

De: Antonieta Carrilho
Enviado: 16 de janeiro de 2026 14:31
Cc: 'geral@ccdr-a.gov.pt'
Assunto: PCGT 1148 - Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Defesa da Chaminé – Elaboração – Resposta a questões colocadas sobre a elaboração do PIER

Reeencaminhamos para v/conhecimento, dado que o v/endereço saiu incorreto.
Pedimos desculpa pelo lapso

Administração da Região Hidrográfica do Alentejo

De: arhalt.geral
Enviada: 16 de janeiro de 2026 11:50
Para: 'ppalheta@cm-reguengos-monsaraz.pt' <ppalheta@cm-reguengos-monsaraz.pt>
Cc: geral@ccdra-a.gov.pt
Assunto: PCGT 1148 - Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Defesa da Chaminé – Elaboração – Resposta a questões colocadas sobre a elaboração do PIER

Documento n.º **S002790-202601-ARHALT**, de 16/01/2026

Exmos Senhores,

No âmbito do processo de acompanhamento da Elaboração do Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Defesa da Chaminé, a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz (CMRM) vem, via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (registo de entrada n.º E117895-202511-ARHALT, de 27/11/2025), solicitar o esclarecimento de algumas questões técnicas e de articulação da proposta de Plano com o POAAP em vigor e demais regimes legais aplicáveis, as quais tinham sido previamente apresentadas em reunião de 05/11/2026 ocorrida na CCDR-Alentejo. Para tal, disponibilizou os documentos na referida plataforma, que constituem o objeto da presente análise, nomeadamente:

- I. Memorando da reunião realizada em 05/11/2025;
- II. Proposta de Plano em *PowerPoint* com questões técnicas a esclarecer pelas entidades (novembro 2025)

I. Memorando da reunião realizada em 05/11/2025;

No que respeita a este documento nada temos a referir, sendo que o mesmo reflete os assuntos discutidos na reunião do dia 05/11/2025, que decorreu em conjunto com a CCDR-Alentejo.

II. Proposta de Plano em PowerPoint com questões técnicas a esclarecer pelas entidades (novembro 2025)

O PIER da Herdade de Defesa da Chaminé, promovido pela CMRM, ocupa uma área de 165,6 hectares, e visa a construção de três empreendimentos turísticos (em conjunto ou separados) contendo 1 estabelecimento hoteleiro com 140 camas e 2 aldeamentos turísticos com 270 camas, perfazendo um total de 411 camas.

Este insere-se, em parte, na **Áreas com vocação turística**, prevista no Plano de Ordenamento da Albufeira de Alqueva e Pedrogão (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 94/2006 de 4

de agosto), estando identificada no artigo 34º, ponto 2, como *Unidade Territorial 5 (UT5) – Campo*, não ocupando a sua totalidade. Assim, verifica-se que este PIER, pelas suas características, tem enquadramento na alínea b) do ponto 3 do artigo 34º do POAAP, devendo reger-se, na área afeta ao POAAP, pelo respetivo regulamento, no que for aplicável.

Por outro lado, verifica-se que parte da área de intervenção do Plano integra-se na REN do concelho de Reguengos de Monsaraz, aprovada pela RCM n.º 132/95, de 10 de novembro e alterada pelo Despacho n.º 9098/2013, de 11 de julho, pelo que está sujeito ao Regime Jurídico da REN.

Neste enquadramento, em resposta as questões colocadas pelo Município (assinaladas a **cinza**), e seguindo a ordem das mesmas, somos a informar o seguinte:

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?

Considera-se que o modelo de ocupação proposto responde à alínea j) ponto 5, do artigo 34ª do POAAP, devendo, em fase de elaboração dos projetos de execução, ser assegurada a conformidade formal, funcional e de materiais relativamente às características urbanísticas da região do Alentejo.

2) A CCDDR 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?

Nada temos a opor, desde que se garanta que o povoamento do território é assente em edificações organizadas de forma concentrada ou nucleada.

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?

