural, direito do urbanismo, direito do ambiente.

## CONCLUSÃO

Através de uma modesta análise sobre a evolução do fenómeno do termalismo, percorrendo as várias épocas históricas observa-se um claro sinal sobre uma espécie de fluxo vital que, dissimulado, faz sempre ressurgir a termas.

Como consequência, de um estilo de vida mais agitado da população, do *stress* constante imposto às sociedades modernas e a pressão do quotidiano urbano, dos excessos medicamentosos, o inquieto “mal-estar” que se apoderou das sociedades industriais, vão instigar uma renovada vontade pelo carácter terapêutico das termas.

Assim, com o intuito de adaptar-se, em equipamento e animação, aos requisitos modernos, as estâncias termais emergem duma sombria subalternidade a que a corrida às praias dos anos 50 e 60 as havia sujeitado.

Nos últimos anos, o gradual aumento do número de utentes de termalismo de bem-estar em contraste com a diminuição dos utentes de termalismo clássico, permitiu ao setor termal lidar melhor com o problema da sazonalidade.

A sazonalidade turística, resultante de fatores como as estações do ano ou o período de férias escolares e de trabalho, é um fenómeno caracterizado pela instabilidade entre oferta e procura em determinados períodos do ano, que condiciona o funcionamento dos estabelecimentos termais e as atividades e serviços da população local.

Contrariamente ao termalismo de bem-estar, em que a sazonalidade não é tão marcante, o termalismo clássico caracteriza-se por ser uma atividade vincadamente sazonal, sendo o terceiro trimestre o período mais representativo da preferência generalizada dos seus utilizadores.

As instalações termais bem como as instalações complementares à atividade termal desenvolvem vínculos importantes com os turistas e com a população local, apostando na inovação e na qualidade dos seus serviços, o que permite aumentar o período de permanência dos turistas contrariando ativamente a sazonalidade.

Atualmente, a valorização patrimonial dos estabelecimentos termais passa um processo de requalificação e valorização, com os intervenientes na exploração termal a reconhecerem a sua importância e o seu proveito, tanto em termos de valor do edificado e competitividade no setor, como em termos de desenvolvimento local, regional e nacional.

Efetivamente, a salvaguarda do património termal desempenha um papel de relevo

na localidade, uma vez que é um enorme potencial de desenvolvimento económico, contribuindo de forma significativa para a melhoria da qualidade de vida da população. É uma potencialidade de que deve ser valorizada porque a sua salvaguarda permite assegurar um crescimento económico mais célere e vigoroso em zonas carenciadas de investimento, como é o caso concreto do interior norte do país, baseado numa coesão social mais equilibrada.

Apesar das perdas de protagonismo verificadas ao longo dos tempos, o termalismo é uma atividade milenar com um passado histórico abastado que atesta a sua utilidade e eficácia. Como tal, e tendo o nosso país, indubitavelmente, um enorme potencial termal endógeno, é fundamental, neste período determinante para o futuro do termalismo, dar continuidade ao processo de requalificação e revitalização já iniciado pelos seus vários intervenientes (governo, autarquias, concessionários, população local).

Assim, perspectiva-se, nos próximos anos, um futuro socioeconómico auspicioso, acentuando-se significativamente o desenvolvimento do termalismo em Portugal. É, no entanto, importante lançar a questão referente à recente crise económica mundial e nacional, que tem afetado praticamente todos os segmentos de mercado, ficando na expectativa se o setor termal será afetado ou não, e se esta dinâmica perderá fulgor.

Refira-se que, as termas portuguesas são dotadas de características arquitetónicas próprias, únicos, e carregam um passado histórico marcado pela excelência, com inúmeros exemplos qualidade e autenticidade sem igual. As termas revelam, atualmente, um enorme potencial turístico e o seu desenvolvimento e competitividade estão dependentes da evolução, da modernidade das suas instalações e equipamentos, atribuindo assim às intervenções de requalificação e preservação do património termal.

Desta feita, podemos afirmar que as termas se assumem, como destinos turísticos de excelência e o turismo termal, pelos efeitos positivos a nível económico, social e cultural, assume o papel de elemento revitalizador do termalismo.

O fenómeno da reabilitação de edifícios termais parece, assim ressurgir em Portugal e no resto da Europa, seguindo as tendências internacionais aos níveis da inovação, do conforto e da qualidade das infra-estruturas, bem como ao nível da eficiência energética e preocupação ambiental. Os responsáveis termais reconheceram o poder da imagem e da modernidade como instrumento de potenciação da atratividade dos estabelecimentos termais e perceberam a importância da recuperação do património construído.

Assim, há ainda um longo caminho a percorrer para que a reabilitação se torne uma prática corrente, visto que, o património edificado de uma fração significativa das termas portuguesas se encontra ainda por recuperar, com algumas infraestruturas inexistentes ou completamente desatualizadas. Esta situação verifica-se devido às dificuldades na reabilitação, principalmente financeiras, que têm sido ultrapassadas com a realização de parcerias entre as empresas concessionárias e os demais agentes económicos, públicos ou privados.

Com a abordagem ao estudo de caso, identificaram-se quais as intervenções realizadas e quais as suas vantagens para o estabelecimento termal e para o aglomerado onde se insere. Os proveitos da requalificação do termalismo e a reabilitação dos edifícios termais são grandes, estabelecendo-se a relação direta existente entre a recuperação e cada uma das vantagens conseguidas.

Deste modo, é determinante que a administração central e local lance uma verdadeira política de revitalização, reequipamento e promoção das termas, empregando fundos do estado para incitar os empresários a investirem na reabilitação das infraestruturas e no desenvolvimento de novos projetos. Só assim, é possível contribuir para engrandecer a excelência do termalismo português, com todas as suas vantagens daí advenientes.

Refletindo, de forma geral, acerca de tudo o que foi dito até aqui, tendo conhecimento da situação atual das termas, é possível concluir que a reabilitação dos edifícios é uma parte fulcral na afirmação do setor termal português. Portanto, uma vez que possuímos no nosso país, importantes recursos e tão fortes potencialidades haverá que saber atuar dando sentido à reabilitação, sustentando-a numa visão realista, que passa pela responsabilidade do poder político e empresários, passando pelos médicos (balneoterapia) e clientes (utentes), até aos turistas e habitantes locais.

Em suma, Portugal tem todo o interesse em aproveitar e rentabilizar o termalismo, valorizando não só o seu potencial terapêutico principalmente o seu potencial turístico. Para tal, é fulcral dar continuidade às políticas de reestruturação do setor e, em especial, fazer um esforço no sentido de criar novos mecanismos que concedam maior capacidade económica aos estabelecimentos termais, de modo a facilitar a sua revitalização e assegurar a sua competitividade no seio dos mercados nacional e internacional.

## BIBLIOGRAFIA

CORREIA, Fernando Alves, “*Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo*”, Coimbra, Almedina, 10.<sup>a</sup> Edição, 2015.

CORREIA, Fernando Alves, “*Manual de Direito do Urbanismo*”, Coimbra, Almedina, Vol. I, 4.<sup>a</sup> Edição, 2012.

CORREIA, Fernando Alves, “*Estudos de Direito do Urbanismo*”, Coimbra, Almedina, 1997.

CORREIA, Fernando Alves, “*O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*”, Coimbra, Almedina, 1990.

AMARAL, Diogo Freitas, “*Ordenamento do Território, Urbanismo e Ambiente: Objeto, Autonomia e Distinções*”, in Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente, n.º 1, 1994.

AMARAL, Diogo Freitas, “*Direito do Urbanismo*”. Lisboa, 1993.

CORREIA, Diogo Freitas, “*O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*”. Coimbra: Almedina, 1990.

NEMERY, Jean-Claude, “*De la Liberté des Communes dans l’Aménagement du Territoire*”, Paris, L.G.D.J., 1981.

NETO, M. A. (2011). Contributo da DGOTDU para o 2º Relatório da ENDS.  
OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*”. CEJUR, 2010.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*Novas Tendências de Direito do Urbanismo*”, 2.<sup>a</sup> Edição, Coimbra, Almedina, 2012

OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*A Reabilitação urbana e a gestão urbanística programada (e negociada): dois tópicos incontornáveis na concretização das políticas urbanas*”.

