



Município de Redondo

# PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDM DE REDONDO

## 7.ª ALTERAÇÃO

***Divisão de Planeamento e Desenvolvimento:***

*Chefe de Divisão: Hugo Ferreira (Coordenação)*

*Geógrafa/Técnica de SIG: Milene Silva*

*Arquiteto: Nuno Pedrosa/ Francisco Cardoso*

***Junho / 2022***



## Índice Geral

1. Introdução .....	3
<u>1.1</u> 1.1 Objetivos .....	4
2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial .....	5
3. Avaliação Ambiental Estratégica .....	9
4. Proposta de Alteração do PDM em Vigor .....	10
<u>4.1</u> 4.1 Integração dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico no PDM de Redondo.....	10
<u>4.2</u> 4.2 Revogação do Artigo 53.º do Regulamento do PDM de Redondo.....	12
<u>4.3</u> 4.3 Alteração do n.º 3. do Artigo 48.º.....	14
<u>4.4</u> 4.4 Retificação dos Artigos 39.º e 49.º.....	15
5. Proposta de Alteração ao Regulamento do PDM de Redondo.....	17
6. Nota Final.....	24
7. Conteúdo documental da alteração.....	25
<b>8. Anexos .....</b>	<b>26</b>



## **1. Introdução**

O presente relatório constitui a fundamentação para a proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo, ratificado pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 54/1995, publicado na 1.ª série, do DR n.º 132, de 7 de junho.

Esta alteração decorre da necessidade de regulamentação dos Núcleos de Desenvolvimento Turísticos (NDT) no concelho de Redondo e da revogação do Artigo 53.º do PDM de Redondo, uma vez que este constitui um forte constrangimento à concretização de iniciativas de âmbito turístico na Aldeia da Serra, atualmente em expansão.

Será também retificado o n.º 3. do artigo 48.º, uma vez que a unidade mínima de cultura foi alterada pela Portaria 19/2019, de 15 de janeiro e retificada a alínea n.º 2 do artigo 39.º e a alínea c) do n.º 4.1 do artigo 49.º, de forma a permitir construções com altura superior ao estipulado, mediante documento que tecnicamente justifique essa necessidade, como é o caso da necessidade de implantação de silos, depósitos de águas ou outras construções de apoio.

O Plano Diretor Municipal de Redondo, atualmente em revisão, foi aprovado em reunião da Assembleia Municipal, realizada a 24 de fevereiro de 1995, e publicado pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 54/95 D.R. 1.ª Série B, n.º 132, de 7 de junho de 1995.

O PDM constitui um instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento municipal, estabeleceu o regime de ocupação do solo, definiu a estrutura espacial, a classificação e qualificação do solo, e determinou a sua transformação e os seus parâmetros de utilização e ocupação.

Contudo, a evolução dos territórios na sequência das dinâmicas sociais, económico-financeiras e urbanísticas, têm vindo a determinar a necessidade de adequação dos planos, o que implica um planeamento territorial necessariamente cada vez mais flexível, integrador e dinâmico.

As oportunidades são diversas e o Município de Redondo, não pode correr o risco de desperdiçar os investimentos de muito elevada probabilidade de concretização no seu

---

território concelhio, pois poderá comprometer o desenvolvimento municipal a médio ou longo prazo.

A atual Lei de Base da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), admite que os planos territoriais, aprovados, não constituem instrumentos estagnados e paralisados, mas sim dinâmicos, de modo a promover um planeamento do território mais flexível, através de procedimentos de revisão e alteração.

### **1.1 Objetivos**

A regulamentação dos NDT e a revogação do artigo 53.º do PDM de Redondo, permitirão diversificar a oferta turística da região e fortalecer o posicionamento do município a nível regional, nacional e internacional permitindo:

- a) O reforço do tecido empresarial, com a criação de novas ofertas, auxiliando e forçando a regeneração e o desenvolvimento económico, como também para aumentar a qualidade de vida dos visitantes e da comunidade que os acolhem.
- b) Manutenção e criação de novos postos de trabalho no concelho do Redondo.
- c) Promoção da identidade territorial local.

Também a promoção do desenvolvimento equilibrado e harmonioso do território, com a consciência das atuais condições e a preocupação com o futuro, são razões que justificam esta opção, a qual é, neste momento, incompatível com as atuais disposições do PDM em vigor.

