

Informação Nº I01815-202107-INF-AMB **Proc. Nº** 450.10.229.01.00007.202 **Data:** 06/07/2021
0

ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do Projeto do "Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal" – Faro. Diligências complementares/Emissão da DIA.
Proponente: Apartmar, S.A.
Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Faro.

Despacho:

Na sequência da pronúncia apresentada pelo proponente, foi a mesma analisada pelas entidades competentes em razão da matéria controvertida as quais se pronunciaram pela não alteração do sentido já anteriormente transmitido em sede de Comissão de Avaliação.

Assim, com fundamento no parecer desfavorável da Comissão de Avaliação e pareceres das entidades consultadas, nos pareceres emitidos pelas entidades competentes no âmbito da audiência de interessados e pelas razões e fundamentos expressos na presente informação e parecer que sobre a mesma recaiu, emite-se Declaração de Impacte Ambiental desfavorável ao Projeto "Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal" em Faro..

Dê-se conhecimento aos Srs. Presidente, DSOT, DSA, CDGTQC, CDOTCNVP, DVC e ao signatário da informação em referência, bem como, às entidades que compõem a Comissão de Avaliação do EIA e demais entidades externas consultadas no âmbito do procedimento.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 16 de novembro de 2020, publicado no Diário da República, II Série, nº 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) nº 12536/2020.



José Pacheco
07-07-2021

Parecer:

Visto.

A informação infra consubstancia a apreciação efetuada aos elementos entregues pelo proponente no âmbito da audiência prévia da proposta de decisão da AIA do Parque de Campismo e Caravanismo do Biogal.

Tendo presente os diversos pareceres técnicos das entidades constituintes da CA acompanha-se a proposta de tornar definitiva a emissão de DIA desfavorável ao projeto em causa.

À consideração superior

A Diretora de Serviços de Ambiente



Maria José Nunes
06-07-2021

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento/Pretensão

1.1. No âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do “Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal” – Faro, em fase de projeto de execução, foi remetido ao proponente a proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) de sentido desfavorável, relativa ao projeto em apreço, bem como a informação n.º I02599-202010-INF-AMB, o parecer da Comissão de Avaliação e o relatório da consulta pública (conforme nossa saída com referência n.º S04012-202010-AMB, de 30/10/2020), que consubstancia a decisão de proposta de DIA, para efeitos de audiência prévia, no prazo de 30 dias úteis, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo (CPA) (tal como previsto no n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA), prorrogados por mais 150 dias (contados a partir do dia 18/12/2020), conforme solicitado pelo proponente.

1.2. Subsequentemente, pela entrada com nossa referência n.º E04409-202106-AMB, de 09/06/2021, foi apresentada uma exposição pelo proponente, em sede de audiência dos interessados, onde se solicita que seja alterada a intenção de decisão de parecer desfavorável da DIA, apresentando para o efeito novos argumentos e fundamentos que devem ser avaliados, nomeadamente no que respeita ao território, socioeconomia, conservação da natureza e biodiversidade.

1.3. Neste contexto, e atendendo ao conteúdo da exposição apresentada pelo proponente, em sede de audiência prévia, foi determinada a suspensão do prazo procedimental aplicável à AIA (comunicada ao proponente a coberto da nossa saída n.º S03843-202106-AMB, com nossa informação anexa com o n.º I01523-202106-INF-AMB), por 20 dias úteis, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental RJAIA).

1.4. Adicionalmente, por intermédio da nossa saída com referência n.º S03842-202106-AMB, esta CCDR, enquanto autoridade de AIA, solicitou a análise e emissão de parecer ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), I.P., à Câmara Municipal de Faro, às Direções de Serviço desta CCDR (Direção de Serviços de Ordenamento do Território – DSOT, e Direção de Serviços de Desenvolvimento Regional – DSDR), enquanto entidades constituintes da Comissão de Avaliação (CA) do procedimento de AIA em apreço, tendo sido ainda realizada, em 28/06/2021, uma reunião entre as referidas entidades, com o intuito de esclarecer, de forma cabal, os argumentos e fundamentos veiculados pelo proponente (conforme melhor consta na ata que se anexa à presente informação).

2. Análise

2.1. Porquanto, e após o cumprimento da tramitação do procedimento de avaliação, nos termos e ao abrigo do disposto no RJAIA, em outubro de 2020, foi emitido o parecer da CA, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades

constituintes (CCDR Algarve, APA, I.P., ICNF, I.P., DRC Algarve, APA/ARH Algarve, ARS Algarve e Câmara Municipal de Faro) com responsabilidades em matéria dos fatores analisados, ao nível do licenciamento, território, solo e uso do solo, recursos hídricos, biodiversidade, alterações climáticas, paisagem, população e saúde humana, património cultural, arqueológico e arquitetónico, incluindo o conteúdo dos pareceres externos solicitados e o veiculado nas participações transmitidas no âmbito da Consulta Pública (adscritos ao Relatório da Consulta Pública), tendo sido considerado fundamental, para o apoio à tomada de decisão, o exposto ao nível do território e conservação da natureza e biodiversidade. Assim sendo, tal como exposto na proposta de DIA transmitida ao proponente (por via do nosso ofício n.º S04012-202010-AMB), foi considerado que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, o Projeto do Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal, não reúne condições para ser viabilizado, atendendo aos fundamentos veiculados no parecer da CA, que, sumariamente, se expõem:

2.1.1. Os parques de campismo e caravanismo (PCC) encontram-se alinhados com os objetivos estratégicos para a região, definidos nos instrumentos de gestão territorial e planos estratégicos, que apontam para a promoção do turismo de natureza como linha de desenvolvimento desta região.

