

Alentejo
Rua Tenente Raúl Andrade, 3
7000-613 ÉVORA

 www.icnf.pt | rubus.icnf.pt
 gdp.alentejo@icnf.pt
 266737370

Exma. Senhora Presidente da
Câmara Municipal de Reguengos de
Monsaraz
Rua Mouzinho de Albuquerque, 50
7200-390 REGUENGOS DE MONSARAZ

Via PCGT

vossa referência	nossa referência	nosso processo	Data
PCGT ID 1148	<i>our reference</i>	<i>our process</i>	<i>Date</i>
	S-001057/2026	P-035764/2024	Data infra
Assunto <i>subject</i>	PCGT - ID 1148 – Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Herdade da Defesa da Chaminé (PIERHDC) Parecer relativo à análise dos documentos fornecidos pela Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz para a Reunião de Acompanhamento do dia 16/12/2025		

Relativamente ao assunto em epígrafe e após a análise dos documentos em apreço, vem este Instituto comunicar o respetivo parecer.

I. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz solicitou, através de correio eletrónico, um pedido de reunião de acompanhamento do Plano de Intervenção em Espaço Rural da Herdade da Defesa da Chaminé (PIERHDC), sito no concelho de Reguengos de Monsaraz. Os documentos disponibilizados para a reunião foram os seguintes: “Reunião ICNF_16_12_2025” e as *shapefiles* com a georreferenciação das quercíneas existentes e correspondentes delimitações de povoamentos existentes na área do PIERHDC.

A mesma informação deu ainda entrada, no dia 15/12/2025, via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)/separador Acompanhamento – Consulta às entidades.

II. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano de Intervenção em Espaço Rural da Herdade da Defesa da Chaminé, no concelho de Reguengos de Monsaraz, foi desenvolvido de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O presente plano visa proceder ao ordenamento do solo rústico para a instalação de um empreendimento turístico, na sua área de intervenção, conforme previsto no artigo 101.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



A elaboração do Plano de Pormenor desenvolve-se ao abrigo da Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, da classificação do solo constante do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e demais legislação conexas.

Ao abrigo do RJIGT (artigo 103.º) o Plano de Intervenção no Solo Rústico (PIER) constitui uma modalidade específica de plano de pormenor, adequada a regular o desenvolvimento das atividades compatíveis com o solo rústico numa perspetiva de integração com a salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais.

III. DESCRIÇÃO GENÉRICA

Os documentos consultados sobre a proposta PIER e demais elementos constantes da PCGT e acedidos através do endereço <https://pcgt.dgterritorio.gov.pt/>, foram os seguintes:

Elementos disponibilizados para avaliação:

Peças Escritas

- ✓ Reunião ICNF (PDF)_16_12_2025

Peças Desenhadas

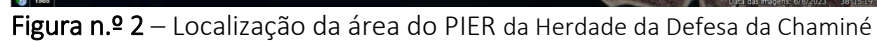
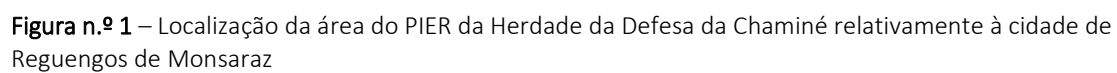
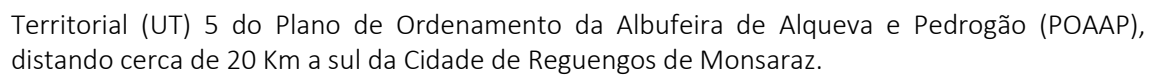
- ✓ Esboço_preliminar

Shapefiles

- ✓ SHP- SB_AZ
- ✓ SHP- Povoamento
- ✓ SHP- Pequenos_Nucleos
- ✓ Limite_area_de_estudo
- ✓ SHP – Aptidão – 1
- ✓ SHP – Aptidão – 2
- ✓ SHP – Aptidão – 3
- ✓ SHP – Aptidão - 4

IV. ASPETOS GENÉRICOS SOBRE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIER

A área de intervenção do Plano de Pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico corresponde à Herdade da Defesa da Chaminé, abrangendo uma área de 173 ha, a qual está localizada a sul do concelho de Reguengos de Monsaraz, inserida na Unidade





O PIER em apreço define como objetivos, os seguintes:

- 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.

No projeto prevê uma carga máxima de 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).

