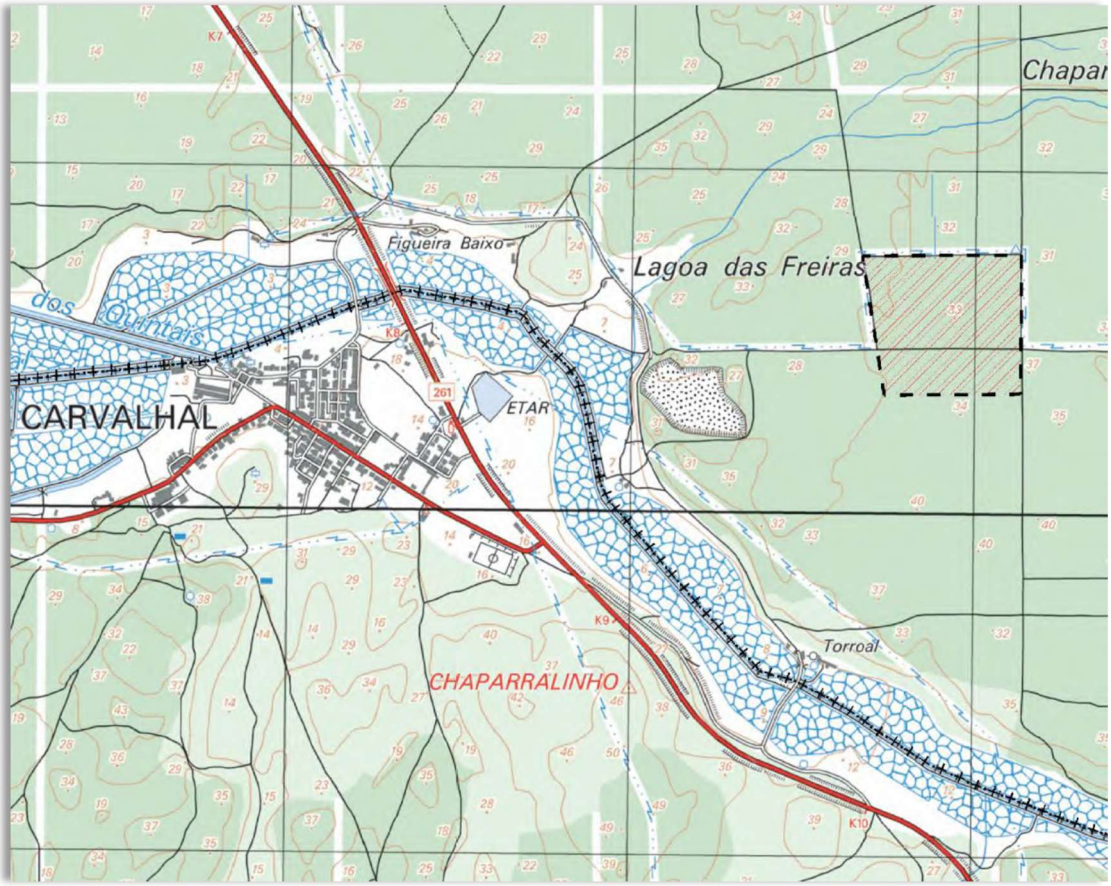


"HOTEL RURAL COMPORTA MONTES"

- ESTUDO PRÉVIO -

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

VOLUME IV – ANEXOS TÉCNICOS

PROPONENTE DO PROJETO

MONTE DA BARRADA DO MOINHO, LDA.

AGOSTO DE 2026

30 ANOS TRIFÓLIO
Estudos e Projectos Ambientais e Paisagísticos, Lda.

NOTA INTRODUTÓRIA

A **TRIFÓLIO – ESTUDOS E PROJECTOS AMBIENTAIS E PAISAGÍSTICOS, LDA.**, elaborou o presente Estudo de Impacte Ambiental (EIA) em fase de estudo prévio.

O presente EIA compreende os seguintes volumes:

VOLUME I – RESUMO NÃO TÉCNICO

VOLUME II – RELATÓRIO SÍNTESE

VOLUME III – PEÇAS DESENHADAS

VOLUME IV – ANEXOS TÉCNICOS

A **TRIFÓLIO** agradece a todos os que colaboraram no fornecimento de informações e elementos de cartografia para a elaboração do presente estudo.

Lisboa, agosto de 2026



Hugo Garcia dos Santos

Coordenação, Eng.º do Ambiente

Este documento foi redigido de acordo com as regras do Novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (aprovado pela Resolução da Assembleia da República n.º 26/91, de 23 de agosto).

ÍNDICE GERAL

1 MEMÓRIA DESCRITIVA DO PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA 5

1.1 OFÍCIO N.º 119/DPGU/2025 – REVOGAÇÃO DO DESPACHO 12/GAP/2021 6

1.2 OFÍCIO N.º 10563/2019/DCNF-ALT/DLAP DE 4 MARÇO DE 2019 8

2 PROJETO 15

3 BIODIVERSIDADE 16

3.1 ELENCO FLORÍSTICO 16

3.2 ELENCO FAUNÍSTICO 21

4 PATRIMÓNIO 31

4.1 APROVAÇÃO DO PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO DE TRABALHOS ARQUEOLÓGICOS 31

4.2 CONDIÇÕES DE VISIBILIDADE NO DECURSO DOS TRABALHOS DE PROSPEÇÃO 34

4.3 COMPROVATIVO DE ENTREGA DO RELATÓRIO DE TRABALHOS ARQUEOLÓGICOS 35

5 AMBIENTE SONORO 37

5.1 RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO ACÚSTICA - MEDIÇÃO DE NÍVEIS DE PRESSÃO SONORA. DETERMINAÇÃO DO NÍVEL SONORO MÉDIO DE LONGA DURAÇÃO. 37

6 PAISAGEM 38

6.1 LISTA DE ACRÓNIMOS 38

6.2 ÍNDICE DE QUALIDADE VISUAL (IQV) 40

6.2.1 Integridade estrutural das subunidades de paisagem 41

6.2.2 Uso do solo 41

6.2.3 Intervisibilidade (Capacidade de apropriação visual / Capacidade de absorção visual) 42

6.2.4 Declive e exposição de vertentes 45

6.2.5 Proximidade com o oceano 45

6.2.6 Intrusões visuais 45

6.3 PROCESSO ANALÍTICO HIERÁRQUICO (AHP) 46

6.3.1 Julgamento de fatores 46

6.3.2 Análise da consistência de julgamentos 48

6.3.3 Valoração global 49

6.3.4 Aplicação do AHP à qualidade visual 50

6.3.5 Aplicação do AHP à profundidade visual 52

6.3.6 Aplicação do PAH à intervisibilidade 55
6.4 FIGURAS 56

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 3.1 - ESPÉCIES DE FLORA ELENCADAS PARA A ÁREA DE ESTUDO 16
QUADRO 3.2 - ESPÉCIES DE FAUNA ELENCADAS PARA A ÁREA DE ESTUDO 21
QUADRO 6.1 - PARÂMETROS DO CÁLCULO DE BACIA DE VISIBILIDADE 44
QUADRO 6.2 - MATRIZ DE COMPARAÇÕES E CÁLCULO DO AUTOVETOR (W) OU VETOR DE PRIORIDADES (ADAPTADO DE SAATY, 1987 E RAMOS, 2012) 47
QUADRO 6.3 - ESCALA FUNDAMENTAL DE COMPARAÇÕES ENTRE FATORES. ADAPTADO DE *SAATY*, 1987 47
QUADRO 6.4 - ESCALA FUNDAMENTAL DE COMPARAÇÕES ENTRE FATORES (ADAPTADO DE *SAATY*, 1987) 49
QUADRO 6.5 – FATORES (F) EM ESTUDO 50
QUADRO 6.6 - MATRIZ DE COMPARAÇÕES DOS FATORES EM ESTUDO 50
QUADRO 6.7 - MATRIZ DE COMPARAÇÃO NORMALIZADA E AUTOVETOR NORMALIZADO DOS FATORES 51
QUADRO 6.8 - CÁLCULO DO ÍNDICE E DA RAZÃO DE CONSISTÊNCIA 51
QUADRO 6.9 - MATRIZ DE COMPARAÇÕES DOS FATORES EM ESTUDO 53
QUADRO 6.10 - CÁLCULO DO ÍNDICE E DA RAZÃO DE CONSISTÊNCIA 53
QUADRO 6.11 - MATRIZ DE COMPARAÇÃO NORMALIZADA E AUTOVETOR NORMALIZADO DOS FATORES 53
QUADRO 6.12 - MATRIZ DE COMPARAÇÕES DOS FATORES EM ESTUDO 55
QUADRO 6.13 - CÁLCULO DO ÍNDICE E DA RAZÃO DE CONSISTÊNCIA 55
QUADRO 6.14 - MATRIZ DE COMPARAÇÃO NORMALIZADA E AUTOVETOR NORMALIZADO DOS FATORES 55

ÍNDICE DE FIGURAS - PAISAGEM

Nº Figura	Designação	Nº folha	Nº ordem	Escala - Cartografia militar
P01	Unidades e subunidades de paisagem	01/01	01/11	1:25 000
P02	Hipsometria	01/01	02/11	1:25 000
P03	Declive	01/01	03/11	1:25 000
P04	Exposição de vertentes	01/01	04/11	1:25 000
P05	Ocupação do solo	01/01	05/11	1:25 000
P06	Qualidade visual	01/01	06/11	1:25 000
P07	Capacidade de absorção visual	01/01	07/11	1:25 000
P08	Sensibilidade visual	01/01	08/11	1:25 000
P09	Magnitude do impacte visual	01/01	09/11	1:25 000
P10	Significância do impacte visual	01/01	10/11	1:25 000
P11	Impacte visual cumulativo	01/01	11/11	1:25 000

1 MEMÓRIA DESCRITIVA DO PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA[1]

[1] Dezembro 2018.

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

LISBON

Dezembro 2018

Pedido de Informação Prévia

HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Comporta, Alcácer do Sal

PROMONTORIO
R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa, Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

ÍNDICE DO PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

PEÇAS ESCRITAS

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. PREÂMBULO

2. ASPETOS GERAIS

2.1 Natureza jurídica do empreendimento turístico e enquadramento legal do pedido

2.2 Localização

2.3 Parâmetros urbanísticos e condicionantes

3. CONCEITOS

3.1 Morfologia, implantação e conceito arquitetónico

3.2 Tratamento paisagístico.

3.3 Temática do Hotel Rural

4. PROGRAMA PROPOSTO

4.1 Unidades de Alojamento

4.2 Villas com suíte autónoma agregada

4.3 Villa isolada

4.4 Quarto-Suite isolado

4.5 Quarto independente

4.6 Edifício principal / Serviços comuns

4.7 Equipamento ao ar livre

4.8 Edifícios de infraestruturas

4.9 Serviços Prestados

4.10 Estacionamento e Arruamentos

5. INFRAESTRUTURAS

5.1 Abastecimento de água

5.2 Tratamento de águas residuais domésticas

5.3 Resíduos sólidos urbanos

5.4 instalações eléctricas

5.5 Instalações de telecomunicações

5.6 Instalações de segurança

ANEXO I – Quadro Sinóptico

ANEXO II – Estudo Preliminar de Impacte Ambiental (EPIA)

PEÇAS DESENHADAS

desenho	escala	desenho número
Planta de Localização	1:5000	PIP-ARQ-101
Planta da Situação Existente	1:1000	PIP-ARQ-102
Planta Geral	1:1000	PIP-ARQ-103
Planta Edifícios Comuns e Unidades de Alojamento	1:200	PIP-ARQ-104
Planta de Acessibilidades	1:1000	PIP-ARQ-105
Planta de Infraestruturas	1:1000	PIP-ARQ-106

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. PREÂMBULO

O presente Pedido de Informação Prévia é relativo a um Hotel Rural que se pretende vir a construir numa parcela com 17,6 ha, localizada na freguesia da Comporta.

Vem na sequência de um PIP anterior (IP/2018/10), que mereceu parecer negativo do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (Referência 48222/2018/DCNF-ALT/DLAP – Despacho nº 5951/2018 de 18 de Junho).

Nesse parecer o ICNF refere entre outros aspetos que, tendo em conta a proposta apresentada:

> **"***as medidas de Minimização/Compensação* **apresentadas** ***não são, de modo algum, garantia da regeneração dos valores naturais afetados pelas obras necessárias à implantação do Hotel Rural, principalmente porque a relação área da parcela/área construída não permite o recurso a alternativa de localização das intervenções."***

Como aspeto negativo é ainda referido que:

> ***"pela sua dimensão e dispersão de edificações configura uma operação de urbanização, podendo as diversas unidades de alojamento ser equiparadas a lotes"*** **aludindo ainda à circunstância** ***"de que cada uma das unidades de alojamento podere vir a fazer contratos de fornecimento de energia autónomo, reforçando o caráter de operação de urbanização".***

A presente proposta pretende, dar resposta a estas preocupações propondo, por um lado, uma reformulação do layout – traduzindo-se numa maior agregação das unidades de alojamento turístico – e, por outro na relocalização das áreas de intervenção – concentrando-as em zonas mais compatíveis com a ocupação turística.

Assim relativamente à área de solo afetada pela implantação das construções e infraestruturas, propõe-se que a mesma seja feita nas zonas do terreno, onde a ocorrência de habitats prioritários é de menor relevância e de menor valor ecológico – o que acontece nas zonas de ocorrência de pinhal (figura 1).

Estas zonas localizadas a norte e sul nascente da parcela foram delimitadas no EPIA e são as utilizadas para a implantação do projeto (figura 2).

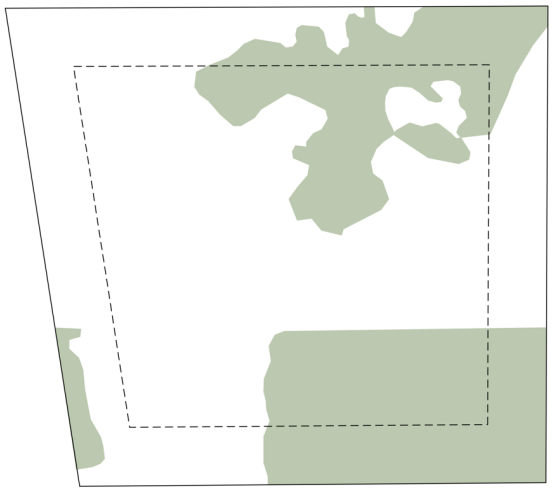


Figura 1

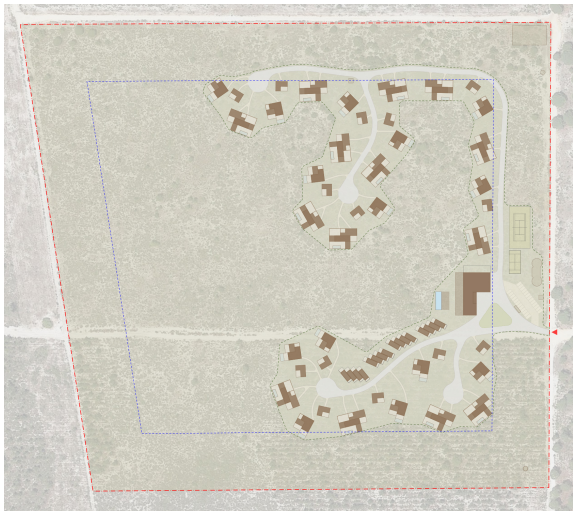
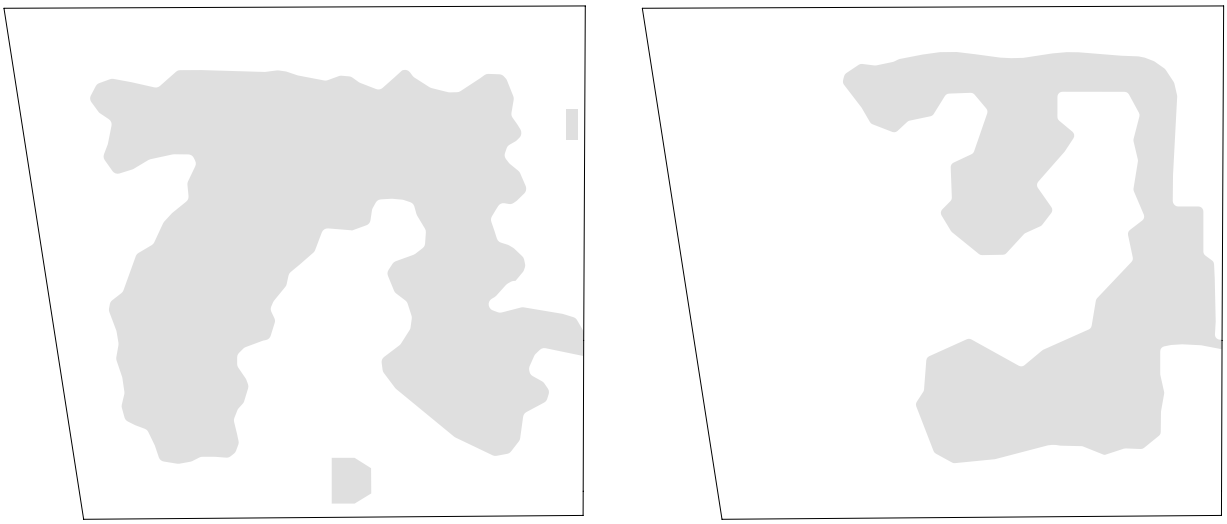


Figura 2

Assim a solução que agora se apresenta resulta numa maior concentração das construções de modo a diminuir a área da parcela que globalmente fica afeta à concretização do projeto. A possibilidade das edificações disporem de um segundo piso acima da cota de soleira, contribui também para a concretização desse objetivo.

