



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES  
DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO

**COMPETIR+**

**Critérios de Avaliação dos Projetos relativos a Empreendimentos Turísticos**

Importa de início frisar que um dos objetivos gerais do Sistema de Incentivos designado por “Competir+” visa “*constituir a Região Autónoma dos Açores como um destino turístico de excelência para segmentos de mercado específicos e estruturar uma oferta qualificada*”<sup>1</sup>, desígnio que só poderá ser conseguido através da criação de infraestruturas e serviços turísticos de grande valia, que efetivamente se demarquem no contexto da oferta existente pelo seu caráter de inovação positiva ou pelo contributo para a criação de uma oferta diferenciada e, sobretudo, qualificada, o que veio a ficar plasmado no Subsistema de Incentivos para o Fomento da Base Económica de Exportação<sup>2</sup>, e também no Subsistema de Incentivos para o Empreendedorismo Qualificado e Criativo (Empreende Jovem)<sup>3</sup>.

De facto, de acordo com aqueles Subsistemas são suscetíveis de apoio os projetos de investimento que visem a instalação de Empreendimentos Turísticos do tipo de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação, bem aqueles que visem a instalação dos restantes tipos de Empreendimentos Turísticos<sup>4</sup>, desde que os projetos sejam reconhecidos, respetivamente, como “*projetos que contribuam para a diferenciação da oferta*” e como “**projetos inovadores, diversificadores ou qualificadores da oferta turística em termos de instalações e serviços**”.

Ora, competindo a esta Direção Regional decidir sobre a atribuição dos referidos reconhecimentos, para efeitos de avaliação dos projetos foi definido um conjunto de **critérios a observar obrigatoriamente** nos mesmos, os quais se enunciam nos pontos 1 e 2 seguintes.

Note-se, contudo, que a observação dos referidos critérios é **complementar** ao cumprimento de todas as condições e requisitos necessários ao licenciamento das operações urbanísticas e à respetiva classificação dos empreendimentos no âmbito do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março<sup>5</sup>, diploma que disciplina o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos aplicável aos Açores (RJET-A), e respetiva regulamentação a observar ao caso de cada tipologia em concreto.

---

<sup>1</sup> Como consta na alínea j) do artigo 3.º do Decreto Legislativo Regional n.º 12/2014/A, de 9 de julho.

<sup>2</sup> Alínea a) do n.º 1 do art.º 9.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 19/2014/A, de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 4/2016/A, de 7 de julho.

<sup>3</sup> Subalínea i) da alínea d) do n.º 1 do art.º 4.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 21/2014/A, de 10 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 6/2016/A, de 13 de julho.

<sup>4</sup> Nomeadamente Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos, Conjuntos Turísticos e Parques de Campismo e de Caravanismo.

<sup>5</sup> Alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 23/2012/A, de 31 de maio, e pelo artigo 43.º do Decreto Legislativo Regional n.º 1/2016/A, de 8 de janeiro.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES  
DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO

Destaca-se ainda que, no caso de projetos a levar a efeito na ilha de S. Miguel, dever-se-á também observar, a montante, o respetivo enquadramento nas medidas cautelares determinadas pelo diploma de suspensão parcial do Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores, o Decreto Legislativo Regional n.º 13/2010/A, de 7 de abril.

**1. Turismo no Espaço Rural (TER) e Turismo de Habitação (TH)**

Reconhecimento como *“Projetos que contribuam para a diferenciação da oferta”*

**a) Localização**

**i) No caso de empreendimentos do tipo de **TER**:**

Para além da necessidade de observação de um ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural, ou de local com ligação tradicional e significativa à agricultura<sup>6</sup>, é fundamental reconhecer que se trata, acrescidamente, de um local com enquadramento paisagístico de qualidade cénica e ambiental, com presença de amenidades naturais e/ou construídas que contribuam para a singularidade do lugar e para o seu cariz emblemático.

É igualmente necessário garantir que existem condições que assegurem a estabilidade da paisagem rural, nomeadamente através da verificação das perspetivas de evolução da paisagem, previstas nos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis<sup>7</sup>.

**ii) No caso de empreendimentos do tipo de **TH**:**

As exigências de localização indicadas na subalínea i) anterior não se aplicam ao caso de empreendimentos do tipo de TH, atendendo a que estes encontram fundamento na antiguidade e no relevante valor arquitetónico, histórico ou artístico dos imóveis, independentemente das características do espaço em que se localizam, rurais ou urbanas.