No entanto, e no que se refere ao alojamento complementar, em solo rústico, esta solução contraria o princípio da proibição da edificação dispersa consignado no PROT Algarve, oportunamente transposto para o regulamento do PDM de Faro, com o qual essa componente da proposta não se compatibiliza.

Assim, parte das intervenções preconizadas no presente projeto, apesar de previstas nos instrumentos de gestão territorial em vigor para a área em apreço, não podem ser consideradas conformes com os mesmos face à sua incompatibilidade com o disposto no regulamento do PDM de Faro, instrumento de aplicação direta e imediata aos particulares, designadamente no que respeita ao espaço destinado a alojamento complementar.

2.1.2. Espera-se um impacte positivo para a socioeconomia, na criação de emprego em termos local e regional. Os impactes esperados serão genericamente positivos, ao promover uma oferta qualificada num segmento turístico deficitário no concelho, estimular a criação de emprego e o desenvolvimento da economia local nas diversas fases de construção, exploração e desativação. No entanto, considera-se que as diversas tipologias turísticas que foram escolhidas (alojamento complementar tipo *Glamping* ou *Eco camping* e acampamento tradicional com tendas), não refletem o tipo de procura que se tem verificado nos últimos anos nos PCC do Algarve, pelo que, se se mantiverem as atuais tendências de mercado, a viabilidade de exploração do empreendimento turístico poderá estar fragilizada. Neste sentido dificilmente serão garantidos os vinte e dois postos de trabalho na fase de exploração e sequencialmente as outras atividades previstas para o PCC. De referir igualmente que a dimensão do empreendimento turístico deve obrigar à requalificação do caminho agrícola do Biogal e infraestruturas associadas, como forma de garantir a qualidade e a segurança necessária para os mais de mil utentes previstos.

2.1.3. A DRAP Algarve, tendo presente a condicionante Reserva Agrícola Nacional (RAN), emitiu parecer favorável condicionado ao reconhecimento de relevante interesse público do projeto, que se encontra a decorrer, alertando que o mesmo carecerá de despacho favorável por parte dos membros do Governo responsáveis pela área do desenvolvimento rural e demais áreas envolvidas em razão da matéria.

2.1.4. O projeto insere-se numa importante área natural, integrada no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, qualificada como Parque Natural (Parque Natural da Ria Formosa), sujeita a um regime de proteção ambiental de acordo com o disposto na Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro, que aprova o Plano de Ordenamento do PNRF, constituindo área de ocorrência efetiva ou potencial de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente as de flora *Tuberaria major**, *Thymus lotocephalus** (*prioritárias), *Thymus carnosus*, e *Linaria algarviana*, incluídas no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelos Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexo B-II - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação e B- IV - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa), identificadas no âmbito do PSRN2000 ou de ocorrência provável segundo o EIA.

O EIA desvaloriza os impactes cumulativos do projeto com outros projetos existentes na zona, nomeadamente no que se refere ao aumento da pressão humana que irá induzir sobre os habitats, fauna e flora, numa área sensível classificada e já sujeita a grande pressão devido à existência de diversas atividades geradoras de impactes significativos na área envolvente.

O projeto apresenta desconformidade com o POPNRF, cuja área bruta de construção prevista, não se enquadra nos requisitos impostos pelo POPNRF para as áreas sujeitas ao regime de proteção de Proteção Complementar tipo I, no qual se localiza a construção a realizar (subalínea ii) alínea c) do ponto 6.º do artigo 41.º do POPNRF), não se considerando aplicável o regime de excecionalidade referente a obras de construção de equipamentos públicos de ensino ou de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental (ponto 7 do artigo 41.º do POPNRF).

Para além disso, não obstante o âmbito de turismo de natureza em que o empreendimento se pretende enquadrar, o projeto centra-se num produto turístico de dimensões e capacidade de alojamento significativas, encontrando-se já toda a área do PNRF, de grande valia e sensibilidade ecológica, fortemente pressionada pela elevada procura e ocupação turística que atualmente já ocorre.

O projeto apresenta impactes ambientais negativos significativos, desvalorizados pelo EIA, nomeadamente a destruição de flora e ocupação de áreas de ocorrência efetiva ou potencial de espécies de interesse conservacionista, assumindo particular relevância os impactes cumulativos negativos significativos, de difícil reversibilidade sobre os valores naturais da zona que o projeto induzirá nos habitats, fauna e flora da zona e de toda a área do PNRF, não contribuindo para a sustentabilidade ambiental desta Área Protegida.

2.2. Concomitantemente, e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao nível do território e conservação da natureza e biodiversidade, a CA propôs a emissão de parecer desfavorável ao EIA do "Projeto do Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal", tendo sido transmitida ao proponente, em 30 de outubro 2020, por esta CCDR, a proposta de DIA com sentido de decisão desfavorável, para efeitos de audiência prévia.

