

MUNICÍPIO DE REDONDO**Aviso n.º 20041/2022**

Sumário: Sétima alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo — aprovação.

Sétima Alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo — Aprovação

David Manuel Fialho Galego, Presidente da Câmara Municipal de Redondo, torna público, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que sob proposta da Câmara Municipal, de 31 de agosto de 2022, a Assembleia Municipal de Redondo, na sua sessão ordinária realizada a 26 de setembro de 2022, apreciou e aprovou por maioria, com 15 votos a favor, e 2 abstenções, a proposta da Sétima Alteração ao Plano Diretor Municipal de Redondo, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O procedimento de alteração é efetuado ao abrigo do disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, 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 essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos. As alterações incidem nos artigos 39.º, 48.º, 49.º e 53.º do Regulamento do PDM de Redondo, é aditado ao regulamento a Secção IV, com os artigos 48.º-A, 48.º-B, 48.º-C e 48.º-D. Referente às peças gráficas são substituídas as Cartas de Ordenamento 7.2 e 7.3 pelas Cartas de Ordenamento 7.4 e 7.5.

O atual aviso será publicado no *Diário da República* e outros de igual teor serão afixados nos locais de estilo, no sítio oficial da Câmara Municipal de Redondo, na Comunicação Social e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

28 de setembro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal de Redondo, *David Manuel Fialho Galego*.

Deliberação

José Luís Nunes Marques Mónica, Presidente da Assembleia Municipal de Redondo, certifico que, após aprovação pela Câmara Municipal, em reunião de 31 de agosto de 2022, agendada no ponto sete da respetiva Ordem de Trabalhos, referente à «Proposta 7.ª alteração ao PDM — Plano Diretor Municipal», a Assembleia Municipal de Redondo, na sua sessão ordinária realizada a 26 de setembro de 2022, apreciou e aprovou por maioria, com 15 votos a favor e 2 abstenções e em minuta, conforme artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a proposta agendada no ponto oito da respetiva Ordem de Trabalhos, referente à «Proposta 7.ª alteração ao PDM — Plano Diretor Municipal».

Por ser verdade, para constar, emite-se a presente deliberação que assino e autenticado com o selo branco desta Câmara Municipal, aos vinte e seis dias do mês de setembro de 2022.

26 de setembro de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal, *José Luís Nunes Marques Mónica*.

Preâmbulo

O Município de Redondo vem com a apresentação desta proposta, propor a Sétima Alteração ao Plano Diretor Municipal 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, e a alteração do artigo n.º 39.º e 23.º

Artigo 1.º

Alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Redondo

São alterados os artigos 39.º, 48.º, 49.º e 53.º do Regulamento do PDM de Redondo, que passam a ter a seguinte redação:

«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: 7 m, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas.

- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 6.1 —
- 6.2 —
- 6.3 —
- 6.4 —

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: 9 m, 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.)»

Artigo 2.º

Aditamentos ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Redondo

É aditada ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Redondo a Secção IV, com os artigos 48.º-A, 48.º-B, 48.º-C, 48.º-D, com a redação seguinte:

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) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) 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;

- c) O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
- d) 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;
- e) 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) A área mínima de cada NDT é de 50 hectares;
- b) A capacidade mínima de cada NDT é de 100 camas;
- c) Garantir a articulação funcional entre o NDT com os Centros Urbanos mais próximos;
- d) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- e) A área infraestruturada (área permeável/impermeável ou outra infraestruturada) não pode exceder 30 % da área global do NDT;
- f) O índice de utilização do solo para aldeamentos turísticos é 0,2 e para estabelecimentos hoteleiros e restantes tipologias é 0,3;
- g) A altura máxima da fachada é 9 m para aldeamentos turísticos e 9 m 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 100 m², 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 edificadas, 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 edificadas, 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, à reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram e garantam a manutenção dos valores naturais e paisagísticos em presença;

f) Adequação à estratégia 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 edificadas 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 3.º

Alteração às Plantas de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Redondo

São realizadas as seguintes alterações às Plantas de Ordenamento do PDM de Redondo:

a) Planta de Ordenamento 7.2 — Eliminação da delimitação do Plano Municipal de Ordenamento do Território da Aldeia da Serra (PMOTAS), substituída pela Planta de Ordenamento 7.4;

b) Planta de Ordenamento 7.3 — Substituída pela Planta de Ordenamento 7.5.



Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Redondo entra em vigor no dia de aprovação pela Assembleia Municipal, a 26 de setembro de 2022, conforme artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

66016 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_66016_0710_PO_7_4.jpg

66016 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_66016_0710_PO_7_5.jpg

615761478