



CONTRATO PARA PLANEAMENTO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA

ENTRE

MUNICÍPIO DE REDONDO

E

SOCIEDADE HOTELEIRA DAS CURVAS DA PALHETA UNIPessoal, LDA.

E

TURISMO DE PORTUGAL, LP

REDONDO, 27 DE NOVEMBRO DE 2024

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

ENTRE:

- **MUNICÍPIO DE REDONDO**, pessoa coletiva de direito público n.º 501 834 117, com domicílio institucional Praça da República, 7170-011 REDONDO, neste ato representado por David Manuel Fialho Galego, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Redondo, com poderes para o ato (o "**Município**");

- **SOCIEDADE HOTELEIRA DAS CURVAS DA PALHETA, UNIPESSOAL LDA.**, sociedade comercial, com sede na Avenida da Liberdade, n.º 245, 5ºB, 1250-147 LISBOA, com o capital social de EUR 1.000,00 (mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva com o número 516 935 950, neste ato representada por José Matoso Alexandre da Fonseca, na qualidade de gerente único (o "**Promotor**"); e,

- **TURISMO DE PORTUGAL, I.P.**, instituto público de regime especial com o número 508666236, com sede na Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa, no presente ato representado por Carlos Manuel Sales Abade, na qualidade de Presidente, com poderes para o ato (o "**Turismo de Portugal**").

Quando mencionados conjuntamente, as **Partes**.

Considerando que:

- I. O Promotor pretende construir e explorar no Concelho de Redondo um complexo turístico, tal como descrito no presente Contrato para Planeamento ("**Contrato**"), que permita o desenvolvimento de um conjunto de atividades, serviços e equipamentos vocacionados para o uso turístico e utilização da população local, contribuindo, em simultâneo, para a proteção e valorização ecológica e sustentável da Herdade da Palheta, cuja propriedade pertence ao Promotor ("**Projeto**"), delimitada na planta junta ao presente Contrato como **Anexo II**;
- II. Especificamente, a área de intervenção do Projeto abrange o Hotel (com uma área de 47.310 m²), os Aldeamentos Turísticos (com uma área de 816.679 m²) e os espaços de recreio, lazer e serviços (com uma área de 611.283 m²), previstos no Plano de Pormenor da Herdade da Palheta ("**PPHP**"), publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 122, de 26 de Junho de 2009;
- III. Em 16 de Fevereiro de 2022, o Município reconheceu o interesse municipal do Projeto, através da deliberação do executivo municipal, que foi submetida à apreciação pela Assembleia Municipal de Redondo;
- IV. Tendo em vista estruturar a instalação do Projeto, as Partes (assumindo nessa data e para este efeito a sociedade Hoteleira das Curvas da Palheta, Unipessoal, Lda., a qualidade de promotor) celebraram um Protocolo de Colaboração, para desenvolvimento de um projeto compreendendo vários empreendimentos turísticos na Herdade da Palheta, no âmbito do qual reconheceram que a revisão do PPHP em vigor permitirá, com adaptações, potenciar largamente o Projeto e a Herdade da Palheta, com um impacto económico, social e ambiental relevante, pelo que assumiram o compromisso de celebrar, para o efeito, um contrato para planeamento;
- V. Entre as alterações ao PPHP preconizadas pelas Partes destaca-se (i) a redução significativa da área bruta de construção prevista no PPHP em vigor, (ii) a eliminação do campo de golfe previsto e a procura de soluções alternativas e menos impactantes para a área em questão, e (iii) o

aproveitamento das áreas atualmente já definidas no PPHP para a construção de alojamento turístico e de equipamentos de apoio e lazer;

- VI. As alterações ao PPHP são convergentes com a atual estratégia municipal de ocupação do território, quer ao nível do planeamento estratégico global do Município e das linhas estratégicas definidas na Estratégia Turismo 2027 para a década de 2017-2027, quer ao nível da estratégia subjacente ao PPHP, cujo objetivo primordial é a construção de um estabelecimento hoteleiro, do tipo hotel ou hotel-apartamento, de elevada qualidade que contribua para o desenvolvimento socioeconómico e turístico do concelho do Redondo, nomeadamente através do reforço e qualificação da oferta de animação turística, restauração e atividades conexas;
- VII. O Promotor pretende, nos termos do disposto no artigo 21.º, n.º 4, do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que o Turismo de Portugal seja parte do presente contrato;

É mutuamente aceite entre as Partes a celebração do presente Contrato para Planeamento (o "**Contrato**"), ao abrigo do disposto nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio ("**RJIGT**"), o qual se rege pelas seguintes Cláusulas:

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente Contrato regula a revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta ("**PPHP**").

Cláusula 2.ª

Âmbito territorial

A área de intervenção do PPHP é de 302,5 hectares, e encontra-se identificada na sua planta de implantação.

Cláusula 3.ª

Objetivos

Os objetivos para a elaboração da proposta de revisão do PPHP são os seguintes:

- Promover a atratividade turística de qualidade, potenciando a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos e, consequentemente, a fixação da população;
- Recuperar e valorizar o património edificado – Monte da Palheta e Ermida de São Barnabé;
- Valorizar e divulgar o património cultural e a identidade sociocultural local;
- Minimizar os impactos sobre o território e sobre o coberto vegetal, assegurando o coberto arbóreo existente e a preservação da identidade do lugar;

- Recorrer a técnicas tradicionais para a construção do edificado, utilizando materiais sustentáveis, duráveis e autóctones e garantir a salubridade dos edifícios com boa orientação solar, ventilação natural e sombreamento, diminuindo a necessidade de utilização de equipamentos de climatização;
- Integrar os volumes edificados no território, tirando partido da morfologia do terreno e da amplitude do sistema de vistas, minimizando os movimentos de terras e o impacto na paisagem;
- Implementar a eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo a utilização eficiente da água, quer ao nível do controlo do consumo quer ao nível do seu potencial aproveitamento (captação superficial e subterrânea) e ainda o reaproveitamento das águas pluviais e domésticas;
- Garantir uma eficiência energética ao nível das medidas de redução das necessidades de consumo e do eficiente consumo de energia, incluindo a utilização de fontes renováveis (solar e geotérmica) quando vantajoso;
- Garantir a eficiência do sistema de gestão de resíduos sólidos através da redução da produção, da separação e promoção da reciclagem;
- Eliminar do programa o campo de golfe previsto no Plano de Pormenor em vigor, preservando e consolidando o coberto vegetal existente;
- Aproveitar as áreas de implantação já definidas no plano de pormenor anterior para a construção do Empreendimento Turístico do tipo Hotel ou Hotel-Apartamento e de equipamentos de apoio e lazer;
- Reduzir significativamente a área bruta de construção do Plano de Pormenor em vigor, minimizando o impacto das intervenções no território e promovendo o incremento da biodiversidade.

