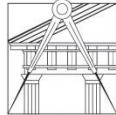




LISBOA

UNIVERSIDADE  
DE LISBOA



**FACULDADE DE ARQUITETURA**  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

**TERRITÓRIOS TURÍSTICOS EM ÁREAS COSTEIRAS. O RESORT:  
ENTRE O PRODUTO TURÍSTICO, O PRODUTO IMOBILIÁRIO E O PRODUTO URBANÍSTICO**

**APÊNDICES E ANEXOS**

Ramo de Doutoramento em Urbanismo

Célia Sousa Martins

Sob orientação da Professora Doutora Cristina Soares Ribeiro Gomes Cavaco

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de doutor

2020





LISBOA

UNIVERSIDADE  
DE LISBOA



FACULDADE DE ARQUITETURA  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

**TERRITÓRIOS TURÍSTICOS EM ÁREAS COSTEIRAS. O RESORT:  
ENTRE O PRODUTO TURÍSTICO, O PRODUTO IMOBILIÁRIO E O PRODUTO URBANÍSTICO**

**APÊNDICES E ANEXOS**

Ramo de Doutoramento em Urbanismo

Célia Sousa Martins

Sob orientação da Professora Doutora Cristina Soares Ribeiro Gomes Cavaco

Presidente do Júri: Doutor João Carlos Vassalo Santos Cabral, Professor Associado com Agregação da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Vogais:

Doutor José Manuel Henriques Simões, Professor Catedrático do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa;

Doutor Jorge Manuel Rodrigues Umbelino, Professor Coordenador Principal da Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril;

Doutor Álvaro António Gomes Domingues, Professor Associado da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto;

Doutor Pedro Conceição Silva George, Professor Associado da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa;

Doutora Cristina Soares Ribeiro Gomes Cavaco, Professora Auxiliar da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.



Tese financiada pela Fundação para a Ciência e a Tecnologia  
(SFRH/BD/101552/2014)



Com o apoio do Centro de Investigação em Arquitetura, Urbanismo e Design

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de doutor

2020



## LISTA DE APÊNDICES E ANEXOS

---

### APÊNDICES

- I. Ficha descritiva | Praia d'el Rey Beach Golf Resort
- II. Ficha descritiva | Bom Sucesso Resort
- III. Ficha descritiva | Royal Óbidos SPA & Golf Resort
- IV. Ficha descritiva | West Cliffs
- V. Ficha descritiva | Quintas de Óbidos
- VI. Uma Narrativa fotográfica
- VII. Matriz - Guião das entrevistas semiestruturadas
- VIII. Levantamento Resorts de Golfe – Portugal Continental (2017)

### ANEXOS

- I. Listagem de conjuntos turísticos (TdP)



## APÊNDICES

---



## I. FICHA DESCRITIVA | PRAIA D'EL REY BEACH GOLF RESORT

---

A Praia d'el Rey ocupa uma propriedade com cerca de 201 ha, em Vale de Janelas, freguesia de Amoreira, confinando a poente com o concelho de Peniche e com uma frente voltada para o mar. O empreendimento foi, originalmente, projetado nos finais da década de 60 e previa cerca de 5000 alojamentos distribuídos por moradias isoladas, em banda e apartamentos, a construção de vários hotéis e de um campo de golfe com 9 buracos. Vários fatores ditaram a suspensão do projeto que viria a ser retomado no início da década de 90, após uma profunda reorganização da estrutura acionista da entidade promotora - o Grupo Báltico.

Decorrente de uma nova estratégia comercial orientada para o mercado internacional, foi emitido em 1993, um novo alvará de loteamento que vinculou o desenho urbano da Praia d'el Rey em torno do campo de golfe que tem orientado o seu crescimento, desde então. Uma característica desta urbanização que se encontra, numa fase de consolidação, é a diversidade de tipologias do edificado para ir ao encontro de um vasto leque de possíveis compradores da classe média, média-alta e alta. Em termos turísticos, a oferta apoia-se em soluções de alta qualidade com a presença do Hotel da cadeia hoteleira Marriott e o aldeamento turístico *The Beach Front*, ambos com categoria de 5 estrelas e edificados junto da linha de costa, espólios de uma ocupação pouco ou nada condicionada do litoral.

Entre os vários casos de estudo, trata-se do único empreendimento que demonstra vivência, em resultado da presença de uma comunidade residente estrangeira, não obstante a sazonalidade e do afluxo da procura turística estimulada pela prática de golfe.

## ÓBIDOS | PRAIA D'EL REY, BEACH & GOLF RESORT



NUT III: Oeste Freguesia: Amoreira  
Concelho: Óbidos Localidade: Vale de Janelas



Tipologia de Empreendimento Turístico: *Não se aplica*

Classificação: *Não se aplica*

Promotor: Báltico – Empreendimentos Turísticos, S.A.

Investimento: ---

Área de intervenção: 201 ha Alvará de loteamento: 282/1993 (Antecedente alvará 51/1969) Fase: Consolidado

### CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Σ Área de construção: 268 215 m<sup>2</sup>

Total de lotes: 439

Σ Área de implantação: --

Número máximo de pisos: 2 (admite-se 3 recuado)

#### ÁREA RESIDENCIAL

Σ Total de fogos: 1 314

Alojamento local: 420 fogos (1 989 camas)

#### EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Tipologia: Estabelecimento hoteleiro

Classificação: 5 estrelas

Ano de abertura: 2004

Designação: Hotel Praia D'El Rey Marriott Golf & Beach Resort

Unidades de alojamento: 179

Camas: 358

Tipologia: Aldeamento turístico

Classificação: 5 estrelas

Ano de abertura: 2013

Designação: The BeachFront

Unidades de alojamento: 29

Camas: 154

#### PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS

- Campo de golfe 18 buracos + Clubhouse
- Restaurante
- Portaria



---

Fotos da autora: 1, 2 e 4 (2017); Foto de Nuno Machado: 3 (2014).

## INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

PROT:  
*não se aplica*

PMOT:  
Loteamento aprovado antes da entrada em vigor do PDM – RCM n.º 187/1996, de 28.11.

Classificação e qualificação do solo:  
Espaço urbano de desenvolvimento turístico (88%)

Servidões e restrições de utilidade pública:  
REN / RAN (12%) Rede Natura, Faixa 500m DR 93

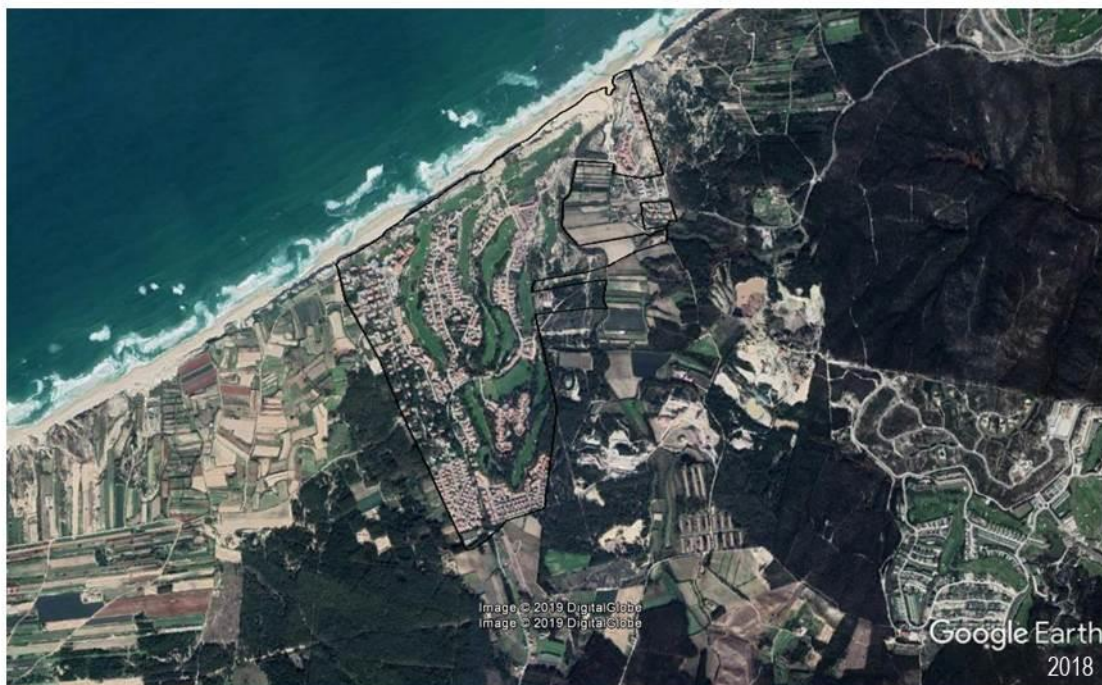
## CERTIFICAÇÕES

Certificação de qualidade? Não

Certificação ambiental: Não

Outras certificações:

## LINHA DO TEMPO



Fonte: Processo de licenciamento; RNET,

## II. FICHA DESCRITIVA | BOM SUCESSO RESORT

---

A arquitetura contemporânea é apontada como componente diferenciadora do Bom Sucesso Resort. O conceito ganhou forma com a participação de mais de uma dezena de reconhecidos gabinetes da arquitetura nacional, reunindo nomes como Álvaro Siza Vieira, Eduardo Souto Moura, Alcino Soutinho, Carrilho da Graça, Manuel Aires Mateus, Gonçalo Byrne, Inês Lobo, Madalena Cardoso Menezes, Luís Pessanha Moreira, entre outros.

O empreendimento localiza-se na freguesia do Vau e desenvolve-se numa propriedade com cerca de 164 ha que confina a nascente com o Braço do Bom Sucesso da Lagoa de Óbidos. O Bom Sucesso Resort é composto por uma aldeamento turístico de moradias isoladas e em banda com coberturas ajardinadas. Destaca-se o campo de golfe *championship* do Bom Sucesso Resort projetado por Donald Steel e, ainda o hotel de 5\* com a assinatura do arq. Eduardo Souto Moura.

Para responder às necessidades dos proprietários e utentes, o empreendimento oferece como principais equipamentos: clube e campos de ténis, parque infantil, piscina comum, zona comercial para 12 lojas, circuito de manutenção, centro de reuniões, etc.

Inicialmente batizado com a designação *Bom Sucesso Design Resort Leisure, Golf & Spa*, o alvará de loteamento foi aprovado em 2004, pela finalidade turística desta operação, nos termos do PDM. Todavia, era um processo que já se arrastava desde 1999 com vários constrangimentos levantados pelas entidades consultadas respeitante ao projeto inicialmente proposto para qualificação de conjunto turístico<sup>1</sup>. Em 2005, o projeto é reconhecido pelo estatuto PIN e em 2009, foi deferido pelo TdP, o pedido de qualificação do conjunto turístico, com a dispensa de alguns requisitos e a desafetação da exploração turística de 351 unidades de alojamento do aldeamento turístico.

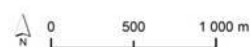
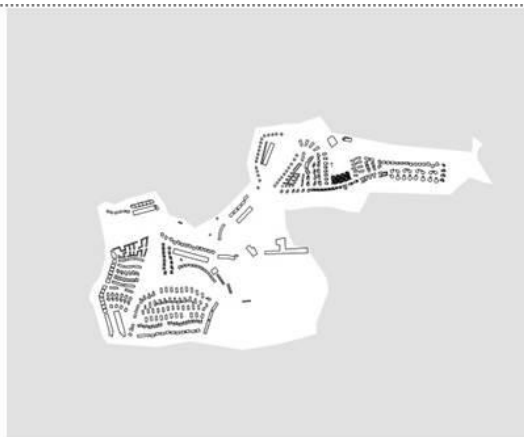
---

<sup>1</sup> O projeto aprovado em 2004 teve como antecedente um projeto de loteamento do conjunto turístico da Quinta do Bom Sucesso que deu entrada na DGT (TdP) para parecer em 1998. O parecer favorável desta entidade foi revogado em 2002, em parte por razões relacionadas com cumprimento das questões constantes do parecer técnico da Comissão de Avaliação do Impacte Ambiental. A proposta consistia num hotel-apartamento de 4\* (160 camas), três aldeamentos turísticos (3114 camas), Instalações e equipamentos de apoio (campo de golfe, clube náutico, centro hípico, health club, campos de ténis, polidesportivo, piscinas, restaurantes, bares, hotel para animais, área comercial, parque infantil, heliporto.

## ÓBIDOS | BOM SUCESSO RESORT



NUT III: Oeste      Freguesia: Vau  
Concelho: Óbidos      Localidade: Bom Sucesso



Tipologia de Empreendimento Turístico: Conjunto Turístico (projeto)

Classificação: 5 estrelas em projeto

Promotor: Acordo Óbidos – Empreendimentos turísticos

Investimento: 200 milhões €

Área de intervenção: 164 ha      Alvará de loteamento: 361/2004      Fase: Construção e Exploração

**PROJETO PIN**

### CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Σ Área de construção: 118 262 m<sup>2</sup>

Total de lotes: 352

Σ Área de implantação: 100 701 m<sup>2</sup>

Total unidades de alojamento: 601 + 120 quartos

Número máximo de pisos: 2 pisos (+1 se for recuado)

Total de camas: 3 160 (2966+194)

#### EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Tipologia: Estabelecimento hoteleiro

Classificação: 5 estrelas em projeto

Ano de abertura: -

Designação: *sem designação*

Unidades de alojamento: 120

Camas: 194

Tipologia: Aldeamento turístico

Classificação: 5 estrelas

Ano de abertura: 2009

Designação: Aldeamento Turístico Bom Sucesso Lagoa Golf

Total de lotes: 265      Tipologia do edifício: Moradias isoladas e moradias geminadas

Unidades de alojamento: 469 previstas | 367 existentes      Camas: 2526 previstas | 1846 existentes

Em exploração turística: 129 camas

Entidade exploradora: BS Villas – Exploração Turística + Associação de condóminos

#### PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS

- Campo de golfe 18 buracos + Clubhouse
- Piscinas de uso comum
- Restaurante
- Portaria

- Clube de ténis
- Parque infantil
- Heliporto
- Zona comercial



---

Fotos da autora (2017).

## INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

PROT:  
*não se aplica*

PMOT:  
PDM – RCM n.º 187/1996, de 28.11.

