

RELATÓRIO DE REUNIÃO

Assunto: Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) da Herdade da Defesa da Chaminé, concelho de Reguengos de Monsaraz

Data: 08.10.2025

Processo TdP: 14.01.11/654

Local: Sede do Turismo de Portugal, IP

PARTICIPANTES:

- Equipa Projetista: Arq.^a Gabriela Cotrim e Dr. Hugo Pegado
- Turismo de Portugal, IP (TdP): Dr.^a Fernanda Praça e Arq.^a Henriqueta Reis

Breve Síntese da Reunião:

1. A reunião, realizada por solicitação da Arq.^a Gabriela Cotrim, visou a apresentação do Plano de Pormenor na modalidade de PIER, ainda em fase “embrionária” de proposta, tendo em vista a definição do modelo a adotar, especificamente, a possibilidade de constituição de três empreendimentos turísticos autónomos, em detrimento da constituição de um conjunto turístico que integre os três empreendimentos turísticos.

2. A Equipa Projetista referenciou o histórico do processo, esclarecendo que a decisão de elaborar o Plano de Pormenor da Herdade da Defesa da Chaminé foi inicialmente determinada por deliberação da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz de 02.08.2023 (Aviso n.º 20736/2023, de 26.10.2023), tendo sido posteriormente revogada pela deliberação de 17.07.2024, que determinou a elaboração do Plano na modalidade de PIER, aprovou os Termos de Referência e a minuta do Contrato de Planeamento a celebrar com a promotora e proprietária do prédio rústico denominado “Herdade da Defesa da Chaminé” (a sociedade comercial “Nosso Alqueva, Lda”), e deliberou, ainda, entre outros, sujeitar o Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (Aviso n.º 19704/2024, de 03.09.2024).

Informou que o processo de elaboração do PIER encontra-se na fase inicial de proposta, tendo sido apresentados os Estudos de Caracterização e Diagnóstico e o Relatório de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica em outubro de 2024, e auscultadas várias entidades no contexto do Relatório da Definição de Âmbito, entre as quais, a CCDR-Alentejo, a APA e o ICNF que se pronunciaram em dezembro de 2024 e janeiro de 2025. Note-se que o TdP não foi consultado.

3. Pela Equipa Projetista foi referido que desde então tem trabalhado com os promotores na proposta do modelo turístico e de ordenamento a adotar.

Foi referenciada a acessibilidade à área de intervenção, a “Herdade da Defesa da Chaminé” com 173ha, que é atualmente efetuada por caminho público em terra batida, e foi feita a descrição da mesma, especificando os seus limites e referido que se trata de um terreno “difícil”, muito declivoso e condicionado, nomeadamente, pela albufeira classificada, por povoamentos de sobreiros e azinheiras, e por solos da REN (albufeiras e faixas de proteção, leitos dos cursos de água, cabeceiras das linhas de água e áreas com risco de erosão), o que levou à elaboração de “carta de aptidão” para o terreno que constitui a base de trabalho para o desenvolvimento da proposta de PIER.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Foi explicitado que a proposta tem como objetivo o desenvolvimento de um projeto turístico constituído por três empreendimentos turísticos, sendo um Estabelecimento Hoteleiro e dois Aldeamentos Turísticos, todos da categoria mínima de 4*, integrando áreas agrícolas, áreas verdes de enquadramento, recreio e lazer, equipamentos complementares, alojamento do pessoal e infraestruturas, prevendo a capacidade total de cerca de 410 camas/utentes. O Estabelecimento Hoteleiro prevê 70 unidades de alojamento (50 quartos/suites + 20 apartamentos/moradias das tipologias Estúdio e T1) e a capacidade de 140 camas/utentes. Cada Aldeamento Turístico prevê cerca de 30 unidades de alojamento (moradias das tipologias T1, T2 e T3).

4. Relativamente à questão inicialmente colocada sobre a definição do modelo a adotar, especificamente a possibilidade de constituição de três empreendimentos turísticos autónomos, em detrimento da constituição de um Conjunto Turístico (CT) que integre os três empreendimentos, a equipa projetista transmitiu que os promotores consideram que a opção pelo CT não é economicamente viável, uma vez que obriga à construção das infraestruturas comuns e do Estabelecimento Hoteleiro na 1.ª fase de execução do Conjunto. Sobre este ponto, o TdP apontou a constituição de um CT como a melhor solução uma vez que garante a gestão integrada dos vários empreendimentos turísticos e das restantes componentes, incluindo das infraestruturas comuns, lembrando que a execução do Estabelecimento Hoteleiro na 1.ª fase tem como objetivo atrair hóspedes ao longo de todo o ano e combater a sazonalidade. Por outro lado, considera que a instalação de três empreendimentos turísticos autónomos iria obrigar a multiplicar as infraestruturas necessárias ao seu funcionamento (p. ex. captações de água, estações elevatórias e ETAR's), situação economicamente mais dispendiosa, menos sustentável, e não recomendável num terreno tão condicionado.

Não obstante, caso, eventualmente, venha a ser admitido o modelo de constituição de três empreendimentos turísticos autónomos, não integrados em CT, o TdP fez notar a necessidade de prever que o Estabelecimento Hoteleiro seja implementado na 1.ª fase.

Salientou, ainda, a necessidade do PIER dar cumprimento aos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizadas no atual documento estratégico do turismo "Estratégia para o Turismo 2027" (ET27), ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos (*ponto II.4.2 do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro*), visando, nomeadamente, o uso eficiente de recursos e a valorização de boas práticas de sustentabilidade por parte das empresas do turismo e dos destinos, devendo o Regulamento do PIER contemplar requisitos de eficiência ambiental para a instalação dos empreendimentos turísticos, bem como de sustentabilidade social, designadamente prevendo alojamento para trabalhadores. E também, em sintonia com o desígnio da valorização e preservação da autenticidade estabelecido no *Eixo 1 Valorizar o Território e as Comunidades* da ET27, preservar a paisagem enquanto recurso turístico regulamentando a integração do edificado proposto.

Por último sugeriu que o índice de impermeabilização seja definido em função da área de implantação proposta (p. ex. 20% ou 30% da área de implantação prevista).

5. Sobre os efeitos registais do PIER, o TdP lembrou apenas que o RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação) prevê essa possibilidade mediante a devida instrução do Plano, não obstante obriga a um maior detalhe e, consequentemente, torna a futura execução do Plano menos flexível.

A equipa projetista referiu que os termos de referência do PIER não definem que este tem efeitos registais, mas também não afastam essa possibilidade, pelo que será um aspeto a ponderar face às implicações que poderá ter na implementação do Plano, desde logo pelo aspeto referido pelo TdP, ou seja, por limitar a flexibilidade das operações urbanísticas a jusante.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Manifestando a disponibilidade deste Instituto para continuar a acompanhar o desenvolvimento do PIER e, sem mais assunto, foi encerrada a reunião.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T.** +351 211 140 200 **F.** +351 211 140 830 **NIF:** 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com