

## **Proposta de Definição do Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento “Panoramic Natura Hotel”**

### **Parecer da Comissão de Avaliação**



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Agência Portuguesa do Ambiente - Algarve, I.P.

Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P.

Direção Regional de Cultura do Algarve



## I. Introdução

A Proposta de Definição do Âmbito (PDA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Empreendimento "Panoramic Natura Hotel", deu entrada, no dia 7 de novembro de 2013, na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve), pelo que, tendo o novo Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, a 1 de novembro de 2013, esta será apreciada ao abrigo do disposto no artigo 12º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro.

O proponente é José Eduardo Marques Celorico Drago, com sede na Avenida das Forças Armadas, nº133, LB, 8º Dto. – 1600-081 Lisboa.

O projeto do Estabelecimento Hoteleiro "Panoramic Natura Hotel" consiste num empreendimento com categoria de hotel e classificação de 5 estrelas, estando previstas 150 unidades de alojamento, num total de 300 camas. É composto por um conjunto de 12 núcleos/edifícios de 2 pisos, cada um composto por 12 unidades de alojamento, com 10 quartos duplos e 2 suites, cada uma. Todos e cada um destes edifícios serão unidos entre si ao edifício de utilização que irá conter as funções de serviço e lazer necessárias ao respetivo funcionamento. Estão ainda previstos em complementaridade com o hotel, a piscina exterior, spa, ginásio, campos de ténis, driving range, put and green, minigolf, e ainda um centro equestre.

A localização da unidade hoteleira na zona da Zambujeira – Monte de São Francisco, concelho de Castro Marim, em área de elevada sensibilidade ambiental (Áreas Protegidas e Sítios da Rede Natura 2000) e a capacidade proposta (300 camas), obrigam a um procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

A CCDR-Algarve, na sua qualidade de Autoridade de AIA, nomeou uma Comissão de Avaliação (CA) constituída pelas seguintes entidades e respectivos representantes:

**CCDR – Algarve** – alínea a) do nº2, do art.º 9º - Luisa Ramos (Presidente)

**CCDR – Algarve** – alínea a) do nº2, do art.º 9º - Conceição Calado

**APA, IP Algarve** - alínea b) do nº2, do art.º 9º - Alexandre Furtado

**ICNF** – alínea c) do n.º 2 do art.º 9º- Marco Andrade

**DRC Algarve** – alínea d) do n.º 2, do art.º 9º – Frederico Tátá

**Câmara Municipal de Castro Marim** – alínea h) do nº2, do art.º 9º - Cátia Susano

Face às características do projeto e à sua localização a CCDR solicitou, de acordo com a alínea b), do n.º 3 do art.º 12º, do referido diploma, parecer às seguintes entidades: Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP Algarve), Turismo de Portugal, IP e Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC), cujos pareceres se encontram em anexo ao presente parecer.

---

O projeto enquadra-se na tipologia definida na alínea c) do n.º 12 do anexo II, do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, Áreas Sensíveis.

Foi expresso pelo proponente a decisão de não realizar Consulta Pública.

A PDA foi elaborada pela empresa PROCESL.

A 10 de dezembro de 2013 realizou-se uma reunião onde estiveram presentes os representantes da CA.

## **II. Análise da PDA**

A PDA apresentada segue, na generalidade, os requisitos expressos na Portaria n.º 330/2001, de 2 de abril, quanto às normas técnicas para a sua estrutura.

É feita uma apresentação sumária do projeto, mencionando as especificidades que o caracterizam, bem como a localização pretendida para a sua implantação.

Num contexto geral, a presente PDA identifica as questões e temáticas de maior relevância em função dos impactes positivos e negativos que irão advir da implantação do projeto em causa, remetendo a sua análise exaustiva para o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) correspondente.

Apresenta-se de seguida, a análise da CA, focando apenas as questões que carecem de comentários, adotando-se para o efeito, e em termos esquemáticos, a numeração e os capítulos apresentados na PDA. A restante abordagem efetuada na PDA, não objeto de comentários, merece a concordância da CA.

## **2. DEFINIÇÃO E DESCRIÇÃO DO PROJETO**

### **2.2 Designação e Fase de Desenvolvimento do projeto. Antecedentes**

O projeto do Estabelecimento Hoteleiro Panoramic Natura Hotel corresponde à construção de um empreendimento turístico com a categoria de 5 estrelas, que pretende associar o bem-estar e o conforto aliados à beleza natural da área envolvente.

A PDA refere que o projeto encontra-se em fase de Estudo Prévio.

Com vista ao licenciamento do projeto, o promotor efetuou pedidos de informação prévia a várias entidades, nomeadamente:

- Câmara Municipal de Castro Marim;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Algarve (CCDR-Algarve);
- Turismo de Portugal, I.P.;
- Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC-Algarve);

- Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I.P., Ex. ICNB – atual Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P..

## 2.5 Objetivos do Projeto e sua Justificação

Considera-se que relativamente aos “Objectivos do projecto e sua justificação”, a perspetiva apresentada está invertida, ou seja, dada a sensibilidade ambiental da zona envolvente à área de intervenção, a abordagem deverá ser no sentido da proteção, fruição e valorização do excepcional património natural, cultural e paisagístico em presença, quer na Área Protegida, quer no território envolvente, no entendimento mais abrangente de que se trata de uma intervenção numa “Paisagem Cultural”, com os potenciais impactes negativos, eventualmente significativos, nos *habitats*, fauna e flora selvagens ocorrentes na área envolvente, de reconhecido valor ecológico e paisagístico.

Neste sentido, o EIA a desenvolver deverá assegurar, à partida, o correto enquadramento da pretensão no articulado do Regulamento do PDM de Castro Marim, alterado por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), nomeadamente no artigo 16º-E (Estabelecimentos hoteleiros isolados), nº2, alínea f), que determina que “As unidades hoteleiras devem contribuir para a valorização económica, ambiental e paisagística da área em que se inserem e, preferencialmente, encontrarem-se associadas a temáticas específicas, designadamente, turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural.” (Sublinhado nosso).

Pese embora o termo “preferencialmente” não represente, obviamente, uma obrigatoriedade, considera-se que é a perspetiva mais ajustada à realidade da área envolvente do empreendimento turístico.

## 2.9 Projetos Associados ou Complementares

Deverá ser esclarecida a referência ao parque de estacionamento como projeto associado, aspeto que não se entende.

## 3. ALTERNATIVAS DO PROJETO

Devem ser indicadas as outras alternativas de projeto para além das relacionadas com o Património Arqueológico.

O EIA deverá apresentar alternativas de projeto, no que se refere, nomeadamente, ao número total de camas turísticas, conceção e dimensionamento (parâmetros de edificabilidade: áreas de impermeabilização, implantação, construção e volumetria), entre outros fatores a considerar, em sintonia com as especificações necessárias à classificação do empreendimento como “Turismo de Natureza”.

---

#### 4. IDENTIFICAÇÃO DAS QUESTÕES SIGNIFICATIVAS

No que se refere à “Identificação das questões significativas”, apesar da área de intervenção proposta não apresentar um leque muito alargado de condicionantes ao uso do solo, evidencia-se que de acordo com os estudos desenvolvidos pela ERENA (2007), no âmbito da elaboração do Plano de Ordenamento da Reserva Natural, foram identificados nas fases de Caracterização do Território e de Diagnóstico da Situação, um conjunto de recursos e valores naturais e paisagísticos que, na sequência da valoração dos mesmos, serviram de fundamentação para a Proposta de Ordenamento, estabelecendo as disposições relativas às atividades a promover, bem como dos atos e atividades condicionados e interditos, e ainda os regimes de proteção face ao zonamento desse rico património natural e paisagístico da RNSCMVRSa e território envolvente.

Quanto aos grupos de fatores a considerar no EIA, propõe-se que sejam abordados os seguintes, com os necessários ajustamentos e focados, prioritariamente, na área da RNSCMVRSa:

- a) Fatores muito relevantes: Ordenamento do Território e Servidões de Utilidade Pública/Usos do Solo; Socioeconomia (Turismo, com destaque para o “Turismo de Natureza” e “Desporto de Natureza”), Ecologia [*Habitats*, Flora e Fauna (com destaque para a Avifauna)]; Recursos Hídricos (Superficiais e Subterrâneos) e Património Arqueológico, Arquitetónico e Paisagístico;
- b) Fatores relevantes: Ambiente Sonoro; Qualidade do Ar e Poluição difusa (hidrocarbonetos, dejetos animais (centro equestre e percursos), entre outros);
- c) Fatores pouco relevantes: Clima; Solos, Geologia e Geomorfologia.

