

The logo for 'nemus' is centered on the page. It features the word 'nemus' in a bold, lowercase, sans-serif font. To the right of the text is a circular graphic composed of many thin, concentric white lines that create a ripple effect, centered on a small white dot. The background of the entire page is a vibrant yellow, with a pattern of small white dots that are denser in the upper left and right corners, fading towards the center.

**nemus**

**TAVIPESCA – Companhia de  
Conservas A Tavirense, Lda**

---

Hotel da Natureza - Econature 4  
Águas de 5\* em Tavira

RECAPE

Tomo I – Resumo Não Técnico

Rt\_t20065/00 jun-24

---

# HOTEL DA NATUREZA - ECONATURE 4 ÁGUAS DE 5\* EM TAVIRA

---

<b>Tomo I</b>	<b>-</b>	<b>Resumo Não Técnico</b>
---------------	----------	---------------------------

Tomo II      -      Relatório Base

---

**Controlo:**

Versão Inicial: Rt\_t20065/ 00

Data do documento	Autor	Responsável pela revisão	Responsável pela verificação e aprovação
18/06/2024	NEMUS	SA	PB

## **ÍNDICE**

---

<b>1.</b>	<b>Introdução</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Identificação do projeto, do proponente e da entidade licenciadora ou competente para a autorização</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Antecedentes da área de intervenção e do procedimento de AIA</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Descrição do projeto</b>	<b>5</b>
4.1.	Localização	5
4.2.	Implantação e organização geral do projeto	7
<b>5.</b>	<b>Conformidade do projeto de execução com a DIA</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Conclusões</b>	<b>15</b>

## I. Introdução

O presente documento constitui o Resumo Não Técnico do **Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) do Hotel da Natureza - Econature 4 Águas de 5\* em Tavira**, correspondendo a um documento de divulgação pública que resume as principais informações e conclusões desta fase de avaliação ambiental.

A elaboração do RECAPE foi da responsabilidade da **Nemus, Gestão e Requalificação Ambiental, Lda** e data de junho de 2024.

Nos termos do procedimento de **Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)**<sup>1</sup>, o projeto foi objeto de um Estudo de Impacte Ambiental, em fase de **Estudo Prévio**<sup>2</sup> (EP) e com uma designação inicial do tipo Aparthotel, tendo posteriormente sido convertido para uma ocupação turística do tipo Hotel da Natureza.

O **RECAPE** surge em resultado da emissão da **Declaração de Impacte Ambiental (DIA)**<sup>3</sup>, datada de 29 de agosto de 2022, com decisão favorável condicionada a um conjunto de condições e compromissos para licenciamento/autorização do projeto, e após o desenvolvimento do **Projeto de Execução (PE)**<sup>4</sup>.

O RECAPE tem como **objetivo** a verificação que o Projeto de Execução obedece aos critérios estabelecidos na DIA, dando cumprimento aos termos e condições nela fixados, bem como à legislação aplicável nesta matéria.

O RECAPE, no seu todo, é composto pelos seguintes volumes:

- Tomo I – Resumo Não Técnico;
- Tomo II – Relatório Base.

---

<sup>1</sup> Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) – Instrumento de carácter preventivo da política do ambiente, com o objetivo de recolha de informação, identificação e previsão dos efeitos ambientais de determinados projetos, bem como a identificação e proposta de medidas que evitem, minimizem ou compensem esses efeitos.

<sup>2</sup> Estudo Prévio – Fase de projeto na qual se define uma proposta de conceção geral da obra.

<sup>3</sup> Declaração de Impacte Ambiental (DIA) – Decisão sobre a viabilidade ambiental de um projeto, emitida pelas Autoridades Ambientais.

<sup>4</sup> Projeto de Execução – Fase de projeto elaborada a partir do Estudo Prévio, destinada a facultar todos os elementos necessários à definição rigorosa dos trabalhos a executar.

## 2. Identificação do projeto, do proponente e da entidade licenciadora ou competente para a autorização

O projeto visa a:

reconversão da área ocupada pela antiga Fábrica de Conservas Tavipesca / Fábrica de Conservas Leandro 1906 num **hotel da natureza**, através da **reabilitação, requalificação e reconstrução do edificado existente**, preservando a identidade histórica e arquitetónica da indústria conserveira na cidade de Tavira e garantindo o desenvolvimento de intervenções de forma sustentável, coerente e articulada com uma envolvente de significativa relevância para a conservação da natureza e da biodiversidade.