Para a prossecução destes objetivos, atendendo às novas intenções do promotor, ao património cultural a preservar e às condicionantes legais em presença, foi definido o seguinte PROGRAMA BASE a desenvolver no âmbito da revisão do Plano de Pormenor visando a instalação de um único estabelecimento hoteleiro, do tipo Hotel ou Hotel-apartamentos, de alta qualidade (5*), compreendendo as seguintes valências:

- Recuperação e reabilitação do conjunto edificado do Monte da Palheta, para a instalação de uma das componentes do estabelecimento hoteleiro com capacidade para cerca de 60 unidades de alojamento, reduzindo o número aprovado nos projetos do estabelecimento hoteleiro existente inacabado;
- Construção de unidades de alojamento do estabelecimento hoteleiro, de diferentes tipologias;
- Construção de um núcleo de Artes;
- Construção de estabelecimentos de restauração de apoio ao estabelecimento hoteleiro;

- Construção de uma zona de quinta, prevendo, além de hortas e pomares, instalações para produção, armazenamento e comercialização de produtos;
- Construção de um núcleo de Bem-estar;
- Construção de um centro equestre;
- Criação de um percurso de visitação arqueológico.
- Construção de um *Sports Club* e um *Kids Club*;
- Construção de um mercado de produtos locais e de um moinho com produção de pão;
- Alteração da localização da piscina para uma zona protegida dos ventos dominantes e enquadrada com a morfologia do terreno existente;
- Utilização, nos espaços exteriores, de espécies maioritariamente autóctones ou fortemente enraizadas na cultura da região, respeitando a identidade do local e minimizando as necessidades de regas futuras;
- Recuperação e utilização dos caminhos pré-existentes e criação de novos troços quando necessário, para os circuitos pedonais e de acesso, que cruzam e interligam os diferentes núcleos previstos;

Cláusula 4.ª

Avaliação ambiental estratégica

O Município deliberou por maioria e para efeitos do disposto do n.º 2 do artigo 78º do RJIGT, a não sujeição do Plano ao procedimento de Avaliação Ambiental previsto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 58/2011 de 4 de maio, considerando que a sua execução não suscita nem pela sua dimensão, nem pelas alterações ao uso e condições de ocupação impactos negativos significativos para o Ambiente, conforme justificado no Relatório de Fundamentação de dispensa de AAE da Revisão do PPHP.

Cláusula 5.ª

Disponibilização de elementos

O Município deve entregar ao Promotor, no prazo de 10 (dez) dias contado da celebração do presente Contrato, versão digital, de todos os documentos que constituem ou acompanham o PPHP.

Cláusula 6.ª

Designação e credenciação da equipa técnica

1. O Promotor deve comunicar ao Município, previamente ao início dos trabalhos de elaboração da proposta de revisão do PPHP, a identidade e currículos dos técnicos que constituem a equipa encarregada da elaboração do projeto de revisão do PPHP, bem como a identificação do respetivo coordenador.

2. A equipa técnica encarregada da elaboração da proposta de revisão do PPHP deve ser contratada pelo Promotor, segundo o seu critério e sob sua responsabilidade, e deve cumprir os requisitos e habilitações legalmente previstos para as equipas técnicas de elaboração de planos municipais de ordenamento do território.
3. O Município deve, no prazo de cinco dias após a comunicação da composição da equipa técnica responsável pela elaboração da proposta de revisão do PPHP, entregar ao Promotor um documento de credenciação para suportar a promoção de contactos com as entidades externas ao Município.

Cláusula 7.ª

Elaboração e entrega da proposta de revisão do PPHP

1. O Promotor deve assegurar a elaboração técnica da proposta de revisão do PPHP, que deve incluir todos os documentos legalmente obrigatórios elaborados de acordo com as regras aplicáveis, e assumir os encargos financeiros com esta relacionados, em observância dos objetivos referidos na Cláusula 3.ª, e de outros que venham a ser acordados no decurso dos trabalhos.
2. O faseamento e prazos de entrega das diversas fases da proposta de revisão do PPHP são os seguintes:
 - **Fase preliminar** – Elaboração dos Termos de Referência do PP: **1 mês** após o início dos trabalhos;
 - **1.ª Fase** – Elaboração da cartografia: **2 meses** após o início dos trabalhos;
 - **2.ª Fase** – Levantamento das azinheiras, Estudos de Caracterização, Estudo Prévio do PP: **2,5 meses** após a conclusão da 1.ª Fase, a celebração do contrato para planeamento e a audiência pública preliminar;
 - **3.ª Fase** – Versão do Plano, Estudo de Mobilidade e Tráfego e Relatório Ambiental para a Câmara Municipal: **2 meses** após a aprovação da 2.ª Fase pela Câmara Municipal de Redondo;
 - **4.ª Fase** - Versão do Plano para a Câmara Municipal enviar para a conferência procedimental: **2 semanas** após a aprovação pela Câmara Municipal de Redondo da 3.ª Fase;
 - **5.ª Fase** - Versão do Plano para discussão pública: **2 semanas** após a receção da ata da conferência procedimental, dos pareceres das entidades não representadas na conferência procedimental e da ata com a conclusão da fase de concertação, caso exista;
 - **6.ª Fase** – Versão final do Plano para a Assembleia Municipal: **1 semana** após a aprovação pela Câmara Municipal do relatório da ponderação da discussão pública;

- **7.ª Fase** - Versão final do Plano para publicação em DR: **1 semana** após a receção da ata da Assembleia Municipal.

Os prazos acima indicados não incluem os tempos necessários para a audiência prévia, apreciação pelo promotor, aprovação pela Câmara Municipal, convocação da conferência procedimental, emissão de pareceres pelas entidades, eventual concertação com estas, discussão pública, convocação da Assembleia Municipal, emissão da ata da sessão da Assembleia e publicação em Diário da República.

Cláusula 8.ª

Acompanhamento da elaboração da proposta de revisão do PPHP

1. Os trabalhos de elaboração da proposta de revisão do PPHP devem ser acompanhados por técnicos do Município sob a coordenação de um gestor do procedimento que deve ser o interlocutor único junto da equipa técnica encarregada da elaboração da proposta.
2. As informações e instruções de que a equipa técnica necessite para a elaboração da proposta de revisão do PPHP são solicitadas diretamente ao interlocutor único referido.
3. As respostas aos pedidos de informação e de instruções devem ser claras, precisas, conformes às normas legais e regulamentares em vigor e transmitidas, por escrito, à equipa técnica.

Cláusula 9.ª

Obrigações gerais do Município

1. Após receber a proposta de revisão do PPHP, o Município deve promover de forma célere e diligente todos os termos do procedimento de revisão do PPHP.
2. O Município deve comunicar imediatamente ao Promotor todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que intervenham no procedimento de revisão do PPHP, bem como responder, no prazo de dez dias, a qualquer pedido de informação, esclarecimento ou solicitação que lhe seja dirigido pelo Promotor.
3. O Município deve especificamente:
 - a) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração da proposta de revisão do PPHP e eventuais trabalhos de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal de Redondo ou de outros instrumentos de gestão territorial;
 - b) Assegurar os contactos, no âmbito das suas atribuições e competências, com as demais entidades da Administração Pública, tendo em vista a articulação com estas entidades das soluções técnicas a consagrar na proposta de revisão, e colaborar com o Promotor nas interações com as referidas entidades para o desenvolvimento do Projeto.

4. O Município compromete-se a assegurar a realização de reuniões com o Promotor, com a periodicidade que as Partes entendam como adequada em função do estado dos trabalhos, com o objetivo de acompanhar a execução do presente Contrato.