Classificação e qualificação do solo:  
Espaço Natural: Área de proteção parcial (74%)

Servidões e restrições de utilidade pública:  
REN (26%)

## CERTIFICAÇÕES

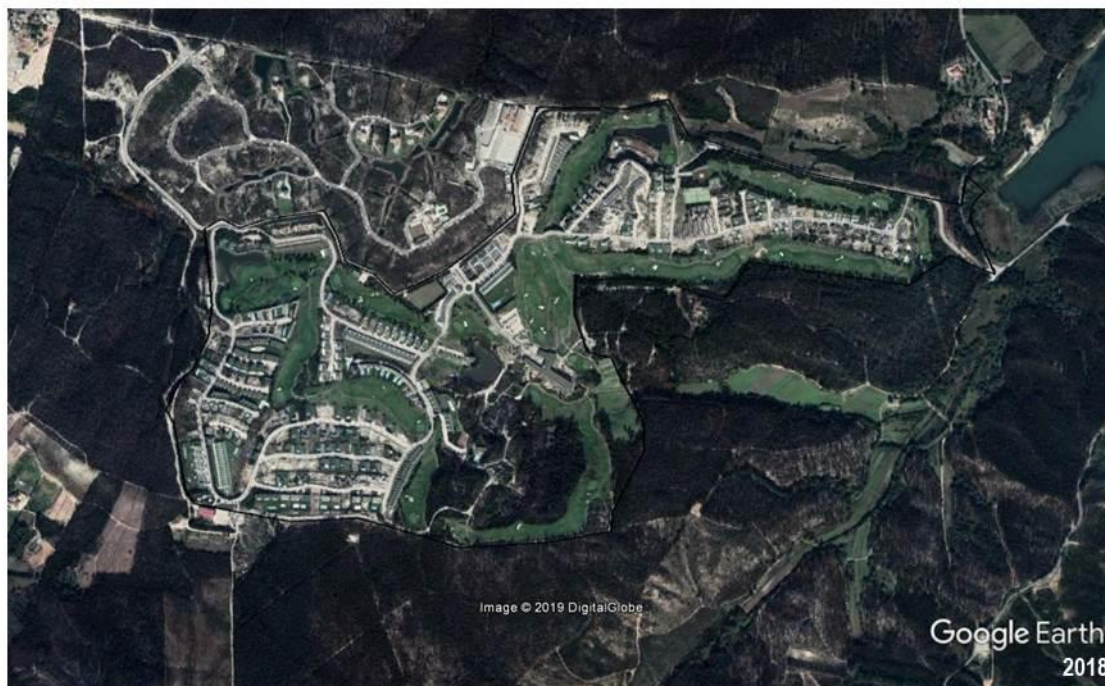
Certificação de qualidade? Não

Certificação ambiental: Não

Outras certificações:

## LINHA DO TEMPO

<b>2003</b>	Alvará de construção	<b>2008</b>	Aldeamento Turístico em exploração
<b>2004</b>	Lançamento do projeto	<b>2009</b>	Inauguração campo de golfe



Fonte: Processo de licenciamento; RNET.

### III. FICHA DESCRITIVA | ROYAL ÓBIDOS SPA & GOLF RESORT

---

O Royal Óbidos localiza-se na encosta Norte do Cabeço da Serra, na freguesia do Vau. O empreendimento desenvolveu-se num terreno com uma topografia declivosa em direção ao mar, com cerca de 136 ha que era ocupado por um eucaliptal. A relevância do empreendimento em termos turísticos justificou a obtenção do estatuto PIN.

Com um alvará datado de 2009, trata-se do primeiro conjunto turístico aprovado à luz do atual regime jurídico dos empreendimentos turísticos, dando continuidade ao cluster que concilia o turismo, o imobiliário e o golfe que se formava neste concelho.

O campo de golfe composto por 18 buracos foi projetado por Severia Ballesteros, uma referência mundial na conceção deste tipo de equipamento. O produto imobiliário caracteriza-se por uma baixa densidade de construção e inclui 131 lotes para moradias isoladas com piscina privada e vista panorâmica sobre o campo de golfe e o oceano.

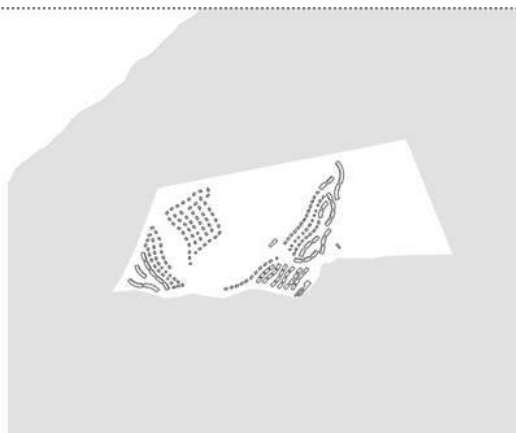
A componente hoteleira é constituída pelo Evolutee Hotel, um boutique hotel de 5 estrelas com piscinas interior e exterior e centro de conferências que se destaca pela arrojo da arquitetura de interiores e decoração da autoria de Philippe Starck e John Hitchcox e, ainda por um conjunto de apartamentos turísticos para complementar e diversificar as formas de alojamento turístico do empreendimento.

A qualidade da oferta valeu uma distinção internacional como “2016 *European Golf Resort of the Year*”, por parte da *International Association of Golf Tour Operators* (IAGTO).

## ÓBIDOS | ROYAL ÓBIDOS SPA & GOLF RESORT



NUT III: Oeste      Freguesia: Vau  
Concelho: Óbidos      Localidade: Cabeço da Serra



Tipologia de Empreendimento Turístico: Conjunto turístico

Classificação: 5 estrelas

Promotor: Royal Óbidos – Promoção e Gestão Imobiliária e Turística, S.A.

Investimento: 200 milhões €

Área de intervenção: 136 ha      Alvará de loteamento: 2/2009      Fase: Construção e Exploração

**PROJETO PIN**

### CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Σ Área de construção: 82 400 m<sup>2</sup>

Σ Área de implantação: 44 387 m<sup>2</sup>

Número máximo de pisos: 2

Total de lotes: 155

Total unidades de alojamento: 627

Total de camas: 2220

#### EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Tipologia: Estabelecimento hoteleiro

Classificação: 5 estrelas

Ano de abertura: 2012

Designação: Evolutee Royal Óbidos Hotel & SPA

Unidades de alojamento: 39

Camas: 78

Tipologia: Aldeamento turístico

Classificação: 5 estrelas em projeto

Ano de abertura: -

Designação: Aldeamento Turístico Royal Óbidos

Total de lotes: 587      Tipologia do edificado: Moradias isoladas e apartamentos em banda

Unidades de alojamento: 587 previstas | ? existentes      Camas: 2120 previstas | ? existentes

Em exploração turística: -

Entidade exploradora: Royal Óbidos – Promoção e Gestão Imobiliária e Turística, S.A.

#### PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS

- Campo de golfe 18 buracos
- Club house
- Restaurante
- Zona comercial
- Campos de ténis
- Piscinas exteriores
- Polidesportivo



---

Fotos da autora (2017).

### INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

PROT:  
*não se aplica*

PMOT:  
PDM – RCM n.º 187/1996, de 28.11.

Classificação e qualificação do solo:  
Espaço urbano de desenvolvimento turístico (31%); Espaço Natural: Área de proteção parcial (69%)

Servidões e restrições de utilidade pública:  
-

### CERTIFICAÇÕES

Certificação de qualidade? Não

Certificação ambiental: Não

Outras certificações:

### LINHA DO TEMPO



Fonte: Processo de licenciamento; RNET.

#### IV. FICHA DESCRITIVA | WEST CLIFFS

---

O empreendimento West Cliffs, detido atualmente pela Oxy Capital, desenvolveu-se numa propriedade com 230 ha, a norte do Royal Óbidos, expandindo-se até à linha de costa, abrangendo zonas de sensibilidade elevada do ponto de vista biofísico<sup>2</sup>.

Anteriormente, designado por Falésia d'el Rey, a primeira versão do projeto data de finais da década de 90. O West Cliffs é, assim o mais recente conjunto turístico de 5 estrelas aprovado depois de um longo processo de licenciamento que durou mais de 15 anos pelos constrangimentos levantados pelas entidades externas consultadas e de todas as outras com competência no projeto, inclusivamente no âmbito do EIA. Na sequência da crise internacional, as obras de urbanização só arrancaram em 2015.

Idealizado pelo Atelier de Arquitetura Sua Kay, as principais valências do West Cliffs incluem um aldeamento turístico com capacidade para mais de 2500 camas nas tipologias de moradias unifamiliares, moradias geminadas e apartamentos, dois estabelecimentos hoteleiros e um campo de golfe de 18 buracos entre outros equipamentos e serviços de apoio. O campo de golfe desenhado por Cinthia Dye McGarey foi inaugurado em 2017 e já foi várias vezes distinguido internacionalmente.

