

**Termos de Referência para a  
elaboração do Plano de Pormenor da  
Herdade da Defesa da Chaminé,  
Reguengos de Monsaraz**

**Na modalidade específica de Plano de  
Intervenção em Espaço Rústico (PIER)**

*Esta página foi deixada em branco propositadamente*

## ÍNDICE

<b>1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO</b> .....	<b>5</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL</b> .....	<b>8</b>
3.1. INTRODUÇÃO .....	8
3.2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE REGUENGOS DE MONSARAZ.....	8
3.3. PLANO DE ORDENAMENTO DAS ALBUFEIRAS DO ALQUEVA E PEDROGÃO.....	13
3.4. CONDICIONANTES .....	16
<b>4. ENQUADRAMENTO LEGAL E CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL</b> .....	<b>19</b>
<b>5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIER</b> .....	<b>22</b>
5.1. OBJETIVOS .....	22
5.2. ORIENTAÇÕES E PARÂMETROS PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIER.....	23
<b>6. OUTRAS DISPOSIÇÕES</b> .....	<b>24</b>
6.1. FASEAMENTO E METODOLOGIA DA ELABORAÇÃO DO PLANO.....	24
6.2. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA .....	27

## FIGURAS

Figura 1   Enquadramento da área de intervenção do Plano no município de Reguengos de Monsaraz.....	7
Figura 2   Enquadramento da área de intervenção do PIER na UT 5 - Campo .....	7
Figura 3   Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa da Chaminé .....	10
Figura 4   Extrato da Planta de Ordenamento 2 do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa da Chaminé .....	13
Figura 5   Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa da Chaminé .....	16
Figura 6   Extrato da Planta de Condicionantes 2 do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Chaminé .....	17
Figura 7   Extrato da Planta de Reserva Ecológica Nacional em vigor – sobreposição dos limites da Herdade de Defesa da Chaminé.....	18
Figura 8   Comparação da Perigosidade de risco de incêndio rural no PMDFCI e Carta Estrutural de Perigosidade de Incêndio Rural – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa Chaminé .....	18

## INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

<b>Cliente</b>	Nosso Alqueva Lda
<b>Referência do Projeto / Proposta</b>	143
<b>Descrição do Documento</b>	Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor da Herdade da Defesa da Chaminé, Reguengos de Monsaraz, na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rústico
<b>Versão</b>	
<b>Referência do Ficheiro</b>	P143_Defesa_Chamine_TdR_v2
<b>N.º de Páginas</b>	27
<b>Autores</b>	RR Planning, Lda AMMC, Legal
<b>Outras Contribuições</b>	
<b>Diretor de Projeto</b>	Romana Rocha
<b>Data</b>	17 de novembro de 2022

## HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

<b>Versão</b>	<b>Fase</b>	<b>Data</b>	<b>Descrição</b>
V2	-	Junho 2024	Clarificação da modalidade específica do PP como PIER



## 1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O presente documento constitui os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor da Herdade da Defesa da Chaminé, na modalidade específica de Plano de Intervenção em Espaço Rústico (PIERHDC) tendo por objeto o desenvolvimento de um projeto turístico no município de Reguengos de Monsaraz, abrangendo parcialmente a UT5 e concretizando o disposto no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão (POAAP), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 4 de agosto.

A oportunidade da elaboração do PIERHDC decorre das orientações dos instrumentos de gestão territorial que apontam claramente para o desenvolvimento da atividade turística no Município de Reguengos de Monsaraz:

Efetivamente o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto e objeto da Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro, insere o Município na Zona C – Alqueva que se caracteriza por constituir:

- Polo de desenvolvimento turístico previsto no PENT<sup>1</sup>– forte investimento em Conjuntos Turísticos associados ao golfe, que deverão necessariamente proporcionar uma oferta sustentável e de qualidade.
- Potencial de um conjunto de aldeias ribeirinhas, com significativo património cultural e ambiental, para o desenvolvimento de atividades turísticas ligadas ao plano de água, como o *touring*, a pesca desportiva e o turismo náutico e de recreio.
- Fortalecimento da oferta turística do Alentejo no mercado espanhol, através do estabelecimento de ligações fluviais.
- Presença de um património histórico-arqueológico significativo, que potencia a realização de percursos turísticos.

Por seu turno o Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva (POAAP)<sup>2</sup> delimitou um conjunto de áreas com vocação turística, já integradas no Plano Diretor Municipal de Reguengos de Monsaraz (PDMRM), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 106/95, de 16 de outubro, tendo sido objeto de cinco alterações<sup>3</sup>, que abrangem as áreas que reúnem condições potenciais para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade com outras formas turísticas propostas e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes, em especial do plano de água. No PDMRM inserem-se 3 das 11 unidades territoriais delimitadas no POAAP que são as seguintes com a seguinte capacidade de carga:

- UT1 - Arraieiras-Pipas com uma área de 672,0 ha - 2250 camas turísticas
- UT4 - Campinho com uma área de 589,2 ha - 2250 camas turísticas

<sup>1</sup> (1) A última versão do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), cuja vigência terminou em 2015, tendo este documento sido substituído pela “Estratégia para o Turismo 2027” (ET 27), já não integrava os polos turísticos do Alqueva e do Litoral Alentejano (extintos pela Lei n.º 33/2013, de 16 de maio, que estabelece o novo regime jurídico das áreas territoriais de turismo), contudo, esta opção não interfere com as orientações definidas no PROT-A para aquelas áreas.

<sup>2</sup> cujas regras foram integradas no regulamento do PDM através da Declaração n.º 122/2021 - Diário da República n.º 170/2021, Série II de 1 de setembro

<sup>3</sup> Identificadas no Quadro 2.1 do presente documento.

- UT5 - Campo com uma área de 585,5 ha 2250 camas turísticas

Atualmente, encontram-se em vigor os seguintes Planos Territoriais de âmbito Municipal:

- Plano de Pormenor Herdade de Gagos e Xerez, aprovado pelo Aviso n.º 14010/2009, de 7 de agosto e objeto de retificação pelo Aviso n.º 18253/2010, de 15 de setembro, que prevê 623 unidades de alojamento e 2368 camas, que não foram concretizadas.
- Plano de Pormenor do Parque Alqueva, aprovado pelo Regulamento n.º 317-B/2007, de 26 de novembro, que compreende três áreas Herdade das Areias, Herdade do Postoro e Herdade do Roncão, prevendo um total de 6688, 4521, e 5799 camas respetivamente, que não foram concretizadas.

Aos planos de pormenor acima mencionados enquadrados no POAAP acresce o Plano de Pormenor da Herdade do Barrocal, na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER), aprovado pelo Regulamento n.º 565/2008, de 3 de novembro, prevendo 1020 camas turísticas, das quais já foram concretizadas 114 camas.

No momento atual as camas previstas em PP já atingem a intensidade turística prevista para o Município (norma 167 do PROTA). No entanto, as camas previstas nos planos de pormenor sem que os projetos respetivos tenham sido aprovados são camas programadas que não contam para a intensidade turística efetiva, mas devem ser consideradas na estratégia da Revisão do Plano Diretor Municipal. Neste âmbito, ciente da importância do turismo na estratégia concelhia, a revisão do PDM (na sua proposta base submetida à 1.ª reunião da Comissão Consultiva) consagra uma linha de orientação estratégica que aponta para a valorização do potencial turístico do Município, prevendo a revogação dos PP aprovados e não concretizados por forma a garantir que a intensidade turística possa vir a ser concretizada através de novos PP como é o caso do PIERHDC.

Face ao exposto, pretende-se assim, com o presente documento, fundamentar a necessidade e a oportunidade de elaboração do PIERHDC, sendo apresentadas as orientações estratégicas para a sua elaboração, nos termos do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e do artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei das Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo) que se refere ao dever de promoção do ordenamento do território por parte das autarquias.



## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do PIER corresponde à Herdade da Defesa da Chaminé, (abrangendo uma área com cerca de 173 ha) localizada a sul do concelho de Reguengos de Monsaraz, inserida na UT 5 do POAAP, sem prejuízo da necessária aferição dos limites cadastrais que deve acompanhar a elaboração do Plano.