## 2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

A presente proposta de alteração ao PDM é efetuada ao abrigo do disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2005 de 14 de maio, segundo o qual os planos municipais poderão ser alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que esta alteração seja necessária.

Segundo o PROT Alentejo (Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo), Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, ponto 178, alínea b), descreve o seguinte:

“ i) Os NDT integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis como estatuto de solo rural. Os NDT são áreas de ocupação turística em solo rural com aptidão para o uso turístico, não sendo delimitados em plano diretor municipal;

ii) Os núcleos de desenvolvimento turístico devem ser desenvolvidos através de planos de urbanização ou de pormenor;

iii) Quando já regulamentados em PDM eficaz, a instalação de empreendimentos turísticos poder-se-á efetuar através de operações urbanísticas;

iv) A área de implantação de um NDT constitui, para efeitos de concretização das operações urbanísticas, uma Unidade de Execução, estabelecida ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

v) Nos NDT podem ser incluídos equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes tipo de Empreendimentos Turísticos: Estabelecimentos hoteleiros, Aldeamentos turísticos, Conjuntos turísticos (resorts), Empreendimentos de turismo de habitação, Empreendimentos de turismo no espaço rural, Parques de campismo e caravanismo e Empreendimentos de turismo da natureza;

vi) A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores dos NDT e o Turismo de Portugal. Este contrato de execução pode envolver outras entidades públicas e privadas de relevante interesse para a boa execução dos NDT. O contrato estabelece, entre outros, os seguintes aspetos:

- A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e investimentos, nomeadamente, no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
- A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no plano diretor municipal para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico;
- O quadro de sanções, nomeadamente, de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente, ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Os NDT devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística, e qualidade urbanística e ambiental, garantindo, nomeadamente, os seguintes aspetos:

- A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- A relação entre a área infraestruturada e área do NDT, constante no PMOT, deve ser inferior a 30%;
- A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100m<sup>2</sup>, incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
- A área mínima dos NDT deve variar entre 50 a 100 hectares, podendo variar em função de critérios objetivos estabelecidos em PDM;
- As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;



- A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.
- Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.

Cabe assim aos PDM:

- Estabelecer os objetivos e prioridades para este tipo de ocupação do solo, determinando critérios para a localização dos NDT, os parâmetros de edificabilidade de referência, os requisitos de qualidade arquitetónica, ambiental e paisagística.
- Definir a área mínima (em hectares) dos NDT;
- Definir a capacidade mínima de cada NDT;
- Definir a articulação funcional que os NDT devem garantir com os Centros Urbanos ou os NUTL mais próximos;
- Definir o sistema de execução e a compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no plano diretor municipal para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico.

Compete ainda aos municípios decidirem pela adoção de processo de concurso para a definição e concretização dos NDT.”

A necessidade de integração da regulamentação para os NDTs surgiu com a apresentação de um projeto de desenvolvimento turístico que não têm enquadramento no atual Plano Diretor Municipal, uma vez que neste não se encontram regulamentados os NDTs.

Num primeiro momento, e após diversas reuniões entre o Executivo e os Técnicos Municipais, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR) e os promotores do Projeto Turístico, conclui-se que a melhor e mais rápida solução para a resolução e desbloqueio do Projeto apresentado, enquadrado num NDT, seria a formalização dessa decisão mediante deliberação da Assembleia Municipal, a qual seria posteriormente apresentada na 1.ª reunião de concertação do PDM de Redondo, na qual ficaria decidida e aprovada a regulamentação dos NDT para o Concelho de Redondo. Posteriormente proceder-

---

se-ia à publicação de uma norma provisória do NDT e uma vez publicadas as mesmas, a Câmara Municipal poderia deliberar a realização do Plano de Pormenor para a implementação do NDT.

Nesse sentido, a 7 de abril de 2021, foi deliberado em reunião de Câmara o seguinte: “O NDT será definido nos termos do RJIGT e a sua ocupação deverá cumprir, não só o disposto no PROT-Alentejo e na legislação, mas também os critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental. A viabilização destas propostas é de extrema importância para a fixação de investimento, criação de emprego, aumento da atratividade turística e promoção de produtos locais. A câmara deliberou submeter o assunto à apreciação da Assembleia Municipal.”

