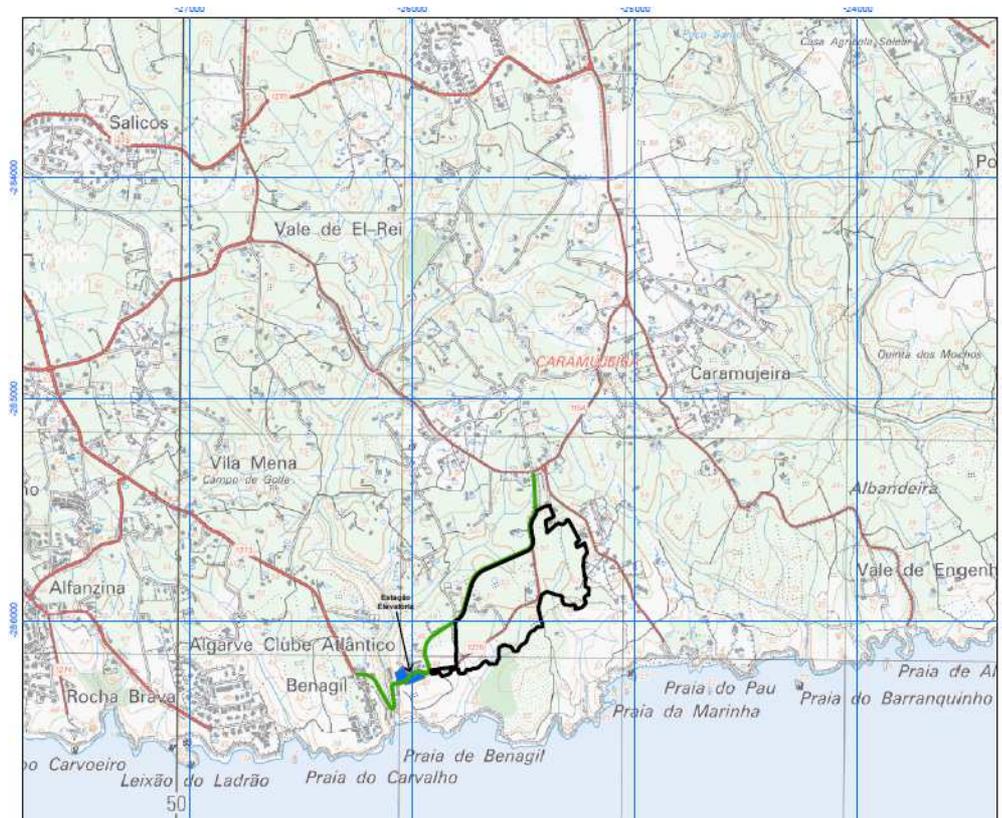


**Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do
Projeto do Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do
PDM de Lagoa**



Parecer da CA

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve
Direção Regional de Cultura do Algarve
Câmara Municipal de Lagoa

junho de 2018

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO.....	3
3.1. Objetivos do Projeto	
3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	
3.3. Alternativas de Projeto	
3.4. Descrição do Projeto	
4. APRECIÇÃO do EIA.....	5
4.1. Solos e Uso dos Solos	
4.2. Recursos Hídricos	
4.3. Ecologia	
4.4. Paisagem	
4.5. Ruído	
4.6. Qualidade do A	
4.7. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	
4.8. Património	
4.9. Socioeconomia	
5. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA.....	19
6. CONSULTA PÚBLICA.....	21
7. CONCLUSÃO.....	21

ANEXOS:

Anexo 1 – Plano Geral

Anexo 2 – Ofícios Entidades Externas

1. INTRODUÇÃO

O presente parecer é emitido no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do "Loteamento do Núcleo de Desenvolvimento Turístico [NDT] Nascente do Plano de Urbanização [PU] da Unidade de Planeamento [UP] 11 do Plano Diretor Municipal [PDM] de Lagoa", abreviada para "Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa", localizado na União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa, distrito de Faro, sendo o projeto apresentado na fase de Projeto de Execução.

O proponente é a empresa BENAGIL, Promoção Imobiliária, S.A.

A elaboração do EIA decorreu no período compreendido entre setembro e dezembro de 2017 e envolveu uma equipa interdisciplinar coordenada pelo Eng.º do Ambiente Júlio de Jesus.

A tipologia do projeto, operações de loteamento urbano, enquadra-se na alínea b) do n.º 10 – Projetos de infraestruturas, do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro (RJAIA), republicado através do Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro, sendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) a Autoridade de AIA, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do citado diploma.

A Comissão de Avaliação (CA) foi nomeada pela CCDR – Algarve, ao abrigo do artigo 9.º do RJAIA, tendo a seguinte constituição:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Conceição Calado – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º – Coordenação
Luisa Ramos – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º - Consulta Pública
- Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve
Alexandre Furtado – alínea b) do n.º 2, do art.º 9.º - Recursos Hídricos
- Direção Regional de Cultura do Algarve
Frederico Tátá Regala – alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património
- Câmara Municipal de Lagoa
Hélder Pina- alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Planos Municipais de Ordenamento do Território

A presente avaliação contou ainda com a colaboração dos seguintes técnicos da CCDR – Algarve:

DSA – Maria José Nunes, Isabel Cavaco, João Serejo;

DSCGAF - João Dantas;

DSOT – Alexandra Sena, José Pacheco

A Câmara Municipal de Lagoa, é a entidade licenciadora do projeto.

Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB a qual o atribuiu à CCDR Algarve em 10.01.2018, apesar do processo ter sido submetido e paga a taxa em 27.12.2017.

Na sequência da verificação da conformidade do EIA foram solicitados elementos adicionais, os quais deram entrada na plataforma SILiAmb em 11.04.2018.

Foram presentes para apreciação:

- **Estudo de Impacte Ambiental**

Volume I – Resumo Não Técnico

Volume II – Relatório

Volume III – Anexos

- Anexo 1 – Desenhos
 - 1 – Localização na Carta Militar na escala 1:25.000
 - 2 – Localização com Ortofotografia Aérea (escala 1:10.000)
 - 3 – Altimetria e Fisiografia
 - 4 – Declives
 - 5 – Unidades de Paisagem
- Anexo 2 – Implantação do NDT sobreposto à Planta de Zonamento do PU da UP 11
- Anexo 3 – Planta de Condicionantes do PU da UP 11
- Anexo 4 – Planta Síntese do Loteamento
- Anexo 5 – Estudo de Tráfego
- Anexo 6 – Planta geral da rede de abastecimento de água
- Anexo 7 - Planta geral da rede de drenagem de águas residuais
- Anexo 8 - Planta geral da rede viária
- Anexo 9 - Perfis transversais tipo da rede viária
- Anexo 10 - Geologia, geomorfologia e recursos minerais - Desenhos
- Anexo 11 - Recursos hídricos subterrâneos - Desenhos
- Anexo 12 - Ruído Ambiente: Boletim de ensaio
- Anexo 13 - Espécies da avifauna
- Anexo 14 - Carta de solos
- Anexo 15 - Património cultural: Ocorrências caracterizadas em pesquisa documental
- Anexo 16 - Património cultural: Ocorrências caracterizadas em trabalho de campo
- Anexo 17 - Património cultural: Zonamento da prospeção arqueológica

- Anexo 18 - Mapas de ruído
- Anexo 19 - Plano de Gestão Ambiental da Obra

- **Elementos Adicionais ao Estudo de Impacte Ambiental**

2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

No âmbito do presente processo de AIA a CA seguiu a metodologia abaixo indicada:

- Análise global do EIA por forma a avaliar a sua conformidade, tendo em consideração as disposições do artigo 14.º do RJAIA;
- Apresentação do projeto à CA, a 8 de fevereiro de 2018, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais, em 21 de fevereiro de 2018;
- Deliberação sobre a conformidade do EIA, em 19 de abril de 2018;
- Solicitação de pareceres, em 3 de maio de 2018, a entidades externas, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas, nomeadamente:
 - Autoridade Nacional para a Proteção Civil;
 - Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
 - Instituto da Conservação da Natureza e Floresta, IP;
 - Turismo de Portugal, IP.
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 3 de maio a 14 de junho de 2018;
- Realização de uma visita de reconhecimento ao local de implantação do projeto, em 8 de junho de 2018, onde estiveram presentes representantes da empresa responsável pelo EIA, do proponente e a CA;
- Análise dos pareceres recebidos das entidades consultadas e a integrar no parecer da CA, em reunião de 22 de maio de 2018;
- Proposta de parecer final.

3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

3.1. Objetivos do Projeto

De acordo com o EIA, o objetivo do projeto é o reparcelamento das propriedades abrangidas pelo Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) Nascente de Lagoa e a construção das infraestruturas gerais que possibilitem a posterior execução de três empreendimentos turísticos.

3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O PDM de Lagoa (RCM n.º 29/94, de 10 de maio, alterado pelo Aviso n.º 26196/2008, de 31 de outubro) prevê a delimitação de áreas de aptidão turística, que integram diversas unidades operativas de planeamento e gestão (UP), com vista à implementação de núcleos de desenvolvimento turístico

(NDT), entre as quais a UP 11 entre Alfanzina e Caramujeira - a que se refere o presente projeto de loteamento, regulamentada pelo artigo 34.º do PDM

Esta UP foi objeto do Plano de Urbanização (PU) da UP 11 do PDM de Lagoa, (Aviso n.º 4845/2008, de 22 de março),- que inclui o presente projeto de loteamento, os projetos das infraestruturas gerais, e as respetivas disposições regulamentares.

3.3. Alternativas de Projeto

De acordo com o EIA, *o projeto não apresenta alternativas, na medida em que o PU em vigor já define de forma bastante pormenorizada os limites do NDT, a ocupação prevista e a rede viária proposta. A única solução que é distinta da indicada no PU reside no encaminhamento das águas residuais domésticas para a ETARP do Carvoeiro, por indicação da empresa concessionária do sistema (Águas do Algarve, SA).*

3.4. Descrição do Projeto

O projeto localiza-se numa área de implantação total de 21,9ha, na União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa, distrito de Faro.

Este projeto concretiza a implementação do NDT Nascente previsto no PDM de Lagoa aprovado em 1993 e ratificado em 1994, que posteriormente foi abrangido por um Plano de Urbanização, aprovado em 2007 e retificado em 2008.

A área em que a operação de loteamento se desenvolve encontra-se a uma distância de cerca de 300 metros da linha de costa, entre as praias de Benagil e da Marinha inserindo-se numa zona do solo naturalizada, alternada com algum povoamento disperso.

A proposta urbanística apresentada inclui a implantação, de três empreendimentos turísticos:

- Estabelecimento hoteleiro do grupo hotel (5 estrelas), que prevê 300 camas;
- Aldeamento turístico (5 estrelas);
- Estabelecimento hoteleiro do grupo Hotel-Apartamento (5 estrelas), que no seu conjunto prevê 979 camas.

O Projeto de Loteamento é composto por 11 lotes destinados a edificação, sendo que o Lote 1 destina-se à construção do Hotel e o Lote 11 à construção de um Hotel-apartamento. Os restantes lotes destinam-se à concretização das diversas infraestruturas e construções que integram o Aldeamento Turístico previsto na operação de loteamento.

Prevê-se que a fase de construção tenha uma duração de cerca de um ano.

4. APRECIÇÃO DO EIA

4.1. Solos e Uso dos Solos

Na área do projeto de loteamento identificam-se as seguintes classes de solos:

- Arc – Afloramento rochoso de calcários ou dolomias
- Ec – Solos Incipientes – Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de calcários compactos ou dolomias
- Vc – Solos Calcários, Vermelhos dos Climas de Regime Xérico, Normais, de calcários
- Vt – Solos Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados, Normais, de arenitos grosseiros.

Segundo o estudo, a área do loteamento apresenta atualmente um “uso expectante”. A área é ocupada predominantemente por matos, onde já existiram áreas agrícolas, com alguns pomares de sequeiro, sobretudo de oliveiras e alfarrobeiras.

Na área do loteamento existem 12 construções, todas desabitadas, que serão demolidas.

O estacionamento previsto a sul do CM 1273 já foi parcialmente construído pela Câmara Municipal de Lagoa, em 2017. Este estacionamento tem capacidade para 300 viaturas.

Na envolvente do loteamento há a assinalar:

- A povoação de Benagil;
- Áreas de edificação dispersa;
- Um mosaico de áreas agrícolas, incultas e de pomares de sequeiro e de vegetação natural;
- As praias de Benagil e da Marinha;
- O percurso pedestre dos Vales Suspensos, entre o farol de Alfanzina e a praia da Marinha, atravessando uma zona com elevado interesse natural e paisagístico.

Identificação, previsão e avaliação de impactes

Foram identificados e avaliados os impactes e previstas as respetivas medidas de mitigação dos impactes avaliados, nas fases de construção e de exploração.

É apresentado um quadro com a síntese dos impactes relevantes identificados, caracterizados e avaliados, sendo que os mais significativos se verificam durante a fase de construção e são:

- Alteração do uso do solo;
- Aumento da capacidade de carga associada ao funcionamento dos empreendimentos turísticos, (mais 1279 camas), incluindo as pressões sobre os equipamentos, infraestruturas e sobre as praias;
- Destruição do solo e de alguns biótopos pela construção e impermeabilização, pelos movimentos de terras e pela desmatação;

- Aumento da área impermeabilizada, conseqüente aumento do escoamento superficial e erosão hídrica do solo e redução da recarga de aquíferos;
- Alteração da paisagem e impacte visual, pela construção do empreendimento turístico numa área de 20 ha.