Não obstante, quando se trate de imóvel notável localizado em espaço rural, a observação dos atributos de localização indicados na subalínea i) será, naturalmente, valorizada.

**b) Edificações preexistentes**

**i) No caso de empreendimentos do tipo de **TER**:**

Fundamentando-se a tipologia de TER na preservação, recuperação e valorização do património arquitetónico tradicional e vernacular, é essencial identificar o valor patrimonial, arquitetónico e histórico dos imóveis preexistentes a intervencionar, priorizando-se os

<sup>6</sup> Condições obrigatórias à classificação dos empreendimentos de TER.

<sup>7</sup> Note-se que esta verificação poderá ser decisiva nos casos de propriedades de pequena dimensão, que não disponham de área suficiente para se dissociarem, em termos de imagem e uso, do contexto urbanístico/arquitetónico envolvente, cuja evolução se poderá revelar prejudicial ao próprio empreendimento TER.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
**SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES**  
**DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO**

projetos que visem a requalificação de imóveis classificados ou detentores de elementos arquitetónicos singulares.

Deve-se ainda atender à possibilidade de adaptação das preexistências à função de alojamento turístico, sem recurso a ampliações ou alterações significativas, suscetíveis de eliminar ou empobrecer as características identitárias originais dos imóveis, a exemplo da respetiva volumetria e escala edificada, singeleza formal e construtiva, tipo de vãos, etc..

**ii** No caso de empreendimentos do tipo de **TH**:

Consistindo a tipologia de TH no alojamento turístico de natureza familiar, instalado em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época (palácios, solares e outros imóveis de grande notoriedade e erudição), é essencial identificar a antiguidade e o valor patrimonial dos imóveis<sup>8</sup>, seja arquitetónico, histórico ou artístico, âmbito no qual se insere também o mobiliário, equipamento e outros elementos eruditos ou artísticos existentes caracterizadores dos ambientes internos originais, priorizando-se os projetos que incidam em imóveis classificados, já que tal classificação é, por si só, comprovativa do valor patrimonial e da notoriedade dos imóveis.

Deve-se ainda atender à possibilidade de adaptação das preexistências à função de alojamento turístico, sem recurso a ampliações ou alterações significativas, suscetíveis de eliminar ou empobrecer as características identitárias originais dos imóveis, a exemplo da respetiva volumetria e escala edificada, erudição formal e construtiva, elementos arquitetónicos notáveis, espacialidade e caracterização interior, etc..

**c) Intervenção arquitetónica**

(critério aplicável a empreendimentos de TER e TH)

No que respeita as instalações, os projetos de arquitetura deverão permitir observar a **franca qualidade arquitetónica da intervenção**, a qual deverá valorizar os imóveis preexistentes e o lugar em que os mesmos se inserem, proporcionando alojamento turístico com elevados parâmetros de conforto e de apazibilidade estética espacial, sendo de considerar, neste âmbito, a observação dos seguintes aspetos:

- i) Cumprimento das condições legais e regulamentares a observar para o licenciamento dos empreendimentos de TER e de TH, conforme definidas no RJET-A e respetiva regulamentação a observar a cada um dos casos, nomeadamente a constante na Portaria (regional) n.º 54/2012, de 15 de maio.

---

<sup>8</sup> Cujas origens deve, sempre que possível, ser datada.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
**SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES**  
**DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO**

- ii) Diálogo formal equilibrado e harmonioso entre as ampliações<sup>9</sup>, caso existam, e as preexistências, bem como com o próprio lugar, de modo a que sejam ambos valorizados no seu conjunto, criando dinâmicas de uso intrínsecas e recíprocas;
- iii) Eficaz articulação programática e formalização qualitativa dos espaços, tendo em vista objetivos funcionais e a obtenção de bons níveis de conforto e de apazibilidade estética;
- iv) Boa relação interior/exterior para os diversos espaços constitutivos do empreendimento, atendendo, naturalmente, às características das edificações originais e aos novos usos previstos;
- v) Franca qualidade e eficácia dos acabamentos de obra, bem como a utilização de materiais nobres e/ou aplicação inovadora e eficaz, do ponto de vista formal, estético e construtivo, de materiais e técnicas menos frequentes na Região;
- vi) Boa caracterização dos espaços interiores, ao nível dos equipamentos, mobiliário e decoração, valorizando-se a adoção de peças de mobiliário antigas, tradicionais ou não, nas quais se observe interesse e/ou valor patrimonial, qualidades materiais, funcionais, artísticas, etc., devendo ser apresentados desenhos 3D ou imagens de referência a outros empreendimentos existentes, dentro ou fora da Região, que desenvolvam um conceito espacial semelhante ao que se pretenda adotar.  
No caso dos empreendimentos de TH deve ainda ser apresentada a lista das peças de mobiliário, iluminação, tapeçarias, obras de arte, peças decorativas de valor, etc., existentes e cuja aquisição é pretendida, acompanhada das respetivas fotografias.
- vii) Ordenamento e qualificação dos espaços exteriores privativos, com indicação de zonas arborizadas, espécies vegetais a utilizar e também com especificação dos usos previstos, descrição dos materiais a aplicar, zonas de estar/contemplação, áreas desportivas, de lazer, etc.