---

<sup>2</sup> O projeto foi inicialmente promovido pela Crissier Portuguesa – Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, SA, uma empresa do Grupo Báltico, igualmente promotora do empreendimento Praia d'El Rey. Depois de ter declarado insolvência em 2014, o empreendimento assim como os principais ativos da Praia d'el Rey foram adquiridos pela Oxy Capital, gestora do fundo Aquarius.

## ÓBIDOS | WEST CLIFFS



NUT III: Oeste      Freguesia: Vau  
Concelho: Óbidos      Localidade: Bom Sucesso



0 500 1 000 m

Tipologia de Empreendimento Turístico: Conjunto Turístico

Classificação: 5 estrelas em projeto

Promotor: Crissier Portuguesa – Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, S.A.

Investimento: 230 milhões €

Área de intervenção: 230 ha      Alvará de loteamento: 2/2011      Fase: Construção e Exploração do golfe

**PROJETO PIN**

## CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Σ Área de construção: 122 000 m<sup>2</sup>

Σ Área de implantação: 91 500 m<sup>2</sup>

Número máximo de pisos: 2 pisos

Total de lotes: 268

Total unidades de alojamento: 659

Total de camas: 2906

### EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Tipologia: Estabelecimento hoteleiro

Designação: Hotel Falésia d' El Rey

Unidades de alojamento: 130

Classificação: 5 estrelas em projeto

Camas: 260

Ano de abertura:

Em projeto

Tipologia: Estabelecimento hoteleiro

Designação: Hotel Pinhal da Falésia

Unidades de alojamento: 60

Classificação: 5 estrelas em projeto

Camas: 120

Tipologia: Aldeamento turístico

Designação: Aldeamento Falésia d' El Rey

Unidades de alojamento: 469

Total de lotes: 265

Classificação: 5 estrelas em projeto

Camas: 2526

Tipologia do edificado: Moradias isoladas e moradias geminadas

### PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS

- Campo de golfe 18 buracos + Clubhouse
- Piscinas de uso comum
- Restaurante
- Portaria



### INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

PROT:  
*não se aplica*

PMOT:  
PDM – RCM n.º 187/1996, de 28.11.

Classificação e qualificação do solo:  
Espaço Natural: Área de proteção parcial (19%)

Servidões e restrições de utilidade pública:  
REN (81%)

### CERTIFICAÇÕES

Certificação de qualidade? Não

Certificação ambiental: Não

Outras certificações:

### LINHA DO TEMPO

2003	2007	2011	2012	2016	2017	2018
Informação Prévia						
Lançamento do projeto		Alvará de construção	Obras Terraplanagem	Obras Terraplanagem		Inauguração campo de golfe



Fonte: Processo de licenciamento; RNET.

## V. FICHA DESCRITIVA | QUINTAS DE ÓBIDOS

---

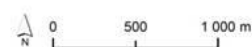
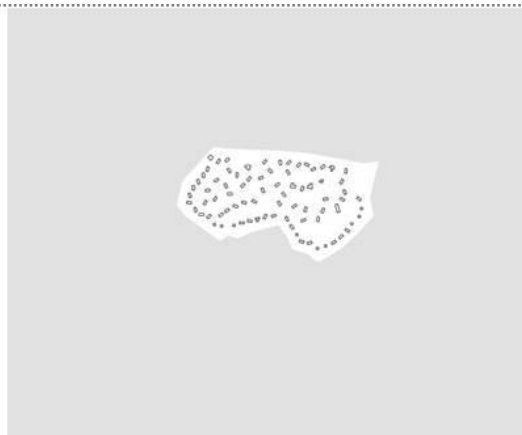
Em 2007, o TdP emitiu parecer favorável ao projeto de licenciamento do aldeamento turístico “Quintas de Óbidos”. Apenas separados por uma via, o aldeamento turístico Quintas de Óbidos instala-se numa propriedade de 57 ha, a norte do Bom Sucesso Resort. Com um investimento previsto de 100 milhões de euros, o projeto caracteriza-se pela baixa densidade de construção. O produto imobiliário é constituído por 79 “*villas*” inseridas em lotes com cerca de 0.5 ha e uma área de construção mínima de 425 m<sup>2</sup>. Foram disponibilizados 16 projetos de arquitetura traçados por quatro *ateliers* - Castello-Branco, Guedes Amorim, Ginestal Machado e Miguel Saraiva. O cunho pessoal, mas distinto dos autores, beneficiou o estilo tradicional da arquitetura nacional para criar uma linguagem uniforme e coerente. O empreendimento aposta num centro hípico com a assinatura de Jessica Kürten, cavaleira de saltos de obstáculos mundialmente conhecida, como âncora do projeto. O empreendimento inclui um *country club* equipado com Spa, área de restauração, área comercial, duas piscinas exteriores, dois campos de ténis, polidesportivo relvado e parque infantil.

Após a emissão do alvará do loteamento, em 2006, a tutela do turismo emite parecer favorável relativo ao projeto de licenciamento do aldeamento turístico de 5\*. A primeira fase do empreendimento foi concluída em 2013 com a conclusão do centro hípico e da construção das primeiras *villas*.

## ÓBIDOS | QUINTAS DE ÓBIDOS



NUI III: Oeste Freguesia: Vau  
Concelho: Óbidos Localidade: Bom Sucesso



Tipologia de Empreendimento Turístico: Conjunto turístico (projeto inicial)

Classificação: 5 estrelas

Promotor: Quintas de Óbidos Investimentos Turísticos e Imobiliários, S.A.

Investimento: 100 milhões €

de intervenção: 57 ha Alvará de loteamento: 1/2006 Fase: Suspenso e Exploração

### CARACTERIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Σ Área de construção: 41 475 m<sup>2</sup>

Σ Área de implantação: 41 475 m<sup>2</sup>

Número máximo de pisos: 2

Total de lotes: 85

Total unidades de alojamento: 163

Total de camas: 958

#### EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Tipologia: Aldeamento turístico

Classificação: 5 estrelas

Ano de abertura: 2013

Designação: Aldeamento Turístico

Total de lotes:

Tipologia do edificado: Moradias isoladas e apartamentos

Unidades de alojamento: 163 previstas | 10 existentes

Camas: 958 previstas | 62 existentes

Em exploração turística: 10

Entidade exploradora: Quintas de Óbidos Investimentos Turísticos e Imobiliários, S.A.

#### PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS

- Centro equestre
- Country club
- Pequeno polidesportivo
- Zona comercial
- Clube de ténis (dois campos)
- Piscinas exteriores
- Portaria



---

Fotos da autora: 1 e 2 (2017) e 3 e 4 (2016).

## INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

PROT:  
*não se aplica*

PMOT:  
PDM – RCM n.º 187/1996, de 28.11.

