

Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão



Parecer da CA

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
Direção Regional de Cultura do Algarve
Câmara Municipal de Portimão

março de 2019

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO.....	4
3.1. Objetivos do Projeto	4
3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	4
3.3. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	5
3.4. Alternativas de Projeto	5
3.5 Descrição e Apreciação do Projeto	5
4. APRECIACÃO do EIA.....	10
4.1. Clima e Alterações Climáticas	10
4.2. Solo e Uso dos Solo	10
4.3. Recursos Hídricos	11
4.4. Biodiversidade	14
4.5. Paisagem	18
4.6. Ruído	21
4.7. Qualidade do Ar	21
4.8. Gestão de Resíduos	21
4.9. Património	22
4.10. Território	23
4.11. Socioeconomia	24
5. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA.....	25
6. CONSULTA PÚBLICA.....	26
7. CONCLUSÃO.....	28

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 da “Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional” de Portimão, abreviada para “Loteamento da UP3”, sendo “UP3” a designação abreviada da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3, objeto de um Plano de Urbanização específico. Localiza-se na freguesia de Alvor, concelho de Portimão, distrito de Faro, sendo o projeto apresentado na fase de Projeto de Execução.

O projeto de loteamento incide sobre uma área localizada na zona denominada de Prainha e Facho na faixa litoral dos 500m do concelho de Portimão (freguesia de Alvor), numa zona de falésias e pequenas praias entre a praia de Prainha e a praia do Barranco das Canas, ambas do Tipo IV do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura. O loteamento desenvolve-se a sul da Estrada Municipal (EM) 531, também designada como Via V3, a partir da qual será efetuado o acesso rodoviário à área de intervenção, entre a rotunda Simon Bolivar e o acesso ao complexo da Prainha.

O proponente é um conjunto de sociedades proprietárias dos prédios abrangidos pela operação de loteamento (Astronow, M. I. Estoril Invest, Areia Feliz, Top Building e Prainha), representadas pela sociedade Top Building, S.A.

A elaboração do EIA decorreu entre janeiro e setembro de 2018 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
 - Alexandra Sena – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º - Solos, Território
- Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve
 - Alexandre Furtado – alínea b) do n.º 2, do art.º 9.º - Recursos Hídricos
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
 - Filipa Fonseca - alínea c) do n.º 2, do art.º 9.º Biodiversidade
- Direção Regional de Cultura do Algarve
 - Frederico Tátá Regala – alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património

- Câmara Municipal de Portimão

Sandra Oliveira - alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Urbanismo/Planos Municipais de Ordenamento do Território

Convidada a Agência Portuguesa do Ambiente, IP, para fazer parte da CA, no que se refere às alterações climáticas, esta considerou não relevante a participação na CA, uma vez que considerou que o projeto não levanta questões de fundo em matéria de alterações climáticas.

Em 1 de março de 2019, o representante da DRC Algarve foi substituído, passando a representação a ser assegurada pelo Diretor de Serviços dos Bens Culturais, Rui Parreira.

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

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

DSOT – Henrique Cabelreira

DSDR – José Brito

A Câmara Municipal de Portimão (CMP) é a entidade licenciadora do projeto.

Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB, a qual procedeu à respetiva atribuição do procedimento à CCDR Algarve, em 11.10.2018.

Na sequência da verificação da conformidade do EIA foram solicitados elementos adicionais, os quais deram entrada na plataforma SILiAmb em 15.01.2019.

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, à escala 1:25.000
2. Localização em Ortofotografia
3. Solos
4. Capacidade de uso do solo
5. Vegetação e habitats
6. Espécies da flora protegidas
7. Altimetria
8. Declives
9. Unidades de paisagem
10. Limites proposta para Micro Reservas Botânicas

- Anexo 2 - Elementos do projeto

- Memória Descritiva e Justificativa

- Desenhos:

- 03 – Planta da situação existente

- 04 – Planta síntese
- 06 – Planta de cedências
- 07 – Plano de acessibilidades
- 08/09 – Percurso pedonal em estrutura palafítica
- Anexo 3 – Declaração Ambiental do PU da UOPG3
- Anexo 4 – Estudo de Tráfego
- Anexo 5 - Medições de ruído
- Anexo 6 - Inventários faunísticos
- Anexo 7 - Património cultural: ocorrências identificadas na pesquisa documental
- Anexo 8 - Património cultural: ocorrências identificadas no trabalho de campo
- Anexo 9 - Património cultural: visibilidade do solo
- Anexo 10 - Riscos Geológicos
- Anexo 11 - Plano de Gestão Ambiental da Obra
- Elementos Adicionais

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 16 de novembro de 2018, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais, em 30 de novembro de 2018;
- Deliberação sobre a conformidade do EIA, em 22 de janeiro de 2019;
- Solicitação de pareceres, em 28 de janeiro de 2019, 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;
 - Turismo de Portugal, IP.
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 4 de fevereiro a 15 de março de 2019;
- Realização de uma visita de reconhecimento ao local de implantação do projeto, em 19 de fevereiro de 2019, onde estiveram presentes representantes da empresa responsável pelo EIA, do proponente e a CA;
- Análise dos pareceres recebidos e das participações na consulta pública a integrar no parecer da CA, em reunião de 20 de março de 2019;
- Proposta de parecer.

3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

3.1. Objetivos do Projeto

Segundo o EIA, e de acordo com a Memória Descritiva e Justificativa do projeto, com a operação de loteamento *“pretende-se garantir a concretização da estratégia municipal de desenvolvimento urbano preconizada pelo Plano de Urbanização aprovado e, fundamentalmente, dar ênfase aos objetivos do Município na valorização de um turismo de qualidade devidamente enquadrado e articulado com as componentes paisagísticas e naturais existentes, a preservar.”*

Refere o EIA que, o *Relatório Ambiental do PU da UOPG3 justifica, do seguinte modo, os objetivos e necessidades do Plano:*

“O Plano de Pormenor da UOPG 3 advém da definição de uma Unidade de Planeamento pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Portimão (...). O PDM em causa prevê no seu Artigo 57.º, ponto 1, alínea d), a Unidade Planeamento 3 (UP 3), a qual consiste numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de hotelaria tradicional, que corresponde a uma área de implementação de hotelaria tradicional de qualidade.

A entidade proponente pretende com a criação de três unidades hoteleiras de grau superior, dar resposta aos desígnios assumidos pelo Plano Estratégico Nacional de Turismo e pelo PROTAL [Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve], os quais referem que a qualificação da oferta turística no Algarve e a criação de mais-valias económicas de relevo, como o principal objetivo a alcançar na perspetiva do futuro desta atividade.”

3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

À UOPG de Hotelaria Tradicional, prevista no PDM de Portimão (Artigos 57.º e 61.º do Regulamento e com a Planta de Ordenamento do mesmo Plano) corresponde o Plano de Urbanização da UP 3 — Hotelaria Tradicional — Alvor, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Portimão de 14 de janeiro de 2008, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 35, de 19 de fevereiro, através do Aviso n.º 4234/2008, abrangido pelo regime transitório da revisão do PROT Algarve.

O projeto de loteamento que abrange uma área de 316.925 m² corresponde a aproximadamente 68,8 % da área de intervenção do PU da UP3 de Portimão - Hotelaria Tradicional. A área a intervir abrange as seguintes categorias de espaço:

- Espaços para a Implantação de Hotelaria Tradicional;
- Espaços habitacionais;
- Espaços Naturais;
- Espaços Verdes de enquadramento e lazer, e;
- Espaços Canais.

Esta Unidade Operativa, e o plano de urbanização que lhe corresponde, foi objeto de procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE) em 2011, tendo o Relatório Ambiental, merecido parecer favorável por parte da CCDR Algarve.

Contudo, não foi possível aferir o cumprimento do PU da UP3, nomeadamente nas seguintes matérias:

- não ficou demonstrada a legitimidade dos proponentes para apresentar os 411 quartos/822 camas referidas no EIA da operação de loteamento objeto da presente avaliação, nomeadamente quanto à atribuição do n.º de quartos por unidade hoteleira em função das parcelas existentes e dos direitos conferidos aos titulares das mesmas (58 quartos correspondem à capacidade edificatória das parcelas 18, 21 e 22), questão que não é irrelevante para avaliar a capacidade de carga do território, que aliás não está suficientemente desenvolvida;
- localização do passadiço proposto (parceria CMP e promotores), o qual não integra a área de intervenção da operação de loteamento objeto da presente avaliação.

3.3. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Na área a lotear não se identificam nem áreas do sistema nacional de áreas classificadas nem áreas integrantes da Reserva Agrícola Nacional (RAN) nem da Reserva Ecológica Nacional (REN), estando os polígonos de implantação para o desenvolvimento dos projetos das unidades hoteleiras fora dos limites do Domínio Público Marítimo e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura.

Não obstante, o Regulamento e a Planta de Condicionantes do PU da UP3 assinalam, na área do loteamento, as seguintes condicionantes e servidões:

- Proteção às Linhas de Água;
- Faixa de Proteção das Arribas e Falésias;
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau – Vilamoura;
- Domínio Público Marítimo;
- Servidão do domínio hídrico leito das linhas de água e respetivas margens, com largura de 10m;
- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de arribas e falésias, incluindo faixas de proteção;
- Faixa de proteção à Rede Viária Principal (V3), numa faixa de 20 m para cada lado do eixo;
- Servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Portimão.

3.4. 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 a ocupação prevista e a rede viária proposta. Por esta razão, não se justificou a consideração de alternativas.”*

3.5. Descrição e Apreciação do Projeto

A área de intervenção da operação de loteamento urbano para fins turísticos tem uma área de 316.925 m², englobando uma área a lotear/fracionar de 231.635 m², constituindo 3 lotes que possibilitem a

posterior execução de três estabelecimentos hoteleiros de qualidade (com um total mínimo de 822 camas distribuídas por um total de 411 quartos), e uma área a ceder ao domínio público de 84.290 m².

O projeto refere-se assim a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos associados de infraestruturas (execução e ligação à rede existente), e de execução de rede viária e pedonal que inclui a criação de um arruamento de acesso aos lotes 1 e 2 e a outras edificações existentes, de duas bolsas de estacionamento, e a criação de um passadiço sobreelevado, em área de cedência ao município na proximidade das falésias, permitindo ordenar os visitantes e reduzir o pisoteio de uma área com habitats naturais e espécies de plantas protegidas. Prevê-se um projeto complementar de conservação da vegetação natural, nomeadamente fomentando o aparecimento do coberto vegetal característico da flora local e recuperando a vegetação natural climácica, na zona verde de enquadramento, e de prevenção e correção da erosão hídrica dos cursos de água. A execução dos trabalhos do projeto de loteamento pressupõe ainda a demolição de 4 edificações (uma no Lote 1, outra no Lote 2 e duas no Lote 3).

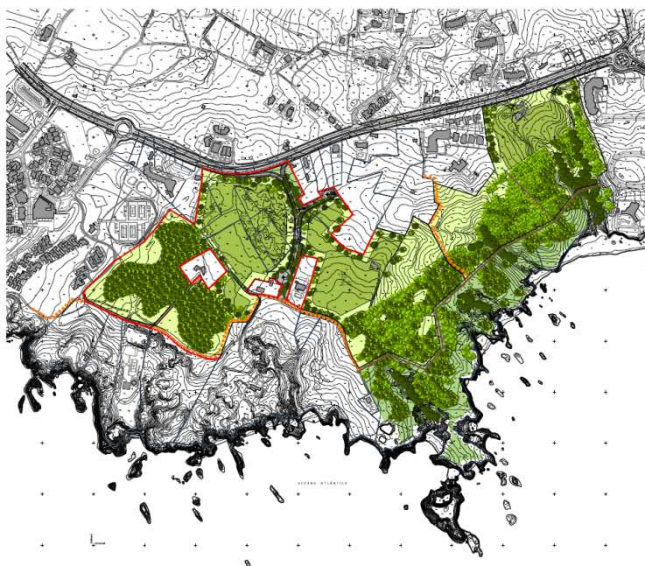


Fig.1. Localização da Operação de loteamento

A área abrangida por esta operação de loteamento encontra-se classificada como urbana, em categoria de espaço urbanizável, estando sujeita aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização da UOPG3:

- CAS (Coeficiente de afetação do solo) <0,15
- COS (Coeficiente de ocupação do solo) <0,50
- CIS (Coeficiente de impermeabilização do solo) <0,30
- Densidade Habitacional <100 hab/ha
- Cércea Máxima: 3 pisos

De acordo com o EIA, observando o disposto no Plano de Urbanização da UOPG3, prevê-se uma dotação global de 411 quartos para uso turístico, a distribuir pelas 3 Unidades Hoteleiras a considerar, e repartidos do seguinte modo:

- Unidade Hoteleira 1 (atribuível ao proprietário da Parcela 120): 171 quartos
- Unidade Hoteleira 2 (atribuível ao proprietário da Parcela 46): 150 quartos
- Unidade Hoteleira 3 (atribuível ao proprietário da Parcela 42 e 45): 90 quartos

Refira-se que a atribuição de 171 quartos à Unidade Hoteleira 1 (a constituir no Lote 1), atribuída à parcela 120 resulta da prerrogativa de compra, por parte dos proprietários dessa parcela, da capacidade edificatória das parcelas 18, 21 e 22 bem como, da compra direta de 2 quartos aos proprietários da parcela 46 (conforme Quadro 3 do Sistema de Perequação do Plano de Urbanização da UOPG3).

