

FOTO DA HERDADE

Plano de Intervenção no Espaço Rústico na Herdade do Freixo.
Termos de Referência

Redondo, [...] de 2023

ÍNDICE

1.	ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO.....	3
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	3
3.	ANTECEDENTES E OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO.....	3
4.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	5
5.	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DO REDONDO	5
6.	OBJECTIVOS PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA.....	6
7.	CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO	7
8.	CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO	7
9.	FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO.....	7
10.	EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	7

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

No presente documento são estabelecidos os Termos de Referência (“**TdR**”) que enquadram a elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, da Herdade do Freixo (“**PIER**”), integrando a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O PIER vai incidir sobre o prédio misto denominado por Herdade do Freixo e Quinta da Espinheira, registado na Conservatória do Registo Predial de Redondo com a descrição 1106 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 6, secção 027 e na matriz predial urbana sob os artigos 6352 e 1463 da freguesia de Redondo (o “**Prédio**”).

O PIER abrangerá a totalidade da área do Prédio, que corresponde a 280 (duzentos e oitenta) hectares, devidamente delimitada na planta que constitui o **Anexo I** aos presentes TdR.

O Prédio encontra-se claramente delimitado e o acesso é feito unicamente pela entrada localizada a Sul.

3. ANTECEDENTES E OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O Prédio localiza-se em espaço rural, O Plano Diretor Municipal de Redondo, na sua versão atual, resultante da 7.ª alteração (o “**PDM**”)

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto (o “**PROTA**”), na sua redação atual, prevê que, em solo rural, a inserção territorial de novos empreendimentos turísticos pode adotar várias formas de implementação, nomeadamente a de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (“**NDT**”).

Nos termos do PROTA:

- (i) Os NDT integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural. OS NDT são áreas de ocupação turística em solo rural com aptidão para o uso turístico, não sendo delimitadas em plano diretor municipal.
- (ii) Os NDT devem ser desenvolvidos através de planos de urbanização ou de planos de pormenor.
- (iii) A instalação de NDT, quando já regulamentados em PDM eficaz, pode efetuar-se através de operações urbanísticas.

- (iv) A área de implantação de um NDT constitui, para efeitos de concretização das operações urbanísticas, uma Unidade de Execução.
- (v) Nos NDT podem ser incluídos equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (*resorts*), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e caravanismo.
- (vi) A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita a prévia celebração de um contrato de execução entre o município territorialmente competente, os promotores do NDT e o Turismo de Portugal, podendo este contrato envolver outras entidades.

O PDM, contempla, nos seus artigos 48.º-A e ss., a possibilidade de criação de novos empreendimentos turísticos que não se constituam como Empreendimentos Turísticos Isolados, fora dos perímetros urbanos.

De acordo com o PDM, a criação destes novos empreendimentos turísticos está sujeita ao modelo dos NDT aí regulado, desde que assegurada a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais, o respeito pela intensidade de ocupação turística definida no PROTA e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no PDM.

Também nos termos do PDM, os NDT são 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

Desta forma, passou a ser possível desenvolver uma área de ocupação turística em espaço rústico, especificamente na Herdade do Freixo, perfeitamente enquadrado no conceito de NDT, que pressupõe a elaboração de um Plano de Pormenor, neste caso na modalidade de PIER.

A Herdade do Freixo, com 280 (duzentos e oitenta) hectares, é uma propriedade com uma consistente actividade agrícola centrada na produção vitivinícola. A adega aí existente (um edifício premiado, de grande valor arquitectónico e magistralmente enquadrado na paisagem), é um espaço de referência tanto ao nível da produção dos vinhos, como no sector do enoturismo e, ainda, ao nível arquitectónico.

Tendo em conta a valorização do potencial turístico que a paisagem, o vinho, a adega e a cultura da região oferecem, os proprietários da Herdade do Freixo pretendem alargar o seu projecto a um empreendimento turístico de maior dimensão, que garanta a viabilidade económica do projecto.

O Projecto aqui em questão contribuirá sobremaneira para a prossecução do interesse

público do Município, porquanto:

- (i) Valoriza a cultura e as tradições do Alentejo;
- (ii) Valoriza os espaços abrangidos pelo Projeto;
- (iii) Promove o ordenamento de áreas envolventes do Projeto;
- (iv) Fomenta o desenvolvimento rural, ajustado à diversidade do território municipal e às perspetivas de evolução da exploração aí instalada;
- (v) Potência o desenvolvimento turístico do Município e contribui para a diversificação da oferta turística regional.
- (vi) Cria postos de trabalho no Município.

