



Conjunto Turístico – Coruche  
“Vale Mosteiro, Nature Resort, Golfe & Spa”  
Volume 1 – Resumo Não Técnico

## Índice

1. Introdução	2
2. Objetivos do projeto	3
3. Descrição do projeto	4

## **1. Introdução**

O presente documento constitui o Resumo Não Técnico (RNT) e é parte integrante do Estudo de Impacte Ambiental relativo ao Conjunto Turístico “Vale Mosteiro, Nature, Resort, Golf & SPA” – Coruche. O proponente do projeto é a Imoconsagri – Investimentos Imobiliários, Lda.

O estudo agora apresentado visa dar cumprimento ao n.º 2 do artigo 1º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, que refere que estão sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental os projetos englobados no Anexo I e II, no qual se incluem os aldeamentos turísticos com uma área superior a 5 hectares ou com 50 habitantes, ou superior, por hectare (Anexo II, n.º 12, alínea c).

O Resumo Não Técnico foi elaborado nos termos dos “Critérios de Boa Prática para o RNT - 2008” publicado pela Agência Portuguesa de Ambiente.

## **2. Objetivos do projeto**

O conjunto turístico a desenvolver em Vale Mosteiro , surgiu numa perspetiva de criação de novas áreas de investimento, nomeadamente na oferta de produtos turísticos sustentáveis, apostando numa maior e melhor oferta ao nível do turismo em que é privilegiado o contacto com a natureza, promovendo uma oferta de qualidade ao nível da integração e aproveitamento dos recursos naturais e paisagísticos. O Conjunto Turístico de Vale Mosteiro insere-se numa área com excelentes aptidões para o desenvolvimento do turismo, e cuja dinâmica atual permite perspetivar uma nova realidade no âmbito do Turismo associado à prática do golfe.

Justifica-se assim a concretização do conjunto turístico previsto para o Vale Mosteiro, projeto objeto do presente Estudo de Impacte Ambiental.

Este conjunto turístico, para além do objetivo económico para o promotor, traduz-se ainda como vantajoso para a economia regional na medida em que contribui para o desenvolvimento turístico da região de Coruche, numa perspetiva de turismo sustentável e ecológico, onde é considerada como meta a emissão de Carbono Zero.

O conjunto turístico proposto para Vale Mosteiro permite ainda, de certa forma, dar resposta à procura deste tipo de equipamento na região, com uma tipologia e mercado ainda muito pouco explorado.

Assim, o presente projecto permite dotar a região com uma unidade turística com uma tipologia que permita aos seus utilizadores desfrutar, com todas as regalias, de um empreendimento de quatro estrelas. O mercado alvo deste conjunto turístico consiste em população que procura um local de maior comunhão com a natureza.

Para além dos benefícios para a população que irá usufruir deste espaço turístico, este empreendimento traz igualmente vantagens para a população das proximidades, sendo privilegiada a mão de obra e a matéria prima local.

É ainda de salientar que a construção de infraestruturas deste tipo induzem à criação de novos postos de trabalho e a sua manutenção permite também o desenvolvimento de outras

atividades económicas que fornecerão serviços e produtos complementares que irão aumentar a empregabilidade da região durante a exploração do conjunto turístico.

### **3. Descrição do Projeto**

O Conjunto Turístico em apreço insere-se em Vale Mosteiro, freguesia de Erra, concelho de Coruche, com uma área total de 93,7 hectares. Este Conjunto Turístico está previsto para uma classificação de empreendimento turístico de 4 estrelas, integrando uma componente de golfe.

O conceito do projecto pretende promover o espírito de *slow life*, num modelo alternativo de turismo, onde é valorizada a privacidade, surgindo em alternativa ao turismo de massas. Neste Conjunto Turístico é dada especial prioridade à natureza envolvente, sendo privilegiada a interligação dos utentes com o ambiente valorizando o contacto com a natureza e o *touring* cultural e paisagístico.

A definição do projecto teve como ponto de partida a observação do lugar, as condicionantes legais a respeitar e os objectivos de sustentabilidade ambiental, acrescido pela integração na envolvente paisagística e cultural.

Este projecto pretende oferecer aos utentes o usufruto dos magníficos enquadramentos visuais, sobretudo sobre a povoação da Erra e a extensa Lezíria a Sul.

Procura-se valorizar as denominações de origem protegida do local e da cultura envolvente ao conjunto turístico, dando ênfase ao relaxamento e spa, priorizando padrões elevados de arquitectura e *design* sustentável.