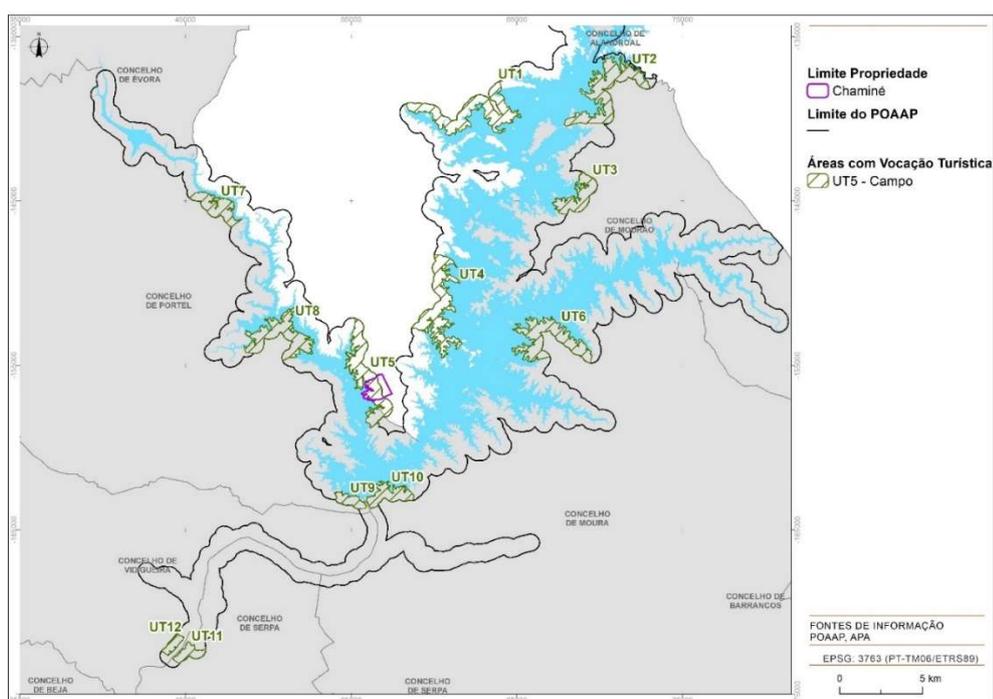


Figura 1 | Enquadramento da área de intervenção do Plano no município de Reguengos de Monsaraz

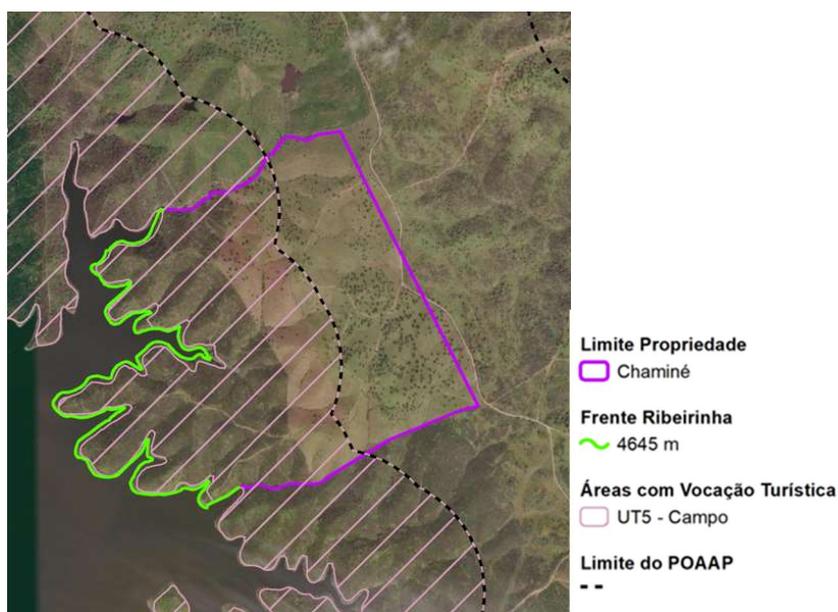


Figura 2 | Enquadramento da área de intervenção do PIER na UT 5 - Campo

### 3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

#### 3.1. INTRODUÇÃO

De seguida são apresentadas as principais propostas dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) incidentes na área da propriedade – Chaminé, descrevendo a classificação e qualificação do solo, bem como as servidões e restrições de utilidade pública que incidem sobre o território.

É analisada a proposta de ordenamento constante do Plano Diretor Municipal (PDM) que já foi alterado para incorporação das normas com incidência territorial urbanística do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão (POAAP), também aqui analisado.

São ainda apresentadas as servidões e restrições de utilidade pública, que podendo não estar representadas na Planta de Condicionantes do PDM em vigor, devem, na sua globalidade, ser integradas na elaboração do PIERHDC.

#### 3.2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE REGUENGOS DE MONSARAZ

O Plano Diretor Municipal de Reguengos de Monsaraz foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 106/95, de 16 de outubro, tendo sido objeto de cinco alterações.

Quadro 3.1 | Dinâmica de aprovação e alterações do PDM de Reguengos de Monsaraz

Dinâmica	Publicação no Diário da República	Descrição
1.ª Publicação	RCM 106/95, em 16/10/1995	-
1.ª Alteração	RCM 10/99, em 27/2/1999	Alteração da Planta de Ordenamento e da delimitação do Perímetro Urbano de Telheiro/Ferragudo.
2.ª Alteração	RCM 161-A/2007, em 11/10/2007	Adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Alqueva (PROZEA) e ao Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrogão (POAAP).
3.ª Alteração por Adaptação	Aviso 4215/2011, em 09/02/2011	Alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo.
1.ª Retificação	Aviso 4860/2016, em 12/04/2016	Retificação do artigo 33.º do seu Regulamento, que tinha sido indevidamente alterado na adaptação ao PROT Alentejo (que apenas permitia as alterações decorrentes da adaptação).
4.ª Alteração	Aviso 2245/2018, em 19-02-2018	Clarificação do teor do artigo 35.º do seu Regulamento, especificamente no que se refere à edificabilidade na categoria de outros espaços agrícolas. Concretamente, permitir, quer a possibilidade, quer os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às agroindústrias, bem como aos empreendimentos turísticos.
5.ª Alteração	Declaração n.º 122/2021, em 01-09-2021	Alteração ao Plano Diretor Municipal de Reguengos de Monsaraz por adaptação ao Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão.



A Planta de Ordenamento do PDM em vigor encontra-se desdobrada em Planta de Ordenamento (Figura 3) e Planta de Ordenamento 2 (Figura 4) – correspondente à adaptação ao POOAP e introduzida pela Declaração n.º 122/2021, de 1 de setembro.

Na Figura 3, que sobrepõe o limite da propriedade à Planta de Ordenamento do PDM em vigor, é possível identificar que a propriedade, fora do Plano de Água, encontra-se totalmente abrangida em “Espaços de proteção e valorização ambiental” [artigo 34.º]. A parte sul é abrangida pela “Unidade Territorial de Conservação da Natureza” [artigo 21.º].

Nos “Espaços de proteção e valorização ambiental” “são proibidas as ações que diminuam ou destruam as funções e as potencialidades dos recursos aí existentes, nomeadamente a construção de vias de comunicação e acessos, a construção de edifícios de qualquer natureza ou área, de aterros e escavações, a destruição do coberto vegetal e da vida animal”. Entre outras situações, destacam-se as seguintes exceções:

- “As operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projetos aprovados ou autorizados pelas entidades competentes.”
- “Remodelações, beneficiações e ampliações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas ao turismo rural, turismo de habitação, agroturismo, turismo de aldeia e casas de campo, nos termos da legislação aplicável;”, sendo que as construções só poderão ser autorizadas desde que:
  - “a) As obras com finalidade exclusivamente agrícola se integrem em explorações que as justifiquem e não excedam a altura de 3,5 m, excetuando-se silos, depósitos de água e instalações tecnicamente justificadas;
  - b) As construções para habitação dos agricultores sejam em edifício único e não excedam dois fogos,” respeitando um conjunto alargado de condições também definidos no Regulamento.
- “Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.), empreendimentos de TER, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo, de caravanismo, de Auto caravanismo e estações de serviço e empreendimentos de turismo da natureza”, bem como os previstos para as Localizações de elevado potencial turístico. Devem respeitar os seguintes requisitos:
  - “i) Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;
  - ii) O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio), exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação;
  - iii) A capacidade máxima admitida, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas;
  - iv) Parques de Campismo, Caravanismo, Auto caravanismo e estações de serviço”, os quais deverão responder aos requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica e indicados no Regulamento.

