

Plano de Pormenor da Herdade da Defesa da Chaminé

Plano de Intervenção em Espaço Rústico – PIER

05 de novembro 2025



1. OBJETIVOS DO PLANO
2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO
3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO
4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA
5. QUESTÕES PARA SEGUIMENTO

1. OBJETIVO DO PLANO

O **polo turístico do Alqueva**, como tal reconhecido pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), reúne as condições para acolher o uso turístico previsto no presente PP, contribuindo para a consolidação do destino turístico e respetiva projeção a nível nacional, como preconizado naquele Plano Regional e nos instrumentos da política setorial do turismo.

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.

1. OBJETIVO DO PLANO

O PIERHDC vai 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.

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Principais traços caracterizadores do território e condicionadores da proposta:

- Acesso através de caminho municipal não pavimentado;
- Conjunto de acessos internos que se desenvolvem globalmente nas linhas de feito;
- Morfologia heterogénea, com zonas mais aplanadas nas cotas mais altas com predominância no setor nascente da AI do Plano, e zonas de encostas com declives acentuados a poente na aproximação ao plano de água da albufeira;
- Conjunto de linhas de drenagem natural que definem vales internos com escorrência para a albufeira, a poente;
- Presença de uma ocorrência patrimonial associada ao megalitismo;
- Presença de áreas significativas de REN e integradas nas faixas de proteção à albufeira;
- Identificação de um setor associado a instabilidade de vertentes.

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Após caracterizada a situação de referência com a identificação das restrições ao uso do solo, e após realizadas as reuniões com as entidades e atualizada a proposta de povoamento, foi feito um ensaio sobre a aptidão da área de intervenção para a utilização turística. Este ensaio teve como finalidade servir de base à reflexão sobre as tipologias de empreendimento turístico a implementar e à apropriação do espaço.

O roteiro metodológico seguiu 6 passos antes do primeiro ensaio sobre o território e o modelo turístico:

Primeiro: Foram definidos os níveis de aptidão consoante os condicionamentos presentes.

Segundo: Foram identificados os locais com os melhores ângulos de visão, tendo em consideração as visitas ao local e a carta da hipsometria.

Terceiro: Foi efetuada a sobreposição dos lugares com melhores ângulos de visão sobre as aptidões.

Quarto : Foram estabilizados os aspetos essenciais do programa (TdR) e requisitos programáticos.

Quinto : Foram sistematizados e ponderados os requisitos de cumprimento obrigatório por via do POAAP.

Sexto: Foram ponderados os requisitos de cumprimento obrigatório para NDT por via do da Revisão do PDM (PROTA e POAAP).

Por fim, tendo em consideração todos os aspetos analisados e ponderados foi definido um modelo de ocupação em paralelo com a análise da viabilidade económica das soluções.

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Primeiro: Definição dos níveis de aptidão consoante os condicionamentos presentes.

Aptidão 1 - Elevada – áreas livres de condicionantes (sem áreas de povoamento total proposto e de núcleos, sem áreas em regime da REN, sem a área integrada na faixa de 50 m de afastamento ao limite da propriedade e da faixa dos 50 m da zona reservada da albufeira)

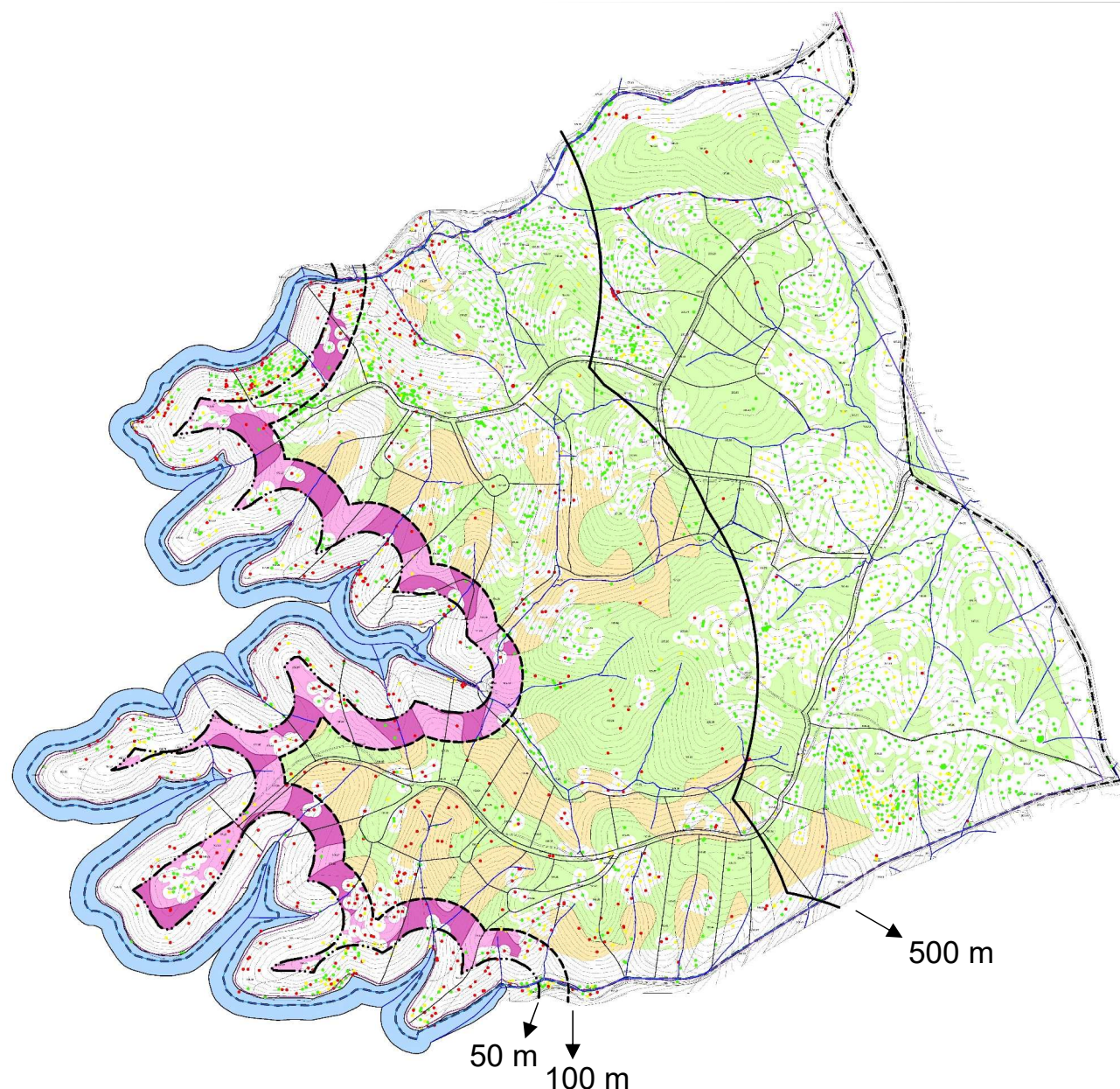
Aptidão 2 – Média/Baixa – áreas em REN da tipologia “Áreas de elevado Risco de Erosão Hídrica dos Solos” (sem áreas de povoamento total proposto e de núcleos, sem áreas em regime da REN da “Faixa de proteção de 100m à albufeira e de “Áreas de Instabilidade de vertentes”, sem a área integrada na faixa de 50 m de afastamento ao limite da propriedade e da faixa dos 50 m da zona reservada da albufeira). Qualquer intervenção nas áreas de REN implica solicitar a sua exclusão.

