

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL
DO COMPLEXO LÚDICO - COMERCIAL “DESIGNER VILLAGE”
ALCOCHETE

RESUMO NÃO TÉCNICO

INTRODUÇÃO



Firestone

A antiga fábrica de Pneus da Firestone (Fotografia 1), localizada em Alcochete, chegou a empregar 1 000 trabalhadores, tendo na última fase cerca de 400.

Orgulho desta pequena Vila ribeirinha do Tejo, o seu encerramento contribuiu consideravelmente para o aumento do desemprego, já de si elevado no Concelho de Alcochete onde esteve instalada e na Região.

O clima de algum dramatismo e desespero estabeleceu-se então entre a população, agravado também pelo sistemático abandono da actividade salineira (tradicionalmente empregava em regime de sazonalidade cerca de 3000 trabalhadores) e das secas do bacalhau (a sua actividade veio igualmente sofrer um decréscimo, estando unicamente uma a funcionar no Concelho de Alcochete, agora no ramo de aquacultura e turismo) .

De então para cá, as instalações supra referidas (antiga fábrica Firestone e as secas “Bacalhau de Portugal” e “SNAB”) foram progressivamente abandonadas, sendo hoje olhadas nostalgicamente pela população, constituindo exemplos de perda de oportunidades de emprego e melhoria de condições de vida, quer dos residentes, quer da Região.

O presente Projecto proporcionará uma oportunidade, contrariando a marginalidade a que tem sido sujeito o Concelho. Assim, este Complexo Lúdico - Comercial “Designer Village”, permitirá a recuperação da força anímica que a antiga fábrica imprimia à Vila, com impactes fortemente positivos em todos os sectores de actividade económica de Alcochete, mormente o dos serviços.

A escolha de Portugal como plataforma de instalação de um Empreendimento desta natureza, tem a vantagem de permitir a aproximação a outros países da União Europeia, colocando o país nos “catálogos” mais prestigiados e confirmando uma visão de sustentabilidade e de desenvolvimento, criando bases sólidas no Concelho de Alcochete, beneficiando e modernizando a Região.

OBJECTIVOS DO PROJECTO

Este projecto pretende reconverter a antiga Fábrica Firestone, situada em Alcochete num Complexo Lúdico – Comercial, criando uma oferta de um conjunto de serviços, capaz de concretizar as potencialidades de Alcochete como pólo alternativo de serviços de qualidade na Área Metropolitana de Lisboa. Trata-se de trazer para Portugal uma nova visão de organização e ordenamento de um espaço comercial, que se pretende ao ar livre, destinado à instalação de diversos produtos.

O Complexo pretende contribuir para o desenvolvimento sustentado do Concelho de Alcochete, valorizando-o, e da região onde se integra, respeitando para tal os seus importantes valores naturais. O factor protecção do ambiente é um dos parâmetros inerentes à filosofia do Complexo Lúdico – Comercial e constitui, seguramente, um forte contributo para o seu elevado nível de qualidade.

Em termos sócio-económicos este empreendimento pretende contribuir para a redução da taxa de desemprego em Alcochete, sobretudo junto da população activa jovem adulta (dos 19 aos 25 anos), uma vez que estão previstos cerca de 800 a 1 000 novos postos directos de trabalho e prevendo-se a sua duplicação nos postos indirectos.

AUTORIA DO PROJECTO E RESPONSABILIDADE PELO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

Este Empreendimento é da responsabilidade do promotor privado Freeport Leisure Portugal SA, que adjudicou a elaboração do presente Estudo de Impacte Ambiental (EIA) para o Complexo Lúdico - Comercial “Designer Village”, à firma Mitchell McFarlane & Partners Limited.

ANTECEDENTES

O projecto do Complexo Lúdico – Comercial “Designer Village” foi alvo na fase de Estudo Prévio de um primeiro Estudo de Impacte Ambiental que foi submetido a Procedimento de AIA na DRAOT-LVT.

Em Outubro de 2000 a Comissão de Avaliação (CA) declarou a desconformidade do EIA, apontando para um conjunto de insuficiências de conteúdo, relacionadas com a conformidade do referido EIA ao Decreto – Lei 69/2000 de 3 de Maio.

Iniciou-se em Maio de 2001, o segundo procedimento de EIA, tendo sido emitida uma Declaração de Impacte desfavorável.