Face aos parâmetros urbanísticos anteriormente enunciados, definidores dos valores máximos de implantação, construção e impermeabilização do solo (definidos nos artigos 20.º, 21.º e 22.º do Regulamento do Plano de Urbanização da UOPG3) foi estabelecido para cada um dos lotes a constituir, os valores de referência indicados no quadro seguinte:

Parâmetros	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Total
Área total do lote (m ²)	80.150,00	53.760,00	97.725,00	231.635,00
Área máxima de construção (m ²)	11.979,00	10.542,00	6.979,00	29.500,00
Área máxima de implantação (m ²)	4.792,00	4.217,00	2.492,00	11.501,00
Cércea máxima	3 pisos ou 15 m	3 pisos ou 15 m	3 pisos ou 15 m	
N.º máximo de quartos	171	150	90	411
Volume de construção (m ³)	59.895	52.710	33.700	146.305,00
Cota de soleira (m)	40,00	40,00	31,00	111
N.º de lugares de estacionamento	171	150	90	411
Área de cave (m ²)	4.792	4.217	2.492	11.501,00

De acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, o total das áreas de cedência foi calculado em 15.237,50 m².

Contudo, em conformidade com a solução preconizada em sede de PU, e de acordo com o projeto será contabilizado um total de 84.290 m² de área total de cedências:

- Vias e Estacionamento: 4.189 m²;
- Passeios: 2.565 m²;
- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, incluindo Caminho Pedonal em Estrutura Palafítica (2.370 m²): 77.536 m².

Está previsto um prazo de 6 meses para a execução das infraestruturas gerais do loteamento.

O EIA identifica como projetos associados os seguintes projetos de infraestruturas do loteamento:

- Rede viária e pedonal;
- Rede de abastecimento de água potável;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
- Recolha de resíduos urbanos;
- Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- Rede de telecomunicações;
- Rede de abastecimento de gás natural.

Como projeto complementar identifica a necessidade de um projeto específico de conservação da vegetação natural, em particular da espécie protegida *Linaria algarviana*, bem como de um projeto de prevenção e correção da erosão hídrica dos cursos de água.

Os projetos dos edifícios e dos espaços exteriores apenas serão desenvolvidos depois da aprovação do loteamento.

Após a análise efetuada, verifica-se que no projeto de loteamento, nomeadamente no que se refere ao previsto no PU:

- Há uma alteração (redução) do polígono máximo de implantação dos lotes H1 e H2 (redução de área máxima de implantação) face ao polígono de implantação definido no PU.
- Mantem-se a capacidade máxima de edificação, bem como o número máximo de quartos aprovados no PU, embora suprima da área de intervenção do plano as parcelas 18, 21 e 22, o que implica a necessidade da proposta de loteamento reunir a documentação necessária entre as partes (interessados) que ateste a transferência dessa capacidade construtiva, o que não consta do processo em análise, conforme previsto no regime de perequação do Plano.
- A rede viária interna não está de acordo com o PU, devido à supressão das parcelas 18, 21 e 22. Não tendo sido alterada a sua implantação, apenas é apresentada como parcialmente a executar.
- Em relação ao futuro edificado não se encontram suportadas as cotas de soleira que deverão ser aproximadas às cotas do terreno natural de modo a que a altimetria dos 3 pisos definidos em PU não venham a tornar-se dissonantes com o terreno natural, principalmente no que se refere às cotas de soleira apresentadas para o lote H1.
- Embora a alínea c) do n.º1 do art.º 37.º do Regulamento do Plano estipule que: "60% dos lugares de estacionamento de cada zona hoteleira devem ser integrados na construção" chama-se a atenção para no caso de criação de "cave" para o efeito exclusivo de estacionamento automóvel, e tendo presente as condicionantes locais – ao nível geomorfológico - a mesma só deverá ocorrer caso nada haja a opor por parte das entidades que integram a presente CA.
- Embora o estacionamento público se encontre definido/espacializado e contabilizado no art.º n.º 37.º do Regulamento do PU considera-se que o mesmo possa ser deficitário face à sobrecarga de visitantes, comerciantes, entre outros para o local e empreendimentos a criar.

- O acesso previsto à parcela 37 (habitação existente) não estabelece quais os encargos da alteração preconizada. Considera-se que estes não devem ser imputados ao proprietário.
- A implantação das unidades hoteleiras (edificado) deverá respeitar os afastamentos às linhas de água constantes da Planta de Condicionantes do Plano.
- Considera-se que, embora a área de implantação do edificado se encontre representada no PU, para poder mitigar a sua expressão volumétrica da zona de falésia, as unidades hoteleiras deverão primar por implantar as suas volumetrias/construções o mais a Norte possível, dentro do polígono estipulado, deixando livre a Sul as suas zonas verdes e equipamentos ao ar livre. A participação dos interessados, recebida no âmbito da CP, já estabelece um compromisso para esta situação contudo, considera-se que, relativamente ao Lote H2, esta poderá ser melhorada com uma implantação mais a Norte.
- Os traçados pedonais estão alterados em relação aos apontados em PU, não estando fundamentados as alterações agora propostas.
- Não são identificados os locais de recolha de RSU na fase de apreciação do loteamento. Considera-se ser de proceder a concertação com a EMARP – Empresa Municipal de Águas e Resíduos de Portimão.
- Não são identificados locais de paragem de transportes públicos - na fase de apreciação do loteamento considera-se ser de proceder a concertação com a CM Portimão.
- O grafismo utilizado nas casas existentes e nos arruamentos previstos no plano é muito idêntico, em trama e em cor.

Nos espaços verdes de utilização coletiva, junto à linha de costa, está previsto o ordenamento e disciplina do acesso pedonal, designadamente através da regularização de caminhos em agregado britado inerte e da criação de passadiços sobrelevados em madeira, com o objetivo de disciplinar o pisoteio indiferenciado (e a consequente degradação da vegetação e erosão do solo) a que esta zona tem estado sujeita. No entanto, o passadiço proposto (parceria CMP e promotores), não integra a área de intervenção da operação de loteamento objeto da presente avaliação.

Relativamente ao passadiço previsto, verifica-se que o mesmo insere-se na sua totalidade na “Zona de Proteção às Arribas e Falésias”, que constitui uma área condicionada no âmbito do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), de acordo com a carta da REN aprovada para o Município de Portimão.

O RJREN identifica no seu anexo II um conjunto de “usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN”, em função das tipologias, e o anexo I à Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, define as condições técnicas para a sua viabilização.

Não obstante o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, prever que nestes Espaços naturais de arribas [Art.º 20.º, n.º 2, alínea f)], e Espaços naturais de enquadramento [Art.º 26.º, n.º 2, alínea d)], como exceção a “Construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais, desde que resultantes de projecto aprovado”, e pese embora se verifique que o projeto corresponde a trilhos e caminhos pedonais/cicláveis destinados à

educação e interpretação ambiental e de descoberta da natureza, incluindo pequenas estruturas de apoio, a admissibilidade da sua abertura, na categoria "Arribas e respetivas faixas de proteção", é interdita nos termos do art.º 20.º do RJREN, conforme é possível verificar no quadro que constitui o seu anexo II.

Não havendo evidências claras e objetivas de que o traçado se desenvolve exclusivamente sobre caminhos já existentes, a CCDR Algarve não pode, no âmbito das suas competências da verificação da conformidade do projeto em causa, com o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), aceitar a proposta do passadiço, nos termos propostos.

Neste pressuposto, poderá o projeto do passadiço ser reformulado tendo em conta que a sua implantação se adaptará à topografia do terreno e são utilizados os caminhos existentes; que se evita a afetação de áreas de elevada vulnerabilidade à erosão e se utilizam exclusivamente materiais de natureza permeável/semipermeável na estabilização e revestimento das respetivas superfícies.

Refira-se que o passadiço previsto não define o acesso à praia a nascente (denominada de Praia do Alemão) nem o seu desenvolvimento de modo a compatibilizar a diferença de cota do terreno natural. Questiona-se ainda a ausência de estacionamento de acesso à praia.

4. APRECIÇÃO DO EIA

4.1. Clima e Alterações Climáticas

Convidada a Agência Portuguesa do Ambiente para fazer parte da CA, esta considerou não relevante a participação na CA uma vez que considera que o projeto não levanta questões de fundo em matéria de alterações climáticas.

4.2. Solo e Uso do Solo

O estudo identificou os tipos de solo presentes e respetiva capacidade de uso, segundo as cartas de Solos e de Capacidade de Uso do Solo, à escala 1:25.0000, editadas pela Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (Folha 64). Para a descrição dos tipos de solos foi utilizada a informação de Cardoso (1965).

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

- Rg + Vt - Solos Incipientes - Regossolos Psamíticos, Normais, não húmidos + Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros;
- Ec + Et - Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de calcários compactos ou dolomias + Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de outros arenitos;
- Vt – Solos Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros;
- Pc(d) - Solos Calcários, Pardos dos Climas de Regime Xérico, Para-Litossolos, de calcários compactos (travertinos);
- ASoc - Área Social.

Trata-se de uma área com pouca ocupação edificada, existindo algumas vivendas dispersas e restos de antigas construções, e sem usos atuais, agrícolas ou agro-pastoris, podendo o uso do solo na área em estudo dividir-se entre antigas áreas agrícolas, em pequenas parcelas, e de pastagens naturais - sendo esta a situação dominante, zonas de pinhal esparsas e matos costeiros, sobretudo na parte nascente, e algumas áreas sociais dispersas, correspondendo às edificações isoladas e suas serventias.

As ações do projeto com potenciais impactos 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 impacto direto, negativo, temporário, reversível, de magnitude reduzida e de âmbito local, pouco significativo e passível de mitigação.

A destruição do solo incide maioritariamente sobre solos da classe de capacidade de uso D e E, numa área de solo de cerca de 2ha, contabilizando apenas as áreas de impermeabilização (11.501 m² de implantação dos edifícios, áreas exteriores e vias). Constitui um impacto direto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local, pouco significativo, atendendo à reduzida capacidade de uso agrícola (classes D e E), e não passível de mitigação.

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

Face aos problemas de erosão hídrica identificados relativos aos troços terminais das pequenas linhas de água que atravessam a área do loteamento e desaguam no mar, foi proposto pelo estudo o desenvolvimento de um projeto de prevenção e controlo da erosão hídrica, utilizando métodos e técnicas de engenharia natural, com vista à minimização dos impactos decorrentes do acréscimo de escoamento provocado pelas zonas a impermeabilizar e contribuir para a recuperação e valorização da faixa litoral.

São apresentadas medidas preventivas e minimizadoras da contaminação do solo, na fase de construção, que constam do Plano de Gestão Ambiental da Obra.

4.2. Recursos Hídricos

O fator Recursos Hídricos apresentado no EIA considera-se correto em termos gerais, permitindo a avaliação ambiental do projeto. No entanto, o objeto da AIA é um loteamento com uma área total de 31,7 ha, com capacidade de alojamento de 411 quartos e mínimo de 822 camas (3 lotes para a construção de 3 unidades hoteleiras), enquadrado pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 de Portimão, para o qual se encontram definidas as características básicas a que as unidades hoteleiras

a implantar terão que obedecer, não existindo, nesta fase, o projecto de execução das mesmas. O facto da Avaliação incidir sobre o projecto de loteamento e não sobre o projecto definitivo, determina alguma incerteza quanto ao layout final do empreendimento, o que segundo o EIA limita a margem de manobra dos projetistas para a apresentação de algumas especialidades, como por exemplo, o projecto de drenagem pluvial e de prevenção e correção da erosão hídrica torrencial.

Recursos Hídricos Subterrâneos

O EIA refere que a origem de água para consumo humano, rede de combate a incêndios e rega de espaços verdes é superficial, proveniente do sistema de abastecimento público. No entanto, poderá eventualmente ocorrer a necessidade de alteração desta origem, ou da mesma necessitar de complemento. Nessa situação salienta-se que a área de implantação do loteamento é considerada Área Crítica para extração de água subterrânea, pelo que não é autorizado o aumento de volume de água subterrânea a extrair, não sendo permitida a execução de novas captações de água subterrânea e a reativação de captações que se encontrem abandonadas, que impliquem um aumento de água subterrânea a extrair.

Em relação ao plano de monitorização dos recursos hídricos subterrâneos, considera-se que para além da monitorização do furo existente, deverão ser construídos apenas mais 2 piezómetros (não 5 como preconizado no EIA). Quanto aos parâmetros, deverão ser monitorizados o nível freático, pH, condutividade e cloretos. O nível freático deverá ser monitorizado de modo contínuo, através da instalação de um sensor automático, para medição e registo contínuo do nível de água a instalar num dos piezómetros. No outro piezómetro e no furo, o nível freático deverá ser medido com periodicidade mensal. Os restantes parâmetros deverão ser analisados semestralmente (março/abril e outubro/novembro). Ao fim dos 2 primeiros anos não havendo alteração significativa dos parâmetros analisados considera-se que o nível freático poderá ser medido trimestralmente e os restantes parâmetros anualmente (outubro/novembro).

A localização dos piezómetros e tipo de dispositivos técnicos a instalar deverá ser apresentada para apreciação da APA/ARH Algarve em fase prévia ao licenciamento para o início das obras.