São igualmente apresentados os impactes cumulativos no ambiente "*(...)que resultam dos impactes incrementais do projeto quando adicionados a outros projetos, passados, presentes ou previsíveis num futuro razoável, independentemente de quem os promove.*"

As ações do projeto com potenciais impactes sobretudo na fase de construção no solo são as seguintes:

- Derrames de óleos, combustíveis e outros poluentes, logrando causar contaminação do solo; Lixiviação ou arrastamento de produtos poluentes, incluindo resíduos, pela precipitação, podendo causar contaminação do solo a jusante;
- Destruição do solo pela construção (edificações, estacionamento, arruamentos, equipamentos e infraestruturas) e pelas escavações e terraplenagens;
- Impermeabilização e, conseqüentemente aumento do escoamento superficial e erosão a jusante sobretudo nos vales e nas arribas.

O risco de contaminação constitui um impacte direto, negativo, temporário, reversível, de magnitude reduzida e de âmbito local, pouco significativo e passível de mitigação.

A destruição do solo incide maioritariamente na classe de uso B inicia-se na fase de construção e prolonga-se pela fase de exploração. Constitui um impacte direto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local, significativo e não passível de mitigação.

O aumento da erosão, devido ao aumento da área impermeabilizada e do escoamento, constitui um impacte indireto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local, significativo, mas passível de mitigação.

O projeto de loteamento concretiza um dos NDT previstos no PDM de Lagoa, ratificado em 1994, e que posteriormente foi objeto de um PU em vigor desde 2008.

Considerando que o projeto de loteamento concretiza a intervenção prevista no NDT, pode considerar-se que é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial em vigor (PDM e PU), pelo que o projeto em apreço terá um impacte positivo, no território, direto, permanente e irreversível, de elevada magnitude e âmbito regional e avaliado como um impacte significativo. O mesmo se poderá dizer da alteração do uso do solo, de rural para urbano, que ficou igualmente prevista no âmbito do referido PU.

O mesmo já não se poderá dizer da conseqüente destruição e impermeabilização do solo pelas diversas construções previstas, bem como do impacte da carga humana que os empreendimentos turísticos previstos têm sobre o território envolvente, incluindo as praias, os equipamentos coletivos e as infraestruturas.

Mitigação e impactes residuais

Nas linhas de água a jusante do loteamento foi considerada a construção, em área propriedade do proponente, de duas bacias de retenção – uma em cada uma das bacias hidrográficas existentes na área do NDT.

As medidas preventivas e minimizadoras da contaminação do solo constam do Plano de Gestão Ambiental da Obra.

Tendo em atenção a avaliação de impactes efetuada no que se refere à análise em sede de instrumentos de gestão do território, através da delimitação de um NDT, em sede de PDM e de PU, que sustentam o atual projeto de Loteamento, o estudo não indica medidas de mitigação específicas.

Concluindo, o EIA identificou como:

1. Principais impactes positivos:

- A concretização do NDT, cumprindo o definido nos instrumentos de gestão territorial, e consolidando a estratégia de desenvolvimento turística;
- A criação de emprego gerado pelo empreendimento;
- A melhoria das condições de circulação no CM 1273.

2. Principais impactes negativos:

- A diminuição da recarga do aquífero, devido à impermeabilização (50.000 m²);
- O aumento da erosão hídrica e do escoamento superficial provocado pela impermeabilização;
- A destruição de solo, com boa capacidade de uso agrícola;
- Os impactes visuais das áreas a construir;

3. Propôs um conjunto de medidas preventivas e minimizadoras dos impactes negativos:

- Projeto de integração paisagística dos parques de estacionamento e do CM 1273;
- Projeto de controlo da erosão a jusante do loteamento;
- Projeto de construção de bacias de infiltração para recarga do aquífero;
- Acompanhamento arqueológico das obras;
- Conservação de pelo menos um conjunto rural representativo do anterior uso agrícola desta área;
- Medidas de valorização dos impactes positivos, em particular as relacionadas com a promoção do emprego e formação profissional;
- Um programa de monitorização das águas subterrâneas,

Poderá considerar-se que os impactes negativos identificados, desde que cumpridas e implementadas as medidas de mitigação e os planos de gestão nomeados, não inviabilizarão a concretização deste projeto de loteamento.

4.2. Recursos Hídricos

Relativamente aos Recursos Hídricos, tendo em conta a tipologia, a dimensão e localização do projeto, as questões mais relevantes são a drenagem e a origem de água para a rega de zonas verdes, bem como possíveis interferências na faixa costeira.

Após solicitação por parte da APA/ARH de informação adicional relativamente à drenagem e à origem de água para a rega, o requerente apresentou um aditamento bastante aprofundado relativo a estas matérias.

Drenagem/Origem de água para a rega

A estratégia geral para a drenagem e aproveitamento das águas pluviais como principal origem de água para a rega, apresentada no aditamento, é considerada em termos conceptuais a adequada para o projeto. Assenta num sistema que conduz as águas pluviais para duas bacias de retenção, onde os volumes de água retidos serão aproveitados para a rega dos espaços verdes do empreendimento.

Embora a AIA em curso recaia sobre um projeto de execução, a solução preconizada é apresentada de forma meramente indicativa, necessitando ser concretizada em projeto de especialidade a apresentar em fase prévia ao licenciamento.

Este sistema de drenagem e aproveitamento das águas pluviais constitui uma solução que cumpre em simultâneo duas funções: por um lado permite o controlo de fenómenos de erosão a jusante do loteamento (que serão incrementados pelo aumento das superfícies impermeabilizadas resultantes da construção), por outro permitirá o aproveitamento das águas pluviais para a rega (com necessidades estimadas entre 33 a 43 mil metros cúbicos por ano), tendo presente a dificuldade/condicionamento em recorrer a águas subterrâneas, uma vez que aproximadamente metade do NDT (a Sul) se encontra classificada como Área Crítica para a Extração de Água Subterrânea (condicionando a abertura de novas captações, ou aumento de extrações nas captações existentes).

Embora esta solução corresponda em termos técnicos à que melhor se adequa ao projeto em apreciação, as duas bacias de retenção incidem em terrenos, que sendo do promotor, se localizam fora da área do loteamento, a Sul (entre este e a linha de costa) e como tal fora dos limites do PU.

Compatibilidade das bacias de retenção

As bacias serão executadas através da modelação de terrenos nas cotas mais baixas dos talwegues locais, criando dois reservatórios que reterão as águas pluviais aí conduzidas por um sistema de adução. Apenas em situações extraordinárias de eventos extremos de precipitação permitirão descargas para as áreas da rede hidrográfica a jusante.

Deste modo, as bacias assim criadas possibilitarão uma gestão mais controlada dos recursos hídricos superficiais, contribuindo também para suprimento das carências de água na zona. Eventualmente trarão benefícios para a fauna local, pela criação de dois planos de água doce numa zona muito seca na época estival, podendo igualmente valorizar o espaço a nível paisagístico. Constituirão igualmente dois reservatórios de água uteis para o combate a incêndios florestais.

Estas duas bacias terão como localização a indicada na figura 1 (adaptada do aditamento ao EIA).

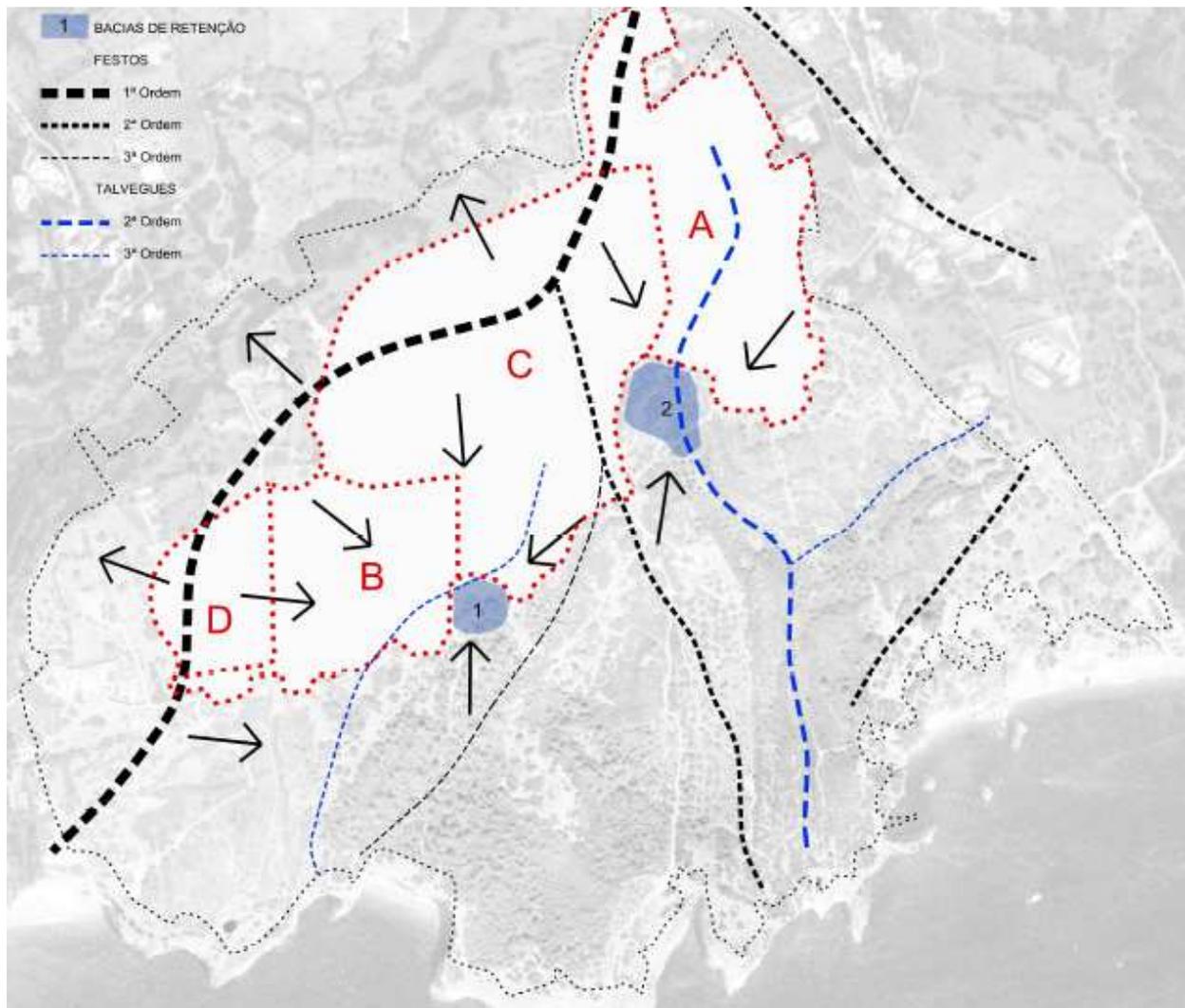


Figura 1 - Plano geral de drenagem

De acordo com a cartografia da Reserva Ecológica Nacional - REN publicada para o concelho de Lagoa (Resolução de Conselho de Ministros n.º 67/2000, de 1 de julho) e carta de condicionantes do PDM de Lagoa para a Reserva Agrícola Nacional – RAN (Republicado através do Aviso n.º 3872/2012, de 12 de março), as áreas de implantação das bacias não interferem com aquelas condicionantes, encontrando-se, de acordo com a carta de ordenamento do PDM, em “Zona de Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental na categoria de “Área Natural de Nível II”, para a qual o regulamento daquele Plano Municipal não identifica restrições específicas.

Relativamente ao POOC Burgau Vilamoura (aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 32/99 de 27 de abril), encontram-se em Espaços Naturais de Enquadramento, não incidindo nas faixas de proteção às arribas. De acordo com o artigo 25.º, estes Espaços de Enquadramento visam a proteção de elementos geomorfológicos característicos do litoral, devendo ser tratados de modo a valorizar a sua fruição pública.

A tipologia da intervenção não corresponde a qualquer atividade interdita para esta classe de espaço, nem está tipificada no conjunto das exceções definidas no n.º 2 do artigo 26.º. Deste modo,

considerando-se as vantagens supra referidas para as bacias, entende-se que as mesmas não conflituam com as disposições do POOC.

À parte do seu enquadramento no POOC é também importante referir que distam consideravelmente de algares identificados na zona costeira adjacente e estão fora da zona de risco assinalada para o endocarso.

Recursos hídricos subterrâneos

Tal como anteriormente mencionado, dado que a metade Sul do empreendimento se encontra classificada como Área Crítica para a Extração de Água Subterrânea (condicionando a abertura de novas captações, ou aumento de extrações nas captações existentes), o proponente, no aditamento, explorou inúmeras alternativas para as origens de água para a rega de espaços verdes, tendo selecionado como a mais viável o sistema de bacias de retenção acima descrito. Não explorou no entanto a possibilidade de recorrer às águas subterrâneas da metade Norte do empreendimento, algo que poderá eventualmente fazer como complemento ao sistema de bacias a implementar, criando assim um sistema misto que poderá oferecer deste modo maiores garantias de estabilidade em termos de volumes disponíveis. Esta possibilidade deverá ser desenvolvida no projeto específico a apresentar em fase prévia ao licenciamento.

