

## CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL DO PDM DE REDONDO – ALTERAÇÃO

### - ATA -

Aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, pelas onze horas, realizou-se, por meios telemáticos, a conferência procedimental do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) 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, na redação atual, nos termos e para os efeitos do estabelecido no artigo 86º do Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), por solicitação da Câmara Municipal de Redondo, efetuada através da plataforma PCGT aos oito dias do mês de abril do presente ano, tendo sido convocadas as seguintes entidades:

- CCDR;
- Turismo de Portugal, I.P..

A Câmara Municipal de Redondo, em reunião ordinária realizada a onze de agosto de dois mil e vinte e um, deliberou proceder à 7.ª alteração do PDM 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, na redação atual, ao abrigo do artigo 118.º do RJIGT. A referida deliberação foi publicada em Diário da República, n.º190, Série II, através do Aviso n.º 18423/2021, de 29 de setembro, juntamente com o período de recolha de sugestões e informações.

Nos termos da deliberação tomada e do relatório de fundamentação do presente procedimento, esta alteração decorre essencialmente da necessidade sentida pelo Município de regulamentação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) no concelho de Redondo e da revogação do artigo 53.º do regulamento do PDM.

A Câmara Municipal aproveitou ainda a oportunidade para, nesta sede, retificar o n.º 3. do artigo 48.º, uma vez que a unidade mínima de cultura foi alterada pela Portaria n.º19/2019, de 15 de janeiro, 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.

No relatório de fundamentação da proposta, justifica a Câmara Municipal não sujeitar a alteração do plano a avaliação ambiental estratégica, nos termos do n.º 1 do artigo 120º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, uma vez que se considerou que as alterações em presença, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais

significativos, atentos os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, tratando-se de introdução de regulamentação no PDM balizada pelo PROT Alentejo, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, prevendo a possibilidade e condições de criação dos NDT, os quais serão sempre obrigatoriamente desenvolvidos através de plano de urbanização ou plano de pormenor.

Não obstante se encontre a decorrer o procedimento de revisão do PDM, onde as questões alvo da presente alteração serão já contempladas, considera o Município imperativa a presente alteração, atendendo à necessidade de resposta às questões com que presentemente se depara relacionadas com a matéria alvo da alteração.

## **PARECERES DAS ENTIDADES**

### **- CCDRA**

#### 1. Introdução

A proposta de alteração do PDM de Redondo é efetuada ao abrigo do artigo 118.º do RJIGT e consubstancia-se nos seguintes documentos apresentados: Relatório da proposta de alteração, a qual integra além da sua fundamentação a proposta de alteração ao Regulamento, e a Planta de Ordenamento.

Os elementos remetidos pela Câmara Municipal de Redondo para efeitos da realização da conferência procedimental, acima referidos, consideram-se suficientes para a compreensão global da proposta.

#### 2. Análise da proposta de alteração do PDM

A alteração proposta ao regulamento consiste na introdução da Secção IV, artigos 48.º-A, 48.º-B, 48.º-C, 48.º-D, na eliminação do Artigo 53.º, na alteração do n.º2 do artigo 39.º e do n.º 3 do artigo 48.º e na retificação da alínea c) do n.º 4.1 do Artigo 49.º.

Por consequência da eliminação (revogação) do artigo 53.º é atualizada a planta de ordenamento com a retirada da legenda dos “Espaços de Desenvolvimento Turístico, Recreio e Lazer”.

Relativamente às propostas de alteração do n.º2 do artigo 39.º e do n.º 3 do artigo 48.º e retificação da alínea c) do n.º 4.1 do Artigo 49.º, considera-se nada haver a opor, por existir conformidade com o previsto na lei e, em matéria de “edificabilidade em espaços rurais” definida no artigo 48.º, no PROT.

Quanto ao artigo 53.º, refira-se que a área complementar e de enquadramento ao Convento de São Paulo, na serra de Ossa, que inclui o aglomerado urbano de Aldeia da Serra, integra a categoria “Espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer”. Nos termos da mesma norma, esta área deverá ser objeto de plano em escala compatível, com vista ao ordenamento e à regulamentação do seu uso. Até à elaboração do referido plano, estabelece ainda o artigo 53.º, 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.

Considera o Município que a mencionada norma constitui um forte constrangimento à concretização de iniciativas de âmbito turístico na Aldeia da Serra, pelo que defende a sua revogação.

Considera-se nada haver a obstar relativamente à proposta de revogação do artigo 53.º do regulamento, atendendo à fundamentação apresentada.