Aptidão 3 - Baixa – áreas em REN na tipologia da “faixa de proteção de 100 m à albufeira (sem áreas de povoamento total proposto e de núcleos, sem áreas noutros regimes de REN, sem a área integrada na faixa de 50 m de afastamento ao limite da propriedade e da faixa dos 50 m da zona reservada da albufeira). Qualquer intervenção nas áreas de REN implica solicitar a sua exclusão. A verificar com CCDR A e ARH qual a utilização possível no contexto turístico.

Aptidão 4 – Muito baixa áreas em REN nas tipologias da “faixa de proteção de 100 m à albufeira e “Áreas de elevado Risco de Erosão Hídrica dos Solos” (sem outras tipologias de REN e sem áreas de povoamento total proposto e de núcleos), na faixa dos 50 m da zona reservada da albufeira). Qualquer intervenção nas áreas de REN implica solicitar a sua exclusão. A verificar com CCDR A e ARH qual a utilização possível no contexto turístico em matéria de acesso ao plano de água da albufeira.

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

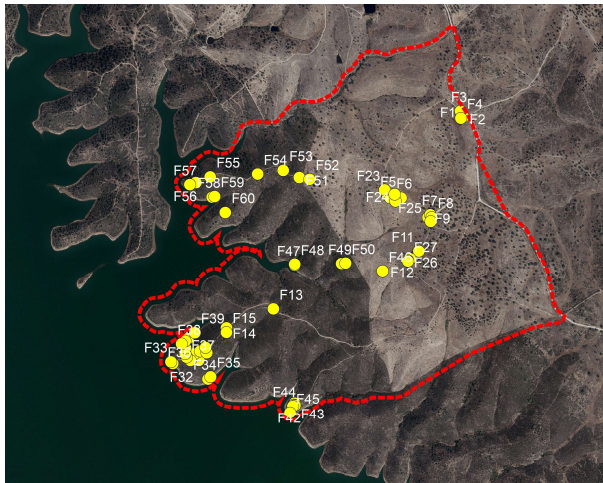
Representação gráfica dos áreas correspondentes a cada nível de aptidão em função de condicionamentos legais.