2.3. Subsequentemente, a prerrogativa invocada nos documentos e novos estudos apresentados em sede de audiência prévia, procuram fundamentar uma eventual alteração do sentido da proposta do parecer da CA - na qual se fundamentou a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, e nessa medida, formula, em termos conclusivos, a reponderação do sentido desfavorável da DIA.

2.4. Tal pedido consubstancia-se nos considerandos que, de seguida, sumariamente se reproduzem e que, sobre os quais, é aduzida a ponderação realizada (tendo por base os pareceres emitidos pela ICNF, I.P., Câmara Municipal de Faro, DSOT e DSDR), permitindo, assim, fundamentar a conclusão expressa da DIA, e verificar se se confirma, de forma cabal que os impactes ambientais negativos identificados são muito significativos, não minimizáveis/mitigáveis e considerados impeditivos ao desenvolvimento do projeto.

2.5. Sobre os considerandos formulados no documento apresentado em sede de audiência prévia, relativos ao fator território (tal como evidenciado no ponto 2.1.1 da presente informação)

2.5.1. Sobre os argumentos apresentados em matéria de território (quanto ao evidenciado no ponto 2.1.1 da presente informação), particularmente sobre o alojamento complementar em solo rústico, o proponente contesta tal entendimento consubstanciado no parecer da CA, relativamente à previsão de implantação de 144 talhões destinados a alojamento complementar, numa área total de 32.400,0 m², designadamente quanto à violação do princípio da proibição da edificação dispersa consignado no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve. Neste contexto, entre os fundamentos veiculados pelo proponente, extrai-se, resumidamente, o seguinte (tal como evidenciado na informação n.º 22743 da Câmara Municipal de Faro):

- *"o alojamento complementar referido e "constante do empreendimento turístico de natureza decorre do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, Dec. Lei nº 80/2017, sendo objeto de enquadramento legal nos IGT's em vigor, através do PDM de Faro";*
- *alojamento complementar proposto corresponde a uma "estrutura ligeira fixa ao solo por estacaria, suspensa, e relativamente efémera, com períodos de vida curta, passível de ser substituída ao fim de um período curto de anos" sendo "sobretudo sempre uma estrutura dependente de um todo, o que significa, sem autonomia física e funcional";*
- *a "recomendação da Comissão Nacional do Território de 30/09/2019, no ponto 17, chama a atenção para a circunstância de "que o legislador do Decreto-Lei nº 80/2017 não foi alheio às "novas" formas de instalações com uso urbano, tendo o n.º 4 do*

artigo 19.º do RJET assumido que "Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins, na proporção e nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º";

- *"A dependência funcional entre o alojamento complementar e os edifícios principais do Parque de Campismo (e dos equipamentos, espaços lúdicos e de natureza propostos) em nada se relaciona com o previsto no conceito de edificações dispersas interditas no PROT";*
- *A supra orientação da CCDR de 2012 não é oponível ao projeto em apreço na medida em que este está previsto e é compatível com o PDM de Faro, designadamente através de representação na planta de ordenamento síntese e no art.º 72.º do respetivo regulamento, sem que tenha sido definida qualquer condicionamento à instalação de alojamento complementar;*
- *A orientação/circular da CCDR de 2012 não tem carácter vinculativo, na medida em que constitui uma interpretação, sem tradução nos IGT em vigor."*

2.5.2. Neste sentido, relativamente ao argumentado pelo proponente, e em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da **Câmara Municipal de Faro**, na qualidade de entidade licenciadora, foi emitido o respetivo parecer (por via da sua informação n.º 22743), o qual refere o seguinte:

"(...) No que refere à possibilidade de implantação do referido equipamento em solo rustico, em presença das disposições do PDM de Faro não podemos deixar de acompanhar a posição da proponente, uma vez que o mesmo corresponde ao equipamento referido na alínea e) do art.º 72.º do regulamento do plano, que regula a categoria do uso do solo "espaços de equipamentos e serviços".

Esta viabilidade é ainda reforçada através do disposto no art.º 22.º-G do regulamento do PDM de Faro., na medida em que o empreendimento turístico em causa é apresentado no âmbito do "turismo de natureza".

Neste enquadramento, e sem prejuízo da aplicação das disposições do POPNRF e do regime jurídico da RAN, consideramos que, no âmbito da aplicação do disposto no PDM de Faro, é viável a instalação de um parque de campismo naquela área."

Em termos conclusivos, refere que deve ser considerado que a *"(...) instalação de um parque de campismo e caravanismo naquela área é compatível com o disposto no PDM de Faro, e contribui para a execução da estratégia definida no referido plano municipal, constituindo uma mais-valia para o concelho, com as condicionantes anteriormente transmitidas, bem como aquelas que vierem a resultar dos pareceres e contributos das restantes entidades que integram a CA."*

Não obstante, faz ainda menção que, *"(...) quanto à aplicabilidade da orientação/circular da CCDR de 2012 relativa à norma de proibição da edificação dispersa do PROT Algarve, consideramos que é matéria que deve ser verificada pela referida entidade"* (neste caso, a DSOT desta CCDR).