No que respeita a “Unidade territorial de conservação de natureza” refere-se ao biótopo Mourão/Barrancos, contudo a delimitação da Rede Natura 2000 não abrange esta área.

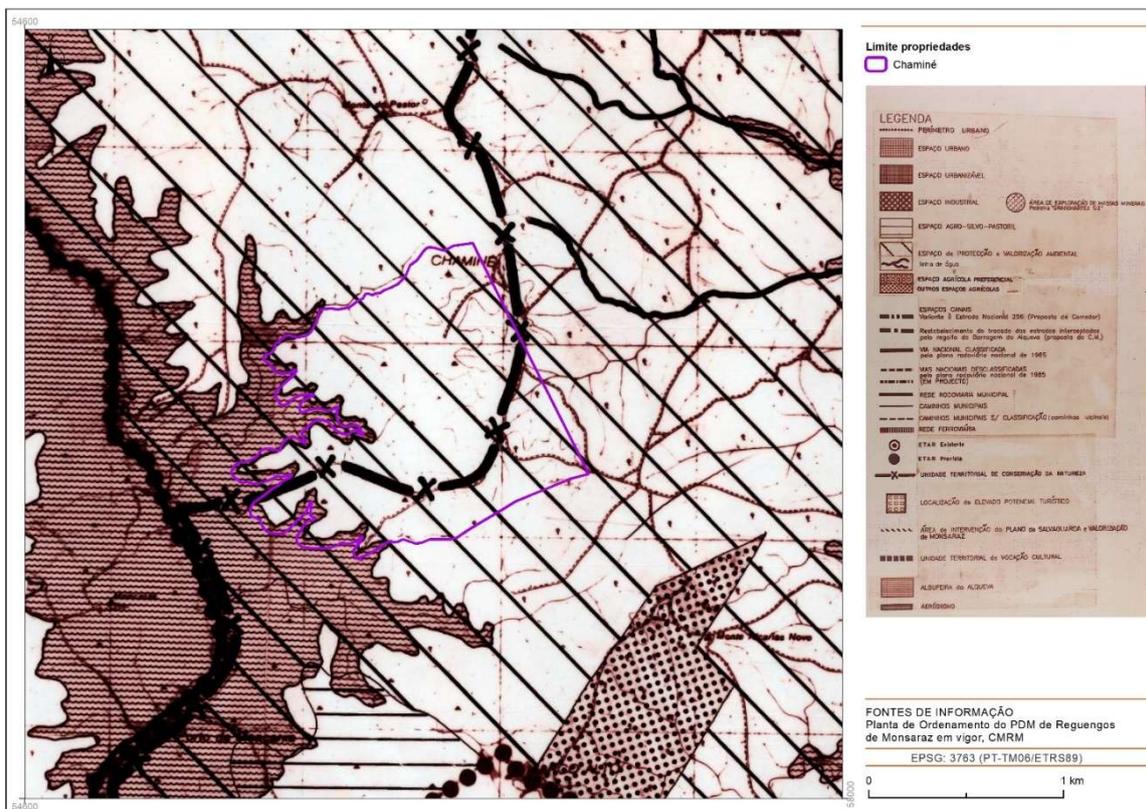


Figura 3 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa da Chaminé

Na Figura 4, que apresenta o extrato da Planta de Ordenamento 2 do PDM em vigor, é identificada a sobreposição da Herdade da Defesa da Chaminé (na parte abrangida pelo POAAP) fora do Plano de Água com:

- “Áreas com Vocação Turística”, no que respeita as “Áreas de Usos e Regimes de Gestão Específicos”. Respeita em particular a UT Campo com capacidade de carga máxima admissível de 2250 camas.
- “Áreas de conservação ecológica”, no que respeita as “Áreas de Proteção e Valorização de Recursos e Valores Específicos”.

A regulamentação das **Áreas de Vocação Turística** é transposta para o PDM de Reguengos de Monsaraz [no artigo 17.º](#), sujeitando as áreas de vocação turística a plano de pormenor ou plano de urbanização, que deve respeitar as seguintes disposições:

- “A **unidade mínima a sujeitar a plano é de 100 ha e terá que confinar obrigatoriamente com a cota de nível pleno de armazenamento da albufeira, com uma extensão mínima de frente ribeirinha de 1000 m, medida ao longo do perímetro da margem;**
- *Quando uma parcela a sujeitar a plano se inserir numa área com vocação turística já anteriormente parcialmente sujeita a plano, o novo plano terá de garantir a articulação formal e funcional com o plano em vigor;*
- “Na delimitação das áreas a sujeitar a planos deverão ser considerados os espaços intersticiais aos limites da unidade territorial e a outros planos vigentes, de forma a ser garantida a



*integração das áreas que não cumpram as dimensões mínimas definidas na alínea a) do presente número;*

- ***A densidade populacional máxima admitida para a área a abranger por cada plano de pormenor não pode exceder o valor da densidade populacional calculado para toda a unidade territorial onde se insere, devendo para este cálculo ser considerada a respetiva carga máxima admissível e a sua área total.” (a densidade da UT 5 será de 3,94 camas por ha<sup>4</sup>, de modo que a carga máxima da Propriedade Chaminé será de 411camas<sup>5</sup>)***
- *“Em nenhuma situação as novas construções ou as ampliações terão mais de dois pisos acima da cota natural do terreno;*
- ***O índice de impermeabilização máximo é de 0,04;***
- *Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;*
- *Pelo menos 50 % das unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística;*
- *Pelo menos 70 % das unidades de alojamento integradas em hotéis -apartamentos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística;*
- *Os empreendimentos turísticos terão as condições mínimas exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica;*
- *Na elaboração do plano deverão ser minimizados os impactes ambientais através da redefinição da estrutura ecológica, bem como da valorização de ecossistemas e de outros valores presentes;*
- *As novas áreas de utilização recreativa e de lazer de nível 2 e nível 3 serão definidas nos planos, de forma a contemplar os critérios e os equipamentos, bem como as infraestruturas associadas a estas áreas de acordo com o presente Regulamento;*
- *A instalação de campos de golfe é limitada a um campo por unidade territorial, sendo permitida quando garanta as condições de proteção do solo, valorização do coberto vegetal e controlo da poluição, em especial os riscos de contaminação da água ou eutrofização da albufeira, sem prejuízo das disposições constantes da legislação específica;*
- *A conceção do plano observará o modelo tradicional e sedimentado de povoamento do território, assente em edificações organizadas de forma concentrada ou nucleada, respeitando as características morfológicas e paisagísticas da área em que se inserem, nomeadamente adaptando as cércas às características morfológicas dos terrenos, de modo a não criar intrusões na paisagem, e assegurando a conformidade formal, funcional e de materiais relativamente às características urbanísticas da região do Alentejo.”*

O Regulamento do PDM em vigor referencia as “Áreas de Proteção e Valorização de Recursos e Valores Específicos” no [artigo 27.º](#), mas não estabelece regulamentação específica para as “**Áreas de conservação ecológica**”. Aplica-se, contudo, a regulamentação definida nesse mesmo [artigo 27º, no número 8](#), para a “**Zona de Proteção da Albufeira**”, onde estão condicionadas e sujeitas a autorização das entidades competentes as seguintes atividades:

<sup>4</sup> Capacidade de carga máxima admissível de 2250 ha/ área total da UT 5 que corresponde a 581,47 ha.