Recursos Hídricos Superficiais

Na situação de referência os sistemas de drenagem estruturantes são adequadamente identificados através da análise altimétrica e fisiográfica da área em estudo (desenho n.º 7 do Anexo 1). Na zona em apreço (orla costeira) ocorrem pequenas linhas de drenagem naturais com pouca expressão orográfica, e com regime de caudal efémero torrencial. São vulgarmente designadas por ribeiras de costa, apresentando evidências de forte erosão ravinar nos seus troços terminais.

Para além de outros impactes circunstanciais sobre os recursos hídricos superficiais, o relatório identifica adequadamente as principais consequências do empreendimento na rede hidrográfica:

"A construção das edificações, dos arruamentos e de outros equipamentos e infraestruturas provoca a impermeabilização do solo, aumentando o escoamento e, indiretamente, a erosão hídrica dos vales e das arribas onde desagüam as pequenas linhas de água."

"O aumento do escoamento, devido ao aumento da área impermeabilizada, é um impacte que se inicia na fase de construção e que se prolonga pela fase de exploração; constitui um impacte direto, negativo,

permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local. É avaliado como significativo e é passível de mitigação.”

Como consequência dos impactes acima identificados, no EIA é proposto o desenvolvimento e execução de um projeto de prevenção e controlo da erosão hídrica, utilizando métodos e técnicas de engenharia natural (pág. 170). Adicionalmente é indicado que os projetos de drenagem pluvial devem prever bacias de retenção de caudais, dimensionadas de modo a compensar o aumento do escoamento provocado pela impermeabilização. Devem ser utilizadas, sempre que possível, métodos e técnicas de engenharia natural. Os projetos da drenagem pluvial dos estacionamento devem prever separadores de hidrocarbonetos.

Face à omissão no EIA dos referidos projetos específicos que, permitiriam averiguar a compatibilização da proposta com a salvaguarda dos recursos hídricos locais, em fase de conformidade foi solicitada a sua apresentação. O aditamento opta por assumir a não apresentação dos referidos projetos, argumentando que, *“... não se prevê um aumento de caudais pluviais resultantes do aumento de áreas impermeabilizadas, cujos caudais serão recolhidos e armazenados para a rega dos espaços verdes. Independentemente desta situação, serão implementados um conjunto de intervenções nas linhas de água, descritas na secção B. da resposta à questão 1.1.b). O respetivo projeto será submetido para aprovação à autoridade competente (APA/ARH Algarve) de forma a ser obtida a sua aprovação antes do início da construção das infraestruturas do loteamento.”* Ou seja, o Aditamento ao EIA refere que a rede de drenagem de pluviais irá integrar um sistema de aproveitamento de água das coberturas e arruamentos em bacias de retenção, e que esta água será utilizada para outros fins, especialmente na rega de espaços verdes, neutralizando deste modo o aumento de caudais associado ao incremento de superfícies impermeabilizadas. Não obstante, serão estudadas e apresentadas soluções de combate a fenómenos de erosão na rede hidrográfica.

Assim e em conformidade com o supramencionado, a situação de referência e os impactes sobre os recursos hídricos superficiais foram devidamente caracterizados e identificados. As medidas de minimização também são as adequadas, mas efetivamente não foram concretizadas, nesta fase de tramitação do processo, através dos respetivos projetos de execução, pelo que estes terão de ser apresentados em momento subsequente para avaliação por parte da APA/ARH.

Identifica-se um potencial conflito entre a rede de drenagem estruturante local identificada na análise fisiográfica e a pretensa implantação do polígono L3. Os referidos projetos em falta também deverão demonstrar a compatibilidade entre os possíveis usos e as funções das linhas de água em apreço.

O início dos trabalhos (construção das infraestruturas) deverá ser condicionado à emissão prévia dos respetivos títulos de utilização dos recursos hídricos, previstos na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, fase em que terão que ser apresentados para apreciação na APA/ARH Algarve os projetos de especialidade referentes ao sistema de rega drenagem e combate à erosão da rede hidrográfica.



Fig. 2: Talvegue que interceta o polígono L3.

Reforçando o que já foi referido anteriormente, no que diz respeito ao “*projeto de drenagem pluvial e de prevenção e correção da erosão hídrica torrencial*”, há que garantir que os caudais afluentes à zona dos barrancos e das arribas subsequentes não aumentam, para que não aumente a erosão, com o consequente aumento de risco associado às arribas.

Está prevista a cedência de área a sul do empreendimento para o domínio público e a construção de passadiço sobrelevado. Considerando positiva esta proposta, afigura-se que a implantação do passadiço coincide parcialmente com trilhos existentes que, nalguns pontos, se aproximam muito da crista da arriba. Por razões de segurança, a localização exata do passadiço deverá estar dependente da prospeção do local, nomeadamente quanto a algares, e deverá prever um afastamento mínimo da crista da arriba de 10 metros.

Embora seja apresentada como medida de mitigação a “inventariação e monitorização de sinais de deslizamento de solo/rocha de blocos nas zonas a intervencionar”, as características geológicas da área requerem uma atenção mais alargada no tempo e no espaço, pelo que deve ser apresentado programa de monitorização das arribas e do carso.

Face ao exposto, conclui-se que a viabilização da pretensão só poderá ocorrer após o cumprimento e avaliação das condicionantes e exigências expressas anteriormente, com especial destaque para o potencial conflito entre a rede de drenagem estrutural e a pretensa implantação, nomeadamente a prevista para o polígono denominado L3, referindo-se ainda que a área apresenta características geológicas que requerem uma atenção mais pormenorizada face à dinâmica costeira.

4.3. Biodiversidade

A localização do projeto não se enquadra no âmbito do Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC) de acordo com o disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/2001, de 11 de outubro, embora se localize a cerca de 2 km a este do SIC Ria de Alvor (PTCON0058), não correspondendo assim a área qualificável como sensível nos termos do RJIA, tal como referido no ponto anterior.



Figura 3 – Localização da área do projeto (a vermelho) face ao SIC Ria de Alvor PTCON0058 – planta extraída do EIA.

Assim, atendendo a que a área não abrange qualquer área da Rede Nacional de Áreas Protegidas nem Sítio de Rede Natura 2000, a avaliação específica do ICNF centrou-se na proteção de eventuais espécies ou habitats de estatuto de proteção relevante.

Genericamente, o terreno onde se pretende a implantação do projeto inclui uma área de planalto, caracterizada pela existência de prados, zona onde se pretende implantar os 3 edifícios, uma de transição de carácter maioritariamente florestal de pinheiros e eucaliptos, e uma outra de arriba, que se projeta em declive, até à praia.

De acordo com visitas efetuadas ao local, pelo ICNF, nos dias 26/11/2018 e 04/02/2019, neste último dia com a CA, verificou-se que o terreno onde se pretende implantar o projeto consiste numa área que preserva condições naturais relevantes, no contexto da expansão urbano-turística que o rodeia, correspondendo a uma bolsa que permaneceu sem ocupação até à data. Verificam-se contudo evidências de alguma degradação ambiental da área, como a proliferação de espécies exóticas (com particular destaque para a acácia australiana e o *Carpobrotus edulis* – chorão) e a erosão das zonas declivosas/arribas.

O elevado valor paisagístico e conservacionista da zona é efetivamente confirmado pelo levantamento de campo efetuado no EIA, o qual identifica e cartografa a presença de espécies protegidas no âmbito dos anexos II e IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de Abril, republicado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccioneum* (Figura 4), apesar do levantamento efetuado pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), não identificar, na área do projeto, espécies ou habitats protegidos para a zona.

Assim, de acordo com o EIA, verifica-se que a área de implantação dos edifícios prevista (dois, dos três hotéis) sobrepõe-se à de distribuição da *Linaria algarviana*, sendo esta espécie diretamente afetada em cerca de 2,8 ha, dos 7 ha identificados de ocorrência no lote a urbanizar.

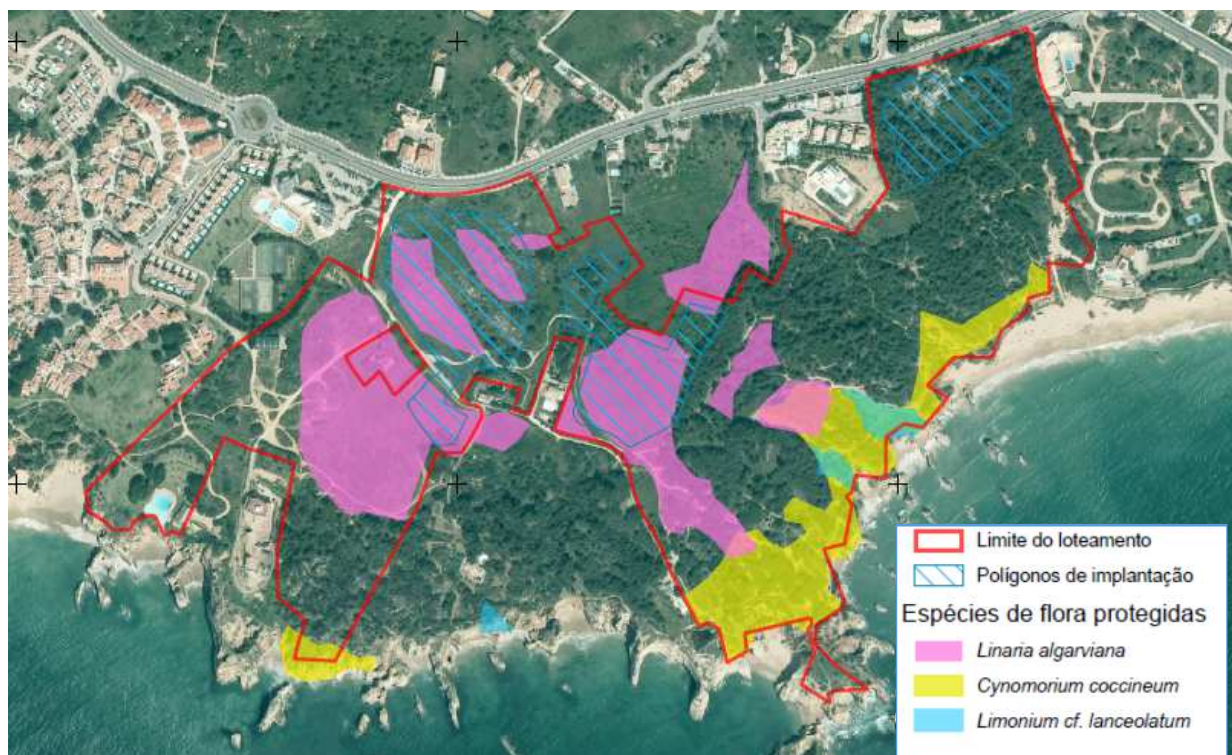


Fig. 4 – Espécies de flora protegidas e polígonos de implantação dos edifícios, extrato de planta do EIA

Na visita de campo efetuada no dia 04/02/2019 (Comissão de Avaliação) foi possível também confirmar a presença da *Linaria algarviana* em algumas áreas de distribuição da mesma, identificadas na cartografia do EIA, apesar de não corresponder ainda ao período mais favorável de observação, uma vez que o período de floração da planta ocorre entre março e abril.



Fig. 5 - Exemplares de *Linaria algarviana* encontrados em vários locais a urbanizar (04.02.2019).

A *Linaria algarviana* é uma espécie endémica do sul de Portugal, cuja faixa de distribuição se encontra confinada ao barlavento do Algarve e aos concelhos algarvios da costa vicentina, sendo 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).

De acordo com o art.º 12.º, n.º 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, para assegurar a proteção das espécies vegetais constantes dos anexos B-II e B-IV, são proibidos a colheita, o corte, o desenraizamento ou a destruição das plantas ou partes de plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição natural;

O mesmo diploma prevê que os atos e atividades proibidos no artigo 11.º podem ser excecionalmente permitidos, mediante licença do ICNF desde que (cumulativamente) (art.º 20.º, n.º 1):

- (i) não exista alternativa satisfatória,
- (ii) não seja prejudicada a manutenção das populações da espécie em causa num estado de conservação favorável, na sua área de distribuição natural, e
- (iii) quando o ato ou atividade vise atingir uma das finalidades listadas nas alíneas a) a i) do art.º 20.º, n.º 1.

Ainda no âmbito do EIA, o levantamento efetuado confirma ainda a presença de habitats classificados no âmbito do anexo I do Decreto-Lei referido anteriormente, designadamente (Figura 6):

1240 – Arribas com vegetação das costas mediterrânicas com *Limonium spp.*

1430 – Matos halonitrófilos



Figura 6 – Cartografia de habitats e vegetação (extraído de EIA).

Tal como referido, o projeto prevê a afetação direta de *Linaria algarviana*, espécie protegida, endémica do Algarve, através da destruição de cerca de 2,8 ha dos 7 ha existentes, por via da implantação dos edifícios - 2 dos 3 hotéis previstos – localizados a oeste do lote a urbanizar.

Este impacto constitui o mais importante do projeto do ponto de vista da afetação dos habitats naturais e espécies, tendo um carácter significativo, negativo, definitivo e irreversível sobre a população desta espécie protegida.

De acordo com a ficha de gestão para esta espécie definida no âmbito do PSRN2000, constitui objetivo de conservação a manutenção da população e dos efetivos populacionais da espécie, indicando-se, entre outras, como orientação de gestão, o controlo da expansão urbano-turística.