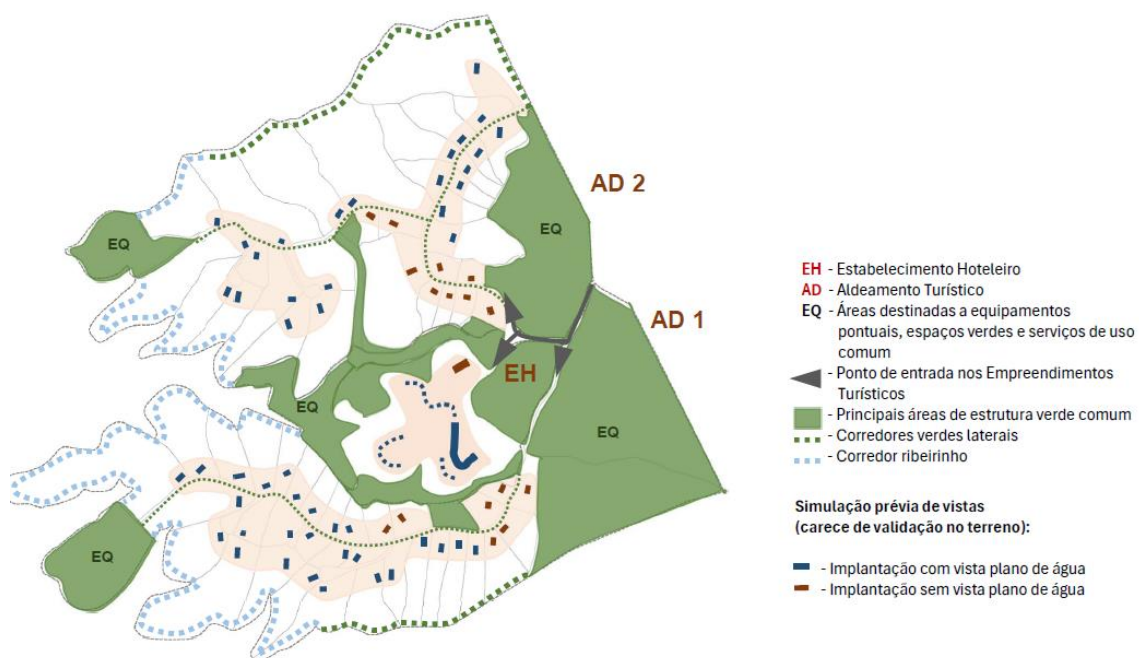


Figura n.º 3 – Esboço da Planta de Implantação do PIERHDC

Como se pode verificar na figura infra, a área de intervenção do PIER localiza-se a cerca de 5 Km da Zona de Proteção Especial (ZPE) de Reguengos.

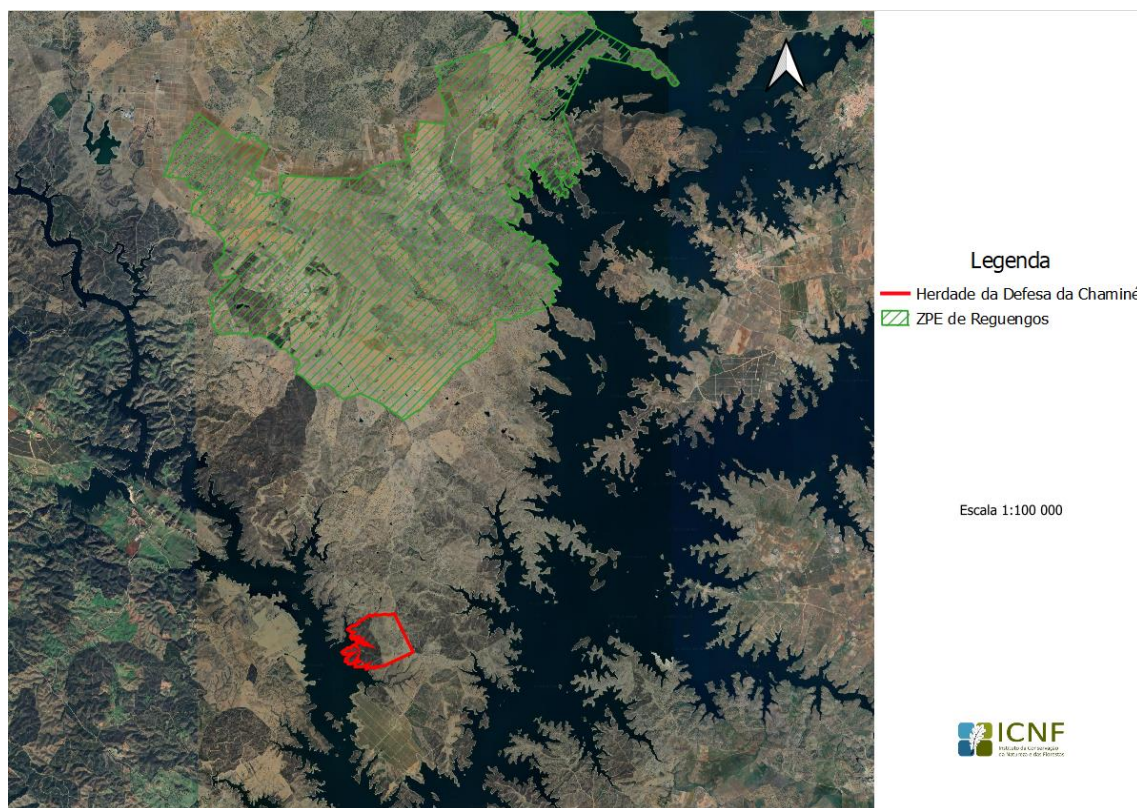
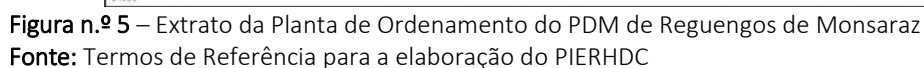