O **Projeto de Execução**, concluído em maio de 2024, é composto por várias especialidades da autoria de:

- Arquitetura: João Sobral. Margarida Gomes Arquitectos
- Arquitetura Paisagista: Geocodice, Lda
- Engenharia Natural: EcoSalix - Sistemas Ecológicos de Engenharia Natural, Lda
- Engenharia Acústica, Instalações Elétricas, Águas Prediais, Águas Residuais e Pluviais, Segurança contra Incêndios, e Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC): My Project

O **Proponente** do projeto é a TAVIPESCA – Companhia de Conservas A Tavirense, Lda.

A **Entidade Licenciadora/competente para a autorização do projeto** é a Câmara Municipal de Tavira e a **Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA)**, é a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve).

### 3. Antecedentes da área de intervenção e do procedimento de AIA

Em junho de 2021 foi iniciado, junto da Câmara Municipal de Tavira, o processo de licenciamento de um Aparthotel, com a instalação de 90 camas fixas e 56 camas convertíveis, distribuídas por 45 unidades de alojamento (28 apartamentos T1 e 17 apartamentos estúdio de cama dupla).

No local previsto para a ocupação turística do tipo Aparthotel encontra-se um conjunto de edifícios, atualmente em ruínas, que pertenceram à antiga fábrica de conservas Tavipesca/Fábrica de Conservas Leandro 1906.

O projeto previa ainda a execução de um parque de estacionamento, com 44 lugares, adjacente ao rio Gilão (margem direita), a norte da Estrada das Quatro Águas, onde atualmente se estaciona de forma informal e desordenada.

O projeto, inicialmente denominado “Aparthotel 4 Águas” foi objeto de **Estudo de Impacte Ambiental (EIA)**, elaborado pela Nemus, Gestão e Requalificação Ambiental, Lda durante os meses de maio e julho de 2021.

Em diferentes momentos do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental foram solicitados elementos adicionais e complementares ao EIA com o objetivo de clarificar aspetos relacionados com o projeto e os potenciais impactes resultantes da sua construção e operação.

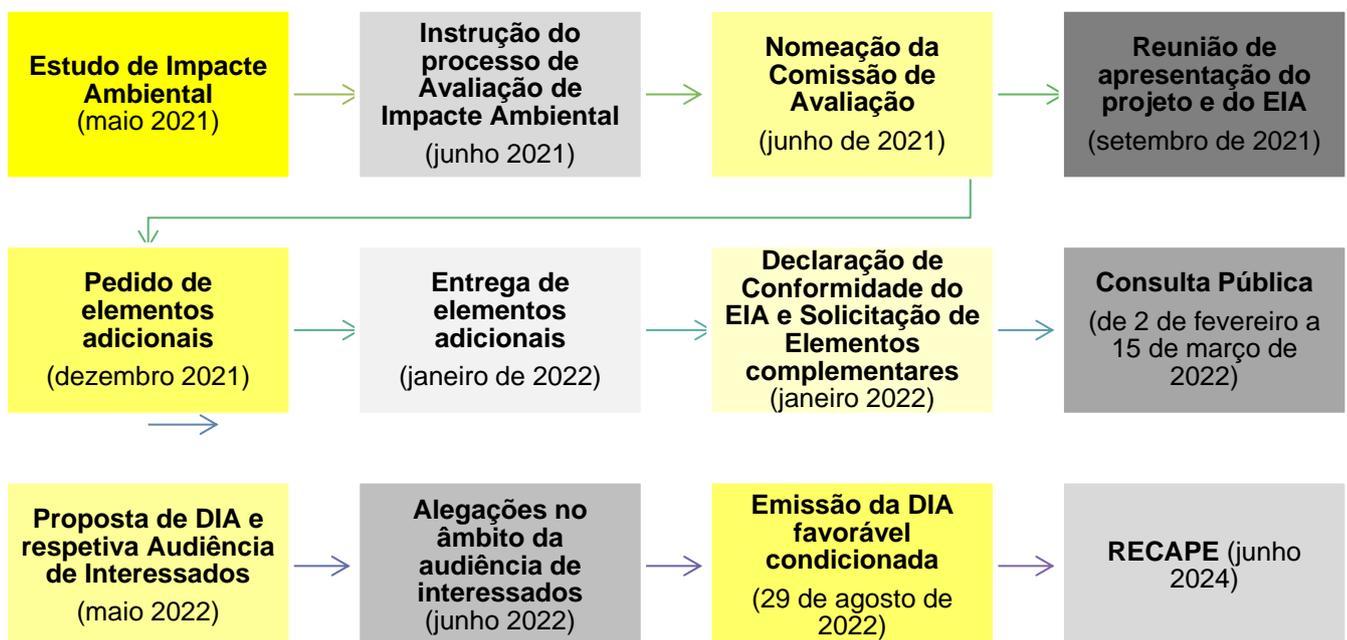
Em junho de 2022 foi apresentado um conjunto de alterações/novas soluções de estruturação do projeto e de alegações destinadas a clarificar os impactes ao nível da biodiversidade e riscos para pessoas e bens, e, incompatibilidades com os principais instrumentos de gestão do território, nomeadamente incluindo a:

- **Reconversão da tipologia de ocupação urbanística** (de Aparthotel para Hotel da Natureza), sobretudo para garantir o enquadramento do projeto nas disposições do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa;
- **Redução do número de camas e pessoas**, fixando um número máximo de 90 camas (eliminando as 56 camas convertíveis e os espaços destinados ao micro-onças e minibar/frigorífico) e, desta forma, minimizando os impactes na biodiversidade e conservação da natureza associados à pressão exercida pelo número de pessoas;

- **Apresentação de medidas de mitigação destinadas a reduzir a vulnerabilidade dos novos elementos expostos**, dando cumprimento às recomendações da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) no que respeita ao risco.

A 29 de agosto de 2022, foi emitida a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada ao cumprimento de 14 condicionantes, 44 medidas de minimização gerais a implementar na fase de construção e 7 medidas de mitigação específicas distribuídas por 8 descritores com o objetivo de ir ao encontro dos principais instrumentos de gestão do território (sobretudo do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa) e minimizar os impactes na biodiversidade e conservação da natureza, bem como os riscos.

Até à presente fase de RECAPE, destinada a verificar a conformidade do Projeto de Execução (PE) com a DIA, o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental compreendeu as várias etapas sintetizadas na figura seguinte.



**Figura 1 – Etapas do procedimento de avaliação de impacte ambiental do projeto**

## 4. Descrição do projeto

### 4.1. Localização

O projeto do Hotel da Natureza - Econature 4 Águas de 5\* localiza-se na União das Freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago), a cerca de 1 km da cidade de Tavira.

O projeto insere-se em pleno Parque Natural da Ria Formosa, **importante zona húmida**, com elevada diversidade de ambientes aquáticos e terrestres, e local de abrigo e alimentação de inúmeros animais. Abrange áreas de proteção nacional e internacional, como o **Sítio de Importância Comunitária da Ria Formosa/Castro Marim** e a **Zona de Proteção Especial da Ria Formosa**. Na envolvente existem outras áreas sensíveis relacionadas com zonas húmidas de importância internacional e áreas de elevada importância para as aves.

