

Plano de Pormenor da Herdade da Defesa da Chaminé

Plano de Intervenção em Espaço Rústico – PIER

16 de dezembro 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)

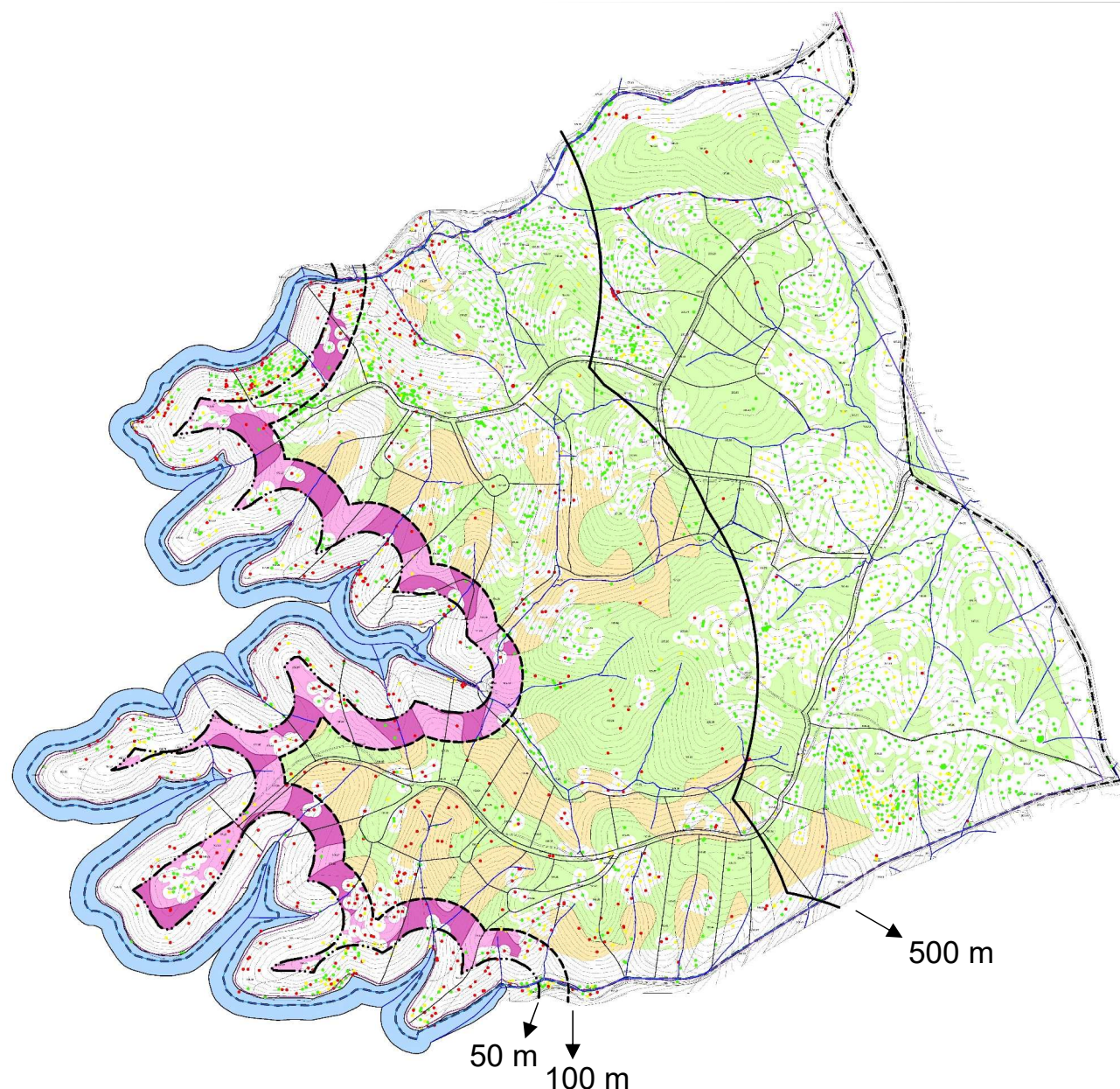
Aptidão 2 – Média/Baixa – áreas em REN da tipologia “Áreas de elevado Risco de Erosão Hídrica dos Solos” (sem áreas de povoamento total proposto e de núcleos, sem áreas em regime da REN da “Faixa de proteção de 100m à albufeira e de “Áreas de Instabilidade de vertentes”, sem a área integrada na faixa 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