Em Janeiro de 2002, o promotor apresenta do ponto de vista formal e substancial um novo projecto de Arquitectura fazendo-se acompanhar de um novo Estudo de Impacte Ambiental, consubstanciando-se um novo ciclo.

O actual EIA é da responsabilidade da Freeport Leisure Portugal, S.A.

Deste modo, antes do início da demolição da fábrica, a Freeport procedeu a um conjunto de rigorosas análises dos solos e águas, de modo a aferir o grau de poluição existente e realizar a sua completa descontaminação.

Os solos e água foram então exaustivamente amostrados em 75 sondagens e 14 furos em toda a propriedade. Os locais de retenção de águas superficiais foram analisados em 10 sítios

diferentes. Nos locais da antiga fábrica foram analisados 44 pontos diferentes, susceptíveis de poderem estar contaminados com poluentes.

A presença de poluentes no solo levou a que se procedesse de imediato ao tratamento, *in situ* através de métodos biológicos.

A fábrica foi demolida e os resíduos perigosos dela resultantes foram encaminhados para os locais apropriados, de acordo com as exigências legais.

Será de referir ainda que, a descontaminação se encontra em fase de conclusão.

ÁREA E ÂMBITO DO EIA

No EIA foi considerada a área de implantação física do Complexo Lúdico - Comercial “Designer Village” (escala local), a sua envolvente imediata, com a respectiva integração a nível local e regional, bem como possíveis impactos a nível nacional.

O facto de, a ZPE do Estuário de Tejo ser acompanhada das Directivas Habitats e Aves, determinou que o estudo dos impactes (Anexo I da Directiva das Aves) fosse, em razão da matéria, dada particular atenção.

Foi igualmente prestado grande ênfase quer à análise de contaminantes nos solos, quer à sua descontaminação e remoção e tratamento de poluentes originários do antigo processo de fabrico.

LOCALIZAÇÃO DO COMPLEXO LÚDICO - COMERCIAL “DESIGNER VILLAGE”

A propriedade onde se pretende instalar o Complexo Lúdico - Comercial “Designer Village” apresenta uma área total de 375 400 m² e localiza-se na Área Metropolitana de Lisboa – Margem Sul, Distrito de Setúbal, Concelho de Alcochete e Freguesia de Alcochete (Figuras 1 e 2 – Localização do Complexo Lúdico – Comercial “Designer Village”).



Figura 1 – Localização do Complexo Lúdico – Comercial “Designer Village”



**Figura 2 – Localização do Complexo Lúdico – Comercial Designer Village
no concelho de Alcochete**

Pela sua localização, este empreendimento poderá beneficiar de excelentes condições de acessibilidade a nível local, regional, nacional e até mesmo internacional. Com efeito a ponte Vasco da Gama possibilitou o estabelecimento de relações mais próximas e de privilégio com a margem Norte do Tejo e os grandes eixos viários do país.

A propriedade foi subdividida em três áreas de estudo (Figura 3 - Áreas de Estudo do Projecto), que consideram:

- **Área A** (127 318 m²)
Localização do Recinto do Complexo Lúdico-Comercial “Designer Village”;
- **Área B** (115 098 m²)
Zona de Apoio ao Equipamento Comercial;
- **Área C** (132 984 m²)
Zona a renaturalizar e valorizar.