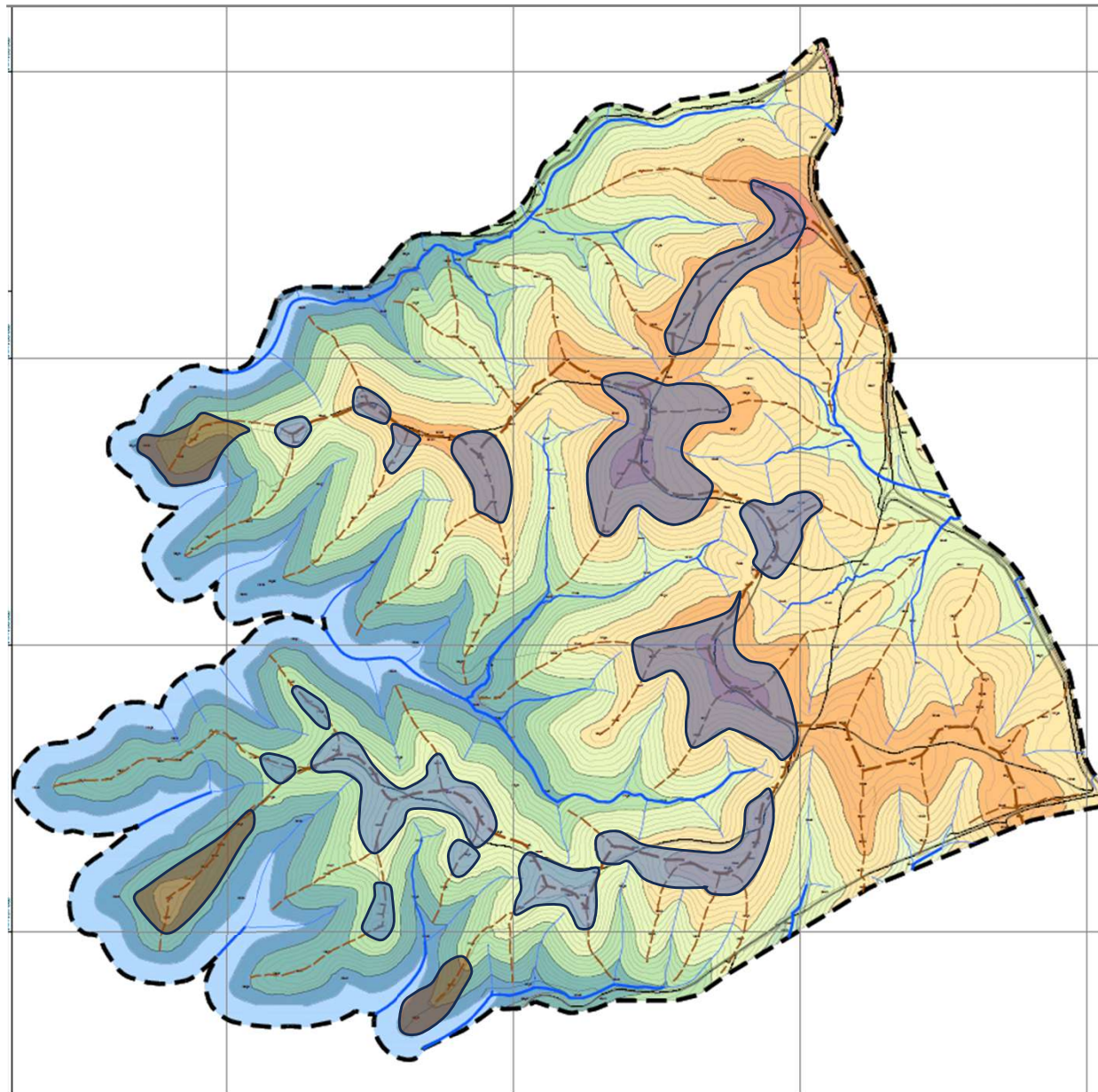
Legenda

-  Cadastro
-  Area Intervenção do Plano
-  Aptidão 1
-  Aptidão 2
-  Aptidão 3
-  Aptidão 4
-  Albufeira
-  Linhas Água
-  Caminhos
-  Árvore São
-  Árvore Debilitada
-  Árvore Morta

Segundo: tendo em consideração as visitas ao local e a carta da hipsometria foram **identificados os locais com os melhores ângulos de visão**

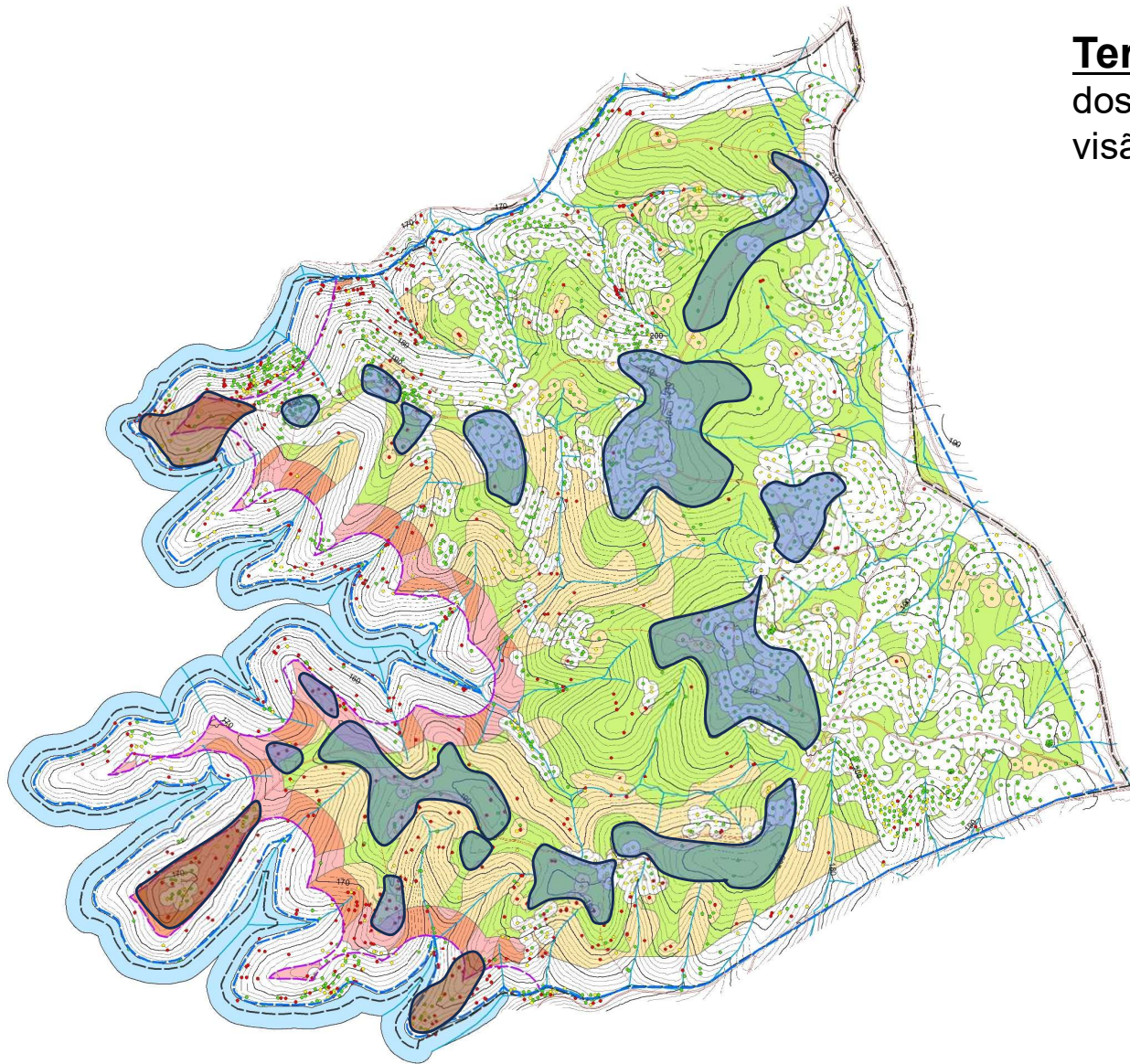


2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO



Localização das áreas com melhores vistas panorâmicas sobre carta de hipsometria

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO



Terceiro: Foi analisada a sobreposição dos lugares com melhores ângulos de visão sobre as aptidões.

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Quarto : Ponto de partida do programa constante dos TdR e requisitos programáticos a que a proposta prévia chegou

- **Limiar máximo – 411 camas.**
- Tipologias turísticas admitidas:
 - **Estabelecimento hoteleiro;**
 - **Aldeamento turístico;**
 - Conjunto turístico integrando as 2 tipologias anteriores.
- Equipamentos e espaços comuns pretendidos (pelo menos 1):
 - Clube náutico;
 - **Outro (SPA- Wellness...);**
 - **Área comum de apoio e usos complementares;**
 - **Áreas para prática de desportos ao ar livre;**
 - **Áreas verdes de produção;**
 - **Áreas verdes de conservação;**
 - Praia fluvial se possível **(ou área verde de estadia na margem da albufeira).**
- Acessos:
 - **Caminho público**
 - Cais para desportos náuticos e pequenas embarcações **(acesso ao plano de água/embarcadouros de uso privado de apoio à navegação de recreio)**

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Quinto : Ponderação dos requisitos de cumprimento obrigatório por via do POAAP

- Em nenhuma situação as novas construções ou as ampliações terão mais de 2 pisos acima da cota natural do terreno;
- O índice de impermeabilização máximo é de 0,04;
- 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 definido no POAAP/PDM;

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Quinto : Requisitos de cumprimento obrigatório por via do POAAP (continuação)

- 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 cercas 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 excecionais 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.