Como medidas de minimização para a afetação da *Linaria algarviana*, o EIA prevê a criação de micro-reservas botânicas, nomeadamente para a espécie *Linaria algarviana*, constituindo no entanto as mesmas, maioritariamente, as áreas já identificadas no estudo de campo.

É proposta a decapagem nos polígonos de implantação dos edifícios e a realocização em solos arenosos na zona *non aedificandi*, de cedência. Não se identificam, contudo, as novas áreas a afetar com *Linaria algarviana*, verificando-se que as zonas afetadas a micro-reservas propostas que não se encontram já ocupadas por esta espécie ou pelo *Limonium lanceolatum*, não aparentam compensar a área afetada pelo projeto. De facto, no total, são indicados no EIA que serão protegidos, nas micro-reservas, 3,6 ha de *Linaria algarviana*, correspondendo a praticamente metade da área atualmente existente, de acordo com o levantamento efetuado pelo EIA. Acresce ainda o facto do índice de sucesso da realocização destes solos quanto ao índice de germinação e sobrevivência destas plantas.

Importa destacar que o EIA não analisa proposta de localização/solução urbanística alternativa.

De referir ainda o impacto negativo significativo, tal como indicado no EIA, correspondente ao aumento da pressão hídrica das pequenas linhas de água que atravessam a área do loteamento, devido também ao aumento do escoamento superficial provocado pela impermeabilização. De facto, verifica-se atualmente que as arribas já apresentam evidências de erosão, sendo que o projeto induzirá um agravamento da degradação dos solos e linhas de água.

Finalmente, considera-se que a implementação do projeto provocará um aumento da pressão humana num local da linha costeira sensível, que apresenta problemas de erosão e valor conservacionista, em território de grande ocupação turística.

4.4. Paisagem

O estudo em que se baseia a previsão de impactes neste descritor é apoiado conceptualmente na doutrina e princípios de intervenção na paisagem e estruturado na identificação de subunidades ("faixa costeira", "pinhal", "urbano/turístico" e "rural") que são definidas em função do relevo, uso do solo e reconhecimento de campo para efeitos de qualificação do valor cénico da paisagem.

Para enquadramento da análise que se segue, importa invocar a síntese de Cancela d'Abreu (2002) quando aborda a paisagem como um sistema complexo e dinâmico, que pressupõe a interação e evolução conjunta de diferentes fatores naturais e culturais, determinando e sendo determinados pela estrutura global, de que resulta uma configuração particular, à qual corresponde um determinado carácter.

O carácter inerente à paisagem, expressão da ação e interação entre fatores naturais e/ou humanos, é relevado na própria Convenção Europeia da Paisagem (2000), instrumento proclamado com o objetivo de promover a proteção, gestão e planeamento das paisagens.

Como nota com interesse para a fundamentação da análise que se segue, importa invocar o carácter abrangente e integrador do estudo da paisagem, que envolve uma interpretação holística da configuração do território, reveladora da sua identidade.

Se bem que o diagnóstico dos impactes reflita avaliações específicas para cada subunidade em que área de estudo pode ser decomposta, há a necessidade de ter presente que a afetação de uma das subunidades por um determinado agente se repercute necessariamente no conjunto. No mesmo entendimento, se a área de estudo for assumida, ela própria, como uma unidade num contexto de unidades que a envolvem e que com ela se relacionam, os fatores de perturbação que incidirem numa delas terão repercussão imediata nos demais.

Considera-se que a abordagem conceptual feita neste fator não é devidamente materializada no desenvolvimento do trabalho. A estimativa de impactes é feita sobretudo com incidência na estrutura da paisagem e menos nos aspetos que lhe conferem identidade estética, sendo que os atributos de qualidade visual, capacidade de absorção visual e sensibilidade visual estudados para cada subunidade de estudo não foram depois desenvolvidos no diagnóstico dos impactes.

Ainda assim, relativamente à estrutura, considera-se que a avaliação feita subestima os efeitos induzidos pelo empreendimento.

A configuração estética e funcional de uma determinada área territorial, reveladora da sua identidade, resulta de uma evolução lenta e evolutiva da interação dos agentes naturais e culturais, no espaço e no tempo, sendo que a construção dos edifícios e das infraestruturas no caso presente provoca uma transformação abrupta da estrutura global e do padrão de ocupação do solo, com a substituição de uma matriz predominantemente rural/natural por uma matriz essencialmente construída.

Impactes identificados no estudo

É assumido que a implantação das três unidades hoteleiras promoverá alteração significativa da estrutura da paisagem, sendo os impactes estimados significativos e de média magnitude.

Ora pela razão acima exposta, os impactes revelam-se subavaliados, perspetivando-se que os mesmos sejam muito significativos, de elevada magnitude e não mitigáveis.

Na síntese de impactes apresentada no quadro 5.17.2, o impacto visual da construção dos edifícios, vias e infraestruturas é diagnosticado como: permanente, irreversível, de magnitude elevada e de incidência local.

Considera-se que esse diagnóstico é insuficiente, considerando que o impacto será de magnitude muito elevada e de incidência não apenas local mas regional, pelas razões que seguidamente se expõem.

A alteração das características visuais da paisagem é perspetivada apenas a partir das fontes de visualização mais próximas da implantação dos hotéis (via V3 contígua ao empreendimento, urbanizações mais próximas e orla da mata de “pinhal”), com previsão de um aumento da exposição visual induzida pela abertura de uma clareira na mata (para a construção de um dos hotéis).

Seria de esperar que a análise tivesse incidido não só a partir dos observadores mais próximos mas também a partir de fontes de observação exteriores: linhas de visualização a partir das arribas a nascente e a poente da área de estudo, e ângulo visual observável a partir da subunidade de estudo “faixa costeira” de que são exibidas duas sugestivas fotografias na pág. 121 do relatório.

É mencionado que as áreas edificadas irão destacar-se na paisagem, sobressaindo acima das copas da vegetação existente e da que venha a ser instalada, funcionando os volumes dos edifícios como elementos pontuais, visualmente marcantes, e de impacto significativo.

Para os observadores localizados na mancha de pinhal ou na zona mais próxima das arribas o impacto da presença das novas unidades hoteleiras é identificado como muito pouco significativo e de reduzida magnitude.

Não se acompanha esse entendimento, pela razão atrás invocada, ou seja, que o leque de observadores identificados no estudo não se afigura suficiente para o diagnóstico completo nesse âmbito.

Impactes cumulativos

Foi feita uma alusão genérica ao tema, designadamente aos projetos turísticos existentes e previstos nos instrumentos de gestão territorial em vigor, para a área envolvente, mas não foi feito qualquer desenvolvimento nesse âmbito.

Síntese dos impactes residuais

Não se acompanha a indicação dada no quadro 6.15.1 que o impacto visual decorrente da construção dos edifícios seja mitigável, no pressuposto que o volume dos edifícios - transcendendo o plano definido pelas copas dos pinheiros e da vegetação que venha a ser plantada - acarreta um impacto não mitigável.

Medidas de mitigação

É identificada apenas a implantação dos edifícios no sentido do declive do terreno (para atenuar o impacto da movimentação de terras) e soluções a preconizar no projeto de integração paisagística anunciado no ponto 6. 14 do Relatório do EIA (que envolverá medidas ao nível dos taludes das novas vias, integração da estrutura verde na vegetação natural, atenuação de processos erosivos dos solo, beneficiação da biodiversidade).

Conclusões

- A construção dos edifícios e das infraestruturas provoca uma transformação irreversível da estrutura da paisagem e do padrão de ocupação do solo, com a substituição de uma matriz predominantemente rural /natural por uma matriz essencialmente construída.
- O empreendimento gera previsíveis impactes cénicos/visuais na sua envolvente, que foram subavaliados. A base de estudo que suporta a previsão do impacto visual do empreendimento afigura-se redutora do contexto cénico/percetual que se revelará necessário integrar na avaliação. Face à localização geográfica da área de estudo e a forte relação visual com a frente oceânica, as conclusões extraídas são insuficientes para o integral apuramento do significado e magnitude dos impactes nesse âmbito.

- A avaliação dos efeitos negativos na qualidade cénica da paisagem não deveria ter sido fundamentada apenas nas fontes de observadores identificadas mas também a partir da base patrimonial que é estruturante e identitária na área de estudo (subunidade "faixa costeira") e das formações de arribas e praias de enseada localizadas a nascente e a poente da área de estudo, que definem a configuração, valoração estética e fragilidade da frente costeira.
- Perspetivam-se impactes de elevada magnitude na estrutura e qualidade cénica da paisagem, não minimizáveis porque irreversíveis, e não será certamente o anunciado projeto de integração paisagística que poderá devolver o carácter e identidade da matriz paisagística que será destruída pelo empreendimento.
- Dado o enquadramento natural em presença e a singularidade e fragilidade da frente costeira em que o empreendimento se insere, a gestão da paisagem neste setor do território litoral implica a necessidade de proteção da sua matriz estruturante e da sua identidade.
- A concretização do empreendimento não se afigura sustentável.
- Em complemento, não foi feita uma avaliação, ainda que elementar, dos efeitos cumulativos com os empreendimentos envolventes.

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, verificando-se o cumprimento dos valores limite preconizados no RGR.

4.6. Qualidade do Ar

Relativamente à qualidade do ar foi efetuada a caracterização da situação de referência e identificados os impactes mais significativos a nível da qualidade do ar, os quais se referem essencialmente à fase de construção, nomeadamente no que diz respeito à emissão de partículas totais em suspensão.

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

Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização da qualidade do ar.

4.7. Gestão de Resíduos

Relativamente ao facto ambiental resíduos, os elementos apresentados estão de acordo com os requisitos previstos na legislação em vigor.

4.8. Património

A pretensão não inclui áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação).

A pretensão não abrange áreas arqueológicas evidentes, referenciadas em função da ocorrência de vestígios, sendo contudo prudente considerar a possibilidade de impactes negativos resultantes da interferência do empreendimento com ocorrências arqueológicas, incógnitas, ocultas no solo, mas incide numa paisagem cultural que integra elementos diversificados de arquitetura vernácula.

O referido anteriormente obriga a incluir no EIA medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação, em consonância com o preconizado no relatório de trabalhos arqueológicos.

A pretensão não incide em espaços conotados com manifestações do património cultural imaterial com carácter identitário.

No que aos bens culturais diz respeito, considera o relatório de trabalhos arqueológicos elaborado para o fator Património Cultural do EIA, que a área de incidência do empreendimento inclui património construído de valor arquitetónico e etnográfico e, possíveis áreas arqueológicas, e propõe as respetivas medidas de mitigação de impacte (p. 17-18 do relatório de trabalhos arqueológicos).

No domínio da salvaguarda e valorização do património cultural histórico-arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio.

O relatório de trabalhos de levantamento arqueológico evidencia que a metodologia adotada no levantamento efetuado para o descritor de património cultural histórico-arqueológico respeitou os Termos de Referência do Descritor Património Arqueológico nos EIA, mencionados na circular normativa da Tutela, de 10 de setembro de 2004.

A Lei de Bases do Património dispõe que, para além da classificação, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na inventariação, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da Administração Central (n.º 1 do Artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do Artigo 76.º da Lei 107/2001, de 8 de outubro). Neste sentido, a proposta tem em conta o atual quadro legal de tutela dos bens culturais uma vez que identifica como bens culturais imóveis com carácter patrimonial a salvaguardar (desde logo pelo registo para memória futura) as construções com valor arquitetónico vernacular, sendo prudente relativamente às possíveis áreas arqueológicas, incluindo a respetiva metodologia para as medidas de minimização de impactes aplicáveis à fase de construção.

O contributo da vertente patrimonial para a fase de construção deve incluir uma proposta de carta de sensibilidade arqueológica da área do empreendimento, a realizar na fase de projeto.

Face ao exposto, e tendo em conta os procedimentos supramencionados, constata-se que o projeto se encontra em condições de ser aprovado no domínio do património arqueológico, condicionado à retificação dos aspetos referentes à implementação das medidas de salvaguarda dos bens culturais: [1]

na fase de projeto, previamente ao licenciamento, e [2] na fase de construção, nos termos referidos no relatório de trabalhos arqueológicos.

4.9. Território

O estudo faz a caracterização da ocupação turística existente na freguesia do Alvor (empreendimentos da Torralta/Pestana e Prainha) bem como da sua envolvente natural nomeadamente a presença de diversas praias (Alvor, Prainha, Três Castelos, Carianos e do Barranco das Canas).

São igualmente referidas as dinâmicas económicas, assentes no turismo e suportadas por urbanização e infraestruturização de elevada concentração urbanística que se refletem na Região e que se centraram sobretudo ao longo da faixa costeira.

Na área adjacente ao loteamento, encontram-se os empreendimentos do Alto da Ria e da Prainha, com áreas edificadas significativas, sendo este último o empreendimento mais próximo do local do Loteamento da UP3.

A área do loteamento encontra-se quase liberta de edificações, com exceção de algumas vivendas isoladas e algumas ruínas, antigas habitações ou edifícios de apoio às atividades agro-pastoris abandonadas.