2.5.3. Ora, sobre este último desígnio, foi solicitada, tal como referido anteriormente, a pronúncia à **DSOT**, em matéria de território, solo e uso do solo, cuja fundamentação prescrita no seu parecer (informação com referência n.º I01659-202106-INF-ORD),

infirmam a incompatibilidade do projeto com as disposições regulamentares dos instrumentos de gestão territorial e a desconformidade com as restrições de utilidade pública, sob a égide dos pressupostos que seguidamente se transcrevem:

"(...) O projeto do Parque de Campismo e Caravanismo do Biogal abrange uma área de 163 440 m² (16,3ha), numa propriedade com 170 760 m² (17ha), dos quais 57.800m² são destinados a acampamento. Desenvolve-se totalmente em terreno rústico para uma capacidade máxima de 1 030 utentes e inclui resumidamente:

- Instalações de apoio e equipamentos desportivos e de lazer (127.872m²);*
- Zona de estadia de curta duração, com 103 talhões para 302 campistas (17.800m²);*
- Alojamento complementar, com 144 talhões, para 576 utentes (32.400m²);*
- Zona de caravanas e autocaravanas com 76 talhões para 152 utentes (7.600m²).*

Sobre este mesmo projeto foi elaborada a informação I02271-202009-INF-ORD a 21.09.2020, que mereceu despacho de teor desfavorável, no âmbito das competências desta Direção de Serviços, designadamente no que respeita à incompatibilidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial em vigor e à desconformidade com as restrições de utilidade pública.

Sobre os fundamentos apresentados pelo proponente para a revisão da Decisão proposta pela DIA "Das razões de Ordenamento do Território", alega o promotor que:

a) "O alojamento complementar referido e constante do empreendimento turístico de natureza decorre do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, Dec. Lei n.º 80/2017, sendo objeto de enquadramento legal nos IGT's em vigor, através do PDM de Faro."

Efetivamente e como é referido na citada informação, no que se refere ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Faro em vigor (Resolução de Conselho de Ministros n.º 174/95, de 19 de dezembro, alterado pelo Aviso n.º 17503/2008, de 6 de junho) está prevista a localização de um Parque de Campismo no Biogal [alínea m) do art.º 72º do Regulamento e planta de Ordenamento (14) – síntese] (Figura 1). No entanto, a área destinada ao projeto está classificada como solo rústico e qualificada como "Espaços Agrícolas do tipo Agrícola Indiscriminado", que integram áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN), e correspondem a 95% da área total da propriedade, e a restante área a "Espaços Naturais e culturais - Áreas florestais de proteção, localizadas na área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa" (PNRF).

De acordo com o regulamento do PDM, é proibida a edificação em solo rural (n.º 1 do art.º 22-C) e os espaços agrícolas, que integram áreas da RAN (n.º 3 do art.º 36º), "destinam-se à exploração agrícola e instalações de apoio à agricultura, e subsidiariamente à manutenção dos valores paisagísticos enquanto espaços rurais, (...)".

Neste contexto, entende-se por "Edificação" a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência [al. a) do artigo 2.º do Regime jurídico da urbanização e edificação - DL n.º 555/99, de 16/12, na versão dada pela Lei n.º 118/2019, de 17/09].



Figura 1 - Localização de parque de campismo (14) prevista no PDM de Faro (extrato da planta de ordenamento – síntese, à escala 1: 25000, desenho 1.A)

b) A recomendação da Comissão Nacional do território (CNT 1/2019) de 30.09.2019, ponto 17, sobre o regime jurídico dos empreendimentos turísticos (RJET) refere que "Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins, na proporção e nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º".

Não obstante o referido, de que o alojamento proposto é "uma estrutura ligeira fixa ao solo por estacaria, suspensa, e relativamente efémera, com períodos de vida curta, passível de ser substituída ao fim de um período curto de anos", não altera o facto de se tratar de edificações, para alojamento complementar, que se incorporam no solo com caráter de permanência, as quais não são permitidas em solo rural, pelas disposições regulamentares do PDM de Faro, independentemente dos métodos e matérias construtivos ou do tempo de vida útil prevista para os mesmos, tanto mais que essas edificações, depois de licenciadas, sempre deverão ser mantidas e poderão ser substituídas por outras.

Acresce que, na generalidade dos municípios do Algarve, os parques de campismo e caravanismo com alojamento complementar podem ser admitidos em perímetros urbanos ou em outras áreas classificados como solo urbano pelos respetivos PDM e integrados em Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), sendo que em solo rústico lhes é interdita a edificação para alojamento complementar.

c) É incoerente o conceito de edificação dispersa associada a este "empreendimento turístico" e que o mesmo "não poderá ser confundido com a definição de alojamento complementar".

Não altera o facto de que se trata de edificações e de que nesse pressuposto, as mesmas não são permitidas em solo rural, conforme orientação estratégica regional transposta para os planos territoriais municipais.

d) A referência à recomendação da CNT (12ª reunião de 12.12.2017) no âmbito do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) sobre a dependência funcional entre os diferentes volumes e/ou evidente integração no conjunto edificado existente.