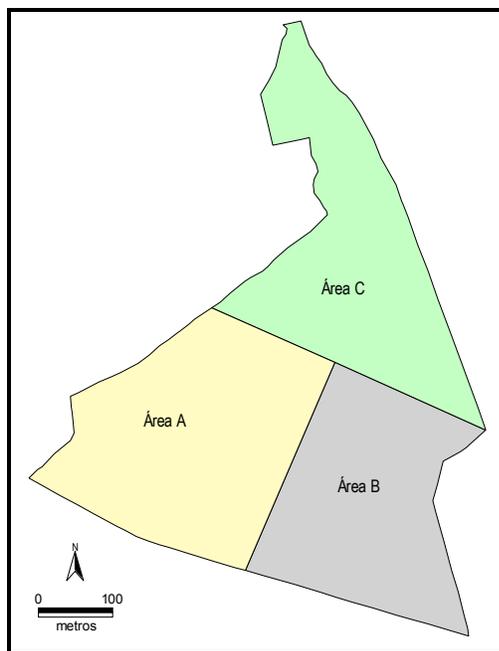


Figura 3 – Áreas de Estudo do Projecto

De acordo com o PDM de Alcochete, a área em estudo está classificada na Planta de Ordenamento como “*espaço urbanizável industrial*”, enquadrando-se nos “*espaços urbanizáveis industriais*” (nº1, do artº 46, do Regulamento do PDM) que se destinam à instalação de unidades industriais, comerciais e de serviços e respectivas funções complementares, e ainda, como *espaço natural*. De acordo com a Planta de Condicionantes, parte da área de estudo (B e C) será Reserva Ecológica Nacional (REN) ao não se encontrar publicada, os ecossistemas em presença não se encontraram abrangidos nas disposições aplicáveis pelo Regime Transitório da REN.

Face à delimitação física da Zona de Protecção Especial do Estuário do Tejo (ZPE), o presente empreendimento encontrar-se-á (a esta luz) nele integrado. Relativamente ao uso da área A esta, até à sua demolição, teve uma utilização urbano/industrial. Neste âmbito, e de acordo com os quadros regulamentares em vigor, será o Instituto de Conservação da Natureza (ICN) a entidade com as necessárias atribuições face ao enquadramento desta intervenção, no âmbito da sua Classificação no Regulamento da ZPE – Prioridade III (Estatuto menos limitativo).

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento projectado (Figura 4) assenta num espírito de desenvolvimento integrado e auto-sustentado, com o objectivo de valorizar, proteger e induzir externalidades do que é “natural”. Esta lógica de sustentabilidade só é possível com projectos que permitam criar simultaneamente riqueza e bem-estar às comunidades.



Figura 4 –Projecto do Complexo Lúdico – Comercial “Designer Village”

Zona A

Na **Área A** propõe-se a localização do recinto do Complexo Lúdico - Comercial “Designer Village” (75 000 m²) com percursos pedonais, estruturas verdes, espelhos de água (52 318 m²); e estacionamento subterrâneo (19 000 m²).

Trata-se de um conjunto urbano onde predomina um piso, à excepção do cinema, das lojas âncora e da zona central

Zona B

Na **Área B**, prevê-se localizar a Zona de Apoio ao Equipamento Comercial. Aqui será o local de estacionamento à superfície, com uma área de cerca de 45 000 m², recorrendo à utilização de pavimentos permeáveis.

Nesta área integrar-se-á ainda uma praça exterior e por espaços de circulação pedonal, de onde partem os circuitos pedonais que dão acesso e atravessam a Área C, em direcção ao Centro de Acompanhamento e Interpretação no Sítio das Hortas.

Na restante área, integrar-se-á ainda uma estrutura verde com espaços de circulação e lazer, constituindo uma área verde significativa, permitindo a fusão desejada entre o meio natural da envolvente e o empreendimento. Irão ser utilizadas espécies do nosso país e de relevante importância ecológica.

Zona C

A **Área C**, ocupada actualmente por um laranjal abandonado, será reconvertida e recuperada como zona tampão (protecção), e valorizada ao surgir como complemento e como apoio ao Centro de Acompanhamento e Interpretação no Sítio das Hortas, localizado fora e a norte da área de intervenção. Esta zona será recuperada com coberto vegetal de espécies do nosso país. As laranjeiras, plantadas em fiadas, darão lugar a ulmeiros, choupos, sobreiros, oliveiras e a sub-bosque mediterrânico, com um plano de plantação que pretende reproduzir o desenvolvimento natural destas espécies.

Ainda de acordo com as orientações propostas serão executadas algumas vias em material perecível (madeira), com o objectivo de permitir passeios na natureza e servindo de acesso ao Centro de Acompanhamento e Interpretação no Sítio das Hortas. Estas estruturas serão sobrelevadas em relação ao solo - pelo que terão impactos quase nulos no solo e na vegetação - e com largura de 2,5 m.

Igualmente em função do Relatório de Tráfego elaborado com base no Projecto de Arquitectura (duas rotundas com alargamento parcial das faixas), entende-se que os acessos previstos e propostos para o Empreendimento permitem suprir as necessidades inerentes, não só ao trânsito gerado pelo mesmo, como também aquelas que decorrem do desenvolvimento demográfico para o Concelho até ao ano de 2012.

Outros Projectos em Conjunto

O projecto prevê ainda a manutenção a céu aberto e a renaturalização da linha de água que atravessa a propriedade a Poente, bem como uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR).

