



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

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 matérias 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, 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;

¹ Da autoria de Fragmentos / FC Arquitetura Paisagista

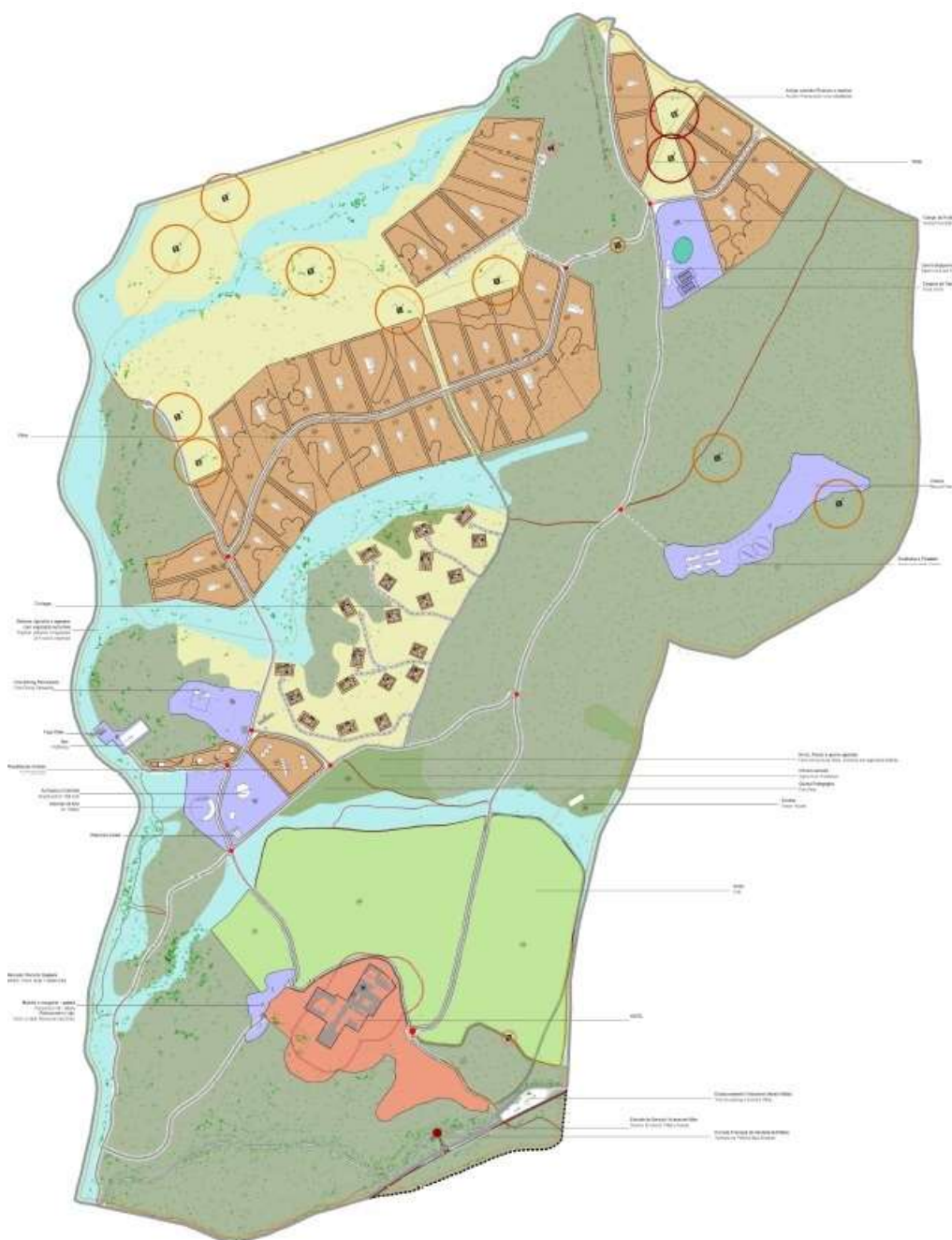
- Minimizar os impactos sobre o território e sobre o coberto vegetal, assegurando o coberto arbóreo existente e a preservação da identidade do lugar;
- Recorrer a técnicas tradicionais para a construção do edificado, recorrendo a materiais sustentáveis, duráveis e autóctones e garantir a salubridade 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 arqueológica.
- 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