Considerações finais

Caso o projeto venha a ser viabilizado, considera-se necessário que a DIA contemple as seguintes condicionantes:

- Os projetos específicos da drenagem e rega do empreendimento terão que ser apresentados em fase prévia ao licenciamento, ficando sujeitos a aprovação por parte da APA/ARH Algarve;
- A intervenções e/ou ocupações associadas à rede hidrográfica relativas ao projeto de drenagem, ficam sujeitas à emissão prévia do título de utilização dos recursos hídricos (autorização para construções), previsto no artº 62º, da Lei nº 58/2005, de 29 de Dezembro;
- A emissão de qualquer alvará para construção de edificações no loteamento fica sujeita a implementação prévia das obras e intervenções estruturantes previstas no projeto de drenagem.

4.3. Ecologia

Relativamente a este fator foi solicitado parecer ao ICNF, que se encontra anexo a este parecer, e é considerado nos pareceres das entidades externas.

4.4. Paisagem

O EIA efetuou a análise e caracterização da área do projeto de loteamento bem como da área do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) para melhor se compreender como é que a execução dos

empreendimentos previstos irão afetar a paisagem, quer em termos estruturais, quer em termos visuais.

A área em estudo mostra-se inserida na Unidade de Paisagem designada de "Litoral do Centro Algarvio", de acordo com o estudo elaborado para a Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano .

Da cartografia de análise fisiográfica elaborada - relevo, festos e talvegues, altimetria e declives-juntamente com a análise do uso do solo, fotografia aérea e reconhecimento de campo, é apresentada uma carta de "unidades de paisagem".

Tendo presente a natureza do estudo acima referido, foi reconhecida no EIA a necessidade de proceder a um maior detalhe e classificar com maior pormenor esta unidade de paisagem pelo que foram assim definidas outras sub-unidades de paisagem, as seguintes:

- Sub-unidade da faixa litoral;
- Sub-unidade do Pinhal;
- Sub-unidade urbana;
- Sub-unidade rural.

A área destinada ao loteamento e ao parque de estacionamento previsto a norte do CM1273, integram-se na sub-unidade rural e o parque de estacionamento a sul do referido CM (que já se encontra construído) integra-se na sub-unidade urbana.

Esta "sub-unidade rural", de acordo com o EIA, é a sub-unidade que ocupa maioritariamente a área em análise e na qual se insere a totalidade da área do Núcleo de Desenvolvimento Turístico. A referida sub-unidade desenvolve-se como uma plataforma relativamente plana acima das arribas, onde em termos morfológicos e ecológicos, se destaca o vale encaixado da ribeira de Benagil cujas encostas se encontram revestidas por denso coberto arbóreo-arbustivo.

Esta sub-unidade apresenta características de área agrícola abandonada, sulcada por pequenos caminhos rurais com alguns muros de pedra a delimitar parcelas e propriedades e onde se notam os vestígios dos antigos pomares de alfarrobeiras, figueiras, amendoeiras e oliveiras. Estas áreas estão hoje totalmente votadas ao abandono, invadidas por matos de flora local, com forte presença da aroeira.

"Outra particularidade desta zona tem a ver com o facto de, aparentemente, num passado recente, ter sido alvo de desenvolvimento turístico também hoje votado ao abandono, do qual resulta a presença de um número significativo de moradias, ora dispersas, ora com alguma concentração, desabitadas e algumas mesmo vandalizadas e a entrar em completo estado de degradação. Tudo isto confere a este espaço um ar de paisagem "fantasma" com muros de pedra seca que se esboroam e caem sobre os caminhos, árvores de fruto decrépitas que perderam a vontade de competir com o mato invasor e moradias dispersas esventradas, sem portas, sem janelas, com jardins invadidos por matos, lixos e entulhos, muros de alvenaria a ameaçar ruína, portões arrancados e caídos no chão. É claramente uma área em declínio e "...sub-aproveitada que parece começar a caminhar para uma formação vegetal do tipo "maquis".

No que se refere à quantificação/classificação do valor cénico da paisagem, reconhece-se o "...carácter bastante subjetivo inerente à forma de interpretação do território por parte do observador...". Concorda-se, na generalidade, com a proposta de classificação apresentada no quadro 4.1, embora se considere, no que se refere à sub-unidade rural, que a capacidade de absorção visual é "Muito baixa a Baixa" e não "Média" conforme referido no EIA.

Da execução do projeto de loteamento, as alterações previstas, com reflexos na alteração paisagem, estão relacionadas, basicamente, com as seguintes fases:

- Execução das infraestruturas incluindo execução da rede de abastecimento de água, das redes de drenagem de águas residuais e pluviais, da rede elétrica e da rede de telecomunicações, com as inerentes operações de escavação de valas, colocação de tubagens e acessórios e recobrimento.
- Execução das vias rodoviárias de acesso ao loteamento, das zonas de estacionamento de veículos e dos arranjos exteriores de enquadramento.

A execução dos trabalhos envolverá, também, a demolição de um conjunto de edifícios, existentes na área de intervenção do loteamento.

Na fase de exploração e com a edificação das construções previstas, irá assistir-se à substituição de uma paisagem predominantemente rural por uma área com característica essencialmente construída e com impacto relevante na envolvente, sem qualquer tipo de ligação ou integração, pois quer as volumetrias, quer a densidade de construtiva, quer até ocupacional, de turistas, não tem paralelo com a envolvente próxima (área de intervenção do PU da OUP11) que apresenta uma ocupação rarefeita e de baixa volumetria, quer ainda na restante área do concelho de Lagoa.

Os principais impactes negativos far-se-ão sentir na fase de construção do empreendimento, alguns de carácter temporário, outros de carácter permanente, os quais irão apresentar uma magnitude considerável, contrariamente ao dito no EIA que os considera de baixa magnitude e significância.

Identificação, previsão e avaliação de impactes

No EIA, foram identificados e avaliados os impactes e previstas as respetivas medidas de mitigação dos impactes avaliados, nas fases de construção e de exploração.

É apresentado um quadro com a síntese dos impactes relevantes identificados, caracterizados e avaliados, sendo que os mais significativos e suscetíveis de originar outros impactes na paisagem se verificam durante a fase de construção da rede viária e restantes infraestruturas previstas no empreendimento turístico.

Na rede viária, as intervenções suscetíveis de originar impactes são as seguintes:

- Alteração do traçado atual do CM1273, que será desafetado do Domínio Público Municipal, sendo substituído por um troço novo, um pouco mais a norte;
- Beneficiação, numa extensão aproximada de 530,00m, do troço inicial do atual CM1273, com início no entroncamento na povoação de Benagil. Neste troço, será também beneficiado o atual pontão junto à praia de Benagil;

- Criação de duas bolsas de estacionamento e de Espaços de Utilização Pública, destinadas aos utentes da Praia de Benagil;
- Construção do arruamento secundário.

No empreendimento turístico, que se desenvolve numa área de cerca de 20 ha, os potenciais impactes na paisagem são decorrentes da implantação de um aldeamento turístico, de dois estabelecimentos hoteleiros (um deles hotel-apartamentos) e dos diversos equipamentos propostos e não propriamente das infraestruturas do loteamento.

São igualmente apresentados os impactes cumulativos no ambiente "(...)que resultam dos impactes incrementais do projeto quando adicionados a outros projetos, passados, presentes ou previsíveis num futuro razoável, independentemente de quem os promove."

De acordo com o EIA, é referido que os impactes cumulativos do loteamento e dos futuros empreendimentos turísticos são os seguintes:

- Alteração do uso do solo na área do loteamento;
- Funcionamento dos empreendimentos turísticos, com a carga humana associada (1690 camas reais, correspondendo a 1279 camas previstas no PU), incluindo as pressões sobre os equipamentos e infraestruturas e sobre as praias;
- Destruição do solo pela construção e impermeabilização;
- Aumento do escoamento superficial com aumento da erosão hídrica do solo e redução da recarga de aquíferos;
- Alteração da paisagem, pela construção de um empreendimento turístico numa área de cerca de 20 ha.

No entanto, não é feito qualquer estudo que integre envolvente, limitando-se a identificar as intervenções previstas nos instrumentos de gestão territorial do município de Lagoa que preveem os seguintes novos núcleos de desenvolvimento turístico no litoral:

- Empreendimentos turísticos da UP 1;
- NDT Poente da UP 11 (441 camas);
- NDTs da UP 12 (1633 camas)

E apenas refere que a gestão dos impactes cumulativos deste tipo de projetos deve ser feita a uma escala municipal e regional, em particular pela diversificação da oferta de atividades alternativas à praia, em particular nas zonas mais interiores.

Daqui resulta uma não análise dos efeitos cumulativos com a ocupação já existente.

Mitigação e impactes residuais

As propostas de mitigação apresentadas, no que se refere à paisagem, resumem-se à elaboração e execução de projetos de integração paisagística das diversas intervenções, quer seja nas áreas afetas

às infraestruturas viárias e áreas de estacionamento, quer seja para a área do empreendimento turístico.

No quadro com a síntese dos impactes residuais apresentado, distinguindo o significado dos impactes após a aplicação das medidas de mitigação preconizadas no EIA, no que se refere à ação "Construção dos edifícios do empreendimento turístico" não se concorda que após mitigação seja "Negativo-Pouco significativo" mas antes "Negativo - Muito significativo", dada a baixa capacidade de absorção visual que a área apresenta.

Conclusão

O EIA em avaliação encontra-se devidamente estruturado, de acordo com o previsto na legislação em vigor, abordando na generalidade as questões significativas para avaliação,

O EIA identificou os principais impactes positivos e os principais impactes negativos.

Nos impactes negativos, no que se refere ao fator Paisagem, foram considerados os impactes visuais dos edifícios dos empreendimentos turísticos previstos e os impactes visuais dos parques de estacionamento previstos e dos muros de contenção do CM 1273, não tendo sido devidamente considerados outros impactes negativos.

A paisagem não se restringe às questões relacionadas com a sua beleza, a qual é de perceção mais ou menos imediata e dependente do observador, mas também com as componentes que lhe conferem essa beleza.

É o caso da paisagem rural em presença e da área envolvente ao empreendimento.

A Convenção Europeia da Paisagem (CEP) realça que a paisagem desempenha um papel estratégico de interesse geral na área cultural, ecológica, ambiental e social e que por sua vez é um fator de qualidade de vida e bem-estar individual e coletivo. Realça ainda que a paisagem é um recurso fundamental para atividade económica capaz de criar emprego. A qualidade das paisagens torna-se assim, também um ativo imprescindível para o desenvolvimento turístico.

A qualidade de um lugar é um capital territorial que não se pode deslocalizar, mas pode banalizar-se facilmente ou destruir-se irremediavelmente.

Atente-se que o problema das paisagens não é a sua transformação, já que ela ocorre permanentemente, mas sim o modo como essa transformação ocorre. As alterações estereotipadas e o modo como são impostas, resultantes da localização de indústrias, agricultura intensiva do turismo ou de infraestruturas, originaram, e originam, não uma transformação mas sim uma destruição significativa e irreversível da nossa paisagem.

A paisagem é, cada vez mais, reconhecida como uma parte fundamental do património natural, cultural e científico, base da identidade territorial (DGT, 2015). Por conseguinte, a sua conservação, recuperação, valorização e gestão é fundamental numa política de ordenamento do território e num contexto de sustentabilidade. Wu (2013) define sustentabilidade da paisagem como a capacidade de uma paisagem em fornecer, de forma consistente e a longo prazo, serviços de ecossistemas específicos dessa paisagem, essenciais para manter e melhorar o bem-estar humano. Com a construção do

empreendimento, que não joga com o padrão de ocupação do local. Num raio significativo a ocupação é baixa, respeitando a estrutura da paisagem agrícola que ainda aí predomina.

Com a execução deste empreendimento, a pressão que vai ser exercida sobre o território envolvente, nomeadamente nas praias, considera-se completamente incomportável, gerando um impacto na envolvente que não se mostra devidamente avaliada e considerada.

A execução do empreendimento terá, pois, impactos diretos negativos e muito significativos na envolvente e em todo o território próximo. A construção dos empreendimentos e os seus impactos na paisagem será dificilmente minimizável e não compensável pois o litoral do Algarve encontra-se, numa área considerável, afetado por empreendimentos análogos ao agora previsto.

Com efeito, a intervenção projetada reduz e altera definitivamente os ecossistemas em presença, artificializa ainda mais a paisagem em que pretende inserir-se, contribuindo expressivamente para silenciar a originalidade identitária da mesma, banalizando a paisagem desta plataforma que se localiza imediatamente antes da crista da falésia com edificações/empreendimentos.

Face às características da área afetada, estes impactos negativos serão significativos a muito significativos, bem como permanentes e irreversíveis, com a construção do empreendimento previsto.