A área é trilhada por alguns caminhos locais, não asphaltados, que constituem serventias das diversas moradias dispersas existentes na zona e por alguns caminhos pedestres de carácter espontâneo, que são utilizados para usufruto paisagístico ou, mesmo, para acesso às praias mais naturais designadamente a Praia de Submarino e a de João de Arens.

O projeto de loteamento comporta impactes decorrentes da destruição e impermeabilização do solo pelas diversas construções previstas, e inerentes ao aumento da ação antrópica nas fases de construção e exploração das unidades hoteleiras, quer na área de intervenção quer na envolvente, incluindo as praias, os equipamentos e as infraestruturas.

Dos elementos adicionais enviados, constata-se que na envolvente ao projeto em apreciação, foram contabilizados 22 empreendimentos turísticos (num total de 55 registados para o concelho de Portimão), com uma capacidade de alojamento de 4 277 camas (e 7 empreendimentos turísticos na envolvente, não contabilizados em termos de número de camas existentes), aos quais acrescem as 822 camas, não negligenciáveis ao nível dos impactes cumulativos.

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 uma UP, em sede de PDM e de PU, que sustentam o atual projeto de Loteamento, o estudo não indica medidas de mitigação específicas.

No entanto o EIA apresenta como medida mitigadora o *“estabelecimento de um programa de sensibilização ambiental que contribua para o reforço das ligações entre a microreserva botânica e a faixa litoral de proteção natural, nomeadamente através do percurso palafítico, para incremento da qualificação de toda a zona deste trecho do litoral.”*

4.10. Socioeconomia

O projeto insere-se no Plano de Urbanização da UOPG 3, que consagra três zonas hoteleiras (de cinco estrelas) e, segundo o EIA, a construção destas três unidades hoteleiras vai corresponder a um aumento de 5% da oferta turística do concelho.

Em termos de emprego previsto estima-se que serão criados cerca de 400 postos de trabalho diretos podendo induzir, indiretamente no futuro, aproximadamente mais 600 postos de trabalho.

Em termos de investimento global realça-se as infraestruturas gerais com um custo estimado de 1,9 milhões de euros, a que se deve associar futuramente a construção dos três hotéis no valor aproximado de 41,3 milhões.

A execução deste loteamento está previsto e definido nos instrumentos de ordenamento território o que lhe confere um enquadramento justificado em termos de “dinâmicas socioeconómicas locais e regionais”.

Como é referido, as obras de execução das infraestruturas, como ainda não estão contratualizadas, dificilmente se consegue dispor de quantitativos acerca da mão-de-obra, mas serão sempre geradoras de emprego direto durante a fase de construção, embora sejam pouco revelantes, serão sempre positivos.

Esperam-se, no entanto, nas zonas envolventes, por se tratar de áreas de forte caráter turístico, perturbações (visuais, ruído, poeiras e acesso a duas praias) impactes negativos diretos e indiretos durante a fase das obras, temporários, reversíveis e minimizáveis, pouco significativos a significativos.

Com efeitos mitigáveis destaca-se a necessidade de se garantir os acessos com todas as condições de segurança dos caminhos e acesso às praias e calendarizar as obras por forma a reduzir os seus efeitos negativos.

Na fase de exploração os impactes esperados serão naturalmente positivos já que vão permitir a construção e exploração das três unidades hoteleiras, criando empregos diretos e indiretos significativos para a cidade/concelho.

Na fase de desativação conforme é referido no EIA, não existe informação que permita caracterizar com rigor os impactes negativos. As medidas de mitigação de impactes que estão previstas virem a ser tomadas no EIA, estão direcionadas para a fase de construção, destacando-se que uma boa calendarização dos trabalhos de construção durante a época estival (julho a setembro), reduzirá os incómodos causados pela obra, facilitando assim a boa aceitação por parte dos utentes da praia e dos operadores turísticos/moradores/recetores de proximidade.

Sempre que possível deve-se comunicar/divulgar ao Instituto de Emprego e Formação Profissional a necessidade de recrutamento de mão-de-obra local. Para além da contratação de mão-de-obra a aquisição de serviços e matérias deve ser efetuada na área do concelho/região.

Deve haver uma sensibilização/divulgação pública dos trabalhos que se vão realizar criando-se “mecanismos” de fácil acesso em caso de possíveis conflitualidades durante a execução dos trabalhos.

Em conclusão, concorda-se genericamente com a avaliação que é efetuada em relação ao fator da socioeconomia.

Os impactes esperados neste descritor, durante a fase de construção e posteriormente na fase de exploração (quando as três unidades hoteleiras entrarem em funcionamento), serão positivos, por possibilitar a criação de cerca de 400 postos de trabalho diretos.

Os possíveis impactes negativos que irão surgir resultantes da construção do loteamento serão minimizáveis e mitigáveis com as medidas enunciadas no EIA.

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;
- 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, resumindo-se de seguida:

DRAP Algarve

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

Confirma que a área de intervenção objeto do presente EIA não está inserida em solos da Reserva Agrícola Nacional.

Sublinha que, a identificação e caracterização dos fatores ambientais - ordenamento do território, solos, capacidade de uso, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

Turismo de Portugal, I.P.

Propõe, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental, em análise, condicionado à retificação dos aspetos mencionados na sua informação salientando a importância de ser cumprido o PU da UP3 na categoria de 5* dos hotéis, de modo a reforçar o impacto positivo na qualificação da atual oferta generosa de alojamento turístico do concelho de Portimão.

Refere ainda que se esgota a capacidade total prevista no PU não sendo esclarecido como se esgota a capacidade prevista no lote 1, considerando que pressupõe a aquisição da capacidade construtiva atribuída às parcelas 18, 21 e 22 (total de 58 quartos) nos critérios de perequação do anexo ao regulamento do PU UP3, embora estas parcelas não integrem o loteamento (ao contrário do previsto na parcela H2 do PU UP3). Em termos de estacionamento não é dado cumprimento à dotação de 6 lugares de estacionamento para veículos de passageiros por cada "Zona Hoteleira" (lote), contudo nada há a opor do estrito ponto de vista do turismo.

Por último, refere que se deverá procurar minimizar, ao nível dos arranjos exteriores e cêrcea dos edifícios o impacte negativo no descritor Paisagem, essencialmente nos lotes 1 e 2 delimitados na subunidade de paisagem designada por "rural", ocupada por matos e vegetação essencialmente herbácea e acrescentar-se, nas medidas de mitigação, a necessidade da implantação dos edifícios respeitar a morfologia do terreno.

6. CONSULTA PÚBLICA

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 4 de fevereiro a 15 de março de 2019.

No período da Consulta Pública foram recebidos **176** comentários através do Portal Participa e **393** enviados diretamente para o endereço eletrónico da CCDR.

Dos **176 comentários** enviados através da plataforma Participa um deles é de uma Organização Não Governamental de Ambiente, de âmbito nacional, **a LPN**.

Dos enviados diretamente para o endereço eletrónico da CCDR, há a destacar: **371 participações** com a subscrição de um texto enviado através de estafeta@anossavoz.pt; **9 participações** com um texto intitulado "**João de Arens, A última janela para o Mar**" e dos **14** restantes, 1 de uma Organização Não Governamental de Ambiente, de âmbito regional, **a Almargem**.

O texto da autoria de um grupo de cidadãos intitulado "A Última Janela para o Mar" foi subscrito por **1444 cidadãos**, tendo as suas assinaturas sido enviadas em papel (2 volumes) e acompanhado, de 3 pareceres técnicos: da LPN e de 2 especialistas um na área da biologia vegetal (invasoras) e outro na da geologia (litoral algarvio).

De um modo geral os comentários são de discordância sobre a implementação do empreendimento.

São abordadas questões jurídicas relativas ao direito de participação dos particulares, à caducidade do PU onde a operação de loteamento se insere, à conformidade do loteamento com o PU e a aspetos da biodiversidade do local, assim como, da qualidade cénica da paisagem e da singularidade e fragilidade da frente costeira em que o empreendimento se insere.

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

Relativamente a estes comentários, a CA considerou ser de esclarecer algumas das questões colocadas, assim:

- **Documento de Participação denominado "João de Arens Portimão – A última Janela para o mar"**

Relativamente às questões do capítulo 1 do documento - Questões jurídicas e direito de participação, consequência direta do direito de acesso a documentos administrativos e em particular, ambientais esclarece-se:

1. Foram postos em causa a publicitação da consulta pública no site da CM Portimão e a negação do acesso a documentos considerados pelos reclamantes como relevantes para a preparação do exercício do direito de participação na CP.

Relativamente a estes 2 pontos informa-se que de acordo com o Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) em vigor, não há qualquer obrigatoriedade da CP ser referenciada no site da câmara municipal da área de localização do projeto ou que os documentos estejam disponíveis em papel.

Recorda-se que os documentos só são disponibilizados pelo proponente em formato digital e enviados através plataforma SILiAmb.

Foram colocados no portal Participa e no site da CCDR Algarve, todos os documentos constituintes do Estudo de Impacte Ambiental e elementos adicionais solicitados pela CA, assim como, os elementos do projeto considerados essenciais para a sua apreciação.

Foi enviado para as entidades onde os documentos anteriormente se encontravam para consulta em papel, e para a junta de freguesia, edital onde se indicava o período da consulta e o local de consulta – portal Participa e site da CCDR Algarve.

2. Relativamente ao alegado incumprimento do PU da UP3 relativamente ao PROT informa-se que a Resolução de Conselho de Ministros nº 102/2007, de 3 de agosto que aprovou o Plano Regional de Ordenamento de Território do Algarve - PROT Algarve, dispõe no ponto 6, um regime transitório que estabelece que «(...) a revisão do PROT Algarve **não se aplica aos planos de urbanização e aos planos de pormenor em elaboração que à data da entrada em vigor da presente resolução já tenham sido remetidos à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve para efeitos da emissão do parecer previsto no n.º 10 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2003, de 10 de Dezembro, e que venham a ser aprovados e enviados para ratificação ou registo até 31 de Dezembro de 2007.**» (sublinhado nosso).

Posteriormente, o PROT Algarve foi alterado, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro), tendo alargado o regime transitório previsto pelo n.º 6 da RCM acima mencionada, ao estabelecer que, "(...) aos planos de urbanização e aos planos de pormenor **cujo período de discussão pública se conclua até 31 de Dezembro e que venham a ser aprovados em Assembleia Municipal até 31 de Janeiro de 2008.**" (sublinhado nosso).

Ora o Aviso n.º 4234/2008, de 19 de fevereiro que tornou pública a aprovação do Plano de Urbanização refere expressamente no seu preâmbulo que, «(...) na reunião da Assembleia Municipal realizada no dia catorze de Janeiro do ano de dois mil e oito foi aprovado o Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional — Alvor e a alteração do artigo 61.º do Regulamento do Plano Director Municipal.»

Face ao exposto, não se vislumbra qualquer incumprimento do previsto no PROT Algarve.

3. Quanto à alegada caducidade do Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional — Alvor, esclarece-se:

O Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional — Alvor, publicado através do Aviso n.º 4234/2008, de 19 de fevereiro, estabelece no Artigo 42º (Prazo de Vigência, Revisão e Alteração), um prazo de vigência máxima do Plano de 5 anos, estabelecendo o nº 2 que, «Decorridos os 5 anos de

vigência do Plano, o mesmo deverá ser sujeito a um processo de revisão, de acordo com o estabelecido no Decreto -Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e com a nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro.»

Contudo, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (RJIGT), aprovado pelo Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, estabelece no seu artigo 93º (vigência), nº 1, que «**Os planos municipais podem ter um prazo de vigência máximo previamente fixado, permanecendo, no entanto, eficazes até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração**». Não se deve confundir esta norma com o estabelecido nos números 6 e 7 do artigo 76º (Elaboração) do RJIGT, que incidem sobre a caducidade do **procedimento de elaboração** dos planos municipais, e não sobre a **vigência** dos mesmos, (sublinhado nosso).

Face ao exposto, não há lugar à caducidade do PU da UP3, por incumprimento do prazo de vigência, conforme decorre do RJIGT, em vigor.

4. Quanto aos aspetos referidos no capítulo 3, nomeadamente os relativos à área de construção afeta ao hotel do lote 3, a áreas de implantação e cêrceas máximas, informa-se que nos elementos adicionais do EIA e no parecer da CA consta a clarificação desses aspetos e os relativos à conformidade do projeto da operação de loteamento com o PU.

- **Texto de participação enviadas para geral@ccdr-alg.pt, através de estafeta@anossavoz.pt**

Sendo o conteúdo do texto em quase tudo semelhante ao texto denominado “João de Arens Portimão – A última Janela para o mar” os esclarecimentos anteriores aplicam-se igualmente a este.

7. CONCLUSÃO

O Plano de Urbanização onde se insere a pretensão foi elaborado numa perspetiva de conjunto onde a edificação foi concentrada nos lotes de ocupação hoteleira, com medidas compensatórias para as restantes parcelas. A operação de loteamento inclui, unicamente, as parcelas propriedade dos proponentes, pelo que é necessário assegurar que a aprovação da mesma não põe em causa a concretização dos objetivos globais do Plano, nomeadamente no que respeita à proteção e valorização das amplas áreas de arribas e respetivas faixas de proteção não incluídas na presente operação urbanística.

Por outro lado a área abrangida pelo Plano de Urbanização constitui uma unidade de paisagem única ao nível municipal com elevado valor paisagístico e ecológico sendo necessário garantir a proteção dos valores naturais existentes, realçando a identidade do local, e adotando medidas compatíveis com a conservação dos elementos da biodiversidade, assim como a manutenção e recuperação dos padrões da paisagem e dos processos ecológicos que lhe estão subjacentes.