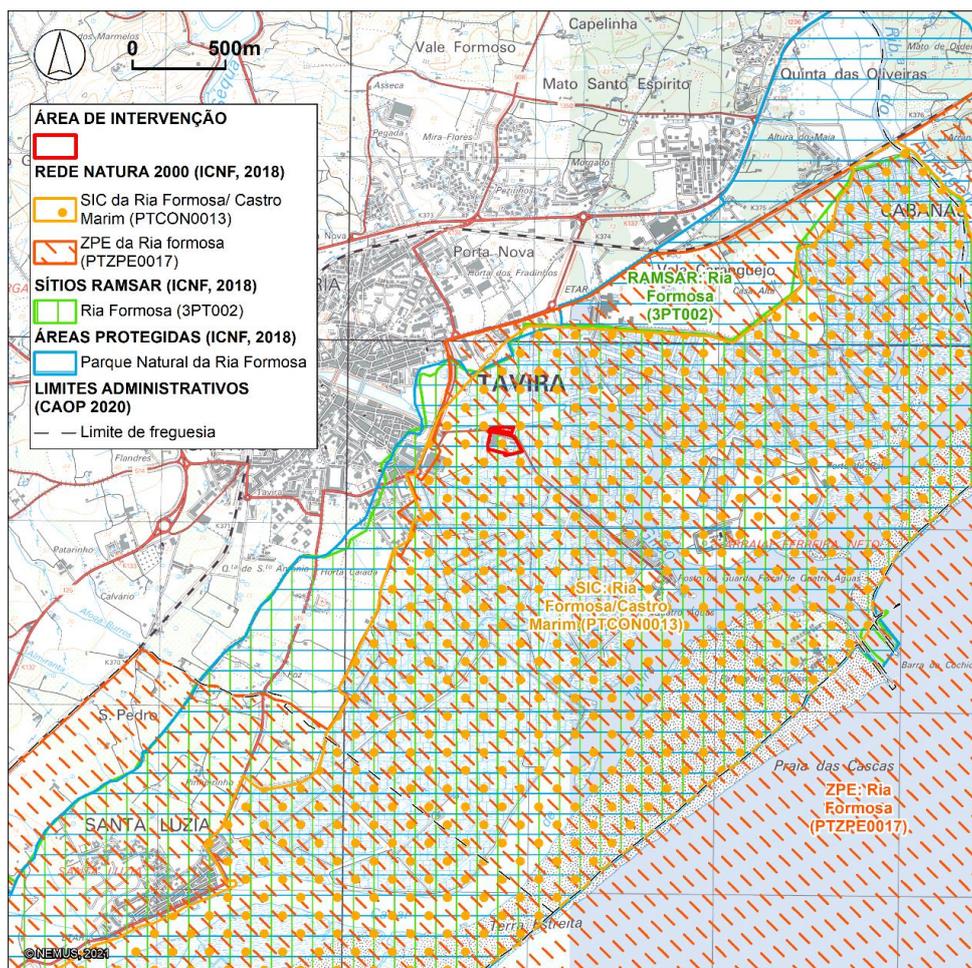


Figura 2 – Localização da área do projeto

O projeto reparte-se por **duas parcelas de terreno contíguas** (Parcela A, a norte, e parcela B, a sul), separadas pela Estrada das Quatro Águas que faz a ligação da cidade de Tavira ao Cais das Quatro Águas (a cerca de 800 m a sudeste) e que no seu conjunto ocupam uma área global de 1,74 ha.

A **Parcela A é atualmente utilizada para estacionamento informal** de veículos ligeiros e caravanas junto ao rio Gilão, enquanto que a **Parcela B corresponde**, na maior parte da sua área, ao **edificado**, atualmente em ruínas, **da antiga Fábrica de Conservas da Tavipesca/ Fábrica de Conservas Leandro 1906**, que é rodeado por uma zona de matos e sapal com vegetação de valor conservacionista.

Em fevereiro de 2023, no âmbito de uma Ação de Processo Comum no Tribunal Judicial da Comarca de Faro, foi reconhecido à Tavipesca- Companhia de Conservas A Tavirense, Lda, o direito de propriedade relativo aos prédios urbanos identificados como Parcela B e Parcela A por os mesmos documentalmente serem propriedade privada desde data anterior a 31 de dezembro de 1864.



**Figura 3 – Vista aérea para a área da antiga fábrica de conservas Tavipesca (Parcela B/parte central da fotografia) e para a Parcela A (parte inferior da fotografia) onde o estacionamento informal desordenado é recorrente**

## 4.2. Implantação e organização geral do projeto

As intervenções previstas no Projeto de Execução pretendem combinar serviços turísticos de alto nível e consciência ecológica, assentando em duas componentes principais de atuação:

- **Componente histórico-cultural:** destinada a recontar a história e valorizando o seu impacto na cultura e desenvolvimento da região
- **Componente de natureza, biodiversidade e sensibilização ambiental**

