



Memorando de reunião

ID:
PT_046_PPHDC

Data:
05/11/2025

PIER da Herdade da Defesa da Chaminé (PIERHDC)	
Local e hora	CCDR A - Évora (10:00)
Assunto	Reunião técnica para apresentação da Proposta Prévia e esclarecimento de dúvidas
Presenças	Pela CCDR A: • Bruno Borges • Júlio Mateus • Ana Sousa Pela ARH Alentejo: • Olga Grilo • Ana Gabriela Lopes Pela Câmara Municipal: • David Ramos Pela Mundo às Riscas, Lda.: • Gabriela Cotrim • Hugo Pegado
Resumo dos assuntos abordados	1. A reunião teve início com uma breve abordagem ao faseamento previsto e ponto de situação do procedimento face à data da deliberação de início e, também, em função da articulação com a revisão do PDM, uma vez que a aprovação deste PIER depende da prévia publicação do PDM com revogação do PP do Parque Alqueva. 2. A CCDR A constatou que a CMRM não consultou inicialmente o Turismo de Portugal na fase de definição de âmbito e que o envolvimento desta entidade é fundamental, pelo que terá que ser incluída na plataforma para a fase seguinte, tal como as seguintes entidades: Autoridade Nacional da Proteção Civil, Direção Geral do Território e EDIA e E-Redes. 3. Foi feita uma breve caracterização da área de intervenção uma vez que na reunião estavam presentes técnicos que não acompanharam as reuniões anteriores (realizadas em dezembro de 2024). 4. Foi apresentada a metodologia seguida até se chegar ao esboço da proposta prévia. 5. Foi apresentada a proposta prévia de acordo com o preconizado pelos promotores (3 empreendimentos de gestão autónomo, ou seja, 1 estabelecimento hoteleiro e 2 aldeamentos turísticos), referindo-se que o modelo de ocupação a que se chegou está alicerçado nas características do território em conjugação com os estudos de viabilidade económica desenvolvidos pelos próprios promotores. 6. Tratando-se de um plano que visa o uso turístico a CCDR reforçou a importância do Turismo analisar o cumprimento do Regime Jurídico dos Estabelecimentos Turísticos, cabendo à CCDR verificar se as tipologias admitidas e a capacidade estão de acordo como o PROTA, POAAP e PDM. 7. A Equipa informou que já foi realizada reunião com o Turismo de Portugal, pelo que a CCDR solicitou que se juntasse ao processo do plano o memorando da referida reunião, sendo as orientações do TdP determinantes na aceitação do modelo a adotar. 8. A possibilidade do Plano ser flexível e prever dois cenários não vai ao encontro do grau de definição que o Plano de Pormenor tem que assegurar para cumprir o RJIGT, pelo que a opção deve ser tomada antes da submissão do plano para Conferência Procedimental. 9. A CCDR A referiu que a proposta, embora não se traduza numa nucleação explícita, traduz a preocupação de respeitar as características do terreno, os condicionamentos existentes e articular-se com os caminhos de acesso para reduzir o impacto da infraestruturação. Nesse sentido a argumentação a seguir será a de que a "nucleação" se faz pela proximidade e relação com os caminhos. 10. A CCDR A referiu que um aspeto importante a cumprir é o da % de área infraestruturada, sendo contabilizada para esta percentagem toda a área onde se proponha edificação, piscinas, infraestruturas, acessos, arruamentos, equipamentos



Memorando de reunião

ID:
PT_046_PPHDC

Data:
05/11/2025

PIER da Herdade da Defesa da Chaminé (PIERHDC)

(em síntese, área intervencionada como obras e movimentos de terras), o que vai ao encontro do nosso entendimento.