Salienta-se, ainda, ser necessário uma identificação e avaliação conclusiva dos previsíveis impactes ambientais no que se refere à estrutura e função do SIC e ZPE e aos seus objetivos de conservação, designadamente os suscetíveis de afetar a conservação de *habitats* e de espécies da flora e da fauna, tendo em conta os impactes cumulativos com outras ações ou projetos incidentes sobre os mesmos.

#### 5. PORMENORIZAÇÃO DE METODOLOGIAS DE ANÁLISE

Relativamente à definição da área de estudo e conforme é mencionado na PDA, sem prejuízo da faixa estabelecida, de 100 m à volta da área de intervenção, verifica-se a necessidade de alargar a área de estudo, no caso de alguns fatores como, por exemplo, a poluição difusa dos recursos hídricos superficiais que poderá abranger toda a sub-bacia hidrográfica do esteiro da Lezíria e as salinas (artesaniais e industriais) ou a bacia visual sobre toda a área envolvente e os potenciais impactes paisagísticos, negativos.

---

Salienta-se que a área objeto de intervenção foi inserida no limite proposto para o alargamento da área da Reserva Natural, a norte, até aos Sapais do Beliche-Caroucha e, a sul, a Mata Nacional das Dunas Litorais de Vila Real de Santo António, e como tal foi estudada em conjunto aquando da elaboração dos estudos iniciais conducentes à proposta de ordenamento do PORNSCMVRSA. Contudo, a versão final do Plano de Ordenamento manteve os limites adotados aquando da criação dessa Área Protegida.

#### **Solos e Usos do solo**

Deverá ser esclarecida a referência da página 37, relativa aos impactes previstos nos solos: "*(...) alteração do uso do solo e sua ocupação com resíduos potencialmente perigosos evidencia a importância da avaliação dos riscos de poluição, face à carga residual a que os solos ficarão expostos e que poderá atingir os lençóis freáticos, serão caracterizadas as principais unidades pedológicas dos solos presentes na área, tendo em atenção o seu tipo, potencial de utilização e capacidade de uso, com base na cartografia de solos disponível (...)*", nomeadamente de que "resíduos potencialmente perigosos se trata".

#### **Recursos Hídricos Subterrâneos e Superficiais**

Sobre os recursos hídricos superficiais e subterrâneos, deverá conter, para além dos aspectos mencionados, o seguinte:

- Apresentação da sobreposição do projeto com a rede hidrográfica existente, por forma a analisar possíveis interferências no leito e margens de linhas de água. Deverão ser referidas todas as alterações aos cursos de água em termos de traçado, bem como todas as obras hidráulicas previstas e intervenções nas margens e leito;
- Deverá ser apresentada a avaliação da eventual ocorrência de cheias e das suas consequências para o projeto, determinado o risco para pessoas e bens;
- Deverá ser desenvolvida com detalhe uma componente do EIA respeitante às origens de água para a rega de espaços verdes e abastecimento do empreendimento. As barragens, se existirem na propriedade, deverão ser devidamente identificadas e caracterizadas. Deverá ser apresentado da forma mais aproximada possível uma relação das quantidades de água a que se recorrerá para cada origem de água, bem como o sistema de condutas e estações elevatórias a implementar e sua relação com lagos eventualmente a construir;
- Deverão ser apresentados comprovativos de que será possível recorrer a origens de água, quando geridas por entidades públicas ou privadas;
- Deverá ser apresentado um plano de monitorização para os recursos hídricos subterrâneos e de superfície;

- Deverá ser efetuada a avaliação e estimativa de necessidades de água para consumo humano e especificação da forma e local onde se prevê a ligação à rede geral, por forma a garantir o abastecimento do empreendimento e infraestruturas associadas;
- Deverá ser feita a avaliação e estimativa de caudais de águas residuais produzidas e identificação da solução preconizada para ligação à rede de esgotos municipais e respetivas infraestruturas associadas.

Entende-se que a proposta de Definição de Âmbito apresentada para o presente fator, refere excessivamente aspectos que poderão extravasar o âmbito territorial do projeto, apresentando por outro lado pouca informação/profundidade de análise para as questões concretas da área a intervencionar. Este aspeto deverá ser tido em conta no EIA.

### **Biodiversidade**

No que se refere ao enquadramento legal da pretensão, comparada a localização pretendida com a cartografia da Rede Natura 2000 (RN2000), verificou-se que esta incide, na totalidade, em área afeta ao Sítio de Importância Comunitária (SIC) "Ria Formosa / Castro Marim" (PTCON0013) e Zona de Proteção Especial (ZPE) "Sapais de Castro Marim" (PTZPE0018). Com efeito, a pretensão está sujeita ao estatuído no Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, com a atual redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, e na Resolução de Conselho de Ministros nº 115-A/2008, de 21 de julho, que aprovou o Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000).

Com efeito, a tónica da avaliação deverá incidir na demonstração objetiva, com provas de apoio, de que não haverá efeitos significativos na integridade ecológica<sup>1</sup> das áreas da RN2000 (ZPE "Sapais de Castro Marim" e SIC "Ria Formosa – Castro Marim") e que serão propostas medidas adequadas de minimização dos potenciais impactes identificados.

A área de intervenção está ainda abrangida pelo denominado Sítio Ramsar "Sapais de Castro Marim", designado como tal, em 1996, ao abrigo da *Convenção sobre as Zonas Húmidas de Importância Internacional* (Ramsar/Irão, 1971), especialmente como *habitat* de aves aquáticas. Portugal é Parte da Convenção, aprovada por ratificação pelo Decreto nº 101/80, de 9 de outubro. Esta Convenção tem como objetivo promover a conservação e o uso racional de zonas húmidas em todo o mundo, fundamentada no reconhecimento por parte dos países signatários da mesma, da importância ecológica e do valor social, económico, cultural, científico e recreativo de tais áreas.

<sup>1</sup> O critério para a definição de afetação significativa, de um SIC ou ZPE, refere-se à afetação da sua integridade. No Guia de Gestão dos Sítios Natura 2000, a integridade do sítio pode ser definida como a coerência da estrutura e função ecológicas do sítio, em toda a sua superfície, ou dos habitats, complexo de habitats e/ou populações de espécies para as quais o sítio foi classificado.



Importa referir que a RNSCMVRSA foi a primeira Reserva Natural a ser criada em Portugal, em 1975, pelo Decreto nº 162/75, de 27 de março, e regulamentada pela Portaria nº 337/78, de 24 de junho, alterada diversas vezes. A sua criação teve como objetivos assegurar a conservação dos sistemas naturais e das espécies de flora e de fauna, promover e divulgar os valores naturais, socioeconómicos e paisagísticos, e promover o desenvolvimento sustentado da área (ERENA, 2007).

Salientam-se alguns pontos com base nos elementos cartográficos do Plano, para ponderação da equipa responsável pela elaboração do EIA, a saber:

a) Carta de áreas de especial interesse para as espécies prioritárias da flora (Carta nº 26)

- Verifica-se a ocorrência de duas espécies prioritárias na envolvente imediata da área de intervenção: *Melilotus segetalis* subsp. *fallax* e *Halopeplis amplexicaulis*;

b) Carta de valores florísticos e de vegetação (Carta nº 27)

- Verifica-se que toda a área envolvente e parte da área objeto de intervenção apresentam alto valor florístico e de vegetação e, pontualmente, valor excecional;

c) Carta de valoração dos biótopos para a fauna (Carta nº 28)

- Verifica-se que a área objeto de intervenção apresenta valor médio dos biótopos para a fauna e toda a área envolvente valor excecional;

d) Carta de valores faunísticos (Carta nº 30)

- Verifica-se que a área objeto de intervenção apresenta valor faunístico médio e toda a área envolvente valor alto /excecional;

e) Carta de valores paisagísticos (Carta nº 32)

- Verifica-se que a área objeto de intervenção apresenta valor paisagístico agradável e a área envolvente (a sul e a nascente) valor relevante/excecional;

f) Carta de aptidão turística (Carta nº 33)

- Verifica-se que a área envolvente (a sul e a nascente) da área objeto de intervenção apresenta aptidão como área de enquadramento paisagístico e de observação da vida selvagem e para percursos terrestres;

g) Carta de necessidades de proteção (Carta nº 38b)

- A área envolvente à área objeto de intervenção apresenta uma necessidade de proteção de grau 2, maioritariamente, numa escala de 1 (máxima) e 6 (mínima);

h) Carta de compatibilidade potencial com o turismo e recreio (Carta nº 39b)

- Verifica-se que toda a área envolvente à área objeto de intervenção apresenta, maioritariamente, baixa compatibilidade potencial com turismo e recreio e, pontualmente, média;

i) Planta de Síntese (Carta nº 43)

- Relativamente aos regimes de proteção aplicáveis na área da Reserva Natural, verifica-se que toda a área envolvente, a sul e a nascente, adjacente à área objeto de intervenção, está classificada, no PORNSCMVRSA, maioritariamente, como Áreas de Proteção Parcial - tipo I

---

(artigos 14º e 15º) e, pontualmente, como Áreas de Proteção Parcial – tipo II (artigos 16º e 17º).