Relativamente à inclusão no PDM de regulamentação que permita a criação de núcleos de NDT no concelho corresponde a uma iniciativa da Câmara Municipal, em conformidade com o previsto no RJIGT, tendo como referência o disposto na norma n.º179 do PROT.

Apreciando esta matéria objeto de aditamento à luz do PROT, resulta que os NDT constituem uma das formas de implementação de novos empreendimentos turísticos em solo rústico.

Muito sumariamente, estabelece o referido plano que os NDT:

- Devem ser desenvolvidos através de planos de urbanização ou de pormenor;
- Quando já regulamentados em PDM, a instalação de empreendimentos turísticos, a sua instalação poder-se-á efetuar através de operações urbanísticas;
- A área de implantação de um NDT constitui, para efeitos de concretização das operações urbanísticas, uma Unidade de Execução;
- Podem incluir equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes tipos 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;
- A execução das operações necessárias à sua concretização está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores do NDT e o Turismo de Portugal (que estabeleça a identificação das ações, o prazo de execução e a programação temporal, o sistema de execução e os mecanismos de perequação, a compensação derivada do excedente de edificação e as sanções aplicáveis).

Ainda nos termos do PROT, cabe 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 núcleos urbanos com funções predominantemente turísticas 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.

Analisadas as normas cujo aditamento se prevê, afigura-se que o estabelecido como requisitos para a admissibilidade e condições de execução dos NDT se integra no disposto pelo PROT, considerando-se necessária a verificação das seguintes questões:

- a numeração do artigo 48.º deverá corresponder aos pontos 1 a 8;
- verifica-se a existência de índices e parâmetros, como os de utilização e impermeabilização do solo dos tipos de empreendimentos, que importa assegurar a sua adequabilidade ao território, em sede de fundamentação da proposta e dar cumprimento à norma que define que a relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30 %;
- no que se refere ao normativo que, nos termos do PROT, cabe ao PDM estabelecer, da leitura que fizemos dos critérios de inserção territorial não resulta claro que estejam definidos os critérios para a localização dos NDT, nem a articulação funcional dos mesmos com os centros urbanos ou os núcleos urbanos com funções predominantemente turísticas mais próximos. Quanto à definição do sistema de execução e a compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no PDM para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico, foi tal matéria remetida para o âmbito do contrato de execução a celebrar entre o Município, os Promotores e o Turismo de Portugal, I.P..

Importa ainda referir que as normas sobre a natureza e admissibilidade dos NDT, das condições de execução, critérios de inserção territorial e parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental, económica e social, encontram-se de acordo com o recentemente proposto em sede da primeira reunião plenária do procedimento de revisão do PDM.

### 3. Conclusão

Em face do supra exposto, emite esta CCDR parecer favorável à proposta de alteração do PDM de Redondo, condicionado à ponderação/retificação dos aspetos acima identificados.

**- Turismo de Portugal, I.P.**

Emite parecer favorável condicionado, conforme parecer em anexo.

**CONCLUSÃO**

Nada mais havendo a referir, a proposta de alteração do PDM de Redondo após o acolhimento das condições constantes dos pareceres que integram a presente ata poderá ser submetida a discussão pública, e posteriormente a aprovação pela Assembleia Municipal e publicação, conforme previsto nos artigos 89.º, 90.º e 92.º do RJIGT.

Évora, vinte e quatro de maio de dois mil e vinte e dois

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo

C/c C.M. Redondo

Ex.mos Sr.s  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Alentejo  
Av<sup>a</sup>. Eng<sup>o</sup>. Arantes e Oliveira, 193  
7004-514 ÉVORA

V/ Ref<sup>a</sup>. PCGT – ID 323  
V/Comunicação: 26.04.2022

N/ Ref<sup>a</sup> SAI/2022/9259/DVO/DEOT/CD  
Proc<sup>o</sup>. 14.01.9/148  
Data: 23.05.2022

**ASSUNTO:** 7.<sup>a</sup> Alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo – Conferência  
Procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da  
Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2022/6022[DVO/DEOT/JC],  
bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de serviço n.º 2022.I.6022 [DVO/DEOT/JC]**

Assunto: 7.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo (PCGT - ID 323) – Conferência Procedimental (14.01.9/148)

---

Emite-se parecer favorável condicionado à resolução da questão relacionada com o cumprimento de normas legais e à retificação da questão de compatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis (PROT Alentejo), conforme despacho da Sra. Diretora de Departamento e parecer técnico que antecede. Chama-se, ainda, a atenção para as questões de cariz técnico que concorrem para a valorização da oferta e ativos turísticos deste concelho.