<sup>5</sup> No cálculo da carga máxima admissível para a Propriedade Chaminé é considerada apenas a área abrangida pelo POAAP (106,27 ha) - 411 camas, na medida em que não estão previstos NDT no PDM em vigor.

- *“a) A realização de obras de construção, reconstrução e ampliação podendo ser exigida a apresentação de um projeto de espaços exteriores associados que assegure a correta integração paisagística com a envolvente, nomeadamente quanto aos seguintes aspetos:*
  - *i) A adequada implantação do edifício e das infra -estruturas urbanísticas de acessibilidade no território, evitando a construção de muros, taludes e aterros significativos;*
  - *ii) O adequado enquadramento volumétrico das construções com a envolvente, não criando situações de assimetria ou de desqualificação da imagem urbana e edificada existente ou do padrão de povoamento rural dominante;*
  - *iii) O adequado enquadramento paisagístico e vegetal, com recurso a espécies adaptadas à região ou predominantemente autóctones;*
  - *iv) A adoção de materiais de revestimento que, para além da necessária qualidade, resistência e adequação à utilização, assegurem a necessária qualidade formal e integração da construção na envolvente.*
- *b) Nas áreas com vocação turística é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de águas residuais, com tratamento tipo terciário.*
- *c) As obras de conservação, de reabilitação, de ampliação e de reconstrução do edificado existente obedecem aos requisitos definidos para as edificações localizadas na zona reservada;*
- *d) A abertura de novos acessos viários e caminhos pedonais, bem como dos acessos existentes ao plano de água;*
- *e) A realização de eventos turístico -culturais ou turístico -desportivos;*
- *f) A instalação de tendas ou equipamentos móveis em locais públicos;*
- *g) Os projetos específicos de obras de estabilização e consolidação das encostas e margens da albufeira.”*

O Regulamento do PDM apresenta ainda um conjunto de disposições relativas à construção na **“Zona Reservada da Albufeira”** no número 8 do artigo 27.º:

- *“a) É interdita a construção de novas edificações e infra -estruturas, com exceção dos equipamentos e das infra -estruturas de apoio às atividades secundárias integradas nas áreas de utilização recreativa e de lazer;*
- *b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos seguintes termos:*
  - *i) As obras de ampliação só serão permitidas quando se visarem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea, bem como à ocupação, em relação à albufeira, de terrenos mais avançados que a edificação existente;*
  - *ii) Seja garantida a construção de sistemas autónomos que assegurem o nível de tratamento exigido, admitindo -se, em alternativa, a instalação de fossas estanques nos termos dos números seguintes;*



- *iii) Para as construções não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento de águas residuais é obrigatória a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m<sup>3</sup>;*
- *iv) É interdita a construção de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo da manutenção da obrigatoriedade de garantir a livre circulação em torno dos planos de água.*
- *c) É interdita a permanência concentrada de gado, bem como a construção de sistemas de abeberamento.*
- *d) Na zona reservada são permitidos exclusivamente novos acessos pedonais não consolidados.”*

No que respeita o **Plano de Água** e de acordo com o **n.º 6 do artigo 27.º** do PDM em vigor, “estão sujeitas à autorização da autoridade de recursos hídricos todas as atividades e utilizações.

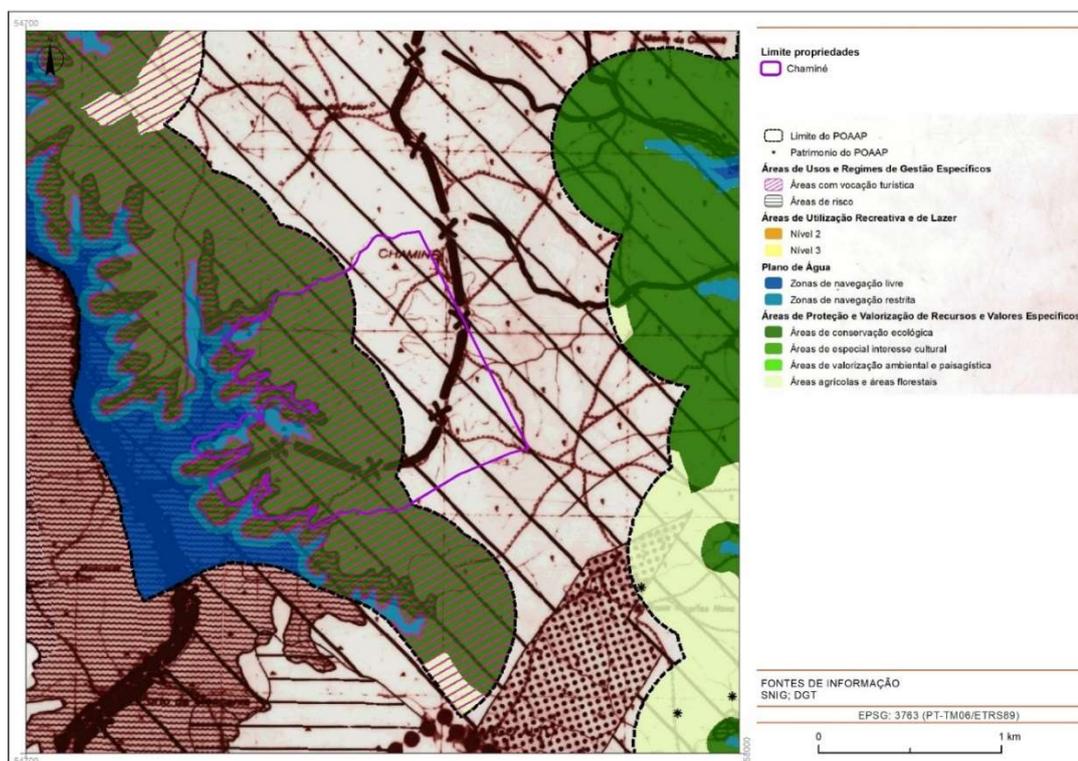


Figura 4 | Extrato da Planta de Ordenamento 2 do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa da Chaminé

### 3.3. PLANO DE ORDENAMENTO DAS ALBUFEIRAS DO ALQUEVA E PEDROGÃO

O Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrogão (POAAP), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/2002, foi elaborado numa perspetiva preventiva, antecedendo a concretização da albufeira, face à dimensão e impactos esperados decorrentes do relançamento do Empreendimento de Fins Múltiplos do Alqueva e em articulação com o Plano de Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Alqueva.

Trata-se de um plano especial de ordenamento do território, que estabelece um regime de salvaguarda de recursos e valores naturais na área de intervenção, fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território. Tal como já referido, as normas com incidência territorial urbanística foram já integradas no PDM. Com efeito, a 5.ª Alteração do PDM, aprovada pela Declaração n.º 122/2021, de 1 de setembro, procede à alteração ao Plano Diretor Municipal de Reguengos de Monsaraz por adaptação ao Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão, integrando as orientações relativas ao território municipal no PDM.

O POAAP, aprovado em 2002, obedecia a uma lógica de conservação da natureza e dos usos existentes, com as devidas exceções ligadas ao desenvolvimento do potencial turístico e do recreio e lazer. Os parâmetros e índices de edificabilidade aplicáveis aos “espaços com aptidão para a instalação de equipamentos turísticos” revelaram-se relativamente limitativos face às intenções de investimento que se registaram desde o enchimento da barragem, justificando a reavaliação da estratégia de desenvolvimento daquela região e subjacente ao POAAP.

Neste sentido foi aprovada, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/2006, de 4 de agosto, a revisão do POAAP, cujo modelo de ordenamento definido visa a salvaguarda de recursos e valores naturais, numa perspetiva de compatibilização e sustentabilidade de utilizações e usos, dividindo a área de intervenção em duas zonas fundamentais, e cuja classificação corresponde à diferenciação das atividades permitidas, condicionadas e interditas para:

Plano de água:

- Zona de navegação livre;
- Zona de navegação restrita;
- Zona de navegação interdita.