2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO

Sexto: Ponderação dos requisitos de cumprimento obrigatório para NDT por via do da Revisão do PDM (PROTA e POAAP) e TdR

- Área mínima – 50 hectares;
- Capacidade mínima - 200 camas;
- Área infraestruturada tem que ser inferior a 30% do NDT;
- Promover a concentração da edificação e das áreas a infraestruturar;
- Espaços verdes livres de uso comum tem que corresponder no mínimo a 20% da área de construção por UA.

3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO

Linhas orientadoras de estruturação do espaço:

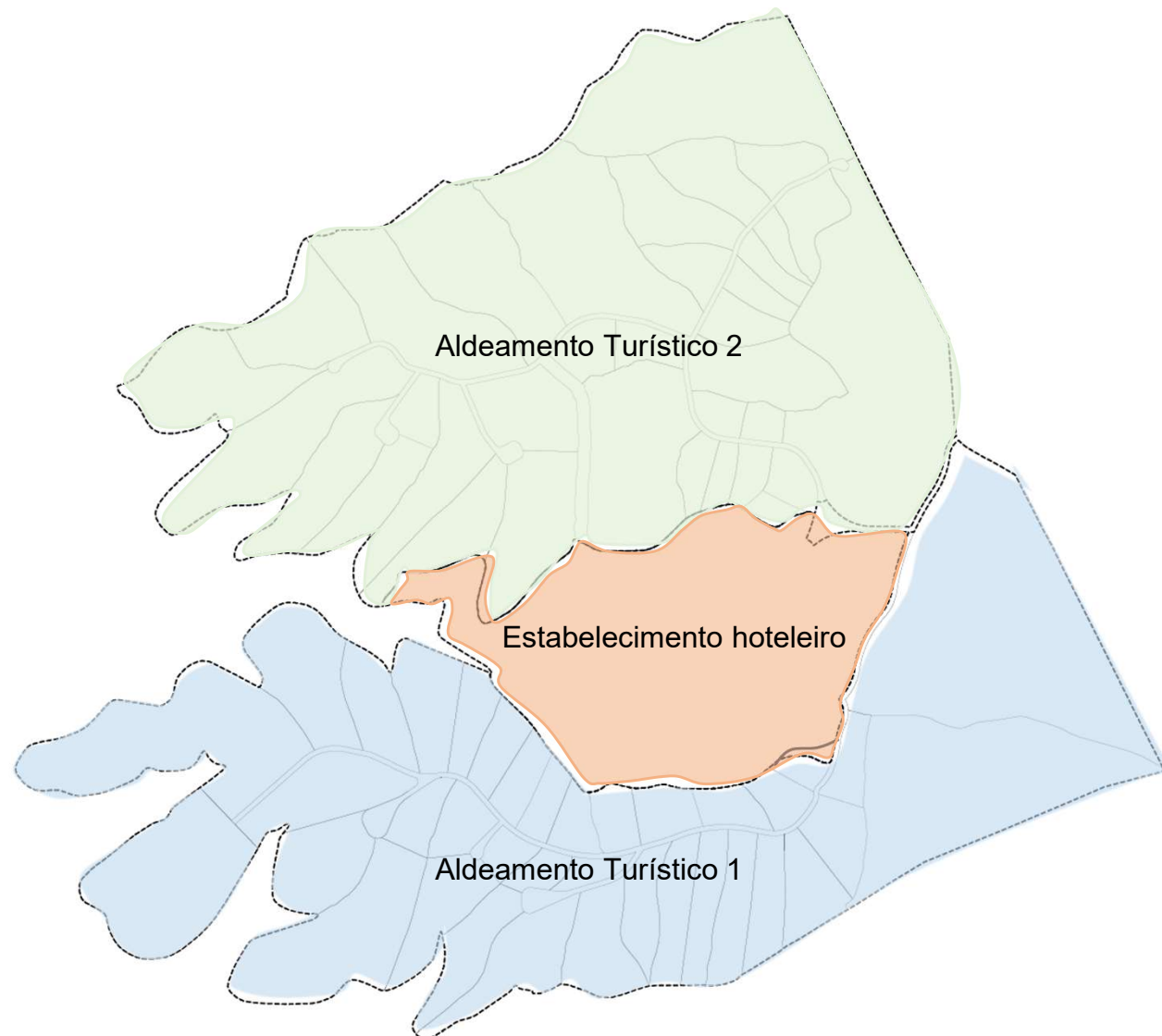
- Em termos cadastrais, para dirimir discrepâncias detetadas, o limite do cadastro a adotar como área de intervenção do Plano é o determinado, na zona da albufeira, pela cota 153 m (expropriação EDIA) e na área restante pelo cadastro da DGT;
- A estrutura viária deve privilegiar os caminhos rurais de terra batida preexistentes que se desenvolvem em linhas de feito com ligeiros desvios resultantes da melhor adequação ao terreno e aos valores em presença;
- Evitar conflito com áreas condicionadas;
- Tirar partido de vistas e acesso ao plano de água da albufeira;
- Sempre que possível, a divisão das parcelas ser feita de forma natural através de linhas de água/linhas de drenagem natural dos terrenos, caminhos ou características morfológicas do terreno que confirmam coerência ao espaço;
- Definir zonas verdes comuns dos empreendimentos localizadas convenientemente para acolher infraestruturas e equipamentos garantindo acessibilidade, funcionamento eficaz e adequado enquadramento paisagístico;
- Definir zonas de uso comum que permitam o acesso comum à albufeira;
- Prever a edificação em resultado da ponderação das condicionantes e do princípio da infraestruturação racional articulada com o potencial/vocação turística de cada área.