PNPOT (2007), Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território - Relatório, Anexo à Lei n.º 58/2007, de 4 setembro, que aprova o Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, Direito Regional e Local n.º 19, julho/setembro de 2012.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*”, Coimbra: Almedina, 2012.

FADIGAS, Leonel, “Urbanismo e Território. As Políticas Públicas”. Edições Sílabo, 2015

OLIVEIRA, Fernanda Paula & LOPES, Dulce, “*A Programação na Gestão Territorial*”, Encontro Anual da Ad Urbem 2012.

ANDRADE, José Carlos Vieira de “*O Ordenamento Jurídico Administrativo Português*”, in *Contencioso Administrativo*, Associação Jurídica de Braga, 1986; “*A Justiça Administrativa*”, Lições, 10.<sup>a</sup> ed., Coimbra, Almedina, 2009.

DGOTDU (Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano), *Guia das alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, DGOTDU, 2007, Documentos de Orientação 03/2007.

DGOTDU (Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano), Contributo da DGOTDU para o 2.º Relatório Bienal da ENDS. Áreas do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, Documento Técnico DGOTDU 06/2011.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Alguns Aspetos do Novo Regime Jurídico dos Planos Regionais de Ordenamento do Território. Em Especial a Questão da sua Eficácia Jurídica”, in *Revista Jurídica de Urbanismo e Ambiente* N.º 11112 (junho/dezembro de 1999).

GONÇALVES, Pedro, “*Revogação (de atos administrativos)*”, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, vol. VII, Lisboa, 1996.

GONÇALVES, Pedro/OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*A Nulidade dos Atos Administrativos de Gestão Urbanística*”, in *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*, ano II, n.º 1 de 1999.

OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*Evolução do Quadro Legal dos PROT's*”, in *Sociedade e Território, Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, n.º 34 (setembro de 2002).

OLIVEIRA, Fernanda Paula, “*O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*”. As Alterações do Decreto-Lei n.º 31612007, de 19 de setembro, Coimbra, Almedina, 2008.

AMARAL, Diogo Freitas do “*Ordenamento do Território, Urbanismo*” e “*Apreciação*

da dissertação de doutoramento do licenciado Fernando Alves Correia, «*O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*», in Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, volume XXXII, 1991.

CAUPERS, João, “*Estado de Direito, Ordenamento do Território e Direito de Propriedade*,” in Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente, n.º 3, 1995, p. 87-116.  
CONDESSO, Fernando, “*Direito do Urbanismo. Noções Fundamentais*”, Lisboa, 1999.

GALVÃO, Sofia de Sequeira, “Sobre o objeto e o sentido do Direito do *Urbanismo*”, in Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente, n.ºs 17, 2002.

CANOTILHO, J. J. Gomes / MOREIRA, Vital – Constituição da República Portuguesa, anotada, 3º Edição, Coimbra Editora.

ALVES CORREIA, Fernando, “*A Avaliação Ambiental de Planos e Programas: Um Instituto de Reforço da Proteção do Ambiente no Direito do Urbanismo*”, in Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, volume I. Coimbra, 2009.

ALVES CORREIA, Fernando, “*Manual de Direito do Urbanismo*”, volume I, 4.ª edição. Coimbra, Almedina, 2008.

AMADO GOMES, Carla, “*Direito do Património Cultural, Direito do Urbanismo, Direito do Ambiente: o que os une e o que os separa*”, in Separata da Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, volume 42, n.º 1 de 2001. Coimbra Editora, 2001.

## SITES WEB CONSULTADOS

<https://dre.pt/>

<http://www.termasdeportugal.pt/>

<http://www.turismodeportugal.pt/>

<http://www.norte2020.pt/>

<http://www.qren.pt/>

<http://www.pedrassalgadapark.com/pt/>

<http://www.vidagopalace.com/>

<http://www.dgotdu.pt>

<http://www.portugal.gov.pt>

<http://www.territorioportugal.pt>

<http://www.publico.pt/>

<http://www.jn.pt/>

<http://www.tsf.pt/>

<http://www.rtp.pt/>

<http://www.ambienteonline.pt/>

# **ANEXOS**

## ANEXOS

### ANEXO A

#### Recortes de notícias que enfatizam a importância do termalismo para o turismo

a) “*Termalismo é a chave para o turismo*”

in jornal Notícias de Aguiar, edição de 14/04/2015



b) “*Primeiro-Ministro congratula investimento no termalismo de Chaves e Vidago*”

in jornal Notícias de Aguiar, edição de 01/09/2015



**ANEXO B**

a) "Termalismo cresce 55% em três meses."

in Jornal de Notícias, edição de 04/07/2015

## Termalismo cresce 55% em três meses

**TERMAS** Após uma década de requalificação de grande parte das 48 termas portuguesas, o primeiro trimestre de 2015 começou com um enorme crescimento de 55% de utentes, sobre uma base de 100 mil utilizadores que geraram um volume de negócios de 17 milhões de euros em 2014. Para Teresa Vieira, presidente da Associação das Termas de Portugal (ATP), o "crescimento poderia ser ainda maior, se tivéssemos as circunstâncias que tivemos até 2011, a comparticipação dos tratamentos pelo Serviço Nacional de Saúde". Enquanto não for retomado esse reconhecimento por parte do Estado relativamente aos benefícios dos tratamentos termais, acredita a presidente da ATP, "não faz sentido promover o turismo de saúde lá fora". Ainda assim, cerca de 10% dos utentes já são estrangeiros e a tendência será para aumentar, visto que, há um mês, fomos o único país europeu a trazer três European Spas Association Awards (S. Pedro do Sul, Caldas da Felgueira Termas & Spa e Malo Clinic Termas do Luso).

"Este aumento da procura, especialmente do termalismo clássico, é a prova de que os utentes sentem os benefícios dos tratamentos, por isso, procuram as termas mesmo que já não tenham comparticipação", refere a responsável. Há estudos que comprovam que o uso de águas termais em determinadas patologias, como a asma, diminuem o consumo de medicamentos em cerca de um terço, já para não falar que "a prevenção de é sempre mais económica que o tratamento".

As termas portuguesas têm cada vez mais procura a vertente de bem-estar, representa 45% da procura, em apenas 10% no volume de "Há quem utilize os tratamentos para fugir ao stress, para fumar, há cada vez mais quem utilizarem as termas para bem-há cada vez mais problemas alérgicos..." Teresa Vieira.

**Utentes suportam tratamentos sem comparticipação do SNS "porque"**

**Três termas lusitanas foram premiadas há um mês na Europa**

Jornal de Notícias 4 de julho de 2015

# 400

milhões de euros por ano. Este é o montante de receita que o turismo de saúde e bem-estar poderia trazer à economia portuguesa em 2016, se fosse aproveitado todo o potencial do setor. Os dados resultam do estudo Healthy'n Portugal, realizado em 2014 por encomenda da AEP e da Health Cluster Portugal. O grosso desta receita virá do turismo de bem-estar (spas, talassoterapia e termas), cabendo ao turismo médico uma contribuição mais modesta, de 19 milhões de euros.

**Número de utentes termais cresceu 55% no início de 2015**

O primeiro trimestre de 2015 começou com um crescimento de 55% de utentes das termas nacionais face ao período homólogo, de acordo com a Associação das Termas de Portugal (ATP). Em 2014 registou-se um total anual de cem mil utilizadores e um volume de negócios de 17 milhões de euros em turismo de saúde e bem-estar, segundo a mesma fonte. Para Teresa Vieira, presidente da ATP, o número de utentes poderia crescer ainda mais se os tratamentos termais fossem comparticipados pelo Sistema Nacional de Saúde, tal como acontecia em 2011.

### Viagens para programas de termas ou talassoterapia

REALIZADAS NOS ÚLTIMOS 3 ANOS

	SIM	EM PORTUGAL	RATIO PORTUGAL
Total	8%	3%	80%
Masculino	4%	2%	80%
Feminino	9%	3%	69%
até 24 anos	2%	2%	44%
25-34 anos	4%	2%	67%
35-44 anos	6%	2%	58%
45-54 anos	3%	2%	62%
+ de 55 anos	9%	4%	81%
Alemanha	7%	4%	57%
Espanha	2%	2%	80%
França	4%	3%	69%
Holanda	4%	2%	77%
R. Unido	6%	2%	59%
Escandinávia	7%	4%	52%

37% dos visitantes de termas são turistas nacionais e 69% turistas estrangeiros.