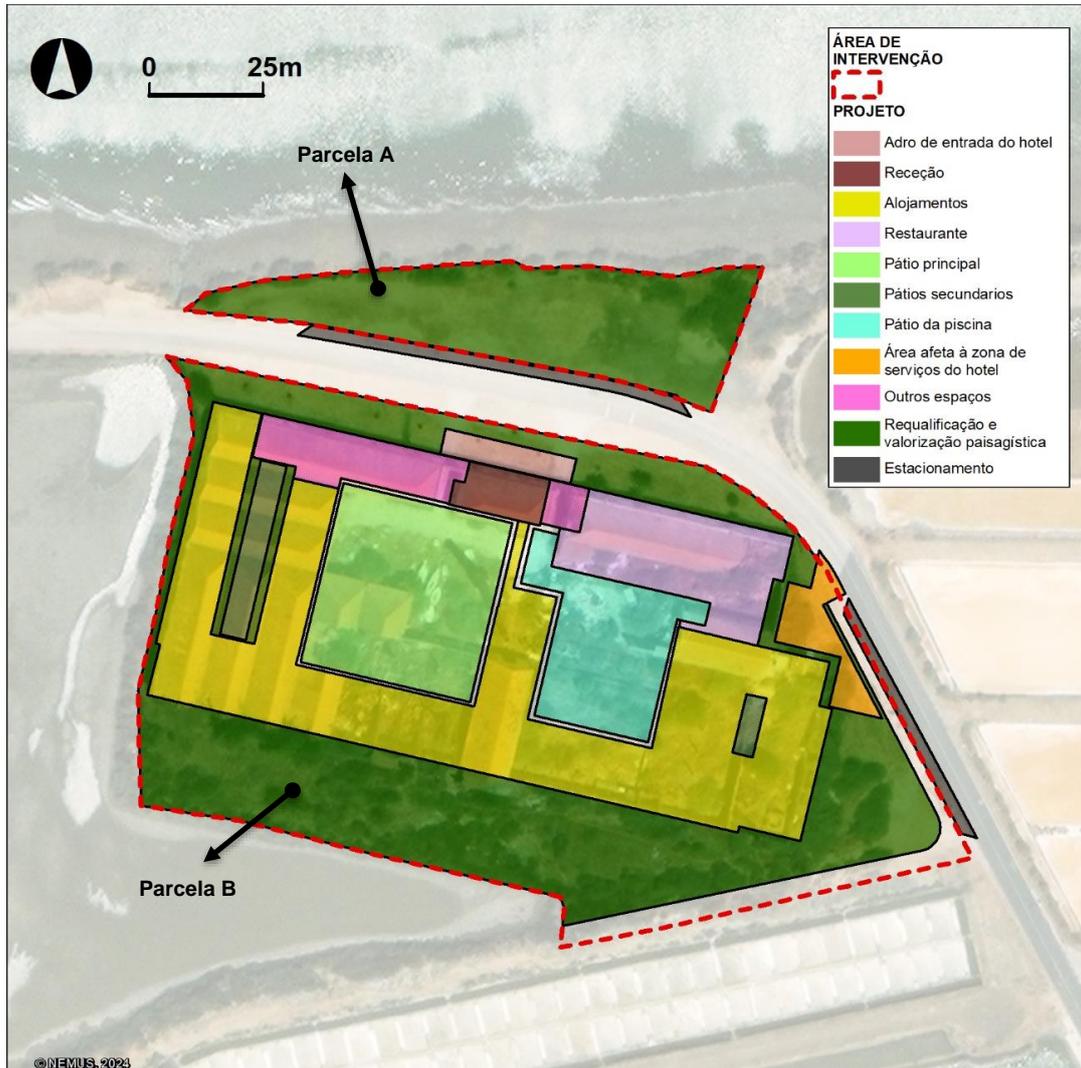
O projeto contempla unicamente **áreas anteriormente intervencionadas**, reabilitando o edificado existente, **sem haver lugar ao aumento da área de implantação preexistente ou à ampliação de edificações**. No exterior do edifício, será mantido o perfil natural do terreno, sem movimentações significativas de terras, que se limitarão à abertura de caixas de pavimentos e remoção de aterros dispersos. Os materiais sobrantes que não possam ser utilizados na empreitada serão transportados a vazadouro licenciado.

**Quadro 1 – Principais dados da área do projeto**

<b>Situação de referência</b>	
Área total de terreno (m <sup>2</sup> )	17 400
Área da Parcela A (m <sup>2</sup> )	1 500
Área da Parcela B (m <sup>2</sup> )	15 900
- Área coberta/impermeabilizada (m <sup>2</sup> )	6 685
- Área descoberta (m <sup>2</sup> )	9 215
- Área polígono da fábrica (m <sup>2</sup> )	9 404
<b>Projeto Hotel da Natureza – Econature 4 Águas de 5* em Tavira</b>	
Área de implantação (m <sup>2</sup> )	5 601,20
Área impermeabilizada (m <sup>2</sup> )	6 620,70
Área bruta de construção habitacional (m <sup>2</sup> )	5 452,93
Área útil de construção habitacional (m <sup>2</sup> )	3 840,98
Área bruta de construção não habitacional (m <sup>2</sup> )	610,36
Área útil de construção não habitacional (m <sup>2</sup> )	461,39
Cércea (m)	7,10

As intervenções compreendem a:

- **Requalificação do edificado da antiga fábrica conserveira**, criando um Hotel da Natureza de 5\* com 45 quartos (28 Master-Suites e 17 Suites), com um máximo de 90 camas;
- **Criação de zonas de estadia e zonas verdes de enquadramento** onde atualmente existem lajes de betão ou áreas cobertas;
- **Instalação de um observatório de aves a “céu aberto”** na cobertura acessível do edifício;
- **Regeneração e valorização paisagística da envolvente** à antiga fábrica, que atualmente apresenta, quer zonas com espécies características dos ecossistemas ribeirinho, de sapal e de salinas, quer zonas pobres, sem qualquer elenco florístico ou com espécies exóticas.
- **Requalificação e valorização paisagística da área adjacente ao rio Gilão** onde atualmente se verifica o estacionamento informal desordenado. Nesta área será instalada vegetação originária da região, com elevada capacidade de adaptação e poucas exigências ao nível da manutenção;
- **Criação de um conjunto de 20 lugares de estacionamento**, com pavimento 100% permeável, distribuídos por duas zonas já artificializadas imediatamente adjacentes à faixa de rodagem da Estrada das Quatro Águas (12 lugares a norte e 8 lugares a nascente do hotel);
- **Realização de intervenções de estabilização natural e mitigação** da erosão da margem do rio Gilão.



Fonte: João Sobral. Margarida Gomes Arquitectos (2024)

**Figura 4 – Implantação do projeto**

Face à proximidade ao rio Gilão, e de forma a minimizar os riscos associados a possíveis cheias (sobretudo num cenário mais gravoso de alterações climáticas), o projeto prevê a implementação de um **conjunto de medidas de proteção**, que incluem entre outras:

- Localização das áreas técnicas acima da cota máxima conhecida atingida pelo rio Gilão, salvaguardando uma cheia de afetar o funcionamento em permanência e em adequadas condições dos equipamentos;
- Instalação de válvulas antirretorno nas redes de esgotos e águas das chuvas, de forma a evitar o refluxo nas habitações durante períodos de chuvas fortes;
- Execução de trincheira no exterior do edifício para acomodar o caudal de cheia;

- Existência de uma equipa de segurança e meios de salvamento (por exemplo embarcação de emergência);
- Estabelecimento de áreas de segurança, nomeadamente com a utilização de barreiras, para a proteção contra a entrada de água e, desta forma, garantir a segurança até à intervenção do socorro.

O **estaleiro** das obras ficará instalado na área de intervenção (futura área de serviços do hotel da natureza), atualmente ocupada por plantas de sapal alto. Para preservar esta planta (que terá surgido após o abandono dos edifícios e redução da pressão humana no local), prevê-se a sua transplantação para viveiros e posterior replantação para regeneração e valorização paisagística da área de intervenção.