3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO

Base programática do modelo turístico e resultados obtidos:

- 1 Estabelecimento Hoteleiro com 70 quartos/suites num total de 140 camas (considerando 50 quartos e 20 suites isoladas T1);
- 2 Aldeamentos Turísticos, com um total de 270 camas (cerca de 32 a 33 UA por aldeamento, privilegiando as unidades de alojamento sob a forma de moradias com tipologias e dimensões variáveis;
- Prever um modelo com flexibilidade para os 3 empreendimentos independentes ou para estes poderem vir a constituir um Conjunto Turístico;
- Localizar as zonas comuns em áreas de maior proximidade aos acessos viário e à albufeira;
- Preservar as áreas de povoamento, e prever as compensações necessárias;
- Definir parcelas para UA nas zonas com melhores vistas e potenciar o acesso ao plano de água;
- Considerando cerca de 165,6 ha de AI:
 - Área de construção total estimada em fase prévia - aproximadamente 27600 m²,
 - IU estimado de 0,017
 - 23% a 28% de área infraestruturada estimada (considerando bolsas a envolver as áreas de implantação de edifícios, piscinas, ligações viárias, infraestruturas e equipamentos).

3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO

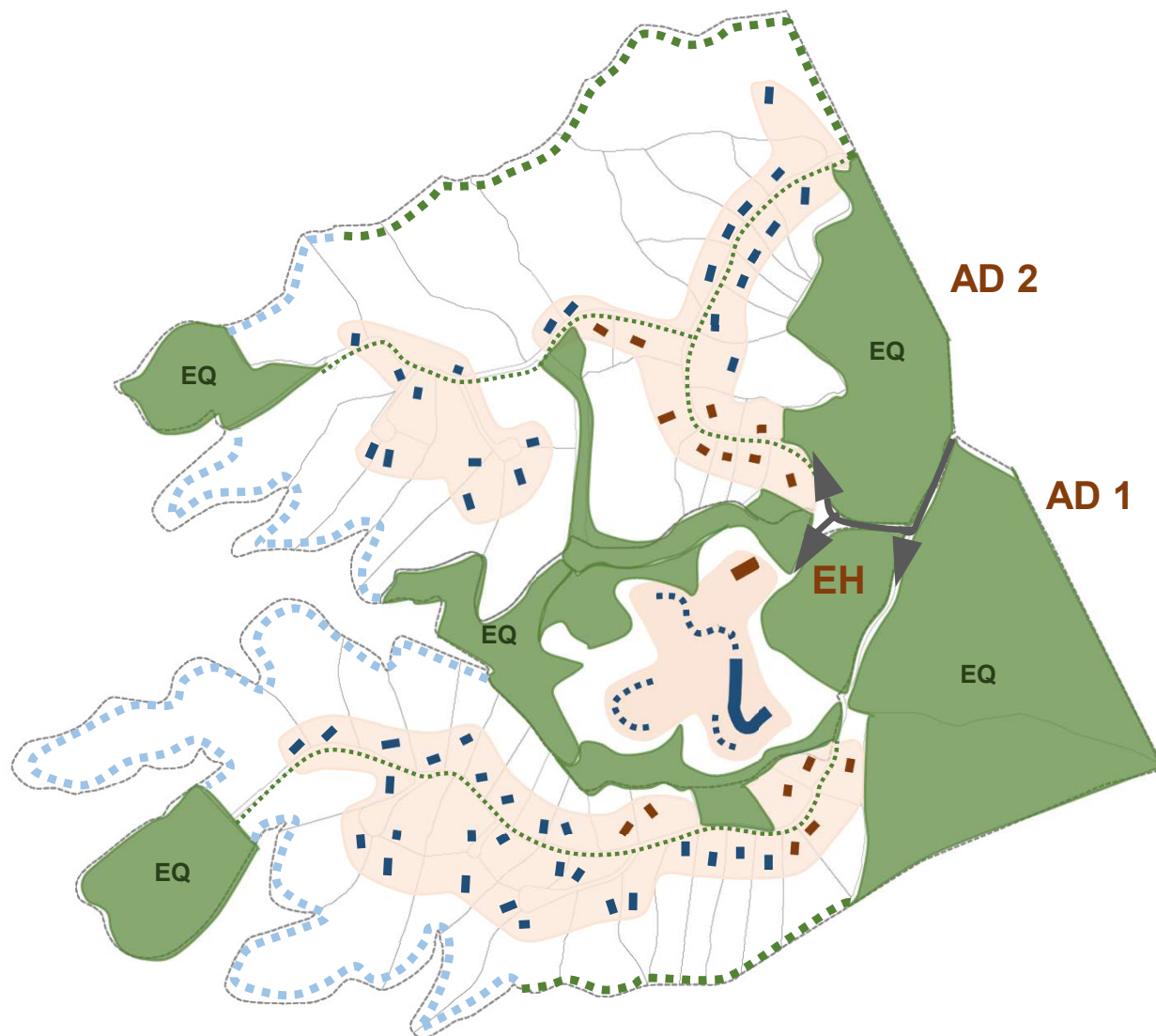


Cenário de 3
empreendimentos turísticos
com possibilidade de evoluir
para Conjunto Turístico

3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO

Primeira aproximação conceptual

Simulação de implantações e ensaio de estrutura verde/equipamentos com marcação de núcleos edificados



- EH** - Estabelecimento Hoteleiro
- AD** - Aldeamento Turístico
- EQ** - Áreas destinadas a equipamentos, espaços e serviços de uso comum
- ▲ - Ponto de entrada nos Empreendimentos Turísticos
- - Principais áreas de estrutura verde comum
- - Corredores verdes laterais
- - Corredor ribeirinho

Simulação prévia de vistas (carece de validação no terreno):