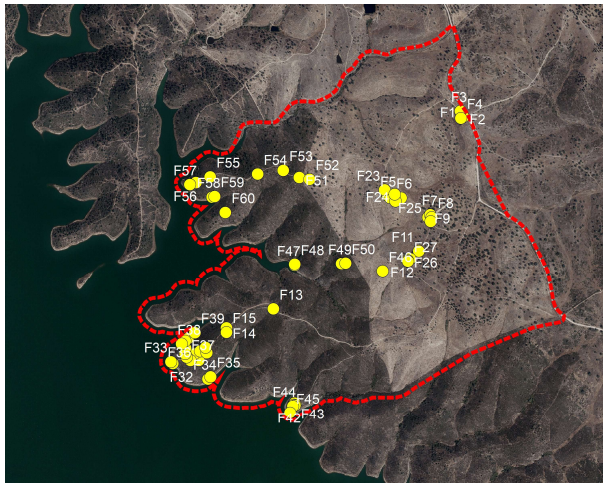
Representação gráfica das áreas correspondentes a cada nível de aptidão em função de condicionamentos legais.
As áreas a branco não têm aptidão para edificação.



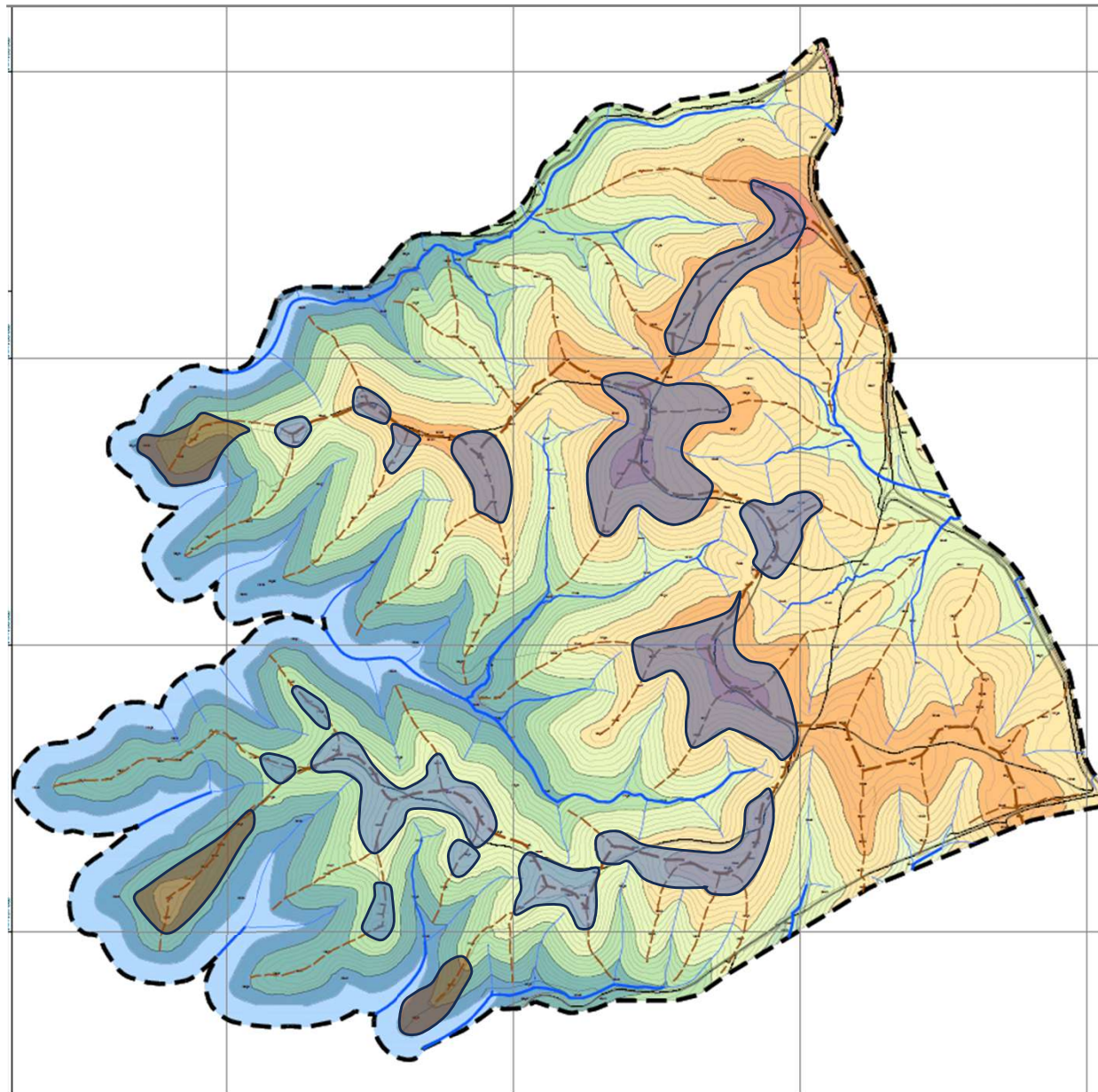
Legenda

-  Cadastro
-  Area Intervenção do Plano
-  Aptidão 1
-  Aptidão 2
-  Aptidão 3
-  Aptidão 4
-  Albufeira