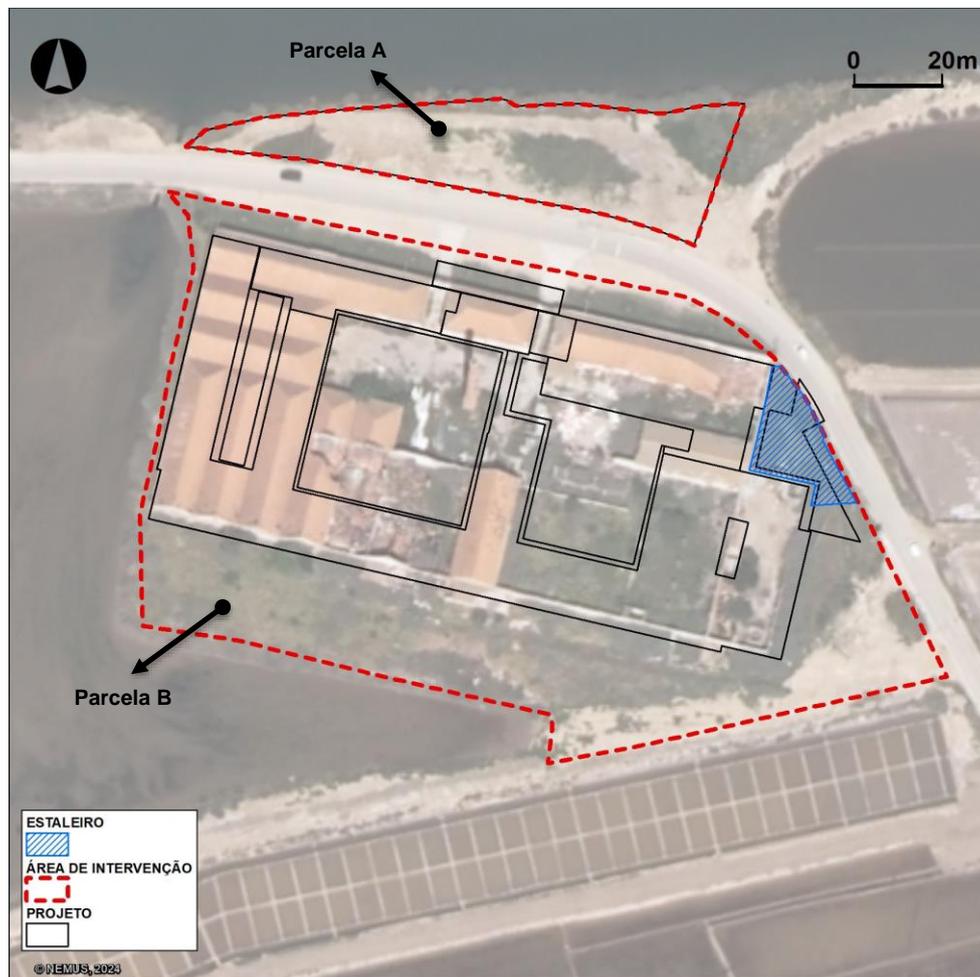


Figura 5 – Área a ocupar pelo estaleiro

A fase de construção do projeto tem um prazo estimado de **36 meses** e incluirá a:

- Implantação e funcionamento do estaleiro e de infraestruturas de apoio à obra;
- Movimentação de maquinaria, veículos e fornecimento de materiais à obra;
- Preparação do terreno, movimentação de terras e escavações;
- Construção do edificado e infraestruturas;
- Execução de espaços exteriores (espaços verdes, de serviços e lazer);
- Desmontagem do estaleiro e requalificação das áreas afetadas.

O período de vida útil do empreendimento é estimado em **40 anos**.

## 5. Conformidade do projeto de execução com a DIA

Na fase de Projeto de Execução foram pormenorizadas as soluções de intervenção avaliadas no Estudo de Impacte Ambiental, sendo a sua conformidade com a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) fundamentada pela análise das alterações efetuadas desde o Estudo Prévio.

Tendo em vista o licenciamento urbanístico, **detalharam-se nesta fase os projetos das especialidades** de águas e esgotos, resíduos sólidos, instalações elétricas, segurança contra incêndio, acústica, AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado), arquitetura paisagista e engenharia natural, e estabilidade e contenção periférica.

Entre o Estudo Prévio e o Projeto de Execução **foram efetuadas alterações ao projeto em resultado da necessidade em dar resposta a solicitações ou preocupações expressas na Declaração de Impacte Ambiental (DIA)** relativamente aos impactes identificados, com particular destaque para os Instrumentos de Gestão do Território, os sistemas ecológicos e os riscos.

No quadro seguinte resumem-se as principais alterações entre as duas fases.

**Quadro 2 – Resumo das alterações de projeto entre o Estudo Prévio e o Projeto de Execução**

Estudo Prévio	Projeto de Execução
Aparthotel com 45 unidades de alojamento/146 camas (90 camas fixas + 56 camas convertíveis)	<p><b>Hotel da Natureza</b> com 45 unidades de alojamento / 90 camas fixas</p> <p><b>Criação de zonas verdes de enquadramento</b> em torno da antiga fábrica e instalação de <b>observatório de aves</b></p>
Instalação de <b>parque de estacionamento para 44 viaturas</b> , adjacente à margem do rio Gilão, no interior da Parcela A, atualmente usada como zona de estacionamento informal e desordenado	<p><b>Lugares de estacionamento para 20 viaturas distribuídos</b> entre a zona adjacente à Estrada das Quatro Águas (12 lugares) e a nascente do hotel (8 lugares)</p> <p><b>Requalificação e valorização paisagística da Parcela A</b>, bem como <b>intervenções de estabilização das margens do rio Gilão</b></p>

Estudo Prévio	Projeto de Execução
Instalação de <b>estaleiro de obra no parque de estacionamento informal</b> atualmente existente na margem do rio Gilão	Instalação de <b>estaleiro de obra na área de intervenção da Parcela B</b> (área afeta a serviços do hotel), estando prevista a transplantação para viveiro de plantas originárias da região para posterior aplicação em obra

Comparativamente com a situação avaliada no Estudo Prévio, as **alterações efetuadas no Projeto de Execução vão num sentido mais favorável** do ponto de vista dos impactes ambientais, estando reunidas condições para que o projeto cumpra ou tenha condições para cumprir as condicionantes fixadas na DIA.

A **alteração de Aparthotel para Hotel da Natureza**, com a construção apenas em áreas anteriormente edificadas e sem haver lugar à sua ampliação, vai ao encontro do previsto no principal Instrumento de Gestão do Território abrangido: o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF), que dispõe que *“nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação e alteração de edificações destinadas a turismo da natureza...”* mas também do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tavira, que só permite *turismo de habitação e de espaço rural desde que reconhecido como turismo de natureza*.