Figura n.º 4 – Localização da área do PIER da Herdade da Defesa da Chaminé relativamente à Rede Natura 2000

A Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Reguengos de Monsaraz, em vigor, encontra-se desdobrada em Planta de Ordenamento (Figura n.º 4 infra) e Planta de

- “Espaços de proteção e valorização ambiental”
- “Unidade Territorial de Conservação da Natureza”



- “Áreas com vocação turística”
- “Áreas de conservação ecológica”

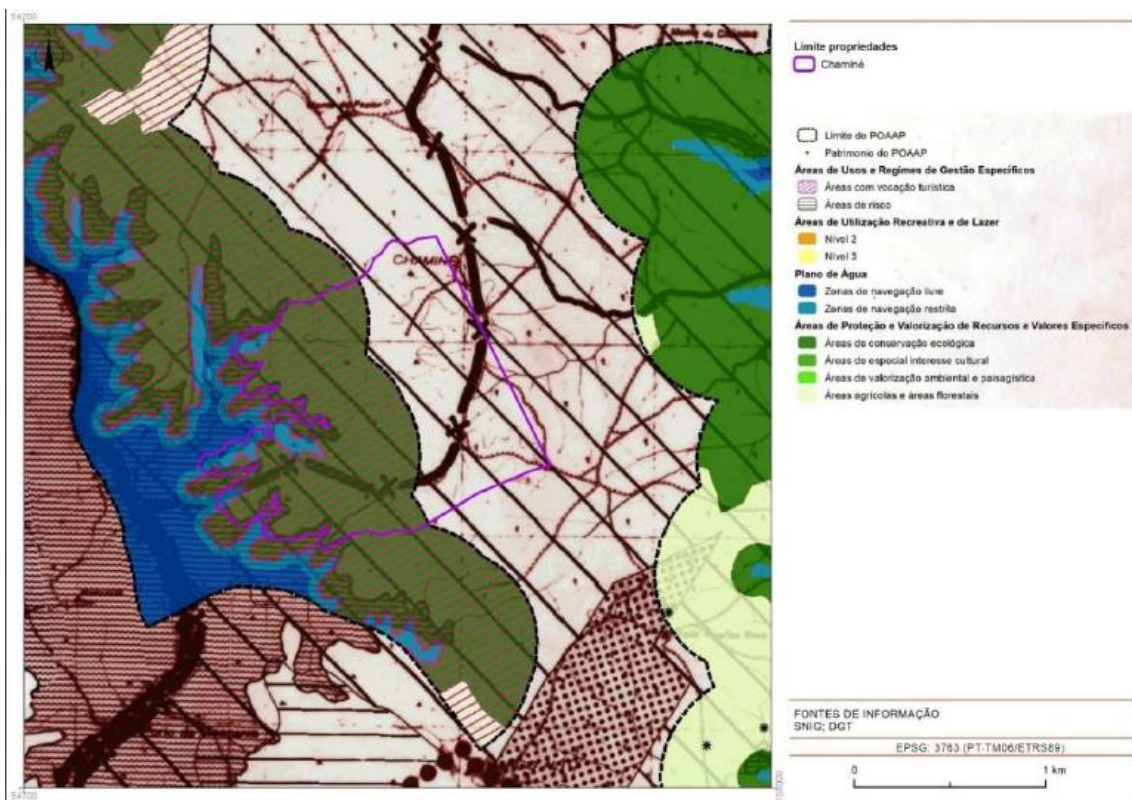


Figura n.º 6 – Extrato da Planta de Ordenamento 2 do PDM de Reguengos de Monsaraz
Fonte: Termos de Referência para a elaboração do PIERHDC

A Planta de Condicionantes do mesmo PDM encontra-se desdobrada em Planta de Condicionantes (Figura n.º 6 infra) e Planta de Condicionantes 2 (Figura n.º 7 infra).