Não é aplicável uma vez que o projeto não integra áreas em Reserva Ecológica Nacional (REN), nem está em causa a autonomia funcional do alojamento complementar, mas sim o princípio genérico de interdição de edificação em solo rústico, não excecionado para esta componente edificada do projeto em causa.

e) Não deve ser aplicada a circular da CCDR, transmitida a todas as Câmaras Municipais (nos termos ofício S02946-201206-PRE, de 02.07.2012), sobre o entendimento de que, no solo rústico, sem prejuízo das restrições associadas à faixa costeira, "não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, Art.º 19.º", por contrariarem o princípio da proibição da edificação dispersa consignado no PROT Algarve.

No âmbito da estratégia territorial do PROT para a região, sobre a epígrafe "Qualificação e Diversificação do Turismo", identificou-se enquanto primeiro objetivo estratégico, o "campismo e caravanismo, como espaços próprios e qualificados", e como "produtos principais" com capacidade competitiva para diversificar e qualificar o cluster turismo/lazer na região.

As normas orientadoras do PROT Algarve reconhecem o campismo e caravanismo como atividades/usos compatíveis com a classificação de solo rural/rústico, ao admitir o seu enquadramento na categoria de "Espaço de infraestruturas".

É neste contexto que a circular vem clarificar, no quadro dos princípios e diretrizes estabelecidos no PROT, os requisitos ou condições de enquadramento dos parques de campismo e caravanismo em solo rural, sendo claro quanto à não admissão de instalações de carácter complementar destinadas a alojamento.

Note-se que o projeto em questão prevê 144 talhões destinados a Alojamento complementar, numa área total de 32 400m², que corresponde a 20% da área total do recinto do parque de campismo, e a 56% da área total destinada a acampamento. As restantes valências, acampamento tradicional e caravanismo/autocaravanismo, correspondem no seu conjunto a 44% da área destinada a acampamento. Constata-se assim que o alojamento complementar ultrapassa os valores previstos n.º 1, do artigo 19º, da Portaria n.º 1320/2008 de 17 de Novembro ("nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, desde que não ultrapassem 25 % da área total do parque destinada a campistas").

Sobre a edificação em solo rústico, o PROT Algarve consigna o princípio da proibição da edificação dispersa como um dos aspetos estruturantes da estratégia deste plano em matéria de ocupação do território, tendo sido esclarecido no âmbito desta circular o entendimento de que no solo rústico (sem prejuízo das restrições associadas à faixa costeira), "não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, Art.º 19.º", disposição que foi transposta para o regulamento do PDM de Faro."

2.5.4. *É ainda referido no parecer emitido pela DSOT, em termos conclusivos, que "(...) face ao atrás exposto e constatando que nas alegações apresentadas não há alterações ao*

projeto, designadamente no que respeita à disposição e/ou tipos de "alojamento" identificados, especificamente na alusão ao alojamento complementar, nem foram alterados os pressupostos assumidos, considera-se ser de manter o parecer desfavorável anteriormente emitido.

Assim, e no que às competências específicas desta Direção de Serviços diz respeito, conclui-se que apesar da legislação específica dos parques de campismo, genericamente, prever que os mesmos possam ter alojamento complementar e de se encontrar previsto um parque de campismo para a área em apreço no PDM de Faro em vigor, parte das intervenções preconizadas no presente projeto, nomeadamente as edificações para alojamento complementar, não são compatíveis com esse mesmo instrumento de gestão territorial, de aplicação direta e imediata aos particulares, designadamente com as disposições que interdita novas edificações em solo rústico, conforme aliás também é esclarecido na circular da CCDR, oportunamente transmitida a todas as Câmaras Municipais, sobre os parques de campismo e caravanismo em solo rústico, em linha com as orientações estratégicas aprovadas para a região e me vigor, a que acresce o facto de se tratar de uma área maioritariamente da Reserva Agrícola Nacional.

Tendo em conta a análise efetuada, sobre a contestação apresentada, continua a verificar-se a incompatibilidade da proposta com as disposições regulamentares dos instrumentos de gestão territorial em vigor aplicáveis, nomeadamente o PDM de Faro, e a desconformidade com as restrições de utilidade pública, designadamente a RAN, pelo que se propõe manter o parecer de teor desfavorável, com base na fundamentação antecedente e agora reforçada."

2.6. Sobre os considerandos formulados no documento apresentado em sede de audiência prévia, relativos ao fator biodiversidade (tal como evidenciado no ponto 2.1.4 da presente informação)

2.6.1. Sobre os argumentos relacionados com o fator biodiversidade, o proponente apresentou um parecer técnico do "Valor potencial botânico da área do Parque de Campismo da Biogal", fazendo salientar as seguintes conclusões (que se transcrevem):

"(...)