Zona de proteção:

- Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, que integram: as áreas de conservação ecológica; as áreas de especial interesse cultural; as áreas de valorização ambiental e paisagística; e as áreas agrícolas e florestais;
- Áreas de utilização recreativa e de lazer, que integram: áreas de suporte às atividades secundárias, com características distintas em função da respetiva aptidão e níveis de utilização (níveis 1, 2 e 3);
- Áreas de usos e regimes de gestão específicos, que integram: as áreas com vocação edificável; e as áreas com vocação turística.

Como já referido no ponto relativo ao PDM, a área da Herdade da Defesa da Chaminé encontra-se classificada na Planta de Síntese do POAAP, na Zona de Proteção, encontrando-se totalmente inserida em “**Áreas de Conservação Ecológica**” [artigo 26.º], e, em sua sobreposição, em “**Áreas com vocação turística**” [artigo 34.º] correspondente à UT 5 Campo.

Uma vez que o PDM de Reguengos de Monsaraz, apresentado no ponto anterior, encontra-se já adaptado ao POAAP, opta-se por destacar aqui apenas a regulamentação que não foi transposta, em particular o artigo 26.º relativos às Áreas de Conservação Ecológica”.



As “**Áreas de Conservação Ecológica**” são “*constituídas pelas ilhas, áreas com habitats prioritários e outras áreas com valores naturais significativos*”, pelo que qualquer intervenção deve visar a preservação da biodiversidade, sendo interdito:

- “*O abate de árvores autóctones, exceto em medidas fitossanitárias justificadas ou que respondam a um plano de gestão específico;*
- *A plantação de espécies não indígenas, nos termos da legislação;*
- *A alteração significativa do relevo ou do coberto vegetal dominante;*
- *A aplicação de efluentes da pecuária ou de lamas;*
- *Competições desportivas;*
- *Uso do fogo para gestão de pastagens ou prevenção de incêndios, exceto quando decorrentes das situações previstas na legislação específica;*
- *Ações de limpeza de material vegetal, exceto as estritamente necessárias à correta drenagem dos cursos de água e à proteção das edificações, as decorrentes dos respetivos planos de gestão específicos ou as previstas nas normas relativas à boas condições agrícolas e ambientais, nos termos da legislação.”*

Sem prejuízo da legislação específica, nas áreas de conservação ecológica são admitidas obras de conservação, de reabilitação e de reconstrução do edificado existente, admitindo-se exclusivamente obras de ampliação quando se tratem de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea, bem como à ocupação, em relação à albufeira, de terrenos mais avançados que a edificação existente. No entanto, são exceção a esta disposição as obras de ampliações, sem aumento de cércea, para a instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, as quais terão de cumprir disposições relativas às condições para edificabilidade (artigo 21.º) e ao saneamento básico (artigo 22.º).

Nas áreas de conservação ecológica não são permitidas novas edificações ou novas estruturas de lazer, com exceção da instalação de centros interpretativos, quando não haja alternativa para a sua instalação em edifícios existentes, e de trilhos interpretativos.

Os centros interpretativos a construir terão características de construções ligeiras e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75 m<sup>2</sup>, um piso, incluindo instalações sanitárias públicas, e serão destinados à informação e educação ambiental e de apoio aos visitantes.

Os trilhos interpretativos serão acessos pedonais não consolidados, que deverão ser devidamente sinalizados.

Também no caso das Áreas de vocação turística, verifica-se que não foram transpostas para o PDM de Reguengos de Monsaraz todas as disposições, em particular as indicadas no [número 8 do artigo 34.º](#)<sup>6</sup>:

*“a) O sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário é obrigatório, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal existente, desde que este assegure o nível de tratamento exigido;*

<sup>6</sup> No que respeita a primeira alínea, ressalva-se que a alínea b) do n.º 7 do artigo 27.º do PDM de Reguengos de Monsaraz define que “Nas áreas com vocação turística é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de águas residuais, com tratamento tipo terciário.”

- b) Só após a construção das infraestruturas, nomeadamente as referidas na alínea anterior, e dos equipamentos complementares serão construídas as unidades de alojamento;
- c) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 2 m de altura, com exceção dos inerentes à implantação de edifícios que podem atingir no máximo 4 m de altura, em situações excepcionais e devidamente fundamentadas e enquadradas do ponto de vista paisagístico;
- d) É interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatórios a arborização e o tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo-se as medidas preventivas contra incêndios florestais, quando aplicáveis.”

### 3.4. CONDICIONANTES

As duas figuras seguintes representam a sobreposição da propriedade com a Planta de Condicionantes e Planta de Condicionantes 2 do PDM em vigor, mas salvaguardando que as mesmas se encontram claramente desatualizadas.