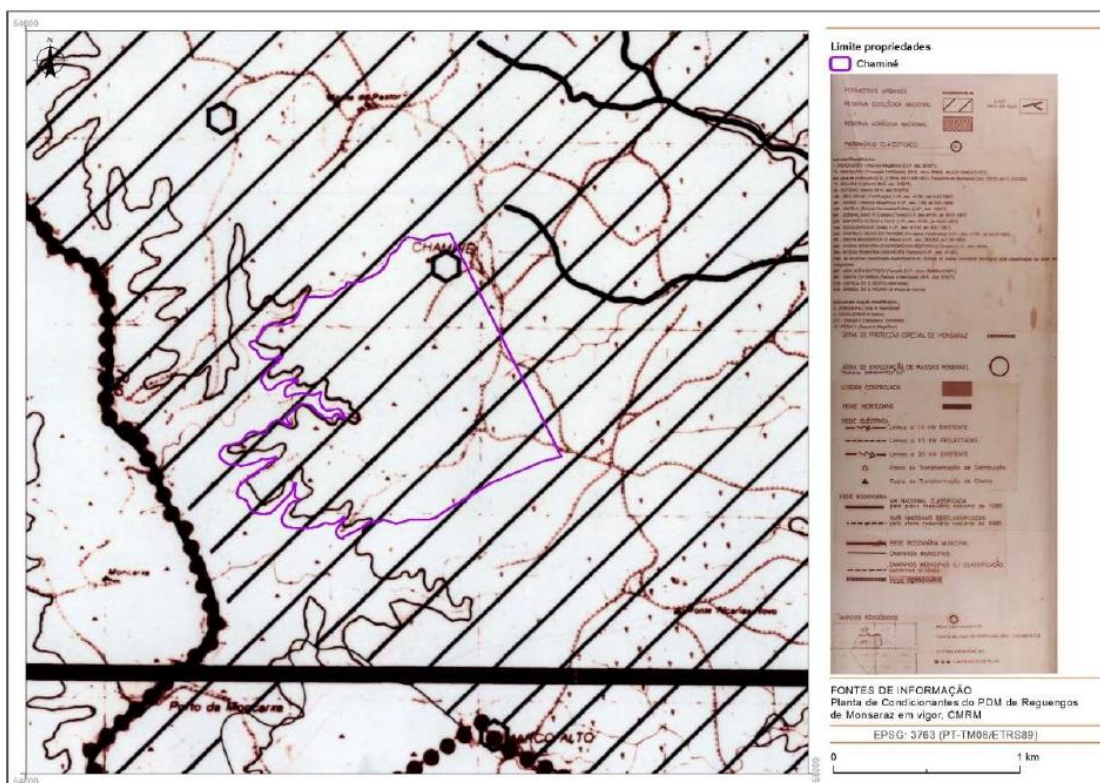


Figura n.º 7 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Reguengos de Monsaraz
Fonte: Termos de Referência para a elaboração do PIERHDC