Esta reformulação do projeto resultou na diminuição da área de construção em 5%, e na diminuição substancial, 28%, da área de impermeabilização. A redução da área de impermeabilização é a consequência da diminuição da área de implantação das construções em 42% e, também da diminuição da extensão e área global das vias em 23%.

Como informação adicional, foi introduzido um outro parâmetro "Área Intervencionada" que resulta da área afeta à construção e implementação do projeto – contabilizada como uma extensão continua de solo, considerando a implantação das construções e respetivos espaços exteriores, vias, estacionamentos, campos de jogos, infraestruturas e as respetivas áreas intersticiais. Comparando a proposta anterior com a atual, o espaço afetado sofre uma diminuição de 39% (figura 3).



IP/2018/10 NOVO PIP

Figura 3 – Área intervencionada

Em resumo, temos relativamente aos parâmetros referidos, e comparando com a solução anteriormente entregue, os seguintes resultados:

	PIP ANTERIOR IP/2018/10	Índice	**NOVO PIP**	Índice	Redução	**%**
Área Bruta de Construção	8 574	0,05	8 112	0,05	-462	**-5%**
Área de Implantação dos Edificios	11 940	0,07	6 902	0,04	-5 038	**-42%**
Área de vias e estacionamento (*)	15 920	0,09	12 277	0,07	-3 643	**-23%**
Área Impermeabilizada	24 456	0,14	17 568	0,10	-6 889	**-28%**
Área Intervencionada	73 385	0,42	44 795	0,25	-28 590	**-39%**

(*)Para efeitos de cálculo do indice de impermeabilização, considerou-se que o sistema construtivo e o acabamento das vias e parqeamento garantirá uma permeabilidade de 50%, assim para o cáculo do índice de impermeabilização o valor indicado de m2 de vias e parqueamento é afetado por um fator de 0,5, (ver também quadro sinoptico global).

Relativamente a outros aspetos referidos no Despacho nº5951/2018 de 18 de Junho – Ref. 48222/2018/DCNF-ALT/DLAP, nomeadamente a referência à possibilidade de as unidades de alojamento (caso das villas) poderem ter contratos autónomos de fornecimento com as concecionárias, gostaríamos de referir que isso se deve às características de gestão e contabilização de custos no aluguer e utilização destas unidades de alojamento do hotel. Importa também relembrar que todas as unidades de alojamento têm a sua licença de utilização vinculada à existência e permanência de um contrato de exploração turística hoteleira validado e registado no Turismo de Portugal, o que vincula em permanência o proprietário ou proprietários no modo de utilização e exploração.

Seguidamente descrever-se-ão as características essenciais do hotel rural, no respeitante ao edificado previsto, aos serviços prestados e às redes de infraestruturas previstas.

2. ASPETOS GERAIS

2.1 Natureza jurídica do empreendimento turístico e enquadramento legal do pedido

O empreendimento turístico objeto do presente Pedido de Informação Prévia, enquadra-se na classificação de Hotel Rural prevista no DL 15/2014, de 23 de janeiro, para além da demais legislação aplicável.

Relativamente a requisitos o "Hotel Rural Comporta Montes", cumpre integralmente os requisitos obrigatórios estabelecidos na Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro, e da Declaração de Retificação nº 49/2015, de 2 de novembro, correspondentes a classificação de três estrelas.

O presente Pedido de Informação Prévia é submetido ao abrigo do nº 2 do art.º 14 do DL 136/2014, de 9 de setembro que constitui a revisão mais recente do DL 555/99, de 16 de dezembro.

2.2 Localização

O Hotel Rural "Comporta Montes", ficará localizado numa parcela com cerca de 17,6 ha localizada na freguesia da Comporta a cerca de 3 km da aldeia do Carvalhal. O acesso à propriedade realizado, a partir da EN261-1, por caminhos públicos em terra batida, circunstância que realça o caráter e a identidade rural do empreendimento.

2.3 Parâmetros urbanísticos e condicionantes

O Hotel Rural, que se pretende vir a construir, tem enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, em particular no estabelecido no capítulo II, Secção I e II, art.º 43 e art.º 44 do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, que estabelece as regras para edificação de Empreendimentos Turísticos Isolados, na sua versão de Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas especificas.

Relativamente a parâmetros de edificabilidade, está estabelecido nomeadamente o seguinte:

- Índice máximo de impermeabilização de 0,2;
- Máximo de dois pisos acima da cota de soleira;
- Máximo de 200 camas turísticas;
- Área mínima das parcelas para caso o caso da freguesia da Comporta é de 17 ha;

A área onde está inserida a parcela encontra-se classificada na Planta de Ordenamento I-7, do PDM de Alcácer do Sal como de "Espaços florestais de produção".

Como condicionante ás condições de edificabilidade, importa referir que a parcela em causa esta inserida no "Sitio de Importância Comunitária Comporta Galé (classificada através da Resolução do Conselho de Ministros nº142/97 de 28 de agosto), dependendo de parecer favorável do ICNF nos termos do disposto na alínea a) do numero 2, do Art. 9º do DL nº 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo DL nº 49/2005, de 24 de fevereiro.

Assim o promotor apresenta um "Estudo Preliminar de Impacte Ambiental" (EPIA), com vista a desde já, – sem prejuízo do futura Avaliação de Impacte Ambiental" aquando do licenciamento do projeto–, poder caracterizar e avaliar os principais impactes ambientais decorrentes da implantação do projeto, e propor medidas e procedimentos tendentes a compensar e minimizar eventuais impactes negativos gerados pelo projeto.

Este EPIA é uma versão reformulada do EPIA apresentado juntamente com o IP/2018/10, e justifica e enquadra as alterações que foram introduzidas ao projeto que agora se submete à apreciação da Câmara Municipal de Alcácer do sal (CMAS) e do Instituto da Conservação da Natureza e das florestas (ICNF)

Este EPIA constitui o anexo II da presente Memória Descritiva.

3. CONCEITOS

3.1 Morfologia, Implantação e Conceito Arquitetônico

O Hotel Rural, tem 72 unidades alojamento autônomas, constituídas por 28 villas, 28 quartos em forma de suíte, e 16 quartos propriamente ditos, dos 28 quartos em forma de suíte, 14 estão agregados, individualmente, a uma villa. As restantes villas e quartos/suites estão isolados entre si, os quartos propriamente ditos estão reunidos em 4 baterias de 4 quartos cada.

Cada um das 28 villas têm dois quartos com duas camas turísticas cada um. As 28 suítes e os 16 quartos têm duas camas turísticas cada, perfazendo no total 200 camas turísticas.

A este conjunto de 72 unidades de alojamento, acresce um outro edifício onde se encontram os serviços centrais do hotel. Este edifício é constituído por dois pisos acima da cota de soleira e um piso em cave. No piso térreo está prevista a recepção do hotel e o restaurante/bar, no piso em cave estão previstos um SPA, um conjunto de funções de retaguarda para apoio aos funcionários e outros serviços técnicos e de manutenção do hotel. Na cobertura está previsto um bar e um terraço ao ar livre. É garantida o acesso e a circulação individualizada entre clientes e funcionários.

Em termos morfológicos, a implantação das unidades de alojamento turístico é distribuída ao longo de duas vias que partem da entrada no empreendimento, uma para norte e outra para sul. De forma a limitar a circulação de atravessamento, cada uma destas vias termina em impasse. O acesso às unidades de alojamento é assegurado por pequenos caminhos de uso pedonal. A partir da entrada na propriedade é garantido o acesso franco ao edifício central do hotel e ao conjunto dos quartos individuais adjacentes, organizados em 4 baterias de 4 quartos cada.

Na concepção morfológica da unidade hoteleira, o esquema de vias de distribuição e o modo de implantação das diversas unidades de alojamento, foram orientados no sentido de se garantir uma orientação solar adequada nascente/sul/poente, maximizar a relação com a natureza envolvente e garantir, na medida do possível, a privacidade na utilização do espaço exterior às diversas unidades de alojamento.

Ainda relacionado com o conceito de implantação, importa referir que o tratamento paisagístico será projetado com o objetivo da salvaguarda e preservação das espécies autóctones presentes. Mantendo a continuidade espacial existente, a plantação descontínua de espécies autóctones nas zonas envolventes das unidades de alojamento turístico será usada como forma de garantir a privacidade entre as mesmas.

Do ponto de vista da volumetria, o edifício central e as villas (com e sem suíte agregada) são constituídos por dois pisos. As restantes unidades de alojamento, têm um único piso, garantindo-se sempre no caso dos dois pisos a cércea máxima estabelecida no regulamento do PDM de Alcácer do Sal, que é de 6,6m.

Em termos arquitetônicos, as soluções a encontrar têm como objetivo garantir a unidade e coerência do conjunto edificado, o que se conseguirá através da escolha, dos materiais, do sistema construtivo, das cores e acabamentos.

3.2 Tratamento Paisagístico

Relativamente ao tratamento e intervenção paisagística, conforme já referido, a intervenção será minimalista com o objetivo claro de manutenção do sub-coberto arbustivo e sub-arbustivo existente.

Considerando que as vias/caminhos de acesso previstos, devem fazer parte integrante da paisagem natural, a qual se pretende enfatizar, propõe-se que os mesmos sejam em terra batida ou saibro. Embora formalmente mais definidos na sua marcação e desenho, procura-se uma similitude com os caminhos já existentes. Aa suas características construtivas terão como objetivo essencial garantir uma permeabilidade de 50%.

3.3 Temática do Hotel Rural

De acordo com o estabelecido no Regulamento do PDM de Alcácer do Sal, Secção II, art.º 44º, n.º 1 a), os Empreendimentos Turísticos Isolados, na sua vertente "estabelecimentos hoteleiros", devem estar *"associados a temáticas especificas, designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais"*.

No que respeita ao mercado turístico é cada vez mais evidente o protagonismo que os temas da natureza, da preservação ambiental e da identidade local vão adquirindo. Tendo em conta o objetivo de preservação ecológica do Habitat 2150* (Dunas fixas descalcificadas atlânticas (Calluno - Ulicetea)), e do Habitat 2260 (Dunas com vegetação esclerófila da Cisto - Lavenduletalia), o caráter particular e identitário do "Hotel Rural Comporta Montes", resulta assim do contexto ecológico da área em que o mesmo se implanta.

Nesse sentido fará parte das atividades ligadas ao conceito do hotel a inclusão de um programa de sensibilização para as boas praticas da sustentabilidade e da preservação do património ecológico local. Será promovida entre os hóspedes a realização de atividades de natureza recreativa e pedagógica: visitas acompanhadas aos habitats; explicação e sensibilização ambiental para necessidade da sua preservação.

Esse programa e a forma de o implementar no contexto da atividade do hotel, será detalhado aquando do licenciamento do empreendimento turístico.

4. PROGRAMA PROPOSTO

4.1 Unidades de alojamento turístico

O "Hotel Rural comporta Montes", é um empreendimento turístico da tipologia Hotel Rural com um total de 200 camas turísticas, distribuídas por 72 unidades de alojamento, em três tipologias distintas, Villas, Suites e Quartos independentes. O acesso a cada uma destas unidades de alojamento é independente e será realizado sempre pelo exterior.

Como já referido dos 28 quartos em forma de suíte, 14 estão agregados, individualmente, a uma Villa. As restantes Villas e Suítes estão isoladas entre si. Os quartos propriamente ditos estão reunidos em 4 baterias de 4 quartos cada.

4.2 Villas com suíte autónoma agregada (2 unidades de alojamento)

Villa: com 177m^2 de área encerrada, é constituída por:

. Uma sala comum com 46,5m^2, reunindo em continuidade, a zona de estar, a zona de refeições e a cozinha. A zona comum tem ainda uma zona de estar destinado à televisão com cerca de 22m^2.

. Dois quartos suítes com cerca de 35 e 22m^2, que incluem cada um deles, uma instalação sanitária com a zona da retrete individualizada.

. Em complementaridade dos espaços interiores, é previsto um pátio/terraço de serviço ao quarto localizado no piso superior, e, na continuidade da sala comum, uma zona exterior com 90m^2, constituída por um solário e uma piscina

. Para além das instalações sanitárias dos quartos, existe uma instalação sanitária social com 3,5m^2.

Quarto-Suite: com 63m^2, são constituídos por uma zona de estar com 23m^2, um quarto com 17m^2, uma instalação sanitária em duas zonas autônomas – retrete e lavatório e zona de banhos com lavatório. Cada suíte dispõe ainda na continuidade da instalação sanitária, um pátio privativo com 15m^2. Cada suite tem uma zona exterior, comum á sala e ao quarto.

4.3 Villas isolada

Cada unidade tem 170m^2 de área encerrada e é constituída por:

. Uma sala comum com 68m^2, reunindo em continuidade, a zona de estar, a zona de refeições e a cozinha. Na zona de estar está também integrada a escada de acesso ao piso superior.

. Dois quartos suítes com cerca de 39 e 28m^2, que incluem cada um deles, uma instalação sanitária com a zona da retrete individualizada.

. Em complementaridade dos espaços interiores, é prevista uma zona de estar exterior com 75m^2, constituída por um solário e uma piscina. O quarto localizado no piso térreo dispõe ainda de um pátio exterior e o quarto localizado no piso superior, dispõe de um terraço.

. Para além das instalações sanitárias dos quartos, existe uma instalação sanitária social com 3m^2.

4.4 Quarto-Suite isolado

Cada unidade, com 63m^2, é constituída por uma zona de estar com 23m^2, um quarto com 15,5m^2, uma instalação sanitária com 11m^2 em duas zonas autônomas (retrete e lavatório e zona de banhos com lavatório).

Cada suite tem uma zona exterior, comum á sala e ao quarto com 15 m^2.

4.5 Quarto independente

Cada unidade tem 40m^2, e apresenta uma configuração típica de quarto de hotel. A entrada é realizada diretamente pelo exterior, prevendo-se ainda uma pequena zona de estar, também exterior, na continuidade do quarto.

4.6 Edifício principal / Serviços comuns

O Edifício Principal/Serviços Comuns, com cerca de 850m^2 acima do solo e 900m^2 em cave, é o edifício onde é feita a recepção aos clientes e onde são disponibilizados os principais serviços comuns do hotel.

O piso térreo do edifício é constituído por uma zona central de entrada com a recepção, à direita desta a zona de estar, o bar e o restaurante, à esquerda da recepção, encontram-se um conjunto de serviços de retaguarda da recepção, as instalações sanitárias e o acesso ao SPA em cave.

A recepção é constituída pela recepção propriamente dita, por um gabinete/escritório e por um outro compartimento destinado à guarda de bagagens e arrumos. Na proximidade desta estão previstas as instalações sanitárias individualizadas (uma para cada sexo e uma destinada a deficientes).

A zona de estar e o bar/restaurante fica na continuidade da recepção. No seu conjunto têm 179m^2 e serão os espaços onde serão servidos os pequenos almoços disponibilizados pelo hotel.

Estes espaços têm continuidade para uma zona exterior em parte coberta continuando para uma zona em solário. Estas áreas, quando as condições de tempo o permitirem, poderão funcionar como extensão do bar/restaurante. No prolongamento desta zona exterior de estar está prevista uma piscina com solário para utilização dos clientes do hotel.

A cozinha e o conjunto de dependências indispensáveis ao funcionamento do bar/restaurante têm no seu conjunto cerca de 130m^2, tendo como característica do seu funcionamento, o facto de a zona de confecção ser aberta para a zona de clientes.

O piso em cave é constituído por duas zonas distintas, uma destinada ao SPA com acesso por escada e elevador a partir da recepção do piso térreo, e uma outra destinada a serviços de retaguarda do hotel, com acesso por escada com ligação direta à zona de cargas e descargas.

O SPA que ocupa no total uma área de 470m^2, é constituído por uma recepção, dois gabinetes de massagens, um ginásio, três balneários/vestiários, um para cada sexo e um para deficientes, e finalmente a zona húmida reunindo, o banho turco, a sauna e a piscina.

Os serviços de retaguarda do hotel compreendem duas zonas distintas – uma destinada aos funcionários e outra aos serviços de retaguarda e manutenção. O conjunto de instalações de apoio aos funcionários é constituída por vestiários com instalação sanitária (um para cada sexo com 12m^2), e ainda uma sala de refeições com 25m2. Esta zona dispõe de acesso direto à cozinha do Bar/Restaurante no piso térreo. O conjunto de espaços de retaguarda é constituído por um compartimento destinado a lavandaria e engomadaria (47m^2), um espaço destinado à oficina de manutenção (83m^2), um armazém (116m^2) e uma zona técnica (43m^2).

4.7 Equipamento ao ar livre

Os equipamentos ao ar livre disponibilizados são um campo de tênis e um campo de padel, cumprindo as dimensões regulamentares.

4.8 Edifícios de infraestruturas

Os edifícios destinados a infraestruturas, são:

- Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- Conjunto de dois furos para captação de água;
- Depósitos/reservatório de água;
- Posto de transformação de ligação à rede pública de eletricidade existente;
- Posto de transformação interno:
- Bateria de recolhe de resíduos sólidos urbanos (RSU).

