

Ata Reunião Audiência Prévia à emissão da DIA - Diligências complementares
Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do Parque de Campismo e Caravanismo de 4 estrelas, Turismo de Natureza, Alto do Calhau, Biogal
Proponente: ApartMar, S.A.

Data e Hora 28-06-2021- 16:00h	Local via telemática: https://call.lifesizecloud.com/9741998	Referências processuais Proc. CCDR nº: 450.10.229.01.00007.2020 Proc. LUA nº: PL20200417000538
---	--	---

Peças em análise na reunião	Audiência de interessados/ Diligências complementares
------------------------------------	--

ENTIDADES	PARTICIPANTES
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)	Conceição Calado
	Alexandra Sena
	Ricardo Canas
	José Brito
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF)	Filipa Fonseca
Câmara Municipal de Faro (CM Faro)	Filipe Cunha

Lista de presenças

Foi aberta a reunião com uma introdução, pela **CCDR Algarve**, sobre os antecedentes 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, incluindo a pronúncia do proponente em sede de audiência prévia à emissão da DIA.

Após a introdução foi dada a palavra à **CM Faro**, que na sua qualidade de entidade licenciadora começou por referir que o Plano Diretor Municipal (PDM) de Faro prevê, para aquela zona, um parque de campismo e nesse sentido, a componente de alojamento não pode dissociar-se do empreendimento, pelo que a **CM Faro acompanha a justificação do 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 Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF) e do regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN), o Município considera que, no âmbito da aplicação do disposto no PDM de Faro, é viável a instalação de um parque de campismo naquela área.

A CM Faro referiu ainda que a Assembleia Municipal de Faro, na reunião do dia 9 de dezembro de 2019, conforme proposta n.º 405/2019/CM, pronunciou-se favoravelmente à Declaração de interesse público municipal do projeto, pelo que a CMF não poderá deixar de acompanhar a argumentação apresentada pela proponente, considerando que o projeto, 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.

No que se refere aos aspetos relativos à desconformidade do projeto com o POP NRF, quanto à área bruta de construção prevista e aos impactes ambientais negativos significativos, desvalorizados pelo EIA, a CM Faro considerou que esta é matéria que deve ser verificada pelo ICNF.

Quanto à aplicabilidade da orientação/circular da CCDR de 2012 relativa à norma de proibição da edificação dispersa do PROT Algarve, considera que é matéria que deve ser verificada pela CCDR.

A CCDR Algarve (DSOT) tomou a palavra recordando que a CM Faro ao ter transposto para o PDM as disposições previstas no PROT, a instalação de parques de campismo só é possível em solo urbano ou em solo rústico, nomeadamente integrado em Núcleos de Desenvolvimento Turístico.

Sobre os fundamentos apresentados pelo proponente para a revisão da Decisão proposta pela DIA, e no que respeita às questões de Ordenamento do Território, considera-se ser de manter o parecer anteriormente emitido, com fundamento em:

- Não obstante estar prevista a localização de um Parque de Campismo no Biogal [alínea m) do art.º 72º do Regulamento e planta de Ordenamento (14) – síntese], esta área encontra-se classificada como “Espaços Agrícolas do tipo Agrícola Indiscriminado” [95% da área total da propriedade, que correspondem a áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN)], e como “Espaços Naturais e culturais,- Áreas florestais de proteção, localizadas na área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa” (PNRF), onde, também 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, (...)”*.

Recordou ainda que *“Edificação” é 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* (Regime jurídico da urbanização e edificação - DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão dada pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro).

- Sobre a (não) aplicação da circular da CCDR (que vem clarificar no quadro dos princípios e diretrizes estabelecidos no PROT Algarve, os requisitos ou condições de enquadramento dos parques de campismo e caravanismo em solo rural), o PROT consigna o princípio da proibição da edificação dispersa como um dos aspetos estruturantes da estratégia regional em matéria de ocupação do território, pelo que mantém-se o entendimento de que no solo rústico *“não são admitidas instalações de caráter 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.

- Com 56% de área destinada a alojamento complementar, são ultrapassados os valores previstos no 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.”*).

De seguida, o **ICNF, I.P.**, referiu que analisados os fundamentos para revisão de intenção da decisão de DIA apresentados pelo promotor referentes à conservação da natureza e biodiversidade, verificou que os mesmos assentam no 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, o ICNF, I.P. considera que os argumentos apresentados não fundamentam o necessário enquadramento do projeto como de inequívoco interesse ambiental nos termos do previsto no 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 (subalínea ii) da alínea c) do n.º 6 do artigo 41.º conjugada com o n.º 7 do mesmo artigo), pois 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, 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 à 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.

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, **o ICNF considera que** as alegações apresentadas pelo proponente não apresentam fundamento no que se refere ao incumprimento do disposto no POPNRF (subalínea 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 pelo que **não foram apresentados pelo promotor argumentos que fundamentem a alteração do âmbito desfavorável do parecer emitido pela CA.**

A CCDR Algarve (DSDR), relativamente à contestação do proponente sobre a posição da CA, no que se refere à procura da modalidade *glamping*, considerou que apesar das "unidades tipo *glamping*" (que os indicadores estatístico tem registado com perdas sucessivas de ocupação no Algarve) representarem um segmento turístico bastante interessante, pelas experiências já existentes noutros PCC a nível nacional, estão geralmente associados a ambientes introspetivos e a paisagens com particularidades cénicas; no caso concreto do PCC do Biogal, devido à sua localização e morfologia (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 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 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".

De acordo com informação estatística disponível, constata-se que a procura do acampamento tradicional (tendas), alojamento complementar, é fortemente penalizado do outono à primavera, durante grandes períodos de tempo, eventualmente interrompido aos fins de semana ou "pontes" como se verificou agora recentemente neste mês de junho.

Estranha assim a CCDR 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).






Quanto às taxas de ocupação que foram previstas inicialmente pelo 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 trata-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, **pelo que relativamente à socioeconomia se mantem a redação dada no âmbito da DIA.**

A **CCDR Algarve**, tendo presente os esclarecimentos acima expostos, considerou que os fundamentos apresentados pelo proponente não permitem a reponderação do sentido desfavorável da Declaração de Impactes Ambientais (DIA).

Não havendo mais nada a acrescentar a reunião foi encerrada e a presente ata será assinada por todos os presentes.

ENTIDADES	COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	ASSINATURAS
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Conceição Calado	
	Alexandra Sena	
	Ricardo Canas	
	José Brito	
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.	Filipa Fonseca	
Câmara Municipal de Faro	Filipe Cunha	