A Declaração Ambiental do Plano de Urbanização da UP3 prevê, entre outras, medidas de controlo em matéria de Conservação da Biodiversidade e da Paisagem, referindo, nomeadamente que para

“valorização do empreendimento e numa perspetiva do uso sustentável dos recursos, dever-se-ão realizar estudos de caracterização e monitorização dos valores florísticos e faunísticos da área do UOPG 3, nomeadamente na sua parte Sul, entre os hotéis e o litoral” e ainda que “nas áreas não intervencionadas deve-se proporcionar condições para a manutenção e potenciação dos habitats locais”.

Assim, atendendo a que:

- . O projeto em avaliação foi, de um modo geral, devidamente caracterizado e analisado;
- . Foram identificados e avaliados os impactes previsíveis e previstas medidas de mitigação dos impactes diagnosticados, nas fases de construção e de exploração, considerando-se no entanto que nalguns fatores, nomeadamente na paisagem e no território, esses impactes se encontram subavaliados;
- . A construção dos edifícios e das infraestruturas provoca uma transformação irreversível da estrutura da paisagem e do padrão de ocupação do solo;
- . O empreendimento gera previsíveis impactes cénicos/visuais na sua envolvente, que não foram devidamente avaliados. A base de estudo que suporta a previsão do impacte visual do empreendimento afigura-se redutora do contexto cénico/percetual que se revelará necessário integrar na avaliação. Face à localização geográfica da área de estudo e a forte relação visual com a frente oceânica, as conclusões extraídas são insuficientes para o integral apuramento do significado e magnitude dos impactes nesse âmbito;
- . A avaliação dos efeitos negativos na qualidade cénica da paisagem não deveria ter sido fundamentada apenas nas fontes de observadores identificadas mas também a partir da base patrimonial que é estruturante e identitária na área de estudo (subunidade “faixa costeira”) e das formações de arribas e praias de enseada localizadas a nascente e a poente da área de estudo, que definem a configuração, valoração estética e fragilidade da frente costeira;
- . Perspetivam-se impactes de elevada magnitude na estrutura e qualidade cénica da paisagem, não minimizáveis porque irreversíveis, não podendo o projeto de integração paisagística devolver o caráter e identidade da matriz paisagística que será destruída pelo empreendimento;
- . Dado o enquadramento natural em presença e a singularidade e fragilidade da frente costeira em que o empreendimento se insere, a gestão da paisagem neste setor do território litoral implica a necessidade de proteção da sua matriz estruturante e da sua identidade;
- . Não foi feita uma avaliação, ainda que elementar, dos efeitos cumulativos com os empreendimentos envolventes;
- . Embora o projeto de loteamento pretenda executar a proposta do PU da UP3, não ficou demonstrada a legitimidade dos proponentes para apresentar os 411 quartos/822 camas referidas no EIA, pelo que não está assegurada a compatibilidade do referido projeto com o citado instrumento de gestão territorial, nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos mecanismos de perequação previstos no plano. Em todo o caso é possível antecipar impactes no território, diretos, permanentes e irreversíveis, de elevada magnitude e com um impacte significativo;

- . O projeto de loteamento comporta impactes negativos significativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e de alguns biótopos, da pressão exercida pela ação antrópica nas fases de construção e exploração das unidades hoteleiras, quer na área de intervenção quer na envolvente, incluindo as praias, os equipamentos e as infraestruturas;
- . O projeto afeta diretamente uma área considerada significativa de ocorrência da espécie de *Linaria algarviana*, espécie protegida no âmbito da Rede Natura 2000, designadamente através do Regime Jurídico da Rede Natura 2000 – RJRN2000 (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), contrariando as medidas de gestão indicadas na respetiva ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, de controlo da expansão urbano turística. Esta afetação consiste na destruição de cerca de 2,8 ha dos 7 ha identificados de distribuição desta espécie no lote alvo da pretensão, violando o disposto no art.º 12º, n.º 1, alínea a) do RJRN2000, considerando-se que as medidas de minimização propostas não garantem uma efetiva compensação dos impactes decorrentes da afetação desta espécie;
- . Não é apresentada solução/localização alternativa que permita evitar a afetação das espécies protegidas identificadas;
- Relativamente ao Passadiço, e não havendo evidências claras de que o traçado se desenvolve exclusivamente sobre caminhos existentes, não poderá, ao abrigo do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, ser aceite nos termos propostos;
- Por se desenvolver nalguns pontos muito próximo da crista da arriba, por razões de segurança, a localização exata do passadiço deverá estar dependente da prospeção do local, nomeadamente quanto a algares, e deverá prever um afastamento mínimo da crista da arriba de 10 metros;
- Embora seja apresentada como medida de mitigação a “inventariação e monitorização de sinais de deslizamento de solo/rocha de blocos nas zonas a intervencionar”, as características geológicas da área requerem uma atenção mais alargada no tempo e no espaço;
- Existe um potencial conflito entre a rede de drenagem estrutural e a proposta de implantação, nomeadamente a prevista para o polígono denominado L3;

considera-se que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, nomeadamente no que se refere à biodiversidade e à paisagem, o projeto da operação de loteamento em apreciação, não reúne condições para ser viabilizado.

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 da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão”.

A Comissão de Avaliação

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve



Conceição Calado



Alexandra Sena

Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./ARH Algarve



Alexandre Furtado

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



Filipa Fonseca

Direção Regional de Cultura do Algarve



Rui Parreira

Câmara Municipal de Portimão



Sandra Oliveira

Anexo I

Planta de síntese do projeto de loteamento

Anexo II

Oficios Entidades Externas



Exmo(a). Sr.(a)
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2
8000-164 FARO

V/ Refª.: S00371-201901-AMB
V/Comunicação: 28.01.2019

N/ Refª SAI/2019/2922/DVO/DEOT/FV
Procº. 14.01.13/653

ASSUNTO: Avaliação de Impacte Ambiental do Loteamento da UP3 de
Hotelaria Tradicional, concelho de Portimão
Promotor: Top Building - Investimentos Imobiliários, S.A.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2019/2371[DVO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

Fernanda Praça

Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

Propostas - ENT-2019-2278

Page 1 of 1



Portal do Conselho Diretivo

Propostas: ENT-2019-2278

Nome	ENT/2019/2278
Nº de Processo	ENT/2019/2278
Link para o Processo	Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	Link para Impacto financeiro.
Assunto	CCDR Algarve - avaliação de Impacte Ambiental do projeto do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão - Proponente: Top Building - Investimentos Imobiliários, SA - Proc. nº 14.01.13/653
Tema	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Reunião	
Despachos	1 Despacho Despacho: 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 relativo ao loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão, condicionado à retificação dos aspetos identificados. Comunique-se à CCDR do Algarve. Por: Teresa Montelro em: 22-02-2019 23:03:23
Anexos	0 Anexos
Unidade Organizacional	Desenvolvimento e Valorização da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	O EIA em avaliação incide sobre uma operação de loteamento que contempla a instalação de três estabelecimento hoteleiros, de 5*, com a capacidade total de 822 camas, distribuídas por 411 unidades de alojamento, materializando a componente turística do Plano de Urbanização da UP3, no concelho de Portimão. 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 da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à retificação dos aspetos identificados no despacho acima mencionado. Mais proponho se transmita a presente informação à CCDR do Algarve. À consideração superior, Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora

Tipo de Conteúdo: Proposta
Versão: 1.0
Criado em 22-02-2019 10:46:36 por Conta de Sistema
Última modificação em 22-02-2019 10:46:36 por Conta de Sistema



Informação de Serviço Nº INT/2019/2371/DVO/DEOT

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, concelho de Portimão

Processo n.º: 14.01.13/653

Promotor: Top Building – Investimentos Imobiliários, S.A.

O EIA em avaliação incide sobre uma operação de loteamento que contempla a instalação de três estabelecimento hoteleiros, de 5*, com a capacidade total de 822 camas, distribuídas por 411 unidades de alojamento, materializando a componente turística do Plano de Urbanização da UP3, no concelho de Portimão

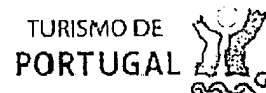
Atenta a informação de serviço que antecede e o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo, proponho se emita parecer favorável ao EIA do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à retificação dos aspetos identificados no despacho acima mencionado.

Mais proponho se transmita a presente informação à CCDR do Algarve.

À consideração superior,

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora

Lisboa, 22 de fevereiro de 2018



Informação de Serviço n.º INT/2019/2371 [DVO/DEOT/ML]

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, concelho de Portimão

Proc.º:14.01.13/653

Proponente: Top Building – Investimentos Imobiliários, SA

Visto. Concorde.

O parecer que antecede analisa o EIA de uma operação de loteamento que contempla a instalação de três estabelecimento hoteleiros, de 5*, com a capacidade total de 822 camas, distribuídas por 411 unidades de alojamento, e que vem concretizar as opções de ordenamento do Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional, no concelho de Portimão.

Considerando o exposto na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável ao EIA do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à retificação dos aspetos identificados nos pontos 3, 6 e 7, da parte IV, e na parte V da Informação de serviço, destacando-se em particular o necessário cumprimento do Plano de Urbanização no que se refere à categoria dos estabelecimentos hoteleiros (5*), no sentido de promover a qualificação da oferta de alojamento turístico do concelho de Portimão

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

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Fernanda Praça
(21.02.2019)

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



Informação de Serviço n.º INT/2019/2371 [DVO/DEOT/ML]

21/02/2019

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional,
Portimão 14.01.13/653

Proponente: Top Building – Investimentos Imobiliários, SA

O presente parecer refere-se ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto referido em epígrafe (entrada n.º 2019.E.2278, de 30 de janeiro, 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 S00371-201901-AMB-S, de 28 de Janeiro, ao abrigo do disposto no n.º 11 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 (RJAIA), com a redação em vigor, pelo facto de abranger uma área superior a 10ha.

I - ANTECEDENTES

A operação de loteamento objeto de EIA concretiza as opções de ordenamento do território associadas à componente turística para a área urbanizável do Plano de Urbanização (PU) da UP3 de Hotelaria Tradicional¹ (PUUP3) (Aviso n.º 4234/2008, de 19 de fevereiro), do concelho de Portimão.

A área de intervenção do PUUP3, com cerca de 46,08 ha, abrange parcialmente solo urbano (18,45 ha) e localiza-se na faixa litoral dos 500m correspondendo à designada UOPG 3 do PDM de Portimão² (art.º 57.º e 61.º).

O PUUP3 delimita 3 Zonas Hoteleiras constituídas por espaços urbanizáveis, identificados pela designação de H1, H2 e H3, destinados, exclusivamente, a "unidades hoteleiras" de 5*, com um total de 411 unidades de alojamento, e espaços não edificáveis destinados à estruturação de áreas de apoio, de recreio, de lazer e de enquadramento a essas unidades, e prevê ainda uma componente habitacional que não é abrangida pelo presente loteamento (constituída pelo conjunto de 11 moradias existentes, possibilidade de reconstrução de 7 ruínas e 2 novas edificações).

Estes serviços integraram a Comissão de Acompanhamento da elaboração do PUUP3 e emitiram a informação de serviço n.º DSOED/DOT/2007/172, 26 de outubro, de teor favorável condicionado.

O PUUP3 foi sujeito a avaliação ambiental, nos termos do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, tendo obtido a Declaração Ambiental de 20 de junho de 2011 cujas medidas de mitigação e programas de monitorização foram, em grande parte, tidos em consideração no presente EIA.

O projeto de loteamento objeto do presente EIA não tem antecedentes neste Instituto.

¹ Processo 15.6.2/127 (14.01.10/127) do Turismo de Portugal

² Aprovado pela RCM n.º 53/95, de 7 de junho, alterado pelos Avisos n.º 21796/2008, Aviso n.º 13572/2010 e Aviso n.º 14572/2010

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



II – DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto de loteamento incide sobre uma área com cerca de 31,6ha (correspondente a 68,8% da área de intervenção do PUUP3) localizada na zona denominada de Prainha e Facho na faixa litoral dos 500m do concelho de Portimão (freguesia de Alvor), numa zona de falésias e pequenas praias entre a praia de Prainha e a praia do Barranco das Canas, ambas do Tipo IV do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura. O loteamento desenvolve-se a sul da Estrada Municipal (EM) 531, também designada como Via V3, a partir da qual será efetuado o acesso rodoviário à área de intervenção, entre a rotunda Simon Bolivar e o acesso ao complexo da Prainha, e abrange uma zona ocupada predominantemente por matos com alguns pomares de sequeiro, que evoluíram a partir de antigas áreas agrícolas abandonadas e possui algumas construções dispersas (algumas das quais em ruínas).