- *Foi realizado novo trabalho de campo, nesta primavera de 2021, na área do projeto tendo sido percorrida na sua totalidade, não tendo sido possível encontrar nenhuma das espécies mencionadas no parecer da CA, confirmando os resultados da análise sobre esta matéria apresentada no EIA;*
- *A Tuberaria major (Alcár-do-Algarve) e o Thymus lotocephalus (Tomilho-cabeçudo) embora não encontrados no local poderão vir a existir no local, uma vez que ocorrem em habitat que se desenvolvem no tipo de solos presentes na área em estudo;*
- *O Thymus carnosus e a Linaria algarviana não foram encontrados nem é possível que tal aconteça uma vez que ocorrem em habitat que se desenvolvem em solos que não existem na área em estudo;*
- *O estudo analisa a possibilidade de colonização do terreno por plantas importantes do ponto de vista da conservação, cuja presença é conhecida no Sotavento Algarvio, num total de 18 plantas, concluindo que, para além da Tuberaria major e o Thymus lotocephalus, apenas é possível que ocorram mais duas: Euphorbia transtagana e Ulex subsericeus;*
- *Não existem na área em estudo, habitats naturais classificados pelo Anexo I da Directiva Habitats. Não existindo este tipo de habitats, não existem também critérios*

estabelecidos para classificar a vegetação. Assim, a classificação utilizada no EIA é consistente com a situação no terreno, com exceção do Habitat 2270 - Dunas com florestas de *Pinus pinea* e ou *Pinus pinaster*, que é cartografado, mas que os solos presentes não confirmam;

- Na área em estudo não é possível ocorrerem as espécies *Emis orbicularis* (cágado de carapaça estreada) e *Mauremys leprosa* (cágado mediterrâneo), contrariamente ao que refere o parecer da CA, uma vez que se trata de duas espécies de répteis de habitat aquático cuja subsistência depende de corpos de água com alguma dimensão, que mantenham a água durante períodos significativos do ano. Este tipo de habitats não ocorre no local;
- O estudo indica medidas, a acordar entre o promotor e o ICNF, para compensar os impactes negativos do projeto, as quais vêm de encontro às medidas propostas pelo EIA, nomeadamente:
 - Uma área destinada à conservação da flora deve localizar-se o mais longe possível das áreas de entrada de nutrientes no solo e de a faixa de contacto deve ser o menor possível;
 - Conectividade com outras populações da espécie – a manutenção de populações viáveis implica a possibilidade de contactarem com outras populações da mesma espécie, não apenas para manter a diversidade genética, mas, sobretudo, para evitar eventos de extinção estocástica. Por este motivo, eventuais áreas destinadas à conservação das espécies devem localizar-se o mais próximo de áreas de matos dos terrenos adjacentes que, no horizonte temporal previsível, venham a manter esta ocupação (...)
 - Reintrodução – através da translocação de sementes, das seguintes espécies: *Tuberaria major*, *Thymus lotocephalus*, *Euphorbia transtagana* e *Scilla odorata*. As sementes devem ser colhidas no Parque Natural da Ria Formosa (PNRF), com autorização prévia do ICNF. No âmbito do Relatório Técnico de EIA, é apresentada, com detalhe, uma proposta de intervenção neste âmbito – cfr. Doc. 9, Pág. 436 do Volume 1 do EIA, Medida de valorização Ambiental MV1;
 - Monitorização - o Plano de Monitorização deve ser alterado por forma a incluir a monitorização desta área e das espécies botânica mais importantes que nela venha a ser introduzidas – cfr. Doc. 13 Págs 438-441 do EIA, Plano de Monitorização da Flora e Vegetação;
 - Escavação de um charco – dada a presença de charcos importantes para a conservação dos anfíbios em áreas próximas do PNRF, deve ser ponderada a pertinência de proceder à escavação de um charco nesta área. No âmbito do Relatório Técnico de EIA, é apresentada, com detalhe, uma proposta de intervenção neste âmbito."

2.6.2. Neste sentido, e para a questão da matéria de facto relevante, importa referir que, notificado o **ICNF, I.P.**, para pronúncia do acima transcrito, considera-se de sobremaneira importante referir que foi reiterado o âmbito do parecer desfavorável ao EIA do projeto em apreço, em matéria de conservação da natureza e biodiversidade, tal como abaixo se transcreve:

“Analisados os fundamentos para revisão de intenção da decisão de DIA apresentados pelo promotor referentes à conservação da natureza e biodiversidade, verifica-se que os mesmos assentam nos seguintes aspetos do parecer da CA: o incumprimento do POPNRF, nomeadamente no que se refere à interpretação do conceito de inequívoco interesse ambiental, e aspetos relacionados com a ocorrência e afetação de valores naturais.

Assim, no que se refere ao primeiro aspeto, considera-se que os argumentos apresentados não fundamentam o necessário enquadramento do projeto como de inequívoco interesse ambiental nos termos do previsto POPNRF, condição necessária para enquadrar a possibilidade de não cumprimento de 500m² de área bruta de construção máxima para obras de construção ou ampliação destinadas a empreendimentos de turismo de natureza em áreas de PCI (subálnea ii) da alínea c) do nº 6 do artigo 41º conjugada com o nº 7 do mesmo artigo).

Com efeito, e tal como referido no parecer anteriormente emitido, verifica-se que o âmbito do projeto não apresenta inequívoco interesse ambiental, tratando-se de um projeto de alojamento turístico com afetação direta e indireta de valores naturais, em área classificada no âmbito do SNAC de parque natural, o qual contribui para o agravamento dos impactes cumulativos negativos e de difícil reversibilidade, decorrentes de mais uma carga adicional sobre um território já fortemente pressionado pela ação humana, devido a ocupação turística e outras.