O Plano de Pormenor proposto abrange áreas onde já existem construções no Prédio (na zona do monte e na zona da adega), e áreas onde há actualmente pasto, mantendo-se todas as plantações produtivas da herdade.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade do Freixo será enquadrado nos instrumentos de gestão territorial em vigor, tendo em conta o sistema de gestão territorial, e a hierarquia dos planos, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Destacam-se de seguida os principais instrumentos de gestão territorial em vigor:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS);
- Plano Estratégico Nacional de Desenvolvimento Rural;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- PDM de Redondo.

5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DO REDONDO

Para enquadrar a proposta de plano no PDM procedeu-se à análise das cartas de Ordenamento e de Condicionantes, assim como à análise do PDM do Redondo, que integra, nos artigos 48.º-A, B, C e D, as condições em que se são autorizados os NDT em espaço rural.

Destaca-se o seguinte:

- Planta de Ordenamento:

A área de intervenção, localizada na Herdade do Freixo, localiza-se, segundo a análise da planta de ordenamento, em “Espaços Rurais” com enquadramento nos artigos 41º a 48º do PDM de Redondo.

Dentro desta designação de “Espaços Rurais”, o Prédio encontra-se abrangido por:

- i) “Áreas de Agricultura Intensiva (Integradas na RAN)” – artigo 42º do PDM;
- ii) “Outras áreas Agrícolas” – artigo 44º do PDM;
- iii) “Outras Áreas Silvo-Pastoris” – artigo 46º do PDM; e
- iv) “Áreas de Matas e Matos de Protecção e Recuperação” – artigo 47º do PDM.

Em espaço rural, seja ele agrícola ou florestal, entende-se que se devem privilegiar actividades que preservem e potenciem a vocação destes solos, sendo permitida a edificação somente em situações excepcionais, como referido no artigo 48º do PDM do Redondo.

Na Planta de Ordenamento identifica-se ainda um conjunto rural localizado no Prédio, que corresponde ao “Monte” e às construções pré-existentes, denominadas na planta como “Quinta do Freixo”. Encontram-se ainda na área do Prédio vários vestígios de património arqueológico de diferentes épocas, nomeadamente vestígios romanos, que de acordo com o artigo 52º do PDM devem ser preservados, salvaguardados e valorizados.

- Planta de Condicionantes:

A análise da Planta de Condicionantes do PDM do Redondo revela que dentro dos limites da Herdade do Freixo, as condicionantes existentes são:

- 1. Uma pequena área agrícola em RAN;
- 2. Áreas pertencentes à REN, nomeadamente:
 - a. Áreas com elevado risco de erosão hídrica do solo;
 - b. Zonas ameaçadas por cheia;
 - c. Faixa de protecção aos cursos de água.

Tendo por base o enquadramento antecedente, o NDT será materializado através de um Plano de Pormenor na modalidade específica de PIER.

Os intervenientes neste processo serão a Herdade do Freixo, o Município e o Turismo de Portugal.

6. OBJECTIVOS PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Os objectivos do PIER da Herdade do Freixo são os seguintes:

- i) Definir a estratégia de ocupação territorial respeitando a paisagem, os recursos naturais e os valores da cultura alentejana;
- ii) Garantir o funcionamento de um empreendimento turístico dentro de uma herdade produtiva cujas actividades turísticas se desenvolvem em torno da temática do enoturismo e da actividade vitivinícola;
- iii) Promoção da cultura e das actividades locais;
- iv) Potenciar o desenvolvimento turístico do Município;
- v) Melhorar a oferta e diversificação de alojamento turístico;
- vi) Criação de postos de trabalho na região.

7. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO

O PIER adota o conteúdo material previsto no artigo 102.º e 104.º do RJIGT, que aqui se dá por reproduzido.

8. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO

Os elementos que constituem o PIER são os constantes do artigo 107º do RJIGT.

O conteúdo documental do PIER poderá ser adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material, e tendo em conta a modalidade específica do plano, nos termos previstos nos números 5 e 6 do artigo 107.º do RJIGT.

9. FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O PIER, elaborado de forma a dar resposta à materialização do NDT, irá ser elaborado nos termos do RJIGT.

Prevê-se um prazo global de elaboração e aprovação do plano de **36 meses**. O referido prazo conta-se da publicação, em Diário da República, da deliberação da Câmara Municipal a determinar a elaboração do PIER, nos termos do disposto nos artigos 76.º do RJIGT e 158.º do Código de Procedimento Administrativo.

10. EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do PIER será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo:

- i) Um Arquiteto;
- ii) Um Engenheiro Civil ou Engenheiro Técnico Civil;
- iii) Um Arquiteto Paisagista;
- iv) Um Técnico Urbanista;
- v) Um Licenciado em Direito.

Todos os membros da equipa técnica devem ter experiência profissional de, pelo menos, três anos.