O projeto objeto de AIA refere-se a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos associados de infraestruturas (execução e ligação à rede existente), e de execução de rede viária e pedonal que inclui a criação de um arruamento de acesso aos lotes 1 e 2 e a outras edificações existentes, de duas bolsas de estacionamento, e a criação de um passadiço sobreelevado, em área de cedência ao município na proximidade das falésias mas fora das respetivas faixas de salvaguarda, permitindo ordenar os visitantes e reduzir o pisoteio de uma área com habitats naturais e espécies de plantas protegidas. Prevê-se o projeto complementar de conservação da vegetação natural, nomeadamente fomentando o aparecimento do coberto vegetal característico da flora local e recuperando a vegetação natural climática, na zona verde de enquadramento, e de prevenção e correção da erosão hídrica dos cursos de água. A execução dos trabalhos do projeto de loteamento pressupõe ainda a demolição de 4 edificações (uma no Lote 1, outra no Lote 2 e duas no Lote 3).

Os projetos dos edifícios dos três hotéis previstos e dos espaços exteriores no interior dos lotes apenas serão desenvolvidos depois da aprovação do loteamento. A futura sujeição a AIA dos hotéis com 300 ou mais camas, dependerá da futura classificação do solo – atualmente classificado como “urbanizável”.

O objetivo do projeto é o reparcelamento/fracionamento de 231.635m² constituindo 3 lotes que possibilitem a posterior execução de três estabelecimentos hoteleiros de qualidade (com um total mínimo de 822 camas distribuídas por um total de 411 “quartos”), e a cedência ao domínio público da faixa sul da área do loteamento de cerca de 84.290m² na (incluindo vias, estacionamentos, passeios, espaços verdes e de utilização coletiva e caminho pedonal em estrutura palafítica), nomeadamente:

Lote 1 destinado a hotel de 4*, com 80.031m², com o máximo de 342 camas distribuídas por 171 unidades de alojamento (UA, no PUUP3 designado como quartos), com o máximo de 11.979m² de área total de construção. Terá 3 pisos e cave e 171 lugares de estacionamento;

Lote 2 destinado a hotel de 4*, com 63.351m², com o máximo de 300 camas distribuídas por 150 UA, com o máximo de 10.542m² de área total de construção. Terá 3 pisos e cave e 150 lugares de estacionamento;

Lote 3 destinado a hotel de 4*, com 68.260m², com o máximo de 180 camas distribuídas por 90 UA, com o máximo de 6.229m² de área total de construção. Terá 3 pisos e cave e 90 lugares de estacionamento.

Os polígonos de implantação definidos nos três lotes salvaguardam um afastamento de 13,5m aos limites dos lotes, verificando-se uma redelimitação da área do lote 1 e respetivo polígono de implantação de modo a excluir a parcela 30 habitacional e uma redelimitação da área do lote 2 e respetivo polígono de implantação de modo a excluir as parcelas 18, 21 e 22. A exclusão destas parcelas do lote 2 deu origem a uma redução da extensão da rede viária recorrendo-se também a caminhos existentes.

O Projeto de Loteamento mantém as serventias existentes e prevê a criação global de 22 lugares de estacionamento público que serão localizados tanto na via de acesso principal como na via secundária, e ainda 411 lugares de estacionamento privativo no interior dos lotes, de acordo com o estabelecido no PUUP3

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura (POOCBV) (RCM n.º 33/99, de 27 de abril) abrange uma zona non aedificandi, a sul da área de intervenção do loteamento, destinada a espaço verde e a zona de cedência à Câmara Municipal de Portimão.

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



O loteamento não integra áreas do Domínio Público Marítimo salientando-se, ao nível das condicionantes que abrange áreas em REN (arribas e respetivas faixas de proteção), servidões do domínio hídrico (linha de água torrencial), faixa de proteção à rede viária (via V3) e servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Portimão.

Existem recetores sensíveis na envolvente próxima do loteamento, nomeadamente habitações unifamiliares a cerca de 20m dos lotes 1 e 2, sendo o loteamento contíguo aos Apartamentos Turísticos Prainha Clube 4* (MCAT-AT-6471) (132 camas/utentes), a 3 estabelecimentos de alojamento local (AL) (total de 17 utentes), e ainda ao projeto apreciado favoravelmente do hotel designado Vau Hotel & SPA 5* (HT-HO-13842) (524 camas/utentes). A norte da via V3 existe o loteamento "Alto do Golf" titulado pelo alvará n.º 8/90 (602 camas turísticas/utentes).

Prevê-se um prazo de 6 meses para a execução das infraestruturas gerais do loteamento e um prazo de 16 a 18 meses para a construção de cada um dos hotéis previstos.

O abastecimento de água bem como a solução de recolha e drenagem das águas residuais domésticas serão assegurados pela ligação à rede pública. Relativamente à origem de água para rega a mesma será proveniente de cisternas enterradas que recolhem toda a água pluvial, caída nas coberturas e noutras áreas impermeabilizadas, complementada pela água da rede pública.

Estima-se que a implementação deste projeto permitirá criar, na fase de exploração, 400 postos de trabalho diretos.

O investimento estimado para as infraestruturas gerais é de 1,9 milhões de euros. O custo estimado de construção dos três hotéis é de 41,3 milhões de euros

III –ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

O projeto não apresenta alternativas, na medida em que vem concretizar a ocupação prevista de um PU em vigor.

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 (essencialmente no lote 3), obras de escavação (incluindo piso em cave), colocação de tubagens (execução das infraestruturas) movimentação de terras, criação de taludes associados à construção dos arruamentos e dos edifícios, demolição de edifícios essencialmente em ruínas, artificialização da topografia dos locais de intervenção, pavimentação de acessos e estacionamento (asfalto betuminoso) e execução dos arranjos exteriores. Releva ainda a destruição do solo (cerca de 2ha) e impermeabilização, aumento da erosão hídrica das encostas das linhas de água (causada pela impermeabilização), destruição de biótopos (em especial <i>Linaria algarviana</i>) pela ocupação do terreno, possibilidade de ocorrência de derrames acidentais de combustíveis contaminando o solo ou a água.	<u>Negativos:</u> Geologia e Geomorfologia, Paisagem, Solo, Recursos Hídricos Superficiais, Ambiente Sonoro (recetores sensíveis mais próximos), Biodiversidade, Património Cultural, e Socioeconomia/População (o bem-estar da população e turistas será afetado durante a fase de construção face à proximidade de recetores sensíveis) Pouco significativo o impacte no Clima, Recursos Hídricos Subterrâneos, Qualidade do Ar, Resíduos alterações climáticas (considerando negligenciável aumento nas emissões de CO ₂)
Exploração	Os impactes relacionam-se com a circulação e estacionamento de veículos automóveis (contaminação dos recursos hídricos através da drenagem pluvial), manutenção e limpeza de	

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



	espaços verdes (utilização de fertilizantes e pesticidas) e piscinas, reparação dos edifícios e infraestruturas, impacto visual dos edifícios que serão visíveis acima da copa das árvores, transporte de águas residuais domésticas, armazenamento de resíduos urbanos com possível afetação da qualidade da água subterrânea devido a derrames acidentais, alteração da paisagem, aumento da erosão hídrica das encostas das linhas de água (causada pela impermeabilização possibilidade de ocorrência de derrames acidentais de combustíveis). Relativamente ao consumo de água, o Projeto da rede de abastecimento apresenta como estimativa de consumo 500 litros/hóspede/dia, ou seja a 411 m3/dia, considerando uma ocupação plena. O Projeto de Execução da rede elétrica admite como potência máxima dos três PT previstos – dois a construir e um, existente, a reforçar – o valor de 1660 kVA	Positivos: Ordenamento do Território, (concretização do IGT); Socioeconomia/População (consolidação da estratégia de reforço do turismo, criação de postos de trabalho)
Desativação	As ações de demolição e desmantelamento das infraestruturas construídas, cujos resíduos serão em parte suscetíveis de serem reciclados, provocarão emissões atmosféricas, ruído e águas residuais	

É apresentado um Estudo de Diagnóstico Ambiental, incidindo sobre as áreas non aedificandi da UP3.

As Medidas de Mitigação propostas incluem: redução dos consumos energéticos através da gestão da climatização dos edifícios e da opção por materiais construtivos que favoreçam uma maior conservação do conforto térmico; monitorização de sinais de deslizamento de solo/rocha; projeto de drenagem pluvial e de prevenção e correção da erosão hídrica torrencial; construção de bacias de retenção adequadamente dimensionadas para os locais de armazenagem ou transfeço de combustíveis; definição de áreas potenciais de recarga nos projetos de drenagem de águas pluviais; redução do consumo de água para rega através da adoção de sistemas adequados e utilização preferencial de espécies da flora climática algarvia; projetos de integração paisagística para a globalidade da área de intervenção; acompanhamento arqueológico da obra; 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; limpeza regular da via pública; implementação de separadores de hidrocarbonetos na drenagem dos parques de estacionamento; minimização dos impactos negativos das emissões de poeiras; restrição das atividades mais ruidosas ao período diurno e implantação dos estaleiros em zonas afastadas dos locais com utilização sensível ao ruído; 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; cedência para domínio público municipal da faixa mais próxima da arriba, de maior valor biológico permitindo ordenar os acessos e os percursos pedonais, de uma área atualmente sujeita a pisoteio intenso, melhorando o estado de conservação dos habitats costeiros; criação de micro-reservas com plano de gestão específico numa área total de 4,42ha para a *Linaria algarviana* (em área não cedida) e controlo das espécies exóticas invasoras.

Relativamente à fase de desativação é proposta como medida genérica a elaboração de um plano de desativação, incluindo uma avaliação de impactos 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 propõe os seguintes Planos de Monitorização:

- Água: recursos hídricos subterrâneos;
- Ambiente sonoro, caso se verifiquem reclamações;
- Biodiversidade.

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



IV – APRECIÇÃO GLOBAL

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

1. O concelho de Portimão possui 56 empreendimentos turísticos (peso de cerca de 10% da oferta da região do Algarve) com um total de 15.495 camas/utentes. A tipologia predominante são os estabelecimentos hoteleiros (18 hotéis e 9 hotéis apartamento) que correspondem a cerca de 48% da oferta de empreendimentos e 45% das camas do concelho. Os empreendimentos turísticos de Portimão são na maioria (52%) de categoria igual ou superior a 4* (52% das camas) (contabilizando-se 5 empreendimentos com a categoria de 5* com um total de 1.481 camas). O peso da oferta de empreendimentos turísticos de categoria superior no concelho de Portimão é superior ao peso relativo deste tipo de oferta na região do Algarve (41,4%) verificando-se que Portimão representa cerca de 9,8% da oferta de empreendimentos turísticos de 5* da região. Verifica-se assim que a concretização do presente loteamento, permitirá reforçar o peso da oferta de alojamento turístico de categoria superior, representando cerca de 55% do número atual de camas em empreendimentos turísticos de 5* do concelho de Portimão, tendo um impacto positivo no setor do turismo (socioeconomia). Encontram-se apreciados favoravelmente pelo TP 32 novos projetos de Empreendimentos turísticos com um total de 7.557 camas/utentes, maioritariamente da tipologia estabelecimento hoteleiro e representando os empreendimentos com 4* cerca de 41% e os empreendimentos com 5* cerca de 34% dos novos projetos. Numa área envolvente ao loteamento, considerada nos elementos adicionais do EIA, a oferta de alojamento turístico contabiliza 22 empreendimentos e o total de 4277 camas, contudo não recorre apenas a fontes fidedignas (RNET ou RNAL) e a georreferenciação não recorre ao SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo).

Oferta de alojamento turístico na envolvente do PUUP3 que integra o loteamento objeto de AIA:



Legenda:

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

Fonte: SIGTUR –(Turismo de Portugal, IP)

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



20.02.2019

2. A ocupação hoteleira em Portimão concentra-se de forma acentuada (48,8% das dormidas) no verão que revela uma sazonalidade superior à do Algarve (concentração estival de 44,4%), o que pressupõe uma especial importância dos segmentos turísticos relacionados com o sol e o mar. Considera-se que o presente loteamento não contempla equipamentos que contribuam para a minimização da sazonalidade e aposta no reforço da oferta dirigida para o segmento sol e mar não sendo por conseguinte muito diferenciadora.
3. A dimensão dos estabelecimentos hoteleiros respeita globalmente as características fixadas no PUUP3 (a redução da dimensão do lote 2 por exclusão das parcelas 18, 21 e 22 mantém o cumprimento dos parâmetros de CAS e COS³), devendo contudo clarificar-se o cumprimento da categoria de 5*, com referência contraditória no relatório à categoria de 4* atendendo a que o PUUP3 menciona, nos art.º 20.º a 22.º, a categoria de 5* para as designadas "unidades hoteleiras". Verifica-se ainda que se esgota a capacidade total prevista no PU não sendo esclarecido como se esgota a capacidade prevista no lote 1, considerando que pressupõe a aquisição da capacidade construtiva atribuída às parcelas 18, 21 e 22 (total de 58 quartos) nos critérios de perequação do anexo ao regulamento do PUUP3, embora estas parcelas não integrem o loteamento (ao contrário do previsto na parcela H2 do PUUP3). Em termos de estacionamento não é dado cumprimento à dotação de 6 lugares de estacionamento para veículos de passageiros por cada "Zona Hoteleira" (lote), contudo nada há a opor do estrito ponto de vista do turismo.
4. 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 no PDM de Portimão. 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.
5. Salienta-se ainda, na ótica do turismo, que se considera muito positiva a criação do passadiço ordenando a visitação de uma área ecológica e geomorfológica sensível junto às falésias.
6. Deverá procurar minimizar-se, ao nível dos arranjos exteriores e cêrcea dos edifícios o impacto negativo no descritor Paisagem, essencialmente nos lotes 1 e 2 delimitados na subunidade de paisagem designada por "rural", ocupada por matos e vegetação essencialmente herbácea, que o estudo assume passarem a ter características da subunidade urbano/turística da envolvente edificada (o polígono de Implantação do lote 3 ocupa uma área densa de pinhal com maior absorção visual). Conforme referido na análise do descritor solo e com implicações no descritor paisagem deveria acrescentar-se nas medidas de mitigação a necessidade da implantação dos edifícios respeitar a morfologia do terreno.
7. Nada se tem a opor 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 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 Estratégia Turismo 2027 (ET27).