Trata-se efetivamente de projeto de empreendimento turístico de ocupação significativa, que prevê uma capacidade de alojamento de 1030 utentes, induzindo uma carga muito significativa sobre os habitats e espécies do território do PNRF, área protegida e sensível, de vulnerabilidade acrescida devido às pressões já existentes decorrentes da atual ocupação e utilização do seu território.

Neste contexto, não obstante os novos elementos agora enviados referentes à ocorrência/caracterização e afetação local de flora de interesse conservacionista, nomeadamente das espécies referidas no parecer da CA, acrescentarem elementos relevantes para efeitos de análise de afetação local pelo projeto, a violação do disposto no POPNRF no que se refere aos índices urbanísticos propostos pelo projeto, não se considera ultrapassável em nenhuma fase da implementação do mesmo, relevando que o seu licenciamento carece sempre de parecer do ICNF.

Verifica-se ainda que não são apresentados argumentos que alterem a análise efetuada pela CA no que se refere à ocorrência de impactes cumulativos negativos de difícil reversibilidade induzidos pelo projeto na área do PNRF, mencionados acima e no parecer da CA, e que constituem também fundamentos para o parecer de âmbito desfavorável emitido.

Assim, considera-se que as alegações apresentadas pelo proponente não apresentam fundamento no que se refere ao incumprimento do disposto no POPNRF (subálnea ii) da alínea c) do nº 6 do artigo 41º, conjugada com o nº 7 do mesmo artigo), aspeto essencial para a viabilização do projeto, não alterando também a análise efetuada no que se refere à ocorrência de impactes cumulativos significativos na área do PNRF.

Face ao acima exposto, com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, o ICNF, I.P., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considera que não foram apresentados pelo promotor argumentos que fundamentem a alteração do âmbito desfavorável do parecer emitido pela CA."

2.6.3. Assim, o projeto em referência, apresenta repercussões negativas sobre a biodiversidade, no que se refere à ocorrência de impactes cumulativos negativos de difícil reversibilidade induzidos pelo projeto na área do PNRF - área protegida e sensível, de vulnerabilidade acrescida devido às pressões já existentes decorrentes da atual ocupação e utilização do seu território - e cujos argumentos aduzidos em sede de audiência prévia são insuscetíveis de atendimento numa reponderação do sentido desfavorável da DIA, de acordo com o parecer emitido pelo ICNF, I.P.

2.7. Sobre os considerandos formulados no documento apresentado em sede de audiência prévia, relativos ao fator socioeconomia (tal como evidenciado no ponto 2.1.2 da presente informação)

Relativamente ao argumentado pelo proponente em matéria de diversas tipologias turísticas previstas, foi solicitada a pronúncia da DSDR, enquanto direção de serviços com competência em matéria de socioeconomia, a qual emitiu a respetiva pronúncia (conforme informação com referência n.º I01675-202106-INF-PDR), referindo o seguinte:

"A Comissão de Avaliação referiu no âmbito do descritor da socioeconomia que "Considera-se que as diversas tipologias turísticas que foram escolhidas (alojamento complementar tipo "glamping" ou "ecocamping" e acampamento tradicional com tendas), não refletem o tipo de procura que se tem verificado nos últimos anos nos Parques de Campismo e Caravanismo do Algarve, pelo que, se se mantiverem as atuais tendências de mercado, a viabilidade de exploração do empreendimento turístico poderá estar fragilizada. Neste sentido dificilmente serão garantidos os vinte e dois postos de trabalho na fase de exploração e sequencialmente as outras atividades previstas para o parque de campismo e caravanismo".

- O requerente na sua fundamentação procura justificar a viabilidade económica do projeto na fase de exploração com o amplo programa que pretende instalar baseado fundamentalmente em alojamento complementar e tendas.

Na argumentação apresentada, é indicado que a procura no Google do glamping em 2020 em termos mundiais aumentou expressivamente. A maioria dos utilizadores procura "locais com pouca densidade de construção, com a necessidade de maior privacidade". Em Portugal como indicam as pesquisas "on line" por "glamping" cresceram quase 300% (285%) face ao ano anterior (no pico), demonstrando a importância desta atividade".

Referem ainda que no caso do Algarve, nomeadamente em Faro a pesquisa pelo "produto natureza", também tem vindo a crescer. Reconhecem que "apesar das estatísticas referentes à utilização do alojamentos complementares e campismo tradicional com tendas, nos Parques de Campismo e Caravanismo do Algarve não apresentam crescimentos que pudessem motivar pela igualdade, não constituem um indicador impeditivo para este parque não optar por ter uma oferta significativa nesta modalidade turística".

Por fim mencionam que as ofertas existentes na região em PCC "não são comparáveis ao que este empreendimento pretende vir a oferecer", e que uma aposta agressiva no marketing relacional, sensorial e no marketing digital, irá influenciar e redirecionar o destino turístico de muitos dos potenciais utilizadores, garantindo assim o êxito deste empreendimento.

- Como é referido na proposta de DIA o PCC "tem uma capacidade máxima de 1030 utentes, sendo constituído por 48 talhões para acampamento tradicional, 55 talhões para acampamento com tendas, 144 talhões para alojamento complementar e 76 para caravanistas".