Através dos estudos apresentados (p.ex: Proposta de Plano de Gestão) pretende-se também valorizar o local designado por Sítio das Hortas, localizado imediatamente a Norte da Área C onde se encontram diversas edificações onde irá funcionar o Museu dos Barcos e o Centro de Acompanhamento e Interpretação.

Ainda ligado ao acima referido Plano de Gestão o proponente pretende promover, eventos associados a questões e matérias ambientais, disponibilizando o local para realização dos mesmos (*como por exemplo os relacionados com os princípios fundamentais da Convenção de Washington*), bem como, a divulgação das áreas de valor conservacionista a nível Nacional e Internacional. Assim, a relação entre a esfera ambiental e este Empreendimento Freeport permitirá potenciais associações com o Instituto da Conservação da Natureza e a Câmara Municipal de Alcochete (CMA). Deste modo, propõe-se a assinatura de um Acordo/Protocolo com a CMA, o ICN e a Freeport, na medida em que, a CMA é proprietária do terreno do Sítio das Hortas, o ICN montou no local estruturas provisórias e a Freeport pode proceder à sua requalificação responsabilizando-se pelo exercício da respectiva manutenção/gestão e futura exploração, de forma integrada com a Área C do Complexo.

ALTERNATIVAS AO PROJECTO

O projecto desenvolveu-se especificamente para o local da fábrica da Firestone, prevendo a melhoria sensível do equilíbrio ecológico da área, através da descontaminação dos solos, verificando-se que não haja violação do Artigo 6º da DIRECTIVA 92/43/CEE, pelo que não foram considerados locais alternativos.

EVOLUÇÃO SEM O EMPREENDIMENTO

Na **área A** o actual estado agravaria a degradação do local e os espaços seriam objecto de uma invasão de espécies vegetais diversas e entre elas espécies de características infestantes.

Na **área B** prevê-se uma recuperação gradual e lenta, num prazo a 40 anos, do pinhal característico da região e dos exemplares de sobreiros.

Na **área C**, o abandono do pomar de citrinos poderá conduzir, a curto prazo, a uma situação de acentuada degradação paisagística com a ocupação progressiva de silvas e alguns pinheiros bravos.

Do ponto de vista do solo prevê-se que a não implementação do Empreendimento implicará a possível contaminação dos solos e água subterrânea com a migração dos materiais em presença – nomeadamente óleos, nafta ou ainda resíduos resultantes da deposição de borracha, o que poderá afectar não só a área da fábrica como as áreas contíguas à zona da fábrica e com maior sensibilidade ecológica.

A SITUAÇÃO ACTUAL

Enquadramento Ambiental

O Complexo Lúdico – Comercial “Designer Village”, situa-se numa região de grande riqueza hídrica, não apenas pela imponente massa de água do estuário do Tejo, mas também pela presença do maior lençol freático do país: o sistema freático Tejo – Sado. As rochas presentes (arenitos, margas e areias) favorecem a infiltração da água e reduzem o escoamento superficial, contribuindo assim para a recarga do sistema de águas subterrâneas do Tejo. O relevo é dominado por baixas altitudes onde as linhas de água apresentam um regime sazonal, sendo raras as que apresentam água durante os meses de Verão.

Ainda que a lezíria do Tejo possua solos muito rico e férteis, os solos onde o Empreendimento se projecta pertencem à classe D, ou seja, não susceptíveis para a aptidão agrícola. A Antiga laboração da fábrica produziu uma contaminação pontual e bem definida de solos de níquel, zinco e hidrocarbonetos. Já a concentração de metais pesados no solo está abaixo dos limites da legislação portuguesa, não sendo portanto necessário proceder à sua descontaminação.

O estuário do Tejo vale também pela imensa riqueza biológica que possui. Considerado como o maior santuário da vida selvagem do país, o estuário do Tejo possui uma riqueza de aves notável, tendo sido por isso indicado como Zona de Protecção Especial de Aves, ao abrigo da Directiva 79/403/CEE. Na zona afectada pelo empreendimento não ocorrem as espécies que estiveram na origem da ZPE.

A vegetação existente na área em estudo é composta por espécies sem interesse significativo e está muito abandonada. A vegetação na zona C é composta por um laranjal abandonado, enquanto que na zona B resulta da regeneração de matos após o corte raso do pinhal outrora existente. Dado o estado das condições naturais, as comunidades animais existentes são poucas. Com efeito, as espécies que habitam este local são aquelas que melhor toleram a presença humana.