As medidas de mitigação previstas não permitem diminuir nem atenuar os impactos que irão ser gerados sobre a paisagem. A proposta de intervenção preconizada prevê a construção de edifícios com uma volumetria e densidade construtiva e ocupacional muito elevadas para o local, em desrespeito, até, com a ocupação já existente na faixa de litoral próximo do concelho de Lagoa-pelo que a concretizar-se a construção do empreendimento, a paisagem sofrerá uma alteração radical originando uma nova "paisagem" mas que não terá qualquer relação com o local. Não será o recurso à plantação de vegetação preferencial de espécies da flora local que contribuirá para preservar a paisagem.

Face ao exposto considera-se que o empreendimento turístico e os parques de estacionamento previstos, no que se refere ao descritor "paisagem", apresentam impactos significativos, não minimizáveis e irreversíveis, contribuindo para o desaparecimento do património paisagístico o qual desempenha importantes funções de interesse público, nos campos cultural, ecológico, ambiental e social, e constitui um recurso favorável à atividade económica, cuja proteção, gestão e ordenamento adequados podem contribuir para a criação de emprego.

A paisagem contribui para a formação de culturas locais e representa uma componente fundamental do património cultural e natural europeu, contribuindo para o bem-estar humano e para a consolidação da identidade europeia, conforme realça a Convenção Europeia da Paisagem.

4.5. Ruído

Tendo em vista o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e alterado pela Declaração de Rectificação n.º 18/2007, de 16 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, foram apreciados os elementos do estudo em causa.

Considera-se que, para que a componente acústica esteja devidamente salvaguardada deverá a área do plano em causa ser classificada acusticamente.

4.6. Qualidade do Ar

Relativamente à qualidade do ar foram identificados os impactos mais significativos a nível da qualidade do ar, que dizem respeito à emissão de partículas em suspensão, nomeadamente durante a fase de construção. Durante a fase de exploração, não se prevêem alterações significativas da qualidade do ar e as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego rodoviário dos utentes do empreendimento.

Estão previstas medidas de minimização, para os impactos decorrentes da fase de construção, que se consideram adequadas.

Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização ambiental no que diz respeito à qualidade do ar.

4.7. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Das várias servidões administrativas e condicionantes identificadas pelo PU da UP 11:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Domínio Hídrico (Marítimo e Fluvial);
- d) Rede Viária Municipal;
- e) Linha Aérea de Transporte de Energia Elétrica de Média Tensão;
- f) Depósitos de Água;
- g) Infraestruturas;
- h) Marco Geodésico;
- i) Farol;
- j) Sítios arqueológicos,

as que têm expressão efetiva no terreno são o domínio hídrico fluvial e os sítios arqueológicos.

Na área a lotear não se identificam nem áreas de REN, nem áreas de RAN, sendo que as restantes servidões serão alteradas pelo projeto, à exceção do marco geodésico e do farol.

4.8. Património

A pretensão incide em área com potencial arqueológico, em meio cársico e sendo conhecidas ocorrências de património arqueológico na envolvente.

Verifica-se que da implementação do projeto resultarão trabalhos amplamente intrusivos no solo/subsolo, com presumível afetação de estruturas e depósitos de origem antrópica

arqueologicamente relevantes, tornando necessária a compatibilização deste com a salvaguarda de preexistências remanescentes, realizando os correspondentes trabalhos arqueológicos preventivos.

Foi realizado o levantamento do património cultural conhecido na área de estudo e procedeu-se à prospeção arqueológica no terreno.

São referenciadas na Área de Intervenção 18 ocorrências de património cultural, nomeadamente construções rurais contemporâneas, e construções turísticas muito recentes, abandonadas. Na Zona de Enquadramento há registo de ocorrências arqueológicas (ocorrência 19 e A a F) que se presume não venham a sofrer impactes decorrentes da implementação do Plano.

Não foram identificadas cavidades cársticas na Área de Intervenção.

A metodologia adotada obedeceu ao Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos e à Circular «Termos de Referência para o Descritor Património Arqueológico nos EIA» de 10 de setembro de 2004.

Consta do estudo a classificação do valor patrimonial das ocorrências, assim como a identificação e graduação dos impactes da implementação do projeto sobre as mesmas.

A situação de referência do património cultural foi devidamente caracterizada, possibilitando uma correta identificação e descrição dos potenciais impactes inerentes à implementação do projeto, e definição das correspondentes medidas de mitigação.

Foram definidas as medidas gerais e específicas de minimização de impactes sobre o património cultural, segundo o faseamento do projeto.

4.9. Socioeconomia

O projeto para efeitos de Avaliação Impacte Ambiental encontra-se em fase de Projeto de Execução e tem enquadramento no PDM de Lagoa nas áreas previstas para aptidão turística que contempla diversas Unidades operativas de planeamento (no caso concreto a UP11), “com vista à implantação de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT)”. O regulamento do PDM estabeleceu regras para a UP11, mais tarde incorporadas no Plano de Urbanização (PU) da UP11 do PDM de Lagoa, que foi aprovado em 10-12-2007.

Realça-se que este projeto se refere somente ao reparcelamento das propriedades abrangidas pelo PU e às infraestruturas gerais que irão *a posteriori* suportar a execução de três empreendimentos turísticos previstos.

O projeto de infraestruturas prevê o reperfilamento do troço viário da CM-1276 que atravessa a povoação de Benagil, com a criação de passeios e duas bolsas de estacionamento para 85 e 87 viaturas respetivamente, a execução de nó de acesso ao empreendimento, a construção de um novo troço da CM-1276 em substituição do existente, que passa a integrar o acesso aos lotes no interior do empreendimento e por fim o alargamento no troço da CM-1276 até ao cruzamento com a CM 1154, numa extensão aproximada de 1,420m.

- Em termos de criação de emprego o Projeto de Execução, nesta fase, será difícil de quantificar, mas será positivo certamente, porque permite potenciar no futuro próximo a construção/ exploração dos

empreendimentos, onde vão ser criadas algumas centenas de postos de trabalho, o que vai contribuir para aumentar a oferta turística do concelho.

Os efeitos cumulativos são significativos conforme se refere no adicional “foi neste concelho que se verificou o maior crescimento desde 2010, passando de 7559 camas em 2010 para 10.850 em 2016 ...” crescimento apenas comparável ao ocorrido, no mesmo período, no concelho de Lagos”. Importa ainda referir que o empreendimento cuja dimensão máxima prevê 1279 camas, vai corresponder a um aumento de mais de 10% das camas no concelho.

Da análise efetuada confirma-se assim a dependência do concelho de Lagoa em termos socioeconómicos da atividade turística, o que em parte fragiliza a sua exposição a eventuais flutuações negativas de mercado.

- O elevado número de camas do Loteamento irá aumentar a pressão sobre as praias mais próximas, nomeadamente a de Benagil, que possui uma capacidade de carga máxima de 300 utentes, manifestamente insuficiente para a procura sobretudo de verão, algo que se considera preocupante se atendermos às condicionantes biofísicas existentes no local, onde predominam arribas e escarpas altas.

Importa que os impactos positivos que vão ser gerados, não resultem da subtração dos atuais valores socioeconómicos da região. A construção e exploração do empreendimento, deverá para além da criação de emprego direto e indireto, ter capacidade para reconstruir novas atrabilidades, sem destruir a identidade do território e conseqüentemente o seu potencial turístico.

O impacto das infraestruturas gerais deve ser abordado não só ao nível da estratégia de desenvolvimento do PU, mas também ao nível dos efeitos visíveis que induzirá nos sistemas socioeconómicos de proximidade, quase todos eles dependentes também do sol da praia e da paisagem. O aumento significativo de camas naquele local tem reflexos socioeconómicos culturais e ambientais que não podem ser simplesmente ignorados.

- As infraestruturas gerais previstas do Loteamento ao serem construídas vão gerar um aumento do fluxo de tráfego considerável (que mais que quintuplica com os empreendimentos em exploração), que vai criar alguma conflitualidade de difícil solução/gestão, para quem pretenda ter acesso à praia de Benagil e Marinha, sobretudo nos meses de maio a outubro.

Não é entendível a opção de reforçar o atual pontão sobre a ribeira de Benagil em detrimento da execução de um novo atravessamento, previsto na Planta de Zonamento do NDT Nascente (EIA _Anexo 2). A construção de uma nova passagem sobre a ribeira de Benagil, reduziria significativamente os conflitos rodoviários e pedonais junto à praia, estimulando soluções de desenho urbano, compatíveis com o aumento da carga humana e as restrições ambientais existentes.

A proposta apresentada de execução de passeio de 1,50m ao longo da CM-1276 (Km=0+000 Km até Km=0+350) será provavelmente insuficiente para os fluxos que vão ser gerados, resultantes da execução do Loteamento (hotel, aldeamento turístico e aparthotel).

Importa realçar o tipo de utentes da praia sobretudo no verão, que se estrutura em grande parte em famílias com crianças, com sacos, cadeiras e sombrinhas de praia etc., o que dificulta a circulação de pessoas ao longo do passeio (agravada se existirem elementos verticais que reduzam o espaço disponível, por exemplo sinalética colunas de iluminação etc.).

- Ao nível dos impactes esperados concorda-se na generalidade com as conclusões da EIA que considera que os impactes serão " positivo, direto e indireto, de extensão local e regional e que se avalia significativo".

Em termos de execução as infraestruturas terão um " impacte positivo, direto, de âmbito local, permanente, embora de magnitude reduzida a moderada, avaliado como significativo".

Durante a obra os impactes serão "negativos diretos e indiretos, sobre o bem-estar das populações turísticas e as condições de circulação na zona, de extensão local, temporários, reversíveis e minimizáveis, pouco significativos a significativos".

As medidas mitigadoras previstas na fase de execução deste tipo de projetos são difíceis de vincular, mas reconhece que serão as possíveis de implementar, sugerindo-se até para trabalhos futuros a sua monitorização/concretização.

Concluindo:

A execução das infraestruturas gerais que permitirão a construção/exploração dos empreendimentos em termos socioeconómicos tem impactes que serão certamente positivos, sobretudo ao nível dos empregos diretos e indiretos que vão ser criados. No entanto os valores cénicos/ paisagísticos, principal suporte socioeconómico da região de muitos operadores turísticos, serão banalizados/alterados, com reflexos diretos ao nível da sobrecarga dos sistemas de referência turística da região (linha de costa, as arribas, fluxos à praia, flora, etc.).

O aumento cumulativo de mais 1279 camas resultante da execução dos Empreendimentos turísticos, o acesso sinuoso à praia de Benagil e o volume de tráfego rodoviário que vai ser gerado (quase quintuplica), deveria refletir a necessidade de construção de uma nova obra de arte (passagem mais a norte que se encaixa discretamente na paisagem da ribeira de Benagil) e que se revelaria mais segura e menos problemática em termos de tráfego e fluxos pedonais que o atual pontão junto à praia.

5. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA

Foram consultadas, nos termos do n.º 10 do artigo 14.º do RJAIA, as seguintes entidades:

- Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC);
- Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
- Instituto da Conservação da Natureza e Floresta, IP (ICNF) ;
- Turismo de Portugal, I.P.(TP).

Das entidades consultadas não respondeu a Autoridade Nacional de Proteção Civil.

Os pareceres recebidos encontram-se em anexo a este parecer.

A **DRAP Algarve** refere que, no que respeita às restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN), na área objeto do EIA e conforme planta de condicionantes do PU da UP 11 de Lagoa, apenas se verifica a existência de uma área muito reduzida de RAN, no limite Norte, a qual, de acordo com a planta de síntese do loteamento, não será objeto de qualquer intervenção.

Considera que a identificação e caracterização dos fatores Ordenamento do território, solos, capacidade de uso e ocupação atual dos solos, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactos negativos

No âmbito das suas competências, emite parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental apresentado.

O ICNF, considera que o levantamento florístico e das comunidades vegetais realizado e que integra o EIA, apenas com base em bibliografia e em duas saídas de campo, efetuados em outubro de 2017, não deveria ter sido aceite como refletindo de modo minimamente fidedigno e com um adequado grau de representatividade, a flora e a vegetação existentes no local, o que justificaria a necessidade de realização de estudos botânicos adicionais.

Refere que a época do ano em que o ICNF/DCNF-Algarve foi chamado a pronunciar-se pela CCDR-Algarve (Entrada de 10 de maio de 2018), não permite com segurança afirmar que a espécie *Linaria algarviana* ocorre ou não ocorre na área do empreendimento, e que importa ainda considerar que a ocorrência restrita de *Linaria algarviana* no Algarve, aumenta a vulnerabilidade da espécie, numa região onde a expansão urbana e turística é muito elevada.

Conclui emitindo parecer desfavorável ao EIA em análise e referindo que a possibilidade de ocorrência de *Linaria Algarviana* na área do projeto deverá ser devidamente verificada, devendo o promotor adotar metodologia de trabalho ajustada ao exposto, recomendando-se, nesse âmbito, e em complemento, a recolha de informação junto da Sociedade Portuguesa de Botânica.

O **Turismo de Portugal, I.P.**, refere que o projeto vem concretizar as opções de planeamento consignadas no PU da UP e a relevância para o setor do turismo na qualificação da oferta de alojamento no concelho de lagoa, pois permitirá reforçar o peso da oferta de alojamento turístico de categoria superior, duplicando o número atual de camas em empreendimentos turísticos de 5* do concelho de Lagoa, tendo um impacto positivo no setor do turismo.