**QUE TRATAMENTOS FEZ**

31% Tratamentos terapêuticos  
69% Programas de bem-estar

**QUANTAS NOITES FICOU**

Até 5 6 a 10 Mais de 10  
15 17,8 16,1

**FDI A PRIMEIRA VEZ QUE FEZ ESTES TRATAMENTOS EM PORTUGAL?**

54% Sim 46% Não

## ANEXO C

a) “Vila Pouca de Aguiar investe sete milhões para alargar oferta turística”

in Público, edição 09/08/2013



# Vila Pouca de Aguiar investe sete milhões para alargar oferta turística

ABEL COENTRÃO 09/08/2013



As ecohouses e o Pedras Salgadas Spa & Nature Park foram inaugurados no passado dia 23 de Julho DR

### **Câmara cria escola de golfe e centro equestre em Pedras Salgadas, para complementar investimento da Unicer**

A Câmara de Vila Pouca de Aguiar vai construir em Pedras Salgadas a Academia de Golfe, um investimento de 500 mil euros que deverá estar concluído até Janeiro de 2015. A vila termal, onde a Unicer gastou 20 dos 82 milhões de euros que investiu nos últimos anos na região, vai ver recuperado o Centro Hípico das Romanas, outra iniciativa do município que pretende complementar, com projectos que custarão sete milhões de euros, o esforço dos privados no turismo do concelho.

## ANEXO D

### Recortes de notícias relativas à Revitalização dos Parques de Pedras Salgadas e Vidago

a) “UNICER investe na revitalização de parques turísticos termais”

in jornal de Negócios online, edição 08/04/2003



b) “A importância no termalismo de investimentos e financiamento por parte do estado português e da união europeia.”

in jornal Publico, edição de 04/05/2006



c) “UNICER investe 47.8 milhões no Parque de Pedras Salgadas e Vidago”

in tvi24, edição 20/02/2006



d) “UNICER inaugura investimento de 20 milhões em Pedras Salgadas”

in porto24, edição 17/07/2013



e) “Turismo de saúde e bem-estar pode render mais de 400 milhões de euros por ano”

In Jornal Público, edição 03/04/2014



## ANEXO E

### a) “Portugal 2020”

fonte: [www.lexpoint.pt/Default.aspx?Tag=CONTENT&ContentId=66105](http://www.lexpoint.pt/Default.aspx?Tag=CONTENT&ContentId=66105)

#### Portugal 2020 investe 320 milhões em projetos locais

##### Financiamento em diferentes sectores de atividade

Os contratos que permitem avançar com pequenos projetos de desenvolvimento local financiados pelo Portugal 2020

(<https://www.portugal2020.pt/Portal2020>) começaram a ser assinados pelo Governo. **São 54 projetos de desenvolvimento económico de comunidades rurais que correspondem a um financiamento de 242,2 milhões de euros. Cada projeto terá uma participação máxima de 200 mil euros.**



A sessão de assinatura dos contratos, entre as Autoridades de Gestão dos Programas Operacionais financiadores e os Grupos de Ação Local (GAL) de âmbito rural, decorreu a 27 de janeiro em Ponte de Sor, no Alentejo.

No Portugal 2020 está prevista a disponibilização de 439 milhões de euros de fundos europeus para apoio ao Desenvolvimento Local de Base Comunitária, provenientes de fundos comunitários. São ao todo 92 contratos de desenvolvimento local que vão disponibilizar 310 milhões de euros para micro e pequenos investimentos e criar 3.600 empregos. Vai seguir-se a assinatura de mais 12 contratos para as comunidades de base pesqueira e 26 contratos para áreas urbanas.

O Desenvolvimento Local de Base Comunitária é um programa que envolve entidades públicas e privadas, e destina-se a dar respostas aos problemas de pobreza e exclusão social em territórios desfavorecidos, economicamente fragilizados ou de baixa densidade populacional, através da diversificação e revitalização da economia local. A operacionalização dos projetos faz-se através da constituição de grupos de ação local e identificação de estratégias de desenvolvimento local que permitam a contratualização de projetos concretos.

Segundo referiu o primeiro-ministro, o apoio às estratégias de desenvolvimento local vai servir para promover ou diversificar a atividade económica, potenciar o empreendedorismo local e o autoemprego.

**Atualmente existem em Portugal 92 GAL reconhecidos, que concentram a sua atividade na diversificação e revitalização da economia local e na inovação social**, procurando novas respostas para os problemas de pobreza e exclusão social em territórios desfavorecidos, economicamente fragilizados ou de baixa densidade populacional e localizados em áreas rurais urbanas ou costeiras. A abordagem apoiada pelo programa integra as vertentes económicas, social, cultural e ambiental e inclui financiamento do Programa de Desenvolvimento Rural 2020, dos Programas Operacionais Regionais do continente e do Programa Operacional MAR 2020.

O orçamento global previsto no Portugal 2020 é de 439 milhões de euros para apoiar projetos em todo o continente.

a) "O aparecimento dos hotéis no Parque Termal"

in Notícia de Aguiar, edição 01/03/2016

**L**  
Local

01 MARÇO 2018

**NOTÍCIAS**  
de AGUIAR

---

HOTÉIS DE PEDRAS SALGADAS

# O aparecimento dos hotéis no Parque Termal

(continuação da edição n.º 74)

**A**s águas de Pedras Salgadas só começaram a ser regulamente exploradas depois de a Companhia ter devidamente construído, no final do século XIX, Assim, separada em livro de 1912, no qual é feita alusão à obra feita dentro do Parque Termal de Pedras Salgadas (gentilmente cedido para consulta por Carlos Rosa), assim como à sua génese. Os primeiros a captar metódica e regular das águas e construir as instalações mais indispensáveis para que as suas preciosas qualidades pudessem ser aproveitadas no sítio. Para esse fim edificou-se, inicialmente, um pequeno hotel onde pudessem ser alojamento os indivíduos que no local quisessem vir fazer usos das águas. Nota-se, por isso, a importância em hospedar os aquistas, pelo facto de serem maioritariamente de fora do concelho e da região e estarem sujeitos a tratamentos terapêuticos, por norma, em hospitais ou aquistas, pelo facto de serem maioritariamente de fora do concelho e da região e estarem sujeitos a tratamentos terapêuticos, por norma, nunca inferiores a uma semana.

O volume de águas ia aumentando, à medida que a fama das águas se ia alargando pelo país. Conhecidos os maravilhosos resultados que as águas termas produzem, quando tomadas nas nascentes, em breve o hotel não podia comportar o número de indivíduos que, em progresso crescente, ali solicitavam alojamento. Por isso a Companhia

mandou equar duas edificações ligeiras que se denominavam *Parque de Baixo* e *Parque de Cima*, ainda assim insuficientes para todos os pedidos.

A medida que aumentavam os alojamentos, igualmente aumentava o número de pedicutas a ocupar, motivo o qual a Pedras Salgadas, à época, incómodo e indispensável (a linha férrea só chegou a Pedras em 15 de julho de 1907). Todos os anos acontecia entrarem desta estância muitas pessoas desconhecidas por não poderem encontrar lugar no hotel e nos modestos barracões. A reputação das águas ia aumentando e a Companhia lutava com dificuldades para fornecer aos aquistas os cômodos desejáveis, mas o capital para fazer novas instalações não lhe abundava.

**ALOJAMENTOS TINHAM CAPACIDADE PARA 800 AQUISTAS**

**ALOJAMENTOS TINHAM CAPACIDADE PARA 800 AQUISTAS**

Depois de mudanças na administração, eram construídos dentro do Parque Termal hotéis em cima de pequenos alojamentos que, após a sua conclusão, tinham capacidade para mais de 800 hóspedes. "Foi nestas condições que tomou conta da administração da empresa o Dr. Henrique Maia, médico clínico português, o qual dedicando-se de alma e coração ao progresso

e melhoramento da estância, nela empregou toda a sua atividade e saber. Este ilustre homem de ciência, do pequeno hotel fez o Grande Hotel de Pedras Salgadas, podendo dizer-se que do artigo quase nada restou. Construiu depois o magnífico Hotel de Avilanes, o local em que se encontram o Parque de Cima, levamos o Hotel do Norte, dotando assim o Estabelecimento de Pedras Salgadas com quatro hotéis que podiam dar acomodação a legiões de gente a mais de 100 aquistas". Nesta altura não se referenciam, em detalhe, a *Pensão do Parque*, que também era designada de *Club Hotel*, adquirida pela Companhia.