A Paisagem envolvente da área em estudo, é caracterizada pela sua vasta planície, pela mudança entre a paisagem predominantemente agrícola, partida em propriedades de pequena e média dimensão com amplas áreas abertas e o conjunto de tanques das marinhas (hoje já desactivadas), originando diferentes tipos de paisagem cujo cromático interesse, assumem relevância significativa.(Figura 5).



Figura 5 - Área de Estudo e Espaço Envolvente.

1 – Fábrica Ormis 2 – Fábrica Firestone 3 – Suinicultura

Na área de intervenção, foram identificadas as seguintes áreas distintas na paisagem:

Área A - Zona Industrial Desactivada; (Fotografia 2);

Área B - Zona de Matos (Fotografia 3);

Área C - Área de Pomar (Fotografia 4);

Sebes de Compartimentação / Protecção (Fotografia 5) e Zona de Vegetação Riparia (Fotografia 6).



fábrica da Firestone (Área A).



Fotografia 3 – Aspecto geral da zona de matos (Área B).



Fotografia 4 – Imagem do pomar (Área C).



Fotografia 5 – Sebes constituídas por cedros do Buçaco (Área C)



Fotografia 6 – Populus nigra (choupos negros) existentes (Área C).

As áreas de pomar e de matos estão votadas ao abandono, apresentando, no entanto, elevado potencial ecológico.

Enquadramento Sócio-Económico e Património Arqueológico

O encerramento da fábrica Firestone transformou este espaço num local de abandono, degradado e sem rentabilidade económica e cuja sustentabilidade é duvidosa. Aliás, a sua

importância económica remonta ao tempo em que constituía um dos principais centros de emprego da região.

Nas imediações existem alguns monumentos importantes do ponto de vista patrimonial/arquitectónico, onde os efeitos do Complexo não se fazem sentir. Nos arredores existe ainda a possibilidade de se encontrarem achados arqueológicos, mas de menor interesse.

IMPACTES ASSOCIADOS AO EMPREENDIMENTO

Os impactes que se apresentam são os que se consideram mais importantes, resultantes da construção e da exploração do empreendimento. Essa importância deve-se aos efeitos permanentes e irreversíveis dos impactes. Aqueles de menor importância, assumem-se como sendo temporários e de pequena magnitude e estão suficientemente descritos no EIA.

Impactes Positivos

- + O principal impacte positivo relaciona-se com o aumento de oportunidades de emprego e de fixação de população, contribuindo significativamente para que Alcochete não se venha a transformar em mais um dormitório de Lisboa. Prevê-se a criação de entre 800 a 1000 postos de trabalhos directos e outros tantos indirectos
- + Valorização do concelho de Alcochete no contexto da Área Metropolitana de Lisboa, criando oportunidades que promovam o turismo de Alcochete numa lógica de diversificação e enriquecimento da oferta turística na Área Metropolitana de Lisboa.
- + As qualidades arquitectónicas do projecto transformarão o local num espaço de grande valia paisagística e urbana.
- + Descontaminação da poluição causa pela fábrica nos solos e lençóis freático e transformação de um espaço fabril, num local menos poluído e utilizável pela população da AML.
- + Criação de uma área de habitats mediterrânicos com mais de 15 ha, entre o Complexo Lúdico-Comercial e o estuário do rio Tejo.

- + Valorização do Sítio das Hortas (responsabilização pelo exercício da respectiva manutenção/gestão e futura exploração pela Freeport) com o funcionamento do Museu dos Barcos e o Centro de Acompanhamento e Interpretação.

Impactes Negativos

Os impactes ambientais negativos mais importantes irão ocorrer sobretudo durante a fase de exploração do empreendimento. Aumento de tráfego. Quanto ao número de visitantes, prevê-se cerca de 500 000 no primeiro ano. Este aumento da pressão humana terá certamente inconvenientes que terão de ser acautelados, sobretudo no que respeita aos efeitos sobre os ecossistemas do estuário.

- A circulação de veículos afectos às obras e ao funcionamento do Complexo Lúdico-Comercial, com o conseqüente aumento dos níveis de ruído e de levantamento de poeiras, pode também registar um aumento dos riscos de atropelamento de animais.
- Afectação da ZPE para construção do parque de estacionamento.
- Alteração do terreno com a construção do Empreendimento, o que se reflecte na diminuição da superfície de infiltração das águas subterrâneas e, conseqüentemente do volume de água das mesmas.