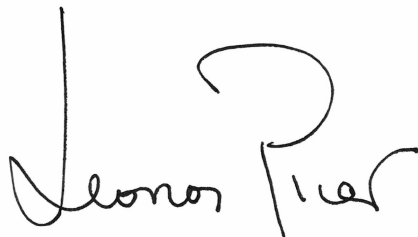
Comunique-se à CCDR Alentejo, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal do Redondo, via PCGT.

22.05.2022

Leonor Picão

Diretora Coordenadora

(por subdelegação de competências)



**Informação de serviço n.º INT/2022/6022 [DVO/DEOT/JC]**

**Assunto:** 7.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo (PCGT - ID 323) – Conferência Procedimental (14.01.9/148)

---

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, proponho a emissão de parecer favorável à Proposta da 7.ª alteração ao PDM do Redondo, condicionado:

- 1) À retificação da questão de legalidade identificada na alínea b)ii do ponto II.2 da Informação de serviço;
- 2) À retificação da questão de compatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis (PROT Alentejo), identificada no ponto II.3;
- 3) À devida ponderação das questões de cariz técnico, identificadas nas alíneas b)i e b)iii do ponto II.2 e ponto II.4.

Alerta-se para os lapsos identificados na alínea a) do ponto II.2 da Informação.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Alentejo, e conhecimento à Câmara Municipal do Redondo, via PCGT.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
20.05.2022



**Informação de serviço n.º INT/2022/6022 [DVO/DEOT/JC]**

20/05/2022

**Assunto:** 7.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo (PCGT - ID 323) – Conferência Procedimental (14.01.9/148)

**I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES**

O presente parecer analisa a proposta da 7.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo (PDMR), no seguimento da convocatória remetida pela CCDR do Alentejo, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (N/ Ref.ª ENT/2022/13054, de 27.04.2022), para a Conferência Procedimental deste plano, agendada para o próximo dia 24 de maio.

O PDMR em vigor foi ratificado pela RCM n.º 54/95, de 7 de junho, tendo sido posteriormente objeto de seis alterações, por último, através do Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho (alteração por adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira da Vigia (POAV)). A alteração por adaptação ao PROT do Alentejo (PROT-A) foi publicada pelo Aviso n.º 25233/2010, de 3 de dezembro (4.ª alteração), tendo incorporado as tipologias de Empreendimentos Turísticos Isolados definidas neste PROT.

A 7.ª alteração ao PDMR tem por objetivo principal a necessidade de regulamentação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), definidos no PROT-A, de forma a enquadrar um projeto turístico, apresentado à Câmara Municipal por um promotor privado, considerado relevante para o desenvolvimento turístico do concelho. Embora o PDMR esteja atualmente em revisão, a autarquia entendeu que a opção pelo presente procedimento de alteração constituiria uma alternativa mais célere para viabilizar o projeto.

O Turismo de Portugal, IP integra a Comissão Consultiva da revisão do PDMR, tendo-se pronunciado sobre os Elementos Iniciais e sobre a Proposta Preliminar de Plano deste procedimento, respetivamente, através das informações de serviço n.º INT/2020/4147 [DVO/DEOT/VC], de 31.03.2020, e n.º INT/2022/3262 [DVO/DEOT/VC], de 22.03.2022.