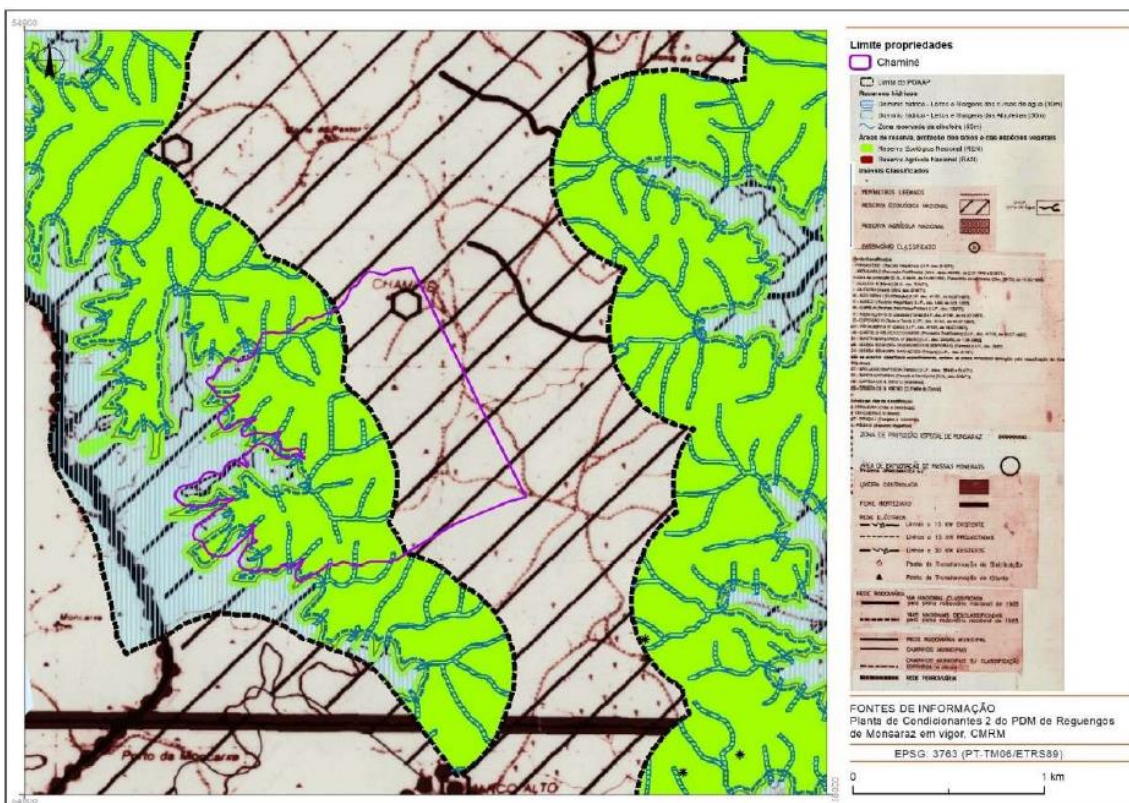


Figura n.º 8 – Extrato da Planta de Condicionantes 2 do PDM de Reguengos de Monsaraz

Fonte: Termos de Referência para a elaboração do PIERHDC

As figuras supra identificam a área de sobreposição da Herdade da Defesa da Chaminé, estando a área abrangida por:

- Domínio Hídrico – Leitos e margens dos cursos de água
- Domínio Hídrico – Leitos e margens das albufeiras
- Zona Reservada da Albufeira
- Reserva Ecológica Nacional
- Povoamento de Sobreiros e Azinheiras
- Área de Exploração de Massas Minerais

V. ANÁLISE

Sobre os documentos em apreciação temos a referir o seguinte:

1. De acordo com o Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual, em áreas de povoamento e núcleos de elevado valor ecológico não é autorizado o corte de azinheiras e sobreiros salvo as exceções previstas na legislação, quando o projeto/empreendimento reúna condições para obtenção de Declaração de Utilidade Pública. A definição da planta de implantação do projeto deverá considerar a informação obtida na Delimitação das Áreas de Povoamento;
2. Relativamente ao levantamento das quercíneas submetido a parecer do ICNF em 15/12/2025 (versão II), foi efetuada uma vistoria ao local no mesmo dia 15/12/2025 e foi realizada uma amostragem de pontos georreferenciados. Após análise ao levantamento apresentado, verifica-se que o mesmo está correto. Não obstante, e atendendo a que não foram disponibilizados os ficheiros georreferenciados das edificações em Sistemas



de Informação Geográfica, e demais intervenções previstas no projeto, haverá necessidade de serem aferidos alguns pontos, numa fase subsequente, para verificação da compatibilidade da localização de construções ou de outro tipo de afetação do solo (ex: abertura de caminhos e valas);