A Assembleia Municipal, na sua reunião de 30 de abril de 2021 deliberou considerar a proposta apresentada.

Não obstante havendo sido despoletados todos esses procedimentos, continuamos sem ter uma previsão de concretização temporal da alteração que permita a viabilização do investimento, o que motivou o promotor a contactar novamente o Município, de modo a explorar uma alternativa mais rápida e célebre.

O Município de Redondo encontra-se a realizar a revisão do PDM de Redondo, no entanto, a situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção pelo novo coronavírus, contribuiu para que os trabalhos se encontrem a decorrer a um ritmo mais lento que o esperado, a juntar ao elevado grau de complexidade da tarefa e há necessidade de criação de cartografia topográfica (1:10 000), verificou-se que a única alternativa seria iniciar o processo de alteração ao atual PDM de Redondo, deliberado na reunião ordinária de 11 de agosto de 2021, publicada em DR 2.ª Série, Aviso n.º 18423/2021 de 29 de setembro.

A 7.ª Alteração ao PDM de Redondo irá proceder à revogação do artigo 53.º do PDM de Redondo, sendo este um forte constrangimento à concretização de iniciativas de âmbito turístico na Aldeia da Serra.



### **3. Avaliação Ambiental Estratégica**

De acordo com o Artigo 120.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, refere ainda que “a qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio,...”.

O Município de Redondo entende que a presente proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo não implica iniciativas de produzir efeitos significativos no ambiente, a alteração é basicamente regulamentar e introduz o proposto pelo PROTA.

É de salientar que a criação de NDT “serão obrigatoriamente desenvolvidos através de plano de urbanização ou plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística”, tal como referido na proposta regulamentar dos NDT.

Acresce ainda o facto do PDM de Redondo se encontrar em Revisão, a qual estará sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica e a alteração proposta fará parte integrante do novo PDM de Redondo.

## **4. Proposta de Alteração do PDM em Vigor**

### **4.1 Integração dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico no PDM de Redondo**

O processo de alteração do PDM de Redondo deverá considerar a definição de NDT em áreas rurais, tendo em conta os seguintes pressupostos:

1. Os NDT são instrumentos territoriais de desenvolvimento turístico que tal como definido na norma 178 do PROT-Alentejo: “i) integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto do solo rural. Os NDT são áreas de ocupação turística em solo rural com aptidão para o uso turístico, não sendo delimitados em Plano Diretor Municipal; ii) os núcleos de desenvolvimento turístico devem ser desenvolvidos através de planos de urbanização ou de pormenor; iii) Quando já regulamentados em PDM eficaz, a instalação de empreendimentos turísticos poder-se-á efetuar através de operações urbanísticas”.
2. Os empreendimentos turísticos de tipo “resort”, ou também designados por conjuntos turísticos, tal como definidos no D.L. n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo D.L. n.º 15/2014, de 23 de janeiro, e também pelo D.L. 186/2015, de 3 de setembro, são a junção, num único espaço com contiguidade territorial, de empreendimentos de tipo turístico de várias naturezas, desde os aldeamentos turísticos aos estabelecimentos hoteleiros, passando por outros usos complementares relacionados com o recreio e lazer.
3. Apesar destas figuras de desenvolvimento turístico poderem estar associadas à implementação de edificações de segunda residência, as obrigações decorrentes desse uso e as suas formas de gestão, tornam este tipo de promoção construtiva muito escrutinada e balizada por regras que pretendem, acima de tudo, a proteção ambiental e o desenvolvimento local sustentável, respeitando sempre as capacidades de carga definidas no PROT-Alentejo.
4. Relativamente a esse último aspeto, o da capacidade de carga, deve referir-se que, de acordo com a formulação legal, o município de Redondo pode acolher, em termos

aproximados, um total de 4 060 camas turísticas, sendo diminuta a oferta de alojamento atualmente existente.

