

# **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA

ENTRE

**MUNICÍPIO DE REDONDO**

**E**

**SOCIEDADE HOTELEIRA DAS CURVAS DA PALHETA UNIPessoal, LDA.**

**E**

**TURISMO DE PORTUGAL, I.P**

REDONDO, [DATA]

## CONTRATO PARA PLANEAMENTO

ENTRE:

- **MUNICÍPIO DE REDONDO**, pessoa coletiva de direito público n.º 501 834 117, com domicílio institucional Praça da República, 7170-011 REDONDO, neste ato representado por David Manuel Fialho Galego, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Redondo, com poderes para o ato (o "**Município**");

- **SOCIEDADE HOTELEIRA DAS CURVAS DA PALHETA, UNIPessoal LDA.**, sociedade comercial, com sede na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com o capital social de XXXXX, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva com o número XXXXX, neste ato representada por José Matoso Alexandre da Fonseca, na qualidade de gerente único (o "**Promotor**");  
e,

- **TURISMO DE PORTUGAL, I.P.**, instituto público de regime especial com o número 508666236, com sede na Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa, no presente ato representado por Carlos Manuel Sales Abade, na qualidade de Presidente, com poderes para o ato (o "**Turismo de Portugal**").

Quando mencionados conjuntamente, as **Partes**.

### Considerando que:

- I. O Promotor pretende construir e explorar no Concelho de Redondo um complexo turístico, tal como descrito no presente Contrato para Planeamento ("**Contrato**"), que permita o desenvolvimento de um conjunto de atividades, serviços e equipamentos vocacionados para o uso turístico e utilização da população local, contribuindo, em simultâneo, para a proteção e valorização ecológica e sustentável da Herdade da Palheta, cuja propriedade pertence ao Promotor ("**Projeto**"), delimitada na planta junta ao presente Contrato como **Anexo II**;
- II. Especificamente, a área de intervenção do Projeto abrange o Hotel (com uma área de 47.310 m<sup>2</sup>), os Aldeamentos Turísticos (com uma área de 816.679 m<sup>2</sup>) e os espaços de recreio, lazer e serviços (com uma área de 611.283 m<sup>2</sup>), previstos no Plano de Pormenor da Herdade da Palheta ("**PPHP**"), publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 122, de 26 de Junho de 2009;
- III. Em 16 de Fevereiro de 2022, o Município reconheceu o interesse municipal do Projeto, através da deliberação do executivo municipal, que foi submetida à apreciação pela Assembleia Municipal de Redondo;
- IV. Tendo em vista estruturar a instalação do Projeto, as Partes (assumindo nessa data e para este efeito a sociedade LBPB Co., Lda., a qualidade de promotor) celebraram um Protocolo de Colaboração, para desenvolvimento de um projeto compreendendo vários empreendimentos turísticos na Herdade da Palheta, no âmbito do qual reconheceram que a revisão do PPHP em vigor permitirá, com adaptações, potenciar largamente o Projeto e a Herdade da Palheta, com um impacto económico, social e ambiental relevante, pelo que assumiram o compromisso de celebrar, para o efeito, um contrato para planeamento;
- V. Entre as alterações ao PPHP preconizadas pelas Partes destaca-se (i) a redução significativa da área bruta de construção prevista no PPHP em vigor, (ii) a eliminação do campo de golfe previsto e a procura de soluções alternativas e menos impactantes para a área em questão, e (iii) o

aproveitamento das áreas atualmente já definidas no PPHP para a construção de alojamento turístico e de equipamentos de apoio e lazer;

- VI.** As alterações ao PPHP são convergentes com a atual estratégia municipal de ocupação do território, quer ao nível do planeamento estratégico global do Município e das linhas estratégicas definidas na Estratégia Turismo 2027 para a década de 2017-2027, quer ao nível da estratégia subjacente ao PPHP, cujo objetivo primordial é a construção de um estabelecimento hoteleiro, do tipo hotel ou hotel-apartamento, de elevada qualidade que contribua para o desenvolvimento socioeconómico e turístico do concelho do Redondo, nomeadamente através do reforço e qualificação da oferta de animação turística, restauração e atividades conexas;
- VII.** O Promotor pretende, nos termos do disposto no artigo 21.º, n.º 4, do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que o Turismo de Portugal seja parte do presente contrato;

É mutuamente aceite entre as Partes a celebração do presente Contrato para Planeamento (o “**Contrato**”), ao abrigo do disposto nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (“**RJIGT**”), o qual se rege pelas seguintes Cláusulas:

#### **Cláusula 1.ª**

##### **Objeto**

O presente Contrato regula a revisão do Plano de Pormenor da Herdade da Palheta (“**PPHP**”).

#### **Cláusula 2.ª**

##### **Âmbito territorial**

A área de intervenção do PPHP é de 302,5 hectares, e encontra-se identificada na sua planta de implantação.