Classificação e qualificação do solo:  
Espaço Natural: Área de proteção parcial (100%)

Servidões e restrições de utilidade pública:  
-

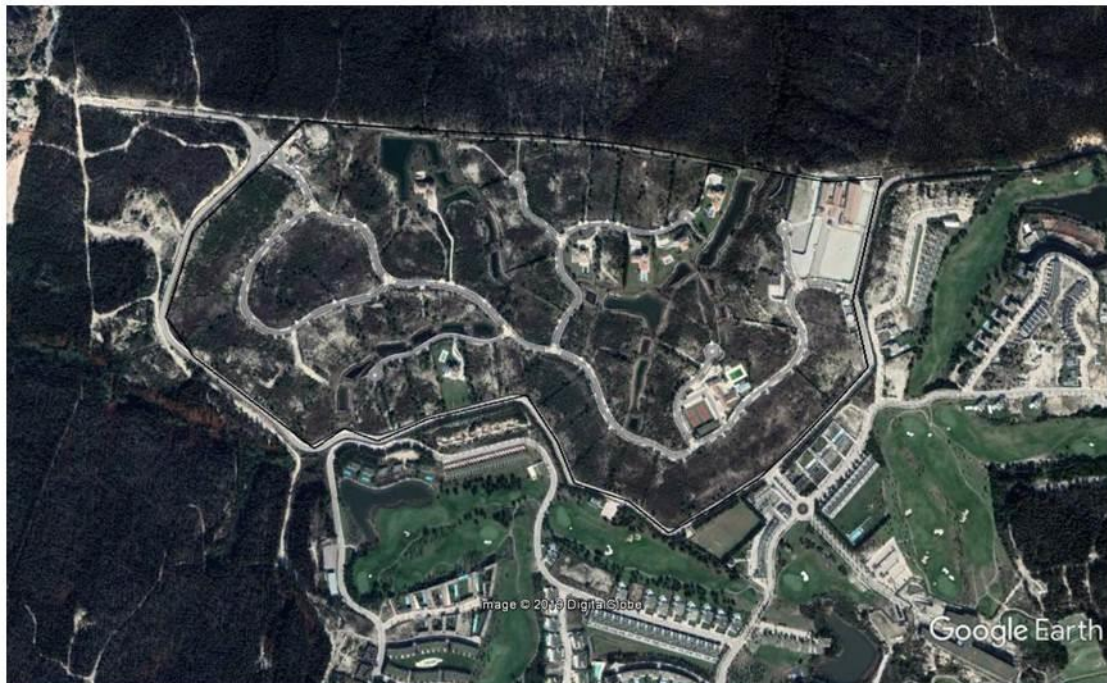
## CERTIFICAÇÕES

Certificação de qualidade? Não

Certificação ambiental: Não

Outras certificações:

## LINHA DO TEMPO



Fonte: Processo de licenciamento; RNET.

VI. UMA NARRATIVA FOTOGRÁFICA

---

VISTO DO CÉU



Fotografia 1  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 2  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 3  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 4  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 5  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 6  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 7  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 8  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 9  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 10  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 11  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 12  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 13  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 14  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 15  
Matrins, C.S. (2017).

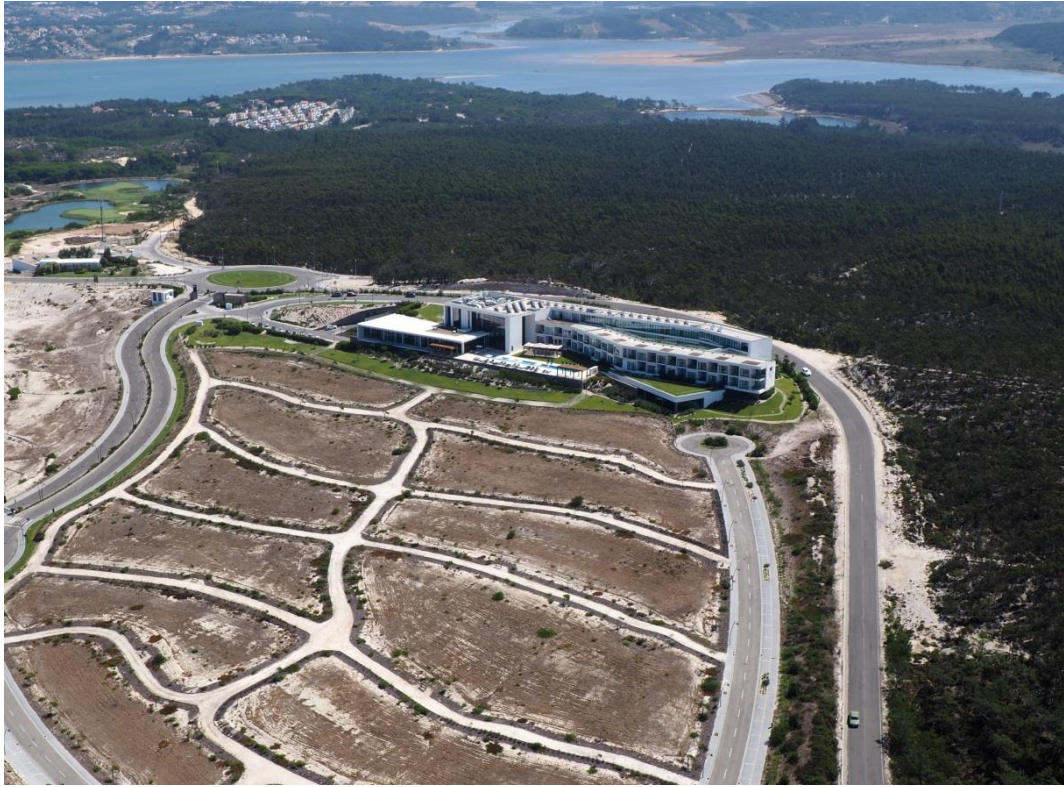


Fotografia 16  
Matrins, C.S. (2017).

### O HOTEL



Fotografia 17  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 18  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 19  
Matrins, C.S. (2017).

## ARQUITETURAS



Fotografia 20  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 21  
Matrins, C.S. (2017).



Fotografia 22  
Matrins, C.S. (2015).



Fotografia 23  
Matrins, C.S. (junho 2015).



Fotografia 24  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 25  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 26  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 27  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 28  
Matrins, C.S. (2019).



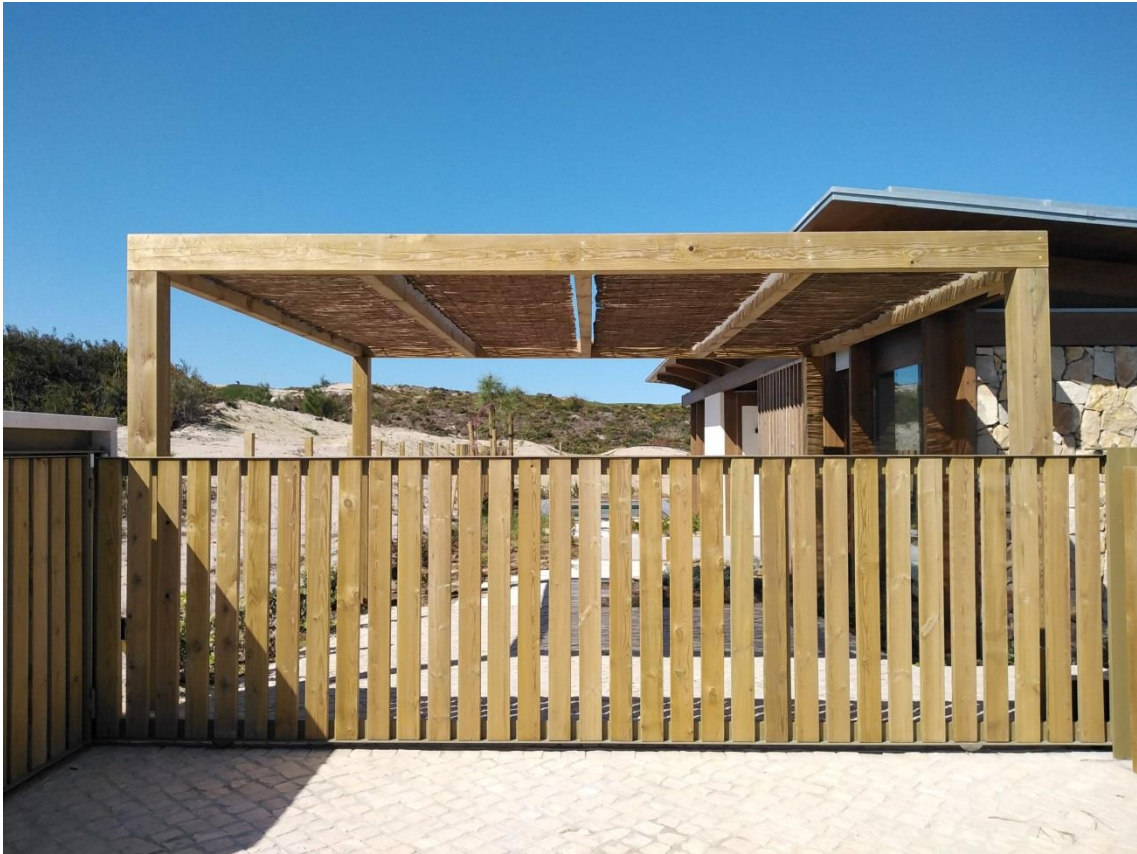
Fotografia 29  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 30  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 31  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 32  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 33  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 34  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 35  
Matrins, C.S. (2015).