- - Implantação com vista plano de água
- - Implantação sem vista plano de água

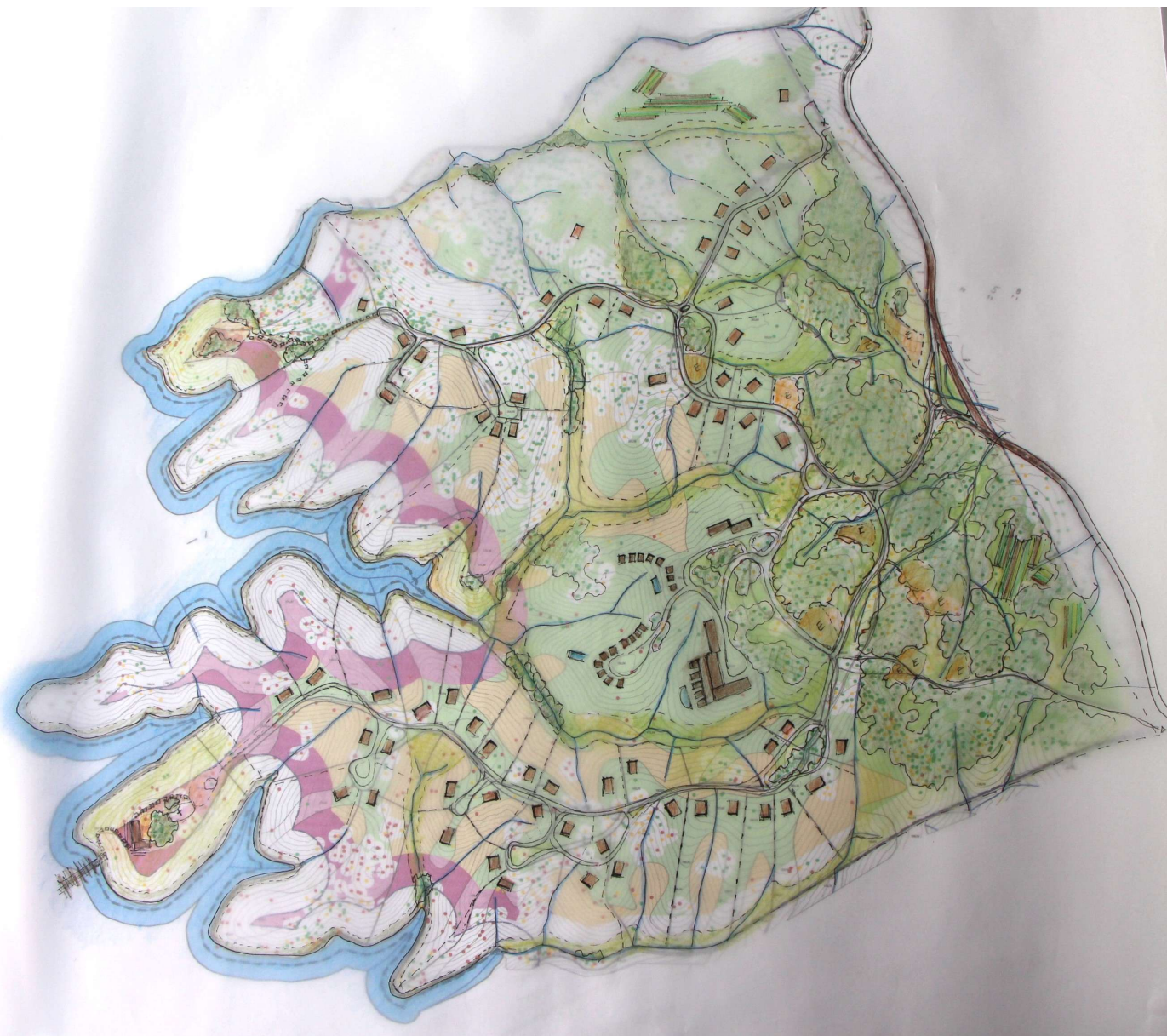
3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO



Primeira aproximação conceptual Simulação e implantações

- EH** – Estabelecimento Hoteleiro (22,5 hectares)
- AD** – Aldeamento Turístico (70 e 73 hectares)
- EQ** – Áreas destinadas a equipamentos, espaços e serviços de uso comum
- ▲ – Ponto de entrada nos Empreendimentos Turísticos

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Transposição da abordagem conceptual para uma escala de maior rigor e trabalho sobre cartografia

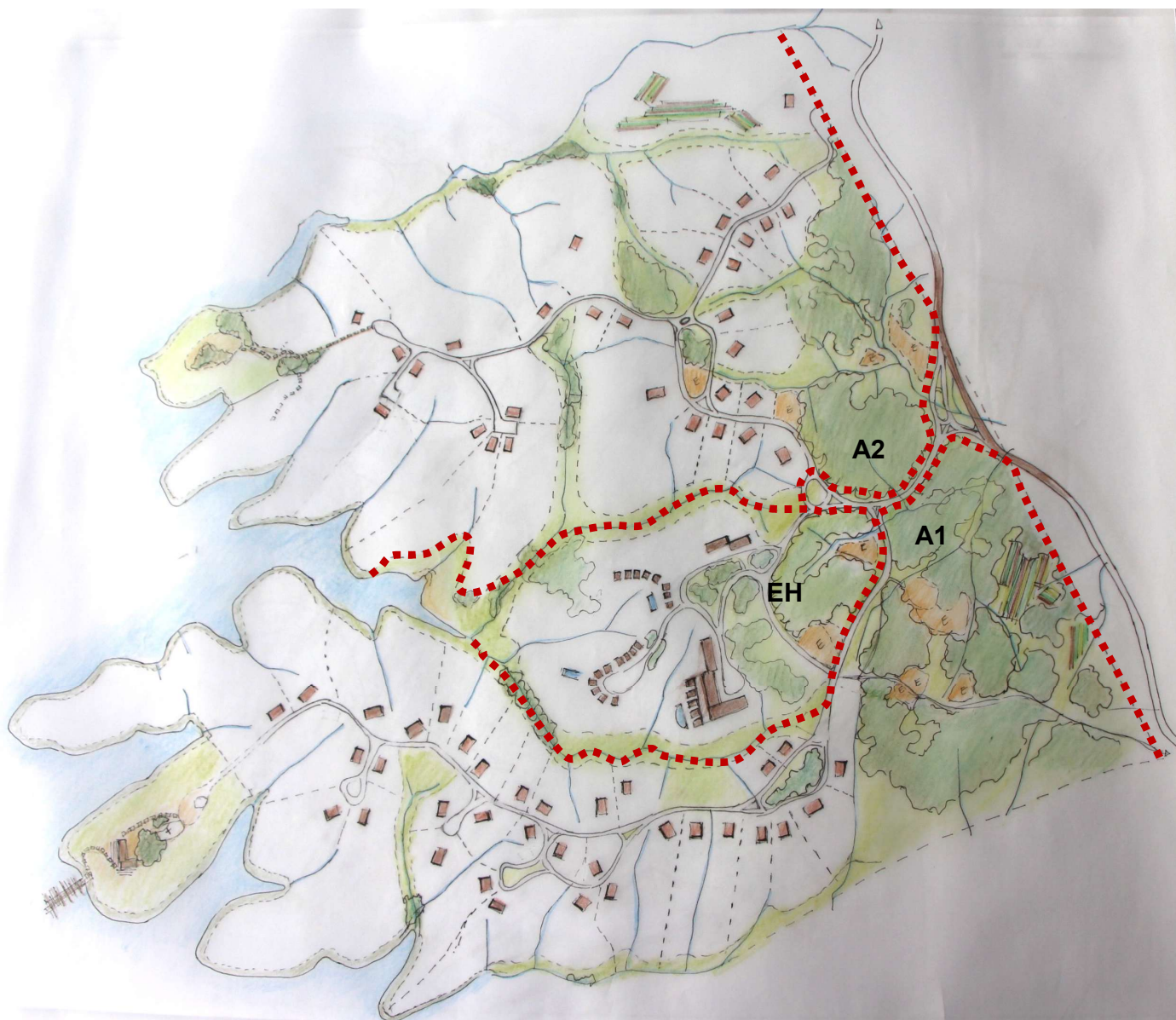
Estrutura e implantações estudadas em função da aptidão face aos condicionamentos identificados