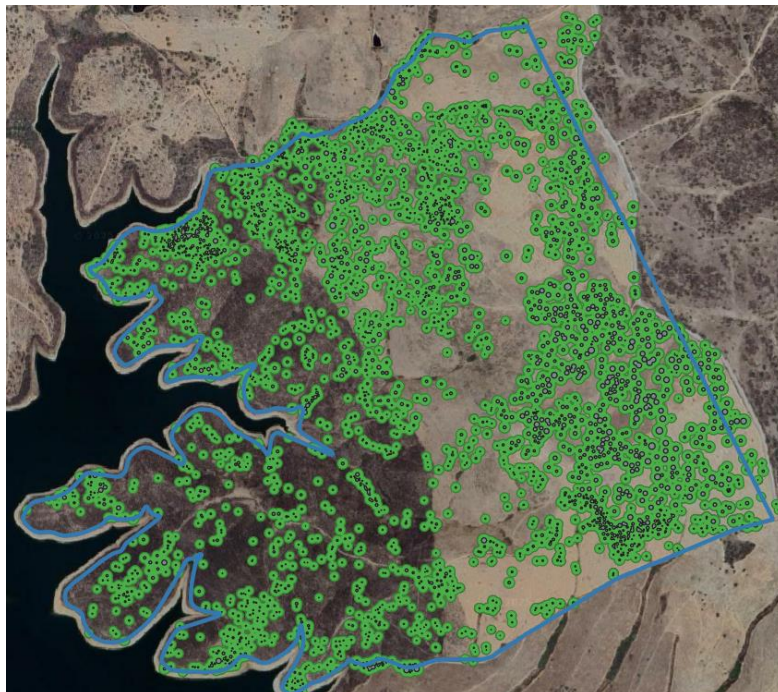


Figura n.º 9 – levantamento de todas as quercíneas com a projeção do raio da copa mais 10 metros

3. O plano geral submetido na PCGT, consiste na sobreposição georreferenciada das áreas de construção em ficheiro *PDF*, verificando-se que o PIER se encontra ainda numa fase muito embrionária, a qual não permite uma análise pormenorizada das intenções do projeto associado.
Em fase posterior, e de modo a dar lugar a uma avaliação mais rigorosa e consequente, o projeto de edificação e respetivas infraestruturas, incluindo parques de estacionamento, piscinas, caminhos e redes de água e saneamento básico, deverá ser apresentado em formato shapefile (ETR 89 /Portugal TM06);
4. É apresentada cartografia com os diversos níveis de aptidão, consoante as condicionantes presentes, tendo sido consideradas as áreas de povoamento e de núcleos de sobreiros e azinheiras, contudo, por sobreposição da imagem ao esboço do projeto verifica-se a necessidade de aperfeiçoamento cartográfico do mesmo. Devem ainda ser considerados os caminhos e todas as infraestruturas necessárias ao funcionamento do projeto turístico, as quais devem ser compatibilizadas com as áreas de sobreiro e/ou azinheiras que estão em povoamento e respeitadas as respetivas distâncias legais;
5. Em áreas de povoamento e de núcleos de sobreiros e azinheiras, deve se preservada a área de 10 metros, contada a partir da projeção da copa;
6. No caso de árvores isoladas a manter, deve ser preservada a área de duas vezes o raio da copa, contada a partir da projeção da copa, nunca inferior a 4 metros, no caso das árvores mais jovens;
7. Nas clareiras com menos de 0,5 ha não são permitidas construções;

8. Na zona localizada mais a norte e a sudeste do PIER está contemplada a implantação de áreas destinadas a agricultura e está também planeada a colocação de equipamentos de uso comum e de infraestruturas nessas zonas. Alerta-se para o facto de haver necessidade de compatibilizar o projeto, em termos de proposta de uso do solo, com todas as áreas que constituem povoamento de sobreiro ou azinheira, já que constituem uma condicionante legal à edificação e a possíveis alterações ao uso do solo;
9. Deverá ser apresentado o relatório de aplicação da metodologia do levantamento das quercíneas com a sobreposição das construções e a indicação do n.º de exemplares de azinheiras e/ou sobreiros a abater, jovens e adultos, e a afetar, caso se confirme essa necessidade.



Figura n.º 10 – Áreas de povoamento e núcleos de azinheiras sobrepostos como o raster esboço do projeto em *PDF*

Orientação para a elaboração da caracterização do PIER e da cartografia

De acordo com o levantamento das quercíneas, toda a propriedade é composta por azinheiras jovens e adultas, verificando-se zonas mais abertas outras menos, algumas com árvores adultas, outras com árvores jovens, o que é característico destas áreas periféricas à Albufeira de Alqueva.

De acordo com o uso atual do solo e da condicionante florestal em presença, as azinheiras dividem-se claramente em duas tipologias distintas por toda a área do PIER: Áreas de Matos e Azinheiras e Áreas Silvo-pastoris (de Azinheiras e Pastagens). Assim, no âmbito da elaboração deste PIER deve ser apresentada uma proposta de classificação que deverá incluir a Área de Edificação e Ocupação Turística efetiva (ver figura n.º 3 supra), podendo ser efetuados alguns acertos de exclusão das áreas de povoamento, onde a condicionante não persiste.

Deverá ser apresentada uma cartografia de condicionantes para a área do PIER, nas quais devem constar as áreas de povoamento de azinheira, as faixas de proteção das linhas de água do Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) Alentejo e o respetivo corredor ecológico e ainda as Faixas de Gestão de Combustível.



