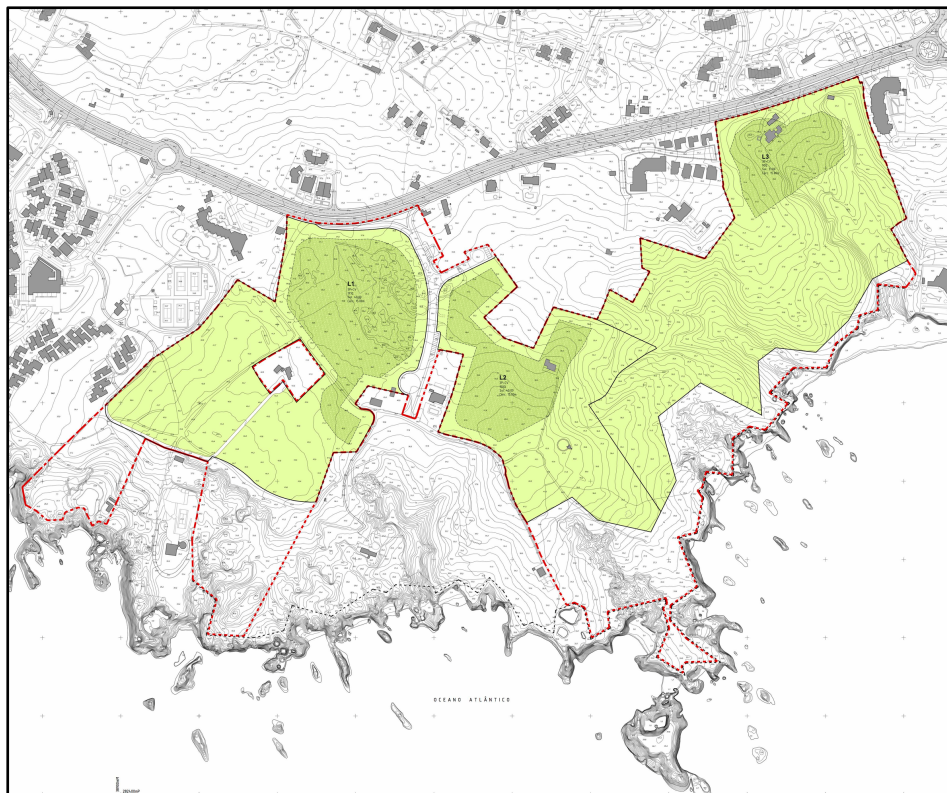


Loteamento da UP3 de Portimão



ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL (Fase de Projeto de Execução)

Vol. I – Resumo Não Técnico

Setembro 2018

Júlio de Jesus
consultores

Estudo de Impacte Ambiental do Loteamento UP3 Portimão

Vol. I – Resumo Não Técnico

O que é o Resumo Não Técnico?

O **Resumo Não Técnico** (RNT) é um documento que integra o Estudo de Impacte Ambiental (EIA), mas que é editado de forma autónoma, de forma a facilitar uma divulgação mais alargada, em particular durante a consulta pública.

O RNT resume, em linguagem corrente, as principais informações constantes do EIA. Quem pretender aprofundar algum dos aspetos relativos ao estudo dos efeitos do projeto de **Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional** poderá consultar o EIA que estará disponível, durante o período de consulta pública, na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve, na Câmara Municipal de Portimão e no sítio de internet “Participa”, que é o portal oficial onde são disponibilizados os processos de consulta pública a cargo do Ministério do Ambiente.

O que é o Estudo de Impacte Ambiental? E o que é o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental? E qual a relação do projeto do loteamento com este procedimento? E o que é a Declaração de Impacte Ambiental?

Determinadas categorias de projetos estão sujeitas ao procedimento de **Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)**, antes do seu licenciamento. A decisão de sujeitar um projeto a AIA depende das suas características e estas encontram-se definidas no regime legal da AIA, que é estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro. Este diploma transpõe para o direito nacional a Diretiva europeia 2011/92/UE, alterada pela Diretiva 2014/ 52/UE, usualmente designada como Diretiva AIA.

A AIA tem como **objetivos**:

- Avaliar os potenciais efeitos (impactes), positivos e negativos;
- Identificar as medidas para evitar, reduzir ou compensar os efeitos negativos significativos;
- Indicar as medidas de controlo (monitorização) a adotar, antes de uma decisão ser tomada.