Salienta ainda, na ótica do turismo, considerar muito positiva a beneficiação do acesso viário e a criação de estacionamento de apoio à praia e estabelecimentos de restauração da Praia de Benagil.

Nada tem a opor ou acrescentar relativamente às medidas de mitigação preconizadas considerando que importa salientar a medida "adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear", assim como a medida "promoção de ações de formação profissional nos empreendimentos turísticos", que vem promover a qualificação dos profissionais do setor enquadrando-se num dos desafios globais e metas de sustentabilidade social da Estratégia Turismo 2027 (ET27) e que a medida "redução de consumos de água e da produção de resíduos nos empreendimentos turísticos (critérios do Rótulo Ecológico para o alojamento turístico)" se enquadra nas metas de sustentabilidade ambiental da ET27.

6. CONSULTA PÚBLICA

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 3 de maio a 14 de junho de 2018.

No período da Consulta Pública foram recebidos 17 comentários de particulares e um de uma associação de moradores.

De um modo geral os comentários são de discordância sobre a implementação do empreendimento atendendo à ocupação do espaço, conseqüente descaracterização e ao aumento de população na zona.

Os comentários recebidos encontram-se anexos ao relatório da consulta pública.

7. CONCLUSÃO

Da avaliação efetuada ao EIA, nomeadamente nos fatores Solos e Uso do Solo, Socioeconomia e Paisagem, estaremos perante um projeto que, não obstante alguns impactes positivos (criação de empregos), implicará impactes negativos, diretos e indiretos, de magnitude elevada, muito significativos, não passíveis de minimização, identificados sobretudo ao nível dos fatores Solo e Paisagem.

O empreendimento turístico e os parques de estacionamento previstos, no que se refere ao fator "paisagem", apresentam impactes significativos, não minimizáveis e irreversíveis, contribuindo para o desaparecimento do património paisagístico o qual desempenha importantes funções de interesse público, nos campos cultural, ecológico, ambiental e social, e constitui um recurso favorável à atividade económica, cuja proteção, gestão e ordenamento adequados podem contribuir para a criação de emprego.

Ora, a Paisagem é um fator ambiental determinante na presente avaliação ambiental — o projeto situa-se em Zona Terrestre de Proteção, faixa do território entre a margem de águas vivas equinociais e os 500 metros, medidos na perpendicular à linha de costa, e em espaços naturais onde predominam as arribas e escarpas altas, caracterizado ainda por uma área de ocupação edificada dispersa de baixa densidade.

A ser concretizado, o empreendimento induzirá impactes negativos diretos e indiretos muito significativos na área em que ocorre, conseqüência da não integração no padrão de ocupação do solo e do aumento da pressão humana sobre um importante e sensível troço costeiro, afetando sistemas de referência turísticos regionais como a linha de costa entre a praia do Carvalho e a Sr.^a da Rocha, que inclui as praias de Benagil e da Marinha, em que a capacidade de carga face aos atuais padrões de procura se encontra esgotada.

Verificam-se, pois, impactes negativos muito significativos, não minimizáveis, decorrentes da forte intrusão visual permanente que o empreendimento provocará numa das raras partes do território do Algarve que preserva alguns dos traços de paisagem característicos da originalidade do sistema costeiro regional, cuja artificialização não se afigura justificada e cuja preservação se impõe, outrossim, face às atuais exigências ambientais e climáticas e atendendo a que a Paisagem continua a ser o principal suporte da socioeconomia regional.

Com efeito, a intervenção projetada reduz e altera definitivamente os ecossistemas em presença, artificializa ainda mais a paisagem em que pretende inserir-se, contribuindo expressivamente para silenciar a originalidade identitária da mesma, banalizando a paisagem desta plataforma que se localiza imediatamente antes da crista da falésia com edificações/empreendimentos.

Face ao exposto, e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao desenvolvimento do projeto, a CA propõe a emissão de **parecer desfavorável** ao "Projeto do Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa".

Pela Comissão de Avaliação

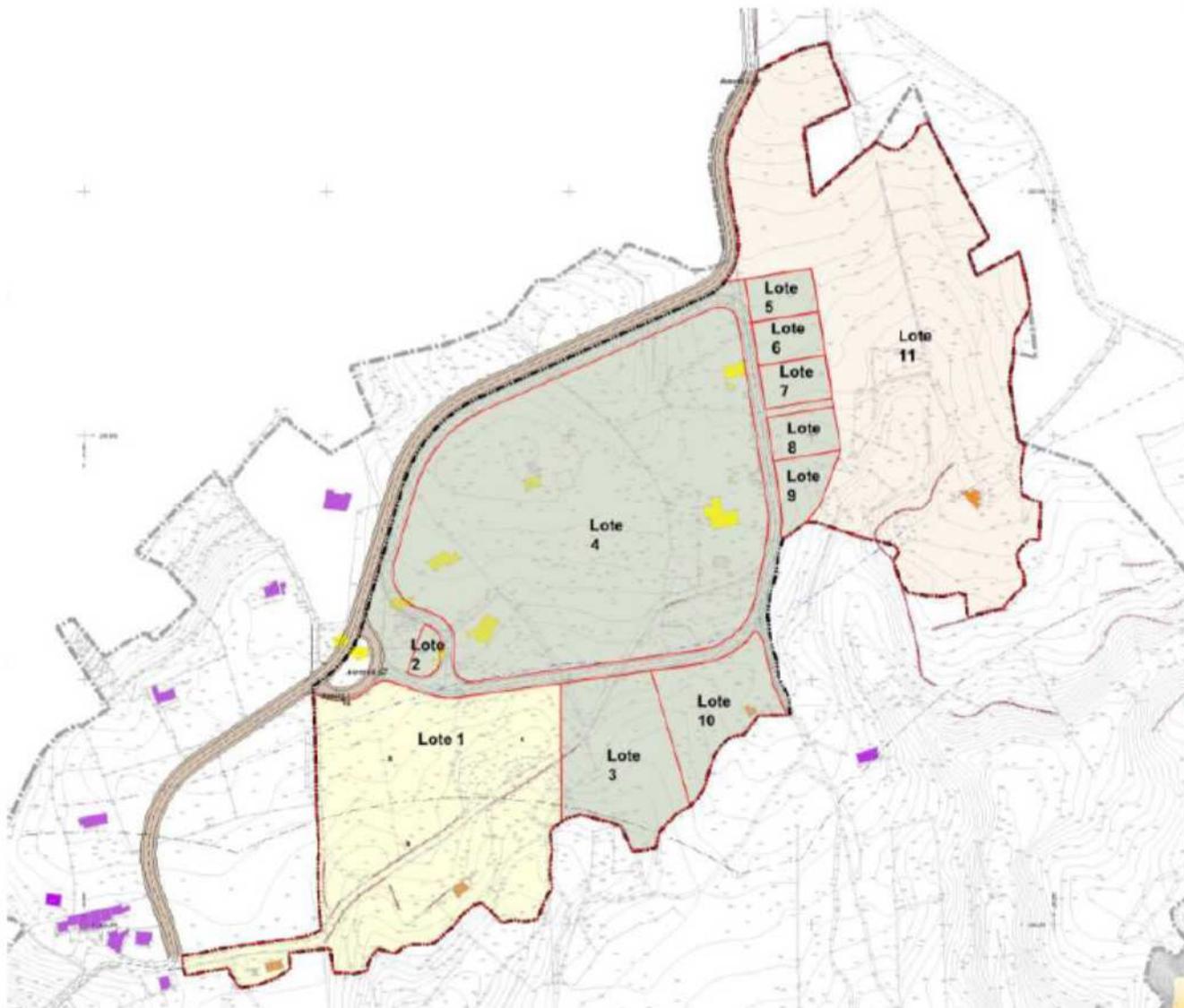
A Presidente da CA



Conceição Calado

Anexo I

Planta de síntese do projeto de loteamento



Edificações existentes

- A demolir
- A reabilitar
- A manter

Límites, lotes e polígonos de implantação

- Limite da área de intervenção do Projecto de Operação de Loteamento
- Perímetro do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) Nascento
- Perímetro do P.U. da UP11 do PDM de Lagos
- Limite da área de intervenção POOC Burgau-Vismoura - R.C. 26 n.º 33/99 de 27 de Abril
- Linha de afastamento de 350 mts a linha de costa

Lote 1 Designação do Lote

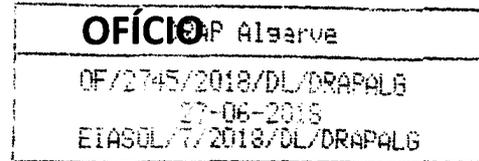
- Limite de Lote
- Lote afecto ao Hotel (5 estrelas)
- Lotes afectos ao Aldeamento Turístico (5 estrelas)
- Lote afecto ao Hotel Apartamento (5 estrelas)

Acessos e rodovias

- Novo arruamento Municipal
- ΔT** Acessos Rodoviários
- Acesso 1 - ao Hotel
- Acesso 2 - ao Aldeamento Turístico
- Acesso 3 - ao Hotel Apartamento

Anexo II

Oficios Entidades Externas



Exmo. Senhor
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Professor Doutor Francisco Serra
Praça da Liberdade, 2
8000-164 FARO

Sua Referência	Sua Comunicação	Nossa Referência	Data
SO1981-201804-AMB		OF/2745/2018/DL/DRAPALG	2018-06-26

ASSUNTO: ESTUDOS DE IMPACTE AMBIENTAL E AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL (EIA E AIA)

Relativamente ao assunto em epígrafe e no seguimento da V. solicitação, junto se anexa cópia da informação n.º 307/2018/DL/DRAPALG, na qual foi, em 25/06/18, exarado o despacho do Sr. Diretor Regional, que se segue:

“Concordo.”

*“Emito parecer favorável nos
termos propostos no presente parecer.”*

25/06/18

Fernando Severino - Diretor Regional

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional,

Fernando Severino

José Graça
Diretor Regional Adjunto
(em substituição)
Ao abrigo do n.º 3, do art.º 4.º do
Dec. Reg. n.º 39/2012, de 11 de abril.

AFI



AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR



Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

INFORMAÇÃO

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: **Estudos de Impacte Ambiental do Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa**
Req: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (Benagil- Promoção Imobiliária, S.A.)

Data: 2018-06-21

Nº: INF/307/2018/DL/DRAPALG

Proc.: EIASOL/7/2018/DL/DRAPALG

PARECER

Concordo com a presente informação.

Assim, atento ao informado, proponho a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto de Execução de Loteamento do Núcleo de Desenvolvimento Turístico Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa

À consideração superior

O Chefe de Divisão



Miguel Mota e Costa
21-06-2018

DESPACHO

*concordo.
É muito bom parecer favorável nos termos propostos no presente parecer.*

F. do S.
25/06/18

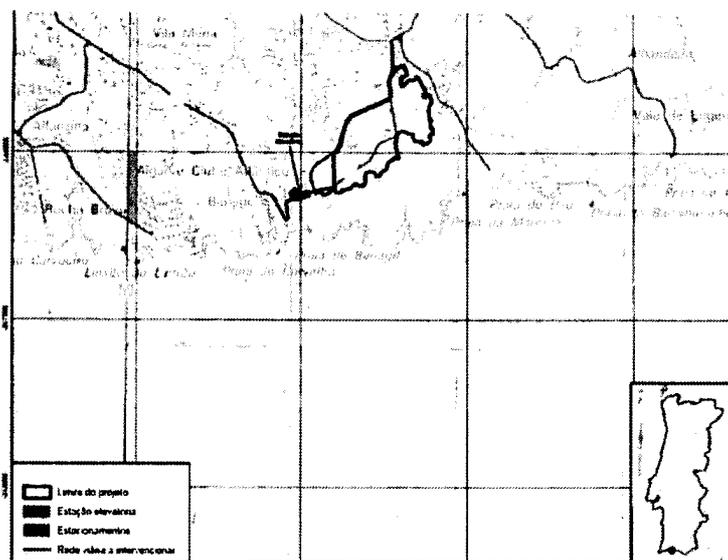
FERNANDO SEVERINO
Diretor Regional

Na sequência da solicitação da CCDR Algarve, referente ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto de Execução de Loteamento do Núcleo de Desenvolvimento Turístico Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa, cujo promotor é a sociedade BENAGIL, Promoção Imobiliária, S.A. e de acordo com n.º 10 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31/10, cumpre-nos informar o seguinte:



1. Enquadramento

O presente EIA refere-se ao projeto, em fase de execução do loteamento e os respetivos projetos de infraestruturas do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa, que ocupa uma área total de cerca de 22 ha. (Figura 1 - Localização)



O projeto consiste na substituição de parte do traçado do Caminho Municipal (CM) 1273, na zona do NDT e a sua beneficiação entre a Caramujeira e Benagil, a construção de dois parques públicos de estacionamento de apoio à praia de Benagil e implantação de um total de 29 lotes, destinados às funções turística (aparthotel), comercial e residencial.