4.9 Serviços Prestados

O hotel permitirá a prestação dos seguintes serviços:

- Recepção e portaria;
- Restauração e bar
- SPA
- Serviço de comunicações (correio, internet, telefone e fax);
- Serviço de Pequenos Almoços e Restauração;
- Guarda de valores individuais;
- Arrumação e limpeza;
- Lavandaria e engomadaria;
- Recolha de lixos;
- Segurança e vigilância;
- Conservação e manutenção de instalações e equipamentos;
- Centro de interpretação associado à temática do Hotel;
- Dois campos de jogos (tênis e padel).

- Uma piscina coletiva.

4.10 Estacionamento e Arruamentos

O número de lugares de estacionamento previstos é no total de 84, correspondendo a um lugar por cada unidade de alojamento, 72 lugares, acrescidos de 14 lugares para visitantes.

O parque de estacionamento junto à entrada do hotel tem uma capacidade de 30 lugares, sendo 16 destinados às unidades de alojamento "quartos", e os restantes destinados aos visitantes.

Os lugares de estacionamento junto das Villas e Suites estão localizados de forma a diminuir ao máximo o impacto visual das viaturas estacionadas.

5. INFRAESTRUTURAS

5.1 Abastecimento de água

O Hotel Rural Comporta Montes ficará dotado com um sistema de abastecimento de água, constituído por dois furos de captação, que elevará a água captada para um reservatório, denominado por reservatório de distribuição.

O reservatório de distribuição constituirá a reserva de água do empreendimento, garantindo-se a regularização dos caudais aduzidos e distribuídos ao longo do dia.

No reservatório de distribuição, a água terá tratamento adequado, sendo posteriormente encaminhada para a rede de distribuição, onde alimentará os vários pontos de consumo do hotel.

O local escolhido para a localização do reservatório de distribuição resulta de um compromisso entre o enquadramento desta infraestrutura no espaço envolvente do empreendimento, bem como da melhor cota piezométrica disponível, para que se reduzam os consumos de energia na alimentação da rede de distribuição. Face à orografia do terreno, uma vez que não existe um local cuja cota que garanta uma alimentação integralmente gravítica da rede de distribuição, torna-se imperioso que pelo menos os pontos de cota mais elevada sejam alimentados por uma central hidropressora a instalar no reservatório de distribuição, garantindo-se, assim, as pressões mínimas em todos os pontos de consumo.

A rede de distribuição a conceber, para além do serviço de consumo, deverá satisfazer o serviço de combate a incêndio, através da alimentação dos marcos de incêndio.

5.2 Tratamento de águas residuais domésticas

No que respeita às águas residuais domésticas, o Hotel Rural Comporta Montes irá dispor de um sistema de drenagem e tratamento de águas residuais domésticas, que abrangerá a interceção, receção e transporte dos esgotos até uma estação de tratamento de águas residuais (ETAR), a construir na área do empreendimento e destinada ao tratamento das águas residuais domésticas recolhidas no hotel.

O local escolhido para a localização da ETAR teve como objetivo, por um lado garantir o afastamento máximo às unidades de alojamento turístico e aos serviços, não prejudicando, sempre que possível, o encaminhamento gravítico dos efluentes recolhidos, nos diferentes pontos de recolha.

Nas situações em que não seja viável encaminhar graviticamente os efluentes para a ETAR, serão previstas estações elevatórias que garantirão a elevação dos efluentes para pontos altos, a partir dos quais seja possível encaminhá-los para a ETAR.

5.3 Resíduos sólidos urbanos

No âmbito dos resíduos sólidos urbanos, o empreendimento ficará dotado de um local, onde serão previstos equipamentos destinados ao armazenamento dos resíduos indiferenciados, bem como dos resíduos recicláveis, com vista à sua recolha pelas entidades responsáveis.

O local de deposição e recolha dos resíduos ficará localizado junto à entrada do empreendimento.

5.4 Instalações eléctricas

O empreendimento ficará dotado de infraestruturas elétricas compreendendo: rede de média tensão e postos de transformação de serviço público; rede de baixa tensão, que inclui a rede de alimentação aos armários de distribuição, armários de distribuição e ramais de alimentação; rede de iluminação viária; rede de alimentações.

A definição do esquema de alimentação e das redes de distribuição, bem como as de utilização pública, será feita de modo a garantir uma exploração flexível, fiável, segura e otimizada, tendo sempre em vista a racionalização de energia e a facilidade de manutenção.

Prevê-se o estabelecimento de uma rede de média tensão, que interligará todos os postos de transformação de distribuição públicos, a implementar no Hotel, uma vez que nesta fase se prevê que as diversas unidades tenham a possibilidade de elaborar contratos de energia diretamente com os fornecedores de energia, e que por sua vez, interligará a rede de distribuição pública de MT.

Nos postos de transformação, terão origem as saídas de baixa tensão, que através da rede de armários de distribuição, alimentarão cada uma das frações, consoante o balanço de carga a efetuar. Cada unidade de alojamento possuirá uma contagem de energia autónoma.

Uma vez que se trata de um Hotel Rural, com acesso condicionado, prevê-se que toda a iluminação, das vias que constituem os arruamentos privados, seja pertença dos serviços comuns do hotel e constituam uma contagem autónoma. Toda a restante iluminação decorativa, bem como todas as alimentações que vierem a ser necessárias (nomeadamente bombagens, rega) serão agrupadas numa outra contagem autónoma.

5.5 Instalações de telecomunicações

À entrada do hotel está previsto um armário de telecomunicações de urbanização (ATU), composto por um repartidor de urbanização de par de cobre (RU-PC), um repartidor de urbanização de cabo coaxial (RU-CC) e um repartidor de urbanização de fibra ótica (RU-FO). O ATU será instalado em sala técnica própria, destinada exclusivamente às instalações de telecomunicações.

Será implementada uma rede de caixas e tubagem, para distribuição dos cabos de par de cobre, coaxiais e fibra ótica associada à rede de CATV e fibra ótica. Esta será complementada com uma rede de armários de distribuição.

Nos armários de distribuição serão instalados os amplificadores e repartidores de CATV, a partir dos quais se efetuará a distribuição aos diversos edifícios. Este cabo de chegada deverá terminar em ponta e cabo a instalar na CVM. A distribuição da rede de fibra ótica, será efetuada através de cabos de distribuição principais, os quais serão repartidos para os diversos lotes em repartidores de fibra.

5.6 Instalações de segurança

Em termos de segurança contra incêndios, o empreendimento será dotado de edifícios de pequena altura (abaixo dos 9m), classificados na 1ª categoria de risco e sem locais de risco D.

Assim, as vias terão as seguintes caraterísticas: 4,5 m de largura útil; 11 m de raio de curvatura mínimo, medido ao eixo; 15% de inclinação máxima; Capacidade para suportar um veículo com peso total 130 kN.

Será ainda assegurada uma rede de hidrantes, alimentados da rede pública, localizados a uma distância não superior a 30 m das saídas de qualquer edifício.

•

Lisboa, 20 de Dezembro de 2018



João Luís Ferreira M.Arch

Partner

ANEXO I

QUADRO SINÓTICO

Parâmetros Urbanísticos

Área da Parcela		176 000
Área Bruta de Construção (1)		8 112
Índice de Construção		0,046
Área de Implantação de Edificios (2)		6 902
Índice de Implantação		0,04
Área Impermeabilizada	Edifícios (3)	7 661
	Piscinas	604
	Solários (Piscinas)	2 164
	Vias e Parqueamento	12 277
	Campos de Jogos	1 000
	TOTAL	23 706
Área considerada para cáculo de índice de impermeabilização (4)		17 568
Índice de Impermeabilização (4)		0,10
Área Intervencionada	25%	44 795

Hotel Rural

	Edifícios Comuns	Unidades de Alojamento				Totais
	Recepção, Spa, Bar, Serviços	Villa e Suite	Villa	Suite	Quarto	
Unidades de alojamento	–	14 + 14	14	14	16	**72**
Camas Turísticas	–	6 + 2	4	2	2	**200**
Área de Construção Acima do Solo	850	240	170	63	40	**8 112**
Área de Construção Abaixo do Solo	900	–	–	–	–	**900**
Área de Implantação	900	190	130	63	40	**6 902**
Número de Pisos Acima do solo	2	2	2	1	1	**–**
Número de Pisos Abaixo do solo	1	0	0	0	0	**–**
Número de unidades de alojamento com a tipologia de quarto para efeitos de cumprimento da legislação turística (5)		14	–	14	16	**44**

(1) Para efeitos de contabilização da Área Bruta de Construção foram considerado as áreas encerradas acima do solo de todos os edifícios, não tendo sido considerados os edifícios de infraestruturas (ETAR, Reservatório de Água, PT) assim como a área em cave do edificio central.

(2) Para efeitos de contabilização das áreas de implantação foi considerado as áreas encerradas e as áreas cobertas exteriores de todos os edifícios, não tendo sido considerados os edifícios de infraestruturas (ETAR, Reservatório de Água, PT).

(3) Para efeito do cálculo do índice de impermeabilização consideram-se todas as áreas de implantação, incluíndo as áreas em cave que ultrapassem o poligono de implantação assim como também também os edifícios de infraestruturas.

(4) Para efeitos de cálculo do indice de impermeabilização, considerou-se que o sistema construtivo e o acabamento das vias e parqeamento garante uma permeabilidade de 50%, assim para o cáculo desse índice o valor indicado de m2 de vias e parqueamento é afetado por um fator de 0.5.

(5) Decorre da obrigatoriedade de haver nas unidades hoteleiras, uma maioria de unidades de alojamento da tipologia "quarto".

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

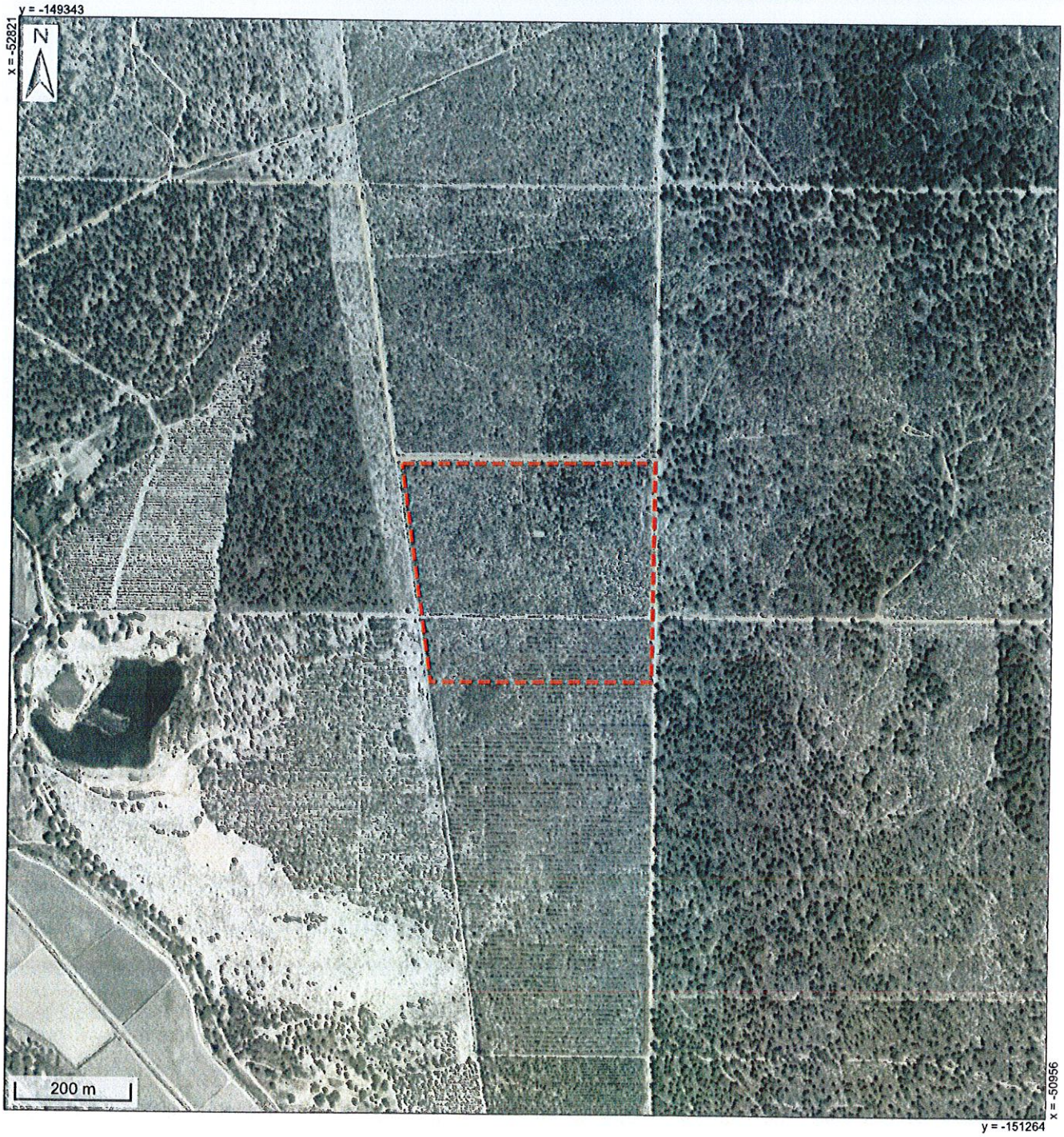
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
EXTRATO DE ORTOFOTOMAPA

Escala: 1:10000

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763 **O Funcionário:**

N.º 3025/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

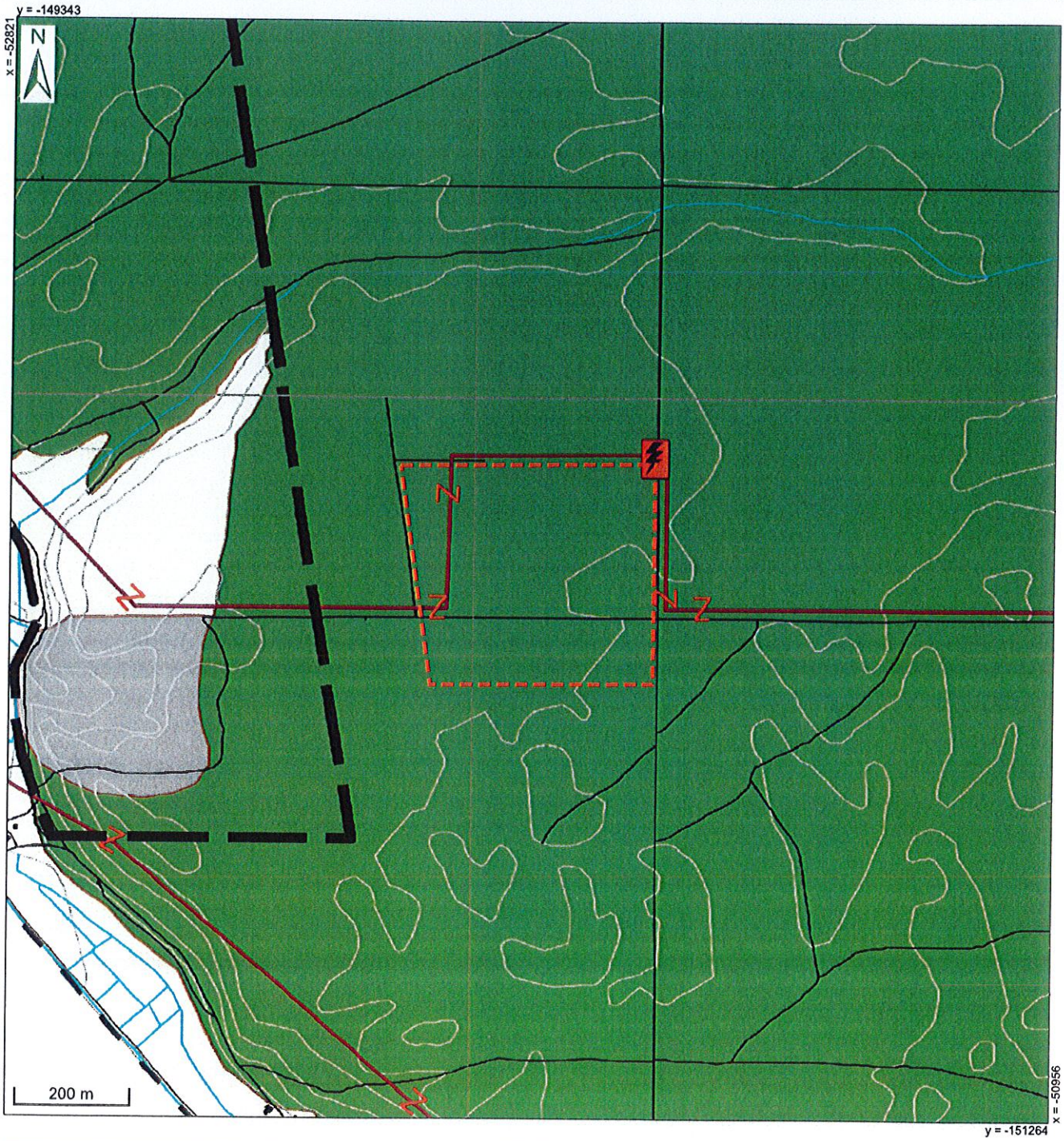
EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

Escala: 1:10000

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763 **O Funcionário:**

N.º /2018 Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Legenda

Classificação e qualificação do solo

- Perímetro urbano
- Áreas consolidadas

Solo urbano

- Espaços centrais
- Espaços habitacionais
- Espaços urbanos de baixa densidade
- Espaços de uso especial
  - Espaços de equipamentos
  - Espaços turísticos
- Espaços de atividades económicas
- Espaços verdes