Cláusula 10.ª

Obrigações gerais do Promotor

1. O Promotor deve desencadear todos os procedimentos de sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato e garantir que o desenvolvimento dos trabalhos permite o cumprimento do prazo definido para a conclusão do procedimento de revisão do PPHP.
2. O Promotor deve executar todos os trabalhos, estudos e projetos, nomeadamente no que respeita a peças escritas e desenhadas, que constituem o conteúdo material e documental da proposta de revisão do PPHP, nos termos da legislação aplicável.
3. Os custos relativos à contratação da equipa técnica e ao desenvolvimento dos trabalhos são suportados em exclusivo pelo Promotor, como custo da sua atividade, não constituindo qualquer prestação de serviço ao Município, seja a que título for.
4. O Promotor deve, a solicitação do Município, colaborar na elaboração dos estudos, relatórios e documentos que seja necessária em função da apreciação da proposta de revisão por parte das entidades externas ao Município ou dos resultados da discussão pública, bem como na redação do relatório de ponderação dos resultados da discussão pública.
5. O Promotor compromete-se a realizar reuniões com o Município, com a periodicidade que as Partes entendam como adequada em função do estado dos trabalhos, com o objetivo de acompanhar a execução do presente Contrato.

Cláusula 11.ª

Obrigações gerais do Turismo de Portugal

1. O Turismo de Portugal obriga-se a:
 - a) Fornecer todo o apoio necessário à elaboração e aprovação do PPHP;
 - b) Participar, sempre que tal lhe seja solicitado, em reuniões, virtuais ou presenciais, entre o Município e o Promotor no âmbito do processo de elaboração e aprovação do PPHP.

Cláusula 12.ª

Direitos de autor

1. Os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de revisão do PPHP são do Município, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.
2. O Promotor obriga-se a incluir nos contratos que celebrar com os técnicos que integrem a equipa técnica uma cláusula que estabeleça que os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de revisão do PPHP são do Município, sem quaisquer reservas, que deles pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
3. Com a conclusão dos trabalhos de revisão do PPHP, o Promotor obriga-se a entregar ao Município uma versão digital, em formato editável, de todos os documentos que constituem ou acompanham o PPHP, na sua versão alterada.

Cláusula 13.ª

Prazo geral

1. Na falta de previsão de um prazo contratual ou legal específico para a prática de atos ou formalidades no âmbito da execução do presente Contrato ou do procedimento de revisão do PPHP, as Partes aceitam a aplicação de um prazo supletivo de dez dias úteis.
2. Nos casos em que o prazo de dez dias úteis a que se alude no número anterior se revelar manifesta ou razoavelmente insuficiente, as Partes comprometem-se a praticar os atos ou a cumprir as obrigações em questão em prazo razoável, o qual deve ser compatível com a natureza urgente do Projeto.

Cláusula 14.ª

Boa fé

1. As Partes, na qualidade em que intervêm, de boa fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas e a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.
2. Ambas as Partes declaram e reconhecem a urgência e o interesse público subjacentes ao Projeto, e comprometem-se a executar o presente Contrato em termos compatíveis com essa urgência e com esse interesse público.
3. Para a resolução de qualquer desacordo ou dissenso respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes comprometem-se a envidar os melhores esforços para procurar obter um acordo justo e adequado em prazo célere.

Cláusula 15.ª

Notificações

1. Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente Contrato, são feitas por escrito para os seguintes contactos:

a) Município:

Município de Redondo

A/C Presidente da Câmara Municipal de Redondo

Morada: Praça da República, 7170-011 Redondo

Tel: 266989210

E-mail: geral@cm-redondo.pt

b) Promotor:

Sociedade Hoteleira das Curvas da Palheta, Unipessoal Lda.

A/C José Matoso Alexandre da Fonseca

Morada: Avenida da Liberdade, n.º 190, 2.º Direito, 1250-147 Lisboa

Tel: 917333669

E-mail: jmf@storm-finance.com

c) Turismo de Portugal

Turismo de Portugal I.P.

A/C Fernanda Praça

Morada: Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa

E-mail: dvo.deot@turismodeportugal.pt

Cláusula 16.ª

Vigência do contrato

O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos do artigo 191.º do RJGT.

Cláusula 17.ª

Alteração do Contrato

Qualquer alteração ao presente Contrato carece de acordo expresso entre as Partes, deve cumprir as formalidades pré-contratuais e contratuais previstas na lei e deve ser reduzido a escrito e assinado pelos seus representantes legais.

Cláusula 18.ª

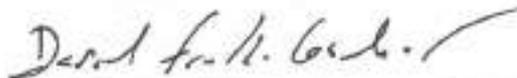
Lista de Anexos

Fazem parte integrante do presente Protocolo, para todos os efeitos legais, os Anexos organizados da seguinte forma:

- a) Anexo I: Planta da Herdade da Palheta;
- b) Anexo II: Termos de Referência do PPHP;

Feito em triplicado no Redondo, ao 27 de novembro de 2024, ficando cada uma das Partes com um exemplar.

O Município



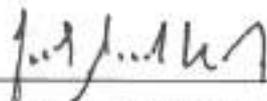
David Manuel Fialho Galego
Presidente da Câmara Municipal de Redondo

O Promotor



José Matoso Alexandre da Fonseca
Gerente Único

O Turismo de Portugal, I.P.



Carlos Manuel Sales Abade
Presidente

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA

ANEXO I

- Planta da Herdade da Palheta -

Handwritten signatures in blue ink.

John



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Herdade da Palheta

Legenda:

- Limite do Concelho de Redondo
- Artigo Matricial Rústico n.º 5 da Secção 025
- Rede Viária

Escala: 1:15 000
0 250 500 m

Esboço cartográfico, circunscrito a 20 cm - Portugal
Contractor - 2018: CINECASA DO BARRO
Sistema de referência: PT-TM2019-10 (PROSA, Epóclise
de referência: UTM84N)

Enquadramento no Concelho



Spatial Reference
Name: PT-TM2019-10 (PROSA, Epóclise



7°42'

7°42'

38°42'

38°42'

Handwritten signatures and initials in blue ink.

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA

ANEXO II

- Termos de Referência do PPHP



TERMOS DE REFERÊNCIA

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA - REDONDO

JUNHO 2024

**Revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta
Redondo**

Termos de Referência

ÍNDICE

1- INTRODUÇÃO	1
2- OPORTUNIDADE DE REVISÃO DO PLANO.....	2
3- CONTRATO PARA PLANEAMENTO	3
4- OBJETIVOS DA REVISÃO DO PLANO	4
5- BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	7
6- ENQUADRAMENTO LEGAL	10
7- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	11
8- FASEAMENTO E PRAZOS	12
9- INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR A OBSERVAR.....	13
10- ENQUADRAMENTO NO PDM DE REDONDO	14
11- PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA EM VIGOR	15

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: PP da Herdade da Palheta – Planta de Apresentação.....	1
Figura 2: Proposta do Masterplan	6
Figura 3: Localização da Herdade da Palheta.....	8
Figura 4: Limite da Herdade da Palheta	10
Figura 5: Vista sobre o núcleo central da Herdade da Palheta	10
Figura 6: Planta de Implantação do PP em Vigor.....	18
Figura 7: Planta de Condicionantes do PP em Vigor.....	19