Assim, em 1912, data de publicação que citamos, além dos hotéis particulares, fora do parque, estes com capacidade para mais de 200 hóspedes, a empresa possuía quatro hotéis com quartos bem arejados e nas melhores condições de assento e conforto.

"Os hotéis Avilanes, Grande Hotel e Hotel do Norte encontravam-se situados no grande parque, que se circundava com o seu frondoso arvoredo, proporcionando o ar que neles se respira. O quarto, *Club Hotel*, encontrava-se situado junto à ponte à época, o Rio Avilanes passava no interior do parque). Os quatro hotéis podiam alojar conjuntamente mais de cem e cem hóspedes. A alimentação é boa e

escolhida, sendo os hotelários obrigados a submeter à inspeção do médico do Estabelecimento e antes de serem admitidas todas as iguarias que devem ser fornecidas as refeições para verificar se são bem preparadas. O preço da hospedagem varia conforme o quadro exposto, desde 14200 a 16000 reis por pessoa e por dia. Todas as noites da companhia são iluminadas e luz elétrica, mesmo o Hotel Club, que, sendo este adquirido pelo Companhia, ainda em sua conservação a luz de acetileno, energia que antecedeu a luz elétrica, mas para a estação de 1913 terá a instalar a iluminação elétrica.

"Alguns aparelhos e quantidade de hotéis os hotéis é de magnífica qualidade. As refeições são dos modelos mais perfeitos e com água em abundância, de sorte que são completamente inodoro, e os restos fazem-se por fossos de depuração biológica dos sistemas mais perfeitos. Por esse cuidado de higiene, pode dizer-se que os hotéis se apresentam no melhor estado de higiene habitacional e alimentar". Um livro, há 100 anos.

*Resumo do livro "Notícia das águas e Estabelecimento Hidrotermal de Pedras Salgadas e suas curas terapêuticas", 1912, cedido por Carlos Rosa*



Grande Hotel



Hotel Avilanes



Club Hotel



Hotel do Norte

12

[www.noticiadeaguiar.pt](http://www.noticiadeaguiar.pt)

NOTÍCIAS DE AGUIAR 15 MARÇO 2016 Local

HOTÉIS DE PEDRAS SALGADAS | (continuação da edição nº 76)

## Os hotéis no Parque Termal

**N**a última "visita" que fizemos aos antigos hotéis de Pedras Salgadas, na edição nº 74, referimo-nos ao aparecimento dos estabelecimentos hoteleiros construídos dentro do Parque Termal, os quais, no início do século XX, data a que se refere a publicação citada, teriam capacidade para mais de 800 aquistas.

Numa outra publicação sobre a Estância Termal de Pedras Salgadas, editada no ano de 1906 pela Companhia das Águas, é feita alusão às refeições e preços. "O serviço de mesa nos hotéis da Companhia, embora tenham economia separada e independente, é idêntico em todos. Porque o maior número dos frequentadores são doentes que vão tratar-se, está claro que nas três refeições diárias não são admitidos requintes de arte culinária, empregando contudo a direção técnica do Estabelecimento todos os esforços para que seja o melhor possível a qualidade dos generos alimentícios usados e escrupulosa a sua preparação. O almoço é servido das 9 às 11 horas e meia da manhã, o jantar às 4 horas e meia da tarde e o chá desde as 9 horas e meia da tarde até à meia-noite. Em todos os quartos dos hotéis há tabela de preço dos mesmos, dos serviços extraordinários mais usuais, com um extrato do contrato entre a companhia e os hoteleiros, aproveitável aos hóspedes, com o fim de evitar dúvidas entre aqueles e estes. Os preços são inalteráveis nos termos da tabela. Variam, para cada pessoa, compreendido criados e vinho, em todos os hotéis, entre mil e duzentos réis diários e três mil réis, segundo a capacidade do quarto, a sua situação e a mobília. O serviço de mesa é igual para todos os hóspedes, qualquer que seja a classe do quarto que ocupem".

### OS QUATRO HOTÉIS

No que aos hotéis diz respeito, transcrevemos a descrição de cada um deles, baseada em duas edições (3ª e 5ª) de "Notícia das Águas e Estabelecimento Hydrologico de Pedras Salgadas e seus recursos terapeuticos", publicada pela Companhia das Águas em 1906 e 1912.

#### HOTEL AVELAMES

1906: "Está o Hotel do Avelames instalado em magnifico edificio construido há uma dezena de anos, e com todos os requisitos da hygiene e conforto indispensaveis. Tem excelentes quartos, muito bem mobilados, e pode receber setenta e dois hóspedes."

1912: "O Hotel Avelames é construido por dois corpos paralelos em que se encontram 103 quartos, todos com janelas amplas. Possui igualmente uma ampla sala de jantar muito arejada e profusamente illuminada, onde podem tomar as refeições mais de 200 hóspedes ao mesmo tempo. Este hotel, preferido por D. Carlos, quando foi fazer o tratamento nesta estância, pode alojar 250 hóspedes em boas condições."



#### HOTEL DO NORTE

1906: "O Hotel do Norte possui uma construção moderna, singela nas ornamentações, mas onde foram observadas as mais rigorosas prescrições hygienicas e atendida convenientemente a comodidade dos hóspedes. Este hotel está atualmente considerado como o central do Grande Hotel, onde os hóspedes vão tomar as suas refeições; todavia tem pessoal proprio permanente de serviço. O Hotel do Norte dista do Grande Hotel cerca de setenta metros apenas; esta pequena distancia não chega a constituir incômodo para os seus habitantes."

1912: "O Hotel do Norte, construido sem arrebiques architectonicos, possui 75 quartos, todos com janelas, podendo alojar mais de 100 hóspedes. A sua sala de jantar, mais pequena do que a dos outros hotéis, é ampla e bem arejada e tem capacidade superior à lotação do hotel."



#### GRANDE HOTEL

1906: "O Grande Hotel ergue-se entre o Avelames e o Hotel do Norte. É um vastissimo edificio, onde se alojam comodamente mais de cento e vinte hóspedes. Possui um excelente salão cummã, sala de bilhar e de leitura. Este hotel torna-se notavel pela sua esplendida e imensa sala de jantar, que se compõe de uma vasta quadra que lhe constitui o corpo principal e onde há três loggas mesmã paralelas para cento e vinte pessoas, e de dois pavilhões laterais, um do lado norte e outro do sul, communicando com a parte central por arcos largos e altos. Esta sala é considerada por todos os visitantes como uma das melhores do país."

1912: "O Grande Hotel é um vasto edificio constando de rés-do-chão e dois andares. Possui 135 quartos, todos com janelas, por onde entra em abundancia o ar e a luz, e a sua sala de jantar, onde podem ser servidos 300 hóspedes ao mesmo tempo, é uma das melhores salas de jantar de todo o país. A maior parte dos quartos pode ter duas camas, de sorte que se podem nele alojar perto de 300 hóspedes."



#### CLUB HOTEL

"O Club Hotel, que só este ano (1912) começou a pertencer à Companhia das Águas, encontra-se situado no lugar mais concorrido de Pedras Salgadas (à entrada do Parque Termal), possui 60 quartos em boas condições de habitabilidade e hygiene e pode hospedar mais de 90 hóspedes."

"Independentes destes hotéis existem outros distantes do Estabelecimento cerca de 350 metros, expôcidos por particulares, cujos preços regulam pelos métodos da Companhia. Há também, próximas destes, outras habitações baratas raras vezes procuradas pelos aquistas. Para as pessoas que se alojam fora dos hotéis da Companhia, a inscrição para uso das águas custa mais mil réis."



#### BIBLIOGRAFIA

"Notícia das Águas e Estabelecimento Hydrologico de Pedras Salgadas e seus recursos terapeuticos", 1906. 3ª Edição. Companhia de Pedras Salgadas.  
 "Notícia das Águas e Estabelecimento Hydrologico de Pedras Salgadas e seus recursos terapeuticos", 1912. 5ª Edição. Companhia de Pedras Salgadas.