Solo rústico

- Espaços agrícolas
  - Espaços agrícolas de produção
  - Outros espaços agrícolas
- Espaços florestais
  - Espaços florestais de produção
  - Espaços agrossilvopastoris
- Espaços naturais
  - Espaços naturais e paisagísticos de proteção total
  - Espaços naturais e paisagísticos de proteção parcial I
  - Outros espaços naturais e paisagísticos
- Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos
- Espaços de ocupação turística
- Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações
- Espaços culturais
- Área de edificação em solo rural periurbano

Áreas de intervenção

- PEOT
- PTAM

Rede rodoviária

- Itinerário principal
- Itinerário complementar
- Itinerário complementar previsto
- Estrada regional sob jurisdição das IP
- Estrada nacional sob jurisdição das IP
- Estrada nacional desclassificada sob jurisdição das IP
- Estradas e Caminho Municipais

Rede ferroviária

- Rede ferroviária

Rede elétrica

- Infraestrutura de transporte de energia elétrica
- Rede elétrica

Infraestruturas aéreas

- Pista

Equipamentos

- CN Centro náutico
- Parque de merendas
- Núcleo de apoio às zonas de recreio o lazer
- RTa Núcleos potenciais para recreio e turismo
- RTb Núcleos potenciais para recreio e turismo
- RTe Núcleos de recreio e turismo existente (Pousada)
- RL Núcleos potenciais para recreio e lazer
- Núcleos potenciais para turismo rural
- EC Equipamento de utilização coletiva

Redes de abastecimento de água e saneamento

- Conduta adutora
- Interceptor ou emissário de águas residuais
- Captações públicas de água subterrâneas
- Estação elevatória de águas residuais
- RSV Estação elevatória de água ou reservatório
- ETAR Estação de tratamento de água residuais

Outros espaços naturais e paisagisticos

- Charco Temporário Mediterrânico

Carta base

- Edifícios
- Equipamentos
- Cursos e linhas de água
- Leitos e planos de água
- Outros caminhos
- Cais fluvial
- Altimetria

Limites administrativos (CAOP 2016)

- Concelho
- Freguesia
- Toponímia

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

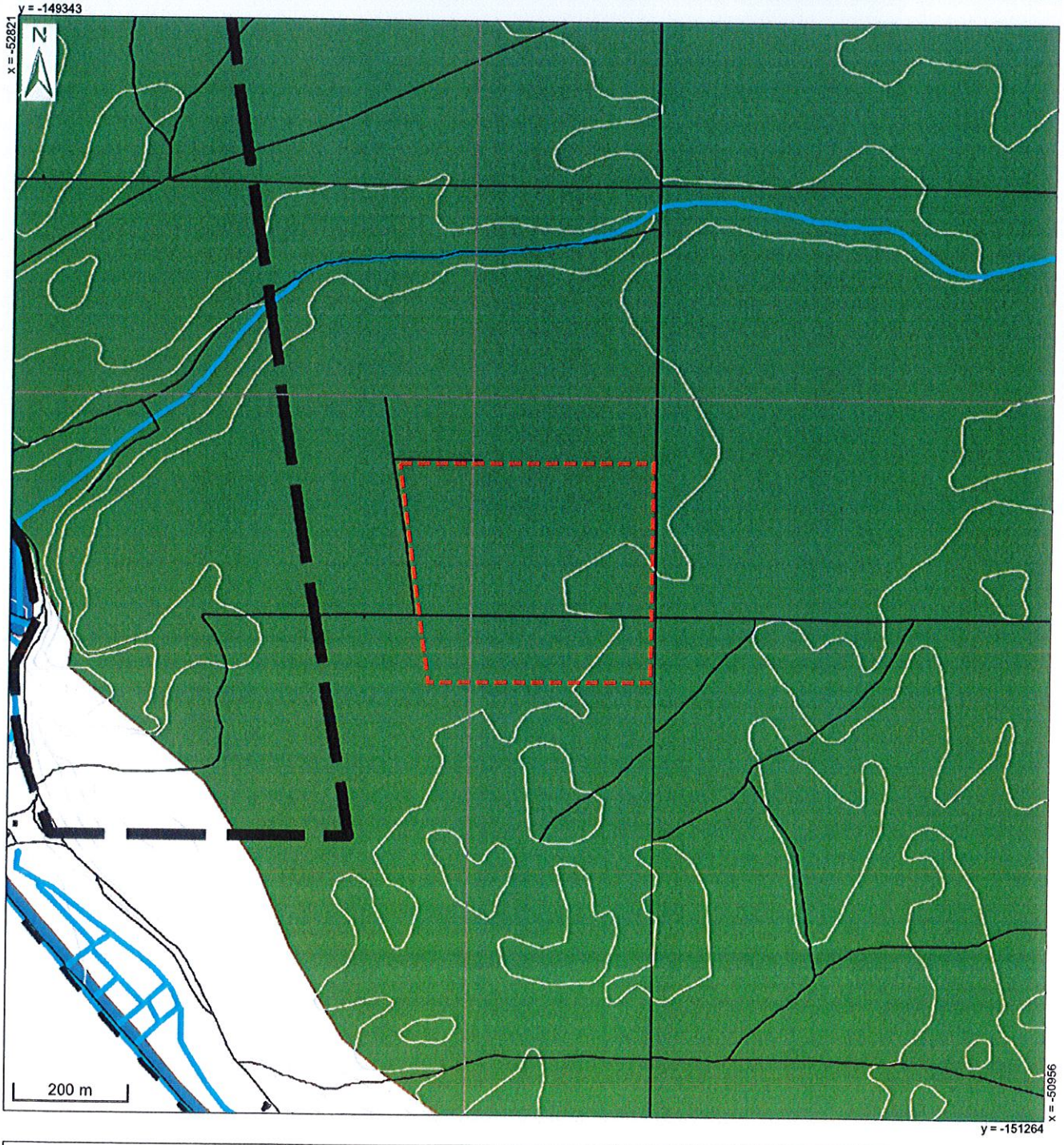
EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

Estrutura Ecológica Municipal **Escala: 1:10000**

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763 **O Funcionário:**

N.º 3021/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

Estrutura Ecológica Municipal

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Legenda

Áreas de intervenção

- PEOT
- PTAM
- Perímetro urbano

Estrutura Ecológica Municipal

Areas nucleares

- Corredores ecológicos do PROFAL
- Habitats prioritários da Rede Natura 2000 incluindo os que surgem em consociação
- Açudes da Murta e de Vale Coelheiros
- Montado de sobro e azinho

Areas de conetividade

- Habitats da Rede Natura 2000 não incluídos nas áreas nucleares
- Albufeiras
- Zona de proteção ambiental associada a albufeiras
- Espaços verdes urbanos
- Corredores ecológicos das linhas de água

Património classificado e em vias de classificação

- MN Monumento nacional
- IP Imóvel de interesse público
- IM Imóvel de interesse municipal
- Zona especial de proteção
- Zona geral de proteção

Património de interesse

- Sítios arqueológicos (CNS)
- Arquitetónico

Carta base

- Edifícios
- Equipamentos
- Rede rodoviária
- Outros caminhos
- Cais fluvial
- Rede ferroviária
- Cursos e linhas de água
- Leitos e planos de água
- Altimetria

Limites administrativos (CAOP 2016)

- Concelho
- Freguesia
- Toponímia

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

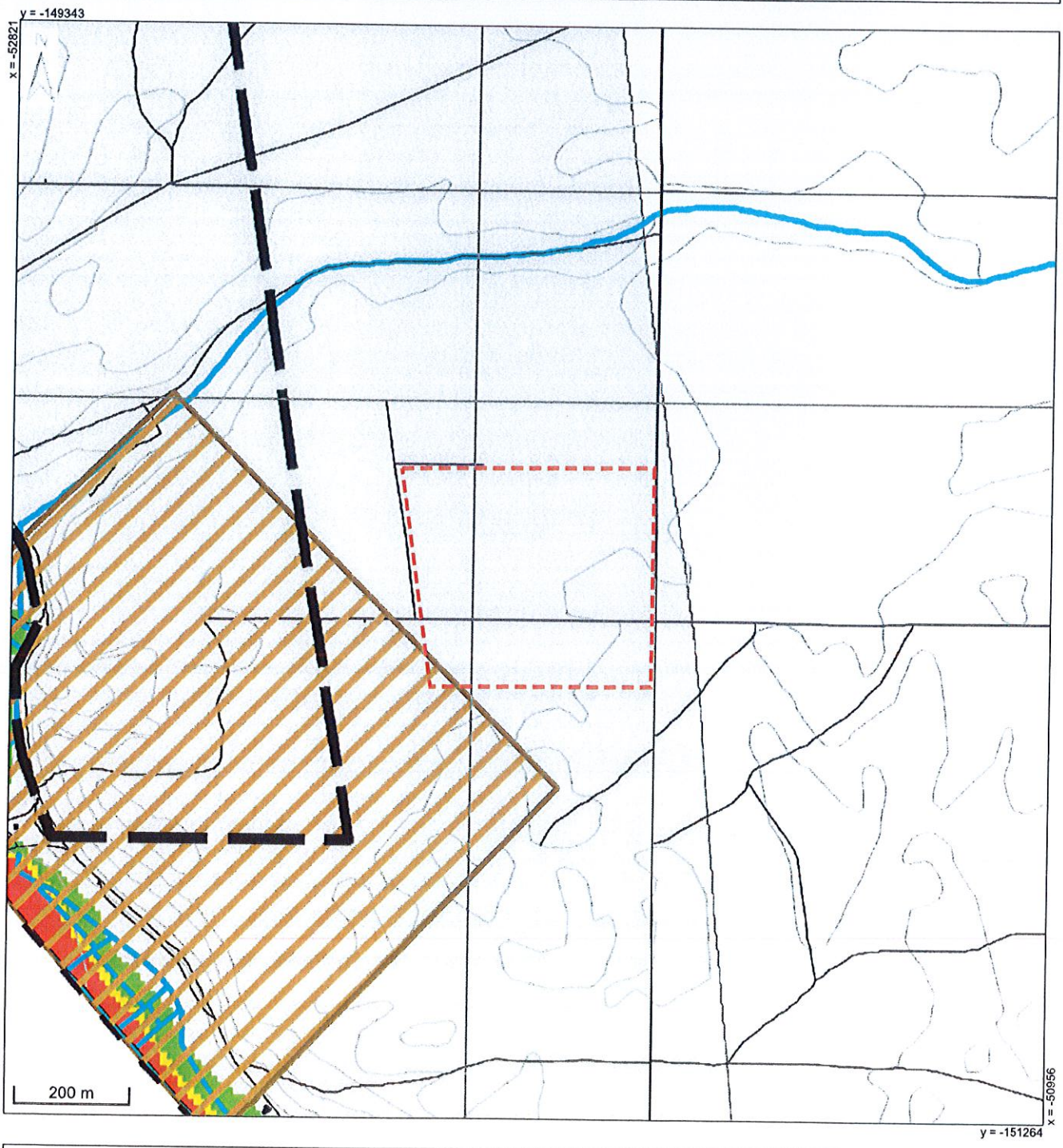
EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

Outros Limites **Escala: 1:10000**

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763 **O Funcionário:**

N.º 3020/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

Outros Limites

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Legenda

Áreas de intervenção

- PEOT
- PTAM

Costa Alentejana (PROT)

- Zona costeira (entre 500 m e 2000 m)
- Faixa de proteção da zona costeira (entre 2000 m e 5000 m)

Captações de água subterrânea

- Captações públicas de água subterrâneas
- Captações de água subterrânea do EFMA

Proteção às captações públicas

-]50 - 1000 m]
- [0 - 50 m]

Recursos geológicos

- Áreas potenciais

Áreas urbanas

- Centros históricos

Perigosidade de cheias e inundações

- Elevada
- Média
- Baixa
- Zonas inundáveis por cheias técnicas

Áreas de conflito acústico

- Lden > 65
- Ln > 55 dB

Telecomunicações

- Infraestruturas radioelétricas
- Zona de libertação

Carta base

- Edifícios
- Equipamentos
- Rede rodoviária
- Outros caminhos
- Cais fluvial
- Rede ferroviária
- Cursos e linhas de água
- Leitos e planos de água
- Altimetria

Limites administrativos (CAOP 2016)

- Concelho
- Freguesia
- Toponímia

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

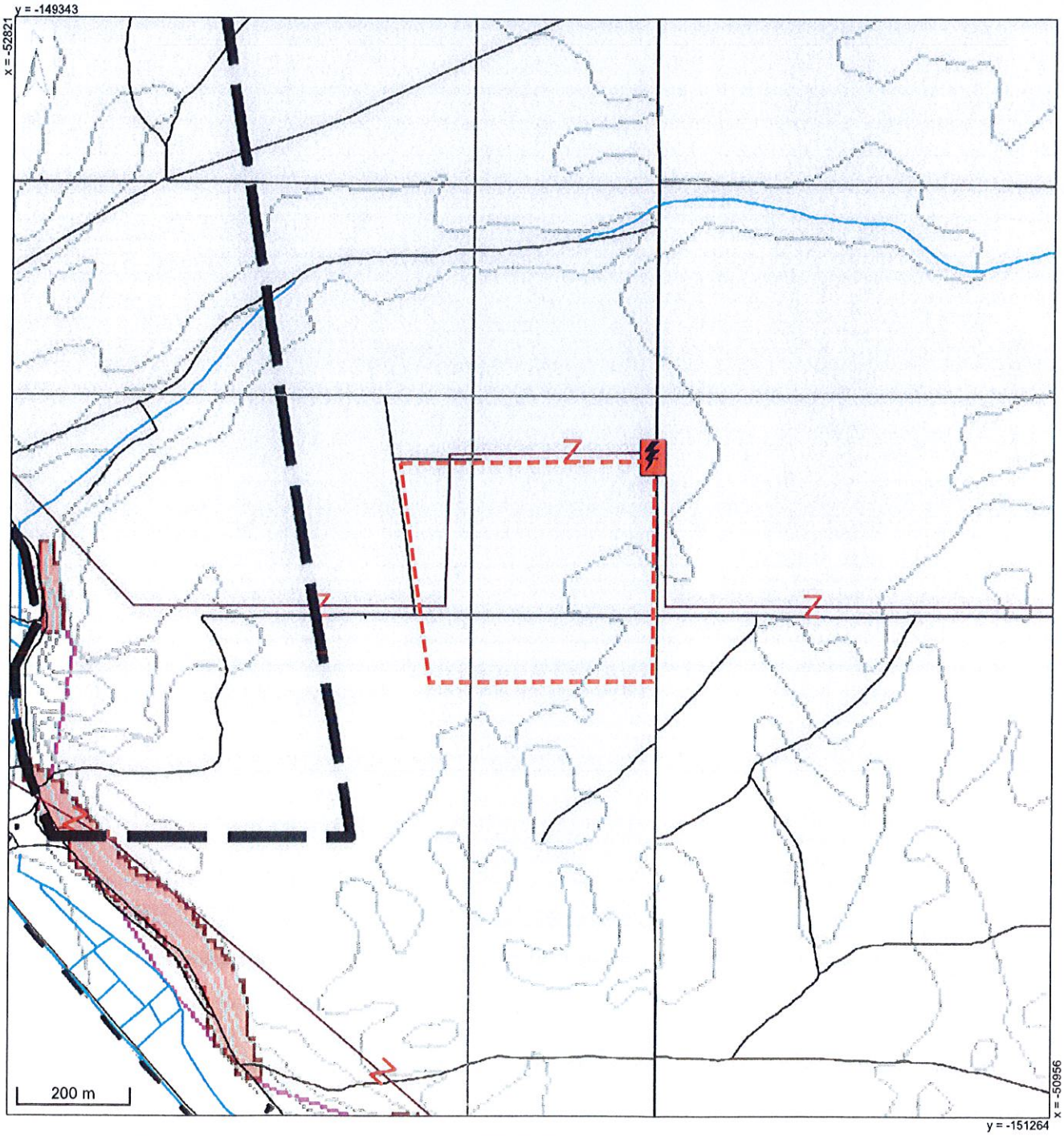
EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES

Escala: 1:10000

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário:

N.º 3022/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Legenda

Recursos florestais

- Posto de vigía de Maceira
- Árvoredo de interesse público
- Regime florestal
- Montado de sobro e azinho
- Perigosidade de incêndio (elevada e muito elevada)
- Povoamentos florestais percorridos por incêndios

Recursos ecológicos

- Reserva Ecológica Nacional
- Reserva Natural
- Zona de proteção especial de aves
- Sítio de importância comunitária

Património classificado e em vias de classificação

- MN Monumento nacional
- IP Imóvel de interesse público
- IM Imóvel de interesse municipal
- Zona especial de proteção
- Zona geral de proteçao

Telecomunicações

- Infraestruturas radioelétricas
- Faixa de desobstrução do feixe hertziano

Redes de abastecimento de água e saneamento

- Conduta adutora
- Interceptor ou emissário de águas residuais
- RSV Estação elevatória de água ou reservatório
- Estação elevatória de águas residuais
- ETAR Estação de tratamento de água residuais

Recursos hídricos

- Cursos de água e respetivas margens (10 m)
- Leito e margem das águas fluviais
- Zona terrestre de proteção
- Zona reservada da albufeira
- Albufeira classificada
- Captações públicas de água subterrâneas
- Área de jurisdição da APS