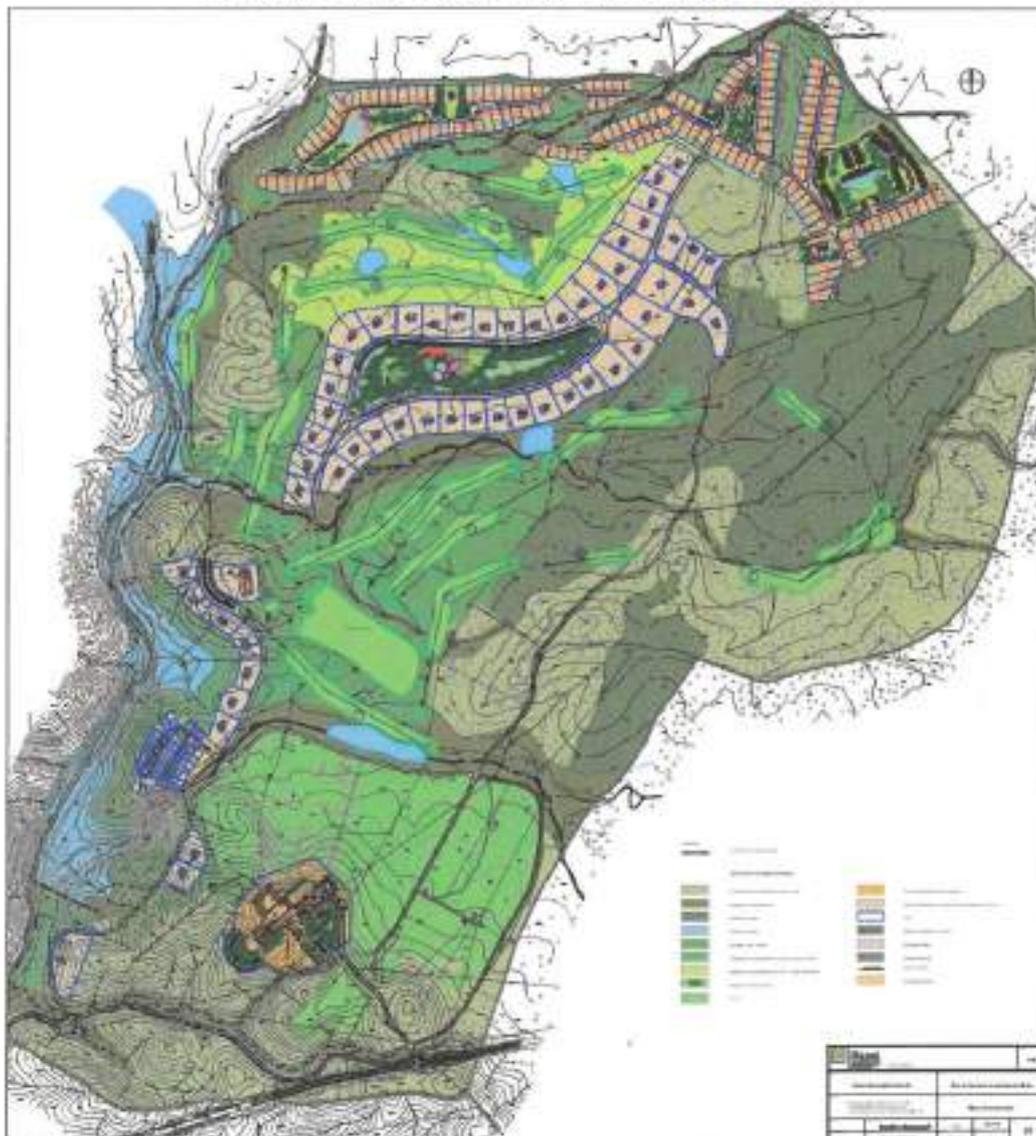


1- INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os **Termos de Referência da Revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta**, em vigor, conforme previsto no Artigo 76.º, conjugado com Artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O Plano de Pormenor foi **aprovado pela Assembleia Municipal de Redondo** em 8 de junho de 2009 e publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 122, de 26 de junho de 2009 (Figura 1).

Figura 1: PP da Herdade da Palheta – Planta de Apresentação



Fonte: Plural

2- OPORTUNIDADE DE REVISÃO DO PLANO

Após a aprovação do Plano de Pormenor, a concretização do empreendimento turístico previsto no Plano tornou-se inviável, em resultado da crise económica e financeira à escala mundial que se verificou a partir de 2009. Tendo ocorrido a insolvência do promotor e consequente passagem da titularidade para instituição bancária, só recentemente se verificou a aquisição por um novo promotor, que pretende ajustar a estratégia turística e, consequentemente, o conteúdo do Plano de Pormenor em vigor.

A oportunidade da presente Revisão resulta da vontade conjunta do atual proprietário e do Município de Redondo, que pretendem adequar os usos e disciplina de ocupação do solo, tendo em conta padrões de desenvolvimento sustentável e a evolução ocorrida nos últimos 14 anos, à escala do Município, da Região e actual do País.

Como tal, e em conformidade com o Artigo 118.º do RJIGT, a deliberação de alterar o Plano de Pormenor encontra fundamento na *"evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes"* e, em simultâneo, *revela-se necessária em resultado da "entrada em vigor de novas leis ou regulamentos"*.

Continua a ser um objetivo primordial a construção de um empreendimento turístico de grande qualidade, que irá certamente contribuir para o desenvolvimento socioeconómico e turístico do concelho do Redondo, através do reforço e qualificação da oferta de animação turística, restauração e atividades conexas. O Turismo é, frequentemente, uma alternativa eficaz para reduzir as assimetrias regionais, promovendo o desenvolvimento de áreas com reduzida atividade económica ou com necessidade de processos de reconversão. Neste contexto importa sublinhar, que poucas atividades económicas contribuem de forma tão efetiva para os equilíbrios territoriais.

Ao nível do panorama nacional, a revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta segue as linhas estratégicas da Estratégia Turismo 2027 para a década de 2017-2027, na medida em que define uma visão de afirmar o turismo como "hub" para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo, estabelece prioridades, definindo cinco eixos estratégicos, com as respetivas linhas de atuação: valorizar o território; impulsionar a economia; potenciar o conhecimento; gerar redes e conectividade; projetar Portugal; e foca-se em dez ativos estratégicos do turismo nacional: pessoas; clima e luz; história e cultura; mar; natureza; água; gastronomia e vinhos; eventos artístico-culturais, desportivos e de negócios; bem-estar; living - viver em Portugal.

É neste contexto que se pretende rever o modelo de ocupação territorial existente, com foco no ambiente, na sustentabilidade e na economia circular, que possibilite à Herdade da Palheta integrar o conjunto de infraestruturas turísticas diferenciadoras, que promoverá um impacto positivo na economia local, reforçando a oferta de número de camas, espaços de bem-estar, espaços destinados à arte e cultura, desporto, restauração e atividades conexas.

3- CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Sendo da iniciativa da empresa proprietária da Herdade, **Hoteleira das Curvas da Palheta, Lda** (parceiro), a Revisão do Plano de Pormenor deverá ser objeto de contratualização com o Município de Redondo, através da figura do contrato para planeamento, competindo ao Município as funções de direção e coordenação geral da elaboração do Plano e ao parceiro o cumprimento de todas as demais obrigações conducentes à contratação da equipa com as competências adequadas e a formalização das componentes materiais e documentais da proposta de plano. O Turismo de Portugal terá igualmente a qualidade de parte no contrato para planeamento, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 21.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET).

A possibilidade e a forma de celebração de contratos para planeamento estão previstas nos Artigo 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT).

Assim, o n.º 2 do artigo 6.º do RJIGT prevê que todas as pessoas, singulares e coletivas, têm "(...) a *faculdade de propor a celebração de contratos para planeamento e a intervenção nas fases de discussão pública.*" Por sua vez, o n.º 2 do artigo 79.º determina que: "*A câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.*" O artigo 81.º, finalmente, dispõe o seguinte: "*Os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento*".

Nestes termos, o parceiro (na altura a empresa LBPB Co., Lda) propôs a celebração com o Município de Redondo, em 2022, um **Protocolo para Desenvolvimento de Projeto de Empreendimentos Turísticos na Herdade da Palheta**. Esse Protocolo visou regular a relação de cooperação a estabelecer entre as Partes para implementação do Projeto, relativamente às seguintes matérias:

- (A) Revisão do PP e celebração, para o efeito, de um **Contrato para Planeamento**;
- (B) Reconhecimento do **interesse municipal** do Projeto por parte do Município;
- (C) Reconhecimento do estatuto de Potencial Interesse Nacional do Projeto;
- (D) Compromissos procedimentais assumidos pelo Município para controlo administrativo do Projeto;
- (E) Aprovação de um **cronograma** e de um **programa de execução** com vista ao cumprimento integral e atempado do Projeto;
- (G) Estipulação de compromissos genéricos de colaboração para o desenvolvimento do Projeto.

Ainda segundo o Protocolo, ao abrigo do **contrato para planeamento** a celebrar:

- (A) O Promotor ficará encarregue da elaboração técnica da proposta de revisão do PP, que deve incluir todos os documentos legalmente obrigatórios elaborados de acordo com as regras aplicáveis, assumindo todos os encargos financeiros com esta relacionados;
- (B) A Câmara Municipal de Redondo desenvolverá todos os procedimentos no sentido de obter a aprovação formal da proposta de revisão do PP e de levar a cabo todos os demais termos procedimentais previstos no RJIGT e que sejam necessários à aprovação da proposta de revisão por parte da Assembleia Municipal de Redondo e à sua subsequente publicação.
- (C) O **TURISMO DE PORTUGAL, I.P.** fornecerá todo o apoio necessário à elaboração e aprovação da revisão do PP e participará, sempre que tal lhe seja solicitado, em reuniões, virtuais ou presenciais, entre o Município e o Promotor no âmbito do processo de elaboração e aprovação do PPHP.

4- OBJETIVOS DA REVISÃO DO PLANO

Considerando a intenção de implementar um conceito pioneiro na região Alentejo, desenvolvendo um empreendimento turístico de elevado nível, ancorado em critérios de sustentabilidade e de integração cuidada na paisagem envolvente, o promotor elaborou um **Masterplan**, para enquadrar o desenvolvimento de todo o projeto e estabelecer uma programação adaptada às suas intenções.

No âmbito do Masterplan desenvolvido em 2022¹, que teve por base as intenções do promotor, o mercado imobiliário / turístico existente e a caracterização da Herdade ao nível dos diversos sectores, o promotor pretende construir um estabelecimento hoteleiro do tipo hotel ou hotel-apartamentos, que permita o desenvolvimento de um conjunto de atividades, serviços e equipamentos vocacionados para o uso turístico e utilização da população local, contribuindo, simultaneamente, para a proteção e valorização ecológica e sustentável da Herdade, onde a componente estrutural do projeto assente em três PILARES fundamentais: natureza, arte e vinicultura, com foco no ambiente e sustentabilidade.

Neste sentido, a revisão do PPHP deve prever a prossecução dos seguintes OBJETIVOS:

- Promover a atratividade turística de qualidade, potenciando a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos e, conseqüentemente, a fixação da população;
- Recuperar e valorizar o património edificado – Monte da Palheta e Ermida de São Barnabé;
- Valorizar e divulgar o património cultural e a identidade sociocultural local;

¹ Da autoria de Fragmentos / FC Arquitetura Paisagista

- Minimizar os impactos sobre o território e sobre o coberto vegetal, assegurando o coberto arbóreo existente e a preservação da identidade do lugar;
- Recorrer a técnicas tradicionais para a construção do edificado, recorrendo a materiais sustentáveis, duráveis e autóctones e garantir a salubridade dos edifícios com boa orientação solar, ventilação natural e sombreamento, diminuindo a necessidade de utilização de equipamentos de climatização;
- Integrar os volumes edificados no território, tirando partido da morfologia do terreno e da amplitude do sistema de vistas, minimizando os movimentos de terras e o impacto na paisagem;
- Implementar a eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo a utilização eficiente da água, quer ao nível do controlo do consumo quer ao nível do seu potencial aproveitamento (captação superficial e subterrânea) e ainda o reaproveitamento das águas pluviais e domésticas;
- Garantir uma eficiência energética ao nível das medidas de redução das necessidades de consumo e do eficiente consumo de energia, incluindo a utilização de fontes renováveis (solar e geotérmica) quando vantajoso;
- Garantir a eficiência do sistema de gestão de resíduos sólidos através da redução da produção, da separação e promoção da reciclagem;
- Eliminar do programa o campo de golfe previsto no Plano de Pormenor em vigor, preservando e consolidando o coberto vegetal existente;
- Aproveitar as áreas de implantação já definidas no plano de pormenor anterior para a construção de unidades de alojamento turístico integradas em empreendimentos turísticos e de equipamentos de apoio e lazer;
- Reduzir significativamente a área bruta de construção do Plano de Pormenor em vigor, minimizando o impacto das intervenções no território, promovendo o incremento da biodiversidade.

Para a prossecução destes objetivos, e considerando o conceito desenvolvido no *masterplan* (Figura 2), atendendo às novas intenções do promotor, ao património cultural a preservar e às condicionantes legais em presença, foi definido o seguinte PROGRAMA BASE a desenvolver no âmbito da revisão do Plano de Pormenor, visando a instalação de um único estabelecimento hoteleiro do tipo hotel ou hotel-apartamentos, de alta qualidade (5*), compreendendo as seguintes valências:

- Recuperação e reabilitação do conjunto edificado do monte da Palheta, para a instalação de uma das componentes do estabelecimento hoteleiro com capacidade para cerca de 60 unidades de alojamento, reduzindo o número aprovado nos projetos do estabelecimento hoteleiro existente inacabado;

- Construção de unidades de alojamento do estabelecimento hoteleiro, de diferentes tipologias;
- Construção de um núcleo de Artes;
- Construção de um mercado de produtos locais e reconstrução do moinho com produção de pão;
- Construção de uma zona de quinta, prevendo, além de hortas e pomares, instalações para produção, armazenamento e comercialização de produtos;
- Construção de um núcleo de Bem-estar;
- Construção de um centro equestre;
- Construção de um Sports Club e um Kids Club;
- Alteração da localização da piscina para uma zona protegida dos ventos dominantes e enquadrada com a morfologia do terreno existente;
- Utilização, nos espaços exteriores, de espécies maioritariamente autóctones ou fortemente enraizadas na cultura da região, respeitando a identidade do local e minimizando as necessidades de regas futuras;
- Recuperação e utilização dos caminhos pré-existentes e criação de novos troços, quando necessário, para os circuitos pedonais e de acesso, que cruzam e interligam os diferentes núcleos previstos;
- Criação de um percurso de visita arqueológico.
- Construção de instalações de serviço de apoio a unidades de alojamento mais distantes do edifício principal.