-  Linhas Água
-  Caminhos
-  Árvore Sã
-  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**

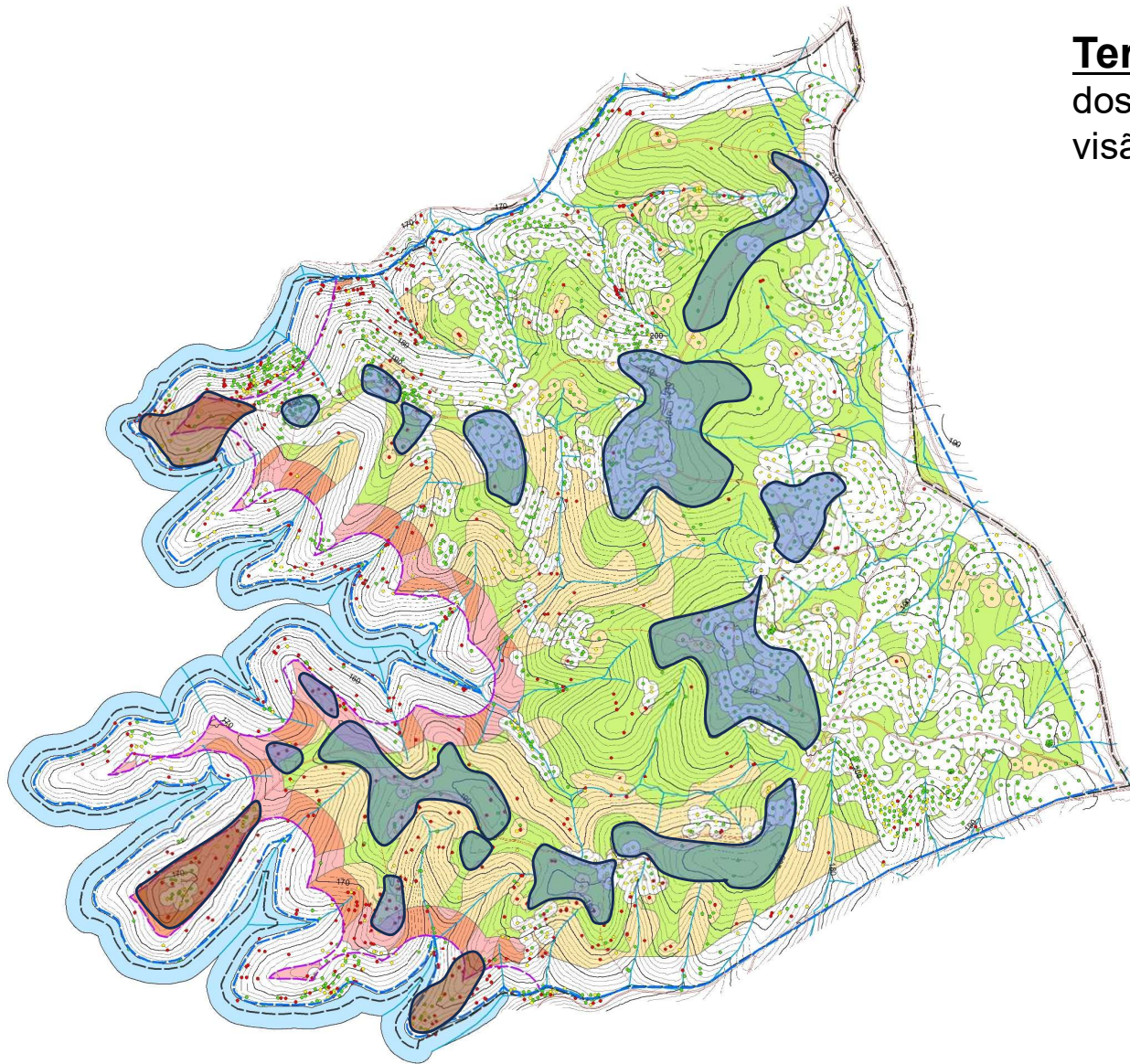


2. CARACTERIZAÇÃO versus APTIDÃO



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 cêrceas 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 excepcionais 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:

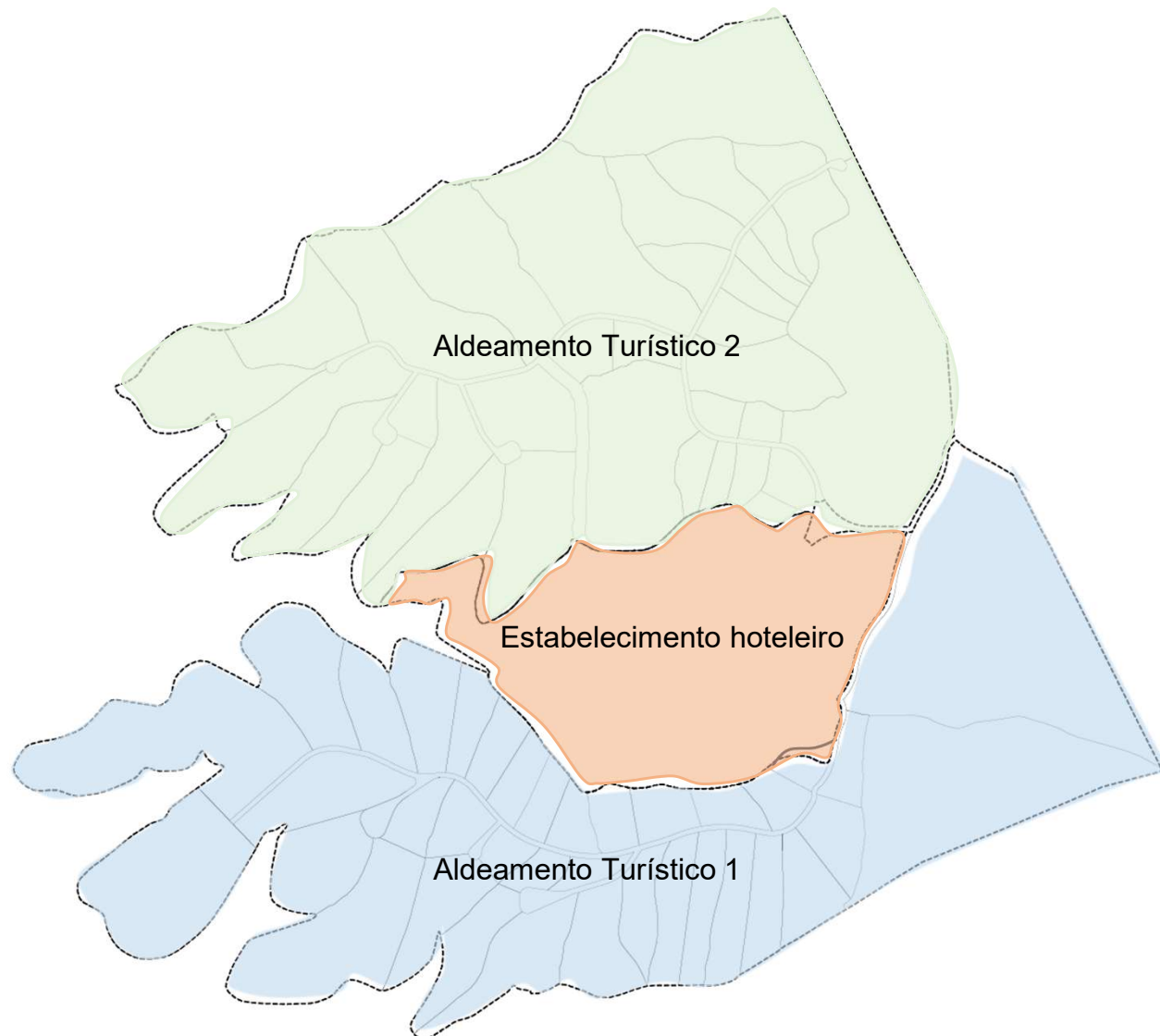
- Em termos cadastrais, para dirimir discrepâncias detetadas, o limite do cadastro a adotar como área de intervenção do Plano é o determinado, na zona da albufeira, pela cota 153 m (expropriação EDIA) e na área restante pelo cadastro da DGT;
- A estrutura viária deve privilegiar os caminhos rurais de 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