Rede rodoviária

- Itinerário principal
- Itinerário complementar
- Itinerário complementar previsto
- Estrada regional sob jurisdição das IP
- Estrada nacional sob jurisdição das IP
- Estrada nacional desclassificada sob jurisdição das IP
- Estradas e Caminho Municipais
- Zonas de servidão non aedificandi da RRN

Rede ferroviária

- *(Zona non aedificandi variável conforme descrito no DL n.º 276/2003)*

Rede elétrica

- Infraestrutura de transformação de energia elétrica
- Infraestrutura de transporte de energia elétrica

Gasoduto ou oleoduto

- Gasoduto ou oleoduto

Rede geodésica nacional

- Marcos geodésicos e respetivas zonas de proteção

Áreas de intervenção

- PTAM

Carta base

- Edifícios
- Equipamentos
- Outros caminhos
- Cais fluvial
- Altimetria

Limites administrativos (CAOP 2016)

- Concelho
- Freguesia
- Alcácer do Sal

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

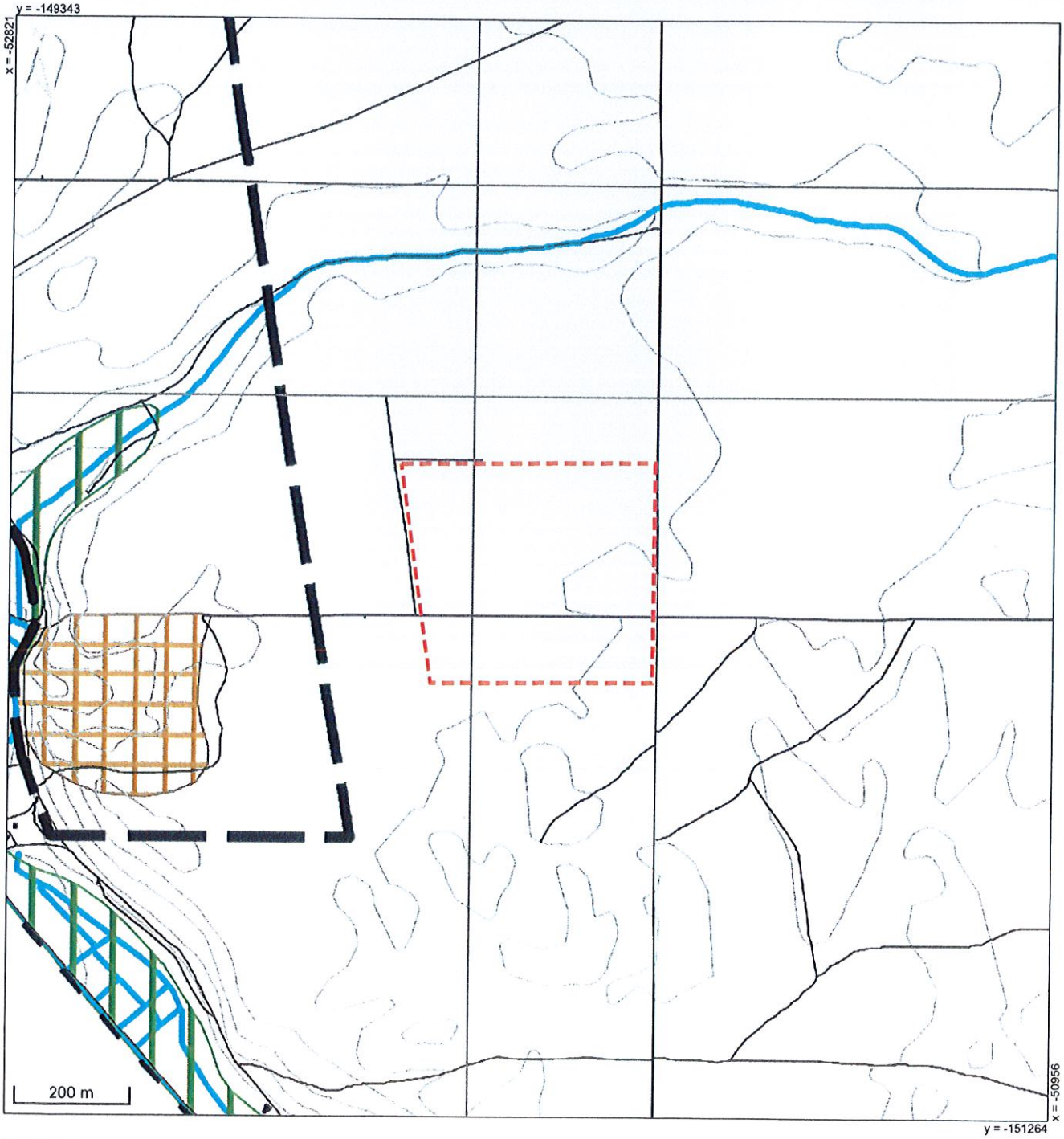
EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES

Outros Recursos **Escala: 1:10000**

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763 **O Funcionário:**

N.º 3026/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES

Outros Recursos

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Legenda

Áreas de intervenção

- PEOT
- PTAM

Recursos agrícolas

- Infraestruturas localizadas dos aproveitamentos hidroagrícolas
- Caminhos dos aproveitamentos hidroagrícolas
- Infraestruturas principais dos aproveitamentos hidroagrícolas (condutas, canais e outras infraestruturas lineares, com faixas de protecção de 5 metros para cada lado das estremas dos canais ou do eixo das condutas ou outras infraestruturas)
- Aproveitamentos hidroagrícolas *Vale do Sado (AHVS), Odivelas (AHO) e Bloco de rega do Vale do Gaio do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva (EFMA/BRVG)*
- Áreas a ser objeto de exclusão do AHVS
- Reserva Agrícola Nacional

Recursos geológicos

- Depósitos minerais
- Massas minerais
- Áreas em recuperação ambiental

Carta base

- Edifícios
- Equipamentos
- Rede rodoviária
- Outros caminhos
- Cais fluvial
- Rede ferroviária
- Cursos e linhas de água
- Leitos e planos de água

Altimetria

Carta base

Limites administrativos (CAOP 2016)

- Concelho
- Freguesia

Toponímia

- Alcácer do Sal

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

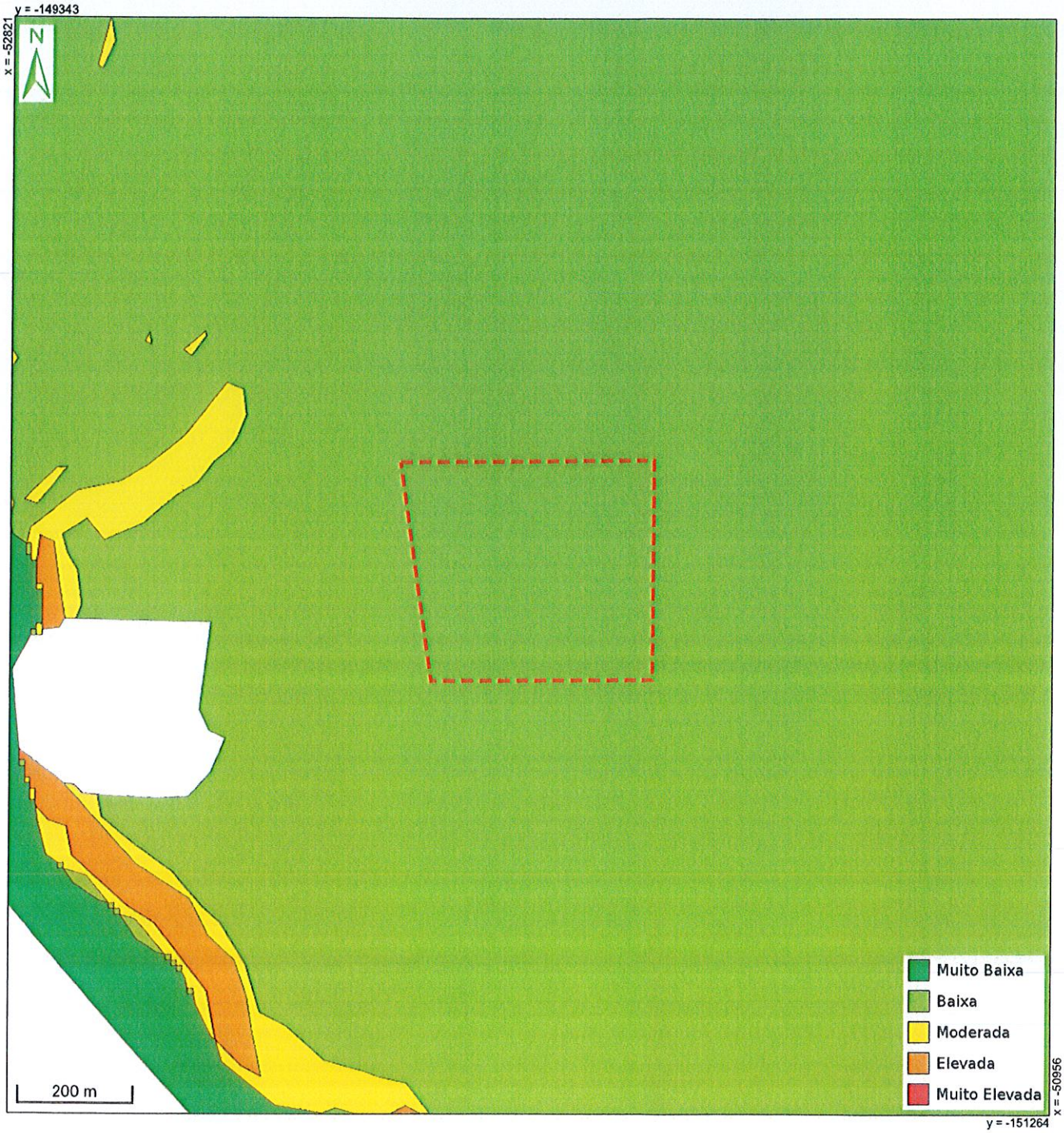
PERIGOSIDADE

Escala: 1:10000

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário: _____

N.º 3023/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018** **Guia N.º:** **Taxa: €**

Câmara Municipal de Alcácer do Sal

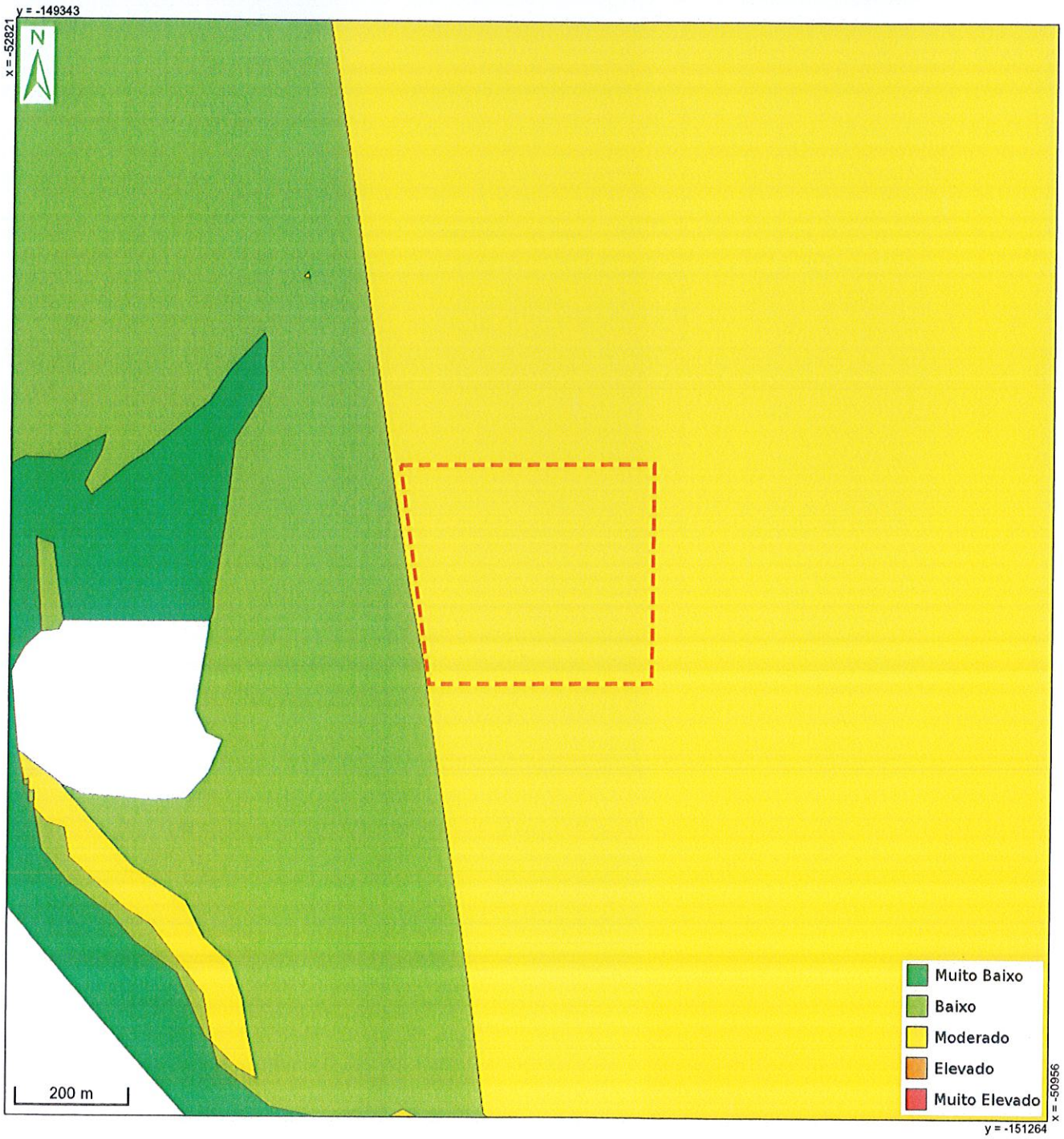
RISCO DE INCÊNDIO

Escala: 1:10000

DPGU - Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Área de Pretensão delimitada é da responsabilidade do requerente

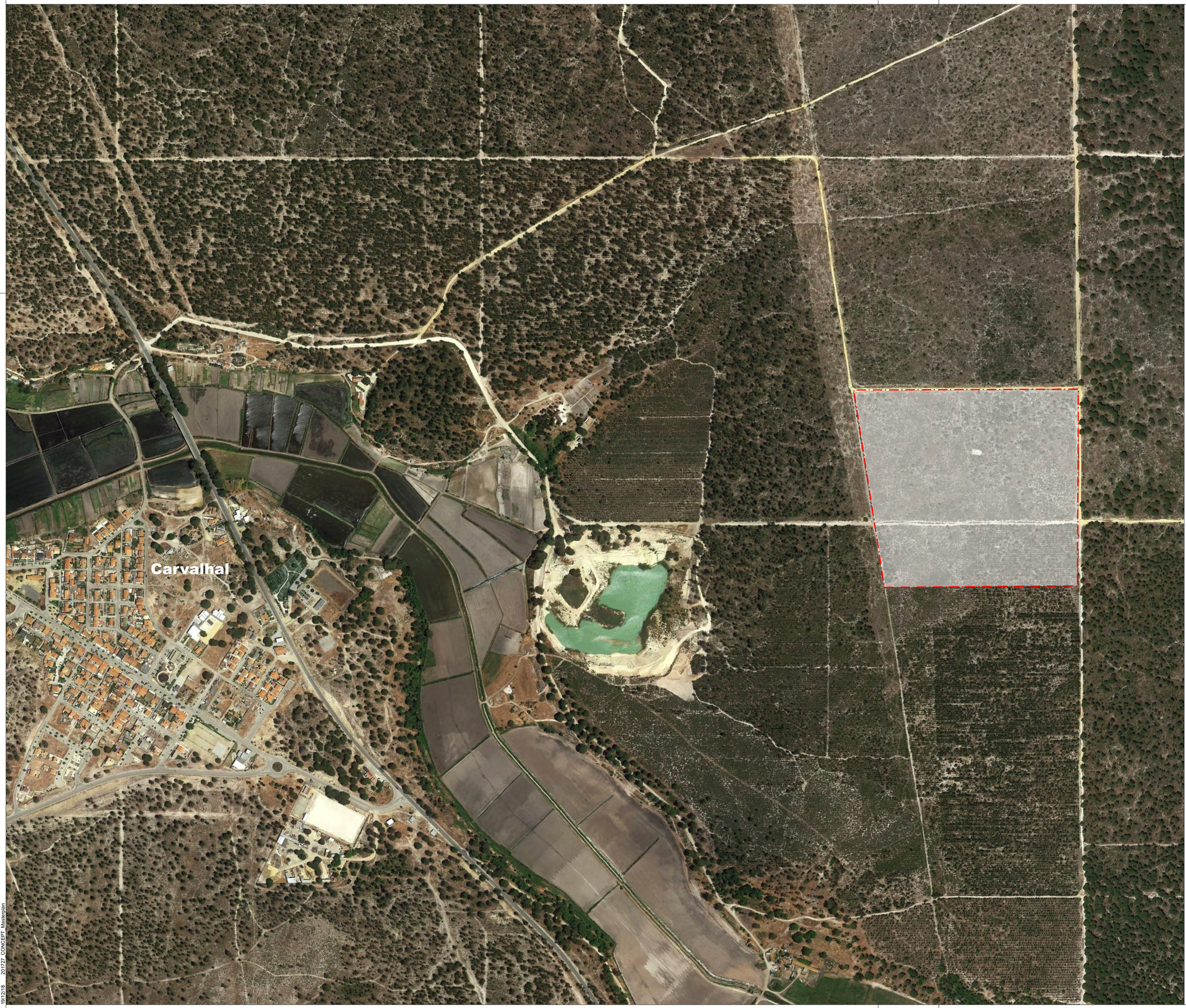
Requerente: Monte da Barrada do Moinho S.A.	NIF/NIPC: 513730885
Morada: Herdade da Comporta Parcela 101-A	Cod. Postal: 7580-000
Local: Comporta	Freguesia: Comporta



Sistema de Referência PT-TM06/ETRS89 - EPSG:3763

O Funcionário:

N.º 3024/2018Processo N.º: **Data: 10/05/2018 Guia N.º:** **Taxa: €**



DISCLAIMER
Do not scale from this drawing. All dimensions to be verified on site prior to the commencement of any work or the production of any shop drawing. All discrepancies to be reported to the architect immediately. This drawing is to be read in conjunction with all related architect's and consultant drawings and any other relevant information. This drawing is copyright of PROMONTORIO and its contents cannot be reproduced, reprinted, re-used, copied, modified or stored, in whole or in part, without prior written consent of its owners.