**d) Critérios supletivos**

Supletivamente aos critérios de cumprimento obrigatório indicados nas alíneas a), b) e c) anteriores, indicam-se ainda outros 2 critérios, aferíveis caso a caso, cuja observação poderá influir na tomada de decisão sobre o reconhecimento em causa, especialmente em casos de dúvida ou quando se verifique a efetiva impossibilidade de cumprimento de um determinado aspeto obrigatório:

---

<sup>9</sup> Incluindo-se aqui também as construções de raiz dissociadas dos imóveis preexistentes, designadamente as que são admitidas no caso da modalidade de TER de “Alojamento Rural”.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES  
DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO

- i) Existência de equipamentos/ serviços/ produtos inovadores, em função da sua natureza ou da inexistência de equipamentos similares na zona da sua implantação, que demonstrem potencialidades para a atenuação da sazonalidade turística e que, eventualmente, sejam suscetíveis de contribuir diretamente para a sustentabilidade do empreendimento e para a própria economia do lugar (ex: atividades agrícolas produtivas complementares, produção de artesanato “gourmet”, eventualmente com vertente de ensino, etc.);
- ii) Verificação de uma eventual escassez de alojamento turístico no concelho, considerando-se aqui apenas, como oferta existente, o universo das tipologias de Empreendimentos Turísticos.

## 2. Restantes Tipos de Empreendimentos Turísticos<sup>10</sup>

Reconhecimento como “*Projetos inovadores, diversificadores ou qualificadores da oferta turística em termos de instalações e serviços*”.

### a) Localização

Relativamente à localização do empreendimento, sublinha-se que é fundamental reconhecer que se trata de um **enquadramento paisagístico de qualidade excepcional**, singular ou emblemático do Destino Açores, ou em centro urbano histórico, neste caso desde que através do aproveitamento e valorização de edificações com valor patrimonial ou de interesse arquitetónico, individual ou de conjunto.

### b) Intervenção arquitetónica

No que respeita as instalações, chama-se a atenção que os projetos de arquitetura deverão permitir observar a **franca qualidade arquitetónica da intervenção**, a qual deverá valorizar o lugar em que o empreendimento se insere e proporcionar alojamento turístico com elevados parâmetros de conforto e de apazibilidade estética espacial, sendo de considerar, neste âmbito, a observação dos seguintes aspetos:

- i) Cumprimento dos requisitos regulamentares<sup>11</sup> exigidos para, no mínimo, a categoria de 4 estrelas, no caso das ilhas de S. Miguel, Terceira, Faial e Pico, e para a categoria de 3 estrelas no caso das restantes ilhas;
- ii) Diálogo formal equilibrado e harmonioso entre os edifícios a construir de raiz e as preexistências, caso existam, e entre aqueles e a paisagem envolvente, explorando e potenciando os atributos positivos do terreno a intervir e da sua envolvente;

---

<sup>10</sup> Com exceção dos Parques de Campismo e de Caravanismo.