5. De facto, de acordo com o Plano Operacional de Turismo para o concelho, “o Redondo apresenta um leque bastante diferenciado de opções, totalizando 23 empreendimentos de alojamento turístico (...) com uma claríssima concentração no segmento de alojamento local e agroturismo, sendo, pelo contrário, muito reduzida a oferta de hotelaria existente no concelho, visto existir um único hotel, o Convento de São Paulo, na categoria de hotel rural. Esta característica da oferta corresponde a um reduzido número de camas disponíveis em cada uma das unidades de alojamento existentes (novamente, a oferta de 56 camas existente no Convento de São Paulo contrasta visivelmente com a generalidade dos restantes alojamentos do concelho, cujo número de camas disponíveis tende a não ultrapassar a dezena, sendo que frequentemente fica abaixo deste número).”
6. Havendo vontade e iniciativa, por parte de um promotor privado que já efetuou investimentos de relevo na sua propriedade, entende-se ser importante para os interesses de desenvolvimento do município:
  - i) A fixação de mais investimento no concelho, com consequências diretas na criação de emprego;
  - ii) O aumento da atratividade turística, a qual é reconhecidamente insuficiente;
  - iii) A indução de novas atividades e empresas derivadas do aumento de turistas e visitantes;
  - iv) A valorização dos produtos endógenos locais, com destaque para a produção agropecuária, vitivinicultura e a cerâmica do barro;
  - v) O aumento inequívoco da notoriedade do concelho, com efeitos ao nível da frequência turística e todos os impactes positivos que isso representa e, por último,
  - vi) O aumento, por efeito de demonstração, dos níveis de consciencialização ambiental de toda a população, quando isso seja encarado como um recurso de difícil substituição para o

desenvolvimento do concelho e a melhoria da qualidade de vida dos seus residentes.

#### **4.2 Revogação do Artigo 53.º do Regulamento do PDM de Redondo**

Segundo o PDM de Redondo (RCM n.º 54/95 de 7 de junho, na sua versão atualizada) o Artigo 53.º (Espaços de Desenvolvimento Turístico, Recreio e Lazer) refere o seguinte:

1. “Os espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer considerados no concelho do Redondo são os representados na planta de ordenamento, designadamente:
  - a) A área abrangida pelo POAV, aprovado por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais de 28 de Abril de 1993 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 233, de 4 de Outubro de 1993;
  - b) A área, definida na planta de ordenamento, complementar e de enquadramento ao Convento de São Paulo, na serra de Ossa, a qual inclui o aglomerado urbano de Aldeia da Serra (PMOT Aldeia da Serra).
2. Nos espaços de recreio, lazer e desenvolvimento turístico serão permitidos usos específicos ou compatíveis com atividades de recreio e ou lazer apoiadas no património natural e ou cultural aí existente, mediante ordenamento destes espaços e definidas em regulamento próprio.
3. No caso da área abrangida pelo POAV, aplicar-se-á integralmente o disposto no respetivo regulamento, o qual, com a planta de síntese que lhe está anexa, passa a fazer parte integrante do PDM Redondo.
4. A área complementar e de enquadramento ao Convento de São Paulo, na serra de Ossa, deverá ser objeto de plano em escala compatível (PMOT Aldeia da Serra), com vista ao ordenamento e à regulamentação do seu uso, o qual incluirá o zonamento do espaço urbano e urbanizável do aglomerado urbano de Aldeia da Serra e respetivo regulamento de utilização.



5. Até à elaboração do PMOT referido no número anterior não serão permitidas quaisquer ações suscetíveis de alterar as características e ou o uso atual deste espaço, a não ser as decorrentes da normal continuação das explorações agro-silvo-pastoris existentes.”

O Aviso n.º 7440/2017 de 3 de julho, veio integrar o Plano de Ordenamento da Albufeira da Vigia, aprovado pela RCM n.º 50/98 de 20 de abril, no PDM de Redondo, dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPSOTU), de acordo com o qual o conteúdo dos planos especiais de ordenamento do Território (PEOT) em vigor deveriam ser vertidos nos planos municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais.

Desta forma, e uma vez vertido o POAV no PDM de Redondo, não faz sentido vir referido no n.º 1, alínea a), artigo 53.º do PDM de Redondo : “A área abrangida pelo POAV, aprovado por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais de 28 de Abril de 1993 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 233, de 4 de Outubro de 1993;”, nem a alínea 3) “No caso da área abrangida pelo POAV, aplicar-se-á integralmente o disposto no respetivo regulamento, o qual, com a planta de síntese que lhe está anexa, passa a fazer parte integrante do PDM Redondo.”, que por lapso não foram corrigidos aquando a publicação do Aviso n.º 7440/2017 de 3 de julho.