13  
www.noticiadeguiar.pt

HOTÉIS DE PEDRAS SALGADAS IV

(continuação da edição n.º 78)

# Hotel Universal



Hotel Universal – Pavilhão anexo



Hotel Universal – Entrada Principal

**A** pós a visita aos hotéis antigamente instalados no interior do Parque Termal de Pedras Salgadas (Grande Hotel, Hotel do Norte, Hotel Avelesmes e Club Hotel), continuamos a recordar os antigos estabelecimentos hoteleiros da vila termal, desta feita os que estavam situados no exterior do Parque.

O Hotel Universal, situado nas imediações do Parque Termal, na estrada que dá acesso a Rebordochão, era, sem sombra de dúvidas, o maior e mais luxuoso hotel daquele tempo. No livro, de 1909, que descreve a sua magnificência, é também referida a grandiosidade da estância termal. "A estância de Pedras Salgadas é como nenhuma outra destinada a um futuro de prodigioso engrandecimento. Tudo nela respira empenho de desenvolvimento, e tudo contribui para que esse desenvolvimento seja rápido, desde que, ao contrário do que deve fazer-se, não se encaminhe ao arrepto das suas naturais tendências de expansão."

Foi com base neste futuro premeditado, "de prodigioso engrandecimento", que o senhor Silva Sobrinho, grande empreendedor da época, resolveu investir neste estabelecimento. "Assim o compreendeu o proprietário do Hotel Universal e não se enganou. O já pesado fardo dos seus anos não lhe embotou

o esforço nem lhe estancou as fontes da energia, tanto certo que, à medida que a sua iniciativa se ia tornando um facto, assim também as circunstâncias lhe confirmavam as previsões. Deste modo, ele começou por uma edificação modesta, destinada a uma clientela presumivelmente restrita. A breve trecho essa clientela aumentou, determinando a necessidade de um acréscimo de instalação. Mas, mal esse acréscimo se concluiu, nova ampliação se impunha, e isto assim foi caminhando até que, da modesta posada que a princípio se determinara, em menos de dois anos surgiu o vasto e magnífico edifício que hoje se vê", refere a publicação do início do século XX.

Tido como um dos preferidos dos frequentadores das termas, o Hotel Universal não deixava ninguém indiferente. "O Hotel Universal é pois, sem contestação, o preferido dos senhores aquistas. (...) É, neste ponto de vista, o melhor de Pedras Salgadas. A cinco minutos da estação dos caminhos-de-ferro, como está, ele dispõe, na circunstância, das mesmíssimas vantagens dos hotéis da Companhia. Mas se acrescentarmos que, erguendo-se à margem da estrada e a dos passos do Avelesmes, ele oferece aos seus frequentadores as melhores condições de comodidade."

## OS TESTEMUNHOS ASSIM COMPROVAVAM:

"O Hotel Universal está admiravelmente montado, não lhe faltando nenhuma das comodidades e confortos que possam ser exigidos mesmo pelo hóspede mais meticuloso. Todas as instalações, belamente dispostas, nada deixam a desejar. Os aposentos, espaçosos e cheios de luz, estão mobiliados com gosto, assento e elegância. (...) O estabelecimento balnear é completo e de primeira ordem. Não faltam também neste hotel as diversões de jogos, como um bom bilhar, malha inglesa, malha e outras. Por tudo tem e ainda pela exatidão de preços, julgo este hotel como um dos primeiros de Portugal em todas as estações termas e balneares que conheço. Felicito pois o seu proprietário."

*Pedras Salgadas, 10 de agosto de 1908. O general, Domingos de Simaens.*

"Pessoas mais autorizadas do que eu classificam as termas de Pedras Salgadas como as primeiras de Portugal, pela riqueza das suas águas e o esplendor dos seus parques. Hoje pode também, sem favor, juntar-se mais um bom atrativo deste esplêndido sítio, que é a grande iniciativa do Sr. Silva Sobrinho, montando o seu magnífico Hotel Universal, modesto de conforto, assento e boa ordem, e o serviço de mesa primoroso. Aqui passei quinze dias e neste tempo tive ocasião de tudo isto apreciar."

*Pedras Salgadas, 17 de agosto de 1908, o proprietário do Hotel Inglaterra, Abel de Barros.*

Por fim, a chegada da Linha do Corgo só viria a melhorar as acessibilidades à magnífica vila termal: "O trajeto, hoje, pelo caminho-de-ferro do ramal do Corgo, é de tal modo encantador e interessante, que desafia todos os prazeres do turismo, tão grande que é, de par com as comodidades que oferece, a beleza da linha, os seus lindíssimos aspetos, o pitoresco, a graça, a variedade, o imprevisto da sua admirável cinematografia. Não é, assim, já uma viagem que tenha de fazer-se por pura necessidade, mas um passeio que realiza por verdadeira delícia artística, que raríssimas regiões desta bela pátria possuem."

*Fonte: "O Hotel Universal de Pedras Salgadas", 1909 - Typ. Da Empresa Guedes Rua Formosa, 242 a 248 - Porto*



Hotel Universal – Quarto



Hotel Universal – Salão de Festas

d) “Pedras Salgadas Spa & Nature Park modernizado e recuperado, considerado um Projeto de Interesse Nacional (PIN)”

in jornal Público, edição 23/07/2013

## Pedras Salgadas Spa & Nature Park inaugurado com pompa e circunstância

Por Carla B. Ribeiro

23.07.2013

Representa um investimento de 20 milhões de euros, inclui a requalificação do parque, eco-casas turísticas cuja arquitectura já foi premiada, lojas, a renovação do antigo balneário termal ou do edifício do casino. Está oficialmente inaugurado o Pedras Salgadas Spa & Nature Park. Novidade: duas casas que se elevam entre as árvores.

O parque termal reabriu em 2010 e, no ano passado, foram apresentados os alojamentos turísticos que se espalham por entre as árvores. Esta terça-feira, o projecto, da Unicer, a empresa responsável pelo parque e que comercializa as suas águas, foi inaugurado com pompa e circunstância numa cerimónia que contou com presença de representantes da empresa, governo e autoridades locais.

O Pedras Salgadas Spa & Nature Park, considerado um Projecto de Interesse Nacional (PIN), envolve um investimento de cerca de 20 milhões de euros (sendo que, no total, a requalificação dos parques de Vidago e Pedras está orçada em 80 milhões). Agora, o emblemático e centenário Parque de Pedras Salgadas surge modernizado e recuperado, tendo como estrela o conjunto de 12 eco-casas, projectado por Luis Rebelo de Andrade e Diogo Aguiar, que já conquistou um lugar entre os melhores edifícios do mundo de 2012, segundo o influente site ArchDaily - dedicado à arquitectural, ou o prémio de melhor ecoturismo dos galardões Boa Cama, Boa Mesa do jornal Expresso.



e) “Pedras Salgadas Spa & Nature Park (Eco-Houses e Tree-Houses)”

in revista Lux Woman edição de 10/2013, pág. 129

**Pedras Salgadas Spa & Nature Park, Portugal**  
 Imagine-se deitada numa cama, quase a fechar os olhos, a adormecer e ver as estrelas. Perfeito, não é? Ainda por cima, não tem de viajar para o outro lado do mundo, nem de passar horas a fio dentro de um avião. O segredo é português e chama-se Pedras Salgadas! Regressamos às estrelas: para as ver, ao adormecer, só precisa de reservar uma das *treehouses* – indicadas para pessoas, duas por taxa, que gostam de estar em contacto direto com a Natureza. Por enquanto, há apenas duas destas acomodações, mas a ideia é ir aumentando ‘a família’. Se preferir ficar entre as árvores, mas mais próximo do chão, pode optar por uma das 18 *eco-houses*. O projeto também é do arquiteto Luís Rebelo de Andrade e a construção ficou a cargo da empresa portuguesa Modular System. As casas têm capacidade para até seis pessoas e foram projetadas com o intuito de minimizar ao máximo o impacto ambiental, garantindo ao mesmo tempo o conforto dos ocupantes. Além, o fator sustentabilidade tem a máxima importância nas Pedras Salgadas: os carros ficam à porta, e no parque anda-se de bicicletas, a pé ou nos carros elétricos. Um parque onde, simplesmente, se pode estar... Preços para duas pessoas: *treehouses*, €240; *eco-houses*, a partir de €120.  
**PARQUE DE PEDRAS SALGADAS**  
 5460-740 Borne de Aguiar  
 Portugal  
[info@pedrasalgadaspa.pt](mailto:info@pedrasalgadaspa.pt)  
[www.parquespedrasalgadas.com](http://www.parquespedrasalgadas.com)

f) “Ficar numa eco house, num parque natural, retempera, relaxa e reanima”