O projecto pretende igualmente contemplar um alinhamento que seja um exemplo de eficiência energética, fazendo uso de soluções construtivas contemporâneas tendo como objectivo as emissões de Carbono Zero, ou que, pelo menos se apresente como um balanço final de emissões de gases com efeito de estufa reduzido.



Para além do acesso, a área de REN será unicamente alvo de uma reconversão do coberto vegetal para vegetação autóctone.

A restante área corresponde à zona onde se prevê a construção do edificado. O Conjunto Turístico é assim constituído pelas seguintes infra-estruturas, instalações e os equipamentos de exploração turística:

**PARCELA AFECTA AO EQUIPAMENTO HOTELEIRO**  
**254.865m<sup>2</sup>**

o HOTEL / APARTHOTEL\*\*\*\* \_\_\_\_\_ 16.988m<sup>2</sup>

o 80 unidades de alojamento x 2 camas hotel \_\_\_\_\_ 160  
camas

o 106 unidades de alojamento dispersas \_\_\_\_\_ 498  
camas

**TOTAL \_\_\_\_\_ 658 camas**

o 25,8 camas/ha

o N.º total de lugares de estacionamento afectos \_\_\_\_\_ 546 lugares

**PARCELA AFECTA AO ALDEAMENTO TURÍSTICO\*\*\*\* L**  
**198.814m<sup>2</sup>**

o 24 moradias em banda T3x4 camas \_\_\_\_\_ 96 camas

o 26 moradias unifamiliares isoladas T4x5 camas \_\_\_\_\_ 130 camas

**TOTAL \_\_\_\_\_ 226 camas**

o 11,3 camas/ha

o Nº total de lugares de estacionamento afectos \_\_\_\_\_ 200 lugares

**PARCELA AFECTA AO EMPREENDIMENTO ANIMAÇÃO AUTÓNOMO (CAMPO DE GOLFE)**  
**436.971m<sup>2</sup>**

o Campo de golfe 18 buracos + Driving Range \_\_\_\_\_ 432.392,00m<sup>2</sup>

o Parcela afectada ao Club House \_\_\_\_\_ 4.579,00m<sup>2</sup>

**PARCELA AFECTA AO EMPREENDIMENTO ANIMAÇÃO AUTÓNOMO (PÓLO DESPORTIVO) \_  
20.800m<sup>2</sup>**

- o Campo de futebol + bancada
- o Vestiários / balneários / sanitários
- o Clube de ténis
- o 2 campos de pudle
- o 1 campo de voleibol de praia
- o Parque infantil
- o Concebido parque de estacionamento adjacente com capacidade para mais cerca de 158 lugares

**PARCELA AFECTA À ZONA COMUM DO CONJUNTO TURÍSTICO \_\_\_\_\_  
12.084m<sup>2</sup>**

- o Galeria comercial
- o Nº lugares de estacionamento (no exterior) \_\_\_\_\_ 58 lugares

Esta zona beneficia e partilha um parque de estacionamento com capacidade para mais cerca de 100 lugares .

**ÁREAS SOBRANTES COMUNS AFECTAS DO CONJUNTO TURÍSTICO (RESORT)  
\_\_\_\_\_ 13.094m<sup>2</sup>**

- o Via municipal de atravessamento

***DO CÁLCULO DE ÁREAS E PARÂMETROS***

**CAMAS**

- o Nº total de camas do projecto \_\_\_\_\_ 884  
camas
- o Nº camas/ha (projecto) 884 camas : 936.628 ha \_\_\_\_\_ 9,43  
camas/ha
- o Nº de camas/ha atribuído à parcela afecta ao Equip. Hoteleiro \_\_\_\_\_ 25,8  
camas/ha
- o Nº de camas/ha atribuído à parcela afecta ao Aldeamento Turístico \_\_\_\_\_ 11,3  
camas/ha
- o Nº camas/ha admissível no PDM \_\_\_\_\_ ≤ 200  
camas/ha



Nota: Do número total de camas previsto, poderemos considerar no hotel cerca de 10% de camas duplas e as restantes individuais; nas restantes unidades de alojamento uma cama dupla por cada uma dessas unidades, sendo as restantes individuais.