Se avaliarmos o programa do PCC com os dados estatísticos que são disponibilizados, constata-se facilmente que a procura do acampamento tradicional, tendas alojamento complementar são fortemente penalizados pela época sazonal, de difícil solução (porque não há procura), durante grandes períodos de tempo (de outono à primavera), eventualmente interrompido aos fins de semana ou "pontes" como se verificou agora recentemente neste mês de junho.

Estranha-se que o programa do PCC não tivesse sido sensível ao autocaravanismo o único segmento turístico que antes do aparecimento do Covid 19 possuía crescimentos anuais consistentes entre os 15 a 20% e mesmo durante a pandemia, foi o que menor quebra teve, superando em duas vezes e meia, no mês de janeiro deste ano as dormidas em hotéis no Algarve, registando ainda um aumento consolidado, cada vez mais significativo de permanência de autocaravanistas na época de inverno (dezembro a abril).

As "unidades tipo glamping" (que os indicadores estatísticos têm registado com perdas sucessivas de ocupação no Algarve) representam um segmento turístico bastante interessante, que merece a nossa melhor atenção, até pelas experiências já existentes noutros PCC a nível nacional, geralmente associados a ambientes introspetivos e a paisagens com particularidades cénicas.

No caso concreto do PCC do Biogal, devido à sua localização e morfologia do terreno (sensivelmente plano), as perspetivas externas serão reduzidas e as internas intersectadas pela extensa e geometrizada malha, onde as unidades tipo glamping irão estar implantadas, contrariando os ambientes únicos de interioridade com que a entidade exploradora pretende atrair os seus clientes, "espaços ao ar livre únicos," de "charm nature" onde é possível "acampar com glamour" "dormir no meio da natureza".

Independentemente da qualidade que se possa oferecer ao utente/cliente no seu acolhimento, a massificação de 144 talhões para alojamento em unidades tipo glamping inseridas numa paisagem comum com ausência de vistas, acaba por frustrar e contradizer as ambiências únicas que se caracteriza e diferencia esta modalidade turística. Se considerarmos uma hipotética taxa de ocupação do PCC próxima dos 50% quer dizer que existirão cerca de 500 pessoas maioritariamente em alojamento complementar e tendas que partilham o empreendimento, o que torna difícil, a gestão padronizada da imagem de "glamping".

Quanto às taxas de ocupação que foram previstas inicialmente no projeto (junho a setembro 100%, março a maio 80% e novembro a fevereiro 20% de ocupação) que são justificadas com uma política de dinamização ao longo do ano de diversificados eventos desportivos culturais científicos e ambientais, foram revistas em baixa no Estudo de

Viabilidade Económico-Financeiro. Mesmo assim, tratam-se de taxas otimistas, se considerarmos o seguinte:

- capacidade/utentes, instalada nos lotes destinados a unidades de glamping.
- dificuldade em vender "ambientes único" onde existe uma banalização da oferta (aproximadamente 200 lotes).
- alternativas disponibilizadas por outros tipos de turismo que oferecem experiências e ambiências mais intimistas.

Considera-se assim que existe uma contradição entre o conceito de glamping que é descrito e o pesado programa/desenho, previsto, nomeadamente para as "unidades tipo glamping", o que acaba por fragilizar no futuro a exploração do PCC, com consequências nefastas para a viabilidade económica do empreendimento, mantendo-se a redação dada no âmbito da DIA."

2.8. E, sendo assim, a fundamentação ora adscrita à presente informação, elaborada em sede de audiência prévia, permite concluir, de forma sustentada que o "Projeto do "Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal" – Faro", induz impactes negativos, diretos, indiretos e cumulativos, de magnitude elevada e de âmbito local e não minimizáveis, particularmente ao nível da conservação natureza e biodiversidade, sem descurar a incompatibilidade com os instrumentos de gestão territorial.

2.9. Por último, importa ainda referir que, o parecer técnico da CA, de sentido desfavorável, não admitiu na sua avaliação conclusiva, a previsão de medidas adicionais de minimização ou compensação ambiental habilitantes de uma reponderação do sentido desfavorável da DIA, situação que não se verificou.

3. Conclusão

Face ao exposto, com base nos fundamentos de facto e de direito expressos no parecer desfavorável da CA e na proposta de DIA veiculada pela informação com nossa referência n.º I02599-202010-INF-AMB, e tendo presente as conclusões da reunião celebrada e os pareceres entretanto emitidos, em sede de audiência prévia à emissão da DIA, tal como evidenciado nos fundamentos do ponto n.º 2 da presente informação, não permitem a reponderação do sentido desfavorável da DIA, propondo-se que passe a definitiva a intenção da proposta de emissão de DIA desfavorável ao projeto alvo de avaliação, tendo por referencial o disposto no RJAIA, anexando-se, para o efeito, a informação n.º I02599-202010-INF-AMB, dando-se conhecimento às entidades constituintes da CA do procedimento de AIA em apreço, a APA, I.P., ICNF, I.P., DRC Algarve, APA/ARH Algarve, ARS Algarve, Câmara Municipal de Faro e CCDR (DSOT e DSDR).

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

07-07-2021