Artigo sobre o “Pedras Salgadas Spa & Nature Park”, in revista ELLE edição de 04/2013

**weekend  
AR PURO!**  
*Ficar numa eco house, num parque natural, retempera, relaxa e reanima.* Por SANDRA CATO

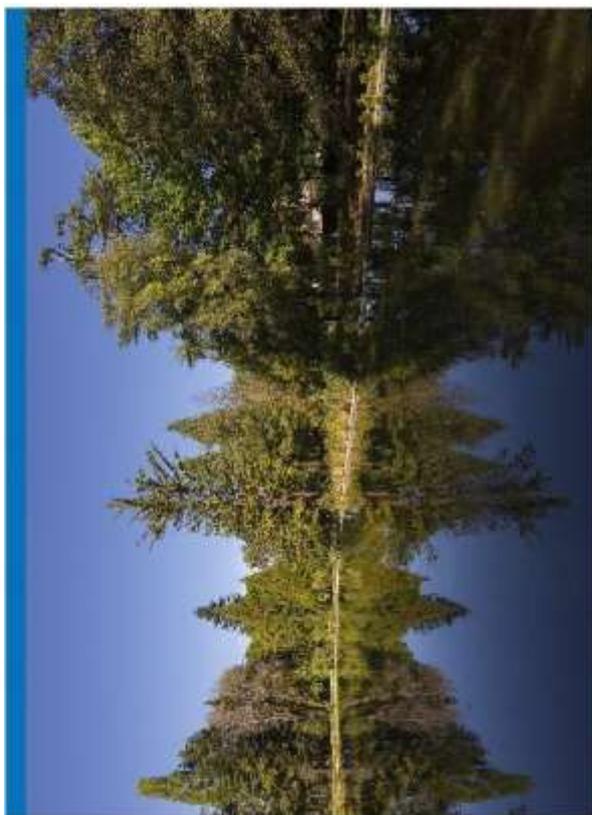
**H**á locais que são surpresas tão agradáveis que nos fazem questionar porque não os descobrimos antes. Pedras Salgadas é uma pequena localidade, conhecida pelas excelentes propriedades da sua água e pouco mais, certo? Errado. Tem um extenso parque natural – onde se encontram as fontes termais – onde foram recentemente construídas eco houses que alojam até seis pessoas. Todas (7, para já) localizadas no coração do parque, foram concebidas de forma a respeitar totalmente o meio natural circundante. Construídas em madeira, tiram o máximo partido da luz natural e todas têm um terraço que permite desfrutar do melhor que o parque tem: o verde e o ar puro.

Embora possa nem espetar-se – as eco houses são muito confortáveis e, imagine, o pequeno-almoço é deixado num cesto, à porta de casa, à hora marcada – há muito por fazer à volta. Além de um passeio pelo parque, não deixe de marcar um tratamento no spa thermal (renovado pelo arquiteto Siza Vieira). Num edifício que nos transporta para outros tempos, peça um banho Vichy com eflorescência, feito com água Pedras Salgadas regada de uma manjeira relaxante. Se, de seguida, conseguir ir mais longe que a sua eco house, vá conhecer as localidades mais próximas (Pedras Salgadas situa-se entre Vila Real e Chaves) e prove a excelente gastronomia da região – a Tabela Quim Barbero (sim, é esse o nome!), no Vidago (Largo da Praça, n.º 15), serve petiscos de comer e chorar por mais. Se preferir ficar na eco house, pode telefonar para um restaurante local que lhe trará a refeição à casa.

Reanimado de descanso, passeio, delícia e reposte (bem) fundos! Mais: em breve o Pedras Salgadas Spa & Nature Park vai ter casa na levada (a construção vão adiar!) [www.pedrasalgadaspa.pt](http://www.pedrasalgadaspa.pt)

## g) “Estâncias Termas de Pedras Salgadas – O Pulsar da natureza”

in revista “Porto e Norte” edição de 02/2013, páginas 22 a 28



TERMAS  
ESTÂNCIAS TERMAIS

# TERMAS DE PEDRAS SALGADAS

A uma hora de distância de carro da cidade do Porto, o PEDRAS SALGADAS spa & nature park sugere estadia em modernas Eco Houses e a oportunidade de experimentar os benefícios de um Spa Termal que se encontra alojado no recuperado edifício onde, no século XIX, nasceu o balneário das antigas Termas de Pedras Salgadas. O poder das águas, as suas fontes e a beleza natural do parque são algumas das mais-valias deste novo destino de lazer, que se apresenta em plena harmonia com a natureza para agradar a todas as gerações.

Localizadas no coração do Parque, as Eco Houses vão-se descobrindo por entre árvores centenárias e uma vegetação exuberante, composta por uma paleta de cores que parece saída de uma tela. Todas as Eco Houses incluem tecnologia topo de gama e estão equipadas para receber até seis pessoas, dispondo também de um generoso deck exterior.

O Spa Termal, renovado pelo Arquitecto Alvaro Siza Vieira, disponibiliza uma vasta selecção de tratamentos termais, de bem-estar e de estética, sendo o maior partido dos benefícios da água termal das fontes de Pedras Salgadas. A maior parte dos espaços do spa aproveita a luz exterior, permitindo sempre o contacto com a natureza, como é o caso da piscina interior com os seus circuitos de águas.

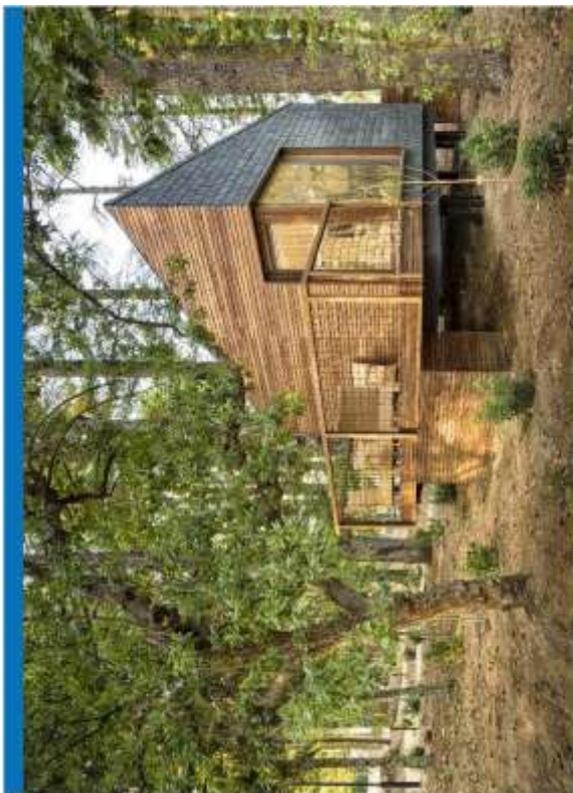
O Parque de Pedras Salgadas vai-se revelando por entre os oito quilómetros de caminhos, onde é inevitável uma visita às diversas fontes termais que contêm água com benefícios comprovados para o organismo. O percurso pela aldeia principal do Parque mostra a riqueza da sua história, ao mesmo tempo que dá acesso a outros serviços do PEDRAS SALGADAS spa & nature park como, por exemplo, piscina exterior, campo de minigolfe, parque infantil e um atraente lago, com uma área superior a 3000

m2, onde se pode realizar passeios de barco. Este novo destino turístico sugere ainda um vasto leque de actividades ao ar livre, tais como, a ciclovia, que liga Pedras Salgadas a Vila Pouca de Aguiar, e circuitos de BTT devidamente identificados. Também são possíveis experiências mais radicais, como slide, rafting, ou outras mais tranquilas, como visitas guiadas às Minas de Ouro Romanas, aos museus locais ou passeios pelo rio Douro.

A natureza deslumbrante que envolve o PEDRAS SALGADAS spa & nature park faz deste novo projecto turístico um destino de eleição para um rebro familiar ou profissional.