## PASSIVOS



Fotografia 36  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 37  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 38  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 39  
Matrins, C.S. (2019).

VAZIOS



Fotografia 40  
Matrins, C.S. (2019).

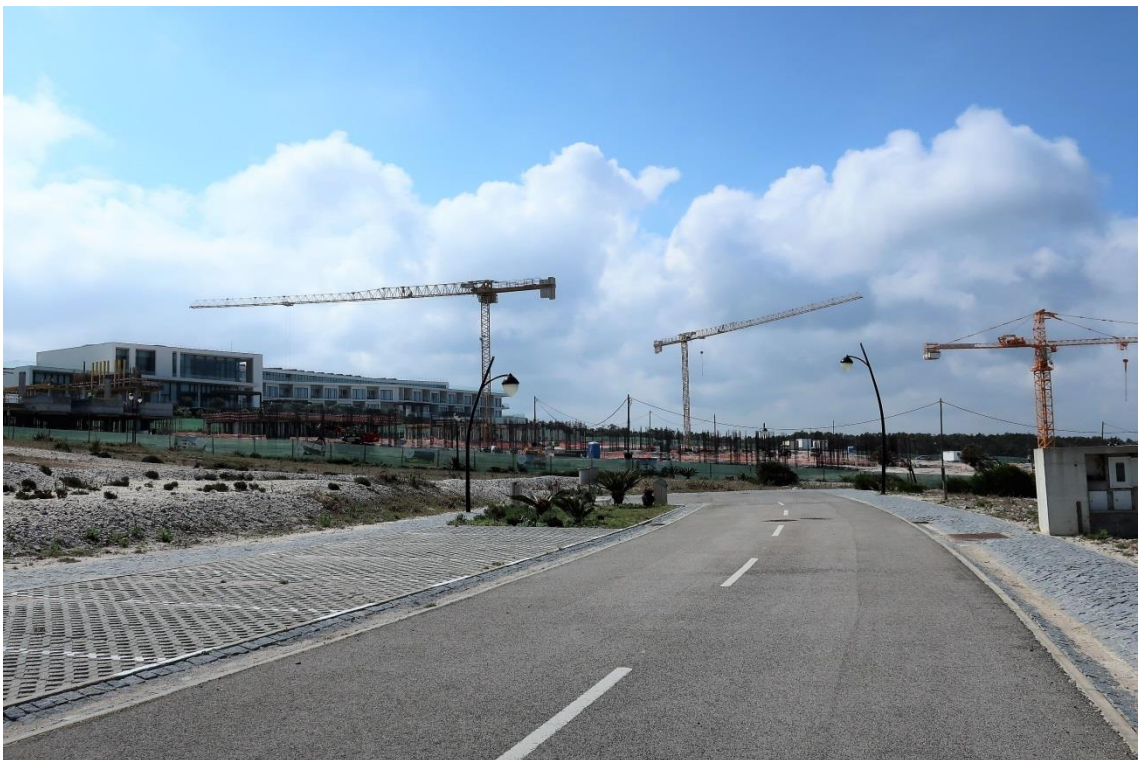


Fotografia 41  
Matrins, C.S. (2019).

## EM CONSTRUÇÃO



Fotografia 42  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 43  
Matrins, C.S. (2019).

## TEES & FAIRWAYS



Fotografia 44  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 45  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 46  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 47  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 48  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 49  
Matrins, C.S. (2019).

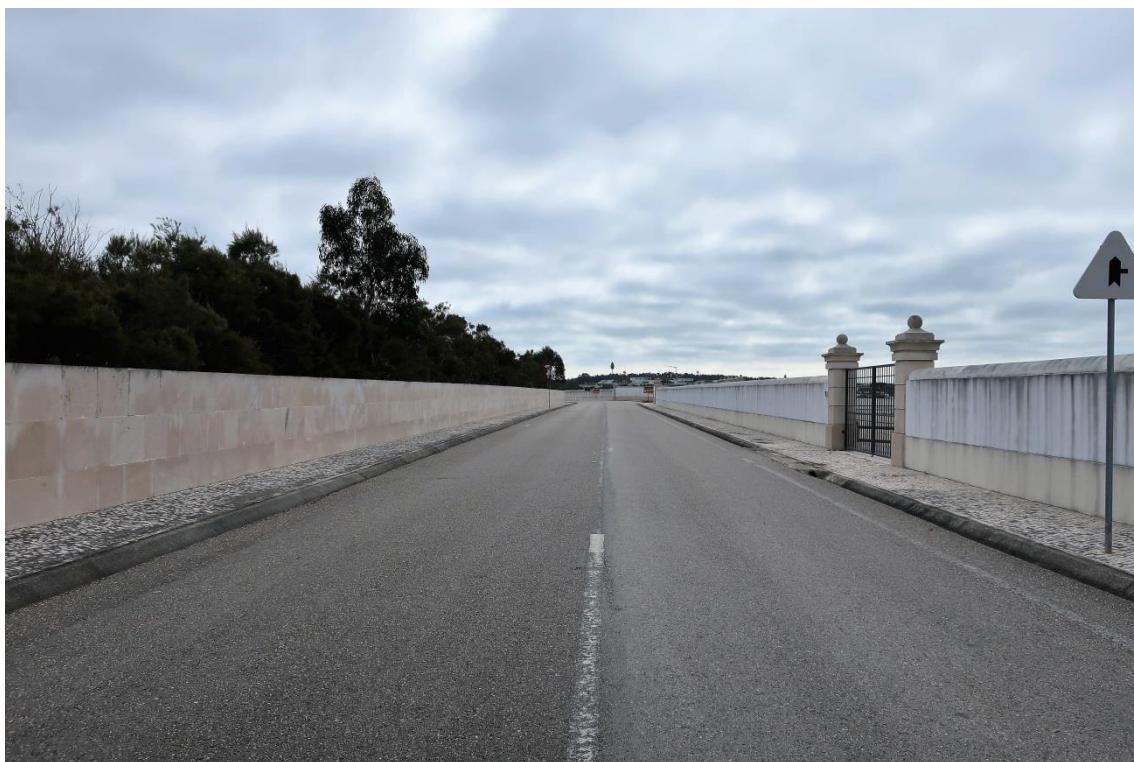


Fotografia 50  
Matrins, C.S. (2019).