Importa, ainda destacar a criação da “Rede Fundamental de Conservação da Natureza” (artigo 5º do Decreto-Lei nº 142/2008, de 24 de julho, com a Declaração de Retificação nº 53-A/2008, de 22 de setembro), a qual é composta:

a) Pelo Sistema Nacional de Áreas Classificadas, que integra as seguintes áreas nucleares de conservação da natureza e da biodiversidade:

i) Áreas protegidas integradas na Rede Nacional de Áreas Protegidas;

ii) Sítios da lista nacional de sítios e zonas de proteção especial integrados na Rede Natura 2000;

iii) As demais áreas classificadas ao abrigo de compromissos internacionais assumidos pelo Estado Português;

b) Pelas áreas de continuidade a seguir identificadas, nos termos do número seguinte e com a salvaguarda dos respetivos regimes jurídicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

ii) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

iii) O domínio hídrico (DPH).

j) Planta de Condicionantes (Carta nº 44)

Tal como já foi atrás referido, o prédio rústico está inserido em área afeta à RN2000 (SIC “Ria Formosa/Castro Marim” e ZPE “Sapais de Castro Marim”).

- Verifica-se, ainda, que a área envolvente (a sul e a nascente) da área objeto de intervenção está classificada como REN, apresentando, também, vestígios arqueológicos.

l) Carta com a localização das intervenções de gestão (por objetivo específico) (Carta nº 45)

- Verifica-se, ainda, que a área envolvente (a sul e a nascente) da área objeto de intervenção, para além do respetivo nível de proteção estabelecido, é aplicável um regime de intervenção específica, face às características especiais que a mesma apresenta, que requer a tomada de medidas ou ações específicas que, no presente caso, são das seguintes tipologias: a sul, “Salinas” e “Flora” e a nascente, “Lagoas temporárias”.

### **Socioeconomia**

O Turismo é reconhecido como um dos setores estratégicos da economia portuguesa e em particular, do Algarve. Contudo, o que se pretende é um turismo associado à qualidade do território, que no caso da área envolvente à RNSCMVRSa deveria traduzir-se em Turismo em Espaço Rural e Turismo de Natureza, assegurando, sempre, que não haverá alteração da quantidade e qualidade da água, destruição/fragmentação de *habitats*, perda da biodiversidade, destruição da qualidade da paisagem.

---

Se por um lado a construção de uma unidade hoteleira tem claramente um efeito positivo na economia regional, nomeadamente na economia do sotavento algarvio, resultante da criação de postos de trabalho, tanto na fase de construção do empreendimento, como na fase de exploração, não deveremos esquecer o fator paisagem como um recurso socioeconómico.

Devem ser avaliados quais os reflexos positivos ou negativos nas unidades hoteleiras do interior nomeadamente no concelho de Alcoutim devido à fragilidade económica de momento dos hotéis do interior.

Devem ser identificados todos os projetos de desenvolvimento existentes ou propostos no concelho que incluam unidades hoteleiras.

A construção e exploração de uma unidade hoteleira pelo número de empregos que vai criar, será sempre de incentivar, desde que sejam ponderados outros valores como por exemplo os efeitos cumulativos noutros estabelecimentos idênticos, o potencial cénico que vai ser destruído, qual a viabilidade económica da execução, exploração e, em caso extremo, da inviabilidade económica do negócio e seu abandono.

Os indicadores socioeconómicos recolhidos deverão ser interpretados a partir dos valores dos últimos censos e articulados com os efeitos e consequências da atual conjuntura económica.

Julga-se importante ainda que no EIA seja avaliada a viabilidade económica da unidade hoteleira, de forma a evitar-se *a posteriori* o seu encerramento e abandono com reflexos negativos, nomeadamente pela sua visibilidade, para o turismo do Algarve.

Deverá ser enunciado o número de empregos que irão ser criados direta ou indiretamente e qual o reflexo direto para a economia do concelho.

#### **Ordenamento do Território e Uso dos Solos.**

Relativamente à Proposta de Definição de Âmbito em causa, considera-se que a mesma se encontra minimamente estruturada abordando, na generalidade, as questões mais significativas. Não obstante existem algumas informações que deverão ser acrescentadas, nomeadamente:

- A caracterização da situação de referência, e no que se refere aos fatores citados, deverá ser completada com a descrição e correspondente representação cartográfica relativa aos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública e solos e usos dos solos em presença na área.
- Deverá ainda ser identificada a conformidade do empreendimento com os IGT, nomeadamente ao nível dos objetivos e dos usos previstos.

---

- Considera-se pertinente a referência aos empreendimentos na proximidade, Quinta do Vale (750 camas) e Quinta do Guadiana (1250 camas), no que se refere ao número de camas previstas e aos possíveis impactes cumulativos que poderão gerar.

Relativamente à capacidade do empreendimento de 300 camas, alerta-se para o facto de que, de acordo com o artigo 16º-E do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Castro Marim, a atribuição efetiva do nº de camas trata-se de uma competência da Câmara Municipal, verificando-se a necessidade de contratualização prévia com o Município para a definição deste número.

Salienta-se ainda, face à localização do empreendimento em áreas de Rede Natura 2000 e ser confinante com uma área protegida de importância nacional, a Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António, nomeadamente na zona confinante com o Sapal de Venta Moinhos, área de elevada sensibilidade ecológica, considera-se que a lotação de 300 camas é excessiva, dado que esgotará e ultrapassará a dotação de camas atualmente disponíveis para o concelho.

#### **Património Arqueológico, Arquitetónico e Etnológico**

Face aos trabalhos já desenvolvidos, se o conteúdo da PDA for tido em consideração, será possível efetuar uma correta identificação e descrição geral dos potenciais impactes, positivos e negativos, inerentes ao projeto, e definir as correspondentes medidas de mitigação.

#### **Ambiente Sonoro**

O documento apresentado, propõe o levantamento dos recetores sensíveis existentes na imediações e a avaliação acústica desses locais, tendo em consideração o RGR.

Para que a componente acústica esteja salvaguardada, o EIA deverá apresentar o levantamento acústico da situação actual e prever o impacte que provocará, tendo em consideração o RGR e as diretrizes da Agência Portuguesa do Ambiente, nomeadamente a Nota Técnica – Guia prático para medições de ruído ambiente.

#### **Qualidade do Ar**

No que se refere à qualidade do ar:

- Deverá ser efetuada uma breve caracterização da situação de referência;
- Deverão ser identificados, caso existam, recetores sensíveis;
- Durante a fase de construção deverão ser identificados os impactes mais significativos e serem propostas medidas adequadas de mitigação;
- Para a fase de exploração não é referido se são esperadas emissões gasosas provenientes do Hotel.

---

## Resíduos

Relativamente à gestão de resíduos:

- Deverão ser identificados os resíduos produzidos nas fases de construção e exploração do empreendimento, as quantidades de resíduos previsíveis gerir, bem como identificados e avaliados os impactes resultantes da produção de resíduos nestas fases. Em cada uma das fases, decorrente dos impactes identificados, deverão ainda ser propostas medidas de mitigação que minimizem os impactes considerados.
- A gestão de resíduos terá que dar cumprimento ao estipulado no Regulamento Geral da Gestão de Resíduos, Decreto-Lei n.º 178/2006 de 5 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 73/2011, de 17 de junho, bem como demais legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei n.º 46/2008, de 11 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 73/2011, que estabelece o regime das operações de gestão de resíduos resultantes de obras ou demolições de edifícios ou de derrocadas.