V – APRECIACÃO DOCUMENTAL

Da análise dos elementos do EIA salienta-se:

1. Deverá retificar-se terminologia utilizada ao longo do RNT e do Relatório Síntese, nomeadamente substituindo a referência a "unidades hoteleiras" por "estabelecimentos hoteleiros" ou hotéis;

³ respetivamente índice de ocupação e índice de utilização

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



2. O RNT não descreve devidamente o projeto nem os impactes expectáveis;
3. A Planta de síntese do RNT está desatualizada visto não ter correspondência com a Planta de síntese de data mais recente (dezembro de 2018) entregue com os elementos aditados ao processo. Nomeadamente ao nível da área de intervenção, áreas dos lotes do projeto e desenho do passadiço sobreelevado;
4. Nos elementos adicionais é apresentada informação relativa à socioeconomia, sendo nesse capítulo feita referência a uma listagem de empreendimentos turísticos e alojamentos locais (constante no Anexo 3) que teve como fonte, além do RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos), "os resultados de uma outra pesquisa realizada através dos sites booking.com, airbnb.com e google maps". Além do RNET apenas se deverá utilizar a informação obtida do RNAL (Registo Nacional do Alojamento Local) (de modo a garantir que apenas é feita referência para AL registados). As camas/utentes não deverão ser designadas como "lugares".

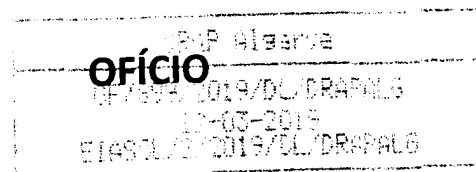
VI - CONCLUSÃO

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, condicionado à retificação dos aspetos mencionado nos pontos 3, 6, e 7 da parte IV (salientando-se a importância de ser cumprido o PU da UP3 na categoria de 5* dos hotéis, de modo a reforçar o impacto positivo na qualificação da atual oferta generosa de alojamento turístico do concelho de Portimão) e da parte V desta informação.

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

À consideração superior

Marta Lazana, Arquiteta.



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
S00369-201901-AMB-S	28-01-2019	OF/899/2019/DL/DRAPALG	2019-03-07

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

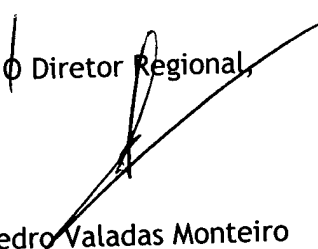
Relativamente ao assunto em epígrafe e no seguimento da V. solicitação, junto se anexa cópia da informação n.º 130/2019/DL/DRAPALG, na qual foi, em 01-03-2019, exarado com o seguinte despacho:

*“ Visto. Concordo
atento o informado.”*

2019/03/01

Pedro Valadas Monteiro - Diretor Regional

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional,

Pedro Valadas Monteiro

JOSÉ GRAÇA
Diretor Regional Adjunto

AF/SES



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR

100

CEN
TÉN
ÁRIO

MINISTÉRIO DA
AGRICULTURA
1918 - 2018

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apartado 282, Patação, 8001-904 Faro | Telf: 351 289 870 700 – Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapalgarve.gov.pt | www.drapalgarve.gov.pt



INFORMAÇÃO

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: Estudos de Impacte Ambiental - Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão
Req: Comissão de Coordenação e desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2019-02-27

Nº: INF/130/2019/DL/DRAPALG

Proc.: EIASOL/2/2019/DL/DRAPALG

PARECER

Concordo com a presente informação.

Assim, atento ao informado e parecer infra, proponho a emissão de parecer favorável ao do EIA da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão

À consideração superior.
O Diretor de Serviços,

Miguel Mota e Costa
28-02-2019

Visto.

Concordo com a presente informação.

Assim, tendo presente a localização (não está inserida em solos da RAN) e no âmbito das competências desta DRAP, propõe-se a emissão de parecer favorável do EIA da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão.

À consideração superior.
O Chefe de Divisão,

José Paulo de Jesus
28-02-2019

DESPACHO

*Visto. Concordo,
atento ao informado.*

2019/03/01

PEDRO VALADAS MONTT
DIRETOR REGIONAL

Na sequência da solicitação da CCDD Algarve, referente ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão, nos termos do definido no n.º11 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31/10, cumpre-nos informar o seguinte:



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AGRICULTURA
E DESENVOLVIMENTO
RURAL



RE
PC

100

ANEXO
ARQUIVO

MINISTÉRIO DA
AGRICULTURA
E PESCA

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apartado 282, Patação, 8001-904 Faro | Telf: 351 289 870 700 -- Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapalgarve.gov.pt | www.drapalgarve.gov.pt

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento

O projeto insere-se no Plano de Urbanização (PU) da UOPG3 – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Hotelaria Tradicional, aprovado pela Assembleia Municipal em 14 de janeiro de 2008 e publicado no Diário da República (2.ª série), através do Aviso n.º 4234/2008, de 19 de fevereiro.

O projeto de loteamento incide sobre uma área aproximada de 31,7 ha (68,8 % da área de intervenção do PU) localiza-se na Freguesia de Alvor, concelho de Portimão, distrito de Faro - Figura 1.

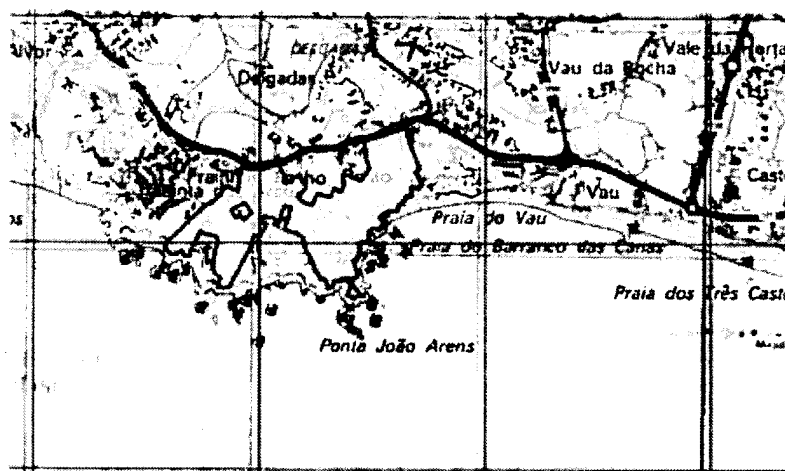


Figura 1- localização da área de intervenção

A operação urbanística objeto da presente avaliação visa concretizar o disposto no PU da UOPG3 – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Hotelaria Tradicional e contribuir para a implantação de hotelaria tradicional de elevada qualidade. Este loteamento prevê a constituição de três lotes, cada um destinado a um estabelecimento hoteleiro.



INFORMAÇÃO

2. Análise

2.1 Instrumentos de gestão territorial

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 Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG3), e visa concretizar o disposto no PU da UOPG3, contribuindo para a implantação de hotelaria tradicional de elevada qualidade. Este plano de urbanização qualifica a área do futuro loteamento como solo urbano, na categoria de espaço urbanizável.

Sublinha-se que, o PU foi já objeto de avaliação ambiental estratégica em 2011, procedimento realizado a partir da apresentação do respetivo Relatório Ambiental, o qual após consulta a diversas entidades mereceu um parecer final favorável.

Assim, a delimitação desta área e a definição das condições da sua futura ocupação ficaram estabelecidas desde logo no contexto do PU, o qual prevê o projeto de loteamento que agora se encontra em análise.

Conforme Planta de Condicionantes do PU da UOPG3 na área do loteamento verifica-se a presença das seguintes condicionantes e servidões:

- Domínio hídrico, constituída pelo leito das linhas de água e respetivas margens, com largura de 10 m;
- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de arribas e falésias, incluindo faixas de proteção (atual designação desta tipologia: arribas e respetivas faixas de proteção);
- Faixa de proteção à Rede Viária Principal (V3), numa faixa de 20 m para cada lado do eixo.

Foi confirmado que área de intervenção objeto do presente EIA, não está inserida em solos da Reserva Agrícola Nacional, pelo que, no que respeita ao fator ordenamento do território e no âmbito das competências desta DRPA, nada temos a opor sobre as indicações dadas no EIA.

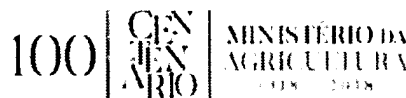


REPÚBLICA
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR

Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apartado 282, Patacão, 8001-904 Faro | Telef. 351 289 870 700 – Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapaalgarve.gov.pt | www.drapaalgarve.gov.pt





INFORMAÇÃO

2.2 Solos e capacidade de uso dos solos

No presente EIA estão identificados os tipos de solo e respetiva capacidade de uso, presentes na área de intervenção, segundo as cartas de Solos e de Capacidade de Uso do Solo, à escala 1:25.000, editadas pela Direção-Geral de Agricultura de Desenvolvimento Rural (Folha 64).

Assim, na área do projeto de loteamento estão presentes os seguintes solos:

- Rg + Vt (Solos Incipientes - Regossolos Psamíticos, Normais, não húmidos + Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros);
- Ec + Et (Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de calcários compactos ou dolomias + Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de outros arenitos);
- Vt (Solos Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros);
- Pc(d) (Solos Calcários, Pardos dos Climas de Regime Xérico, Para-Litossolos, de calcários compactos).

Quanto à capacidade de uso a área é abrangida por solos das classes Cs, De, Ds, Ee, sendo a que tem maior representatividade a classe complexo Ds+De, e Ee.

Em suma, no que respeita à caracterização destes fatores ambientais, considera-se que o EIA identifica corretamente e quantifica as áreas em causa para as diferentes unidades de solo e classes de capacidade de uso.

2.3 Avaliação de impactes ambientais

Sublinha-se os impactes ambientais relativos ao solo, sendo para este fator identificadas as seguintes ações:

- Derrames de óleos, combustíveis e outros poluentes, podendo causar contaminação do solo, na fase de construção;
- Lixiviação ou arrastamento de produtos poluentes, incluindo resíduos, pela precipitação, na fase de construção, podendo causar contaminação do solo a jusante;



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR

100 | CEN
TÉN
ÁRIO | MINISTÉRIO DA
AGRICULTURA
1918 - 2018

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apartado 282, Petição, 8001-904 Faro | Telef: 351 289 870 700 - Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapalgarve.gov.pt | www.drapalgarve.gov.pt



INFORMAÇÃO

- Construção das edificações, dos estacionamento, dos arruamentos e de outros equipamentos e infraestruturas, incluindo as escavações e terraplenagens necessárias, provocando a destruição do solo;
- Construção das edificações, dos estacionamento, dos arruamentos e de outros equipamentos e infraestruturas, aumentando a impermeabilização e, consequentemente, o escoamento superficial, provocando a erosão a jusante, em particular dos vales e das arribas onde desaguam as pequenas linhas de água.

A destruição do solo incide maioritariamente sobre solos da classe de capacidade de uso D e E, numa área de cerca de 2 ha, (implantação dos edifícios, áreas exteriores impermeabilizadas). Trata-se de um impacte ambiental que se inicia na fase de construção e que se prolonga pela fase de exploração, sendo avaliado como pouco significativo, atendendo à reduzida capacidade de uso agrícola (classes D e E), e não passível de mitigação.

No que respeita ao solo são previstas medidas preventivas e minimizadoras da contaminação do solo, na fase de construção, e constam do Plano de Gestão Ambiental da Obra as quais incluem, entre outras, as seguintes:

- Concentração das zonas de depósito de resíduos e de materiais, evitando a sua dispersão, e impermeabilização destas zonas no caso dos resíduos ou produtos poderem contaminar o solo ou a água;
- Manutenção adequada dos veículos e maquinaria;
- Impermeabilização e construção de bacias de retenção adequadamente dimensionadas para os locais de armazenagem ou trasfega de combustíveis, óleos ou outros produtos suscetíveis de poluir o solo ou a água.

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.



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR



Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apartado 282, Palácio, 8001-904 Faro | Telf 351 289 870 700 – Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapalgarve.gov.pt | www.drapalgarve.gov.pt



INFORMAÇÃO

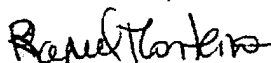
3. Conclusão

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, ao Estudo de Impacte Ambiental da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão, propõe-se a emissão de parecer favorável.

Sublinha-se que, a identificação e caracterização dos fatores ambientais - ordenamento do território, solos, capacidade de uso, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

À consideração superior.

A técnica,


Raquel Monteiro



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR

100

CEN
TEN
ÁRIO

MINISTÉRIO DA
AGRICULTURA
1918 - 2018

Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apertado 282, Palácio, 8001-904 Faro | Telef. 351 289 870 700 - Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapaalgarve.gov.pt | www.drapaalgarve.gov.pt