AVISO LEGAL
Não medir os desenhos, usar apenas a cotagem. Cotas sujeitas a confirmação em obra devendo-se respeitar todos os alinhamentos desenhados, bem como todos os remates dos acabamentos. Em caso de discrepância entre desenhos, a escala mais ampliada é a que vigora, em caso de escalas idênticas vigora o desenho com maior indicação de cotagens. Todas as alterações devem ser comunicadas aos projectistas das especialidades. As informações constantes deste desenho carecem da consulta de outros elementos de projecto. Este desenho é propriedade intelectual do PROMONTORIO e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização escrita.

Version	Date	Description	Approved

N

Limite do Terreno

Environmental Studies Ambiente

TRIFÓLIO - Estudos e Projetos Ambientais e Paisagisticos, Lda.

Av. David Mourão Fereira
1750-204 Lisboa
Portugal
T. +351 214 744 796
F. +351 214 744 925
geral@trifolio.pt

Electrical, Communications and Fire Safety & Security
Electricidade, Comunicações e Segurança

PROM&E Consulting

R. Manuel Rodrigues da Silva, 1, 1ºEsq
1600-503 Lisboa
Portugal
T. +351 210 190 912
F. +351 210 190 913
geral@promeeconsulting.pt

Roads, Water, Sewage, Drainage, Gas and Urban Solid Waste
Rede Viária, Águas e Esgotos, Gás e RSU

TPF Planege Cenor
Consultores de Engenharia e Gestão, S.A.

R. Laura Alves, 12, 8º
1050-138 Lisboa
Portugal
T. +351 218 410 400
F. +351 218 410 409
geral@tpf.pt

Architecture & Landscape Arquitectura e Paisagismo

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa
Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

Client Cliente
Monte da Barrada do Moinho, S. A.

Rua do Secador 5, Alcácer do Sal, Portugal

Project Projecto
HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Location Localizacao
Freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, Portugal

Discipline Disciplina
Arquitetura

Design Stage Fase de Projecto
Pedido de Informação Prévia

Lead Architect Arquitecto Coordenador
João Luís Ferreira, M.Arch

Collaborators Colaboradores
BMF, PFT

Description Descricao
Planta de Localização

Scale Escala
1:5000 @A2

Date Data
2018/12/19

Drawing No. Desenho Nr.
PIP-ARQ-101

19/12/18 20172? CONCEPT Masterplan

M=-52276.85
P=-150015.43

M=-52725.75
P=-150015.43

M=-52276.85
P=-150733.37

M=-52725.75
P=-150733.37

LEVANTAMENTO GEOREFERÊNCIADO ETRS 89/TM06

JOSÉ CORREIA
Cartografia & Topografia

DISCLAIMER
Do not scale from this drawing. All dimensions to be verified on site prior to the commencement of any work or the production of any shop drawing. All discrepancies to be reported to the architect immediately. This drawing is to be read in conjunction with all related architect's and consultant drawings and any other relevant information. This drawing is copyright of PROMONTORIO and its contents cannot be reproduced, reprinted, re-used, copied, modified or stored, in whole or in part, without prior written consent of its owners.

AVISO LEGAL
Não medir os desenhos, usar apenas a cotagem. Cotas sujeitas a confirmação em obra devendo-se respeitar todos os alinhamentos desenhados, bem como todos os remates dos acabamentos. Em caso de discrepância entre desenhos, a escala mais ampliada é a que vigora, em caso de escalas idênticas vigora o desenho com maior indicação de cotagens. Todas as alterações devem ser comunicadas aos projectistas das especialidades. As informações constantes deste desenho cerceam da especialidade autoria do projecto. O presente desenho é propriedade intelectual do PROMONTÓRIO e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização escrita.

Version	Date	Description	Approved

N

LEGENDA

- Limite do Terreno
- Curvas de Nível (Equidistância 0,5m) — 30.0
- 29.82 Cotas Altimétricas
- P=-150015.43 Malha Georeferenciação
- Marcos de Propriedade
- Postes de Electricidade (Média Tensão)
- Sobreiro (Quercus Suber)
- Pinhal
- Matos

Environmental Studies Ambiente

TRIFÓLIO - Estudos e Projetos Ambientais e Paisagísticos, Lda.

Av. David Mourão Fereira
1750-204 Lisboa
Portugal
T. +351 214 744 796
F. +351 214 744 925
geral@trifolio.pt

Electrical, Communications and Fire Safety & Security
Electricidade, Comunicações e Segurança

PROM&E Consulting

R. Manuel Rodrigues da Silva, 1, 1ºEsq
1600-503 Lisboa
Portugal
T. +351 210 190 912
F. +351 210 190 913
geral@promeeconsulting.pt

Roads, Water, Sewage, Drainage, Gas and Urban Solid Waste
Rede Viária, Águas e Esgotos, Gás e RSU

TPF Planege Cenor
Consultores de Engenharia e Gestão, S.A.

R. Laura Alves, 12, 8º
1050-138 Lisboa
Portugal
T. +351 218 410 400
F. +351 218 410 409
geral@tpf.pt

Architecture & Landscape Arquitectura e Paisagismo

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa
Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

Client Cliente
Monte da Barrada do Moinho, S. A.

Rua do Secador 5, Alcácer do Sal, Portugal

Project Projecto
HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Location Localizacao
Freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, Portugal

Discipline Disciplina
Arquitetura

Design Stage Fase de Projecto
Pedido de Informação Prévia

Lead Architect Arquitecto Coordenador
João Luís Ferreira, M.Arch

Collaborators Colaboradores
BMF, PFT

Description Descricao
Planta da Situação Existente

Scale Escala
1:1000 @A1

Date Data
2018/12/19

Drawing No. Desenho Nr.
PIP-ARQ-102

19/12/18 20172_CONCEPT - Masterplan

M=-52276.85
P=-150015.43

M=-52725.75
P=-150015.43

M=-52276.85
P=-150733.37

M=-52725.75
P=-150733.37

QUADRO SINÓTICO

Parâmetros Urbanísticos

Área da Parcela		176 000
Área Bruta de Construção (1)		8 112
Índice de Construção		0,046
Área de Implantação de Edifícios (2)		6 902
Índice de Implantação		0,04
Área Impermeabilizada	Edifícios (3)	7 661
	Piscinas	604
	Solários (Piscinas)	2 164
	Vias e Parqueamento	12 277
	Campos de Jogos	1 000
	TOTAL	23 706
Área considerada para cáculo de índice de impermeabilização (4)		17 568
Índice de Impermeabilização (4)		0,10
Área Intervencionada	25%	44 795

Hotel Rural

	Edifícios Comuns	Unidades de Alojamento				Totais
	Recepção, Spa, Bar, Serviços	Villa e Suite	Villa	Suite	Quarto	
Unidades de alojamento	–	14 + 14	14	14	16	**72**
Camas Turísticas	–	6 + 2	4	2	2	**200**
Área de Construção Acima do Solo	850	240	170	63	40	**8 112**
Área de Construção Abaixo do Solo	900	–	–	–	–	**900**
Área de Implantação	900	190	130	63	40	**6 902**
Número de Pisos Acima do solo	2	2	2	1	1	–
Número de Pisos Abaixo do solo	1	0	0	0	0	–
Número de unidades de alojamento com a tipologia de quarto para efeitos de cumprimento da legislação turística (5)		14	–	14	16	**44**

(1) Para efeitos de contabilização da Área Bruta de Construção foram considerado as áreas encerradas acima do solo de todos os edifícios, não tendo sido considerados os edifícios de infraestruturas (ETAR, Reservatório de Água, PT) assim como a área em cave do edifício central.

(2) Para efeitos de contabilização das áreas de implantação foi considerado as áreas encerradas e as áreas cobertas exteriores de todos os edifícios, não tendo sido considerados os edifícios de infraestruturas (ETAR, Reservatório de Água, PT).

(3) Para efeito do cálculo do índice de impermeabilização consideram-se todas as áreas de implantação, incluindo as áreas em cave que ultrapassem o polígono de implantação assim como também os edifícios de infraestruturas.

(4) Para efeitos de cálculo do índice de impermeabilização, considerou-se que o sistema constitutivo e o acabamento das vias e parqueamento garante uma permeabilidade de 50%, assim para o cálculo desse índice o valor indicado de m2 de vias e parqueamento é afetado por um fator de 0.5.

(5) Decorre da obrigatoriedade de haver nas unidades hoteleiras, uma maioria de unidades de alojamento da tipologia "quarto".

DISCLAIMER
Do not scale from this drawing. All dimensions to be verified on site prior to the commencement of any work or the production of any shop drawing. All discrepancies to be reported to the architect immediately. This drawing is to be read in conjunction with all related architect's and consultant drawings and any other relevant information. This drawing is copyright of PROMONTORIO and its contents cannot be reproduced, reprinted, re-used, copied, modified or stored, in whole or in part, without prior written consent of its owners.

AVISO LEGAL
Não medir os desenhos, usar apenas a cotagem. Cotas sujeitas a confirmação em obra devendo-se respeitar todos os alinhamentos desenhados, bem como todos os remates dos acabamentos. Em caso de discrepância entre desenhos, a escala mais ampliada é a que vigora, em caso de escalas idênticas vigora o desenho com maior indicação de cotagens. Todas as alterações devem ser comunicadas aos projectistas das especialidades. As informações constantes deste desenho cerceam da responsabilidade do autor projecto. Este desenho é propriedade intelectual do PROMONTORIO e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização escrita.

Version	Date	Description	Approved

N

LEGENDA

1 Unidades de Alojamento Turístico - Villa e Suite
2 Unidades de Alojamento Turístico - Villa
3 Unidades de Alojamento Turístico - Suite
4 Unidades de Alojamento Turístico - Quartos
5 Receção / Bar / Restaurante / Spa
6 Piscina
7 Campo de Jogos
8 Estacionamento

Limite do Terreno
Edificado
Percursos Viários e Pedonais
Espaços Verdes com Tratamento Paisagístico
Espaços Verdes sem Tratamento Paisgístico
Curvas de Nível (Equidistância 0,5m)
Limite da Faixa de Protecção Contra Incêndios Florestais (50m)

Environmental Studies Ambiente

TRIFÓLIO - Estudos e Projetos Ambientais e Paisagísticos, Lda.

Av. David Mourão Fereira
1750-204 Lisboa
Portugal
T. +351 214 744 796
F. +351 214 744 925
geral@trifolio.pt

Electrical, Communications and Fire Safety & Security
Electricidade, Comunicações e Segurança

PROM&E Consulting

R. Manuel Rodrigues da Silva, 1, 1ºEsq
1600-503 Lisboa
Portugal
T. +351 210 190 912
F. +351 210 190 913
geral@promeeconsulting.pt

Roads, Water, Sewage, Drainage, Gas and Urban Solid Waste
Rede Viária, Águas e Esgotos, Gás e RSU

TPF Planege Cenor
Consultores de Engenharia e Gestão, S.A.

R. Laura Alves, 12, 8º
1050-138 Lisboa
Portugal
T. +351 218 410 400
F. +351 218 410 409
geral@tpf.pt

Architecture & Landscape Arquitectura e Paisagismo

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa
Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

Client Cliente
Monte da Barrada do Moinho, S. A.

Rua do Secador 5, Alcácer do Sal, Portugal

Project Projecto
HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Location Localizacao
Freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, Portugal

Discipline Disciplina
Arquitetura

Design Stage Fase de Projecto
Pedido de Informação Prévia

Lead Architect Arquitecto Coordenador
João Luís Ferreira, M.Arch

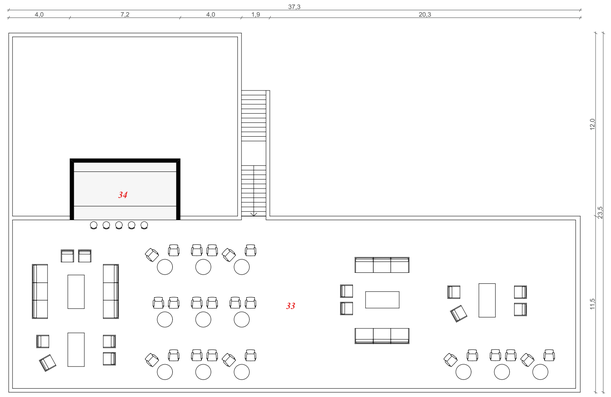
Collaborators Colaboradores
BMF, PFT

Description Descricao
Planta Geral

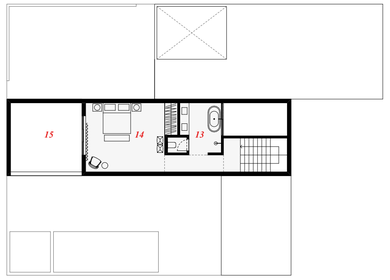
Scale Escala
1:1000 @A1

Date Data
2018/12/19

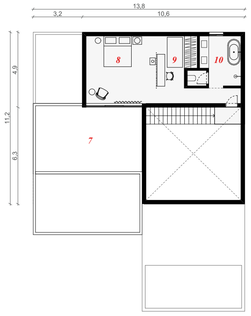
Drawing No. Desenho Nr.
PIP-ARQ-103



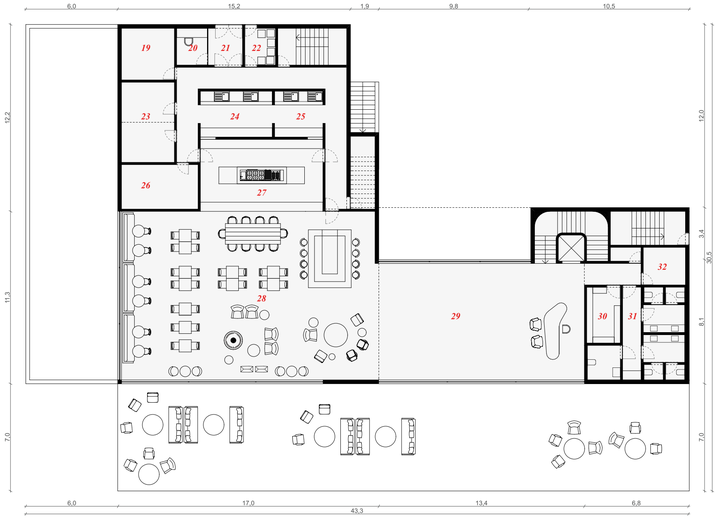
Planta Piso 1



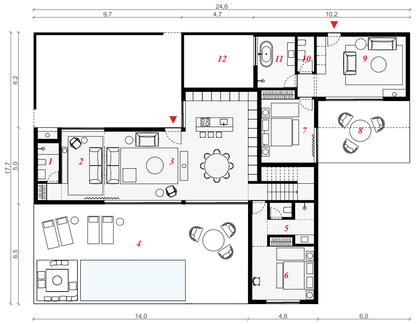
Planta Piso 1



Planta Piso 1



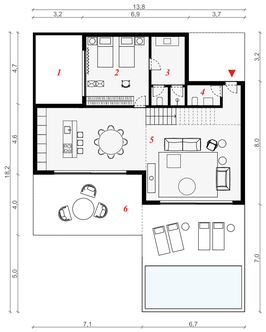
Planta Piso 0



1. *Instalação Sanitária - 3,5 m²*
2. *Zona TV - 22,6 m²*
3. *Cozinha e Sala Comum - 46,5 m²*
4. *Terraço - 91,0 m²*
5. *Casa de Banho - 7,2 m²*
6. *Quarto - 15,1 m²*
7. *Quarto - 16,7 m²*
8. *Terraço - 24,3 m²*
9. *Zona de Estar - 23,1 m²*
10. *Instalação Sanitária - 2,5 m²*
11. *Casa de Banho - 8,2 m²*
12. *Pátio - 15,7 m²*
13. *Casa de Banho - 9,6 m²*
14. *Quarto - 25,0 m²*
15. *Terraço - 20,9 m²*

Planta Piso 0

VILLA E SUITE



1. *Pátio - 13,7 m²*
2. *Quarto - 18,5 m²*
3. *Casa de Banho - 9,9 m²*
4. *Instalação Sanitária - 2,9 m²*
5. *Cozinha e Sala Comum - 6,8 m²*
6. *Terraço - 75,1 m²*
7. *Terraço - 29,2 m²*
8. *Quarto - 20,3 m²*
9. *Closet - 9,7 m²*
10. *Casa de Banho - 9,6 m²*