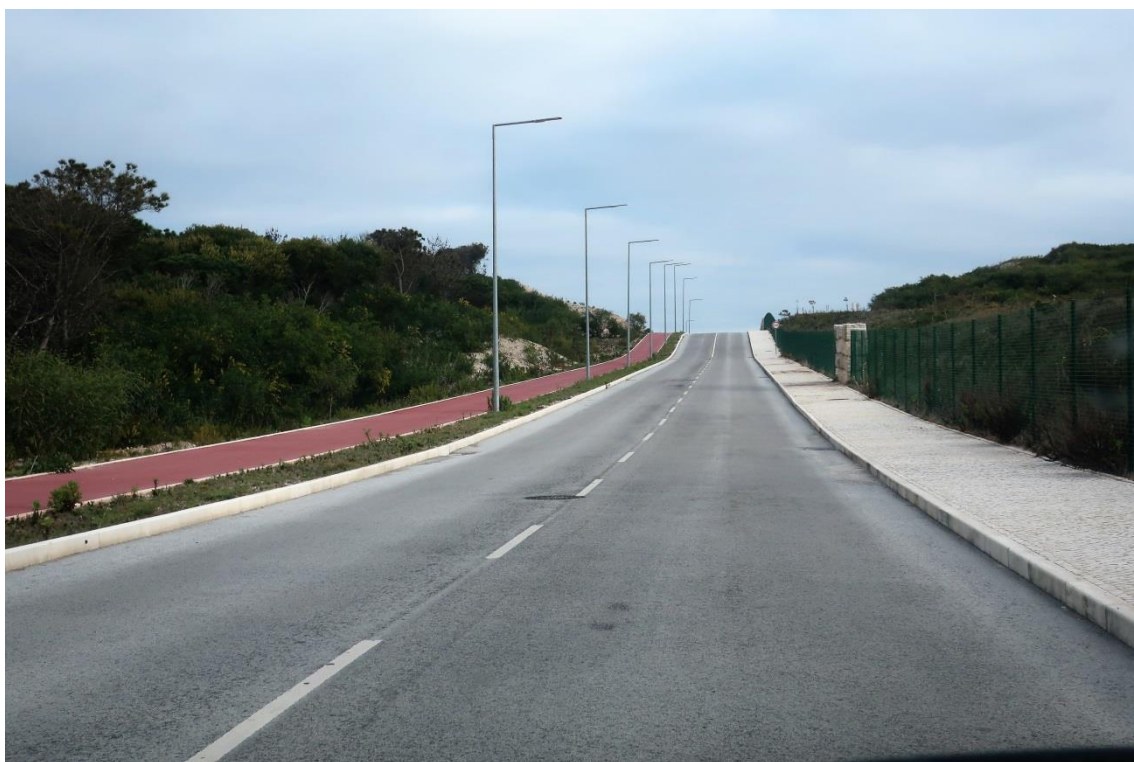


Fotografia 51  
Matrins, C.S. (2019).

## ESTRADAS



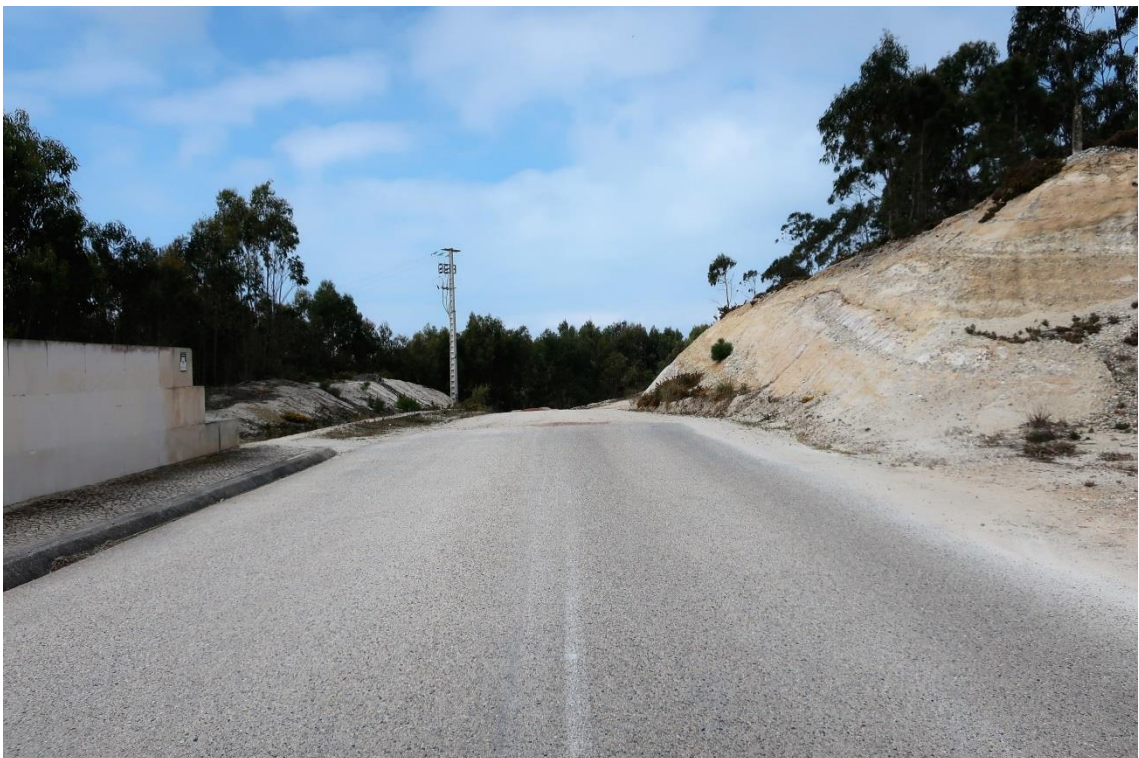
Fotografia 52  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 53  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 54  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 55  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 56  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 57  
Matrins, C.S. (2019).

## TOPONÍMIA



Fotografia 58  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 59  
Matrins, C.S. (2019).

## CÓDIGOS DA ESTRADA



Fotografia 60  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 61  
Matrins, C.S. (2019).

## CARDÁPIOS



Fotografia 62  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 63  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 64  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 65  
Matrins, C.S. (2019).

## PORTÕES



Fotografia 66  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 67  
Matrins, C.S. (2019).

## SUPORTES



Fotografia 68  
Matrins, C.S. (2019).

## PONTOS NOTÁVEIS



Fotografia 69  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 70  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 71  
Matrins, C.S. (2019).



Fotografia 72  
Matrins, C.S. (2019).



## VII. MATRIZ - GUIÃO DAS ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS

---

Entrevistas realizadas a agentes do setor turístico do território em estudo (2019).

	PLANEAMENTO	DESENVOLVIMENTO	GESTÃO
<b>FORMA</b>			
Critérios de localização para implantação do projeto	X		
Modelo de desenvolvimento turístico da região	X		
Faseamento do projeto / Relação com a dinâmica do mercado		X	
Mercado-alvo / perfil da procura	X	X	
Características diferenciadoras do projeto	X	X	X
Principais equipamentos (Campo de golfe)	X		
A condição do território envolvente (enquadramento natural, acessibilidades, equipamentos, infraestruturas)	X	X	
<b>PROCESSOS</b>			
Enquadramento legal do processo de urbanização	X	X	X
Pergunta de opinião sobre o atual enquadramento normativo dos conjuntos turísticos (vantagens / desvantagens)	X	X	X
Contratos de urbanização		X	
Gestão do empreendimento: componente turística e imobiliária			X
Gestão do empreendimento / Relação da qualidade dos espaços coletivos			X
Relações com a administração pública	X	X	X
Relações entre agentes económicos e associativos (agentes locais, Associação Portuguesa de Resorts, Associação de Turismo do Oeste etc.)	X	X	X
Relações com a comunidade	X	X	X
Sistemas de monitorização / certificações	X		X
Objetivos a curto-médio-prazo	X		

## VIII. LEVANTAMENTO RESORTS DE GOLFE – PORTUGAL CONTINENTAL (2017)

---



Figura 1 - Resorts turísticos de golfe (2017)<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Resorts com campo de golfe (2017) - A documentação de suporte para a georreferenciação dos resorts foi constituída por cartografia de imagem através do Google Earth, levantamento georreferenciado dos campos de golfe existentes e em projeto (2015) fornecido pelo Turismo de Portugal, IP. e outras fontes diversas de divulgação dos empreendimentos: revistas de especialidade (e.g. Confidencial Imobiliário); *websites* dos respetivos projetos turísticos e; dossiers especiais, artigos e promoção inseridos nos meios de comunicação social em particular nas edições impressa e digital do Expresso, Público e Diário de Notícias.

