

## URBANIZAÇÃO PARA O TURISMO

A indústria turística com as suas actividades afins, onde se incluem as agências de viagem, cadeias de restaurantes, hotelaria e similares, etc., é hoje o sector que movimenta o maior volume de negócios à escala mundial. Apesar disso, não deixa de ser uma base frágil para qualquer economia com a agravante de ser geralmente controlada por centros de decisão que escapam à maioria das empresas que providenciam a oferta. Esta situação explica, em grande parte, a dependência do sector turístico português relativamente à procura gerada pelos mercados estrangeiros.

Um dos objectivos programáticos do ordenamento e planeamento dos pólos turísticos é, necessariamente, o desenvolvimento de empreendimentos integrados, capazes de operar em todo o sistema no sentido vertical e horizontal, de modo a reduzir as dependências e conquistar posições vantajosas para a retenção dos lucros.

É elementar, para qualquer política neste sector, garantir níveis seguros de controlo da cadeia de produção e comercialização por parte de empresários fielmente interessados e empenhados em privilegiar e defender uma estratégia de desenvolvimento da indústria turística nacional. É um desafio à ousadia empresarial, à inteligência e vontade políticas, à capacidade e dinâmica administrativas e à competência e imaginação de urbanistas e arquitectos.

Creio que há condições para ser possível organizar um movimento com ambição e força suficientes para produzir, em Portugal, uma acção integrada de desenvolvimento do sector turístico aproveitando os inúmeros recursos de que dispomos e fazendo-o com critérios educados de salvaguarda e valorização do nosso património.

Tal movimento requer rigor nos estudos, persistência no diálogo e séria avaliação crítica das ideias, dos cenários e das viabilidades.

Uma política de ordenamento tem que conceber cenários de estabilidade para as grandes regiões turísticas do país com os seus pólos devidamente estruturados para poderem prosperar.

Os estudos de ordenamento e os planos, se por um lado têm que garantir a preservação criteriosa dos recursos existentes, não podem deixar de o fazer no contexto de soluções e de acções de gestão que respondam aos objectivos do desenvolvimento. O grande desafio está em incutir exigências de qualidade nos agentes promotores do

desenvolvimento e nos organismos a que compete definir políticas de ordenamento e garantir um processo de planeamento com base em regras explícitas.

### ALDEAMENTO TURÍSTICO E LOTEAMENTO URBANO

É pertinente analisarem-se as diferenças entre estas duas configurações de empreendimentos urbanísticos.

Para efeitos da gestão municipal é importante atender ao facto do aldeamento turístico prescindir de um conjunto de equipamento e serviços sociais que são obrigatórios nos loteamentos urbanos e, para estes, contemplados no quadro das "cedências" e taxas de urbanizações a suportar pelo urbanizador. Acresce ainda que os aldeamentos têm uma rede de infraestruturas mais aligeirada e integrada num desenho urbano menos formal. Além destes aspectos há também que ponderar as questões relativas ao fraccionamento da propriedade.

Em princípio, os aldeamentos turísticos não dariam origem a lotes destacáveis e alienáveis, mantendo-se a unidade do empreendimento em termos de propriedade. Entretanto, a legislação e a prática têm conduzido a uma flexibilização e ambiguidade no sentido de permitir a venda de lotes e apartamentos em aldeamentos ou conjuntos turísticos.

Desta forma, o empreendimento passa a empolar a operação imobiliária podendo perder totalmente a componente de empresa turística.

Nas áreas metropolitanas e nas periferias dos aglomerados urbanos esta ambiguidade leva a que se possam desenvolver autênticos loteamentos urbanos de 1ª habitação, sub-equipados e sub-infraestruturados, a coberto de um processo de empreendimento turístico.

Assim, no imobiliário turístico, há uma tendência crescente para a alienação de lotes e habitações, o que permite um retorno muito mais rápido do capital investido e elimina o risco de exploração dependente de uma procura sazonal e aleatória. Isto leva-nos a estimar que a 2ª residência esteja a ocupar um espaço crescente no espaço dos empreendimentos turísticos.