PRINCIPAIS MEDIDAS MINIMIZADORAS

Uma vez que o empreendimento se encontra inserido na ZPE do Tejo, importa saber se as Directivas Aves e Habitats são respeitadas. A iluminação e a produção de ruído poderão provocar alguma perturbação nas aves limícolas do estuário do Tejo. Terá de se assegurar que o empreendimento terá de ser suficientemente resguardado para não provocar perturbações na avifauna do estuário. As medidas de minimização que se apontam têm por objecto assegurar o cumprimento das directivas de modo a que, de acordo com o artigo 6º da Directiva 92/43/CEE o projecto possa ser executado.

A protecção do lençol freático, a preservação paisagem envolvente e dos solos foram também outros aspectos que motivaram fortemente este conjunto de medidas. Aqui, destacam-se algumas das mais importantes para cumprimento do proposto no EIA:

- Para reduzir a probabilidade de ocorrência de impactes decorrentes de derrames de combustível e óleo, as operações de manutenção de maquinaria deverão ser regulares e realizadas em local apropriado e impermeabilizado. Os resíduos resultantes destas operações deverão ser armazenados em contentores estanques e posteriormente enviados para o destino final, privilegiando-se a sua reciclagem;
- Deverá ser instalado um sistema de drenagem do escoamento superficial da zona do estaleiro, que encaminhará as águas para uma bacia de decantação;
- Redução das áreas a impermeabilizar;
- Instalação do estaleiro de obra na área A;
- A entidade gestora deverá apresentar um estudo para a gestão dos resíduos sólidos do Complexo Lúdico-Comercial que, de acordo com as quantidades e tipo de resíduos produzidos, indique o sistema de recolha e o destino final, privilegiando sempre os sistemas de reciclagem;
- Instalação de barreiras, vegetais, para o isolamento das instalações do Complexo Lúdico-Comercial das áreas mais sensíveis ao impacte do ruído;
- Execução do Projecto de Integração Paisagística das áreas A e B, certificando-se que são privilegiadas as espécies autóctones e não utilizadas espécies vegetais de reconhecida acção infestante/invasora;
- Criação de zona de protecção e valorização ecológica na área C. Esta área deverá ainda ser vedada à circulação de veículos;
- Dar prioridade à população local na obtenção de empregos no Complexo, mesmo que para tal seja necessário promover formação profissional adequada;
- Dada a elevada vulnerabilidade do aquífero superficial, a utilização de pesticidas e fertilizantes na água de rega deverá ser interdita.

MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO

A criação de um parque de estacionamento na zona B do projecto implicou o corte de matos abandonados que sucederam ao corte raso do antigo pinhal. Como medida de compensação será criada uma área idêntica de habitats mediterrânicos e de zonas húmidas.

Essa área ficará situada no laranjal da antiga fábrica da Firestone entre o Complexo Lúdico-Comercial e o estuário do Tejo. A referida área ficará vedada ao público e servirá simultaneamente de zona tampão ao estuário do Tejo.

A renaturalização daquele laranjal será efectuada com espécies da flora da região e de grande valor conservacionista de acordo com o projecto paisagístico anexo ao EIA.

Encontra-se em desenvolvimento o Projecto de Execução de uma Fito-ETAR para tratamento das águas da vala de drenagem. A esta estará ligada uma função instrutiva, associada ao percurso escolhido para o programa ambiental, com um placares explicativos dos processos de depuração das águas e outras questões consideradas de interesse.

PROGRAMA DE MEDIDAS DE VIGILÂNCIA E MONITORIZAÇÃO

A verificação dos valores de poluição nos solos e água será feita periodicamente de modo a que se possam aferir e controlar convenientemente possíveis efeitos negativos.

Da mesma maneira, serão monitorizadas as aves nas zonas húmidas adjacentes ao empreendimento, nomeadamente nas salinas próximas entre o Complexo-Lúdico Comercial e a EN 119.

O programa de monitorização será objecto de protocolos apropriados com o Ministério do Ambiente, nomeadamente DRAOT-LVT e ICN, sendo apontado uma periodicidade mensal podendo ser utilizados meios multimédia.