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Esboço limpo
ilustrando a
organização face ao
programa pretendido

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Divisão em 3
empreendimentos

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Corredores verdes,
eixos de ligação e
principais áreas comuns

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Estrutura dos acessos

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Núcleos a edificar com unidades de alojamento

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Localização de equipamentos e infraestruturas de uso comum (requisitos do RJET):

	Áreas para agricultura
	Equipamentos de uso comum
	Serviços comuns
	Infraestruturas comuns

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Variante para Conjunto Turístico:

Área delimitada a tracejado branco passa a área comum do CT concentrando os equipamentos, serviços e infraestruturas comuns do CT

4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Modelo geral

5. QUESTÕES PARA SEGUIMENTO

- A. Só após reunião com a CCDRA e APA/ARH é que se reunirá com o ICNF para discutir a compatibilidade das propostas prévias com os condicionamentos impostos pela presença das azinheiras.
- B. O PIERHCD prosseguirá com os seus trabalhos enquanto decorrem as fases finais da Revisão do PDM (Discussão Pública, ponderação, aprovação em Assembleia Municipal e publicação).
- C. **Questões decorrentes da presente reunião para as quais consideramos necessário obter validação ou orientação da CCDDR A e/ou ARH Alentejo**, no sentido do plano evoluir com maior estabilização das soluções para a fase de elaboração dos conteúdos que dão resposta ao RJIGT:
 - 1) Qual o entendimento e recomendações da CCDDR A e APA/ARH sobre o modelo apresentado: o modelo de ocupação proposto responde aos requisitos de nucleação, atendendo aos condicionamentos da AI, ao facto de se destinar a uso turístico e ao facto de concentrar os polígonos de implantação das unidades de alojamento na contiguidade dos caminhos de acesso formando bolsas de edificabilidade de baixa densidade?
 - 2) A CCDDR A e APA/ARH consideram correto como critério para determinar a área infraestruturada, incluir as bolsas dos núcleos edificadas, os canais das vias de acesso e de ligação entre bolsas (onde também se vão inserir as infraestruturas lineares), mais as diversas áreas de serviços, equipamentos e infraestruturas?

5. QUESTÕES PARA SEGUIMENTO

- 3) O modelo turístico assente na criação de 3 empreendimentos autónomos, sendo esta modalidade preferencial para os promotores, tem condições para ser aceite pela APA/ARH em matéria de infraestruturas uma vez que pelos requisitos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos cada empreendimento tem que ter a sua ETAR e abastecimento de água próprio?
- 4) No contexto do PIER verifica-se a sobreposição pontual da proposta com a REN (REN da revisão do PDM que, previsivelmente, só entrará em vigor a par da entrada em vigor do PDM) em alguns troços das vias internas dos empreendimentos sobre Área de elevado risco de erosão hídrica do solo (sobreposição na bordadura de algumas destas áreas). Embora se tenha procurado reduzir ao indispensável estas sobreposições a viabilidade da proposta fica dependente de pedidos de exclusão nessas situações. É também este o entendimento da CCDR A? Há enquadramento para análise e aceitação de exclusões em situações desta natureza?
- 5) Em que fase está a recondução do POAAP a programa e em que medida pode afetar o PIER durante o seu processo de elaboração?

5. QUESTÕES PARA SEGUIMENTO

- 6) Concentrando o foco na zona ilustrada na imagem, importa esclarecer a **viabilidade de acesso ao plano de água para recreio náutico e para construção de um equipamento de lazer de uso comum do aldeamento turístico A1** na proximidade de acesso ao plano de água, mas implantado fora da zona reservada, ou seja **entre os 50m e os 100m**.

Neste caso, **não sendo considerada uma "Área de utilização recreativa e de lazer"** do POAAP, trata-se de uma mera área particular do empreendimento turístico (parcela destinada a um espaço de equipamento de uso comum ao abrigo dos requisitos para aldeamentos turísticos previstos no RJET) onde se pretende ter acesso ao plano de água para apoio a atividades de recreio náutico, localizando na proximidade uma construção de apoio fora da zona reservada.

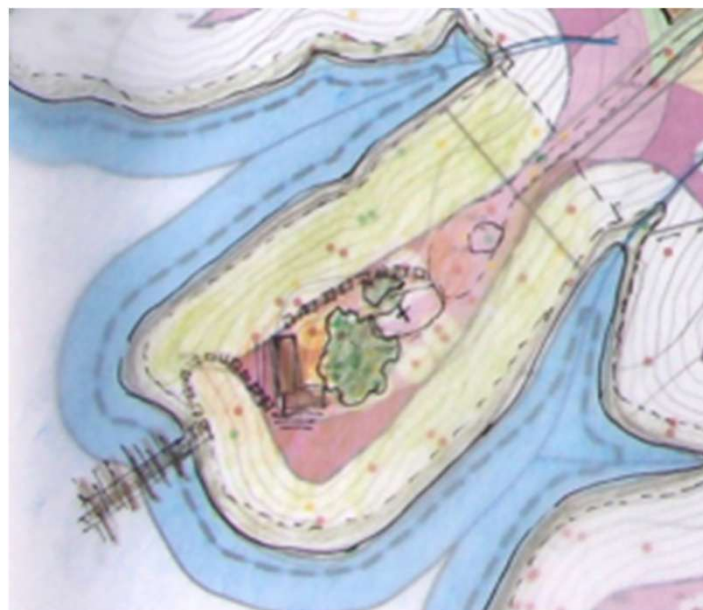


Pontão/
embarcadouro
conforme nº 10
do artigo 18º

Estabelecimento de restauração e de bebidas, instalações de apoio às atividades de recreio náutico, em construção amovível e ligeira ou mista a integrar corretamente na paisagem, com área de construção máxima a definir no PIER e um piso máximo acima da cota natural do terreno.