O Pulsar da Natureza

A vila termal de Pedras Salgadas, que em tempos fez parte do destino de férias da realeza, está a ganhar um novo encanto graças ao PEDRAS SALGADAS spa & nature park, um projecto hoteleiro inovador orientado para famílias e amigos que gostem de disfrutar de actividades ao ar livre. Trata-se de um turismo de natureza, com conforto e ambiente de luxo, integrado num parque centenário com 20 hectares de flora natural.



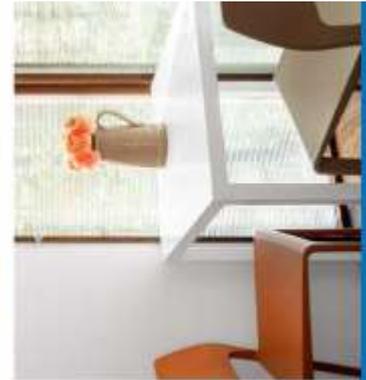
### Eco Houses

O conceito ecológico que está na génese do PEDRAS SALGADAS spa & nature park teve como principal preocupação preservar o perfil natural do terreno e a flora existente. Assim, o alojamento faz-se em modernas casas modulares, que surgem por entre as árvores, adaptando-se à topografia do terreno e reduzindo o impacto da sua interferência no subsolo.

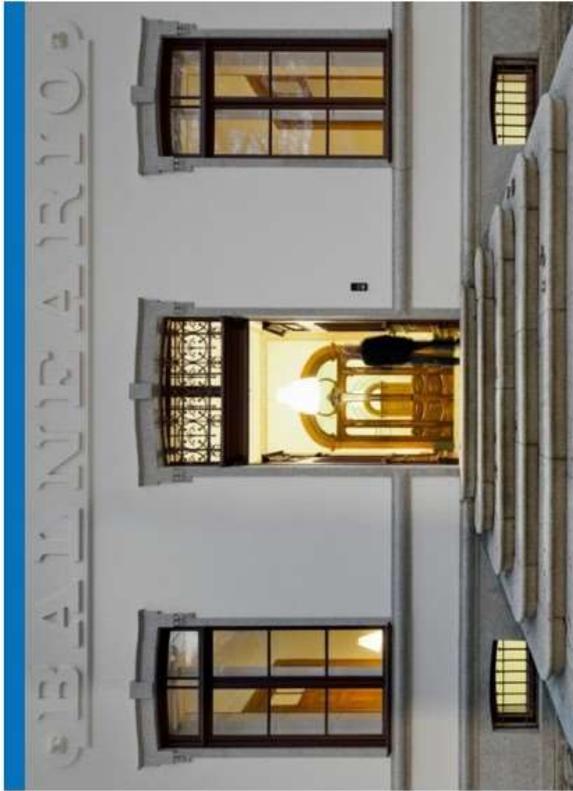
As Eco Houses foram desenvolvidas especificamente para o Parque de Pedras Salgadas. O projecto é da autoria do Arquitecto Luís Rebelo de Andrade e a construção da responsabilidade da Empresa Portuguesa Modular-System. Pensadas em pormenor para garantir um conforto absoluto, com um quarto, área com duas camas, sala, kitchenette, casa de banho, hall e deck exterior.

A forma fragmentada, bem como as coberturas de duas águas faceladas – sempre nos três volumes que compõem cada uma das casas – procuram criar jogos de luz e de sombra, enfatizando texturas e tonalidades, reforçando assim a pertinência da sua implantação no espaço envolvente.

Cada Eco House valoriza e cumpre os parâmetros ideais no que respeita à orientação solar, exposição à luz, vistas privilegiadas, privacidade e segurança dos utentes. Os revestimentos em ardósia e madeira, matéria-prima autóctone, fomentam a integração e conferem invisibilidade a estas pequenas casas, não deixando que sejam as protagonistas deste parque centenário. Para o Arquitecto Luís Rebelo de Andrade, "As eco houses aparecem para apresentar o Parque



com um "modo habitar" num ambiente em total contacto com a Natureza, integrando-se cada uma destas neste bosque encantado, em que cada uma se torna única, não só pela arquitectura, como também pelas suas formas geométricas modulares, que se articulam entre si."



### Spa Thermal

É o emblemático edifício do antigo Balneário Thermal que acolhe o novo Spa Thermal. Recuperado pelo Arquitecto Álvaro Siza Vieira, devolveu ao espaço o carisma de outros tempos. Uma estética depurada, o aproveitamento da luz natural e as amplas janelas destacam-se na traça moderna que os interiores do edifício art nouveau ganharam.

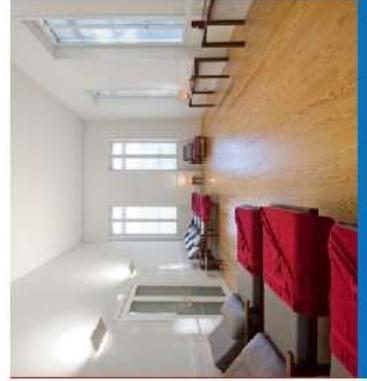
A natureza está também na essência do Spa Thermal. O poder terapêutico da água natural gaseificada de Pedras Salgadas, reconhecido há muito por entre a comunidade científica nacional e internacional, é utilizado no vasto leque de tratamentos de saúde e bem-estar. Através de novos conceitos, métodos e equipamentos, as terapias disponíveis pretendem renovar o espírito do turismo thermal.

O Spa Thermal contempla uma zona húmida, destinada aos tratamentos com água mineral – benéfica para problemas do foro digestivo, respiratório e muscular, e outra seca, para tratamentos de beleza e bem-estar.

Ao todo, o spa disponibiliza 14 salas de tratamentos (que incluem cinco hidroterapias e duas salas duplas). As instalações contemplam ainda uma piscina interior aquecida com corredor de marcha, sauna, hammam (banho turco), hidro-massagem, duche de agulheta, duche vichy e duas salas de relaxamento.

O Spa Thermal de Pedras Salgadas tem diversos programas termais e de bem-estar e está aberto aos hóspedes, bem como a clientes externos, durante todo o ano.

## “ÁLVARO SIZA VIEIRA DEVOLVEU AO ESPAÇO O CARISMA DE OUTROS TEMPOS.”



### O Parque

O Parque Thermal de Pedras Salgadas é um dos mais belos parques do interior de Portugal, e tem a sua origem na segunda metade do séc. XIX. Dotado de uma fauna e flora característica espalhada ao longo de 20 hectares, está situado a 580 metros de altitude, gozando de um microclima favorável, que potencia o esplendor da natureza que o rodeia.

Por entre o valioso património edificado destaca-se o Balneário Thermal, o antigo Casino (em recuperação) e as várias fontes termais: a Fonte D. Fernando, a Fonte D. Maria Pia (situada no interior de uma pequena gruta), a Fonte Penedo e a Grande Alcalina, a bela Fonte Pedras Salgadas e a Fonte Preciosa.

Percorrendo os caminhos do Parque, descobre-se o denso e valioso património arbóreo, com



## “É NESTE LOCAL QUE TEM ORIGEM A PREMIADA ÁGUA DAS PEDRAS”

PEDRAS SALGADAS SPA & NATURE PARK  
Parque de Pedras Salgadas  
5450 – 140 Bornes de Aguiar – Portugal  
Coordenadas GPS: N 41°32' 37,45" ; W 7°36' 13,18"  
Tel.: 00351 259 437 140  
Email: [reservations@pedrassalgadaspark.com](mailto:reservations@pedrassalgadaspark.com)  
[www.pedrassalgadaspark.com](http://www.pedrassalgadaspark.com)

exemplares notáveis de sequóia-sempre-verde (*Sequoia sempervirens*), de sequóia-gigante (*Sequoiadendron giganteum*), de abeto-de-Douglas (*Pseudotsuga menziesii*), de cedro-do-Atlas (*Cedrus atlantica*), de cipreste-do-Buçaco (*Cupressus lusitânica*), de calocedro (*Calocedrus decurrens*), de faia (*Fagus sylvatica*), ou exemplares admiráveis de espécies raras como a cuningamia (*Cunninghamia lanceolata*), ou a metasequoia (*Metasequoia glyptostroboides*).