Planta Piso 0

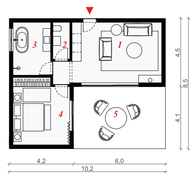
VILLA



1. *Sala Massagens - 19,6 m²*
2. *Sala Massagens - 17,0 m²*
3. *Piscina - 101,2 m²*
4. *Sauna - 15,7 m²*
5. *Banho Turco - 9,6 m²*
6. *Ginásio - 53,2 m²*
7. *Vestiário Deficientes - 9,5 m²*
8. *Vestiário Masculino - 28,0 m²*
9. *Vestiário Feminino - 28,0 m²*
10. *Receção Spa - 51,7 m²*
11. *Sala Apoio Receção - 19,8 m²*
12. *Zona Técnica - 43,1 m²*
13. *Armazém - 116,4 m²*
14. *Lavandaria/Engomadoria - 47,6 m²*
15. *Oficina e Manutenção - 82,6 m²*
16. *Sala Refeições Funcionário - 24,7 m²*
17. *Vestiários Funcionários Masculinos - 12,0 m²*
18. *Vestiários Funcionários Femininos - 12,0 m²*
19. *Armazém - 11,6 m²*
20. *Sala Controle Entrada - 4,8 m²*
21. *Receção de Mercadorias - 5,4 m²*
22. *Câmara de Lixos - 4,8 m²*
23. *Câmara Refrigerada - 18,0 m²*
24. *Sala de Preparação - 14,1 m²*
25. *Sala Lavagem - 9,5 m²*
26. *Armazém Produtos - 14,5 m²*
27. *Cozinha - 37,6 m²*
28. *Restaurante/Bar - 182,1 m²*
29. *Receção - 102,0 m²*
30. *Guarda Bagagem - 8,0 m²*
31. *Instalação Sanitária - 29,7 m²*
32. *Escritório - 6,7 m²*
33. *Terraço - 404,5 m²*
34. *Bar - 28,8 m²*

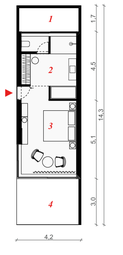
Planta Piso -1

PLANTA DO EDIFÍCIO PRINCIPAL - RECEÇÃO, BAR, RESTAURANTE, SPA E SERVIÇOS



1. *Sala Comum - 23,1 m²*
2. *Instalação Sanitária - 2,6 m²*
3. *Casa de Banho - 8,5 m²*
4. *Quarto - 15,5 m²*
5. *Terraço Coberto - 24,3 m²*

SUITE



1. *Pátio - 6,0 m²*
2. *Casa de Banho/Closet - 13,1 m²*
3. *Quarto - 19,0 m²*
4. *Terraço - 12,6 m²*

QUARTO

DISCLAIMER
Do not scale from this drawing. All dimensions to be verified on site prior to the commencement of any work or the production of any shop drawing. All discrepancies to be reported to the architect immediately. This drawing is to be read in conjunction with all related architect's and consultant drawings and any other relevant information. This drawing is copyright of PROMONTORIO and its contents cannot be reproduced, reprinted, re-used, copied, modified or stored, in whole or in part, without prior written consent of its owners.

AVISO LEGAL
Não medir os desenhos, usar apenas a cotagem. Cotas sujeitas a confirmação em obra devendo-se respeitar todos os alinhamentos desenhados, bem como todos os remates dos acabamentos. Em caso de discrepância entre desenhos, a escala mais ampliada é a que vigora, em caso de escalas idênticas vigora o desenho com maior indicação de cotagens. Todas as alterações devem ser comunicadas aos projectistas das especialidades. As informações constantes deste desenho cerceam da propriedade intelectual do projecto. O presente desenho é propriedade intelectual do PROMONTORIO e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização escrita.

Version	Date	Description	Approved

Environmental Studies Ambiente

TRIFÓLIO - Estudos e Projetos Ambientais e Paisagísticos, Lda.

Av. David Mourão Ferreira
1750-204 Lisboa
Portugal
T. +351 214 744 796
F. +351 214 744 925
geral@trifolio.pt

Electrical, Communications and Fire Safety & Security
Electricidade, Comunicações e Segurança

PROM&E Consulting

R. Manuel Rodrigues da Silva, 1, 1ºEsq
1600-503 Lisboa
Portugal
T. +351 210 190 912
F. +351 210 190 913
geral@promeeconsulting.pt

Roads, Water, Sewage, Drainage, Gas and Urban Solid Waste
Rede Viária, Águas e Esgotos, Gás e RSU

TPF Planege Cenor
Consultores de Engenharia e Gestão, S.A.

R. Laura Alves, 12, 8º
1050-138 Lisboa
Portugal
T. +351 218 410 400
F. +351 218 410 409
geral@tpf.pt

Architecture & Landscape Arquitectura e Paisagismo

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa
Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

Client Cliente
Monte da Barrada do Moinho, S. A.

Rua do Secador 5, Alcácer do Sal, Portugal

Project Projecto
HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Location Localizacao
Freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, Portugal

Discipline Disciplina
Arquitetura

Design Stage Fase de Projecto
Pedido de Infromação Prévia

Lead Architect Arquitecto Coordenador
João Luís Ferreira, M.Arch

Collaborators Colaboradores
BMF, PFT

Description Descricao
Planta Edifícios Comuns e Unidades de Alojamento

Scale Escala
1:200 @A1

Date Data
2018/12/19

Drawing No. Desenho Nr.
PIP-ARQ-104

19/12/18 2018_12_19_201727_PIP_Review_LAT_BMF.pln



DISCLAIMER
Do not scale from this drawing. All dimensions to be verified on site prior to the commencement of any work or the production of any shop drawing. All discrepancies to be reported to the architect immediately. This drawing is to be read in conjunction with all related architect's and consultant drawings and any other relevant information. This drawing is copyright of PROMONTORIO and its contents cannot be reproduced, reprinted, re-used, copied, modified or stored, in whole or in part, without prior written consent of its owners.

AVISO LEGAL
Não medir os desenhos, usar apenas a cotagem. Cotas sujeitas a confirmação em obra devendo-se respeitar todos os alinhamentos desenhados, bem como todos os remates dos acabamentos. Em caso de discrepância entre desenhos, a escala mais ampliada é a que vigora, em caso de escalas idênticas vigora o desenho com maior indicação de cotagens. Todas as alterações devem ser comunicadas aos projectistas das especialidades. As informações constantes deste desenho cerceam da propriedade intelectual do projectista. Este desenho é propriedade intelectual do PROMONTORIO e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização escrita.

Version	Date	Description	Approved

N

Limite do Terreno

Edificado

Percurso Acessível de Acesso às Unidades de Alojamento com Inclinação Inferior a 6% e Desníveis Inferiores a 2cm

Environmental Studies Ambiente

TRIFÓLIO - Estudos e Projetos Ambientais e Paisagísticos, Lda.

Av. David Mourão Fereira
1750-204 Lisboa
Portugal
T. +351 214 744 796
F. +351 214 744 925
geral@trifolio.pt

Electrical, Communications and Fire Safety & Security
Electricidade, Comunicações e Segurança

PROM&E Consulting

R. Manuel Rodrigues da Silva, 1, 1ºEsq
1600-503 Lisboa
Portugal
T. +351 210 190 912
F. +351 210 190 913
geral@promeeconsulting.pt

Roads, Water, Sewage, Drainage, Gas and Urban Solid Waste
Rede Viária; Águas e Esgotos, Gás e RSU

TPF Planege Cenor
Consultores de Engenharia e Gestão, S.A.

R. Laura Alves, 12, 8º
1050-138 Lisboa
Portugal
T. +351 218 410 400
F. +351 218 410 409
geral@tpf.pt

Architecture & Landscape Arquitectura e Paisagismo

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa
Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

Client Cliente
Monte da Barrada do Moinho, S. A.

Rua do Secador 5, Alcácer do Sal, Portugal

Project Projecto
HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Location Localizacao
Freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, Portugal

Discipline Disciplina
Arquitetura

Design Stage Fase de Projecto
Pedido de Informação Prévia

Lead Architect Arquitecto Coordenador
João Luís Ferreira, M.Arch

Collaborators Colaboradores
BMF, PFT

Description Descricao
Planta de Acessibilidades

Scale Escala
1:1000 @A1

Date Data
2018/12/19

Drawing No. Desenho Nr.
PIP-ARQ-105

19/12/18 20127 - CONCEPT - Masterplan



DISCLAIMER
Do not scale from this drawing. All dimensions to be verified on site prior to the commencement of any work or the production of any shop drawing. All discrepancies to be reported to the architect immediately. This drawing is to be read in conjunction with all related architect's and consultant drawings and any other relevant information. This drawing is copyright of PROMONTORIO and its contents cannot be reproduced, reprinted, re-used, copied, modified or stored, in whole or in part, without prior written consent of its owners.

AVISO LEGAL
Não medir os desenhos, usar apenas a cotagem. Cotas sujeitas a confirmação em obra devendo-se respeitar todos os alinhamentos desenhados, bem como todos os remates dos acabamentos. Em caso de discrepância entre desenhos, a escala mais ampliada é a que vigora, em caso de escalas idênticas vigora o desenho com maior indicação de cotagens. Todas as alterações devem ser comunicadas aos projectistas das especialidades. As informações constantes deste desenho cerceam da especialidade objecto deste projecto. Este desenho é propriedade intelectual do PROMONTORIO e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização escrita.

Version	Date	Description	Approved

N

LEGENDA

- Limite do Terreno
- Edificado
- Rede de Abastecimento de Água
- Estação de Tratamento de Águas Residuais
- Rede de Electricidade
- Rede de Telecomunicações
- RSU

Environmental Studies Ambiente

TRIFÓLIO - Estudos e Projetos Ambientais e Paisagísticos, Lda.

Av. David Mourão Fereira
1750-204 Lisboa
Portugal
T. +351 214 744 796
F. +351 214 744 925
geral@trifolio.pt

Electrical, Communications and Fire Safety & Security
Electricidade, Comunicações e Segurança

PROM&E Consulting

R. Manuel Rodrigues da Silva, 1, 1ºEsq
1600-503 Lisboa
Portugal
T. +351 210 190 912
F. +351 210 190 913
geral@promeeconsulting.pt

Roads, Water, Sewage, Drainage, Gas and Urban Solid Waste
Rede Viária: Aguas e Esgotos, Gás e RSU

TPF Planege Cenor
Consultores de Engenharia e Gestão, S.A.

R. Laura Alves, 12, 8º
1050-138 Lisboa
Portugal
T. +351 218 410 400
F. +351 218 410 409
geral@tpf.pt

Architecture & Landscape Arquitectura e Paisagismo

PLANNING
ARCHITECTURE
PROMONTORIO
LANDSCAPE
INTERIOR DESIGN
GRAPHICS
www.promontorio.net

R. Fabrica Material de Guerra, 10
1950-128 Lisboa
Portugal
T. +351 218 620 970
F. +351 218 620 971
info@promontorio.net

Client Cliente
Monte da Barrada do Moinho, S. A.

Rua do Secador 5, Alcácer do Sal, Portugal

Project Projecto
HOTEL RURAL COMPORTA MONTES

Location Localizacao
Freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, Portugal

Discipline Disciplina
Arquitetura

Design Stage Fase de Projecto
Pedido de Informação Prévia

Lead Architect Arquitecto Coordenador
João Luís Ferreira, M.Arch

Collaborators Colaboradores
BMF, PFT

Description Descricao
Planta de Infraestruturas

Scale Escala
1:1000 @A1

Date Data
2018/12/19

Drawing No. Desenho Nr.
PIP-ARQ-106

19/12/18 20127_CONCEPT_Masterplan

1.1 OFÍCIO N.º 119/DPGU/2025 – REVOGAÇÃO DO DESPACHO 12/GAP/2021[2]

Alcácer do Sal
MUNICÍPIO

Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Notificação eletrónica
(A notificação eletrónica tem toda a informação e equivale à notificação recebida sob qualquer outra forma prevista na lei e considera-se efetuada com a entrega do presente email)

À
Albuquerque & Almeida, Advogados
geral@aalegal.pt
rd@aalegal.pt

Ofício N.º:	119/DPGU/2025	Data:	23/01/2025

N/Ref.ª/Processo: IP/2019/1 Requerente: Monte da Barrada do Moinho, SA

Assunto: Informação prévia sobre a construção de empreendimento turístico na Parcela 101-A dos Montes da Comporta

Servimo-nos da presente via para notificar V.Ex.as que, por deliberação de câmara, de 09/01/2025, foi deferido, por unanimidade, o recurso hierárquico submetido, de acordo com o estipulado nos n.os 1 e 2 do artigo 34.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o disposto nos artigos 195.º e 197.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, por se apresentar com fundamentação válida, quer de facto, quer de direito.

Concomitantemente, foi deliberada a revogação do ato por mim praticado a 12 de setembro de 2024, no âmbito das competências delegadas e subdelegadas pelo Presidente da Câmara, através do despacho 12/GAP/2021, de 15 de outubro, que determinou a caducidade do parecer favorável do Pedido de Informação Prévia, considerando-se que o ato tácito de 14/11/2019, se produziu com as condições notificadas pelo ofício n.º 916 de 19/07/2019, e que o prazo previsto no n.º 2 do artigo 17.º do RJUE, começa a contar com a publicação do PIER dos Montes da Comporta.

Igualmente, deverá considerar-se a contagem do prazo para dar início às obras com a publicação do PIER, devendo, no entanto, todas as infraestruturas e especialidades dar cumprimento ao estabelecido no referido plano, adaptando, se necessário, a arquitetura para que sejam cumpridas as regras previstas, dado que o PIP apenas contempla a arquitetura e a atual redação do RJUE, prevê que a informação prévia «*Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita*

Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
Tel:265247018
dpgu@m-alcacerdosal.pt

1

[2] **Revogação** do Despacho 12/GAP/2021, de 15 de outubro, que determinou a caducidade do Parecer Favorável do Pedido de Informação Prévia.

a plano de pormenor ou a operação de loteamento, (...) tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa», conforme estabelece o n.º 2 do artigo 17.º do RJUE.

Mais se notifica V.Exas que, decorrente da localização do projeto em área abrangida por reserva natural, nomeadamente Rede Natura 2000, carece de ser desenvolvida a necessária Avaliação de Impacte Ambiental, e obtida DIA favorável, nos termos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro, na sua atual redação, sem a qual não poderá dar inicio às obras, e sem prejuízo da demais legislação e regulamentação aplicável.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador do Pelouro
(No uso das competências delegadas pelo Presidente da Câmara, por despacho n.º 12/CAP/2021, de 15 de outubro)

Manuel Vítor Nunes de Jesus

/PE

Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
Tel:265247018
dpgu@m-alcacerdosal.pt

2

1.2 OFÍCIO N.º 10563/2019/DCNF-ALT/DLAP DE 4 MARÇO DE 2019

ICNF
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

ICNF, I.P. / SAÍDA
Évora
DATA
4.03.2019
N.º

Exmo. Senhor
Tobias Andreas Hupfauer
Monte da Barrada do Moinho
Rua do Secador, n.º 5 - Comporta
7580 – 624 Alcácer do Sal

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA
		10563/2019/DCNF-ALT/DLAP

ASSUNTO: **SEGUNDO PARECER PARA PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO DE HOTEL RURAL NA PARCELA 101-A DA COMPORTA - CONCELHO DE ALCACER DO SAL – FREGUESIA DE SANTA MARIA**
SÍTIO DE IMPORTÂNCIA COMUNITÁRIA DE COMPORTA/GALÉ

1. **Enquadramento**

Solicita-nos V. Exa. através de carta datada de 14-12-2018, entregue em mão no dia 07.01.2019, nos serviços do ICNF/DCNF-ALT em Évora, um novo **parecer prévio para a construção de um Hotel Rural, na parcela 101 – A da Comporta**, situada na freguesia de Santa Maria, Concelho de Alcácer do Sal. Esta parcela situa-se também no **Sítio de Importância Comunitária com o Código PTCON0034-Comporta-Galé,** classificado através da RCM n.º 142/97, de 28 de agosto.
O primeiro parecer emitido pelo ICNF para este projeto foi requerido pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, e foi negativo (Ofício SD 48 222/DCNF-ALT/DLAP, de 24.09.2018).



Localização do terreno em relação à localidade de Carvalhal

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL

TEL + 351 + 269708400
E-MAIL rnlsas@icnf.pt www.icnf.pt

1/7

Pedro Azenha Rocha
Diretor do Departamento da Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo

2. Descrição resumida do projeto

Acompanha o requerimento um Pedido de Informação Prévia, composto por um conjunto de **Peças Escritas (Memória Descritiva)**, tendo como Anexos: **I - Quadro Sinóptico** e **II - Estudo Prévio de Impacte Ambiental (EPIA)**, e ainda por **Peças Desenhadas.**
O **EPIA** é composto por dois volumes:
- Volume I – Relatório
- Volume II – Peças desenhadas

Analisados estes documentos verificamos o seguinte:
- A parcela 101 – A tem uma área de 17,6 ha. O acesso ao terreno é feito a partir da Estrada Nacional 261-1, por caminhos públicos em terra batida;
- O Hotel Rural é constituído por **72 unidades de alojamento**, constituídas por **14 "villas"**, **28 quartos** em forma de suite, e **16 quartos** propriamente ditos. Dos 28 quartos em forma de suite há 14 agregados, individualmente, a uma "villa". As restantes "villas" e quartos/suites estão isolados entre si, e os quartos propriamente ditos estão reunidos em baterias de 4 quartos cada;
- Para além deste conjunto de edifícios isolados é proposto um **Edifício Central**, com cerca de 850 m2 acima do solo e 900 m2 em cave, onde é feita a receção dos clientes e outros serviços e funções centrais do Hotel;
- A área de implantação de edifícios é de **6 902,00 m2**;
- A área impermeabilizada totaliza **23 706,00m2**, englobando os edifícios, piscinas, solários, vias e parqueamento, e campos de jogos. Segundo o Quadro Sinótico, a Área considerada para o cálculo do índice de impermeabilização é de **17 568,00 m2**, sendo que, para efeitos do cálculo do índice de impermeabilização se considerou que o sistema construtivo e o acabamento das vias e parqueamento garantem uma permeabilidade de 50%, pelo que o cálculo do índice para as vias e parqueamento é afetado por um fator de 0,5;
- **O índice de impermeabilização** proposto é de **0,10**.