A AIA também permite que as entidades e o público interessado se possam pronunciar, contribuindo para essa decisão sobre o projeto.

Assim, o proponente de um projeto sujeito a AIA deve preparar um documento, designado como **EIA**, contendo as informações sobre os potenciais efeitos do projeto e as medidas que se propõe adotar para evitar, reduzir ou compensar os efeitos negativos significativos, bem como as medidas potenciadoras de impactes positivos.

Este EIA é depois apresentado a uma entidade da Administração Pública, designada como **Autoridade de AIA**, para apreciação. No caso do projeto de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, a Autoridade de AIA é a CCDR do Algarve.

O projeto insere-se no **Plano de Urbanização (PU) da UOPG3 — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Hotelaria Tradicional**. Este plano foi 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 PU qualifica a área do futuro loteamento como solo urbano, em categoria de espaço urbanizável.

O projeto de loteamento incide sobre uma área aproximada de 31,7 ha (68,8 % da área de intervenção do PU).

Os loteamentos urbanos com uma área igual ou superior a 10 ha estão automaticamente sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

Qual o projeto sujeito a AIA?

O presente EIA, elaborado em fase de projeto de execução, incide sobre o projeto de loteamento e os respetivos projetos de infraestruturas, bem como sobre os três hotéis previstos para o loteamento. O projeto localiza-se na **Freguesia de Alvor, concelho de Portimão**, distrito de Faro.

Considerando a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), o projeto localiza-se na **NUTS II – Algarve** e na **NUTS III – Algarve**.

A área em que a operação de loteamento se desenvolve encontra-se junto ao litoral, confinando a sul pelo com o limite do domínio público marítimo. Na Figura 1 apresenta-se uma imagem aérea da área de localização do loteamento, com a indicação dos principais elementos de destaque presentes na envolvente, e que em seguida se descrevem.



Figura 1 - Imagem aérea da área de localização do loteamento

A via rodoviária que garante o acesso ao loteamento é a Estrada Municipal (EM) 531, também designada como Via V3. 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 e com interesse específico para o sector turístico do concelho de Portimão e para a região do Algarve. De acordo com o estabelecido no regulamento do PU da UOPG3, nomeadamente no seu quadro regulamentar, as operações de loteamento que vierem a ser propostas para esta área do território do concelho de Portimão devem verificar os parâmetros máximos de ocupação que se apresentam no Quadro 1. Tendo por base os elementos definidos no PU da UOPG3, a proposta apresentada inclui a implantação, no interior da área do Projeto, de três unidades hoteleiras de grau superior.

Quadro 1 – Parâmetros máximos de ocupação

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

Os **lotes 1, 2 e 3** destinam-se à implementação de unidades hoteleiras de qualidade. Em todos eles, existe uma porção de terreno que apresenta “*grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, adjacente ao espaço natural de arribas e falésias, de linhas de água e zonas húmidas, afirmando-se como uma importante área complementar de proteção*” (Memória descritiva e justificativa do projeto de loteamento). Nesse sentido, essas áreas serão alvo de “*proteção e valorização da paisagem, preservação das arribas e falésias (bem como a sua necessária consolidação), das linhas de água e zonas húmidas, bem como o tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública que, neste caso, será garantida por meio da instalação de percursos de peões e miradouros*” (Memória descritiva e justificativa do projeto de loteamento).

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, será contabilizado um total de 84.290 m² de área total de cedências, de acordo com o seguinte quadro.

Quadro 2 – Áreas de cedência

Vias e Estacionamento	4.189 m ²
Passeios	2.565 m ²
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, incluindo Caminho Pedonal em Estrutura Palaítica (2.370 m ²)	77.536 m ²

A principal área de cedência para o domínio público municipal é constituída pela faixa litoral. Para esta faixa está previsto um passadiço sobre-elevado, que permita ordenar os visitantes e reduzir o pisoteio de uma área com habitats naturais e espécies de plantas protegidas.

Descrição geral da fase de construção

Tendo em consideração o tipo de Projeto em avaliação, a fase de construção a que respeita o presente EIA corresponde, no essencial, à fase de execução das redes de infraestruturas e sua ligação às redes de infraestruturas existentes e das vias rodoviárias a criar e a beneficiar.

No que concerne aos diversos edifícios que serão instalados no interior dos respetivos lotes, estes serão posteriormente alvo de Projetos autónomos, cujas características não são de momento conhecidas. A execução dos trabalhos envolverá também a demolição de um conjunto de edifícios, essencialmente em ruínas, identificados na Planta Síntese do Loteamento.