### A ATRACÇÃO DO SÍTIO

Os complexos turísticos estão sempre relacionados com um elemento atractivo - a praia, a montanha, a peculiaridade da paisagem, conjuntos monumentais, cidades interessantes pelo seu património histórico, pela sua vida social.

O clima pode proporcionar, só por si, condições para o desenvolvimento de instâncias desportivas de Inverno. Quando apreciado pela sua amenidade, justifica o desenvolvimento de complexos para a prática do golf.

O próprio complexo turístico, pela sua escala, qualidade e capacidade promocional pode, internamente, produzir a atractibilidade necessária à sua viabilidade, para tanto necessita apenas de dispor de uma procura potencial.

As infraestruturas portuárias para barcos de recreio, as marinas, têm também um efeito agregador e dinamizador de centros de veraneio, locais de encontro e de convívio social. Se juntarmos a este leque as instâncias termais, as zonas de caça e de pesca desportivas, as regiões vinhateiras como o Douro, a Bairrada, o Dão, constatamos que é muito amplo o conjunto das componentes que podem integrar a rede de pólos turísticos à dimensão nacional.

É uma verdade que a especulação imobiliária, nomeadamente a que explora sítios com recursos naturais únicos para o recreio, tem degradado muitas paisagens. É, contudo, curioso ver que essas agressões beneficiam, de modo muito directo, da cumplicidade do preservacionismo fanático e do ecologismo farisaico que, na prática, se comportam como se toda a intervenção arquitectónica fosse empobrecedora da paisagem existente. Há, neste "movimento", a nostalgia por um ingénuo imaginário do passado, além de ser cómodo e oportuno dizer, só e simplesmente, que se é a favor ou contra da defesa de coisas que existem e estão feitas. Face a estas perversões é preciso que o urbanismo se afirme mais pela acção de conceber e construir o espaço social, desenvolvendo a discussão crítica sobre casos concretos, provando que a salvaguarda do património depende sempre da capacidade de o continuar a produzir com o mérito da modernidade.

Contra esta moda defendo que o problema está em garantir a qualidade das intervenções, isto é, dos planos, projectos e obras, e sustento que é sempre possível valorizar uma paisagem e é nessa perspectiva que o urbanismo deve intervir, cultivando a criatividade, desenvolvendo o bom gosto.

### CONCEITOS E REGRAS

Não é possível criar um padrão urbanístico para o aldeamento turístico.

A legislação sobre esta matéria tem procurado fixar índices máximos de ocupação e de construção que garantam baixas densidades, com o objectivo de privilegiar amplos espaços livres.

Pretende-se assim, definir um ambiente de edifícios baixos integrados numa paisagem arborizada, ajardinada, apta a proporcionar sossego e isolamento.

Esta ideia não implica que os edifícios sejam necessariamente moradias isoladas. O isolamento deve ser tomado mais como a capacidade de controlo da privacidade. Pode proporcionar-se isolamentos numa praça pública, num parque ou numa catedral.

Os espaços turísticos de recreio e lazer são concebidos para o convívio, para o encontro com as pessoas e as coisas, portanto, não se confunda isolamento e privacidade do espaço arquitectónico com ambiente de solidão.

O aldeamento turístico é um lugar que se habita temporariamente; é uma estrutura urbana simplificada onde é interdita a generalidade das actividades produtivas e privilegia-se o lazer e o recreio.

A rede viária dissipa-se para não ser mais do que simples acesso. O automóvel é discretamente retido em benefício da circulação livre e informal dos peões para quem todo o espaço fica reservado.

A compartimentação e composição do aldeamento conjuga a privacidade com locais de encontro e de animação.

Os percursos pedonais são arquitectados de modo a terem uma maior densidade de percepção, o que se consegue dando-se maior ênfase aos detalhes e através do enquadramento paisagístico específico de cada sítio explorando as mais ténues cambiantes, no sentido de o diferenciar.