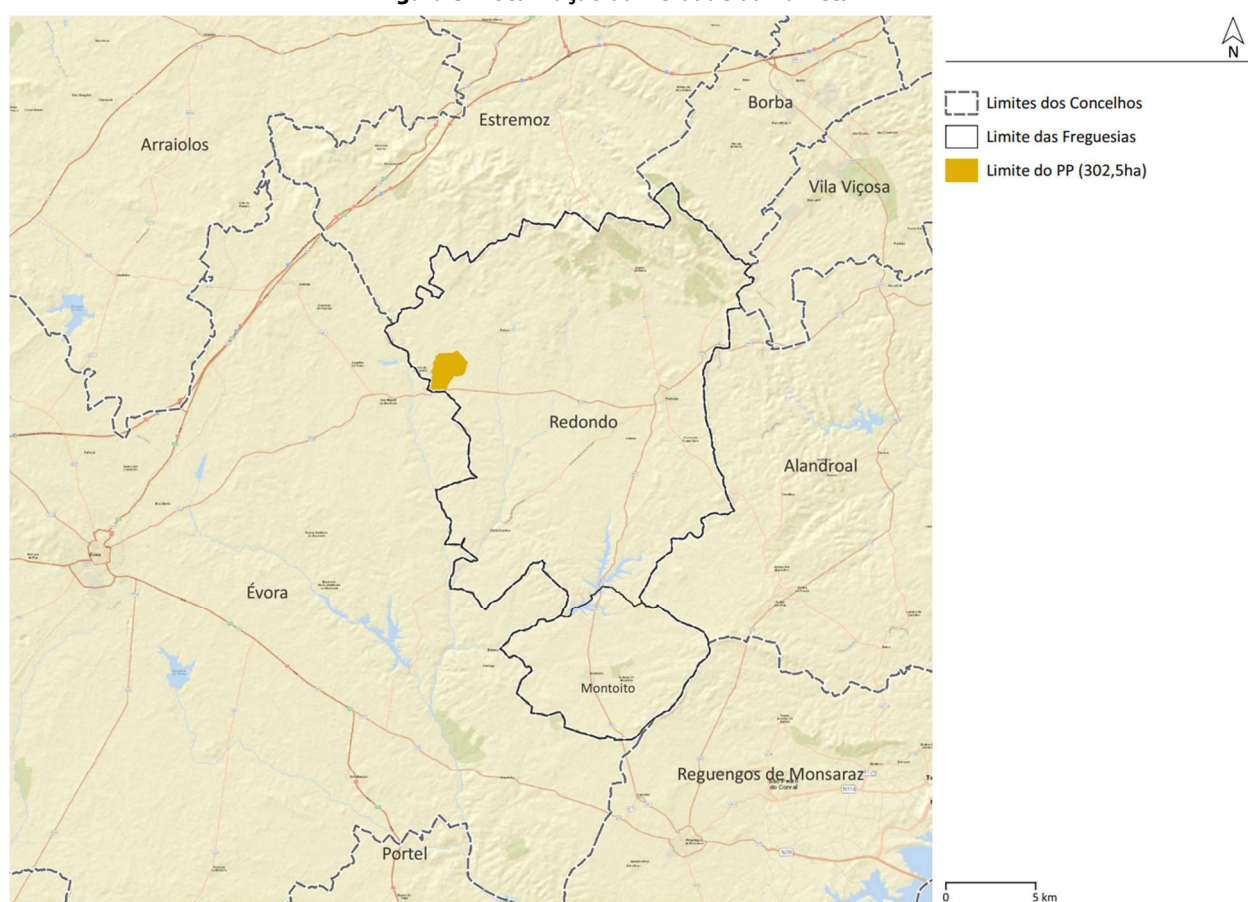
A área de intervenção da revisão do Plano de Pormenor tem uma área de 302,5 hectares e abrange a Herdade da Palheta, situada na freguesia e concelho de Redondo, na sub-região do Alentejo Central. Localiza-se no extremo oeste do concelho, em plena planície alentejana e tem acesso a partir da Estrada Nacional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

Este/ Oeste e permite estabelecer a ligação entre Évora, Vila Viçosa, Elvas e Badajoz, o que lhe confere uma acessibilidade bastante razoável, tanto a nível local como regional (Figura 3).

A Herdade está situada a cerca de 21 quilómetros de Évora e 13 quilómetros da Vila do Redondo, sendo São Miguel de Machede a localidade mais próxima, a apenas 4 quilómetros de distância. O acesso a outros pontos do país, como seja Lisboa, Porto ou Espanha, é possibilitado a partir da Autoestrada A6/IP7, situada a cerca de 22 quilómetros da Herdade, por intermédio da antiga EN254-1 (situada já no concelho de Évora), que intersecta a EN254 a pouco mais de 3 quilómetros, a oeste da Herdade.