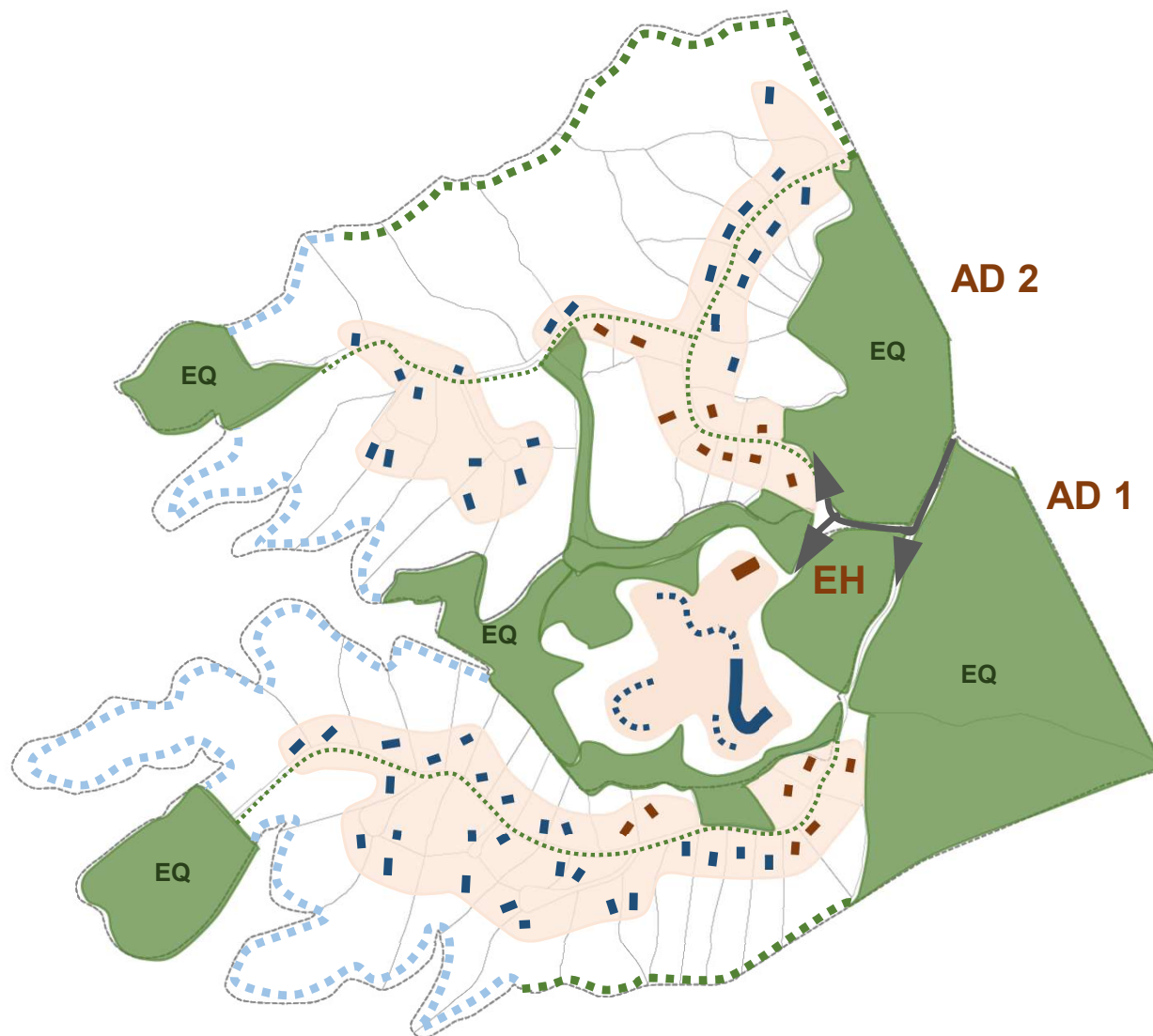


Cenário de empreendimentos turísticos com possibilidade de evoluir para Conjunto Turístico

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 pontuais, espaços verdes 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