De acordo com o Regulamento do POAAP, nas *Áreas com vocação turística* é obrigatória a construção de ETAR com tratamento terciário, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal existente (n.º 6 do artigo 22º e alínea a) do n.º 8, do artigo 34º). Refira-se que só após a construção destas infraestruturas e dos equipamentos complementares poderão ser construídas as unidades de alojamento, tal como previsto na alínea b) ponto 8, do artigo 34º do POAAP.

Considera-se que, numa perspetiva de gestão futura e de eventual reaproveitamento das águas residuais tratadas para regas e outras utilizações, será sempre mais adequado implementar um sistema único que sirva a totalidade da área de intervenção deste PIER, minimizando consumos de água e aumentando a eficácia do sistema de tratamento de águas residuais e respetiva manutenção, promovendo assim, uma gestão mais sustentável do empreendimento.

Refere-se, que caso se opte por sistemas autónomo de ETAR, a descarga do efluente final deverá ser encaminhada para linhas de água que não drenem/ alimentem a albufeira. A este propósito, refere-se

que a linha de água adjacente ao empreendimento (Albufeira do Alqueva – Braço Degebe, PT07GUA1487B) corresponde a uma massa de água cujo estado global é classificado como “Inferior a bom”, de acordo com o PGRH 3.º Ciclo de Planeamento, classificação essa associada a parâmetros físico-químicos gerais, designadamente, Azoto amoniacal e Fósforo total, devendo, por isso, ser minimizada a sua deterioração.

No que respeita às captações de água, nada impede que as mesmas sejam autónomas, desde que devidamente licenciadas para o efeito.

Refira-se que estas infraestruturas carecem de licenciamento junto da APA.

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?*

Em princípio sim, se cumprirem as condições do RJREN.

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?*

No dia 18 de janeiro de 2026 será assinado um Protocolo entre a APA, EDIA e ATLA para a elaboração do Programa Especial das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão (PEAAP), estando previsto um prazo de execução de 24 meses.

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.*

O proponente pretende ter um acesso ao plano de água para recreio náutico e um equipamento de lazer, de natureza particular, para uso comum do aldeamento turístico e não acessível ao público.

Neste enquadramento, e de acordo com o Regulamento do POAAP, a instalação de pontões/embarcadouros de uso privado de apoio à navegação de recreio é permitida desde que cumpra os requisitos definidos no ponto 10 do artigo 18º. Refira-se no entanto que, de acordo com o ponto 5 do artigo 11º, não será permitido o acesso ao plano de água por embarcações de recreio motorizadas, uma vez que esta infraestrutura de apoio ao recreio náutico não se constitui como porto de recreio ou centro náutico nos termos previstos no POAAP.

No que respeita à construção do equipamento de apoio (estabelecimento de restauração e de bebidas), esta é permitida como uma nova edificação desde que se localize fora da Zona Reservada, em conformidade com o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 20º, e cumpra o estabelecido no artigo 21º e 22º do POAAP, no aplicável.

No que respeita aos acessos viários e caminhos pedonais a criar, os mesmos são considerados atividades condicionadas sujeitas a parecer prévio, na zona terrestre de proteção, de acordo com o n.º 1 do artigo 19º. Por outro lado, na zona reservada, apenas são permitidos acessos pedonais não consolidados, os quais poderão ser cicláveis, mediante parecer da entidade competente, de acordo com o n.º 4 do artigo 20º.

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".

Tendo em consideração que o PIER visa cumprir o estipulado no POAAP, nomeadamente no seu artigo 34º, considera-se que é viável a exclusão da área de REN no sistema "Faixa de Proteção da albufeira – 100m", desde que fora da Zona Reservada da albufeira.

Com os melhores cumprimentos

Administração da Região Hidrográfica do Alentejo



Av. Eng.º Arantes e Oliveira, 193
7004-514 Évora
Telefone: (+351) 266 768 200
arhalt.geral@apambiente.pt
apambiente.pt

Proteja o ambiente. Pense se é mesmo necessário imprimir este email!