Com as ligações viárias asseguradas aos principais pontos do país e a relativa proximidade à cidade de Évora, é de grande vantagem para o fomento de qualquer atividade económica, gerando simultaneamente a reversão da situação de abandono das áreas rurais e perda de população em idade ativa para os grandes centros urbanos, nomeadamente Lisboa.

Figura 3: Localização da Herdade da Palheta



Fonte: NRV

A Herdade da Palheta apresenta uma forma aproximadamente retangular, com uma dimensão no sentido Norte/Sul de cerca de 2,4 quilómetros e uma largura média de 1,5 quilómetros (Figura 4).

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 desaguiam diversas linhas drenagem natural, que atravessam a Herdade.

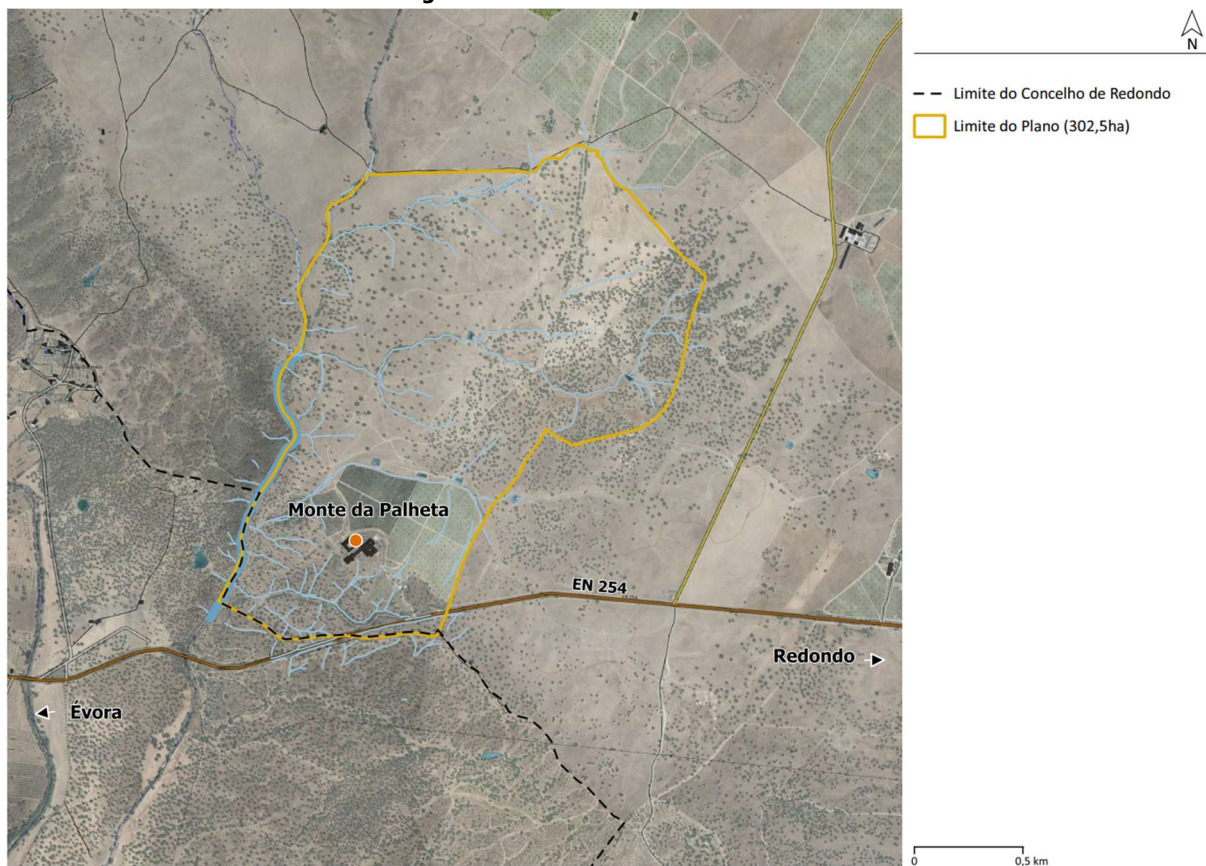
A nível topográfico, o terreno apresenta, em grande parte da área central, norte e este, declives suaves, e na zona sudoeste, declives mais acentuados, onde se situa o cabeço Monte da Palheta, a zona mais elevada e com amplas vistas sobre a paisagem envolvente. Em termos altimétricos, a área desenvolve-se 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 conexa, designadamente:

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

Conclui-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- -noitecer-, 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).