Nesta nova proposta é apresentado um novo parâmetro para demonstrar a diminuição significativa do impacte do projeto: "**Área intervencionada**", que será agora de **44 795,00 m2**, havendo uma redução de 28 590,00 m2 em relação à primeira proposta apresentada.
O Quadro que consta da MD é o seguinte:

Em resumo, temos relativamente aos parâmetros referidos, e comparando com a solução anteriormente entregue, os seguintes resultados:

	PIP ANTERIOR IP/2018/10	Índice	NOVO PIP	Índice	Redução	%
Área Bruta de Construção	8 574	0,05	8 112	0,05	-462	**-5%**
Área de Implantação dos Edifícios	11 940	0,07	6 902	0,04	-5 038	**-42%**
Área de vias e estacionamento (*)	15 920	0,09	12 277	0,07	-3 643	**-23%**
Área Impermeabilizada	24 456	0,14	17 568	0,10	-6 889	**-28%**
Área Intervencionada	73 385	0,42	44 795	0,25	-28 590	**-39%**

(*)Para efeitos de cálculo do índice de impermeabilização, considerou-se que o sistema construtivo e o acabamento das vias e parqueamento garantirá uma permeabilidade de 50%, assim para o cálculo do índice de impermeabilização o valor indicado de m2 de vias e parqueamento é afetado por um fator de 0,5, (ver também quadro sinóptico global).

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL
TEL + 351 269 708 400
E-MAIL rnlsas@icnf.pt www.icnf.pt

2/7

Pedro Azenha Rocha
Diretor do Departamento da Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo

A Memória Descritiva apresenta os Conceitos adotados para este Hotel, detalhando a Morfologia, o tipo de Implantação das diversas unidades de alojamento e o Conceito Arquitetónico, destacando que "*Em termos arquitetónicos as soluções a encontrar têm como objetivo garantir a unidade e coerência do conjunto edificado, o que se conseguirá através da escolha dos materiais, do sistema construtivo das cores e acabamentos.*"

De acordo com o estabelecido no Regulamento do PDM de Alcácer do Sal, na Secção II, artigo 44.º, n. º1 a), os Empreendimentos Turísticos Isolados, na sua vertente "estabelecimentos hoteleiros" devem estar associados a temáticas específicas. A temática para este Hotel está diretamente ligada ao objetivo de conservação dos Habitats naturais presentes.



Foto plano do Hotel

3. Âmbito do parecer do ICNF

De acordo com o disposto na alínea a), do número 2, do artigo 9º, do Decreto-Lei 140/99, de 24 de Abril, republicado pelo Decreto-Lei 49/2005, de 24 de Fevereiro, "*Até à revisão ou alteração dos planos especiais de ordenamento do território aplicáveis e, nas áreas não abrangidas por aqueles planos, sempre que os relatórios dos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis não contenham a fundamentação referida na alínea a) do n.º 3 do artigo anterior, dependem de parecer favorável do ICN ou da Comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente: a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e a área total de ampliação seja inferior a 100m2.*"

O parecer enquadra-se igualmente no disposto no n.º 4, do artigo 12.º - Regime (da Estrutura Ecológica Municipal) do Regulamento da primeira revisão do PDM de Alcácer do Sal (Aviso 13020/2017, de 30/10).

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL

TEL + 351 269 708 400
E-MAIL rnlsas@icnf.pt **www.icnf.pt**

3/7

Pedro Azenha Rocha
Diretor do Departamento da Conservação
da Natureza e Florestas do Alentejo

4. Valores naturais

A área onde se encontra inserida a parcela 101-A está classificada como "**Espaço Florestal de Produção**" na Planta de Ordenamento 1-7 do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal.
De acordo com a cartografia oficial dos valores naturais do SIC Comporta Galé, na área da parcela encontram-se cartografados os seguintes valores naturais:

Conjuntos de **Habitats Naturais e seminaturais** constantes do Anexo B-I do D.L. 49/2005, de 24/02 (Os habitats a negrito são prioritários).

2150*- Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluna – Ullicetea*)
2190 – Depressões húmidas intradunares
2230 – Dunas com prados de *Malcomietalia*
2250*- Dunas litorais com *Juniperus*
2260 – Dunas com vegetação esclerófila da *Cisto-lavenduletalia*
2270*- Dunas com florestas de *Pinus pinea* e ou *Pinus pinaster*
2260 – Dunas com vegetação esclerófila da Cisto-lavenduletalia
9930 – Florestas de *Quercus suber*

Espécies da Flora constantes dos Anexos do D.L. 49/2005, de 24/02 (As espécies a negrito são prioritárias).

B-II e B-IV
Armeria rouyana
Jonopsidium acaule
Santolina impressa
Thymus capitellatus

Espécies da Fauna

Estão cartografadas para a área da parcela em causa as seguintes espécies da fauna: *Epidalea calamita**, *Hyla molleri**, *Pelobates cultripes** e *Lutra lutra***que constam dos anexos B-IV (*) e B-II e B-IV (**) do Dec. Lei 49/2005 de 24/02.

No que diz respeito à fauna o Estudo Prévio de Impacte Ambiental menciona a possibilidade de ocorrência de 192 espécies de vertebrados (13 anfíbios, 11 répteis, 115 aves, 53 mamíferos), destacando-se a víbora-cornuda (*Vipera latastei*), o gato-bravo (*Felis silvestris*) e o rato de Cabrera (*Microtus cabrerae*), este com ocorrência muito provável, além de diversas espécies de morcegos e de aves com estatuto de conservação desfavorável.

5. Visita ao local

Em deslocação da signatária e do Técnico Superior Sandro Nóbrega ao local foram identificadas diversas espécies características dos habitats referidos, como *Santolina impressa*, *Thymus capitellatus*, ***Thymus camphoratus***, *Ulex australis* subsp. *welwitschianus*, *Halimium halimifolium*, *Lavandula pedunculata*, *Stauracthantus genistoides*, *Halimium calycinum*, *Phylirea angustifolia* e *Lithodora prostrata*.
Nesta parcela, em visitas anteriores de colegas, foram também identificadas urzes, nomeadamente *Calluna vulgaris* e lentiscos *Phillyrea angustifolia*.
Algumas áreas da parcela estão densamente arborizadas por pinhal (*Pinus pinea* e *Pinus pinaster*), e foi encontrado um sobreiro (Quercus suber).

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL

TEL + 351 269 708 400
E-MAIL rnlsas@icnf.pt www.icnf.pt

Pedro Azenha Rocha
Diretor do Departamento da Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo

6. Análise do PIP

Da análise das diversas Peças Escritas (Memória Descritiva e Relatório do Estudo Preliminar de Impacte Ambiental (EPIA)), bem como das Peças Desenhadas do Pedido de Informação Prévia, temos a referir resumidamente o seguinte:
- A parcela encontra-se em área classificada como de Perigosidade Baixa no PMDFCI de Alcácer do Sal (2014-2018);

- Embora não seja ultrapassado o Índice máximo de impermeabilização aplicável (0,2) definido no PDM de Alcácer do Sal, dado que o projeto apresenta um índice de impermeabilização do solo de 0,10, ainda assim a área de impermeabilização é significativa (17 568,00 m2) em relação à área da parcela (17,6ha);

- Verifica-se também que, no Quadro Sinótico, para efeitos de contabilização das áreas de implantação não foram considerados os edifícios das infraestruturas (ETAR, Reservatório de água, PT);

- O projeto sofreu uma alteração em relação ao anterior, com o objetivo de diminuir a área de construção (há uma redução de 5%), a área de impermeabilização (há uma redução de 28%), a área de implantação das construções (há uma redução de 42%) e também a diminuição da extensão e área ocupada pelas vias de circulação (há uma diminuição de 23%);

- As edificações passam a ter um segundo piso acima da cota de soleira; é proposta a instalação de vedação em volta das áreas de intervenção durante o período de construção; e assume-se o compromisso de que o tratamento paisagístico das zonas envolventes terá como objetivo a salvaguarda das espécies autóctones presentes;

- Em relação à anterior proposta verifica-se já não constar a instalação de uma área destinada a "Jardim das Plantas Aromáticas, Medicinais e Condimentares", que ocuparia uma área de 1000m2, constituindo um acréscimo de área intervencionada, para além da respeitante às edificações, com a consequente alteração do coberto vegetal existente;

- Não há informação detalhada sobre a ETAR prevista no projeto, nomeadamente de que tipo se trata, como vão ser tratados os efluentes, e como será o acesso à mesma;

- No Estudo Preliminar de Impacte Ambiental refere-se no ponto 5.2 –BIODIVERSIDADE que se prevê "*...que os principais impactes correspondam genericamente aos listados abaixo:*

- *Afetação e perda de habitat de espécies florísticas e faunísticas (fase de construção);*
- *Alterações comportamentais de espécies de fauna devido à perturbação (fases de construção e exploração);*
- *Mortalidade de espécies por causas não naturais (colisão, atropelamento) (fases de construção e exploração).*"

Refere ainda:
"No que respeita à flora e vegetação, prevê-se que implantação do projeto (e.g. estruturas definitivas) venha a afetar uma área total relativamente reduzida, de cerca de 3,3ha, dos biótopos matos pinhal e áreas humanizadas. Desta área, de cerca de 1,1ha corresponde a matos e 2,1ha a pinhal, sendo conhecida a presença de habitats naturais em ambos, como se pode observar na figura seguinte. Nesta fase, calcula-se que será afetada uma área de cerca de 2,29ha do mosaico de habitats 2260+2150+2230 (potencial) e cerca de 0,92ha do mosaico 2260+2250*(potencial)+2230 (potencial). Este impacte classifica-se como significativo e com magnitude baixa, sendo minimizável."*

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL

TEL + 351 269 708 400
E-MAIL cnlsas@icnf.pt www.icnf.pt

5/7

Pedro Azenha Rocha
Diretor do Departamento da Conservação
da Natureza e Florestas do Alentejo

Refere também:
"... houve interação entre a equipa responsável pelas diversas componentes em estudo, ...da qual resultou a evolução do layout de projeto inicialmente previsto para o atual. Esta compatibilização permitiu reduzir significativamente a área a intervencionar com valores naturais de 4,8ha para 3,2ha, e em especial a área de matos com presença confirmada do habitat prioritário 2150, que reduziu para metade (de 4,2ha para 2,3ha)."*
No ponto 6 – MEDIDAS DE MITIGAÇÃO – é apresentada uma síntese das principais medidas de minimização para a fase de construção/desativação e exploração, sendo referido que serão reavaliadas na fase subsequente do EIA, tendo em vista a submissão a procedimento de avaliação de impacte ambiental.
São apresentadas no ponto 6.1 "Recomendações a incorporar no Projeto" no que respeita a Biodiversidade, Paisagem e Património, e nos pontos 6.2 e 6.3 "Medidas de Minimização-Fase de Construção" e "Medidas de Minimização-Fase de Exploração", ambas descritas apenas para a Biodiversidade.

7. Análise de documento enviado posteriormente ao PIP

Para além dos documentos referidos no ponto 2. deste Ofício, considera-se ser importante realçar partes do conteúdo da mensagem enviada, por via eletrónica, pela representante do Requerente, no dia 12.02.2019:
"...

5. *Tal como foi referido durante a visita ocorrida ao terreno, embora a ETAR não tenha sido detalhada no âmbito do EPIA, apresentamos seguidamente as linhas gerais das características primícias previstas: compacta com reservatório, sem possibilidade de descarga dos efluentes, e considerando o aproveitamento destes para rega.*
6. *Com a drástica redução da zona de implantação do Hotel, a movimentação de terras e os trabalhos de construção civil terão um menor impacte quer nos habitats, quer nas espécies florísticas e faunísticas. E, em consequência, as medidas de minimização/compensação propostas vão ser mais eficazes, constituindo uma garantia de regeneração dos eventuais valores naturais afetados.*
7. *Tal como já foi transmitido, para além das reduções de áreas acima indicadas, serão implementados métodos de construção limitadores dos danos causados pelas obras, nomeadamente, tapumes isoladores da construção de cada edificação em vez do método tradicional de construção a campo aberto. A nível de licenciamento e no Estudo de Impacte Ambiental (EIA) a ser realizado, serão devidamente descriminados e detalhados os procedimentos de construção a utilizar.*
8. *Relativamente ao tratamento e intervenção paisagística, conforme também já foi referido, a intervenção será minimalista com o objetivo claro e primacial de manutenção do sub-coberto arbustivo e subarbustivo existente, apenas sendo plantados novos exemplares idênticos às espécies existentes. Considerando que as vias/caminhos de acesso previstos, devem fazer parte integrante da paisagem natural, a qual se pretende enfatizar, propõe-se que os mesmos sejam em terra batida ou saibro. Embora formalmente mais definidos na sua marcação e desenho, procura-se uma similitude com os caminhos já existentes. As suas características construtivas terão como objetivo essencial garantir uma permeabilidade de 50%. A nova proposta prevê uma envolvente disponível em redor de todas as construções para-reflorestamento, permitindo que um natural processo de regeneração natural das espécies prioritárias.*
9. *Igualmente, é intenção da Requerente introduzir a nível do titulo constitutivo do Empreendimento Turístico, a proibição de introduzir nas áreas comuns e nas áreas afectas ao uso exclusivo, plantas exóticas e plantas exóticas invasoras, de modo a que as intervenções paisagísticas não venham a condicionar o desenvolvimento natural dos habitat's naturais existentes no terreno.*
10. *Acresce ainda a possibilidade de incluir no âmbito do EIA a inclusão em proposta do aumento de medidas compensatórias, para repovoamento e reintrodução das eventuais espécies prioritárias,*

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL

TEL + 351 269 708 400
E-MAIL rnlsas@icnf.pt www.icnf.pt

6/7

Pedro Azenha Rocha
Diretor do Departamento da Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo

associadas e outras que sejam danificadas durante as obras propostas (com vista a recuperar/reconstituir o habitat afectado em outras áreas da parcela, numa proporção correspondente às perdas previstas no local afectado pelas obras e implantação do projecto), recolha de sementes para bancos reprodutores, e percursos interpretativos, ...".

8. Decisão

Do que foi atrás descrito podemos concluir que na presente proposta é evidente a intenção do requerente de diminuir a área afetada pela intervenção, com o objetivo de diminuir o impacte negativo nos habitats e espécies com valor de conservação.
São apresentadas Medidas de Mitigação e Medidas compensatórias que se prevê possam ser adequadas à concretização dos objetivos de conservação do Plano Setorial da Rede Natura 2000 para os habitas ali existentes - manutenção e incremento da área de ocupação e melhoria do estado de conservação, que merecem a nossa concordância.

Tal como é referido no EPIA, deverão ser cumpridas as medidas obrigatórias constantes da legislação da Defesa da Floresta contra Incêndios, nomeadamente as faixas de proteção laterais à volta das edificações, bem como a distância das novas edificações à estrema da propriedade, de acordo com o que está disposto no D.L. 124/2006, de 28 de junho, com as alterações introduzidas pela Lei 76/2017, de 17 de agosto, e pelo Decreto-lei n.º 14/2019, de 21 de janeiro.

Deverão ser adotadas na propriedade práticas de gestão sustentável do pinhal psamófilo, combinando a redução dos riscos de incêndio e a preservação do habitat (Habitat 2150*).
Deverão também ser adotadas práticas de gestão florestal combinado a proteção contra incêndios e a preservação do habitat, através da preconização da desmatação "mínima" apenas em faixas, manchas ou aceiros "corta-fogo", em vez da desmatação indiscriminada (habitat 2260).
Deverá ser promovido um plano de recuperação tendendo a restaurar os zimbrais, atendendo a que existe um potencial de recuperação (habitat 2250 com ocorrência potencial).
Deverão ser promovidos Planos de monitorização do estado dos habitats numa malha significativa e com regularidade temporal suficiente (aplicável a todos os habitats naturais identificados na propriedade).

Considerando que serão cumpridos os procedimentos atrás referidos bem como as medidas/procedimentos constantes no PIP, no EPIA, e no documento enviado via correio eletrónico pela representante do requerente, **emite-se parecer positivo** ao pedido apresentado, sujeito ao processo seguinte de submissão do projeto ao Procedimento obrigatório de AIA.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo

Pedro Azenha Rocha
(Nos termos do Despacho nº. 5951/2018 publicado no DR, 2ª. Série nº. 115 de 18 de Junho)

Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Alentejo
Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha
Bairro Azul – Coletiva C4, 7500-100 VILA NOVA SANTO ANDRÉ,
PORTUGAL

TEL + 351 269 708 400
E-MAIL rnlsas@icnf.pt www.icnf.pt