## 6. PROPOSTA METODOLÓGICA PARA AVALIAÇÃO DE IMPACTES

Em consequência do disposto no n.º 1 do artigo 18.º do decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o EIA deverá fazer uma avaliação dos impactes não somente qualitativa mas também quantitativa.

## 7. PROPOSTA METODOLÓGICA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO GERAL DE MONITORIZAÇÃO

A metodologia para elaboração de um plano geral de monitorização, é apresentada de uma forma geral, sem identificar à partida quais os fatores onde essa mesma monitorização será relevante.

Aquando da elaboração do EIA, mesmo que o projeto se encontre em fase de anteprojecto, deverá considerar-se a monitorização dos recursos hídricos, biodiversidade e ruído (nas fases de construção e exploração), ambiente sonoro e qualidade do ar (na fase de construção).

## III. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS

A Autoridade Nacional de Protecção Civil (ANPC), considera que o a pretensão localizada em áreas sensíveis, propõe um aumento considerável do fluxo de pessoas e da sua permanência na região, que se traduzirá num aumento dos níveis de risco do número de elementos expostos, pelo que o EIA deverá identificar, quanto à sua incidência local o risco de sísmico, tsunami e de liquefação do solo.

---

Assim, considera que a avaliação dos referidos riscos deverá contemplar:

- *A caracterização local do tipo de solos e o seu potencial de liquefação. Este aspeto é relevante para o dimensionamento da tipologia construtiva a adotar, devendo as estruturas a edificar ter em consideração não só a necessidade de dimensionar as componentes estruturais necessárias face à ação de um sismo, mas também considerar o potencial efeito de ampliação do sinal sísmico e de liquefação, designados como "efeitos locais";*
- *Deverão igualmente ser ponderados eventuais soluções para a alteração do comportamento do solo, por forma a mitigar o risco de liquefação. Soluções como o rebaixamento do lençol freático do solo, recorrendo a sistema de drenos ou de bombagem, alteração da densidade dos solos por compactação dinâmica ou por métodos vibratórios ou outros adequados, poderão reduzir este risco localmente;*
- *Poderão igualmente ser ponderadas diferentes tipologias construtivas, com fundações por estacaria ou outras que se decidam adequadas a esta especificidade de solos.*

*Esta entidade salienta, ainda, que a caracterização da permeabilidade dos solos e a possível presença de níveis freáticos/aquíferos próximo da superfície poderão condicionar a definição do tipo de implantação dos edifícios ou mesmo a existência de pisos semienterrados, como prevê o projeto.*

*Deverá ser realizada uma consulta direta ao Serviço Municipal de Proteção Civil e/ou Gabinete Técnico Florestal do concelho de Castro Marim, no sentido de se proceder a uma análise mais detalhada dos riscos ou condicionantes existentes, suscetíveis de serem afetados pela implantação do projeto.*

A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP Algarve), refere que a PDA estabelece as estratégias que considera adequadas e suficientes para a análise dos impactos ambientais no recurso solo, ocupação do solo e ordenamento do território, pelo que, no âmbito das suas competências não tem nada a opor à proposta de Definição de Âmbito, apresentada.

O Turismo de Portugal, IP, considera que deverá ser feita "a análise do alinhamento do empreendimento com a estratégia do PROT Algarve, bem como com as orientações estratégicas do PENT para aquela região, em que o combate da sazonalidade assume um papel particularmente relevante. Com efeito, a diversidade de equipamentos de animação e de lazer, bem com a contiguidade a uma área protegida suscetível de promover o desenvolvimento de atividades de turismo de natureza, conferem-lhe valências que promovem a diversificação e valorização da oferta turística, em alternativa ou complementares ao sol e mar, aspetos que deverão ser desenvolvidos no EIA."

### III. CONCLUSÃO

Após análise da PDA, a CA delibera condicionalmente favorável à mesma, devendo o EIA incluir, ainda, os aspectos referidos no presente Parecer.

Pela Comissão de Avaliação,

  
Luísa Ramos





**Anexo**



*Av. VPM  
20131211  
hi*

Exmo. Senhor  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, nº 2  
8000 – 164 Faro

|                      |                      |                     |           |
|----------------------|----------------------|---------------------|-----------|
| Vossa ref./Your ref. | Vossa data/Your date | Nossa ref./Our ref. | Data/Date |
| SO5027-201311-AMB    | 13-11-2013           | OF/28186/NGOT/2013  |           |


Assunto/Subject: Definição de Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento "Panoramic Natura Hotel"

*Senhor Presidente:*

Em resposta ao ofício identificado em epígrafe, sobre o assunto acima mencionado, junto se anexa a apreciação técnica realizada por esta Autoridade, onde se identificam as principais preocupações suscitadas pelo projeto em apreço, e sobre o qual recai o meu despacho de concordância nesta data.

Com os melhores cumprimentos, *de cordiais cumprimentos*

O Diretor Nacional de Planeamento de Emergência



José Oliveira

**NO USO DE COMPETÊNCIA DELEGADA**  
(Despacho N.º 8856/2013, publicado no  
DR. 2.ª Série N.º 129, de 08 de Julho)

## CONTRIBUTOS DA AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO CIVIL À PROPOSTA DE DEFINIÇÃO DO ÂMBITO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO "PANORAMIC NATURA HOTEL"

Analisada a documentação recebida, "Proposta de Definição do Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento "Panoramic Natura Hotel" e anexos, com os pareceres das entidades consultadas, a ANPC considera o seguinte:

1. A proposta de definição do âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do "Panoramic Natura Hotel", localizado em áreas sensíveis, propõe um considerável aumento do fluxo de pessoas e da sua permanência na região, que se traduzirá num aumento dos níveis de risco / do número de elementos expostos.
2. Assim, deverão ser identificados no Estudo, quanto à sua incidência local, os principais riscos na área de implantação do projeto, nomeadamente o risco sísmico, de tsunami e de liquefação do solo.
3. Neste sentido, considera-se necessário que a avaliação dos referidos riscos contemple:
  - a. A caracterização local do tipo de solos e o seu potencial de liquefação. Este aspeto é relevante para o dimensionamento da tipologia construtiva a adotar, devendo as estruturas a edificar ter em consideração não só a necessidade de dimensionar as componentes estruturais necessárias face à ação de um sismo, mas também considerar o potencial efeito de amplificação do sinal sísmico e de liquefação, designados como "efeitos locais";
  - b. Deverão igualmente ser ponderadas eventuais soluções para a alteração do comportamento do solo, por forma a mitigar o risco de liquefação. Soluções como o rebaixamento do lençol freático do solo, recorrendo a

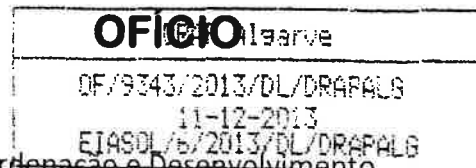
sistema de drenos ou de bombagem, alteração da densidade dos solos por compactação dinâmica ou por métodos vibratórios ou outros adequados, poderão reduzir este risco localmente;

- c. Poderão igualmente ser ponderadas diferentes tipologias construtivas, com fundações por estacaria ou outras que se decidam adequadas a esta especificidade de solos;
4. A caracterização da permeabilidade dos solos e a possível presença de níveis freáticos/aquíferos próximo da superfície, condições que poderão condicionar a definição do tipo de implantação dos edifícios ou mesmo a existência de pisos semienterrados como prevê o projeto.
5. Por fim, deverá ser realizada uma consulta direta ao Serviço Municipal de Proteção Civil e/ou ao Gabinete Técnico Florestal do concelho de Castro Marim, no sentido de se proceder a uma análise mais detalhada dos riscos ou condicionantes existentes, suscetíveis de serem afetados pela implantação do projeto.

Carnaxide, 5 de dezembro de 2013

A Técnica Superior

Maria Emília Mendonça



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2

8000-164 FARO

| <u>Sua Referência</u>    | <u>Sua Comunicação</u> | <u>Nossa Referência</u>        | <u>Data</u>       |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <u>SO5025-201311-AMB</u> | <u></u>                | <u>OF/9343/2013/DL/DRAPALG</u> | <u>2013-12-06</u> |

**ASSUNTO: PROPOSTA DE DEFINIÇÃO DE ÂMBITO DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL DO "PANORAMIC NATURA HOTEL"**

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se anexa cópia da informação n.º 889/2013/DL/DRAPALG, com o despacho que a mesma mereceu.