## ANEXOS

---

---

## I. LISTAGEM DE CONJUNTOS TURÍSTICOS (TdP)

### CONJUNTOS TURÍSTICOS EXISTENTES

DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	DATA DA ÚLTIMA CLASSIFICAÇÃO	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E CATEGORIA	CAMAS	EQUIPAMENTOS
Grande Real Santa Eulália Resort & Hotel SPA	Albufeira (Algarve)	-	Hotel 5* Hotel-apartamento 4*	371 266	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Belmar SPA & Beach Resort	Lagos (Algarve)	25.07.2016	Hotel-apartamento 4* Apartamento turístico 4*	340 364	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Cascade Resort	Lagos (Algarve)	28.05.2013	Hotel 5* Apartamento turístico 5*	172 154	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Conjunto Turístico Aqualuz Troia	Grândola (Alentejo)	10.02.2010	Hotel-apartamento 4* Hotel-apartamento 4*	313 308	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Conjunto Turístico do CampoReal	Torres Vedras (Oeste)	--	Hotel 5* Aldeamento turístico 5*	302 1392	Campo de golfe Instalações de SPA
Conjunto Turístico Pine Cliffs Resort	Albufeira (Algarve)	23.07.2015	Hotel 5* Aldeamento turístico 5* Apartamento turístico 5* Apartamento turístico 5*	750 592 700 360	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Centro de convenções e congressos Parque temático Outro
EPIC SANA Algarve Resort	Albufeira (Algarve)	07.02.2014	Hotel 5* Hotel-apartamento 5*	374 86	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Centro de convenções e congressos
Marina Club Lagos Resort	Lagos (Algarve)	03.08.2010	Hotel-apartamento 4* Apartamento turístico 4* Apartamento turístico 3*	176 94 72	Marinas, portos e docas de recreio Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Martihal Beach Resort & Hotel	Vila do Bispo (Algarve)	23.11.2014	Hotel 5* Aldeamento turístico 5* Apartamento turístico 4*	74 422 136	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Centro de convenções e congressos Outras
São Lourenço do Barrocal	Reguengos de Monsaraz (Alentejo)	22.11.2016	Hotel 5* Aldeamento turístico 5*	48 66	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Hipódromos e centros equestres Outras
Six Senses Douro	Lamego	09.08.2013	Hotel 5*	100	Instalações de SPA,

Valley	(Centro)		Apartamento turístico 5*	22	balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Outras
			Apartamento turístico 5*	18	
			Apartamento turístico 5*	6	
The Lake Resort	Loulé (Algarve)	04.01.2011	Hotel 5*	384	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
			Apartamento turístico 5*	280	
Villa Termal Das Caldas de Monchique, Spa Resort	Monchique (Algarve)	09.06.2016	Hotel 4*	38	Instalações de SPA, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
			Hotel 4*	26	
			Hotel 3*	23	
			Hotel 3*	83	
			Apartamento turístico 3*	20	

Fonte: Dados fornecidos pelo Turismo de Portugal, IP, complementados pelos dados da plataforma SIGTUR (01.09.2019).

### PROJETOS DE CT COM PARECER FAVORÁVEL DO TdP

DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	DATA DO DESPACHO	EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS E CATEGORIA	CAMAS	EQUIPAMENTOS
The Lake Nature Gerês - Resort, Spa & Villas	Vieira do Minho (Norte)	04.03.2019	Hotel 4* Aldeamento turístico 4*	30 266	Piscina Exteriores, Rede Radical e Percurso Pedonal
Rio Santo - Douro Lousada Resort SPA	Lousada (Norte)	19-12-2018	Hotel-apartamento 4* Apartamento turístico 4*	336 80	Piscina; Auditório; Campo de jogos; Ginásio ao ar livre
Conjunto Turístico Quinta das Antas Resort	Resende (Norte)	04-01-2012	Hotel 4* Apartamento turístico 4*	104 122	Piscina Exteriores Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Conjunto Turístico Royal Óbidos Spa & Golf Resort	Óbidos (Oeste)	04-06-2013	Hotel 5* Aldeamento turístico 4*	36 2186	Campo de golfe Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Campos ténis, padel; Piscinas
Conjunto Turístico Riviera Resort Conference & SPA	Cascais (Lisboa)	29-02-2012	Apartamentos Turísticos; Hotel 4* Hotel-Apartamento	460 484 348	Piscina Exteriores Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Praia do Sal - Lisbon Resort	Alcochete (Lisboa)	12-10-2016	Hotel 4* Hotel-Apartamento 4*	128 452	Piscina Exteriores Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Pestana Tróia Eco-Resort & Residences	Grândola (Alentejo)	04-02-2018	Hotel-Apartamento 4* Aldeamento turístico 4* Aldeamento turístico 4*	300 190 328	Piscina Exteriores Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Parque Eco-Aventura
Conjunto Turístico Na Praia	Grândola (Alentejo)	14-06-2018	Hotel 5* Aldeamento turístico 5* Aldeamento turístico 5* Aldeamento turístico 5*	104 112 128 240	Piscina Exteriores Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Campos de jogos
Conjunto Turístico Royal Évora Resort	Évora (Alentejo)	11-11-2010	Hotel 5* Aldeamento turístico 4*	240 490	Campo de golfe Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes

Conjunto Turístico L'And Reserve Resort	Mourão (Alentejo)	22-03-2011	Hotel-Apartamento 5* Aldeamento turístico 5*	160 654	Campo de golfe Centro Náutico Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Conjunto Turístico Meia Praia Bay Resort	Lagos (Algarve)	20-05-2010	Hotel-Apartamento 5*	332	Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes
Conjunto Turístico Onyria Palmares Beach & Golf Resort	Lagos (Algarve)	05-06-2014	Hotel 5* Apartamentos turísticos 5* Apartamentos turísticos 5*	40 82 32	Campo de golfe Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Campos de jogos
Conjunto Turístico Morgado Golf Resort	Portimão (Algarve)	14-06-2018	Hotel 5* Aldeamento turístico 5* Apartamentos turísticos 4* Apartamentos turísticos 4*	180 238 96 38	Campo de golfe Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Campos de jogos
Conjunto Turístico W Algarve	Albufeira (Algarve)	04-03-2019	Hotel 5* Apartamentos turísticos 5* Apartamentos turísticos 5*	380 72 220	Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Piscinas
Conjunto Turístico Terras de Verdelago	Castro Marim (Algarve)	20-08-2010	Hotel 5* Aldeamento turístico 5*	396 1626	Campo de golfe Instalações de SPA balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes Campos de jogos

Fonte: Dados disponíveis na plataforma SIGTUR (01.09.2019).

#### PIP DE CT COM PARECER FAVORÁVEL DO TDP

DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	DATA DA ÚLTIMA CLASSIFICAÇÃO	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E CATEGORIA	CAMAS	EQUIPAMENTOS
Conjunto turístico Gavião	Silves (Algarve)	-	Hotel 4* Aldeamento turístico 4*	120 286	Dois campos de padel; Piscinas (adultos e crianças) Campo de jogos; Mini-Golf; Duas albufeiras com três zonas de banhos

Fonte: Dados disponíveis na plataforma SIGTUR (01.09.2019).