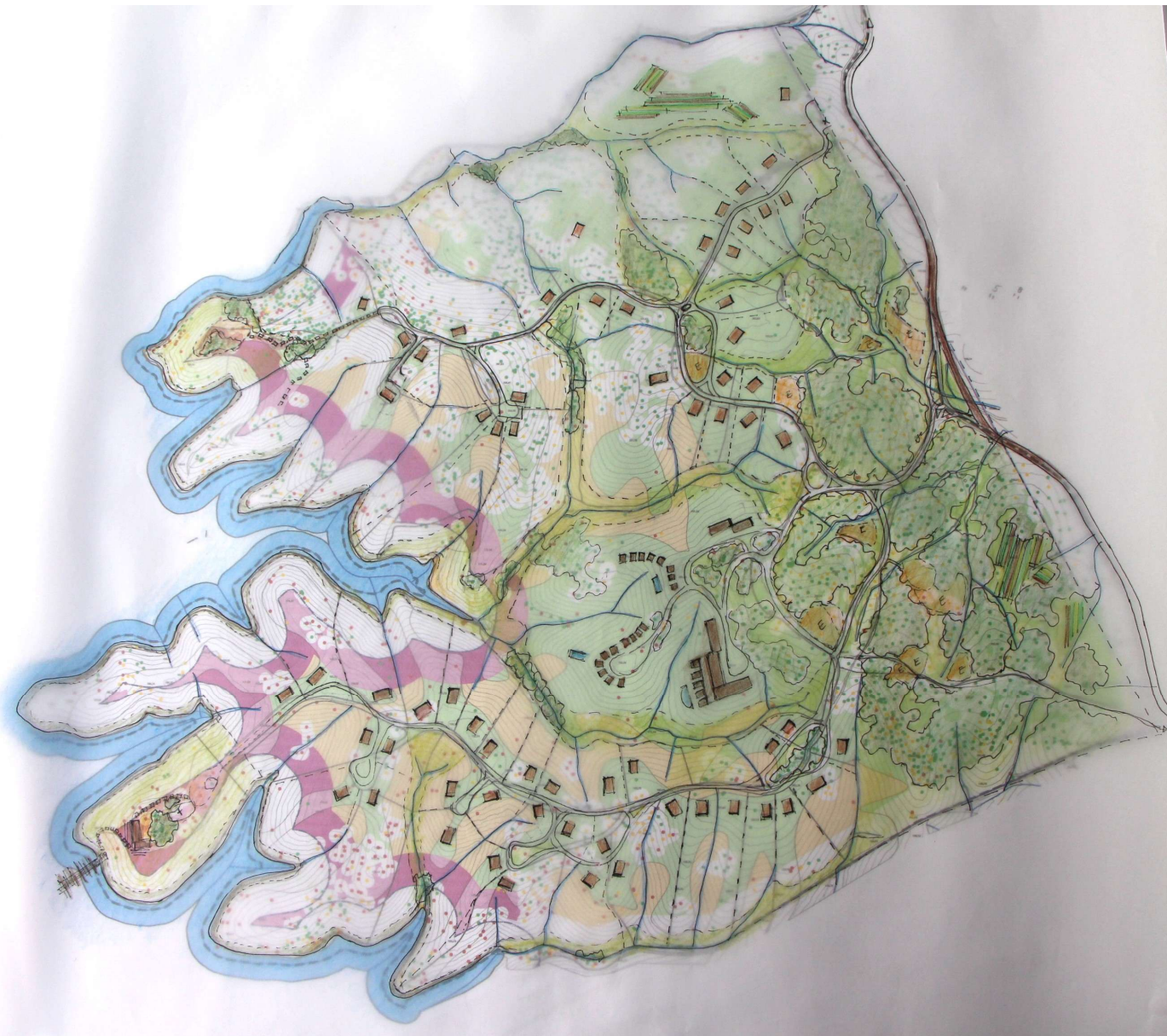
3. ESTUDO PRÉVIO DO MODELO DE ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL E TURÍSTICO