<sup>11</sup> Indicados na Portaria (regional) n.º 55/2012, de 16 de maio.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
**SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES**  
**DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO**

- iii) Eficaz articulação programática e formalização qualitativa dos espaços, tendo em vista objetivos funcionais e a obtenção de bons níveis de conforto e apazibilidade estética;
- iv) Boa relação interior/exterior para os diversos espaços constitutivos do empreendimento;
- v) Franca qualidade e eficácia dos acabamentos de obra, bem como a utilização de materiais nobres e/ou aplicação inovadora e eficaz, do ponto de vista formal, estético e construtivo, de materiais e técnicas menos frequentes na Região;
- vi) Boa caracterização dos espaços interiores, ao nível dos equipamentos, mobiliário e decoração, devendo o promotor apresentar desenhos 3D ou imagens de referência a outros empreendimentos existentes, dentro ou fora da Região, que desenvolvam um conceito espacial semelhante ao que pretenda adotar;
- vii) Ordenamento e qualificação dos espaços exteriores privativos, com indicação de zonas arborizadas, espécies vegetais a utilizar e também com especificação dos usos previstos, descrição dos materiais a aplicar, zonas de estar/contemplação, áreas desportivas, etc.

c) Critérios supletivos

Supletivamente aos critérios de cumprimento obrigatório indicados nas alíneas a) e b) anteriores, indicam-se ainda outros 5 critérios, aferíveis caso a caso, cuja observação poderá influir na tomada de decisão sobre o reconhecimento em causa, especialmente em casos de dúvida ou quando se verifique a efetiva impossibilidade de cumprimento de um determinado aspeto obrigatório:

- i) Franco interesse/qualidade paisagística da propriedade a intervencionar, em si mesma, independentemente da existência ou não de estruturas edificadas, a exemplo de jardins formais ou dotados de espécies arbóreas centenárias ou outras com interesse de preservação/valorização; quintas de expressiva dimensão com culturas agrícolas ativas ou a recuperar (quintas de laranja, vinha, etc.); terrenos com significativa parte de floresta; etc.;
- ii) Aproveitamento de património edificado com valor cultural e/ou arquitetónico, a afetar ao empreendimento turístico, mediante a sua recuperação e valorização.
- iii) Criação de serviços/ equipamentos/ produtos turísticos inovadores e/ou valorizadores e potenciadores dos recursos intrínsecos do local, a exemplo da promoção de produtos agrícolas locais, visitação organizada de locais de interesse, desenvolvimento de atividades de animação turística *outdoor*, etc.

Neste âmbito integram-se, naturalmente, os empreendimentos temáticos, ou seja, aqueles, cujas instalações, serviços e equipamentos exploram um determinado aspeto singular da



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
**SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES**  
**DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO**

realidade em causa (agricultura, história, cultura, etc.), contribuindo assim para a promoção da Região além-fronteiras.

- iv) Contribuição do projeto para a regeneração urbana ou para a revitalização/recuperação de áreas que apresentem degradação física e/ou ambiental.
- v) Verificação de uma eventual escassez de alojamento turístico no concelho, considerando-se aqui apenas, como oferta existente, o universo das tipologias de Empreendimentos Turísticos.

### **3. Parques de Campismo e Caravanismo**

Reconhecimento como *“Projetos inovadores, diversificadores ou qualificadores da oferta turística em termos de instalações e serviços”*.

#### **a) Localização**

Relativamente à localização do empreendimento, sublinha-se que é fundamental reconhecer que se trata de um **enquadramento paisagístico de qualidade excecional**, singular ou emblemático do Destino Açores.

#### **b) Intervenção arquitetónica**

No que respeita as instalações, chama-se a atenção que os projetos de arquitetura deverão permitir observar a **franca qualidade arquitetónica da intervenção**, a qual deverá valorizar o lugar em que o empreendimento se insere e proporcionar alojamento turístico com elevados parâmetros de conforto, funcionalidade e aprezabilidade estética, sendo de considerar, neste âmbito, a observação dos seguintes aspetos:

- i) Cumprimento dos requisitos mínimos regulamentares<sup>12</sup>, bem como as especificações determinadas por esta Direção Regional, nomeadamente:
  - 1. No caso dos Parques de Campismo e Caravanismo:
    - Terreno: deve apresentar-se muito arborizado e ajardinado, devendo-se garantir o necessário sombreamento natural das áreas de acampamento afetas aos utentes;
    - Capacidade: deve-se observar uma área útil destinada a cada campista de 18 m<sup>2</sup>;
    - Superfície de terreno, destinada à instalação de cada equipamento para acampamento, com uma área mínima de 40 m<sup>2</sup>;

---

<sup>12</sup> Indicados na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, para empreendimentos a classificar sem categoria específica.