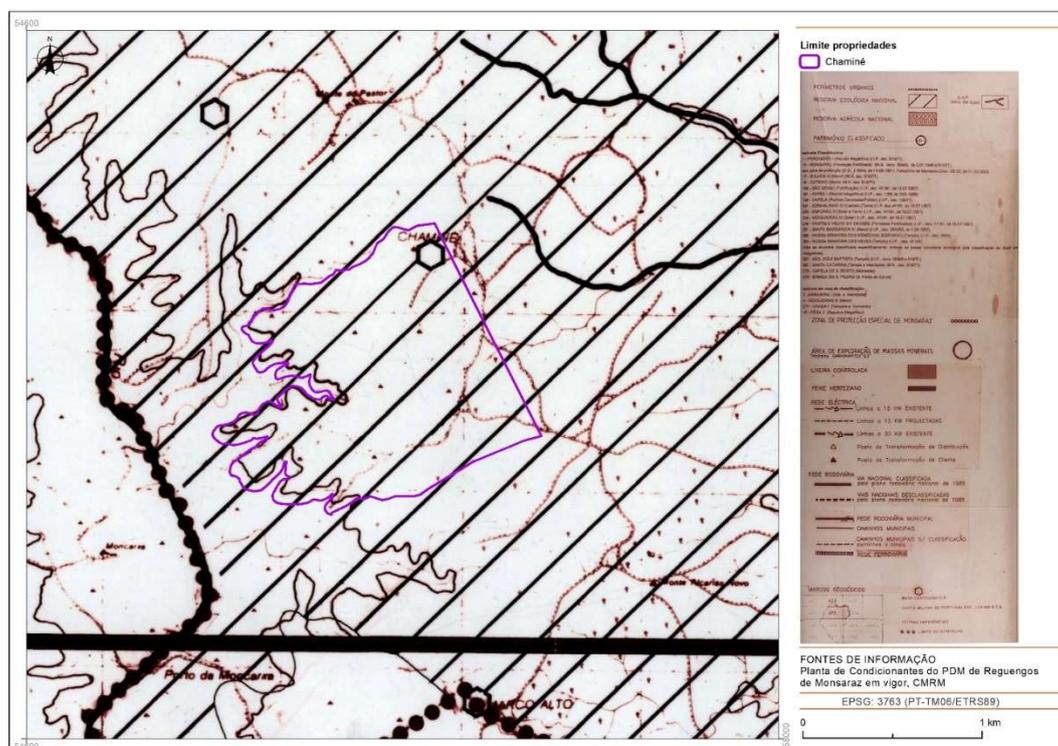


Figura 5 | Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa da Chaminé



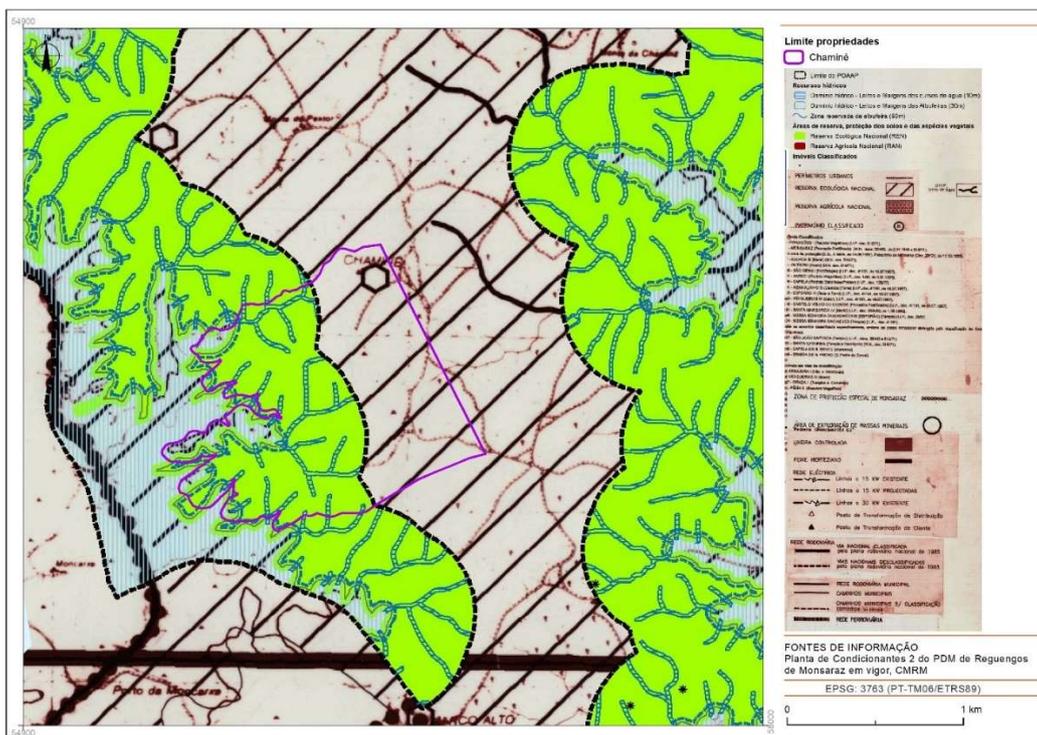


Figura 6 | Extrato da Planta de Condicionantes 2 do PDM de Reguengos de Monsaraz em vigor – sobreposição dos limites da Chaminé

Neste contexto, foi efetuado um levantamento preliminar das servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção do PIERHDC, para efeitos de instrução do presente documento, sendo identificadas as seguintes:

- Albufeira classificada
- Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras
- Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais
  - Perigosidade de incêndio rural – elevado e muito elevado
- Reserva Ecológica Nacional

A Reserva Ecológica Nacional (REN) em vigor (Figura seguinte), na versão alterada pelo Despacho (extrato) n.º 9098/2013, de 11 de julho, abrange a totalidade da área da propriedade, como “Albufeiras e faixas de proteção” e “Área com risco de erosão”.

Contudo, a par da Revisão do PDM encontra-se em elaboração uma nova REN, que terá necessariamente importantes alterações face a REN em vigor, entre as quais uma faixa de proteção da Albufeira de 100 m (em vez dos atuais 50 m).

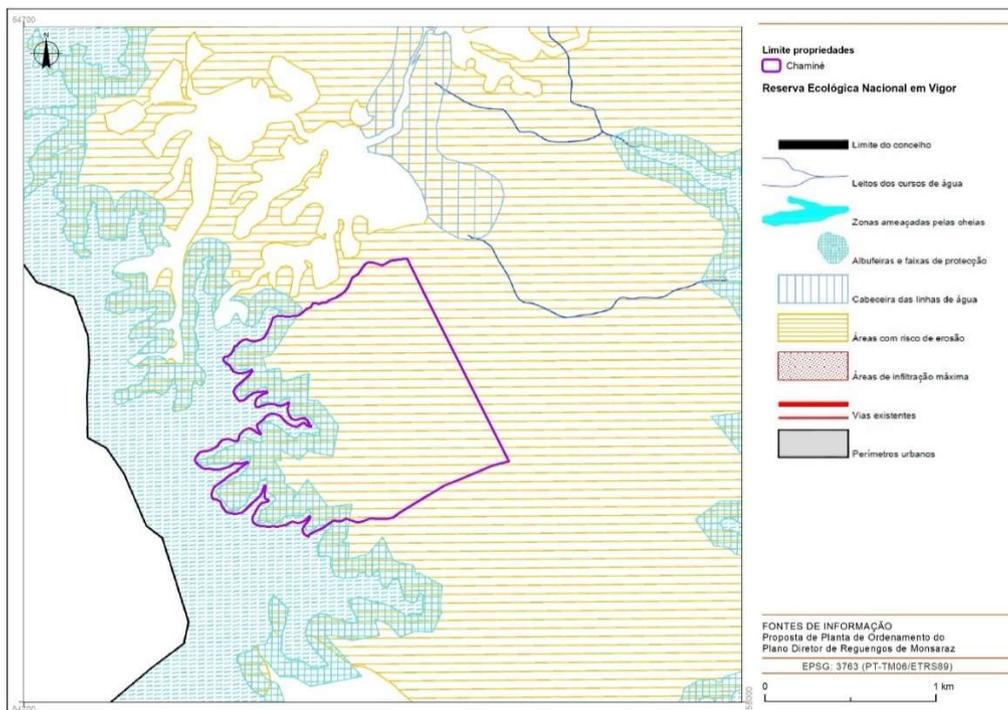


Figura 7 | Extrato da Planta de Reserva Ecológica Nacional em vigor – sobreposição dos limites da Herdade de Defesa da Chaminé

Outra importante condicionante, é a perigosidade de incêndio rural, aplicando-se atualmente o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Reguengos de Monsaraz, que foi aprovado através do Edital n.º 417/2020, publicado no Diário da República n.º 56 de 19 de março de 2020. Este apresenta-se bastante divergente (ver figura em baixo) do apresentado na Carta Estrutural de Perigosidade de Risco de Incêndio Rural, o qual será objeto de reavaliação pelas comissões sub-regionais de gestão integrada de fogos rurais até março de 2023.

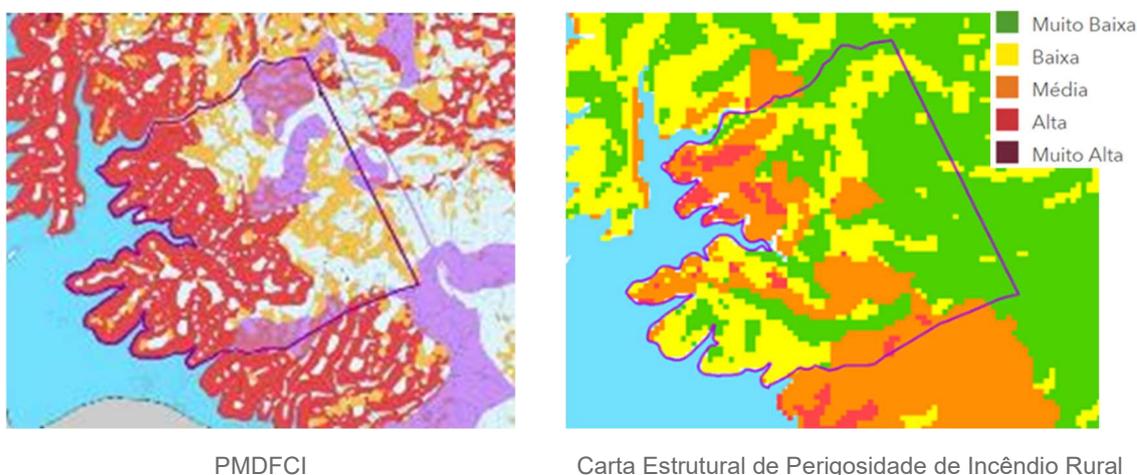


Figura 8 | Comparação da Perigosidade de risco de incêndio rural no PMDFCI e Carta Estrutural de Perigosidade de Incêndio Rural – sobreposição dos limites da Herdade da Defesa Chaminé



## 4. ENQUADRAMENTO LEGAL E CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O procedimento a adotar na elaboração do PIERHDC, assim como o seu conteúdo material e documental, deve obedecer ao disposto na Lei de Bases Gerais da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual<sup>7</sup>, e no Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual<sup>8</sup>.