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



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

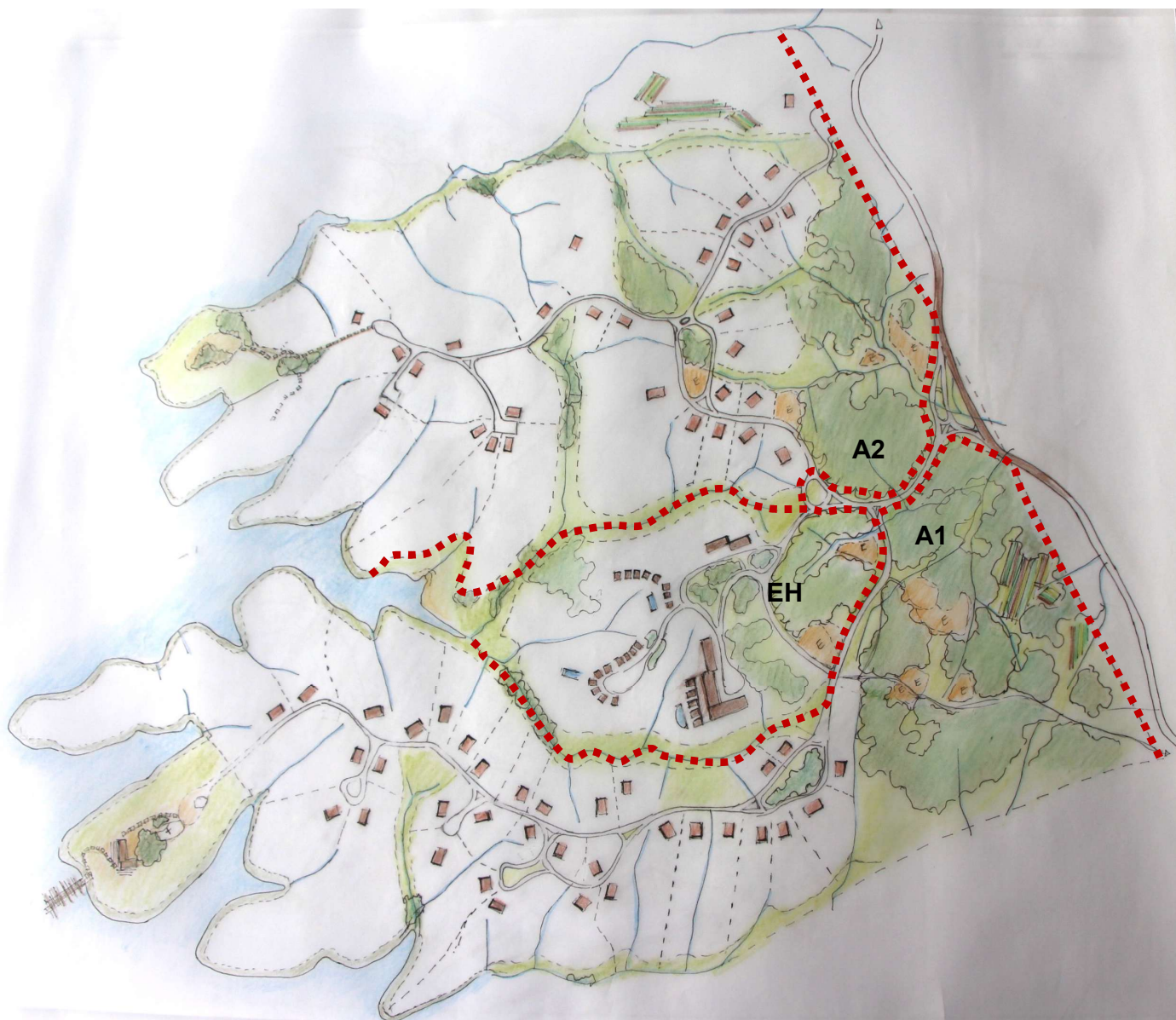
Estrutura e
implantações estudadas
em função da aptidão
face aos
condicionamentos
identificados

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 em zonas livres ou aproveitamento de clareiras (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 no aproveitamento das clareiras. Note-se que as exigências, face às características e dimensão do empreendimento e traduzem-se em áreas de equipamentos e infraestruturas de pequena dimensão.