Assim, o Artigo 53.º apenas faz referência ao PMOT da Aldeia da Serra, Plano de Ordenamento programado que nunca foi desenvolvido.

A Aldeia da Serra D’Ossa e toda a envolvente teve uma expansão muito baixa, ou até nula, no entanto com todos os apoios do PDR2020 e de apoios ao Turismo perspectiva-se um desenvolvimento e procura turística na Zona da Aldeia da Serra D’Ossa. O PMOT da Aldeia da Serra não foi realizado até então e o Município de Redondo encontra-se a realizar a revisão do PDM de Redondo. Contudo, a alínea 5 do artigo citado anteriormente proíbe todas as ações suscetíveis de alterar as características e ou uso atual do espaço dentro da área delimitada pelo suposto PMOT.

Uma vez existirem interesses turísticos compatíveis com a envolvente da Serra, no âmbito de turismo de Natureza e turismo de Saúde e de forma a beneficiar o desenvolvimento turístico e atratividade da Aldeia da Serra e de combater o abandono dos terrenos e das

explorações, propõe-se a revogação do Artigo 53.º do PDM de Redondo, uma vez que não faz qualquer sentido a referência que é realizada ao POAV, e não se prevê a realização do PMOT da Aldeia da Serra uma vez que a revisão do PDM se encontra em curso e as áreas e ordenamento da zona da Aldeia da Serra serão previstas na nova revisão.

Propõe-se, por consequência, a Alteração da Carta de Ordenamento do PDM de Redondo n.º 7.2 e 7.3, eliminando os Espaços de Desenvolvimento Turístico, Recreio e Lazer.

#### **4.3 Alteração do n.º 3. do Artigo 48.º**

O Artigo 48.º do regulamento do PDM de Redondo foi alterado pelo Aviso n.º 25233/2010 de 3 de dezembro (alteração por adaptação ao PROTA). O n.º 3 do Artigo 48.º refere o seguinte: “As edificações destinadas aos usos não habitacionais poderão ser autorizadas desde que devidamente integradas na paisagem e em parcela de área igual ou superior à menor unidade mínima de cultura estabelecida para o concelho de Redondo (0,5ha).”

A unidade mínima de cultura definida pela Portaria n.º 202/70, I Série – Número 93, para Sul do Tejo: Portalegre, Évora, Beja e Setúbal era de 2,5 ha para Terrenos de Regadio Arvenses, 0,50 ha para Hortícolas e de 7,50 ha para Terrenos de Sequeiro.

A 9 de agosto de 2016, foi aprovada a Portaria n.º 219/2016, que alterou a Unidade de Cultura para Portugal Continental e revogou a Portaria 202/70, definindo para o Alentejo Central (Anexo II), para terrenos de Regadio a área de 4 ha e para terrenos de Sequeiro a área de 24 ha. No entanto para os instrumentos de gestão territorial aprovados antes da entrada em vigor da portaria que tenham como referência, para efeitos de edificabilidade, os valores aprovados pela Portaria n.º 202/70.

A Portaria 19/2019 de 15 de janeiro, veio proceder à primeira alteração à portaria mencionada anteriormente (Portaria n.º 219/2016), e refere no artigo 4.º que para os instrumentos de gestão territorial aprovados antes da entrada em vigor da Portaria 219/2016, se, entretanto, não forem alterados ou revistos, mantêm-se em vigor, até 13 de julho de 2020, os valores constantes do artigo 1.º do Regulamento aprovado pela Portaria n.º 202/70, de 21 de abril.

Desta forma, e uma vez que se está a realizar a alteração ao PDM de Redondo, é pertinente proceder-se à alteração do n.º 3 do Artigo 48.º do PDM de Redondo, uma vez que a unidade mínima mencionada não está correta, nem vai de encontro à legislação atualmente em vigor.

Propõe-se assim que o n.º 3 do Artigo 48.º passe a ter a seguinte redação:

“2.(...)