11. Em matéria de REN a CCDD A referiu que os usos e propostas (caminhos, edifícios e movimentos de terras) não têm enquadramento na REN pelo que, qualquer intervenção desta natureza que colida com REN tem que ser objeto de pedido de exclusão, sublinhando que a sua aceitação desses pedidos não pode ser assumida, desde já, como garantida, devendo ser muito bem fundamentada e demonstrado que não há alternativas. Ainda assim, pela proposta apresentada, caso a necessidade de exclusão incida apenas na melhoria de traçado do caminho principal dos empreendimentos e na demonstração de que viabiliza uma melhor solução ambiental, nomeadamente para a preservação de azinheiras, e desde que não interfira com sistemas que representem riscos, haverá possibilidade de ponderação favorável à exclusão. De qualquer forma, o Dr. Júlio, irá confirmar este entendimento com a Dra. Lília Fidalgo. Já o pedido de exclusão para construção de unidades de alojamento e outras construções não é suscetível de ser aceite, entendimento partilhado pelas representantes da ARH que também se pronunciam em termos de exclusões à REN.
12. A ARH Alentejo referiu que a solução adequada para o saneamento seria a de uma ETAR onde convergissem o tratamento de esgotos. Porém, tal solução só seria possível em caso da ETAR ser uma infraestrutura pública ou na modalidade de Conjunto Turístico. Ainda assim ficou de analisar qual a viabilidade das 3 ETAR, até porque aparentemente a quantidade de efluentes repartido por 3 ETAR's com a utilização prevista poderá não ser suficiente para o funcionamento e tratamento adequado, apontando para a solução de uma única ETAR. O mesmo em relação ao abastecimento de água quanto à necessidade de 3 captações na modalidade de 3 empreendimentos. Ainda quanto às ETAR's, referiu que não podem debitar o efluente tratado em linhas de água que escoem diretamente para a albufeira pelo que se congratulou com as localizações propostas em bacia interior.
13. A ARH Alentejo referiu que na faixa dos 30m que correspondem ao domínio público hídrico ao longo da albufeira não pode haver construções e que na faixa de 50m (zona reservada da albufeira) só são admitidas "Áreas de utilização recreativa e de lazer" como tal definidas no POAAP que implicam acesso viário público e utilização pública. Esta questão prende-se, em particular, com o tipo de construção, uso e infraestrutura que se pretende para o equipamento de uso comum do aldeamento 1. Neste caso o PIER está a propor uma construção fora da zona reservada (entre os 50 e os 100m) com acesso ao plano de água, sendo tudo em área de REN, pelo que é matéria a esclarecer com maior profundidade. Tendo todos os presentes compreendido a importância desta área para a utilização turística que o PIER está a propor, ficou a ARH de verificar o enquadramento possível no POAAP e ambas as entidades verificarem se há alguma hipótese de exclusão da REN nesta situação pontual na faixa dos 100m.
14. Em síntese, a CCDD e ARH solicitaram que o material que serviu de suporte à reunião lhes fosse facultado, assim como as apresentações efetuadas em dezembro de 2024 para melhor conhecimento da local e do processo. Foi solicitado que o .pptx terminasse com as perguntas chave mais detalhadas permitindo à CCDD e ARH responderem formalmente aos aspetos determinantes para a proposta e que, genericamente, são:
 - aceitação dos 3 empreendimentos autónomos sem ter que se constituir um Conjunto Turístico;
 - aceitação do modelo de ocupação proposto como adequado aos requisitos de nucleação e aos critérios para determinar a área infraestruturada que deve ser considerar para aferir a conformidade da proposta com PROTA, POAAP e NDT (PDM);
 - possibilidade de exclusões de REN para os acessos principais em áreas de risco de erosão hídrica dos solos;
 - possibilidade de exclusão de REN ou aceitação da implantação do equipamento de uso comum (lazer/restauração) na faixa de 100m;



Memorando de reunião

ID:
PT_046_PPHDC

Data:
05/11/2025

PIER da Herdade da Defesa da Chaminé (PIERHDC)

- aceitação pela ARH da área de equipamento de uso comum proposta no aldeamento 1 (na faixa de 100m e com acesso a uma infraestrutura flutuante no plano de água), não considerando esta como "Áreas de utilização recreativa e de lazer" do POAAP, mas sim como uma mera infraestrutura particular do empreendimento turístico construída ao abrigo do artigo 21º em conjugação com o previsto no 10º do artigo 18º do POAAP.

15. Com a resposta e validação das questões constantes do ponto anterior, prossegue-se para a reunião com o ICNF.

Pela Mundo às Riscas, Lda.:

Maria Gabriela Videira Cotrim Guedes de Melo~

Hugo Daniel Maurício de Oliveira Pegado

Data: 05/11/2025