#### **Cláusula 3.ª**

##### **Objetivos**

Os objetivos para a elaboração da proposta de revisão do PPHP são os seguintes:

- Promover a atratividade turística de qualidade, potenciando a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos e, conseqüentemente, 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;
- 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, utilizando 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 do Empreendimento Turístico do tipo Hotel ou Hotel-Apartamento 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 e promovendo o incremento da biodiversidade.

Para a prossecução destes objetivos, 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 estabelecimentos de restauração de apoio ao estabelecimento hoteleiro;

- 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;
- Criação de um percurso de visitação arqueológico.
- Construção de um *Sports Club* e um *Kids Club*;
- Construção de um mercado de produtos locais e de um moinho com produção de pão;
- 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;

#### **Cláusula 4.<sup>a</sup>**

##### **Avaliação ambiental estratégica**

O Município deliberou por maioria e para efeitos do disposto do n.º 2 do artigo 78º do RJIGT, a não sujeição do Plano ao procedimento de Avaliação Ambiental previsto 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, considerando que a sua execução não suscita nem pela sua dimensão, nem pelas alterações ao uso e condições de ocupação impactos negativos significativos para o Ambiente, conforme justificado no Relatório de Fundamentação de dispensa de AAE da Revisão do PPHP.

#### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

##### **Disponibilização de elementos**

O Município deve entregar ao Promotor, no prazo de 10 (dez) dias contado da celebração do presente Contrato, versão digital, de todos os documentos que constituem ou acompanham o PPHP.

#### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

##### **Designação e credenciação da equipa técnica**

1. O Promotor deve comunicar ao Município, previamente ao início dos trabalhos de elaboração da proposta de revisão do PPHP, a identidade e currículos dos técnicos que constituem a equipa encarregada da elaboração do projeto de revisão do PPHP, bem como a identificação do respetivo coordenador.

2. A equipa técnica encarregada da elaboração da proposta de revisão do PPHP deve ser contratada pelo Promotor, segundo o seu critério e sob sua responsabilidade, e deve cumprir os requisitos e habilitações legalmente previstos para as equipas técnicas de elaboração de planos municipais de ordenamento do território.
3. O Município deve, no prazo de cinco dias após a comunicação da composição da equipa técnica responsável pela elaboração da proposta de revisão do PPHP, entregar ao Promotor um documento de credenciação para suportar a promoção de contactos com as entidades externas ao Município.

### **Cláusula 7.ª**

#### **Elaboração e entrega da proposta de revisão do PPHP**

1. O Promotor deve assegurar a elaboração técnica da proposta de revisão do PPHP, que deve incluir todos os documentos legalmente obrigatórios elaborados de acordo com as regras aplicáveis, e assumir os encargos financeiros com esta relacionados, em observância dos objetivos referidos na Cláusula 3ª, e de outros que venham a ser acordados no decurso dos trabalhos.
2. O faseamento e prazos de entrega das diversas fases da proposta de revisão do PPHP são os seguintes:
  - **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: **2,5 meses** após a conclusão da 1.ª Fase, a celebração do contrato para planeamento e a audiência pública preliminar;
  - **3.ª Fase** – Versão do Plano, Estudo de Mobilidade e Tráfego e Relatório Ambiental para a Câmara Municipal: **2 meses** após a aprovação da 2.ª Fase pela Câmara Municipal de Redondo;
  - **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 ata 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.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Acompanhamento da elaboração da proposta de revisão do PPHP**

1. Os trabalhos de elaboração da proposta de revisão do PPHP devem ser acompanhados por técnicos do Município sob a coordenação de um gestor do procedimento que deve ser o interlocutor único junto da equipa técnica encarregada da elaboração da proposta.
2. As informações e instruções de que a equipa técnica necessite para a elaboração da proposta de revisão do PPHP são solicitadas diretamente ao interlocutor único referido.
3. As respostas aos pedidos de informação e de instruções devem ser claras, precisas, conformes às normas legais e regulamentares em vigor e transmitidas, por escrito, à equipa técnica.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Obrigações gerais do Município**

1. Após receber a proposta de revisão do PPHP, o Município deve promover de forma célere e diligente todos os termos do procedimento de revisão do PPHP.
2. O Município deve comunicar imediatamente ao Promotor todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que intervenham no procedimento de revisão do PPHP, bem como responder, no prazo de dez dias, a qualquer pedido de informação, esclarecimento ou solicitação que lhe seja dirigido pelo Promotor.
3. O Município deve especificamente:
  - a) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração da proposta de revisão do PPHP e eventuais trabalhos de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal de Redondo ou de outros instrumentos de gestão territorial;
  - b) Assegurar os contactos, no âmbito das suas atribuições e competências, com as demais entidades da Administração Pública, tendo em vista a articulação com estas entidades das soluções técnicas a consagrar na proposta de revisão, e colaborar com o Promotor nas interações com as referidas entidades para o desenvolvimento do Projeto.



4. O Município compromete-se a assegurar a realização de reuniões com o Promotor, com a periodicidade que as Partes entendam como adequada em função do estado dos trabalhos, com o objetivo de acompanhar a execução do presente Contrato.