- 7) Não sendo o POAAP impedimento para essa utilização, é possível pedir a exclusão da REN numa zona pontual para instalar a edificação do espaço e equipamento de uso comum do empreendimento turístico conjugado com a utilização do plano de água? Trata-se de uma área cujo sistema da REN é o de *"Faixa de proteção das albufeira – 100m"* e pontualmente *"Área de elevado risco de erosão hídrica do solo"*.

ANÁLISE COMPLEMENTAR PÓS REUNIÃO



PARCELA DE
EQUIPAMENTO E LAZER
DE USO COMUM DO
ALDEAMENTO TURÍSTICO

I. Análise complementar efetuada após reunião, no âmbito estrito do POAAP (para validação da APA/ARH Alentejo), quanto à viabilidade do espaço de equipamento de uso comum do aldeamento A1 e acesso ao plano de água para apoio ao recreio náutico.

1. Da reunião decorre que deve ser afastada a possibilidade de criar uma "**Área de utilização recreativa e de lazer**" segundo SECÇÃO III do POAAP (artigos 30º a 32º) pelo carácter público que esse tipo de área assume em qualquer dos níveis (1, 2 ou 3), bem como da necessidade de acesso por via pública.
2. A área em causa onde se pretende instalar um "**Equipamento de utilização comum**" do **aldeamento turístico A1** será sempre uma área privada do empreendimento turístico, embora venha a admitir o uso público. O mesmo se aplica ao respetivo acesso viário que corresponde à via do empreendimento turístico. Pretende-se assim instalar uma infraestrutura de apoio ao recreio náutico no plano de água e uma construção nova destinada a apoio às atividades de recreio náutico com estabelecimento de restauração e de bebidas. A edificação nova a ser implantada na zona de proteção, imediatamente a seguir aos 50m, ou seja, fora da zona reservada.
3. Considera-se que a viabilidade da área descrita no ponto 2 passa pelo enquadramento:
 - a) Da infraestrutura de recreio náutico no n.º 10 do artigo 18º que define os termos em que é permitida a instalação de pontões/embarcadouros de uso privado de apoio à navegação de recreio;
 - b) Da construção do edifício de apoio no artigo 21º (nºs 1, 6 e 7 que preveem as condições de edificabilidade, nomeadamente construção nova, aplicável na zona de proteção) conjugado com o estipulado no artigo 22º (saneamento básico).

4. Do ponto de vista da edificabilidade máxima e suas características, não havendo indicação explícita dos parâmetros a aplicar nos artigos 21º e 18º no caso específico do apoio/complementaridade de instalações relacionadas com os pontões/embarcadouros, e tratando-se de uma zona de uso comum de um empreendimento turístico integrado numa área de Vocação Turística definida pelo POAAP, sujeita a PU ou PP, depreende-se que será nessa escala de maior detalhe que a localização das diversas componentes do uso turístico e respetivos parâmetros serão definidos por forma a dar cumprimento à vocação turística que lhe é reconhecida no n.º 1 do artigo 34º, ou seja, uma *“área que reúne condições potenciais para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes, em especial do plano de água.”*
5. Em síntese, tratando-se de um PP para uma AVT do POAAP que, naturalmente, está associada à fruição do plano de água parece-nos que terá que haver enquadramento para criar uma estrutura de acesso, proximidade e vivência do plano de água pelo que se procura a validação do entendimento expresso nos pontos 3 e 4 ou a indicação de outro que viabilize este objetivo.

II. Após validada a localização das infraestruturas/edificação no contexto do POAAP coloca-se a questão da compatibilidade com a REN ou possibilidade de execução neste caso concreto.

1. Tipologias das áreas de REN presentes na parcela destinada a área equipamento de uso comum:
 - a) Faixa de proteção das albufeira – 100m;
 - b) Área de elevado risco de erosão hídrica do solo.

2. Usos e ações pretendidos na área de uso comum (sem alternativas na AI do PIER):
 - a) Edifício de apoio com estabelecimento de restauração e bebidas;
 - b) Pontão/embarcadouro;
 - c) Acesso viário;
 - d) Caminho pedonal de acesso ao plano de água.

3. Relação das ações identificadas no ponto dois com as tipologias das áreas REN presentes:

- a) No caso do Edifício de apoio com estabelecimento de restauração e bebidas (equipamento de uso comum do aldeamento A1):

Trata-se de “I – Obras de Construção, alteração e ampliação - b) Habitação, **turismo**, indústria, agroindústria e pecuária **com área de implantação superior a 40 m² e inferior a 250m²**”

Na Faixa de proteção da albufeira (contígua à margem) – não é admitido - implica exclusão
Na Área de elevado risco de erosão hídrica do solo – fica sujeito a comunicação prévia

- b) No caso do pontão/embarcadouro (equipamento de uso comum do aldeamento A1):

Trata-se de “VII – Equipamentos, recreio e Lazer - b) Equipamentos e apoios às zonas de recreio balnear e à atividade náutica de Recreio em águas interiores bem como infraestruturas associadas”

Na Faixa de proteção da albufeira (margem) está sujeito a comunicação prévia.
Na Área de elevado risco de erosão hídrica do solo – fica sujeito a comunicação prévia

- c) Ficamos com dúvidas no enquadramento para:

Caminho de acesso ao edifício e estacionamento que incidem sobre Faixa de proteção da albufeira (contígua à margem);

Acesso pedonal entre o edifício e o pontão/embarcadouro que abrange as duas tipologias de REN (incluindo a margem para chegar ao plano de água).