A distância máxima entre pólos funcionais, que se aceita como razoável para percorrer a pé no interior de um aldeamento, é da ordem dos 600m.

Os parâmetros urbanísticos de aldeamentos turísticos balizam-se por critérios de baixas densidades volumétricas de preferência não superiores a 2 pisos e reduzida percentagem de ocupação do solo.

Esta normativa não pode ser mais do que uma indicação que, com propriedade, pode ser subvertida em casos como o das envolventes de marinas, aldeamentos integrados em

complexos de campos de golfe, porque reúnem circunstâncias que justificam o recurso à concentração e densificação localizada.

O índice de ocupação (quociente entre a área de implantação total e a área de terreno do empreendimento) e o índice de utilização (quociente entre a área de construção e a área do empreendimento) podem ser mais elevados nos complexos turísticos de montanha e deverão ser relativamente mais reduzidos nos de orla costeira.

Uma densidade média para os empreendimentos de montanha aponta para 80 a 100 camas/ha com volumetrias não superiores a 3 pisos.

Nos complexos para a orla costeira, 100 camas/ha é uma densidade elevada, considerando-se como média 60 camas/ha.

A capacidade de utilização diária dos equipamentos estima-se nos seguintes valores:

- Um complexo de piscinas bem dimensionado pode chegar a receber 5.000 pessoas/dia, tendo uma capacidade superior à de uma frente de praia equivalente.
- Um parque de campismo, ou um parque de merendas, deve ser concebido para uma carga nunca superior a 100 pessoas/dia.
- Um parque urbano pode suportar, sem diminuição da sua qualidade ambiental, uma carga de 50 pessoas/ha.
- Um parque florestal, como equipamento regional, estima-se que pode receber 5 pessoas/ha/dia.
- Em albufeiras e lagos preparados para o desporto de canoagem a capacidade é da ordem das 30 pessoas/ha/dia.

Estas referências numéricas não pretendem estabelecer regras, prestam-se apenas como instrumentos auxiliares para aferir critérios de avaliação.

A extensão do terreno destinado a um aldeamento deve ser suficiente para lhe dar contenção e interioridade. Além destas exigências internas são de considerar os aspectos relativos ao enquadramento regional, porque a expressão da região, no conjunto dos seus valores e significados, tem um peso determinante na "imagem de marca" que opera no mercado turístico.

## A QUESTÃO DA AGRICULTURA

A crise ambiental que está a degradar as nossas regiões turísticas é, na sua essência, um problema arquitectónico que advém, na generalidade, das insuficiências e incoerências que afectam o processo e o modo de projectar.

A grande dimensão dos empreendimentos, a intervenção das administrações com programações pesadas e rígidas, inspiradas em esquemas estereotipados de estrutura funcional e de gosto, têm reduzido a liberdade, o espaço criativo do arquitecto. As diversas especialidades, que são chamadas a dar a sua imprescindível contribuição técnica, devem contar com a concepção arquitectónica para absorver e integrar, pelo desenho, as diversas componentes da obra. Este trabalho de síntese e de unificação é a essência da arquitectura e falha quando as contribuições técnicas e administrativas degeneram em interferências sem abertura à exploração de hipóteses alternativas e a trabalhos de modificações e ajustamentos.

O que está também em causa é a dimensão do empenhamento do urbanista e do arquitecto avaliada em quantidade de trabalho necessário para chegar à qualidade.

A arquitectura "tipo turístico" com a pretensa procura de mimetização de referências regionais criou diversas pastiches internacionais, estilos de pitoresco e rusticidades ambíguas. Estas obras estão à margem da arquitectura erudita e nem sequer operam com as possibilidades do ecletismo que fingem utilizar.

Para finalizar direi que o turismo não tem uma especificidade de espaços e de tratamentos como pode parecer quando visto sectorialmente. Na realidade, a perspectiva mais enriquecedora obtém-se quando integramos esta actividade no espaço e na vida corrente das regiões elevando, no fundo, a hospitalidade e a alegria de conviver.

Professor Doutor Sidónio Pardal