

Declaração de Impacte Ambiental

Designação do Projeto:	Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão
Fase em que se encontra o Projeto	Projeto de Execução
Tipologia do Projeto:	Alínea b) do nº 10, do Anexo II do RJAIA
Enquadramento no Regime Jurídico de AIA	Alínea b), i), do n.º 3, do Artigo 1º
Localização	Distrito de Faro, concelho de Portimão, freguesia de Alvor
Proponente	Top Building, S.A
Entidade Licenciadora	Câmara Municipal de Portimão
Autoridade de AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Descrição Sumária do Projeto	<p>O projeto refere-se a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos associados de infraestruturas, sendo o projeto apresentado na fase de Projeto de Execução.</p> <p>O projeto 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.</p> <p>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.</p> <p>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 UP3</p> <p>Prevê-se uma dotação global de 411 quartos para uso turístico, a distribuir pelas 3 Unidades Hoteleiras a considerar, e repartidos do seguinte modo:</p> <p>- Unidade Hoteleira 1 (atribuível ao proprietário da Parcela 120): 171 quartos</p>
-------------------------------------	---

	<p>- Unidade Hoteleira 2 (atribuível ao proprietário da Parcela 46): 150 quartos</p> <p>- Unidade Hoteleira 3 (atribuível ao proprietário da Parcela 42 e 45): 90 quartos</p> <p>Refira-se que a atribuição de 171 quartos à Unidade Hoteleira 1 (a constituir no Lote 1), 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</p> <p>Está previsto um prazo de 6 meses para a execução das infraestruturas gerais do loteamento.</p> <p>O EIA identifica como projetos associados os seguintes projetos de infraestruturas do loteamento:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Como projeto complementar é identificada a necessidade de um projeto específico de conservação da vegetação natural, em particular da espécie protegida <i>Linaria algarviana</i>, bem como de um projeto de prevenção e correção da erosão hídrica dos cursos de água.</p> <p>Os projetos dos edifícios e dos espaços exteriores apenas serão desenvolvidos depois da aprovação do loteamento.</p>
--	--

<p>Síntese do Procedimento</p>	<p>Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB a qual o atribuiu à CCDR Algarve em 11.10.2018</p> <p>A Comissão de Avaliação (CA) foi nomeada pela CCDR – Algarve, ao abrigo do artigo 9.º do RJAIA, tendo a seguinte constituição:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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

Convidada a Agência Portuguesa do Ambiente 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.

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, I.P.
- 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 8 de junho de 2018, 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;
- Deliberação sobre a proposta de parecer final, que constitui anexo desta DIA.

A presente decisão teve em conta o Parecer da CA e os resultados da Consulta Pública e da Audiência Prévvia do Proponente.

**Síntese dos pareceres
apresentados pelas
entidades consultadas**

Foram consultadas, nos termos do nº 10 do artigo 14º do RJAIA, as seguintes entidades:

- Autoridade Nacional de Proteção Civil;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
- Turismo de Portugal, I.P.

A Autoridade Nacional de Proteção Civil não respondeu dentro do prazo.

A **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.

O **Turismo de Portugal**, do ponto de vista do turismo, propõe a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental, em análise, condicionado à retificação dos aspetos mencionado na sua informação salientando a importância de ser cumprido o PU da UP3 na categoria de 5* dos hotéis, de modo a reforçar o impacte 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.

Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão

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

4/10

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 esclareceu no seu parecer algumas das questões colocadas.

Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial as servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

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 desta Comissão de Coordenação.

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.

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.

Razões de facto e de direito que justificam a decisão:

O EIA do projeto da Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão, em fase de projeto de execução, encontra-se devidamente estruturado, de acordo com o previsto na legislação em vigor, abordando na generalidade as questões significativas para avaliação. Foram identificados e avaliados os impactes e previstas as respetivas medidas de minimização.

Tendo em consideração as características do projeto e do local de implantação, bem como a avaliação dos vários fatores ambientais efetuada pela CA, o conteúdo dos pareceres externos solicitados e as participações da consulta pública, consideraram-

se fatores fundamentais para o apoio à tomada de decisão os recursos hídricos, a biodiversidade e a paisagem.

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 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;
- 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 intervir”, 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 propôs a emissão de parecer desfavorável ao “Projeto da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão”.

Decisão

Desfavorável

**Entidade de verificação da
DIA**

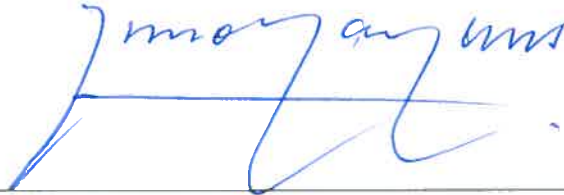
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Data de Emissão

03.05.2019

Assinatura:

O Vice-Presidente



Anexo parecer da Ca