O objeto dos planos de pormenor é assim definido pelo artigo 101.º do RJIGT que indica que “O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.”

O conteúdo material e documental do PIERHDC compreenderá os aspetos constantes dos artigos 102.º e 107.º do RJIGT (além de outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor gestão e execução do Plano).

Ao abrigo do RJIGT (artigo 103ª) o plano de intervenção no espaço rústico (PIER) constitui uma modalidade específica de plano de pormenor adequada a regular o desenvolvimento das atividades compatíveis com o solo rústico numa perspetiva de integração com a salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais.

### Conteúdo Material

O PIERHDC deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área de intervenção e aos objetivos e fundamentos previstos nos presentes Termos de Referência, dispondo, nomeadamente, sobre as seguintes questões indicadas no n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT:

- *“a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;*
- *b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- *c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;*
- *d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;*

<sup>7</sup> alterada pela Lei n.º 74/2017 de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 3/2021 de 7 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 52/2021 de 15 de junho e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro.

<sup>8</sup> Alterado pelo Decreto-Lei n.º 20/2020 - Diário da República n.º 85-A/2020, Série I de 2020-05-01, Decreto-Lei n.º 45/2022 - Diário da República n.º 131/2022, Série I de 2022-07-08, Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro e Decreto-Lei n.º 16/2024 de 19 de janeiro, e ainda,

Decreto-Lei n.º 25/2021 - Diário da República n.º 61/2021, Série I de 2021-03-29  
Decreto-Lei n.º 81/2020 - Diário da República n.º 193/2020, Série I de 2020-10-02

- e) *As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- f) *As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*
- g) *A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;*
- h) *Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;*
- i) *A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;*
- j) *A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.* “

Acresce ainda no n.º 2 do referido artigo que “*O plano de pormenor relativo a área não abrangida por plano de urbanização, incluindo as intervenções em solo rústico, procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal ou plano diretor intermunicipal.*”

No caso presente, o conteúdo material constante do artigo 102º deve ser analisado em articulação com os artigos 103 e 104º uma vez que o PP adota a modalidade específica de Plano de intervenção no espaço rústico (PIER), e não pode promover a reclassificação do solo rústico em urbano, como tal, o conteúdo material “*pode adotar (...) conteúdo material adaptado a finalidades particulares de intervenção*”, neste caso tendo em consideração o contexto territorial em que se insere e o facto de não vir a assumir características urbanas.

### **Conteúdo Documental**

Por sua vez, o conteúdo documental deve ser adaptado ao conteúdo material, tal como definido no artigo 107.º do RJIGT, tendo em consideração a modalidade específica do Plano, que define os elementos que constituem e que o acompanham, assim como os elementos complementares:

- Elementos que constituem o PIERHDC:
  - “a) *Regulamento;*
  - b) *Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;*
  - c) *Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.*”
- Elementos que acompanham o PIERHDC:
  - “a) *Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;*



- *b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;*
- *c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial – estas consistem em:*
  - *i) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;*
  - *ii) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;*
  - *iii) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;*
  - *iv) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;*
  - *v) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;*
  - *vi) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;*
  - *vii) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.*
- *d) Programa de execução das ações previstas;*
- *e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;*
- *f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.”*
- Elementos complementares que acompanham o PIERHDC:
  - *“a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;*
  - *b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;*
  - *c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;*
  - *d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;*
  - *e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;*

- f) *Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;*
- g) *Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção Geral do Território.*”

Deve ainda incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do PIERHDC.

O PIERHDC deve ser acompanhado por procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), uma vez que se entende serem aplicáveis as seguintes condições definidas pelo artigo 78º do RJIGT, segundo o qual “os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.”

Tendo em consideração a modalidade específica do Plano o conteúdo documental identificado no presente capítulo poderá ser objeto da devida adequação decorrente da elaboração do próprio plano e/ou dos pareceres das entidades consultadas durante o procedimento.

## 5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIER

### 5.1. OBJETIVOS

O PIERHDC visa o desenvolvimento de um projeto turístico comprometido com metas de sustentabilidade económica, social e ambiental, no quadro dos princípios que enformam os grandes desafios identificados para o desenvolvimento do setor do turismo em Portugal, designadamente, o combate à sazonalidade, a valorização do património e da cultura e a desconcentração da procura.

O polo turístico do Alqueva, como tal reconhecido pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), reúne as condições para responder a tais desafios, configurando este projeto um fator de consolidação do mesmo, capaz de contribuir para a respetiva projeção a nível nacional, como preconizado naquele Plano Regional e nos instrumentos da política setorial do turismo.

Desta forma, o PIERHDC visa estabelecer o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, definindo e detalhando e as condições de urbanização, edificabilidade e conservação do património natural e paisagístico em linha com a estratégia definida nos instrumentos de gestão territorial com incidência na região, apontando para os seguintes objetivos:

- Criar empreendimentos turísticos pautados por elevados padrões de qualidade arquitetónica e urbanística, contemplando nomeadamente as valências de alojamento turístico, turismo náutico e turismo de natureza;
- Garantir o ordenamento da paisagem no espaço rural, através da qualificação e da integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento cénico e valorizando a paisagem da região;
- Garantir a integração sustentada entre os usos turísticos e os sistemas de ocupação agrícola e florestal, promovendo as culturas características da região, de modo a possibilitar diferentes experiências aos utentes dos empreendimentos;



- Garantir a gestão eficiente dos recursos, assente na racionalização da utilização dos recursos hídricos e energéticos, na integração de energias renováveis e na reutilização de águas residuais tratadas e águas pluviais para rega;
- Contribuir para a fixação da população, motivada pela criação de emprego e valorização dos recursos humanos;
- Valorizar e conservar o património natural e a biodiversidade a ele associada.

## 5.2. ORIENTAÇÕES E PARÂMETROS PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIER

O desenvolvimento do PIERHDC deverá ser sujeito aos parâmetros de referência contidos no artigo 17.º do PDMMR, bem como às disposições constantes do POAAP que se sintetizam de seguida:

- **A unidade mínima a sujeitar a plano é de 100 ha** e terá que confinar obrigatoriamente com a cota de nível pleno de armazenamento da albufeira, com uma extensão mínima de frente ribeirinha de 1000 m, medida ao longo do perímetro da margem (a Herdade da Defesa da Chaminé possui uma área de 173 ha e a extensão da frente ribeirinha é de 4645 m);
- Quando uma parcela a sujeitar a plano se inserir numa área com vocação turística já anteriormente parcialmente sujeita a plano, o novo plano terá de garantir a articulação formal e funcional com o plano em vigor;
- Na delimitação das áreas a sujeitar a planos deverão ser considerados os espaços intersticiais aos limites da unidade territorial e a outros planos vigentes, de forma a ser garantida a integração das áreas que não cumpram as dimensões mínimas indicadas acima;
- A densidade populacional máxima admitida para a área a abranger por cada plano de pormenor não pode exceder o valor da densidade populacional calculado para toda a unidade territorial onde se insere, devendo para este cálculo ser considerada a respetiva carga máxima admissível e a sua área total. (a densidade da UT 5 será de 3,94 camas por ha<sup>9</sup>, de modo que a carga máxima da Propriedade Chaminé será de 411camas<sup>10</sup>);
- Em nenhuma situação as novas construções ou as ampliações terão mais de dois pisos acima da cota natural do terreno;
- O índice de impermeabilização máximo é de 0,04;
- Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;
- Pelo menos 50 % das unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística;
- Pelo menos 70 % das unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística;
- Os empreendimentos turísticos terão as condições mínimas exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica;

<sup>9</sup> Capacidade de carga máxima admissível de 2250 ha/ área total da UT 5 que corresponde a 581,47 ha.

<sup>10</sup> No cálculo da carga máxima admissível para a Propriedade Chaminé é considerada apenas a área abrangida pelo POAAP (106,27 ha) - 411 camas, na medida em que não estão previstos NDT no PDM em vigor.