Enquadramento do PROF Alentejo

Tal como referido no ofício S-000744/2025, datado de 10/01/2025, a propriedade encontra-se localizada na Sub-região homogénea “Alqueva e envolventes” e é atravessada pelos corredores ecológico do PROF Alentejo. O presente PIER assume relevante importância e deve ser elaborado em consonância com o Plano de Gestão Florestal e vice-versa, cuja regras de gestão são estabelecida pelo PROF para a respetiva sub-região homogénea.

Reitera-se a importância de consideração das recomendações emanadas no mencionado ofício, entre as quais transcreve:

- Quando o projeto estiver definido e consolidado, deverão ser facultadas as respetivas *shapefiles*, com a área de implantação das edificações e restantes infraestruturas que envolvam a mobilização do solo;
- Relativamente ao abate de azinheiras em povoamento, só são permitidos cortes de conversão (em povoamento ou em núcleos de valor ecológico elevado de sobreiros e/ou de azinheiras) se a justificação para o corte ou arranque pretendido for passível de enquadramento no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual;
- Efetuar a caracterização florestal e devido enquadramento no PROF Alentejo, no que refere aos corredores ecológicos, linhas de água e faixas de proteção;
- Salienta-se que no PROF Alentejo os corredores ecológicos (CE) constituem uma orientação macro e tendencial para a região no médio/longo prazo. Os CE dos PROF em vigor, salvo algumas poucas exceções, coincidem com os dos PROF de 1.ª geração. Sucintamente, para os PROF de 2.ª geração o enfoque no PDM, deve ser dirigido para os CE coincidentes com linhas de água. Como as intervenções florestais nos CE devem respeitar as normas para estes espaços e estas normas definem “regras” que dependem do tipo de linha de água e da distância à margem dessa linha de água, considera-se que a aferição dos limites dos CE deverá atender ao tipo de linha de água e à distância à margem dessa linha;
- As faixas de gestão de combustível devem ser integradas na planta de condicionantes do projeto, uma vez que constituem limites à edificação e será necessário estabelecer medidas para as mesmas, no que refere à diminuição da carga de combustível, e terá de se prever, se for o caso, o desbaste de azinheiras. As mencionadas medidas devem ser definidas e descritas no enquadramento no âmbito do Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais (SGIRF), publicado pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro;



Figura n.º 11 – Corredor ecológico do PROF Alentejo

- De acordo com o enquadramento no POAAP, a área de intervenção do PIER abrange parcialmente a UT5, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 4 de agosto;

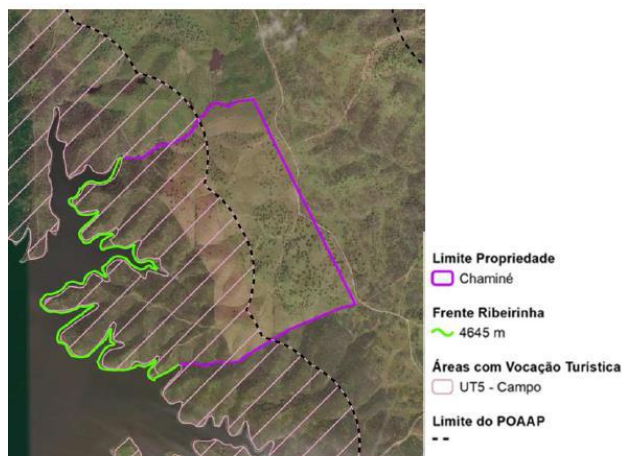


Figura n.º 12 – Área de intervenção do PIER e área limite do POAAP

- Assim, após a exclusão das áreas condicionadas do PROF Alentejo e POAAP, e também no que refere aos condicionantes que advém da legislação do Regime Jurídico de Proteção do Sobreiro e da Azinheira, e do SGIFR, caso se verifique que a área a ocupar com construção seja ocupada por azinheiras que se localizam em povoamento, jovens e adultas, apenas pode ser dada autorização se a conversão estiver enquadrada na alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, na sua atual redação, isto é, se for o projeto corresponder a um Empreendimento de Utilidade Pública devendo, nesse caso, reunir, cumulativamente, as condições (n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 169/01, de 25 de maio, na sua atual redação). Caso contrário, deverá a proposta de localização das construções e infraestruturas ser excluída das áreas de povoamento;
- Qualquer construção a ser efetuada será sempre uma alteração ao uso do solo, sendo que o abate de sobreiros e azinheiras, mesmo que isolados, só é possível perante a obtenção prévia das devidas licenças e autorizações do ICNF, IP;
- Identificar as espécies de fauna e de flora com importância de conservação presentes nos Anexos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação.
- O projeto deve acautelar a preservação de valores naturais de interesse conservacionista em presença, ainda que não inseridos em área classificada, nomeadamente a salvaguarda de áreas equivalentes aos habitats da Rede Natura 2000 (RN2000) e de espécies, nos termos dos respetivos regimes jurídicos de proteção previstos no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação, implicando considerar toda a informação necessária e suficiente, nomeadamente em termos de caracterização e diagnóstico da área de intervenção e área de estudo, e das ações previstas e relação do plano com outros planos e programas com incidência na área de intervenção, com pertinência, face ao objeto de avaliação;
- Reunir informação detalhada e à escala do plano, quanto à caracterização dos valores naturais (áreas equivalentes aos habitats da RN2000 e também espécies da flora e fauna) efetivamente presentes na área de estudo e de intervenção do projeto. Será ainda de evidenciar os serviços prestados por cada uma das áreas equivalentes aos habitats da RN2000, no contexto da área de intervenção e da área de estudo;