Figura 6: Planta de Implantação do PP em Vigor

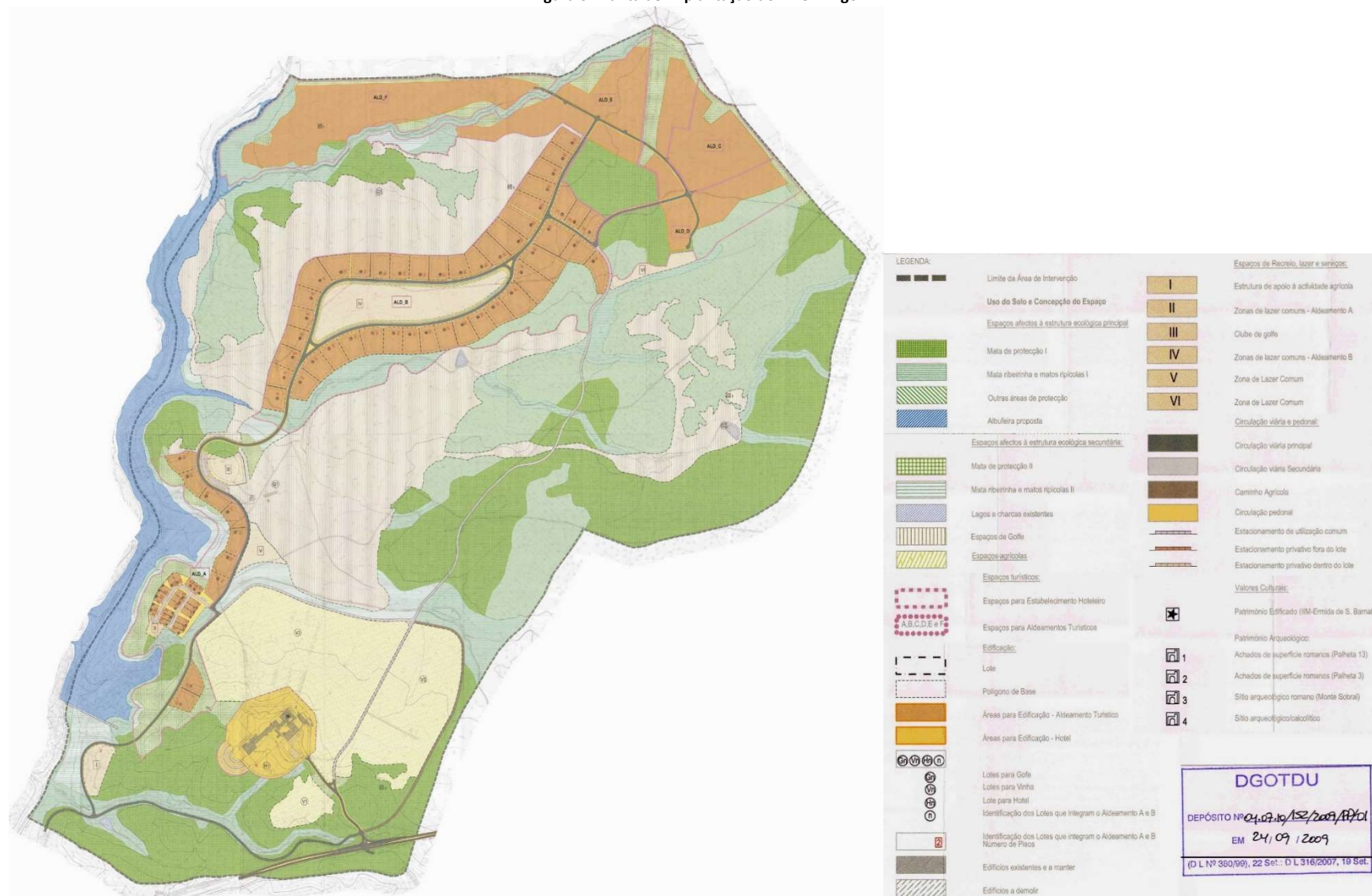


Figura 7: Planta de Condicionantes do PP em Vigor