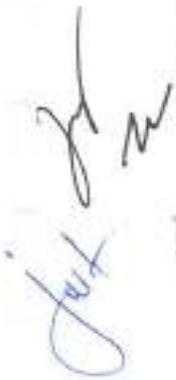
Figura 2: Proposta do Masterplan



Fonte: NRV

5- BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da revisão do Plano de Pormenor tem uma área de 302,5 hectares e abrange a Herdade da Palheta, situada na freguesia e concelho de Redondo, na sub-região do Alentejo Central. Localiza-se no extremo oeste do concelho, em plena planície alentejana e tem acesso a partir da Estrada Nacional 254 (EN254), que a delimita a Sul. A EN254 atravessa transversalmente o concelho, na direção



Historicamente, a propriedade teve uma utilização agrícola, assumindo a área de montado de azinho maior relevância, essencialmente na zona central e junto à EN254. Existem também áreas de agricultura intensiva integradas e uma zona de vinha, plantada à época da elaboração do Plano de Pormenor em vigor.

O edificado existente da Herdade da Palheta compreende um núcleo central composto pelo edifício principal, referente ao antigo Monte da Palheta de interessante traça arquitetónica, respetivos anexos, pela Ermida S. Barnabé e algumas instalações agropecuárias. O edifício principal foi objeto de um projeto de remodelação e ampliação, para instalação de um Hotel Rural, cuja obra se encontra parcialmente realizada, tendo sido interrompida em resultado da crise que foi já referida (Figura 5).

Junto à Ribeira da Palheta, a noroeste do edifício principal, existe um conjunto de estruturas edificadas, onde outrora funcionava um forno, eira e poço. Identificam-se ainda outras estruturas edificadas disseminadas pela Herdade, nomeadamente um moinho, a oeste do núcleo central e instalações agropecuárias e de apoio à atividade agrícola, a norte. Os edifícios encontram-se devolutos e alguns deles em ruínas.

A área do Plano é marcada pelo atravessamento da Ribeira da Palheta, que delimita toda a parcela a oeste, na qual desaguam diversas linhas drenagem natural, que atravessam a Herdade.

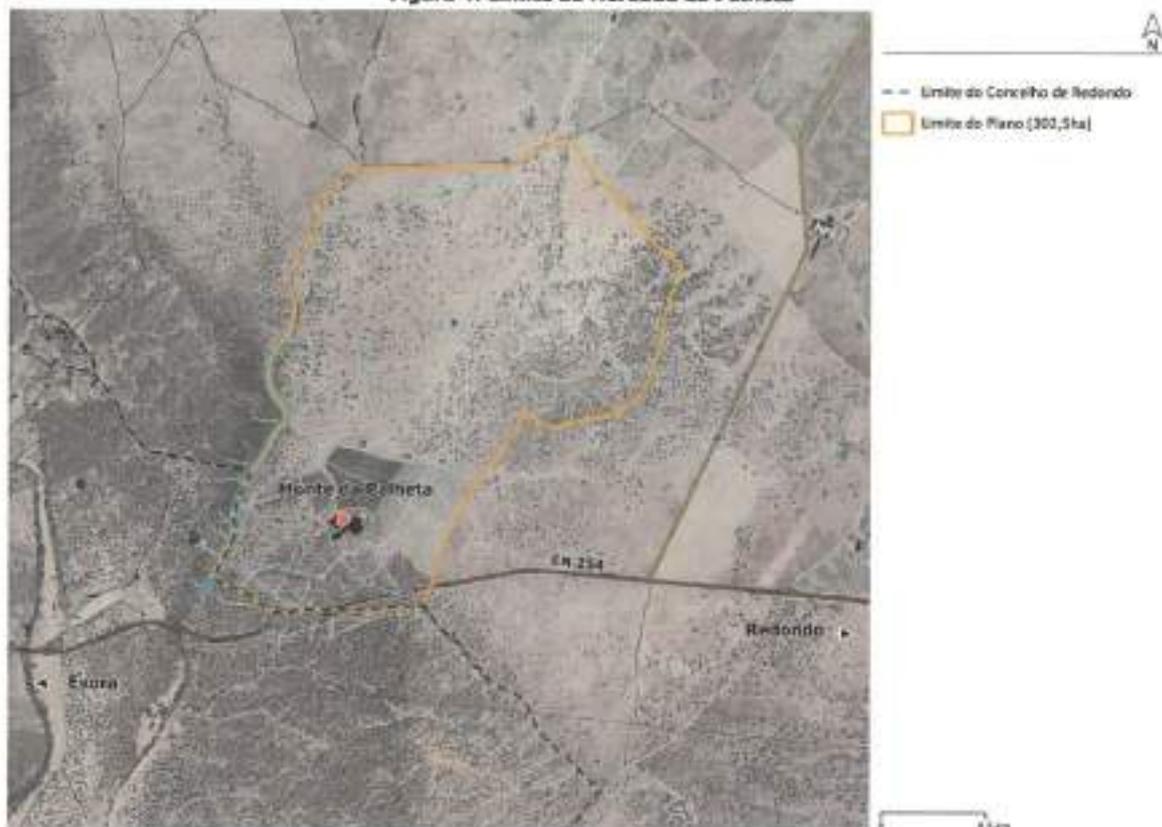
A nível topográfico, o terreno apresenta, em grande parte da área central, norte e este, declives suaves, e na zona sudoeste, declives mais acentuados, onde se situa o cabeço Monte da Palheta, a zona mais elevada e com amplas vistas sobre a paisagem envolvente. Em termos altimétricos, a área desenvolve-se entre os 216 metros, na Ribeira da Palheta a sul, os 228 metros na ribeira a norte, e os 266 metros a sudeste no monte da Palheta, correspondendo a uma variação de 50 metros.

Na maior parte da Herdade o relevo é suave e plano, criando por vezes zonas com problemas de drenagem, em que os declives dominantes se situam abaixo dos 5%. Na zona sul da Herdade e em parte das encostas que marginam a Ribeira da Palheta, o relevo é mais acentuado, com declives por vezes superiores a 25%. Os fundos dos vales são extremamente aplanados, com exceção da zona sul.

No que diz respeito à orientação das encostas, as orientações mais predominantes são as orientadas a sul, sudoeste e oeste.

Em termos de acessos internos na Herdade, a maioria das vias são em terra batida, de perfil relativamente estreito, com cerca de 3 metros de largura.