- Avaliar os potenciais impactes da execução do PIER em apreço, sobre a conservação dos valores naturais presentes na área de intervenção do projeto, bem como da afetação das áreas envolventes de elevado valor ecológico e grande sensibilidade (mesmo quando não abrangidas por regimes especiais), incluindo áreas de habitats equivalentes aos da RN2000 e de espécies legalmente protegidas, nomeadamente da flora e da fauna (incluindo a avifauna), relevando a salvaguarda das funções da Rede Fundamental de Conservação da Natureza e a redução do fracionamento do território, bem como a suscetibilidade a perigos, como a propagação de espécies invasoras e os efeitos da ocupação turística na preservação e valorização destas áreas;
- Qualquer intervenção na via de acesso à área de intervenção do projeto, que esteja em área de RN2000, deverá ser alvo de autorização por parte do ICNF, IP.

Relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), deverá ser considerado o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação:

- O Artigo 46.º relativo às redes de defesa que infraestruturam o território de acordo com o planeamento de gestão integrada de fogos rurais, para defesa de pessoas, animais e bens, e de gestão do fogo rural, assim como o Artigo 49.º onde estão definidas as diferentes tipologias de rede secundária de gestão de combustível, os deveres de gestão de combustível relativos a esta rede e as respetivas entidades responsáveis.
A rede secundária de faixas de gestão de combustível relativa à rede rodoviária, às redes de transporte e distribuição de energia elétrica e de transporte de gás, aos estabelecimentos hoteleiros, são objeto de definição espacial nos programas sub-regionais, neste caso concreto no Programa Sub-regional de Ação do Alentejo Central.
- Relativamente ao condicionamento à edificação, o projeto deve ser enquadrado no Artigo 60.º (condicionamento da edificação em áreas prioritárias de prevenção e segurança) ou no Artigo 61.º (condicionamento da edificação fora de áreas prioritárias de prevenção e segurança). As áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS) são objeto de projetos específicos nos programas de ação de nível regional e sub-regional.

VI. PARECER

Tendo por base a informação disponibilizada no presente documento, nomeadamente o elencado no capítulo V do presente ofício, considera-se relevante e indispensável a sua inclusão e análise no PIER em apreço.

Relativamente ao levantamento dos sobreiros e azinheiras, considera-se que o mesmo seguiu a metodologia aprovada pelo ICNF, IP, pelo que se aprova, sem prejuízo do ajuste da localização de todos os elementos do projeto turístico (construções ou outro tipo de afetação do solo) após a disponibilização do projeto em formato *shapefile*. Não obstante a mencionada aprovação, deverá ser apresentado o relatório de aplicação da metodologia, com a sobreposição das construções e quantidade de azinheiras a abater (jovens e adultos) e a afetar, caso se confirme essa necessidade.

Deverão ainda ser apresentados os restantes elementos do PIER conforme as orientações já emanadas no presente ofício, bem como no ofício S-000744/2025, de 10/01/2025.



Concluindo, o projeto deverá ser amadurecido, consolidado e pormenorizado, considerando todos os elementos necessários ao funcionamento do empreendimento turístico pretendido, bem como as condicionantes supra identificadas que regulam o modelo de ocupação do solo. Numa fase subsequente, deverá o projeto, e demais elementos do PIER, ser disponibilizados ao ICNF, IP, em formato *shapefile* (em ETR 89 /Portugal TM06), para a devida análise.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo

Assinado por: **JOSÉ MANUEL GODINHO CALADO**
Num. de Identificação: 06075197
Data: 2026.01.14 17:09:14+00'00'

José Godinho Calado

DB/MJR/SL/MV

Documento processado por computador, nº S-001057/2026