3. Sem prejuízo do regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e das demais disposições do presente Regulamento, as novas construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, são admitidas nas seguintes condições:

a) A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços regionais competentes em matéria agrícola, pecuária ou florestal, ao nível do controlo prévio da atividade a desenvolver no caso de edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas, sempre que esta o exija;

i) O índice de utilização é: 0,05;

ii) A altura máxima da fachada é de 7m, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

#### **4.4 Retificação dos Artigos 39.º e 49.º**

A indústria do sector dos vinhos, nomeadamente a implantação de adegas têm vindo a crescer no concelho de Redondo, devido à dificuldade de instalação das mesmas em solo Rural, têm existido a possibilidade de instalação dessas pequenas indústrias nas Zonas Industriais de Redondo e Montoito, no entanto o atual PDM não contemplava essa possibilidade nem era sensível à altura das cubas necessárias para essa indústria, encontrando-se algum impeditivo em licenciar essas indústrias em Espaço Industrial e também em solo Rural.



---

Desta forma, vimos propor a alteração do Artigo 39.º e 49.º do Regulamento do PDM de Redondo de forma a permitir exceder a altura máxima das construções desde que tecnicamente fundamentada.

Propõe-se assim que o Artigo 39.º tenha a seguinte redação:

- 1) (...)
- 2) Os parâmetros de edificabilidade são os aplicáveis à generalidade das construções nos aglomerados urbanos do concelho de Redondo, podendo a altura máxima das construções ser superior à definida, desde que tecnicamente fundamentada.

Propõe-se a retificação na redação da alínea c) do ponto 4.1 do Artigo n.º 49.º, passando o mesmo a ter a seguinte redação:

“4.1. (...)

- a) (...)
- b) (...)
- c) Altura máxima das construções: 9m, com exceção de instalações tecnicamente fundamentadas.”

## **5. Proposta de Alteração ao Regulamento do PDM de Redondo**

Segue abaixo a proposta de Regulamento referente aos Núcleos de desenvolvimento Turístico, a integrar no PDM de Redondo:

### **Artigo 39.º**

#### **Indústrias integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis**

1. (...)
2. Os parâmetros de edificabilidade são os aplicáveis à generalidade das construções nos aglomerados urbanos do concelho de Redondo, podendo a altura máxima das construções ser superior à definida, desde que tecnicamente fundamentada.

### **Artigo 48.º**

#### **Edificabilidade em espaços rurais**

1. (...)
2. (...)
3. Sem prejuízo do regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e das demais disposições do presente Regulamento, as novas construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, são admitidas nas seguintes condições:
  - a) A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços regionais competentes em matéria agrícola, pecuária ou florestal, ao nível do controlo prévio da atividade a desenvolver no caso de edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas, sempre que esta o exija;
    - i) O índice máximo de ocupação do solo: 0,05;
    - ii) A altura máxima da fachada: 7m, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;
4. (...)
5. (...)
6. (...)
  - 6.1 (...)
  - 6.2 (...)
  - 6.3(...)
  - 6.4 (...)

## **Secção IV**

### **Núcleos de Desenvolvimento Turístico - NDT**

#### **Artigo 48.º A**

##### **Natureza e Admissibilidade**

1. A criação de novos empreendimentos turísticos que não se constituam como Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), fora dos perímetros urbanos, está sujeita ao modelo dos NDT regulado no presente capítulo, desde que assegurada a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais, o respeito pela intensidade de ocupação turística definida no PROT-Alentejo, e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidos no PDM de Redondo, nomeadamente com os parâmetros gerais de ocupação definidos nesta secção.
2. Os NDT são áreas de ocupação turística em solo rústico com aptidão para uso turístico e não são delimitadas no PDM de Redondo.
3. Os NDT serão obrigatoriamente desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.
4. A instalação de empreendimentos turísticos poder-se-á efetuar através de operações urbanísticas, correspondendo, para esse efeito, a área de implantação do NDT a uma unidade de execução estabelecida ao abrigo do regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
5. Os elementos que acompanham os planos de urbanização ou de pormenor devem incluir:
  - a) A explicitação do conceito estratégico;
  - b) A caracterização do (s) produto (s) turístico (s) a desenvolver;
  - c) A identificação dos equipamentos, infraestruturas e funções de suporte a instalar;
  - d) Sustentabilidade económico-financeira, suportada pela apresentação de um estudo de mercado;
  - e) A identificação das redes e sistema de mobilidade e acessibilidade.
6. Os planos de urbanização ou de pormenor a elaborar devem garantir que:

- a) É demonstrada a criação de postos de trabalho diretos e a estratégia de integração de recursos humanos que valorize a mão-de-obra disponível no concelho;
  - b) Os projetos assumem um carácter inequivocamente turístico e contribuem para a diversificação da oferta turística regional;
  - c) É assegurada a elaboração de um programa de gestão ambiental ativa da área que promova as medidas necessárias à manutenção dos principais habitats e espécies com valor conservacionista, nomeadamente o desenvolvimento de ações de sensibilização ambiental que promovam os valores naturais da área;
  - d) As intervenções em matéria de abastecimento de água, de tratamento e reutilização de efluentes, de gestão de resíduos e de alimentação energética apostarão em soluções inovadoras e sustentáveis, procurando sempre que possível recorrer, em termos energéticos, a meios passivos e recursos alternativos;
  - e) O modelo de mobilidade e acessibilidade a adotar minimizará as necessidades de deslocação, reduzindo o transporte individual motorizado e promovendo os modos suaves;
  - f) Os projetos a instalar preservam e promovem as atividades tradicionais, a cultura e a identidade local.
7. Os NDT integram empreendimentos turísticos, equipamentos, infraestruturas de apoio ao turismo e atividades de animação turística, bem como outros usos e atividades compatíveis com as ocupações e utilizações admitidas em solo rústico.
8. Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:
- a) Estabelecimentos hoteleiros;
  - b) Aldeamentos turísticos;
  - c) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);
  - d) Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER);
  - e) Parques de campismo e caravanismo;
  - f) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

#### **Artigo 48.º B**

##### **Condições de execução**

1. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de urbanização entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal, I.P.

2. O contrato de urbanização a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
- A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
  - O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos e dos respetivos responsáveis, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
  - O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
  - A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificação relativamente à edificação média estabelecida no plano diretor municipal para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico;
  - O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

#### **Artigo 48.º C**

##### **Critérios de inserção territorial**

1. Os NDT devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:
- A área mínima de cada NDT é de 50 hectares;
  - A capacidade mínima de cada NDT é de 100 camas;
  - Garantir a articulação funcional entre o NDT com os Centros Urbanos mais próximos;
  - A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
  - A área infraestruturada (área permeável/impermeável ou outra infraestruturada) não pode exceder 30% da área global do NDT;
  - O índice de utilização do solo para aldeamentos turísticos é 0,2 e para estabelecimentos hoteleiros e restantes tipologias é 0,3;
  - A altura máxima da fachada é 9m para aldeamentos turísticos e 9m estabelecimentos hoteleiros e restantes tipologias, incluindo os edifícios de apoio aos empreendimentos, nomeadamente, *Club Houses* e equipamentos, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

- h) A área mínima de estacionamento é lugar/por 4 unidade de alojamento para estabelecimentos hoteleiros (incluindo os hotéis rurais) e restantes tipologias;
- i) A área mínima de estacionamento para Aldeamentos Turísticos é de um lugar/unidade de alojamento;
- j) A Área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100m<sup>2</sup>, incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
- k) Os edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira;
- l) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade territorial local, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- m) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- n) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- o) Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobro e de azinho, as quais devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.

#### **Artigo 48.º D**

##### **Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental, económica e social**

1. Todas as tipologias de empreendimentos turísticos dos NDT devem obedecer aos seguintes parâmetros:
  - a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;
  - b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis;
  - c) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
  - d) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços

não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;

- e) Adoção de soluções paisagísticas que optem pela seleção de espécies vegetais autóctones adaptadas às condições climáticas do local, á reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram e garantam a manutenção dos valores naturais e paisagísticos em presença;
- f) Adequação à estratégica de desenvolvimento sustentável, assumindo um carácter qualificador para o concelho e para a região, privilegiando-se os projetos turísticos que contribuam para a diversificação da oferta turística do Alentejo e que explorem segmentos de maior valor acrescentado;
- g) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas e equipamentos turísticos e de lazer que se considerem relevantes para a área em que se inserem.
- h) À data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos, devem estar integralmente realizadas e em funcionamento:
  - i. A ligação à rede viária municipal;
  - ii. A ligação aos sistemas públicos de infraestruturas urbanas ou aos sistemas de infraestruturas comuns privativas do empreendimento, consoante aplicável;
  - iii. A implantação da totalidade das soluções dos espaços não edificados comuns do empreendimento, bem como a articulação com o espaço rural envolvente;
  - iv. As medidas de proteção e valorização ambiental e paisagística prevista no respetivo projeto.