Figura 4: Limite da Herdade da Palheta



Fonte: NRV

Figura 5: Vista sobre o núcleo central da Herdade da Palheta



Fonte: NRV

6- ENQUADRAMENTO LEGAL

A Revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta será desenvolvida ao abrigo da Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e legislação conexas, designadamente:

Handwritten signature

- O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do Solo Rústico e do Solo Urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
- O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
- O Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que procede à sétima alteração ao DL n.º 193/95, de 28 de julho, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP), com a alteração que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

De acordo com o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT, o Plano de Pormenor *“desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral”*.

O conteúdo material e documental da revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta obedece ao disposto no art.º 105.º e 107º do RJIGT.

No caso presente, a elaboração do Plano incluirá também os seguintes trabalhos complementares:

- Cartografia e homologação;
- Levantamento das azinheiras e definição do povoamento;
- Estudos acústicos;
- Caso venha a ser determinado pela Câmara Municipal de Redondo a Avaliação Ambiental Estratégica;
- Estudo de Mobilidade e Tráfego.

7- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Diretiva n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, transposta para direito nacional através do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, tem como objetivo estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e contribuir para a integração das considerações ambientais na preparação e aprovação de planos e de programas, com vista à promoção de um desenvolvimento sustentável. Para tal, visa garantir que determinados planos e programas, suscetíveis de causar efeitos significativos no ambiente, sejam sujeitos a uma avaliação ambiental em conformidade com o nela disposto – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

De acordo com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que estabeleceu o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental, podendo para o efeito consultar as Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE).

No que se refere à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), prevista no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, compete à Câmara Municipal de Redondo deliberar se o presente Plano de Pormenor irá ou não efetuar a AAE, nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT.

Tendo existido no Plano de Pormenor em vigor uma Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e face à minimização do impacto proposto na revisão ao mesmo, decorrente do Master Plan apresentado, foi deliberado na reunião de câmara de 31 de julho de 2024, por maioria a não sujeição da revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta a Avaliação Ambiental Estratégica.

8- FASEAMENTO E PRAZOS

A elaboração da revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta será desenvolvida de acordo com o seguinte faseamento e prazos:

- **Fase preliminar** – Elaboração dos Termos de Referência do PP – **1 mês** após o início dos trabalhos;
- **1.ª Fase** – Elaboração da cartografia – **2 meses** após o início dos trabalhos;
- **2.ª Fase** – Levantamento das azinheiras, Estudos de Caracterização, Estudo Prévio do PP, Relatório dos Fatores Críticos de Decisão da AAE caso necessário – **2,5 meses** após a conclusão da 1.ª Fase, celebração do contrato para planeamento e da audiência pública preliminar;
- **3.ª Fase** – Versão do Plano, Estudo de Mobilidade e Tráfego e Relatório Ambiental caso necessário para a Câmara Municipal – **2 meses** após a aprovação da 2.ª Fase pela Câmara Municipal de Redondo; e da receção dos eventuais pareceres sobre o Relatório dos Fatores Críticos de Decisão da AAE caso necessário;
- **4.ª Fase** - Versão do Plano para a Câmara Municipal enviar para a conferência procedimental – **2 semanas** após a aprovação pela Câmara Municipal de Redondo da 3.ª Fase;
- **5.ª Fase** - Versão do Plano para discussão pública – **2 semanas** após a receção da ata da conferência procedimental, dos pareceres das entidades não representadas na conferência procedimental e da ata com a conclusão da fase de concertação, caso exista;
- **6.ª Fase** – Versão final do Plano para a Assembleia Municipal – **1 semana** após a aprovação pela Câmara Municipal do relatório da ponderação da discussão pública;

- **7.ª Fase** - Versão final do Plano para publicação em DR – **1 semana** após a receção da deliberação da Assembleia Municipal.

Os prazos acima indicados não incluem os tempos necessários para a audiência prévia, apreciação pelo promotor, aprovação pela Câmara Municipal, convocação da conferência procedimental, emissão de pareceres pelas entidades, eventual concertação com estas, discussão pública, convocação da Assembleia Municipal, emissão da ata da sessão da Assembleia e publicação em Diário da República.

Tendo em conta estes prazos, e de modo a acautelar quaisquer imprevistos, recomenda-se que a deliberação camarária **fixe um prazo de 18 meses para a elaboração do Plano.**

Salienta-se que o procedimento de revisão do Plano de Pormenor **pode ser prorrogável apenas uma vez, por um período máximo igual**, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

9- INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR A OBSERVAR

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do Plano de Pormenor, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, obriga a uma análise sintética e orientada de cada um com incidência na área e envolvente do plano. Neste sentido, a Revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta deve ser enquadrada pelos seguintes Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, com incidência no seu território:

- **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território** (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 9 de maio;
- **Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo** (PROTA), aprovado através da RCM n.º 53/2010, de 2 de agosto, alterado pela Declaração de Retificação n.º 30A/2010, de 1 de outubro;
- **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo** (PROF ALT), Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro;
- **Plano Diretor Municipal de Redondo** (PDMR), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 54/95, de 7 de junho, alterado pelos seguintes diplomas: RCM n.º 187/2003, de 11 de dezembro; Aviso n.º 18170/2008, de 19 de junho; Aviso n.º 3498/2009, de 11 de fevereiro; Aviso n.º 25233/2010, de 3 de dezembro; Aviso n.º 12407/2014, de 6 de novembro; Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho; e Aviso n.º 20014/2022, de 20 de outubro, ou Plano Diretor Municipal em Vigor na altura da elaboração do Plano de Pormenor

Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta (Regulamento n.º 265/2009, de 26 de junho), o PDM foi alterado para se conformar com a proposta do Plano de Pormenor, prevalecendo este sobre as anteriores disposições do PDM. A presente alteração foi objeto do Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho, que entre outras alterações, formaliza a adaptação do PDM ao PP.

10- ENQUADRAMENTO NO PDM DE REDONDO

O **Plano Diretor Municipal (PDM) de Redondo** foi aprovado pela RCM n.º 54/95, de 7 de junho, na redação atual, consagrando já diversas alterações ocorridas durante a sua vigência², destacando-se a alteração prevista no Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho, que prevê a integração das alterações previstas pelo Plano de Pormenor da Herdade da Palheta, aprovado pelo Regulamento n.º 265/2009, de 26 de junho, conforme identificadas no art.º 44º deste plano, bem como a alteração por adaptação do PDM para transposição do Plano Especial de Ordenamento da Albufeira da Vigia.

A versão do PDM em vigor, integra assim as alterações previstas pelo Plano de Pormenor da Herdade da Palheta, nomeadamente, introduz uma nova categoria de "Espaços Turístico – Agrícolas" na planta de ordenamento e no art.º 23.º do regulamento, e estabelece um novo art.º 53.º - A, para enquadrar estes espaços, com a seguinte redação:

"Os Espaços Turístico -Agrícolas são objeto de Plano de Pormenor, o qual fixa o respetivo regime de ocupação, uso e transformação do solo".

A Planta de ordenamento identifica ainda a existência de um exemplar de Património Cultural Imóvel Classificado na área da Herdade da Palheta, correspondente ao **Monte da Palheta e Ermida de S. Barnabé**, identificado com o n.º 9.