- Na elaboração do plano deverão ser minimizados os impactes ambientais através da redefinição da estrutura ecológica, bem como da valorização de ecossistemas e de outros valores presentes;
- As novas áreas de utilização recreativa e de lazer de nível 2 e nível 3 serão definidas nos planos, de forma a contemplar os critérios e os equipamentos, bem como as infraestruturas associadas a estas áreas de acordo com o definido no POAAP/PDM;
- A instalação de campos de golfe é limitada a um campo por unidade territorial, sendo permitida quando garanta as condições de proteção do solo, valorização do coberto vegetal e controlo da poluição, em especial os riscos de contaminação da água ou eutrofização da albufeira, sem prejuízo das disposições constantes da legislação específica;
- A conceção do plano observará o modelo tradicional e sedimentado de povoamento do território, assente em edificações organizadas de forma concentrada ou nucleada, respeitando as características morfológicas e paisagísticas da área em que se inserem, nomeadamente adaptando as cêrceas às características morfológicas dos terrenos, de modo a não criar intrusões na paisagem, e assegurando a conformidade formal, funcional e de materiais relativamente às características urbanísticas da região do Alentejo;
- O sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário é obrigatório, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal existente, desde que este assegure o nível de tratamento exigido;
- Só após a construção das infraestruturas, nomeadamente as de saneamento básico, e dos equipamentos complementares serão construídas as unidades de alojamento;
- Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 2 m de altura, com exceção dos inerentes à implantação de edifícios que podem atingir no máximo 4 m de altura, em situações excepcionais e devidamente fundamentadas e enquadradas do ponto de vista paisagístico;
- É interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatórios a arborização e o tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo-se as medidas preventivas contra incêndios florestais, quando aplicáveis.

---

## 6. OUTRAS DISPOSIÇÕES

### 6.1. FASEAMENTO E METODOLOGIA DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo para elaboração do Plano será de 18 meses, excluindo os prazos inerentes à tramitação e procedimentos administrativos, em conformidade com o disposto no RJGT, e em conjugação com o procedimento administrativo.



A metodologia de elaboração do Plano cumpre o seguinte faseamento, devidamente articulado com o procedimento de AAE:

- Fase 1 – Estudos de Caracterização e Diagnóstico – 3 meses
- Fase 2 – Proposta Base de Plano – 6 meses
- Fase 3 – Proposta de Plano para Conferência Procedimental – 6 meses
- Fase 4 - Proposta de Plano para Discussão Pública – 2 meses;
- Fase 5 - Elaboração da versão final do Plano – 1 mês.

A **Fase 1 – Estudos de Caracterização e Diagnóstico** corresponde à caracterização da situação de referência, que abordará os seguintes temas:

- Enquadramento Territorial;
- Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Análise prévia das servidões e restrições de utilidade pública;
- Caracterização biofísica;
- Caracterização do uso do solo e paisagem;
- Caracterização dos valores naturais;
- Riscos Naturais e Tecnológicos;
- Caracterização socioeconómica;
- Caracterização do património cultural;
- Caracterização das infraestruturas existentes e previstas;
- Definição das grandes linhas de intervenção.

Simultaneamente, no que respeita a Avaliação Ambiental Estratégica deve ser elaborado o Relatório de Definição de Âmbito, que inclui a definição do objeto de avaliação, do Quadro de Referência Estratégico, dos objetivos, Fatores Críticos de Decisão e indicadores para a AAE – ou seja os elementos que estruturam a determinação do âmbito e alcance da Avaliação Ambiental, a submeter a parecer das entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE).

A **Fase 2 - Proposta Base do Plano** corresponde à elaboração da proposta base, que estabelece o programa preliminar de ocupação do uso, em articulação com o conteúdo documental exigido pelo RJIGT, sendo composto pelas seguintes peças:

- Peças escritas:
  - Relatório
  - Estrutura do Regulamento a desenvolver
  - Bases do programa de execução e plano de financiamento
- Peças desenhadas:
  - Planta de implantação;

- Planta de condicionantes;
- Planta de localização;
- Plantas com os traçados gerais das redes de infraestruturas;
- Extrato dos regulamentos e plantas de zonamento e de síntese dos planos mais abrangentes;
- Planta da situação existente.

No que respeita a Avaliação Ambiental Estratégica deve ser elaborada o Relatório Ambiental Preliminar, ainda numa versão provisória, mas apresentando-se já organizado de modo a responder aos elementos solicitados pelo n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. Inclui a caracterização do quadro ambiental de referência, balizada pelos Fatores Críticos de Decisão e indicadores propostos no Relatório de Definição de Âmbito, que serve como base à avaliação estratégica de efeitos e interferências ambientais do PIERHDC. Associado a esta avaliação, devem ser identificados os mecanismos e ações mais eficientes na prevenção, minimização e compensação de efeitos negativos, na potenciação dos efeitos positivos e das medidas corretivas dos eventuais efeitos negativos residuais. De igual modo se procederá à identificação das vertentes ambientais cuja evolução deverá ser acompanhada (monitorização ambiental), de forma a detetar alterações significativas induzidas pela implementação do PIERHDC.

A **Fase 3 – Proposta de Plano para Conferência Procedimental** corresponde à reformulação da proposta preliminar de PIERHDC, bem como o desenvolvimento dos restantes elementos que compõem o PIERHDC (a enviar na fase seguinte para Conferência Procedimental), designadamente todas as indicadas no Conteúdo Documental no Ponto 4 do presente documento.

Nesta fase da Avaliação Ambiental Estratégica, é apresentada uma versão consolidada do Relatório Ambiental Preliminar para consulta às ERAE e Conferência Procedimental.

A **Fase 4 - Proposta de Plano para Discussão Pública** consiste na consolidação da proposta de Plano, com a inclusão das alterações, indicações e complementos que derivem da Conferência Procedimental e eventuais reuniões com as entidades que se realizem posteriormente para obtenção de consenso, e na produção da versão do PIERHDC a submeter a discussão pública.

Nesta fase da Avaliação Ambiental Estratégica, será elaborada uma versão do Relatório Ambiental para Consulta Pública, que deve ser acompanhada de um Resumo Não Técnico

A **Fase 5 - Elaboração da versão final do Plano** inicia-se com a publicação do aviso de início da discussão pública, segue-se o período de discussão pública, a elaboração do relatório de ponderação da discussão pública e a produção da versão final do PIERHDC com a inclusão das alterações decorrentes do relatório de discussão pública. O mesmo é aprovado nas Assembleia Municipal de Reguengos de Monsaraz e remetido para publicação

Em termos de Avaliação Ambiental Estratégica, nesta fase são ponderadas e introduzidas as sugestões decorrentes da Consulta Pública e elaborada a Declaração Ambiental para envio à Agência Portuguesa do Ambiente e restantes entidades consultadas no procedimento de AAE, assim como a sua publicitação na página de internet do Município, tal como previsto na legislação aplicável.



## 6.2. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A coordenação e elaboração do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Herdade da Defesa-Chaminé será da responsabilidade da Divisão de Planeamento, Obras e Ambiente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz.

A equipa técnica será multidisciplinar, nos termos da legislação em vigor aplicável, nomeadamente em conformidade com o disposto no n.º 2 do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, alterado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho<sup>11</sup>. De acordo com aquele diploma a equipa deve ter na sua composição os técnicos com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos, nas seguintes competências:

- Arquitetura;
- Engenharia Civil ou Engenharia Técnica Civil;
- Urbanismo ou Planeamento do território;
- Arquitetura Paisagista;
- Direito.

E outras especialidades que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à elaboração do PIERHDC, designadamente:

- Turismo
- Geografia
- Agricultura
- Floresta
- Recursos Hídricos e Qualidade do Ambiente
- Ecologia
- Património Cultural
- Ruído
- Infraestruturas – Rede Viária
- Infraestruturas – Rede de água e de esgotos
- Infraestruturas – Rede elétrica, iluminação pública e telecomunicações
- Economia
- Cartografia e Sistemas de Informação Geográfica

Deve ainda ser designado o coordenador técnico com experiência comprovada na condução de processos de planeamento territorial.

---

<sup>11</sup> Revoga o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.