2. Na construção de campos de golfe devem ainda ser adotados parâmetros de eficiência ambiental com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:

- a) Existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;
- b) Garantia de adequados acessos rodoviários;
- c) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água e utilizar soluções que promovam uma rega eficiente;
- d) Integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a prevenção das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;
- e) Garantir a disponibilidade de água para as necessidades do campo, nomeadamente através da reutilização das águas residuais tratadas, de águas pluviais, ou de águas do próprio sistema de drenagem do campo de golfe;

- f) Controlar os impactos resultantes das transformações de relevo e promoção da adaptação do campo à morfologia natural do terreno;
- g) Garantir as condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de mecanismos de gestão ambiental, designadamente com o recurso a mecanismos de certificação;

#### Artigo 49.º

#### **Implantação de indústria em espaços rurais**

1.(...)

2.(...)

3. (...)

4. (...)

4.1. (...)

a) Índice de utilização máximo (i):

1) (...)

2) (...)

b) Área máxima de construção:

1) (...)

2) (...)

c) Altura máxima das construções: 9m, com exceção de instalações tecnicamente fundamentadas.

d) (...)

e) (...)

(...)

#### **Capítulo IX**

#### **Espaços culturais e naturais**

#### Artigo 53.º

#### **Espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer (revogado)**

## 6. Nota Final

O Município de Redondo vem com a apresentação desta proposta, propor a 7.ª Alteração ao PDM de Redondo, aprovado em Resolução Concelho de Ministros n.º 54/95 de 7 de junho, para integração da regulamentação referente à instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) no Concelho de Redondo, com base no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Alentejo, aprovado pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto.

É também proposta a revogação do Artigo 53.º do PDM de Redondo, que define os Espaços de Desenvolvimento Turístico, Recreio e Lazer do Concelho de Redondo, POAV e PMOTAS.

O POAV foi transposto para o PDM de Redondo, pelo aviso n.º 7440/2017 de 3 de julho, dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (LBPSOTU).

O PMOTAS não existe nem está prevista a sua realização, no entanto a alínea 5 do referido artigo vêm impedir todas as ações suscetíveis de alterar as características e uso atual do espaço dentro da área delimitada pelo suposto PMOT, inviabilizando assim o desenvolvimento turístico e a atratividade da Aldeia da Serra e possibilitando o contínuo abandono dos terrenos e explorações.

Uma vez que se realiza a atual proposta para inserir e atualizar o atual regulamento do PDM de Redondo à atual legislação, propõe-se também a alteração do n.º 3 do Artigo 48.º, tal como proposto na Portaria n.º 19/2019 de 15 de janeiro.

A presente proposta de alteração ao PDM é efetuada ao abrigo do disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2005 de 14 de maio, segundo o qual os planos municipais poderão ser alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que esta alteração seja necessária.

O PDM de Redondo encontra-se em Revisão, no entanto o processo é longo e demorado e entende-se que a presente proposta de alteração é simples e basicamente regulamentar,



---

podendo assim resolver os problemas atuais de desenvolvimento turístico do Concelho mais rapidamente.

## **7. Conteúdo documental da alteração**

A alteração realizada ao uso do solo implica a alteração do regulamento, com a introdução da Secção IV, Art.º 48.º A, 48.º B, 48.º C, 48.º D, eliminação do Artigo 53.º, tal como citado no ponto anterior, alteração do n.º 2 do artigo 39.º, do n.º 3 do artigo 48.º e retificação da alínea c) do n.º 4.1 do Artigo 49.º.

Por consequência é necessária a substituição das Cartas de Ordenamento do PDM de Redondo, n.º 7.2 e 7.3, para eliminação dos “Espaços de Desenvolvimento Turístico, Recreio e Lazer”.



---

## **8. Anexos**

- a. Ata da Conferencia Procedimental do PDM de Redondo - Alteração de 24 de maio de 2022;
- b. Cartas de Ordenamento 7.4 e 7.5;