Assim, em termos da execução das infraestruturas previstas esta integrará, tipicamente, as seguintes atividades:

- Implantação do estaleiro de apoio à obra, dentro do perímetro da área reservada ao loteamento, compreendendo instalações sociais, áreas de armazenamento e preparação de materiais, parque de equipamentos e veículos, para além do armazenamento temporário de resíduos e materiais sobrantes.
- Execução das infraestruturas incluindo execução da rede de abastecimento de água, das redes de drenagem de águas residuais e pluviais, da rede elétrica e da rede de telecomunicações, com

as inerentes operações de escavação de valas, colocação de tubagens e acessórios e recobrimento.

- Execução das vias rodoviárias de acesso ao loteamento, das zonas de estacionamento de veículos e dos arranjos exteriores de enquadramento.
- Instalação de sinalização rodoviária.

Para a execução das infraestruturas previstas, serão utilizados materiais comumente utilizados em obras de construção civil, nomeadamente, betão, ferro, manilhas, tubagens em materiais diversos, tout-venant, betuminoso, sinalização rodoviária, chapa metálica, tijolos, vidro, caixilharias, etc.

No que se refere à energia a utilizar na fase de construção, pode referir-se que os consumos energéticos estão fundamentalmente relacionados com a utilização de eletricidade para iluminação e funcionamento de equipamentos diversos e com o consumo de combustíveis nos veículos e maquinaria afeta à obra.

Será também consumida água potável nas instalações sociais e em atividades de lavagem que venham a ser necessárias.

Na fase de construção, é previsível que sejam produzidas águas residuais domésticas do estaleiro e eventualmente, águas residuais resultantes da lavagem de equipamentos e máquinas (que poderão, eventualmente, conter pequenas quantidades de óleos lubrificantes), que serão encaminhadas para a rede de saneamento existente.

No que respeita a resíduos, prevê-se que durante a fase de construção do Projeto sejam produzidos resíduos sólidos urbanos, resíduos de construção e demolição, terras excedentes de escavação (resultantes da execução da rede viária) e óleos, combustíveis e lubrificantes usados na manutenção/funcionamento da maquinaria e equipamentos afetos à obra.

As emissões atmosféricas produzidas estarão associadas aos equipamentos e veículos envolvidos na obra, isto é, gases de escape.

Descrição geral da fase de exploração

O Projeto em avaliação corresponde a um loteamento destinado a uma utilização turística do espaço: a exploração de três unidades hoteleiras e respetivos serviços de apoio.

Neste sentido, serão exercidas, na fase de exploração, um conjunto de atividades relacionadas com a atividade turística, sendo de destacar as seguintes:

- Tarefas hoteleiras correntes;
- Fornecimento de refeições;
- Limpeza corrente e manutenção das unidades de alojamento;
- Reparação e manutenção de edifícios;
- Reparação e manutenção de infraestruturas;
- Limpeza e manutenção de espaços verdes;

- Limpeza e manutenção de piscinas;
- Transporte rodoviário de clientes;
- Transporte de bens, equipamentos e outros materiais, garantindo o abastecimento necessário ao funcionamento dos hotéis.

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 dos 411 quartos (822 camas),

No que se refere à energia elétrica a utilizar 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.

No que concerne aos resíduos gerados durante a fase de exploração, ter-se-á maioritariamente a produção de resíduos urbanos ou equiparados, resultantes das atividades correntes, sendo expectável que se possa atingir uma produção de 474 ton de RU por ano, que deverão ser encaminhadas para tratamento/valorização.

Emprego e investimento

A fase de construção das infraestruturas gerais e, posteriormente, das infraestruturas e dos edifícios de cada empreendimento turístico previsto empregarão algumas centenas de trabalhadores, embora com caráter temporário.

O emprego direto previsto para a fase de exploração estima-se em 400 postos de trabalho e o emprego indireto em 600 postos de trabalho. Quanto ao investimento estima-se que este seja de 1.9 milhões de euros para as infraestruturas gerais.

Programação temporal

Prevê-se um prazo de 6 meses para a execução das infraestruturas gerais do loteamento.

O prazo de construção de cada um dos hotéis previstos é de 16 a 18 meses.

Quais os principais impactes (efeitos) do projeto?

Considerou-se que o impacto da carga humana que os empreendimentos turísticos previstos têm sobre o território envolvente, os equipamentos coletivos e as infraestruturas foi objeto de avaliação ambiental do Plano de Urbanização da UP3.