Com os melhores cumprimentos,

O Director Regional,



Fernando Severino

RM/rc



Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: **Estudos de Impacte Ambiental - Proposta de Definição de Âmbito**  
**"Panoramic Natura Hotel"**  
Req: CCDRALgarve

Data: 2013-11-28

Nº: INF/889/2013/DL/DRAPALG Proc.: EIASOL/6/2013/DL/DRAPALG

**PARECER**

Concordo com o teor e conclusão da presente informação.

A consideração superior

O Chefe de Divisão



Miguel Mota e Costa  
29/11/2013

**DESPACHO**

*concordo com o  
teor das conclusões  
expressas no presente  
parecer.*



4/12/13

FERNANDO SEVERINO  
Diretor Regional

Na sequência da solicitação da CCDRALgarve, referente à Proposta de Definição de Âmbito (PDA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do empreendimento "Panoramic Natura Hotel", e de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 12.º, do Decreto Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro, cumpre informar o seguinte:

**I. Localização e caracterização do projeto**

A Proposta de Definição do Âmbito (PDA) refere-se ao empreendimento "Panoramic Natura Hotel", cujo proponente é José Eduardo Marques Celorico Drago.

2

RP

## INFORMAÇÃO

O empreendimento localiza-se no sítio da Zambujeira - Monte de São Francisco, freguesia e concelho de Castro Marim, consiste num Hotel com a classificação de 5 estrelas, composto por vários edifícios, piscina exterior, SPA, Ginásio, campos de ténis, driving range, putting green, minigolf, e centro equestre. O projeto, em fase de Estudo Prévio, abrange uma área de intervenção de 25,72 ha.

### II. Análise

A PDA que se apresenta, visa garantir um processo de avaliação de impacte ambiental bem suportado, por meio da identificação prévia dos assuntos mais significativos a abordar no Estudo de Impacte Ambiental. Nessa premissa, a presente proposta elabora uma análise prévia da sensibilidade ambiental das áreas que irão enquadrar o projecto, através da identificação dos potenciais impactes ambientais e uma justificação de alternativas de projeto consideradas.

Consultadas as cartas de solos e de capacidade de uso de Portugal (escala 1/50000), verifica-se que os solos inserem-se na classe de capacidade de uso E, e classificam-se como Litossolos (solos esqueléticos) de xistos ou grauvaques.

Salienta-se ainda, que conforme Planta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Castro Marim, a área de intervenção do projecto não coincide com solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional.

No capítulo 4, da PDA, são hierarquizados os fatores ambientais que potencialmente serão mais afetados, em três grupos:

- Fatores muito importantes: Ecossistemas terrestres, património arqueológico, arquitetónico e etnológico, águas superficiais e socioeconomia;
- Fatores importantes: Ambiente sonoro, ordenamento do território e condicionantes, paisagem e águas subterrâneas;
- Fatores pouco importantes: Clima, Solos, Ocupação do solo, Geologia, Geomorfologia e recursos minerais e qualidade do Ar.





A PDA considera que os fatores ambientais solos e ocupação do solo, assumem uma importância pouco relevante, tendo em conta que os impactes previstos são pouco significativos, face à área de implantação do empreendimento e as características da zona em que se insere. No entanto, prevê como principais impactes, a contaminação, compactação e alteração da classe de ocupação e uso atual.

No capítulo V, da PDA, são pormenorizadas as metodologias de análise para a caracterização dos diversos fatores ambientais, nomeadamente para os solos e ocupação dos solos, recorrendo a fontes de informação adequadas (Cartas de Solos e de Capacidade de Uso, cartografia com imagem satélite complementada com levantamento de campo, para identificar a atual ocupação do solo).

No que respeita ao Ordenamento do Território, está também prevista a análise da compatibilidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial para a área em estudo.

### III. Conclusão

Face ao exposto, atendendo a que os solos em presença são de baixa aptidão agrícola (não se encontrando inclusive incluídos na RAN), considera-se, no âmbito das competências desta Direção Regional, não existir nada a opor à proposta de definição de âmbito apresentada.

Esta estabelece as estratégias que se consideram adequadas e suficientes para a análise dos impactos ambientais no recurso solo, ocupação de solo e ordenamento do território.

À consideração superior.

A técnica,

*Raquel Monteiro*

Raquel Monteiro



Exm<sup>o</sup>. Senhor  
Dr. Nuno Marques  
Vice-Presidente  
CCDR-Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
800-164 FARO

V/ Ref<sup>a</sup>. of. S05026-201311-AMB de 13.11.2013

N/ Ref<sup>a</sup> SAI/2013/23067/DVO/DEOT/FV  
Proc<sup>o</sup>. 14.01.13/445

**ASSUNTO:** Proposta de Definição da Âmbito (PDA) do Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento "Panoramic Natura Hotel", Zambujeiras, concelho de Castro Marim.  
Promotor: José Eduardo Marques Celorico Dragão

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2013/10668[DVO/DEOT/ACB], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: o mencionado



Portal do Conselho Diretivo

Propostas: ENT-2013-33742

**Nome** ENT/2013/33742  
**Nº de Processo** ENT/2013/33742  
**Link para o Processo** [Link para processo.](#)  
**Link para o Impacto Financeiro** [Link para Impacto financeiro.](#)  
**Assunto** CCDR Algarve - EJA do Empreendimento Panoramic Natura Hotel.. Proponente: José Eduardo Marques Celorico Drago ( Ofício S05026-201311-AMB)14.01.13/445(DEOT)  
**Tema** Desenvolvimento e Valorização da Oferta  
**Reunião**  
**Despachos** **1** Despacho

**Despacho:**

Em concordância com o despacho da Sr.ª Diretora Coordenadora, emita-se parecer favorável à Proposta de Definição de Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do Empreendimento Turístico "Panoramic Natura Hotel", de 5ª, Zambujeira, concelho de Castro Marim, nos termos propostos. Comunique-se.

**Assinado por:**  
 CN=MARIA TERESA RODRIGUES MONTEIRO  
 [0DF6E72EBAD66FEDF00C5979318649C142CA03C2]

em: 17-12-2013 13:50:04

**Certificado Emitido por:**  
 CN=EC de Assinatura Digital Qualificada do Cartão de Cidadão 0006, OU=subECEstado, O=Cartão de Cidadão, C=PT

**Anexos** **0** Anexos  
**Unidade Organizacional** Desenvolvimento e Valorização da Oferta  
**Proposta de Deliberação**  
**Valor da Proposta**  
**Resumo**  
**Despacho do Director** Face ao exposto na presente Informação de serviço e no despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo, proponho a emissão de parecer favorável à Proposta de Definição de Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do Empreendimento Turístico "Panoramic Natura Hotel", de 5ª, Zambujeira, concelho de Castro Marim, condicionado nos termos propostos pela Sr.ª Diretora de Departamento. À consideração superior com proposta de envio desta informação à CCDR Algarve. Maria Fernanda Vasa Diretora Coordenadora

Tipo de Conteúdo: Proposta  
 Versão: 1 0  
 Criado em 05-12-2013 11:23:16 por Conta de Sistema  
 Última modificação em 05-12-2013 11:23:16 por Conta de Sistema

**Informação de Serviço Nº INT/2013/10668/DVO/DEOT**

**Assunto: Proposta de Definição de Âmbito (PDA) do Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento Turístico "Panoramic Natura Hotel", Zambujeira, concelho de Castro Marim**

**Processo: 14.01.13/445**

**Proponente: José Eduardo Marques Celorico Drago**

---

Face ao exposto na presente informação de serviço e no despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo, proponho a emissão de parecer favorável à Proposta de Definição de Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do projeto do Empreendimento Turístico "Panoramic Natura Hotel", de 5\*, Zambujeira, concelho de Castro Marim, condicionado nos termos propostos pela Sr.ª Diretora de Departamento.

À consideração superior com proposta de envio desta informação à CCDR Algarve.



Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora

Lisboa, 5 de dezembro de 2013



**Informação de Serviço n.º INT/2013/10668 (Proc.º 14.01.13/445)**

**ASSUNTO:** Proposta de Definição de Âmbito (PDA) do Estudo de Impacte Ambiental do empreendimento "Panoramic Natura Hotel", Zambujeira, concelho de Castro Marim

**Promotor:** José Eduardo Marques Celorico Drago


O empreendimento turístico objeto de procedimento de impacte ambiental, cuja proposta de definição de âmbito se encontra agora em apreciação, consiste num hotel de 5\*, com uma capacidade máxima de 300 camas, distribuídas por 150 unidades de alojamento. O empreendimento engloba, ainda, como equipamentos de animação e lazer uma piscina exterior, um SPA, um ginásio, campos de ténis, um centro equestre e um *driving range, put and green* e mini-golfe.

O PIP do hotel foi já apreciado pelo Turismo de Portugal, tendo sido objeto de parecer de teor favorável em 05.11.2011, sublinhando-se que o programa corresponde àquele descrito na proposta de PDA.

Analisada a proposta de PDA, proponho a emissão de parecer favorável, condicionado ao aprofundamento da vertente socioeconómica tendo em vista a análise do alinhamento do empreendimento com a estratégia do PROT Algarve, bem como com as orientações estratégicas do PENT para aquela região, em que o combate da sazonalidade assume um papel particularmente relevante. Com efeito, a diversidade de equipamentos de animação e de lazer, bem com a contiguidade a uma área protegida suscetível de promover o desenvolvimento de atividades de turismo de natureza, conferem-lhe valências que promovem a diversificação e valorização da oferta turística, em alternativa ou complementares ao sol e mar, aspetos que deverão ser desenvolvidos no EIA.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Algarve.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento do Território

  
Fernanda Praça  
(05.12.2013)

**Informação de Serviço nº INT/2013/10668 [DVO/DEOT/ACB]**

03.12.2013

Assunto: Proposta de Definição de Âmbito (PDA) do Estudo de Impacte Ambiental do Empreendimento "Panoramic Natura Hotel", Zambujeira, Castro Marim (Proc. nº 14.01.13/445)

Promotor: José Eduardo Marques Celorico Drago

## 1. ENQUADRAMENTO

A presente informação surge na sequência do ofício recebido da CCDR Algarve, com o registo de entrada nº 2013.E.33742, de 18/11/2013, solicitando parecer relativo à proposta de Definição de Âmbito do Estudo de Impacte Ambiental do projeto para um hotel na Zambujeira - Monte Francisco, em Castro Marim, ao abrigo do nº 3 do art.º 11º do DL 197/2005, de 8 de Novembro, que alterou o DL 69/2000, de 3 de Maio.

Este estudo encontra-se sujeito a AIA por ser considerado como projeto respeitante a "hotéis >= 20 camas" quando localizados em áreas sensíveis, conforme determina a legislação em vigor, ponto 12 - c) do Anexo II, do DL n.º 69/2000 de 3 de Maio, com a redação dada pelo DL n.º 197/2005 de 8 de Novembro.

## 2. ANTECEDENTES

Através da Informação de Serviço n.º INT/2011/11797, com despacho superior de 05/12/2011, foi emitido parecer favorável ao pedido de Informação Prévia para a viabilidade de instalação de um Hotel com a categoria de 5\*, com a denominação de "Panoramic Natura Hotel", constituído por 150 unidades de alojamento, perfazendo uma capacidade máxima de 300 camas. Nesta informação foram contudo apontadas diversas condicionantes, a ter em conta em consequentes procedimentos, nomeadamente a necessidade de considerar os condicionamentos que recaem sobre o terreno onde se pretende instalar a pretensão, a existência de uma área integrada na Rede Natura 2000.

## 3. DESCRIÇÃO

O projeto prevê o desenvolvimento de um estabelecimento hoteleiro, localizado no sítio da Zambujeira, Monte Francisco, freguesia e concelho de Castro Marim.

O terreno, onde se implantará o projeto, possui uma área total de 25,72 ha, localiza-se junto à margem direita do rio Guadiana, no sítio da Zambujeira, dista aproximadamente 2 km do núcleo urbano de Monte Francisco, sendo delimitado a norte pela A22, a sul pela reserva natural do sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António.

A área de implantação é caracterizada por um relevo moderado, alinhando-se em linhas de cumeada, com altimetria abrangida entre as cotas 9m. e 40m.. Os montes encaixam-se nos terrenos do sapal, que o envolvem a sul e a este, destacando-se na paisagem e possuindo um amplo domínio visual. Atualmente é uma zona erma, marcada por uma plantação em compasso regular de alfarrobeiras com um coberto herbáceo baixo e disperso de pastagens anuais, permitindo uma visibilidade do solo elevada.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 5 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 668 236 [info@turismodeportugal.pt](mailto:info@turismodeportugal.pt)  
[www.turismodeportugal.pt](http://www.turismodeportugal.pt) [www.vlsitportugal.com](http://www.vlsitportugal.com)

27  
3/12/2013

**DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

O programa contempla um hotel de 5\*, com a denominação de "Panoramic Natura Hotel", com 150 unidades de alojamento, perfazendo uma capacidade máxima de 300 camas. O estabelecimento hoteleiro será composto por um conjunto de 12 núcleos/edifícios, unidos entre si a um edifício de utilização comum que irá conter as funções de serviço e lazer do empreendimento, cada um com 12 unidades de alojamento (10 quartos duplos e 2 suítes) e com uma cêrcea de 2 pisos cada. Relativamente ao estacionamento serão criadas zonas de estacionamento exteriores associadas a cada um dos núcleos de alojamento e um parque de estacionamento descoberto junto à receção. Como equipamentos e instalações de lazer de apoio ao empreendimento são indicados uma piscina exterior, um spa, um ginásio, campos de ténis, um centro equestre e um driving range, put and green e mini-golfe.

A área total de implantação dos edifícios com unidades de alojamento será de cerca de 9.000 m<sup>2</sup>, ocupando cada um deles uma área de cerca de 530 m<sup>2</sup> e o edifício de utilização comum uma área de 2.630 m<sup>2</sup>.

**4. APRECIÇÃO**

**4.1.** No que diz respeito aos Instrumentos de Gestão Territorial, verifica-se que a área de intervenção do mesmo, quanto ao Plano Diretor Municipal integra na sua totalidade "Espaços Agro- Florestais", havendo também incidência de uma pequena área a sudeste em "Espaços Naturais de Grau II - Reserva Natural do Sapal de Castro Marim". A propriedade integra a "Rede Natura 2000", nomeadamente o Sítio Ria Formosa/Castro Marim e a Zona de Proteção Especial (ZPE) dos Sapais de Castro Marim. Acresce ainda que a pretensão se situa em área com sensibilidade arqueológica elevada, onde está referenciada a presença de um sítio arqueológico classificado, um pequeno povoado com restos de alicerces de estruturas habitacionais, localizado a nascente do monte da Zambujeira. Há referências à existência de uma necrópole da Idade do Bronze e na área envolvente estão referenciadas numerosas estações arqueológicas.

Nos "Espaços Agro- Florestais", de acordo com o art.º 27º do regulamento do PDM, alterado por adaptação ao PROT-Algarve, publicado no DR, 2ª Série, nº 24, de 04/02/2009, são permitidas edificações isoladas nos termos dos artigos 16º-D, 16º-E, 16º-F e 16º - G, o que inclui a instalação de unidades de Turismo em Espaço Rural e de estabelecimentos hoteleiros isolados, sem prejuízo das relações de compatibilidade com os usos a que estas áreas se destinam, nomeadamente às atividades agrícolas, silvícola e pastoril. A área de intervenção da pretensão enquadra-se nos art.ºs 16º-E e 27º do regulamento do PDM, devendo ser respeitadas as condições expressas no nº 2 do art.º 16º, nomeadamente:

- Dotação máxima de camas turísticas - 400 camas;
- Inserção em propriedade com área não inferior a 5 ha;
- Densidade de ocupação máxima – 12 camas por ha;
- Concentração da edificação numa área não superior a 10% da área total da propriedade;
- Número de pisos -2, salvo em casos excepcionais, devidamente fundamentados;
- Contribuição para a valorização da área em que se insere, e esteja associada a uma temática específica;

**4.2.** A oferta existente e prevista de alojamento turístico no concelho é um dado essencial para o estudo dos impactes cumulativos.

