

Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Defesa da Chaminé

Resposta às questões colocadas na reunião de 05/11/2025

Na sequência da reunião realizada em 05/11/2025 entre esta CCDR, a APA, o Município de Reguengos de Monsaraz e a equipa do Plano identificado em epígrafe, o Município submeteu, através da PCGT, um pedido de esclarecimento relativo a um conjunto de dúvidas/questões de natureza técnica, tendo, para o efeito, disponibilizado o memorando da referida reunião, bem como o documento de apresentação que serviu de suporte à mesma, contendo o esboço da proposta prévia do Plano.

De acordo com os elementos suprarreferidos, a proposta do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Defesa da Chaminé (PIERHDC) assenta, sinteticamente, nos seguintes pressupostos programáticos:

- Área total de Intervenção: 165,6 hectares
- 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 unidades de alojamento por aldeamento, privilegiando as unidades de alojamento sob a forma de moradias com tipologias e dimensões variáveis;
- Total de camas: 411
- Possibilidade de funcionamento independente dos três empreendimentos ou da sua integração num conjunto turístico.

A área de intervenção do Plano incide integralmente sobre áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN), designadamente nos sistemas correspondentes a áreas com elevado risco de erosão hídrica do solo e albufeiras e respetivas faixas de proteção.

Adicionalmente, verifica-se a ocorrência de povoamentos de sobreiro e azinheira, sujeitos ao respetivo regime de proteção, bem como a presença de classes de perigosidade de incêndio rural elevada e muito elevada, de acordo com a cartografia do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Reguengos de Monsaraz.

Antes de se proceder à apreciação das questões concretas, cumpre referir que esta CCDR, I.P. emitiu pronúncia sobre o Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão, a qual foi submetida na PCGT em

09/01/2025. Sem prejuízo da análise das matérias suscitadas na reunião supramencionada, importa reiterar a necessidade de serem devidamente consideradas as observações e recomendações constantes do referido parecer.

As respostas que seguidamente se apresentam incidem exclusivamente sobre as questões expressamente dirigidas às matérias inseridas no âmbito das competências desta CCDR, I.P., conforme identificadas nos pontos 1, 2, 6 e 7.

1) Qual o entendimento e recomendações da CCDR 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?

De um modo geral, reconhece-se o esforço desenvolvido no sentido de assegurar os princípios de concentração e nucleação da ocupação do território na área de intervenção, tendo por base a delimitação das áreas de aptidão, definida em função das condicionantes identificadas. Não obstante, verifica-se a existência de algumas edificações dispersas na zona norte/noroeste da área de intervenção, as quais, presumivelmente, resultam do exercício de exclusão das áreas abrangidas por condicionantes. Havendo uma coerente integração destas edificações no restante núcleo turístico, considera-se esta localização possível de admitir, desde que comprovada a inexistência de solução alternativa, mais próxima das restantes edificações.

2) A CCDR A e APA/ARH consideram correto como critério para determinar a área infraestruturada, incluir as bolsas dos núcleos edificados, 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?

Nos termos da Norma 179 do PROT Alentejo, designadamente da subalínea i) da alínea b), os NDT devem assegurar, entre outros requisitos, que a relação entre a área infraestruturada e a área total do NDT, conforme estabelecida no PMOT, seja inferior a 30%. Para efeitos deste cálculo, consideram-se incluídas as áreas de implantação das edificações, piscinas, ligações viárias, áreas de estacionamento, equipamentos e demais estruturas e infraestruturas associadas. Neste contexto, considera-se que o referido critério se encontra devidamente observado na elaboração da presente proposta.

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?

Sim, no âmbito da elaboração de um PIER, poderão ser excluídas as áreas estritamente necessárias para a implementação dos caminhos/acessos previstos na solução do plano, desde que essas exclusões não contribuam para o aumento do risco sobre pessoas e bens.

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.

Relativamente à construção do equipamento de apoio (estabelecimento de restauração e de bebidas), no âmbito do RJREN o mesmo só pode ser admitido, na margem da faixa de proteção da albufeira, se for integrado numa zona de recreio balnear e atividade náutica de recreio, enquanto equipamento de apoio a essa utilização.

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 da albufeira – 100m" e pontualmente "Área de elevado risco de erosão hídrica do solo".

Conforme referido no ponto 6, caso se trate de um equipamento de apoio às zonas de recreio balnear e à atividade náutica, poderá ser compatível com os sistemas de REN, e, portanto, objeto de autorização. Caso não se pretenda enquadrar nesse uso, o RJREN não prevê outro enquadramento possível para esse equipamento, pelo que a sua construção implicará dar início a um procedimento de alteração da REN (a analisar futuramente pela CCDR Alentejo e APA), desde que garantido o cumprimento do POAAP.

Para além da resposta às questões suscitadas pelo Município de Reguengos de Monsaraz, considerando as matérias apreciadas na reunião realizada em 05/11/2025, aguarda-se enquadramento jurídico relativamente à previsão de alojamentos destinados a trabalhadores, no âmbito da proposta do PIERHDC, designadamente quanto à sua conformidade com o regime aplicável à edificação e planeamento em solo rural estabelecido no PROT Alentejo e demais legislação aplicável. O referido entendimento jurídico será oportunamente comunicado no âmbito do normal procedimento de acompanhamento do Plano.

CCDR Alentejo, I.P., 11 de março de 2026