Entendeu-se, assim, que uma análise dirigida aos impactes territoriais da implantação e objetivos do PU estaria fora do âmbito do presente EIA, tendo já sido ultrapassada pelas decisões e aprovações anteriores.

O EIA identificou como **principais impactes positivos**:

- A concretização da UP, cumprindo o definido nos instrumentos de gestão territorial, reforçando a confiança dos agentes sociais e económicos e consolidando a estratégia de reforço da atividade turística;

- O emprego gerado pelos hotéis previstos;
- A oportunidade de ordenamento dos acessos na faixa litoral, cedida ao domínio público municipal, possibilitando o controlo da erosão causada pelo pisoteio e pela abertura de múltiplos trilhos na zona próxima das arribas

Como **principais impactes negativos** foram identificados os seguintes:

- A afetação de uma espécie de planta protegida, endémica do Algarve – a *Linaria algarviana*, numa área de 2,8 ha (Figura 2);
- O aumento da erosão hídrica das pequenas linhas de água que atravessam a área do loteamento, devido também ao aumento do escoamento superficial provocado pela impermeabilização;
- O impacte visual dos edifícios dos empreendimentos turísticos previstos.

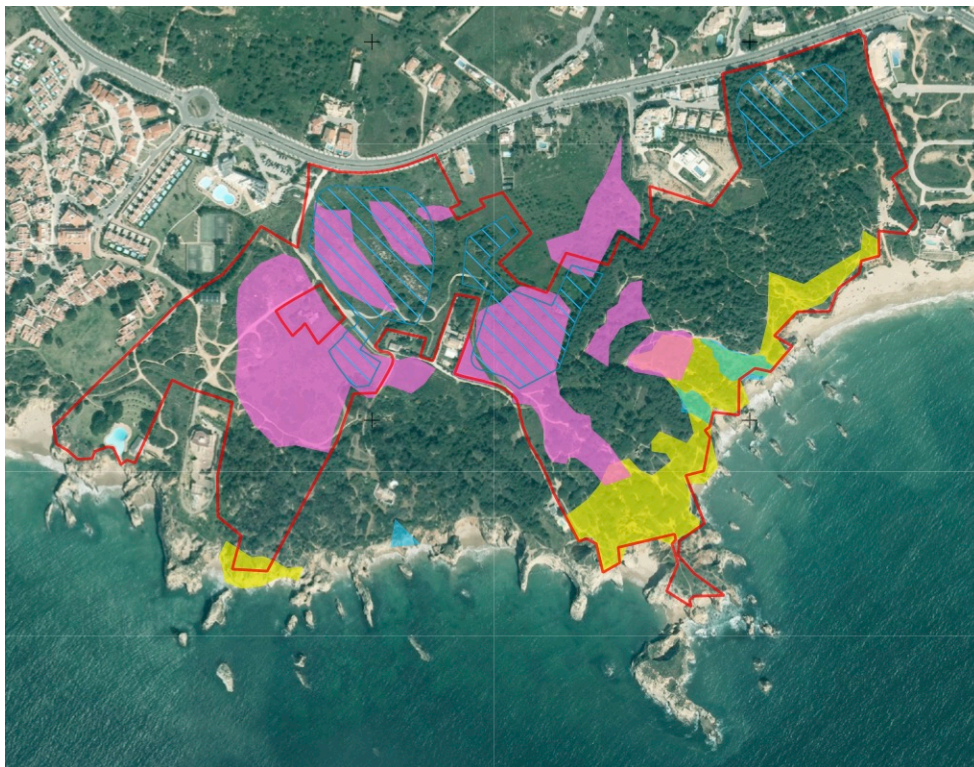


Figura 2 - Localização dos núcleos populacionais de *Linaria algarviana*. (a roxo). A tracejado azul representam-se os polígonos de implantação dos hotéis.

Quais as principais medidas recomendadas?

O EIA propõe um conjunto de medidas preventivas, minimizadoras e compensatórias dos impactes negativos, das quais se destacam:

- Criação de Microreservas Botânicas, preservando uma área de 3,6 ha de *Linaria algarviana* (Figura 3);
- Projetos de controlo da erosão das linhas de água torrenciais a jusante do loteamento;
- Acompanhamento arqueológico das obras.