A **Planta de Condicionantes** identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes no concelho do Redondo. Considerando a área do presente Plano de Pormenor, devem ser observadas as seguintes condicionantes legais.

- Domínio público hídrico;
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Montado de azinho;
- Estrada Nacional EN256.

Conduziu-se que a presente revisão do Plano de Pormenor deve enquadrar as disposições previstas no PPHP em vigor, considerando que o PDM remete o regime de ocupação, uso e transformação do solo para o Plano de Pormenor, conforme estabelecido no art.º 53ºA.

Convém referir, no entanto, que se encontra em fase de publicação a Revisão do PDM de Redondo, pelo que é expectável que seja este o instrumento de gestão territorial em vigor aquando da aprovação da presente Revisão do PP da Herdade da Palheta.

² Alterado pela RCM n.º 187/2003, de 11 de dezembro; Aviso n.º 18170/2008, de 19 de junho; Aviso n.º 3498/2009, de 11 de fevereiro; Aviso n.º 25233/2010, de 3 de dezembro; Aviso n.º 12407/2014, de 6 de novembro; Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho; e Aviso n.º 20014/2022, de 20 de outubro.

11- PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA EM VIGOR

A área de intervenção da presente Revisão do Plano corresponde exatamente à do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta, em vigor.

O Plano de Pormenor tem por base os seguintes objetivos, conforme estabelecidos no art.º 2 do regulamento:

- a) Criar um novo destino turístico competitivo e de excelência, contemplando nomeadamente as valências de hotelaria, golfe, e turismo residencial, em conformidade com o definido como prioritário e estratégico pelo Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), e que contribua para:
 - b) O desenvolvimento e prosperidade da comunidade local;
 - c) A fixação da população, invertendo a tendência de despovoamento verificada na região;
 - d) A criação de emprego e valorização dos recursos humanos;
 - e) A valorização e divulgação do património cultural e da identidade sociocultural;
 - f) A valorização e conservação do património natural e da biodiversidade;
 - g) Promover a ocupação, uso e transformação do solo, ancorada em conceitos inovadores de urbanismo, arquitetura e construção e numa gestão sustentável visando:
 - A integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento cénico e valorizando a paisagem cultural da região;
 - A gestão eficiente dos recursos existentes, com o objetivo de reduzir os consumos de água, energia e materiais;
 - Uma consciência ambiental indutora de boas práticas ambientais.

De acordo com o art.º 4.º do regulamento, o PPHP é constituído e acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1: 2 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2 000;
- d) Relatório e peças desenhadas respetivas:
 - Planta de Enquadramento, à escala 1:350 000;
 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Redondo, à escala 1:25 000;
 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Redondo, à escala 1: 25 000;
 - Planta de Apresentação, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Estrutura Ecológica, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Rede Viária, à escala 1: 5 000;

- Perfis longitudinais dos principais arruamentos, às escalas 1:500 e 1:1 000
 - Planta da Rede de drenagem de águas residuais à escala 1:5 000;
 - Planta da Rede de drenagem de pluviais, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Rede de abastecimento domiciliário de água, à escala 1:5 000;
 - Planta da Rede elétrica de média tensão, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Rede de telecomunicações, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Rede de gás, à escala 1: 5 000;
 - Planta de Classificação Acústica — Delimitação de Zonas Mistas e de Zonas Sensíveis, à escala 1:5 000.
- e) Relatório ambiental
- f) Peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas;
- g) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- h) Estudo de Ruído;
- i) Estudo de Caracterização e peças desenhadas respetivas:
- Planta de Enquadramento biofísico 1:100 000;
 - Planta de Enquadramento: Síntese Fisiográfica 1:25 000;
 - Planta de Enquadramento: Uso dominante do solo 1:25 000;
 - Planta de Enquadramento: Síntese das Condicionantes e valores biofísicos e paisagísticos;
 - Planta da Situação Existente: Síntese Fisiográfica, à escala 1:5 000;
 - Planta da Situação Existente: Exposições Solares Dominantes, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Situação Existente: Uso do Solo, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Situação Existente: Valores e Disfunção Ambientais 1:5 000;
 - Planta da Situação Existente: Condicionantes Biofísicas, à escala 1:5 000;
 - Planta da Situação Existente: Caracterização do Edificado, à escala 1:5 000;
 - Planta da Situação Existente: Indicador de Ruído diurno -entardecer- noctecer, à escala 1: 5 000;
 - Planta da Situação Existente: Indicador de Ruído noturno, à escala 1: 5 000.

A proposta do Plano de Pormenor em vigor, conforme apresentada na Planta de Implantação (Figura 6), integra a categoria de **Espaços Turístico-Agrícolas** e de acordo com a proposta desenvolvida, compreende as seguintes subcategorias de espaços:

- Espaços afetos à Estrutura Ecológica Principal - Correspondem às áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental e da biodiversidade, que se subdividem em: mata de proteção I; mata ribeirinha e matos ripícolas I e a proposta de uma albufeira na Ribeira da Palheta, que corresponde a uma estrutura de retenção de água, e tem como finalidade a implantação de reservas estratégicas de água, a valorização paisagística e o abastecimento de água.;
- Espaços afetos à Estrutura Ecológica Secundária - Correspondem às áreas que, embora artificializadas em maior ou menor grau, contribuem positivamente para a composição paisagística

e objetivos de conservação da natureza e sustentabilidade ambiental e ecológica, estes subdividem-se em: mata de proteção II; mata ribeirinha e matos ripícolas II; lagos e charcas existentes; e espaços de golfe.;

- Espaços Agrícolas - Correspondem às áreas de vinha, espaços destinados à cultura da vinha, licenciada de acordo com a legislação aplicável;
- Espaços Turísticos, que preveem 384 unidades de alojamento e 1 810 camas e se subdividem em:
 - Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros
 - Espaços para Aldeamentos Turísticos
- Espaços de Recreio, Lazer e Serviços - Destinam-se ao usufruto e à prestação de serviços aos utentes e à comunidade, as construções têm o máximo de 1 piso (+ cave) e correspondem a:
 - Estruturas de apoio à atividade agrícola;
 - Zonas de lazer comuns de apoio recreativo às unidades de alojamento;
 - Clube de golfe;

Na área do Plano existem **Valores Culturais** a proteger identificados na Planta de Implantação, nomeadamente os seguintes:

- Imóvel de Interesse Municipal - Monte da Palheta e Ermida S. Barnabé, onde são permitidos os usos turístico, de lazer, cultural, comercial, serviços e de restauração e bebidas;
- Património arqueológico, onde se aplica a legislação de proteção do património arqueológico em vigor:
 - 2 Achados de superfície romanos (Palheta 13);
 - Sítio Arqueológico Romano (Monte Sobral);
 - Sítio arqueológico neolítico/ calcolítico.

E de acordo com a Planta de Condicionantes do PPHP (Figura 7), identificam-se as seguintes condicionantes, que prevalecem sobre as identificadas no PDM:

- Domínio Público Hídrico;
- Reserva Agrícola Nacional;
- Povoamento de Sobreiro e Azinheira;
- Povoamento de Oliveiras;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Rede Rodoviária Nacional (EN254).

Handwritten signature



Figura 6: Planta de Implantação do PP em Vigor