#### DA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES PREVISTAS NO PROJECTO

o Equipamento Hoteleiro****	_____	
	22.890m <sup>2</sup>	
Hotel / Aparthotel	_____	3.500
	m <sup>2</sup>	
106 unidades dispersas de alojamento	_____	
	18.640m <sup>2</sup>	
1 edificação de apoio	_____	750m <sup>2</sup>
o Aldeamento Turístico L	_____	8.700 m <sup>2</sup>
o 24 moradias em banda x 120m <sup>2</sup>	_____	2.880m <sup>2</sup>
o 26 moradias isoladas x 200m <sup>2</sup>	_____	5.200m <sup>2</sup>
o Edifício principal de apoio + Edifício complementar de apoio	_____	620m <sup>2</sup>
o Empreendimento de Animação Autónomo (Campo de Golfe)		
o Club House	_____	1.000m <sup>2</sup>
o Zona Comum do Conjunto Turístico		
o Galeria comercial de apoio	_____	1.080m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	_____	<b>33.670m<sup>2</sup></b>

#### ESTACIONAMENTOS

Números de lugares de estacionamento em empreendimentos turísticos (PDM = 1 lugar/quarto)

o Hotel / Aparthotel \*\*\*\* (80 quartos) \_\_\_\_\_ 80 lugares

106 unidades dispersas de alojamento \_\_\_\_\_ 106 lugares

o Aldeamento Turístico\*\*\*\*

50 unidades \_\_\_\_\_ 50 lugares

**TOTAL** \_\_\_\_\_ **236 lugares**

Nº total de lugares de estacionamento previstos em projecto

**TOTAL** \_\_\_\_\_ **904 lugares**

Esta distribuição do conjunto turístico em vários núcleos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente independentes permite a organização do aldeamento em três níveis: público (áreas comuns do aldeamento, áreas de equipamentos, serviços e comercial), social (núcleos) e privado (habitações), permitindo ao utilizador tirar partido tanto da sua

privacidade, como da comunhão de proximidade com os vizinhos ou do encontro social nos espaços comuns e de lazer.

Convém salientar que as soluções apresentadas pretendem dar resposta cabal, não só aos requisitos programáticos pré-definidos, mas também à legislação em vigor, nomeadamente em termos de segurança e defesa contra incêndios e legislação turístico-hoteleira, embora nesta fase subsistam muitos aspetos a merecer posterior afinação e melhoria, não interessando nesta fase “amarrar” a quaisquer soluções estéticas rígidas, deixando-as antes para a fase de amadurecimento futuro, pós aprovação do presente pedido de licenciamento do Conjunto Turístico.

O projeto de espaços exteriores para o local tem como principal objetivo a integração paisagística do projeto adaptando-se às características da região através da utilização de espécies autóctones.

Em fase de projeto de execução será desenvolvido com maior detalhe o enquadramento paisagístico do aldeamento com o desenvolvimento de um Projeto de Espaços Exteriores.

O local dispõe de todas as condições para se assegurar o normal funcionamento das infraestruturas necessárias ao funcionamento do empreendimento, com o terreno servido a Sul por Estrada Municipal de ligação a Coruche (apenas cerca de meia dúzia de km) e no sentido oposto a povoação da Erra nas proximidades imediatas, Escusa, Couço e a Noroeste a estrada de ligação ao Frazão.

As vias internas existentes, devidamente assinaladas, serão recuperadas, refeitas e interligadas com a rede de distribuição interna a implementar que se prevê com uma largura da faixa de rodagem com cerca de 6,5m e passeios com o mínimo de 1.60m.

O troço central existente que atravessa a área da REN e que se pretende manter, deverá assumir a forma de caminho florestal não asfaltado.

A rede viária apresenta-se extremamente simples podendo-se considerar de distribuição local, tendo sido prevista uma eventual expansão para terrenos livres confinantes, pelo menos ao nível da interligação de infraestruturas.

O presente projeto está dimensionado de modo a que o uso automóvel seja quase exclusivamente para entrada e saída do conjunto turístico e não para circulação interna. Deste modo estão previstos diversos percursos pedonais e cicláveis que acompanham as vias de acesso automóvel mas também outros percursos que fazem a ligação entre os vários núcleos permitindo usufruir da natureza envolvente.

Nos percursos pedonais acessíveis incluem-se: passeios e caminhos de peões, escadarias, passagens de peões e outros espaços de circulação e permanência de peões para os quais devem ser consideradas as diversas especificações constantes do Decreto-Lei n.º 163/2008, de 8 de Agosto e que permitem um acesso seguro e confortável para pessoas com mobilidade condicionada.

Os edifícios e estabelecimentos em geral são igualmente dotados de pelo menos um percurso que proporcione o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada entre a via pública, o local de entrada/saída principal e todos os espaços interiores e exteriores que os constituem.

Uma vez entrado em funcionamento, o conjunto turístico em estudo funcionará em permanência durante a totalidade do ano, sem restrições de horário. No entanto, como é expectável num empreendimento turístico desta tipologia, a afluência de utentes é variável ao longo do ano, com maior ocupação prevista para os meses de Verão.