Mais especificamente no que respeita à componente turística distinguem-se três áreas de ocupação, abaixo indicadas:

- Estabelecimento hoteleiro do grupo hotel (5 estrelas);
- Aldeamento turístico (5 estrelas);
- Estabelecimento hoteleiro do grupo Hotel-Apartamento (5 estrelas).



2. Análise

Instrumentos de gestão ambiental e restrições de utilidade pública

No que se refere aos Instrumentos de gestão territorial (IGT) a operação urbanística objeto da presente Avaliação de Impacte Ambiental, enquadra-se no previsto no Plano de Urbanização (PU) da Unidade de Planeamento 11 (UP 11) de Lagoa, publicado pelo Aviso n.º 4845/2008, Diário da República, 2.ª série – N.º 38 – 22 de Fevereiro de 2008.

No que respeita às restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN), na área objeto do presente EIA, e conforme Planta de condicionantes que integra o PU da UP 11 de Lagoa, apenas se verifica a existência de uma área muito reduzida de RAN, no limite Norte. No entanto, esta área (que corresponde ao lote 11), tal como se observa na Planta Síntese do projeto de loteamento, não será objeto de qualquer intervenção, considerando-se assim que está salvaguardado o cumprimento do Regime Jurídico da RAN.

Acresce que, à data de aprovação do PU da UP 11 (22-02-2008), o regime jurídico da RAN admitia a existência de solos da RAN em solo classificado como urbano, situação que deverá ser revista no contexto de revisão do PDM de Lagoa.

Nesta medida, o EIA, embora refira a existência da RAN, não a considera relevante em comparação com o impacte do projeto noutras restrições de utilidade pública (domínio público hídrico e sítios arqueológicos).

Solos e capacidade de uso dos solos

O EIA identifica e caracteriza corretamente os solos e a capacidade uso, sublinhando-se que os solos com mais representatividade são de capacidade de uso Bs, tal como demonstra o quadro a seguir:



INFORMAÇÃO

Classes de solos	Capacidades de uso	Área (ha)	%
Ec + Arc	Es + Ee	0,9	3,9
Vc	Bs	16,4	74,3
Vt	De	4,8	21,8
Total		22,1	100,0

Ocupação atual dos solos

A área é ocupada predominantemente por matos, que evoluíram a partir de antigas áreas agrícolas, nalguns locais ainda se mantêm pomares de sequeiro, sobretudo de oliveiras e alfarrobeiras. Existem edificações dispersas e um parque de estacionamento de apoio à praia de Benagil já iniciado pela Câmara Municipal de Lagoa.

Avaliação de impactes ambientais

No que respeita aos impactes identificados sublinhamos o seguinte:

Impactes positivos

- A concretização do NDT, cumprindo o definido nos instrumentos de gestão territorial, reforçando a confiança dos agentes sociais e económicos e consolidando a estratégia de reforço da atividade turística;
- O emprego gerado pelos empreendimentos turísticos previstos;
- A melhoria das condições de circulação no CM 1273.

Impactes negativos

- A diminuição da recarga do aquífero, devido à impermeabilização de cerca de 50.000 m²;
- O aumento da erosão hídrica das pequenas linhas de água que atravessam a área do loteamento, originado pelo aumento do escoamento superficial provocado pela impermeabilização;
- A destruição de solo, a maior parte do qual com boa capacidade de uso agrícola;



INFORMAÇÃO

Sublinha-se que, o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados para os diferentes fatores ambientais, e para as diferentes fases do projeto supra identificadas.

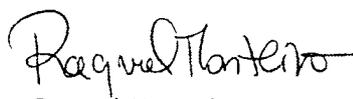
3. Conclusão

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto de Execução de Loteamento do Núcleo de Desenvolvimento Turístico Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa, cujo promotor é a sociedade BENAGIL, Promoção Imobiliária, S.A. propõe-se a emissão de parecer favorável.

Sublinha-se que, a identificação e caracterização dos fatores ambientais - ordenamento do território, solos, capacidade de uso e ocupação atual dos solos, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos.

À consideração superior.

A técnica,



Raquel Monteiro



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR

100

CEN
TÉN
ÁRIO

MINISTÉRIO DA
AGRICULTURA
E PESCAS

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

ICNF,I.P.	SAIDA
DATA 2/07/2018	
N.º 36830	

Exmo. Senhor
 Presidente da Comissão de Coordenação e
 Desenvolvimento Regional do Algarve
 Praça da Liberdade, 2
 8000-164 Faro

SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

36830/2018/DCNF-ALG/DLAP

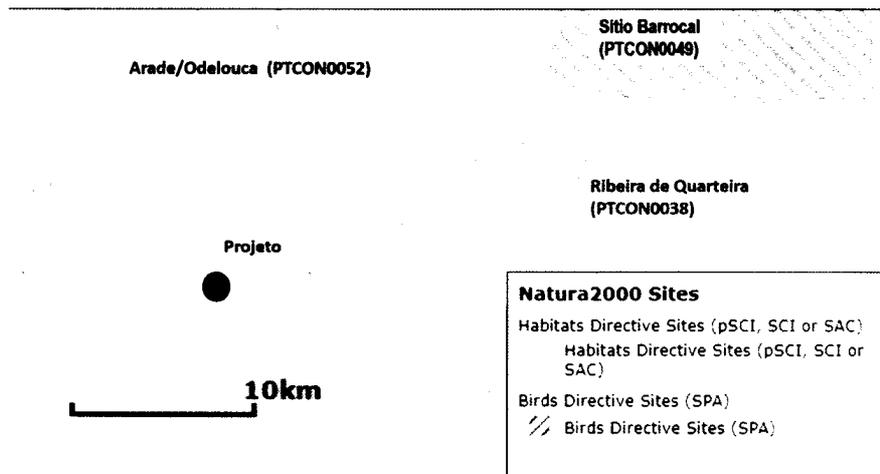
ASSUNTO PROCEDIMENTO DE AIA DO LOTEAMENTO DO NDT NASCENTE DO PU DA UP 11 DO
 PDM DE LAGOA
 — BENAGIL - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, e aos elementos que instruem o pedido de parecer, transcreve-se de seguida, o conteúdo relevante da apreciação técnica efetuada:

“Está em fase de Avaliação de Impacte Ambiental o projecto de execução do “Loteamento do Núcleo de Desenvolvimento Turístico [NDT] Nascente do Plano de Urbanização [PU] da Unidade de Planeamento [UP] 11 do Plano Diretor Municipal [PDM] de Lagoa” apresentado por BENAGIL, Promoção Imobiliária, S.A.

Este projeto concretiza uma fase essencial para a implementação de um NDT previsto no PDM de Lagoa, aprovado em 1993 e ratificado em 1994: o NDT Nascente. Este NDT veio posteriormente a ser abrangido por um Plano de Urbanização, aprovado em 2007 e que não foi sujeito a avaliação ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

No procedimento de AIA do NDT Nascente, o ICNF não foi integrado na Comissão de Avaliação de Impacte Ambiental visto a área do NDT não se localizar no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, conforme demonstra o extrato infra.



Enquadramento da área de estudo relativamente às Áreas Classificadas. Adaptado do site Natura 2000 viewer.



No entanto, e após recolha de informação junto da Sociedade Portuguesa de Botânica que levanta a possibilidade de ocorrência de *Linaria Algarviana*, espécie de estatuto de conservação prioritário, na área do empreendimento, vem agora a CCDR Algarve, solicitar o parecer do ICNF ao Estudo de Impacte Ambiental no âmbito dessa possível ocorrência de *Linaria Algarviana*.

Face ao solicitado, foi realizada uma visita técnica ao local do empreendimento, que teve lugar a 8 de junho do corrente ano.

Considerando que:

1. *Linaria algarviana* Chav. é uma espécie endémica do sul de Portugal, protegida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro (Anexo B-II, Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação e Anexo B-IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa), que transpõe as disposições da Diretiva 92/43/CEE, do Conselho Europeu. O Estado de Conservação da espécie é considerado «Pouco Preocupante» (LC –least concern) na Lista Vermelha de Espécies Ameaçadas, publicada pela International Union for Conservation of Nature (IUCN), com última revisão de 2011.
2. A informação constante na ficha da espécie para o 3º Relatório Nacional de Aplicação da Diretiva Habitats (2007-2012) abrange o período de 1994-2011 (17 anos), indicando uma área de ocorrência de 2 200 km². A avaliação global que é feita da espécie é desfavorável (U1).
3. Com data de conclusão prevista para setembro de 2018, a Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental, um projeto coordenado pela Sociedade Portuguesa de Botânica e pela Associação Portuguesa de Ciência da Vegetação – PHYTOS, em parceria com o ICNF, financiado pelo POSEUR e pelo Fundo Ambiental, trará contributos essenciais para uma melhor compreensão do risco de extinção da espécie em apreço.
4. O levantamento florístico e das comunidades vegetais realizado e que integra o EIA, apenas com base em bibliografia e em duas saídas de campo, efetuadas em outubro/2017, não deveria ter sido aceite como refletindo de modo minimamente fidedigno e com um adequado grau de representatividade, a flora e a vegetação existentes no local, o que, em nosso entendimento, justificaria a necessidade de realização de estudos botânicos adicionais.
5. A época do ano em que o ICNF/DCNF-Algarve foi chamado a pronunciar-se pela CCDR-Algarve (Entrada n.º 42503-DCNF-Algarve, de 10 de maio de 2018), não permite com segurança afirmar que a espécie *Linaria algarviana* ocorre ou não ocorre na área do empreendimento.
6. Importa ainda considerar que a ocorrência restrita de *Linaria algarviana* ao Algarve, aumenta a vulnerabilidade da espécie, numa região onde a expansão urbana e turística é muito elevada.

Face ao exposto, é nosso entendimento que o EIA realizado não deveria ter sido aceite, na medida em que o levantamento florístico realizado fora do período de floração de *Linaria algarviana* impossibilita a verificação da sua existência, bem como de outros possíveis valores florísticos eventualmente ocorrentes no local, em particular das espécies anuais e vivazes, cuja germinação ou rebentação e floração ocorrem predominantemente na primeira metade da primavera, uma vez que estamos a tratar do Algarve, onde as condições ambientais prevaletentes conduzem a uma antecipação temporal dos estádios fenológicos das plantas.”

Assim, a possibilidade de ocorrência de *Linaria Algarviana* na área do projeto deverá ser devidamente verificada, devendo o promotor adotar metodologia de trabalho ajustada ao acima exposto, recomendando-se, nesse âmbito, e em complemento, a recolha de informação junto da Sociedade Portuguesa de Botânica que levanta a possibilidade de ocorrência da referida espécie, conforme reportado por essa Comissão de Coordenação.



Face ao acima exposto, com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, o ICNF, I.P., através do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, emite parecer desfavorável ao EIA em apreço, pelas razões e com os fundamentos anteriormente expostos.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve,

(Valentina Coelho Calixto)

CM/LF

Conceição Calado

De: Geral - CCDR Algarve <geral@ccdr-alg.pt>
Enviado: quinta-feira, 14 de junho de 2018 17:05
Para: 'Ádela Rodrigues'
Assunto: FW: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11, Lagoa
Anexos: Parecer Turismo Portugal_EIA Benagil.pdf

De: Marta Lazana [<mailto:Marta.Lazana@turismodeportugal.pt>]
Enviada: quinta-feira, 14 de Junho de 2018 16:59
Para: geral@ccdr-alg.pt
Cc: Fernanda Vara <fernanda.vara@turismodeportugal.pt>; Fernanda Praça <fernanda.praca@turismodeportugal.pt>
Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11, Lagoa

Ref.ª: SAI/2018/7615/DVO/DEOT

Boa tarde

Envio em anexo formalmente o parecer do Turismo de Portugal referente à Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11 de Lagoa.