No caso dos parques de campismo/caravanismo que observem os requisitos obrigatórios para a obtenção de classificação nas categorias de **4 ou 5 estrelas**, estes **obtêm enquadramento direto para efeitos do referido apoio financeiro**, devendo-se assegurar, apenas e para além do referido, a qualidade da proposta de intervenção.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES  
DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO

- Minimercado, suscetível de suprir as necessidades básicas de alimentação e higiene dos utentes;
- Equipamentos e serviços complementares: nos casos em que o terreno a intervir se situe a mais de 2 km de distância de estabelecimentos de restauração e de outros serviços (atividades comerciais em geral, a exemplo: mercados, lojas, etc.), deve ser assegurada a existência de, pelo menos, um estabelecimento de restauração;
- Zona exterior, equipada com mesas e bancos, para refeições ao ar livre;
- Instalações sanitárias dimensionadas e equipadas segundo os requisitos determinados, em regulamento, para a categoria de 4 estrelas;
- Estacionamento privativo do empreendimento, com capacidade para 20% do número de equipamentos de acampamento previstos.

2. No caso dos Parques de Campismo Rural:

Devem obedecer aos critérios definidos em Portaria, os gerais e os específicos para esta modalidade de alojamento e, ainda, contemplar os seguintes aspetos:

- Terreno: deve apresentar-se muito arborizado e ajardinado, devendo-se garantir o necessário sombreamento natural das áreas de acampamento afetas aos utentes;
- Estacionamento privativo do empreendimento, com capacidade para 20% do número de equipamentos de acampamento previstos, devendo-se assegurar, no mínimo, 1 lugar para o efeito.

- ii) Eficaz articulação programática e formalização qualitativa dos espaços, tendo em vista objetivos funcionais e a obtenção de bons níveis de conforto e apazibilidade estética;
- iii) Boa relação formal entre áreas de acampamento, zonas de circulação, zonas de permanência e áreas ajardinadas/arborizadas, explorando e potenciando os atributos positivos do terreno a intervir e da sua envolvente próxima, tendo em vista a criação de paisagens singulares, aprazíveis e atrativas;
- iv) Franca qualidade e eficácia dos acabamentos de obra, bem como a utilização de materiais nobres e/ou aplicação inovadora e eficaz, do ponto de vista formal, estético e construtivo, de materiais e técnicas menos frequentes na Região;
- v) Boa caracterização dos espaços interiores, ao nível dos equipamentos, mobiliário e decoração, **devendo o promotor apresentar desenhos 3D ou imagens de referência a outros empreendimentos existentes, dentro ou fora da Região, que desenvolvam um conceito espacial semelhante ao que pretenda adotar;**





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO E TRANSPORTES  
DIREÇÃO REGIONAL DE TURISMO

- vi) Ordenamento e qualificação dos espaços exteriores privativos, com descrição dos usos previstos, **identificando as zonas arborizadas, zonas de estar/contemplação, percursos, áreas desportivas, entre outras, e especificando as espécies vegetais a utilizar, bem como os materiais, mobiliário e iluminária a aplicar, etc.**
- c) Critérios supletivos
- Supletivamente aos critérios de cumprimento obrigatório indicados nas alíneas a) e b) anteriores, indicam-se, ainda, outros 5 critérios, aferíveis caso a caso, cuja observação poderá influir na tomada de decisão sobre o reconhecimento em causa, especialmente em casos de dúvida ou quando se verifique a efetiva impossibilidade de cumprimento de um determinado aspeto obrigatório:
- i) Franco interesse/qualidade paisagística da propriedade a intervir, em si mesma, independentemente da existência ou não de estruturas edificadas, a exemplo de jardins formais ou dotados de espécies arbóreas centenárias ou outras com interesse de preservação/valorização; quintas de expressiva dimensão, com culturas agrícolas ativas ou a recuperar (quintas de laranja, vinha, etc.); terrenos com significativa parte de floresta; etc.;
  - ii) Criação de serviços/ equipamentos/ produtos turísticos inovadores, destinados a um segmento de mercado específico, e/ou valorizadores e potenciadores dos recursos intrínsecos do local, a exemplo do desenvolvimento de atividades de animação turística *outdoor*, etc.
  - iii) Contribuição do projeto para a regeneração urbana ou para a revitalização/recuperação de áreas que apresentem degradação física e/ou ambiental.
  - iv) Verificação de uma eventual escassez de alojamento turístico no concelho, considerando-se aqui apenas, como oferta existente, o universo das tipologias de Empreendimentos Turísticos.