A análise efetuada sobre os empreendimentos turísticos existentes e previstos, com

6/3/2013

**DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

acompanhamento pelo Turismo de Portugal, baseou-se na informação disponível no Sistema de Informação Geográfica deste Instituto, que permitiu aferir a localização dos mesmos. Importa ainda referir que devido a desativação temporária do gabinete SIG, a informação reporta-se a Março de 2013. Convém salientar ainda que o Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal, I.P., poderá apresentar alguma discrepância de dados relativamente a três das tipologias de empreendimentos turísticos - "parques de campismo e caravanismo", "empreendimentos de turismo de habitação" e "empreendimentos de turismo no espaço rural", à exceção dos hotéis rurais classificados e previstos, cuja classificação depende do Turismo de Portugal, I.P. Esta discrepância está relacionada com o facto da data da georreferenciação dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural (T.E.R.) e ainda dos parques de campismo e de caravanismo, ser de 2006, e não ter sido entretanto atualizada, uma vez que o Turismo de Portugal, I.P. já não possui competências, por força da legislação em vigor, para a análise e licenciamento daquele tipo de empreendimentos, não tendo assim meios para efetuar a georreferenciação.

A oferta de alojamento turístico existente no concelho de Castro Marim, de acordo com a base de dados do Turismo de Portugal, I.P., é atualmente de 24 empreendimentos turísticos classificados e em funcionamento, com uma capacidade global de 669 camas (258 unidades de alojamento), encontrando-se a maioria desta oferta localizada no aglomerado urbano de Altura, e uma percentagem significativa de empreendimentos diz respeito a apartamentos turísticos de reduzida capacidade (número de unidades de alojamento inferior a 10). Além do Hotel, de 4\*, denominado "Eurotel Altura Hotel & Beach" e do Hotel - Apartamento, de 4\*, denominado "Hotel Apartamento Praia Verde" que se situam ambos na freguesia de Altura, não existem estabelecimentos hoteleiros de categoria superior, apenas existe mais um de 2 estrelas. Existem ainda dois campos de golfe em exploração denominados "Quinta do Vale Golf Resort" e "Castro Marim Golfe & Country Club".

O alojamento prospetivado para o concelho é de 2599 camas, distribuídas por 730 unidades de alojamento, a que corresponde um total de 6 novos projetos de arquitetura de empreendimentos turísticos que já foram objeto de parecer favorável por parte do Turismo de Portugal, I.P., a maioria deles, quatro, prevendo categorias superiores - 4 ou 5 estrelas.

Face à enorme oferta turística prospetivada para o concelho, torna-se muito relevante que as novas propostas se destaquem pela qualidade elevada dos empreendimentos e pela correta integração territorial, de forma a contribuírem para estruturar e qualificar o território, sem proliferação de implantações "avulsas" em solo rural.

**4.3.** Acrescenta-se que não se verifica, em princípio (salvaguardando o exposto anteriormente), a presença de empreendimentos turísticos na proximidade da área de intervenção do projeto objeto do PDA do EIA, sendo que o empreendimento mais próximo é o existente na freguesia de Altura, a cerca de 12 km do presente projeto: o Hotel Apartamento denominado "Hotel Apartamento Praia Verde", com 80 camas. No entanto existem dois campos de golfe em exploração, um a cerca de 1,7 km de distância, o "Quinta do Vale Golf Resort" inserido num PIN denominado "Quinta do Vale" e outro o "Castro Marim Golfe & Country Club", inserido no Plano de Pormenor (PP) da Quinta do Guadiana - Lavajinho, a cerca de 2,2 km de distância. Embora estes empreendimentos não se encontrem nas proximidades do estabelecimento hoteleiro, dever-se-ão acautelar eventuais impactes cumulativos que este provoque.

12/12/2013



## DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

4.4. A proposta de definição do âmbito, é apresentada de modo claro e organizado, identificando sumariamente a metodologia de análise proposta para a caracterização das diferentes vertentes ambientais, avaliação de impactes (incluindo os efeitos cumulativos) e para a elaboração do plano de monitorização, apresentando uma proposta de estrutura para o EIA.

A nível de descritores do EIA são apresentadas as metodologias específicas a aplicar a cada um deles - clima; geologia, geomorfologia e recursos minerais; solos e ocupação do solo; águas subterrâneas; águas superficiais; ecossistemas terrestres (fauna, flora e habitats); socio-economia; paisagem; ordenamento do território; ambiente sonoro; qualidade do ar e património arqueológico, arquitetónico e etnológico. Relativamente aos descritores mais relacionados com o turismo, a socio-economia e a paisagem, salienta-se que a informação apresentada se considera insuficiente e deverá ser complementada.

A costa algarvia apresenta uma apetência compreensível para a fruição turística, dada a valência da respetiva paisagem e as diversas potencialidades turísticas da região nos diversos produtos turísticos, desde o "sol e mar", ao "golfe" até ao "turismo residencial" passando pelo "turismo náutico", "turismo de natureza", "turismo de saúde" e "turismo de negócios", como tal definidos no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT). Como se poderá aferir da descrição a tipologia procurada para o empreendimento "Panoramic Natura Hotel" não assenta numa procura de "sol e mar", mas sim numa procura da tipologia de "turismo de natureza", onde as atividades e as preocupações ambientais serão o mote da oferta. A proximidade da reserva do sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António define inevitavelmente a associação à temática da natureza. Nessa medida, todos os equipamentos complementares propostos para este estabelecimento hoteleiro apontam para diferentes formas de interação com a natureza, principalmente através de percursos pedonais ou equestres que possam ocorrer desde a zona de picadeiro e pelos percursos propostos.

Embora a filosofia subjacente ao empreendimento esteja de acordo com o definido no PENT para o Algarve, verifica-se que o estudo do PDA, do ponto de vista do turismo, no descritor socio-economia, não se encontra minimamente estruturado. Ainda que se trate de uma proposta preliminar, verifica-se que a mesma se encontra muito incompleta, não existe uma abordagem às linhas orientadoras do PENT para a região do Algarve e às normas orientadoras da proposta do PROT-Algarve para o sector do turismo, patente numa forte aposta nos produtos turísticos, nomeadamente no turismo de natureza. Deverá ser efetuada uma análise aprofundada sobre o sector, em que se tenha em conta o exposto anteriormente e em que seja caracterizada a oferta existente e prevista para o concelho, bem como uma análise com dados relativos à procura turística no concelho. A nível de descritores do estudo de impacte ambiental elaborado, salienta-se que a informação apresentada para a paisagem se considera insuficiente para uma análise que dependerá essencialmente da integração arquitetónica do projeto. No entanto, esta situação é passível de ser verificada e exigida em fase posterior, quer no projeto do Estudo de Impacte Ambiental do empreendimento, quer no licenciamento do projeto de arquitetura onde se poderá verificar também a complementaridade e capacidade de absorção visual do projeto de arranjos exteriores da zona envolvente.

09/12/2013

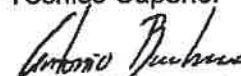
## DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

## 5. Conclusão

Considera-se nada haver a opor a esta proposta de definição de âmbito do empreendimento "Panoramic Natura Hotel", que se julga conter os aspetos essenciais que importa abordar no Estudo de Impacte Ambiental. No entanto, sob o ponto de vista do sector do turismo, deverá ter-se em atenção, no estudo do EIA, o exposto anteriormente em 4.3. e em 4.4. e no último parágrafo de 4.2. Deverão naturalmente ser previstas todas as medidas possíveis de minimização de eventuais impactes negativos, incluindo o desenvolvimento de planos de monitorização que se considerem necessários.

À consideração superior

O Técnico Superior

  
(António Barahona)

Em anexo: Imagem relativa ao enquadramento do projeto do EIA e listagem dos empreendimentos turísticos classificados e dos processos com parecer favorável sobre o projeto de arquitetura no concelho de Castro Marim.