Os meus cumprimentos

Marta Lazana
Arquiteta

Departamento de Ordenamento Turístico
Direção de Valorização da Oferta

Tel.: + 351 211 140 223 • marta.lazana@turismodeportugal.pt



turismodeportugal.pt



Can't skip Portugal

visitPortugal

World's Leading Tourist Board



Portal do Conselho Diretivo

Propostas: ENT-2018-10497

Nome	ENT/2018/10497
Nº de Processo	ENT/2018/10497
Link para o Processo	Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	Link para impacto financeiro.
Assunto	CCDR Algarve - AIA do Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa(Ofício S01980)14.01.13/614 (DEOT)
Tema	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Reunião	
Despachos	1 Despacho <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>Despacho:</p> <p>Concordo. Nos termos e pelos fundamentos constantes do despacho da Sr.ª Diretora Coordenadora e da informação que o antecede, emite-se parecer favorável ao EIA do loteamento NDT Nascente do PU da UP11, no concelho de Lagoa. Comunique-se à CCDR do Algarve, nos termos propostos no mesmo despacho.</p> <p>Assinado por: CN=MARIA TERESA RODRIGUES MONTEIRO [18AB5469F42A33BBAE24865825EDD490498D71B9]</p> <p>em: 14-06-2018 11:22:42</p> <p>Certificado Emitido por: CN=EC de Assinatura Digital Qualificada do Cartão de Cidadão 0013, OU=subECEstado, O=Cartão de Cidadão, C=PT</p> </div>
Anexos	0 Anexos
Unidade Organizacional	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	Trata-se de apreciação do EIA do loteamento NDT Nascente do PU da UP11, no concelho de Lagoa, que contempla a instalação do projeto Benagil, reconhecido como PIN em 29.10.2007, e que concretiza as opções de ordenamento do PU da UP11, integrando as seguintes componentes: • Hotel de 5*, com 300 camas, distribuídas por 150 unidades de alojamento; • Hotel-Apartamentos de 5*, com 820 camas, distribuídas por 386 unidades de alojamento; • Aldeamento Turístico de 5*, com 570 camas, distribuídas por 247 unidades de alojamento. A pretensão tem uma capacidade de alojamento global de 1690 camas. Atenta a informação de serviço que antecede e o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo, proponho se emita parecer favorável ao EIA do loteamento NDT Nascente do PU da UP11, no concelho de Lagoa, alertando para as observações constantes do ponto IV.4 e para os lapsos identificados no ponto V, ambos da Informação de serviço que antecede. Mais se propõe que a presente apreciação seja remetida à CCDR do Algarve. À consideração superior, Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora
Tipo de Conteúdo:	Proposta
Versão:	1.0
Criado em:	04-06-2018 12:32:48 por Conta de Sistema
Última modificação em:	04-06-2018 12:32:48 por Conta de Sistema

Informação de Serviço n.º INT/2018/6366 [DVO/DEOT/ML]

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11, Lagoa

Processo: 14.01.13/614

Proponente: Benagil – Promoção Imobiliária, SA

Trata-se de apreciação do EIA do loteamento NDT Nascente do PU da UP11, no concelho de Lagoa, que contempla a instalação do projeto Benagil, reconhecido como PIN em 29.10.2007, e que concretiza as opções de ordenamento do PU da UP11, integrando as seguintes componentes:

- Hotel de 5*, com 300 camas, distribuídas por 150 unidades de alojamento;
- Hotel-Apartamentos de 5*, com 820 camas, distribuídas por 386 unidades de alojamento;
- Aldeamento Turístico de 5*, com 570 camas, distribuídas por 247 unidades de alojamento.

A pretensão tem uma capacidade de alojamento global de 1690 camas.

Atenta a informação de serviço que antecede e o teor do despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, com o qual concordo, proponho se emita parecer favorável ao EIA do loteamento NDT Nascente do PU da UP11, no concelho de Lagoa, alertando para as observações constantes do ponto IV.4 e para os lapsos identificados no ponto V, ambos da Informação de serviço que antecede.

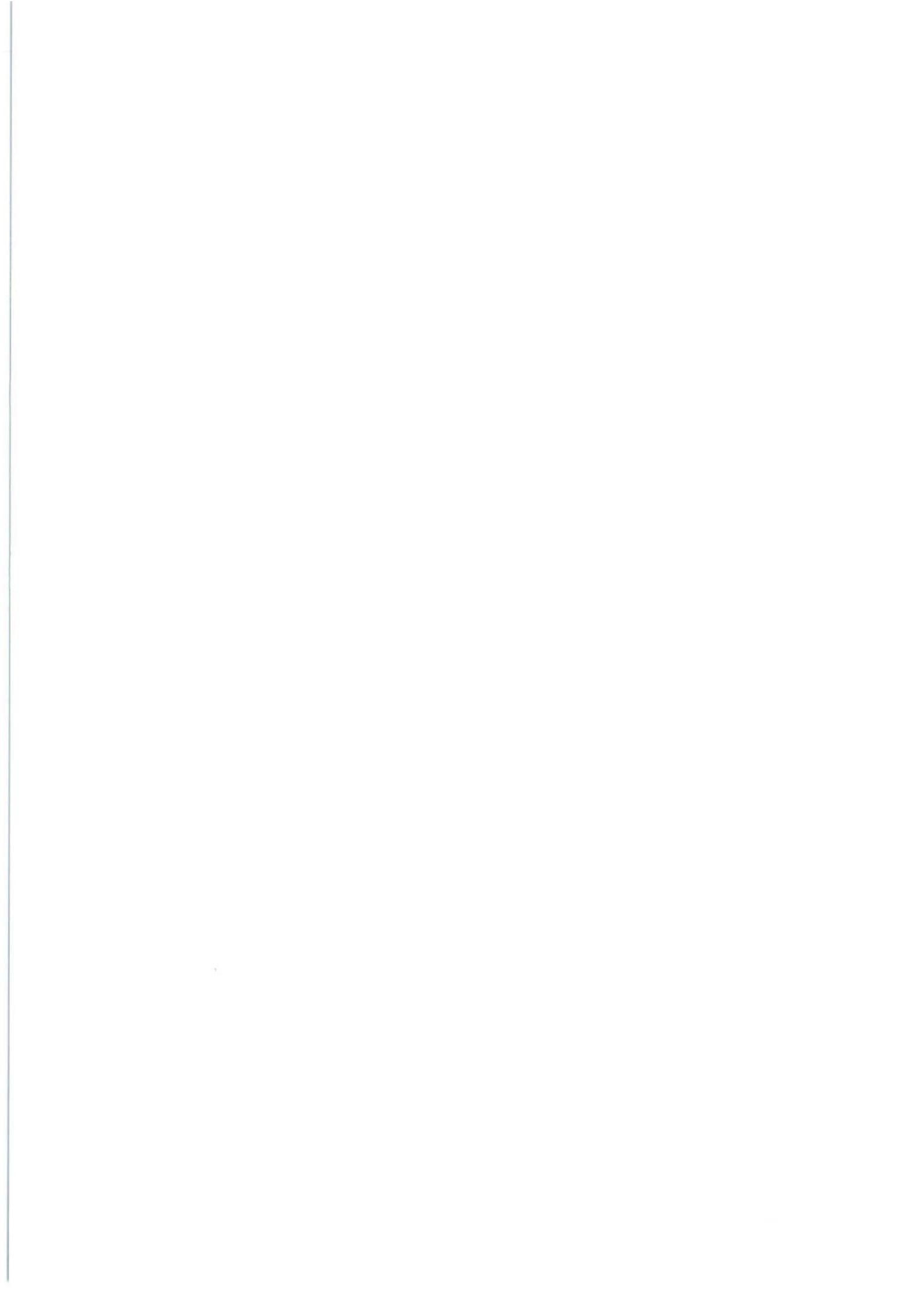
Mais se propõe que a presente apreciação seja remetida à CCDR do Algarve.

À consideração superior,



Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora

Lisboa, 4 de junho de 2018



Informação de Serviço n.º INT/2018/6366 [DVO/DEOT/ML]

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11, Lagoa

Processo: 14.01.13/614

Proponente: Benagil – Promoção Imobiliária, SA

Visto. Concordo.

O parecer que antecede analisa o EIA do loteamento referido em epígrafe, em fase de projeto de execução, que contempla a instalação do projeto Benagil, reconhecido como PIN em 29.10.2007, e que concretiza as opções de ordenação do PU da UP11, integrando as seguintes componentes:

- Hotel de 5*, com 300 camas, distribuídas por 150 unidades de alojamento;
- Hotel-Apartamentos de 5*, com 820 camas, distribuídas por 386 unidades de alojamento;
- Aldeamento Turístico de 5*, com 570 camas, distribuídas por 247 unidades de alojamento.

A capacidade de alojamento global é, assim, de 1690 camas.

Considerando o exposto na Informação de serviço, e sublinhando que o projeto vem concretizar as opções de planeamento consignadas no PU da UP11, a relevância para o setor do turismo na qualificação da oferta de alojamento no concelho de Lagoa, e que genericamente se concorda com as medidas de minimização preconizadas, proponho a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11.

Sublinha-se o mencionado no ponto IV.4 da Informação de serviço, quanto à relevância das medidas de minimização identificadas para o setor do turismo.

Alerta-se para os lapsos identificados no ponto V.

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

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(30.05.2018)

Informação de Serviço n.º INT/2018/6366 [DVO/DEOT/ML]

30/05/2018

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento do NDT Nascente do PU da UP11, Lagoa
14.01.13/614

Proponente: Benagil – Promoção Imobiliária, SA

O presente parecer refere-se ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto referido em epígrafe (entrada n.º 2018.E.10497, de 7 de maio, do Turismo de Portugal, I.P), constituído por Relatório Síntese, respetivo aditamento e anexos (incluindo peças desenhadas), e Resumo Não Técnico (RNT), cujo link de acesso foi enviado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA), através do ofício n.º S01980-201804-AMB, de 3 de maio, ao abrigo do disposto no n.º 10 do art.º 14.º do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação dada pelo DL n.º 47/2014, de 24 de março, DL n.º 179/2015, de 27 de agosto, Lei n.º 37/2017, de 2 junho, e pelo DL n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

O projeto sujeito a avaliação de impacte ambiental (AIA) é uma operação de loteamento que contempla a instalação de empreendimentos turísticos, em zona não abrangida por Plano de Pormenor que estes serviços tenham acompanhado, cuja apreciação se insere no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P., na alínea b) do n.º 2 do art.º 21.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, e encontra-se em fase de projeto de execução.

Trata-se de um loteamento de empreendimentos turísticos sujeito a EIA ao abrigo da alínea b) (caso geral, visto não integrar áreas sensíveis) do ponto 10 do Anexo II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro (RJIA), com a redação em vigor, pelo facto de abranger uma área superior a 10ha.

I - ANTECEDENTES

A operação de loteamento objeto de EIA visa a implementação de um projeto reconhecido como de Potencial Interesse Nacional (PIN) (processo n.º 17.4.1/62 destes serviços) e concretiza as opções de ordenamento do território do PU da UP11¹ (Aviso n.º 4845/2008, de 22 de Fevereiro), do concelho de Lagoa, para a área urbanizável do Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) Nascente.

O NDT Nascente abrange uma área de cerca de 74,2ha localizada no troço de costa situado entre a Praia do Benagil e a Praia da Marinha, e é um dos dois NDT delimitados na Área de Aptidão Turística (AAT) prevista no Plano Diretor Municipal de Lagoa (PDML), abrangendo cerca de 401,6ha, a que se refere o PU da UP11.

O PU da UP 11 do PDM de Lagoa não foi sujeito a avaliação ambiental, nos termos do DL n.º 323/2007, de 15 de junho, tendo sido objeto de um Estudo de Incidências Ambientais por iniciativa do proponente.

A presente operação de loteamento corresponde ao processo 14.01.12/471 do TP tendo sido objeto da informação de serviço n.º INT/2014/11023 [DVO/DEOT/ML], de 15 de dezembro, de teor favorável, destes serviços.

II –DESCRIÇÃO DO PROJETO

O presente EIA incide sobre uma área com cerca de 21,9ha (no loteamento analisado por estes serviços era indicada a área de 22,1ha) localizada na zona costeira do concelho de Lagoa (freguesia de União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro), a uma distância entre 200 m e 800m da linha de costa, entre a praia de Benagil e a praia da Marinha, e abrange uma zona ocupada predominantemente por matos com alguns pomares de sequeiro, que evoluíram a partir de antigas áreas agrícolas delimitadas por vezes por muros de pedra seca, atravessada por duas linhas de água temporárias,

¹ Processo 15.6.2/252 (14.01.10/252) do Turismo de Portugal

intercalada com algum povoamento disperso (edificações abandonadas, algumas das quais recentes e destinadas a uma ocupação sazonal/turística) . Na envolvente ao loteamento existe o percurso pedestre dos Vales Suspensos, entre o farol de Alfanzina e a praia da Marinha, atravessando uma zona com elevado interesse natural e paisagístico, e são identificadas diversas ocorrências de interesse cultural (arqueológico).

As povoações mais próximas são Benagil (cerca de 360m a sudoeste), e Caramujeira (cerca de 470m a nordeste)

O projeto objeto de AIA refere-se a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos de arranjos exteriores de enquadramento, infraestruturas (execução e ligação à rede existente) e de execução de rede viária que inclui a substituição de parte do traçado atual do Caminho Municipal (CM) 1273, que atravessa a área de intervenção, por um novo troço a norte e a sua beneficiação até ao entroncamento no CM1154, nomeadamente com a construção de um passeio para circulação de peões no troço que assegura o acesso à Praia da Benagil, de dois parques públicos de estacionamento (85 lugares + 87 lugares, dos quais 3 lugares para deficientes) e de Espaços de Utilização Pública, de apoio à praia de Benagil (incluindo os estabelecimentos de restauração existentes no local). O projeto de loteamento pressupõe ainda a demolição de cerca de 8 construções existentes e a reabilitação de 4 edificações, todas atualmente desabitadas.

A Câmara Municipal de Lagoa construiu parcialmente em 2017 uma área de estacionamento com capacidade para 300 viaturas em terreno parcialmente coincidente com o previsto no projeto a sul do CM 1273.