#### **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

##### **Obrigações gerais do Promotor**

1. O Promotor deve desencadear todos os procedimentos de sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato e garantir que o desenvolvimento dos trabalhos permite o cumprimento do prazo definido para a conclusão do procedimento de revisão do PPHP.
2. O Promotor deve executar todos os trabalhos, estudos e projetos, nomeadamente no que respeita a peças escritas e desenhadas, que constituem o conteúdo material e documental da proposta de revisão do PPHP, nos termos da legislação aplicável.
3. Os custos relativos à contratação da equipa técnica e ao desenvolvimento dos trabalhos são suportados em exclusivo pelo Promotor, como custo da sua atividade, não constituindo qualquer prestação de serviço ao Município, seja a que título for.
4. O Promotor deve, a solicitação do Município, colaborar na elaboração dos estudos, relatórios e documentos que seja necessária em função da apreciação da proposta de revisão por parte das entidades externas ao Município ou dos resultados da discussão pública, bem como na redação do relatório de ponderação dos resultados da discussão pública.
5. O Promotor compromete-se a realizar reuniões com o Município, com a periodicidade que as Partes entendam como adequada em função do estado dos trabalhos, com o objetivo de acompanhar a execução do presente Contrato.

#### **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

##### **Obrigações gerais do Turismo de Portugal**

1. O Turismo de Portugal obriga-se a:
  - a) Fornecer todo o apoio necessário à elaboração e aprovação do PPHP;
  - b) Participar, 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.

## **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

### **Direitos de autor**

1. Os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de revisão do PPHP são do Município, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.
2. O Promotor obriga-se a incluir nos contratos que celebrar com os técnicos que integrem a equipa técnica uma cláusula que estabeleça que os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de revisão do PPHP são do Município, sem quaisquer reservas, que deles pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
3. Com a conclusão dos trabalhos de revisão do PPHP, o Promotor obriga-se a entregar ao Município uma versão digital, em formato editável, de todos os documentos que constituem ou acompanham o PPHP, na sua versão alterada.

## **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

### **Prazo geral**

1. Na falta de previsão de um prazo contratual ou legal específico para a prática de atos ou formalidades no âmbito da execução do presente Contrato ou do procedimento de revisão do PPHP, as Partes aceitam a aplicação de um prazo supletivo de dez dias úteis.
2. Nos casos em que o prazo de dez dias úteis a que se alude no número anterior se revelar manifesta ou razoavelmente insuficiente, as Partes comprometem-se a praticar os atos ou a cumprir as obrigações em questão em prazo razoável, o qual deve ser compatível com a natureza urgente do Projeto.

## **Cláusula 14.<sup>a</sup>**

### **Boa fé**

1. As Partes, na qualidade em que intervêm, de boa fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas e a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.
2. Ambas as Partes declaram e reconhecem a urgência e o interesse público subjacentes ao Projeto, e comprometem-se a executar o presente Contrato em termos compatíveis com essa urgência e com esse interesse público.
3. Para a resolução de qualquer desacordo ou dissenso respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes comprometem-se a envidar os melhores esforços para procurar obter um acordo justo e adequado em prazo célere.

## **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

### **Notificações**

1. Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente Contrato, são feitas por escrito para os seguintes contactos:

**a) Município:**

Município de Redondo

A/C Presidente da Câmara Municipal de Redondo

Morada: Praça da República, 7170-011 Redondo

Tel: [●]

E-mail: [●]

**b) Promotor:**

Sociedade Hoteleira das Curvas da Palheta, Unipessoal Lda.

A/C XXXXXX

Morada: XXXXXX

Tel: ]

E-mail: [●]

**c) Turismo de Portugal**

Turismo de Portugal I.P.

A/C XXXX

Morada: Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa

E-mail dvo.deot@turismodeportugal.pt

## **Cláusula 16.<sup>a</sup>**

### **Vigência do contrato**

O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.

### **Cláusula 17.<sup>a</sup>**

#### **Alteração do Contrato**

Qualquer alteração ao presente Contrato carece de acordo expresso entre as Partes, deve cumprir as formalidades pré-contratuais e contratuais previstas na lei e deve ser reduzido a escrito e assinado pelos seus representantes legais.

### **Cláusula 18.<sup>a</sup>**

#### **Lista de Anexos**

Fazem parte integrante do presente Protocolo, para todos os efeitos legais, os Anexos organizados da seguinte forma:

- a) Anexo I: Planta da Herdade da Palheta;
- b) Anexo II: Termos de Referência do PPHP;

Feito em triplicado no Redondo, ao [...**data**...], ficando cada uma das Partes com um exemplar.

O Município

---

David Manuel Fialho Galego  
Presidente da Câmara Municipal de Redondo

O Promotor

---

XXXXXX  
Gerente Único

O Turismo de Portugal, I.P.

---

XXXXXX

Presidente

# **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA

## **ANEXO I**

- Planta da Herdade da Palheta -

# **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DA PALHETA

## **ANEXO II**

- Termos de Referência do PPHP