Turismo de Portugal, IP  
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt  
www.turismodeportugal.pt [www.visitportugal.com](http://www.visitportugal.com)

Empreendimentos Turísticos Classificados

| N.º Processo | Tipo de Empreendimento Turístico | Designação do Empreendimento   | N.º de camas | N.º de Unidades de Alojamento | Categoria  | Freguesia    | Concelho     | Distrito |
|--------------|----------------------------------|--|--------------|-------------------------------|------------|--------------|--------------|----------|
| HT-HA-8573   | HOTEL-APARTAMENTO                | Hotel Apartamento Praia Verde  | 80           |                               | 4 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| HT-HO-5065   | HOTEL                            | Eurotel Altura Hotel & Beach   | 270          | 135                           | 4 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| HT-HO-7419   | HOTEL                            | Hotel Azul Praia   | 54           | 27                            | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 235          | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turísticos de Maria de Lurdes Ferreira Milhases Mascarenhas Mendonç | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 241          | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turísticos de Maria Joaquina dos Santos Bailão de Almeida           | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 2910         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turísticos de Rita Georgina da Conceição Monchique                  | 6            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4243         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico de Retur-Residências Turísticas,S.A.                      | 6            | 1                             | 2 Estrelas | CASTRO MARIM | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4629         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turísticos Rota do Sol  | 6            | 2                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4630         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol   | 2            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4631         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol   | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4634         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol   | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4635         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol   | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |

Empreendimentos Turísticos Classificados

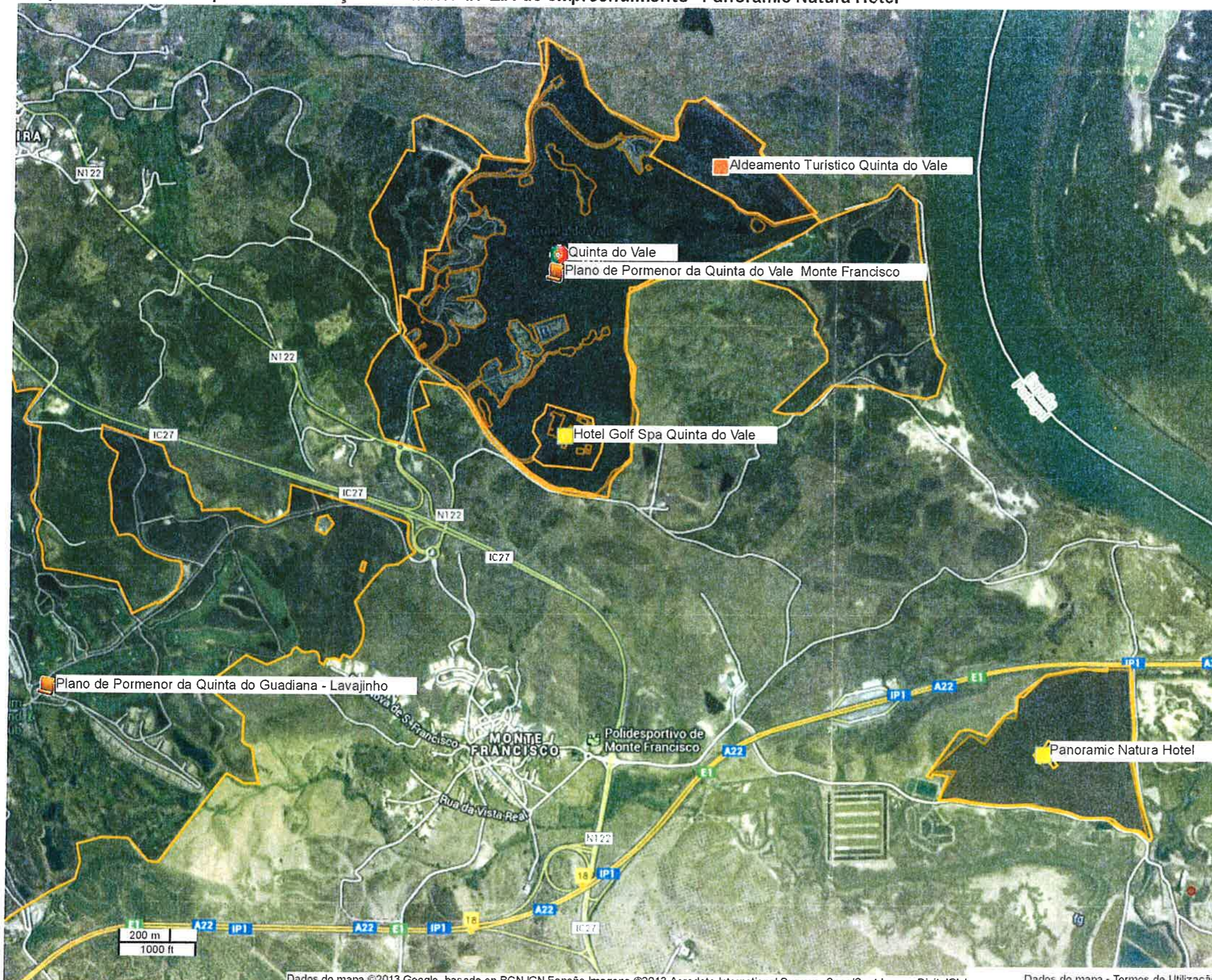
| N.º Processo | Tipo de Empreendimento Turístico | Designação do Empreendimento               | N.º de camas | N.º de Unidades de Alojamento | Categoria  | Freguesia    | Concelho     | Distrito |
|--------------|----------------------------------|--|--------------|-------------------------------|------------|--------------|--------------|----------|
| 4636         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol         | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 4637         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol         | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 5915         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol         | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 7104         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol         | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 7107         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol         | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| 7108         | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turístico Rota do Sol         | 4            | 1                             | 2 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| AT-11730     | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turísticos Alagoa Praia Norte | 83           | 22                            | 3 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| MCAT-AT-6779 | Apartamentos Turísticos          | Apartamentos Turísticos Turcongel          | 74           | 34                            | 3 Estrelas | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |
| TER-8769     | CASA DE CAMPO                    |  | 10           | 5                             |            | CASTRO MARIM | CASTRO MARIM | FARO     |
| TER-AG-8630  | AGRO-TURISMO                     | Casas do Palheiro Velho                    | 10           | 5                             |            | CASTRO MARIM | CASTRO MARIM | FARO     |
| TER-CC-5127  | CASA DE CAMPO                    | Casa do Lavrador                           | 5            | 4                             |            | ODELETE      | CASTRO MARIM | FARO     |
| TER-CC-8830  | CASA DE CAMPO                    | Casa de Campo Vale do Asno                 | 19           | 10                            |            | ALTURA       | CASTRO MARIM | FARO     |

Empreendimentos objecto de parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P.






| Nº do processo | Designação                                      | Tipologia de empreendimento turístico | Categoria | Nº total de unidades alojamento | Nº de camas fixas | Data de despacho superior | Endereço   | Localidade   |
|----------------|---|---------------------------------------|-----------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|--|--------------|
| CT-7759        | Aldeamento Turístico Castro Marim Golfe Village | Aldeamento Turístico                  | 4*        | 61                              | 213               | 2010-05-27                | Lote 4 da Quinta do Guadiana                       | Castro Marim |
| MCAT-AT-12928  | Alagoa Azul Apartamentos Turísticos             | Apartamentos Turísticos               | 3*        | 30                              | 16                | 2007-06-18                | Urbanização da Sagma, Lote 2                       | Alagoa       |
| MCAT-AL-13228  | Aldeamento Turístico Quinta do Vale             | Aldeamento Turístico                  | 5*        | 57                              | 170               | 2010-12-28                | Quinta do Vale                                     | Castro Marim |
| CT-13833       | n.d.  | Aldeamento Turístico                  | 5*        | 340                             | 1626              | 2010-08-20                | Lotes 1 a 48 do Loteamento das Terras de Verdelago | Alagoa       |
| CT-13833       | Westin Verdelago Hotel                          | Hotel                                 | 5*        | 197                             | 396               | 2010-08-20                | Lote 52, do Loteamento das Terras de Verdelago     | Alagoa       |
| MCAT-AT-11096  | Apartamentos Turísticos Rota do Sol             | Apartamentos Turísticos               | 3*        | 45                              | 178               | 2008-01-10                | Loteamento Rota do Sol                             | Altura       |



### Enquadramento da Proposta de Definição de Âmbito do EIA do empreendimento "Panoramic Natura Hotel"



#### LEGENDA:

- Empreendimentos Turísticos (ET)
    -  Projetos de ET c/ Parecer Favorável \*
    -  PIP de ET com Parecer Favorável \*
  - PU, PP e Loteamentos
    -  Planos de Pormenor (PP) \*
  - Equipamentos de Interesse p/ Turismo
    -  Golfes em Exploração \*
  - Outros
    -  Projectos PIN Turísticos \*
- (\*) Resultados de pesquisa

Dados do mapa ©2013 Google, baseado em BCN IGN España Imagens ©2013 Aerodata International Surveys, Cnes/Spot Image, DigitalGlobe

Dados do mapa - Termos de Utilização