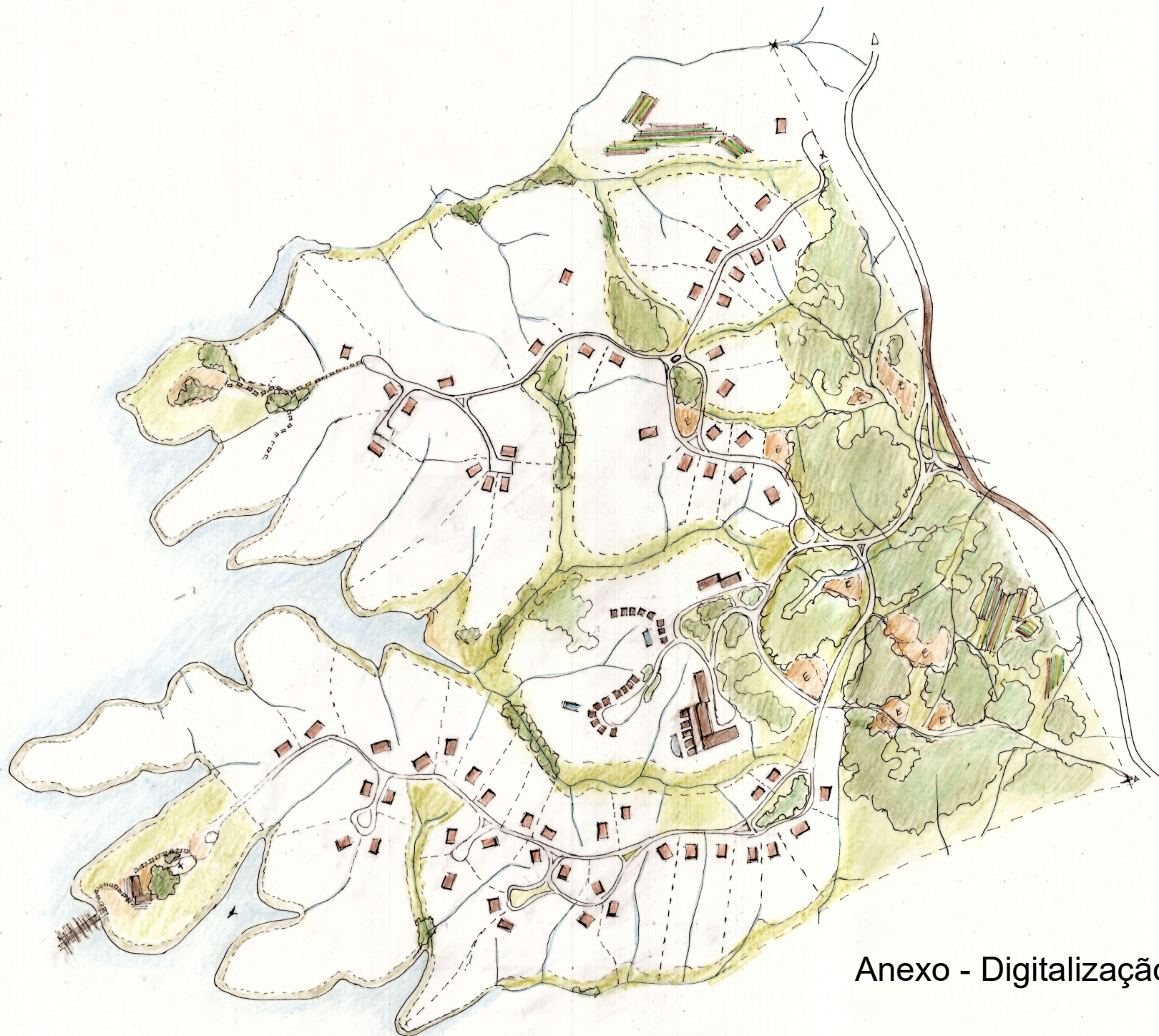
4. ESBOÇO DA PROPOSTA PRÉVIA



Modelo geral

5. QUESTÕES PARA SEGUIMENTO

- A. A reunião com o ICNF surge após reuniões com o TdP, com a CCDRA e APA/ARH
- B. Discutidos com as entidades, os aspetos relacionados com os requisitos dos empreendimentos turísticos, modelo de ordenamento, articulação com a REN e com os condicionantes do domínio hídrico e do POAAP, pretende-se com a reunião do ICNF aferir a compatibilidade desta primeira aproximação à proposta prévia com os condicionamentos impostos pela presença das azinheiras.
- C. 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).
- D. Paralelamente à elaboração do plano está em curso o Plano de Gestão florestal da Herdade que será enviado ao ICNF a curto prazo, após conclusões da presente reunião.
- E. **Questões decorrentes da presente reunião para as quais consideramos necessário obter validação ou orientação do ICNF**, no sentido do plano evoluir com maior estabilização das soluções para desenho rigoroso e para a fase de elaboração dos conteúdos que dão resposta ao RJIGT:
 - 1) Obter a apreciação à revisão do levantamento da caracterização das azinheiras (e sobreiros) e definição da área de povoamento.
 - 2) Obter o feedback sobre o tipo de abordagem e proposta que está esboçada e orientações previamente à estabilização da solução a desenhar para o empreendimento.



Anexo - Digitalização do esboço