**II – APRECIÇÃO**

Analisada a proposta de alteração ao PDMR, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. A presente proposta incorporou, em secção própria do regulamento (Secção IV e artigos 48.º A a 48.º D), a globalidade dos critérios de ordenamento estabelecidos no PROT-A para a figura de NDT, em coerência com a abordagem efetuada na proposta preliminar de plano analisada por estes serviços, densificando, inclusivamente, os critérios de sustentabilidade ambiental a adotar na instalação de empreendimentos turísticos e campos de golfe, opção que se assinala positivamente. Introduziu, ainda, alguns ajustamentos a outras disposições regulamentares que não incidem sobre a atividade turística (artigos 39.º, 48.º, 49.º), e revogou o art.º 53.º, referente à subcategoria “Espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer”, inserida em “Espaços culturais e naturais”, eliminando, por conseguinte, esta qualificação na planta de ordenamento. A referida subcategoria abrange a área de intervenção do POAV e o aglomerado urbano da Aldeia da Serra, tendo sido eliminada, no caso do POAV, pelo facto de as normas vinculativas dos particulares estabelecidas neste POA já terem sido transpostas para o PDMR e, no caso da Aldeia da Serra, por razão de a realização de qualquer ação suscetível de alterar as características ou o uso atual deste aglomerado estar condicionada à elaboração de um PMOT que não chegou a ser desenvolvido, inviabilizando a concretização de intervenções de carácter turístico que têm surgido, nomeadamente no âmbito do turismo de natureza e do turismo de saúde.
2. Nada há a obstar relativamente à proposta de revogação ao art.º 53.º, considerando a fundamentação apresentada. No que se refere às disposições aplicáveis a NDT, tecem-se as seguintes considerações:
  - a) Art.º 48.º A (Natureza e admissibilidade):  
Deverá ser retificada a numeração das disposições deste artigo, que iniciam no n.º 7. Será, ainda, necessário substituir-se a referência a “capítulo” por “secção” na primeira disposição deste artigo.

b) Art.º 48.º C – Critérios de inserção territorial:

- i. n.º 1, alíneas e), f) e g): Considerando que poderão ser instaladas em NDT outras tipologias de empreendimentos turísticos além dos estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos, deverão ser definidos parâmetros que regulem a instalação das mesmas. Alerta-se, ainda, que, na definição do parâmetro altura máxima da fachada, será importante salvaguardar-se a altura máxima da fachada existente, se superior, de forma a enquadrar eventuais preexistências.
- ii. n.º 1, alíneas h) e i): A dotação de estacionamento deverá ser definida em função do número de unidades de alojamento (UA) e não do número de camas. Acresce que, no caso dos aldeamentos turísticos, a aplicação da dotação de 1 lugar/3 camas poderá por não cumprir com a dotação mínima de estacionamento exigida na legislação turística para aldeamentos turísticos (1 lugar/UA), caso estes empreendimentos integrem UA com 2 camas.
- iii. n.º 1, alínea h): Sugere-se a ponderação da dotação prevista em estabelecimentos hoteleiros, de 1 lugar/UA, que poderá ser demasiado exigente, nomeadamente, face às taxas de médias de ocupação do município. Propõe-se, ainda, acrescentar os hotéis rurais, que têm requisitos de instalação similares aos dos estabelecimentos hoteleiros.

3. O regulamento deverá, ainda, acomodar a Intensidade Turística (IT) concelhia efetiva, conforme estabelecido no PROT-A, salvaguardando que, para o cálculo da referida IT é considerada a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados. Tendo por base a área do concelho (369,5 Km<sup>2</sup>) e a população total de 7 031 habitantes (Censos de 2011), apurou-se uma IT máxima de 4 060 camas, conforme exposto na "Ficha Síntese PROT Alentejo"<sup>1</sup>.

4. Suscitam-se, adicionalmente, as seguintes questões sobre o relatório, pág. 11:

- a) Alerta-se que a IT máxima identificada para o concelho (3 900 camas) não corresponde ao valor apurado por estes serviços acima mencionado.
- b) De acordo com o SIGTUR<sup>2</sup>, a oferta de alojamento turístico existente no concelho de Redondo corresponde a 3 empreendimentos turísticos existentes (1 hotel rural de 4\*, 1 agroturismo e 1 casa de campo, que totalizam 112 camas/utentes) e 38 estabelecimentos de alojamento local (288 utentes), devendo a caracterização da oferta ser retificada com base nestes dados atualizados.

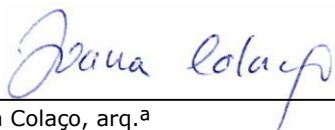
### III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à presente proposta de alteração ao PDMR, **condicionado** nos seguintes termos:

- Cumprimento de normas legais aplicáveis: alínea b)ii do ponto II.2;
- Conformidade com o PROT-A: ponto II.3;
- Ponderação de observações de cariz técnico: alíneas b)i e b)iii do ponto II.2 e ponto II.4.

Alerta-se, ainda, para os lapsos identificados na alínea a) do ponto II.2.

À consideração superior,



Joana Colaço, arq.<sup>a</sup>

<sup>1</sup> Documento disponível em disponível em <https://www.turismodeportugal.pt> (Portal Business > Planear e Iniciar > Ordenamento Turístico > O Turismo nos IGT).

<sup>2</sup> Sistema de Informação Geográfica do Turismo: <https://sigtur.turismodeportugal.pt>