A **diminuição do número de camas e de pessoas** que frequentarão o espaço turístico (mantendo o máximo de 90 camas e eliminando a possibilidade de ocupação em camas convertíveis) **contribui para uma menor pressão e perturbação das plantas e aves**.

A construção de um **observatório de aves**, aliada à **sensibilização dos utentes do hotel**, e a existência de uma **equipa técnica permanente para organizar percursos, visitas e atividades de observação e interpretação** de plantas, animais e meio ambiente locais é de particular importância para a proteção e valorização do património natural.

O projeto procederá à **requalificação de áreas preexistentes degradadas**, através da criação de zonas verdes, com a redução da área impermeabilizada associada à atual ocupação. Nas zonas verdes serão utilizadas plantas que naturalmente ocorrem na região, contribuindo para o enquadramento paisagístico local, ao mesmo tempo que é garantida a sua preservação.

O **estacionamento** com um **número de lugares inferior** a mais de metade do inicialmente previsto (de 44 para 20 lugares), em áreas imediatamente adjacentes à Estrada das Quatro Águas, que não comprometem plantas, e a execução de pavimento que garante a permeabilidade do solo, assume particular relevância para mitigar a pressão sobre o meio ambiente.

Com a **requalificação ambiental e paisagística da área adjacente ao rio Gilão** terminará o estacionamento informal e desordenado de veículos ligeiros e caravanas, originando o projeto, no seu conjunto, impactes positivos significativos, sobretudo nos sistemas naturais, contribuindo para a mitigação dos riscos de cheia do rio Gilão.

A **localização do estaleiro na área de intervenção**, para área afeta a serviços do hotel e com a transplantação para viveiro de plantas para posterior aplicação em obra, mitigará os impactes potenciais associados à sua ocupação e funcionamento.

Face ao exposto, com o conjunto de intervenções propostas na fase de Projeto de Execução, os impactes diferenciais são essencialmente positivos significativos, sobretudo ao nível dos sistemas ecológicos e da mitigação dos riscos. No que respeita ao ordenamento do território, e havendo conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território, os impactes decorrentes das alterações do projeto consideram-se pouco significativos a nulos.

Em suma, comparativamente com a situação avaliada no Estudo Prévio, as alterações efetuadas no Projeto de Execução vão num sentido mais favorável do ponto de vista dos impactes ambientais, estando reunidas condições para que o projeto cumpra ou tenha condições para cumprir as condicionantes fixadas na DIA.

## 6. Conclusões

O **Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) do Hotel da Natureza - Econature 4 Águas de 5\* em Tavira** concluiu que, comparativamente com a situação avaliada em fase de Estudo Prévio, as alterações efetuadas no Projeto de Execução vão num sentido mais favorável do ponto de vista dos impactes ambientais.

Face à análise efetuada no âmbito do RECAPE, no sentido de verificação da conformidade do Projeto de Execução com a Declaração de Impacte Ambiental, conclui-se o seguinte:

- Verificam-se as **condições para cumprimento das condicionantes** impostas pela DIA;
- As soluções desenvolvidas em Projeto de Execução **respeitam as recomendações e orientações definidas na DIA**, tendo sido introduzidas alterações ao projeto que vão ao encontro de preocupações expressas na mesma, permitindo otimizar o projeto e minimizar impactes ambientais já previstos no Estudo de Impacte Ambiental (sobretudo no que respeita aos Instrumentos de Gestão do Território, Riscos e Sistemas Ecológicos);
- As **medidas ambientais previstas na DIA foram consideradas**, sempre que possível, no Projeto de Execução. A maioria das **medidas para a fase de construção foi incluída no Plano de Acompanhamento Ambiental da Obra**, que será integrado como cláusula ambiental a inserir no caderno de encargos e no contrato de adjudicação. As medidas para a fase de exploração serão da responsabilidade da TAVIPESCA – Companhia de Conservas A Tavirense, Lda;
- Um **Plano de gestão e monitorização do risco de inundação**, bem como um **Programa de Acompanhamento Arqueológico** são apresentados no RECAPE.

Considera-se que o Projeto Execução do Hotel da Natureza - Econature 4 Águas de 5\* em Tavira se encontra **em conformidade com a respetiva DIA**, dando assim cumprimento à legislação em vigor em matéria de Avaliação de Impacte Ambiental.