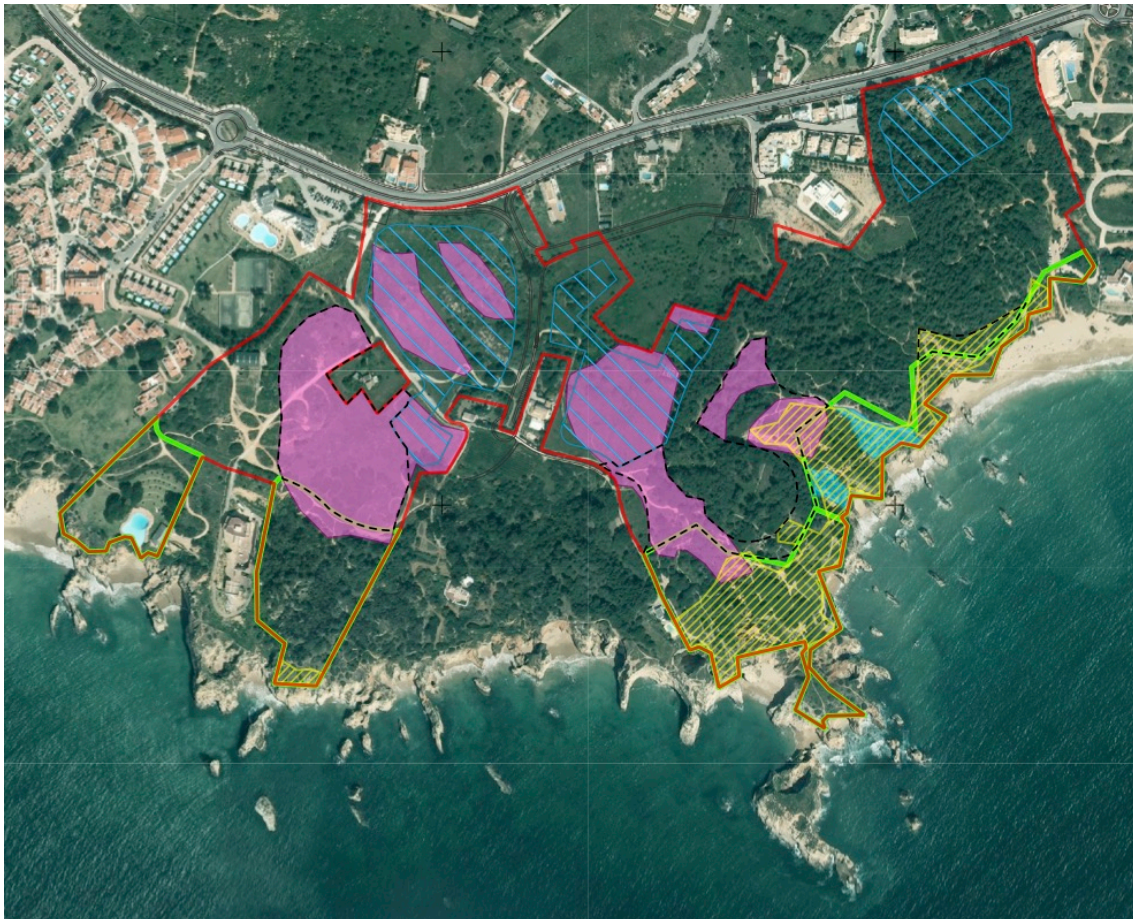


Figura 3 - Localização das Microreservas Botânicas propostas, a tracejado preto..

O EIA também inclui algumas medidas de valorização dos impactos positivos, em particular as relacionadas com a promoção do emprego e formação profissional.

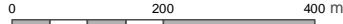
Foram propostos programas de monitorização das águas subterrâneas, do ruído (apenas em caso de reclamações) e da biodiversidade.

Qual a conclusão do EIA?

Assumindo as medidas preventivas, minimizadoras e compensatórias propostas, não foram identificados impactos negativos que inviabilizem ou obriguem a alterações do projeto de loteamento.





Designação do projeto:		
Estudo de Impacte Ambiental do Loteamento da UP3 de Portimão Freguesia de Alvor - Concelho de Portimão		
Designação do desenho:		N.º do desenho:
Planta de Localização com Ortofotografia Aérea		2
Escala:		Data:
1:10 000 		Setembro 2018
<small>Base: Cobertura Regular de Ortofotografia Aérea de 2015, DGT; Licença de Utilização n.º 034/18; Limites Administrativos: CAOP 2016 Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator</small>		TopBuilding Areia Feliz Astronow
Júlio de Jesus consultores		