Os jardins do Parque adquiriram o desenho com carácter marcadamente romântico com Jacinto de Matos, notável horticultor, jardineiro e paisagista português das décadas finais do séc. XIX e primeira metade do séc. XX. Surpreendem com os pequenos recantos e grutas, com a água que corre nas fontes ou com as antigas casas de pássaros e observatório meteorológico, que guardam lembranças do passado. Existem dois

pequenos jardins formais: o Jardim do Casino, com topiárias de buxo (*Buxus microphylla*), e o Roseiral, construído nos anos 50 do Séc. XX, recentemente recuperado.

No grande lago do Parque, recentemente restaurado, é possível dar um passeio de barco ou observar as carpas coloridas – as Koi. Em toda a área do Parque pode descobrir diferentes espécies de fauna, como os curiosos esquilos-vermelhos (*Sciurus vulgaris*), a cegonha-branca (*Ciconia ciconia*), a garça-real (*Ardea cinerea*), o pica-pau-malhado-grande (*Dendrocopos major*). E, com sorte, pode avistar-se um visitante ocasional do parque, a mais rara garça-branca-pequena (*Egretta garzetta*),



b) “Vidago Palace, as termas dos tempos modernos”

In revista BlueTravel, edição 04/2013



## ANEXO H

### a) “O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”



**1** Do direito à vida e à sua defesa, direito à integridade física, primeiríssimo direito, aos direitos civis e políticos inerentes à Revolução Francesa sob a égide dos princípios da igualdade, liberdade e fraternidade, aos direitos sociais económicos e culturais dos princípios do século XX (direito à saúde, direito ao trabalho, à instrução, à habitação), a consciência coletiva consagrou novos direitos na segunda metade do século XX. Direitos que, visando proteger a vida humana, se transformaram em direitos coletivos da humanidade, transindividuais ou metaindividuais, constituídos pelo direito à paz, ao desenvolvimento, à comunicação, à proteção do consumidor e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

São os chamados direitos de 3.ª geração, que evidenciam a exigência e desenvolvimento da consciência coletiva após sedimentação dos direitos de 1.ª e 2.ª geração para a generalidade da humanidade desenvolvida.

**2** A propósito do Dia Mundial do Ambiente (5 de junho), faz sentido esta nota sobre o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Traduzido numa primeira preocupação de luta contra a poluição, a Declaração de Estocolmo, realizada entre 5 e 16 de junho de 1972, discutindo o difícil dilema do desenvolvimento a qualquer custo e desenvolvimento zero,

lançou os primeiros desafios, dando corpo à ideia de que a vida humana depende do equilíbrio ecológico do meio ambiente e estimulou esforços coletivos e de cooperação internacional para a sua efetivação.

O conceito de meio ambiente é apresentado, não como um bem individual, mas como um bem de uso comum da humanidade, das gerações presentes e futuras, inscrevendo-se também neste ideário que cada ser humano é portador da solene obrigação individual e coletiva de proteger e melhorar o meio ambiente.

**3** O direito ao meio ambiente ganhou espaço axiológico-normativo e positivou-se nos textos constitucionais nas últimas décadas do século XX, configurando-se como uma extensão ou corolário lógico do direito à vida e à saúde.

A dependência do Homem do meio ambiente é total, porquanto não sobrevive mais de quatro minutos sem respirar, mais de uma semana sem beber e mais de um mês sem se alimentar, tudo lhe vindo da Terra, único lugar onde pode respirar, beber e alimentar-se.

**4** Os organismos internacionais, mormente as Nações Unidas, têm multiplicado esforços e documentos no

sentido de o meio ambiente ecologicamente equilibrado ser tratado como um direito da humanidade insito à dignidade humana e um crédito a preservar para as gerações futuras. Inúmeros tratados internacionais relacionados com o meio ambiente foram estabelecidos a partir de 1972 (Declaração de Estocolmo), tendo este sido inscrito como meta do milénio e inscrito na Agenda 21.

A Declaração de Estocolmo proclama dois princípios orientadores dos futuros textos constitucionais:

*"1. O homem tem o direito fundamental à liberdade, à igualdade e a condições de vida adequadas, num meio ambiente de qualidade, tal que lhe permita levar uma vida digna, gozar de bem-estar e é portador da solene obrigação de proteger e melhorar o meio ambiente para as gerações futuras.*

*2. Os recursos naturais da terra, incluindo o ar, a água, o solo, a flora e a fauna e especialmente parcelas representativas dos ecossistemas naturais, devem ser protegidos em benefício das gerações atuais e futuras mediante um cuidadoso planeamento e administração adequada."*

**5** A Constituição da República Portuguesa de 1976 já previa no art. 66.º, n.º 1, que

*"Todos têm direito a um ambiente de vida humana sadio e ecologicamente equilibrado e o dever de o defender."*

O atual texto mantém o teor do n.º 1 mas alarga o leque dos deveres do Estado em matéria de defesa e proteção do meio ambiente, traduzindo os princípios da solidariedade intergeracional, do desenvolvimento sustentável, da proteção do património cultural, da ordenação urbana e qualidade de vida.

A atual versão da CRP inclui também no art. 9.º - que tem a epígrafe "Tarefas Fundamentais do Estado" -, a proteção e valorização do património cultural do povo português, a defesa da natureza e do ambiente, a preservação dos recursos naturais e o correto ordenamento do território - art. 9.º, alínea e).

**6** Por sua vez, a Constituição Federal Brasileira de 1988, no seu art. 225.º, diz:

*"Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder político e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações."*

Tanto na CRP como na CFB estão presentes os mesmos princípios que a Declaração de Estocolmo proclamou, princípios que se encontram também no último texto constitucional a que se faz referência neste artigo e que é a recente Carta Constitucional do Ambiente francesa.

**7** Até 2005, a França não tinha disposições de natureza constitucional a regular o direito ao meio ambiente. Data de 1 de março de 2005 a Loi Constitutionnelle n.º 2005-205, que proclama no seu preâmbulo:

*" O povo francês... considerando...*

- Que os recursos e os equilíbrios naturais condicionaram a emergência da humanidade;

- Que o futuro e a própria existência da humanidade não são indissociáveis do seu meio ambiente;

- Que o meio ambiente é património comum dos seres humanos;

- Que o homem exerce uma influência crescente sobre as condições da vida e sobre a sua própria evolução;

- Que a diversidade biológica, o desenvolvimento da pessoa e o progresso das sociedades humanas são afetados por certas formas de consumo ou de produção e pela exploração excessiva dos recursos naturais;

- Que a preservação do meio ambiente deve ser defendida pelos mesmos fundamentos dos demais interesses fundamentais da nação;

- Que, a fim de assegurar um desenvolvimento durável, as escolhas destinadas a responder às necessidades do presente não devem comprometer a capacidade das gerações futuras e dos outros povos satisfazerem também as suas necessidades."

Após estes pressupostos, que em si já encerram uma posição muito fundamentada, a Carta Constitucional enumera dez princípios contendo a filosofia e o ideário francês, europeu e internacional sobre o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, que passa pelo direito individual, pelo direito coletivo, pela obrigação de defesa, pela educação sobre o meio ambiente, pelo dever de reparação e pelo princípio da precaução e do desenvolvimento sustentável.

Foram escolhidos quatro exemplos de textos que, quer pela sua origem, quer pela sua proximidade, permitem concluir que o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado tem matriz constitucional, porque é um direito fundamental do ser humano, da mesma natureza do direito à vida e à saúde, emergindo daqui uma grande obrigação para todos - porque todos somos portadores desse direito - e especialmente para o poder político e para os organismos internacionais, verdadeiros formadores da consciência coletiva, de defender e proteger o meio ambiente, transferindo-o para as gerações futuras, de preferência, melhor do que o recebeu.

Neste artigo expõem-se as ideias básicas, mas essenciais, sobre este direito, porque a sua finalidade é de divulgação, mas não se ignoram os grandes e difíceis problemas que o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado tem levantado e continuará a levantar, fazendo surgir novos princípios e conceitos com que o Direito Internacional procura dar resposta aos mesmos desafios da Declaração de Estocolmo.

É um tema para ser revisitado.

Lisboa, junho de 2015

Ilme Portela

Vogal da Comissão dos Direitos Humanos do CA