O objetivo do projeto é o reparcelamento das propriedades abrangidas pelo NDT Nascente de Lagoa e a construção das infraestruturas gerais, constituindo 11 lotes e uma área remanescente de 15399m², que possibilitem a posterior execução de três empreendimentos turísticos de 5* (com um total de 1690 camas) que, no seu conjunto, correspondem a um projeto PIN, nomeadamente:

Hotel (lote 1, com 41977m², abrangendo área integrada nas Sub-UOPG N.1, 30000m², e N.2, 11977m², do PUUP11,) com 300 camas distribuídas por 150 unidades de alojamento (UA), com o máximo de 15000m² de área bruta de construção e com piscina. Terá 46 lugares de estacionamento;

Aldeamento Turístico (lote 2 ao lote 10 totalizando, com a área remanescente, associada nesta fase às partes comuns² sem capacidade edificatória, cerca de 112130m², totalmente integrada na N.2 do PUUP11) com 570 camas (399 camas pela contabilização do PU da UP11) distribuídas por 247 UA, com o máximo de 22025m² de área bruta de construção.

Lote 2 - destina-se a receção/portaria, área de armazenagem, instalações do pessoal e estacionamento;

Lote 3 - destina-se a SPA (2000m² de área bruta de construção máxima);

Lote 4 - destina-se a um máximo de 520 camas (364 na contabilização do PUUP11) distribuídas por 242 UA (T0), em moradias em banda;

Lotes 5 a 9 - destinam-se a um total máximo de 50 camas (35 na contabilização do PUUP11) distribuídas por 5 UA (T5) em moradias unifamiliares isoladas (uma por lote) com piscina privativa;

Lote 10 - destina-se a instalações comuns do Aldeamento Turístico (campo de jogos, piscina, restaurante e kidsclub);

Hotel Apartamento (lote 11, com 65004m², totalmente integrado no N2 do PUUP11) com o máximo de 820 camas (580 camas pela contabilização do PU da UP11) distribuídas por 386 UA (T0), com o máximo de 31000m² de área bruta de construção. Terá 232 lugares de estacionamento.

O Aldeamento Turístico possuirá uma rede viária interna e garantirá a serventia, sobre caminho existente, a uma parcela (A.55) localizada fora da área de intervenção. O n.º de lugares de estacionamento a concretizar no aldeamento turístico será definido após a definição exata das

² Com função de arruamento interno, estacionamento e áreas verdes

tipologias das unidades de alojamento, cumprindo os critérios do Regulamento do Projeto de Loteamento (garantindo o mínimo de um lugar por UA).

O Projeto de Loteamento prevê a criação global de 393 lugares de estacionamento para uso privativo e 141 lugares de estacionamento de uso comum

O acesso rodoviário será efetuado pelo caminho existente CM1273 e CM1154.

A área de intervenção do presente loteamento corresponde às Sub-UOPG N.1 e N.2 delimitadas como Solo Urbano ("Solo cuja urbanização é possível programar") no NDT Nascente do PU da UP11. Cada Sub-UOPG tem usos e parâmetros urbanísticos específicos, salientando-se que, além de equipamentos de índole turística, admitidos nas duas Sub-UOPG, apenas se admitem hotéis de 4* ou 5* e o máximo de 300 camas na N.1, e apenas se admitem estabelecimentos hoteleiros de 4* ou 5* (hotéis e hotéis apartamentos³) e aldeamentos turísticos, de 4* ou 5*, com parâmetros urbanísticos distintos para cada tipologia e com o máximo total de 979 camas na N.2, totalizando as duas Sub-UOPG o máximo de 1279 camas.

Na área do loteamento relevam essencialmente as servidões e restrições referentes ao domínio hídrico fluvial e aos sítios arqueológicos (abrangido pelo sítio arqueológico n.º 7 - Monte da Fazenda e pela e pela zona de proteção arqueológica do sítio arqueológico n.º 5 - Benagil).

Na área do UP11 existe um empreendimento turístico (casa de campo) e dois estabelecimentos de alojamento local, todos localizados fora da área de intervenção do presente EIA, relevando que na envolvente se encontram previstas em Planos Municipais do Território cerca de 2084 camas:

- NDT Poente da UP 11 (441 camas);
- NDTs da UP 12 (1643 camas).

O EIA refere que a capacidade máxima dos empreendimentos turísticos previstos no presente loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa, de cerca de 1279 camas, corresponde a pouco mais de 10% das camas existentes atualmente no concelho de Lagoa, sendo de dimensão equivalente a outros existentes noutra área de concentração turística a nascente, na envolvente a Armação de Pera, já no concelho de Silves. Salienta o estudo que a área para onde se projeta este empreendimento se encontra bastante condicionada, em relação à possibilidade de surgimento de outros empreendimentos semelhantes, "pois está balizada pela definição de NDT inscritos no PDM do concelho de Lagoa".

É referido prever-se que a obra será executada num período temporal de 10 anos.

O abastecimento de água será assegurado pela ligação à rede pública a partir do reservatório elevado de Porches e a água para rega terá origem em duas bacias de retenção a concretizar nas duas linhas de água que atravessam o NDT. A solução de recolha e drenagem das águas residuais domésticas prevê o bombeamento e encaminhamento para a Estação de Tratamento de Águas Residuais por Plantas de Carvoeiro e o projeto prevê a construção de uma estação elevatória.

Estima-se que a implementação deste projeto permitirá criar, na fase de exploração, 312 postos de trabalho diretos.

O investimento estimado para as infraestruturas gerais é de 5 milhões de euros, sendo o investimento global no NDT de cerca de 180 milhões de euros.

III –ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

O EIA considera estar fora do seu âmbito uma análise dirigida aos impactos territoriais da implantação e objetivos do NDT (o impacte da carga humana que os empreendimentos turísticos previstos têm sobre o território envolvente, incluindo as praias, os equipamentos coletivos e as infraestruturas) por ter sido já ponderada nas opções de planeamento do Plano de Urbanização da UP 11, e objeto de aprovação das entidades competentes.

³ A tipologia estalagem já não está prevista na legislação do turismo em vigor, desde Março de 2008 (DL n.º 39/2008 de 7 de Março)

Fases	Ações Previstas	Descritores objeto de maior impacte
Construção	Os impactes relacionam-se com a circulação de veículos, maquinaria e pessoas na área e também com a implantação de estaleiros, desmatção, obras de escavação, colocação de tubagens (execução das infraestruturas) movimentação de terras, destruição do coberto vegetal existente e pavimentação de acessos e estacionamento (asfalto betuminoso). Releva ainda a diminuição da recarga do aquífero e aumento da erosão hídrica (impermeabilização de cerca de 50.000 m ²), destruição do solo com boa capacidade agrícola, impactes visuais dos parques de estacionamento, muros de contenção associados à beneficiação do CM1273 e dos edifícios, o aumento da vulnerabilidade à contaminação dos recursos hídricos relacionados com poeiras da obra e possibilidade de ocorrência de derrames acidentais de combustíveis.	<u>Negativos:</u> Geologia e Geomorfologia, Paisagem, Solo, Recursos Hídricos Subterrâneos e Superficiais, Qualidade do Ar, Ambiente Sonoro, Património Cultural, e Socioeconomia (o bem-estar da população e turistas será afetado durante a fase de construção face à proximidade de recetores sensíveis) (o baixo valor biológico da área em estudo é o fundamento de se considerar pouco significativo o impacte nos sistemas ecológicos)
Exploração	Os impactes relacionam-se com a circulação e estacionamento de veículos automóveis (contaminação dos recursos hídricos através da drenagem pluvial e produção de ruído) artificialização das formas naturais de relevo, transporte de águas residuais domésticas, armazenamento de resíduos urbanos com possível afetação da qualidade da água subterrânea devido a derrames acidentais, ocultação permanente do recurso solo, e a alteração da paisagem.	<u>Positivos:</u> Socioeconomia (consolidação da estratégia de reforço do turismo, criação de postos de trabalho e melhoria condições de circulação no CM1273) Uso do Solo (concretização do NDT)
Desativação	Não foram avaliados os impactes ambientais desta fase por não se encontrar ainda definido o horizonte temporal do Projeto	

As Medidas de Mitigação propostas incluem: projetos de integração paisagística dos parques de estacionamento, do CM 1273 e dos empreendimentos turísticos; projetos de controlo da erosão a jusante do loteamento; projetos de bacias de infiltração para recarga do aquífero no âmbito dos empreendimentos turísticos; acompanhamento arqueológico da obra; conservação de pelo menos um conjunto rural representativo do anterior uso agrícola desta área; evitar a contaminação do solo e das águas subterrâneas; implementação de um Plano de Gestão de Resíduos; implementação de um Plano Gestão Ambiental da Obra; promoção da utilização de veículos ligeiros elétricos prevendo postos de carregamento dos mesmos; limpeza regular da via pública; reutilização das terras sobrantes; implementação de separadores de hidrocarbonetos na drenagem dos parques de estacionamento; minimização dos impactes negativos das emissões de poeiras; restringir as atividades mais ruidosas ao período diurno e implantação dos estaleiros em zonas afastadas dos locais com utilização sensível ao ruído; escolha de elencos de vegetação menos exigentes, quer em necessidades de água quer em manutenção; incorporação de medidas de redução de consumos de água e da produção de resíduos nos empreendimentos turísticos (critérios do Rótulo Ecológico para o alojamento turístico); adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear; promoção de ações de formação profissional nos empreendimentos turísticos; e a redução da área do parque de estacionamento existente para o perímetro definido no plano, com a recuperação da área exterior, ou em alternativa a não implementação do novo estacionamento previsto a norte do CM1273 numa encosta de forte declive e com revestimento vegetal denso.

Relativamente à fase de desativação é proposta como medida genérica a elaboração de um plano de desativação, incluindo uma avaliação de impactes e a definição das medidas mitigadoras consideradas

adequadas, que deverá ser apresentado à Autoridade de AIA com dois meses de antecedência à eventual demolição.

O Estudo de Impacte Ambiental aponta um Plano de Monitorização, nomeadamente no que diz respeito à monitorização das águas subterrâneas.

IV – APRECIACÃO GLOBAL

Analisando o presente estudo, do ponto de vista do turismo, cumpre referir:

1. O concelho de Lagoa possui 36 empreendimentos turísticos (peso de cerca de 7% da oferta da região do Algarve) com um total de 8182 camas/utentes, tendo cerca de 55,6% dos empreendimentos (72,4% das camas) de categoria igual ou superior a 4* (contabilizando-se 5 empreendimentos com a categoria de 5* com um total de 1648 camas). O peso da oferta de empreendimentos turísticos de categoria superior no concelho de Lagoa é superior ao peso relativo deste tipo de oferta na região do Algarve (41,7%) verificando-se que Lagoa representa cerca de 10% da oferta de empreendimentos turísticos de 5* da região. Verifica-se assim que a concretização do presente loteamento, correspondente a um projeto PIN, permitirá reforçar o peso da oferta de alojamento turístico de categoria superior, duplicando o número atual de camas em empreendimentos turísticos de 5* do concelho de Lagoa, tendo um impacte positivo no setor do turismo (socioeconomia).

Oferta de alojamento turístico na envolvente do loteamento



Legenda:

-  Empreendimentos Turísticos Existentes
-  Empreendimentos Turísticos objeto de parecer favorável
-  Estabelecimentos de Alojamento Local
-  Loteamentos

Fonte: SIGTUR – Sistema de Informação Geográfica do Turismo (Turismo de Portugal, IP)
30.05.2018

2. Salienta-se que o presente loteamento vem permitir concretizar um Plano de Urbanização aprovado, nomeadamente implementando a estratégia de desenvolvimento turístico preconizada a nível municipal consubstanciada em áreas de aptidão turística do PDM de Lagoa de 1994, refletindo a estratégia do PROT do Algarve. O atual PROT do Algarve (RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto) não admite a concretização de novos NDT na faixa costeira de 500m (zona terrestre de proteção da faixa costeira) pelo que não se prevê a possibilidade futura de implantação de empreendimentos com as tipologias turísticas previstas no presente loteamento a esta proximidade da orla costeira, numa localização de excelência.

3. Salienta-se ainda, na ótica do turismo, considerar-se muito positiva a beneficiação do acesso viário e a criação de estacionamento de apoio à praia e estabelecimentos de restauração da Praia de Benagil.
4. Nada se tem a opor ou acrescentar relativamente às medidas de mitigação preconizadas considerando-se, do ponto de vista do turismo, que importa salientar a medida "adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear", que como tal deveria constar entre as medidas destacadas no RNT. Salienta-se ainda que a medida "promoção de ações de formação profissional nos empreendimentos turísticos" vem promover a qualificação dos profissionais do setor enquadrando-se num dos desafios globais e metas de sustentabilidade social da Estratégia Turismo 2027 (ET27) e que a medida "redução de consumos de água e da produção de resíduos nos empreendimentos turísticos (critérios do Rótulo Ecológico para o alojamento turístico)" se enquadra nas metas de sustentabilidade ambiental da ET27.

V – APRECIÇÃO DOCUMENTAL

Deverão retificar-se os seguintes lapsos:

1. Menção a um Campo de golfe na pg. 103 (ponto 4.14.4) do Relatório, inexistente no projeto.
2. Menção a uma Central de Biomassa na pg. 138 (ponto 6.7.1) do Relatório, inexistente no projeto.
3. Menção a NDT Poente em vez de NDT Nascente na pg. 148 (ponto 9) do Relatório.

VI - CONCLUSÃO

Face ao exposto na presente informação, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental em análise.

Propõe-se a transmissão da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

À consideração superior


Marta Lazana, Arquiteta.