

## Declaração de Impacte Ambiental

|  |   |
|--|---|
| <b>Designação do Projeto:</b>                  | Projeto de Loteamento da Cidade Lacustre.   |
| <b>Fase em que se encontra o Projeto</b>       | Projeto de execução.  |
| <b>Tipologia do Projeto:</b>                   | Alínea b) do n.º 10 do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental – RJAIA). |
| <b>Enquadramento no Regime Jurídico de AIA</b> | subalínea i) alínea b), n.º 3, artigo 1.º   |
| <b>Localização</b>                             | Distrito de Faro, concelho de Loulé, freguesia de Quarteira, sítio de Vilamoura.  |
| <b>Proponente</b>                              | Vilamoura Lusotur, S.A.   |
| <b>Entidade Licenciadora</b>                   | Câmara Municipal de Loulé.  |
| <b>Autoridade de AIA</b>                       | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Descrição Sumária do Projeto</b> | <p>O “Projeto de Loteamento da Cidade Lacustre”, também designado por “Projeto do Loteamento e Obras de Urbanização da Cidade Lacustre (Zonas 8.1, 8.2 e 8.4 a 8.7 do IPP8 do PUV – 2.ª Fase)” refere-se a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos de infraestruturas associados, sendo o projeto apresentado na fase de Projeto de Execução.</p> <p>O Projeto de Loteamento reformulado tem uma área de 586.283 m<sup>2</sup>, dos quais 536.274 m<sup>2</sup> estão em área abrangida pelo Plano de Urbanização de Vilamoura - 2ª Fase (PUV), Zonas 8.1, 8.2, 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 do seu Instrumento de Planeamento e Pormenor (IPP8) – Cidade Lacustre; e 50.009 m<sup>2</sup> integrados na área abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Loulé (PDM), correspondentes a: 3,63 ha da Estação Arqueológica Cerro da Vila e áreas circundantes; 0,71 ha de áreas da ARAZE (Área de Reserva Arqueológica e Zonas Envolventes) fora do perímetro do PUV e 0,66ha de áreas remanescentes e outras do prédio-mãe de Vilamoura.</p> <p>A execução do IPP 8 - Cidade Lacustre, encontra-se parcialmente concretizada (por via dos Alvarás de Loteamento n.º 12/87, 4/89, 8/89 e 4/2000), completada com a operação de loteamento objeto da presente proposta e com o licenciamento da construção dos lagos e canais.</p> |
|-------------------------------------|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>A operação de loteamento engloba também a área classificada da Estação Arqueológica do Cerro da Vila (Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro) a transferir para o Município.</p> <p>Um primeiro projeto de loteamento objeto do presente procedimento de AIA mereceu a respetiva pronúncia e emissão de parecer da CA, tendo sido determinada a suspensão do procedimento, em 26/09/2019, pelo prazo máximo de seis meses, por forma a proporcionar ao proponente condições para a ponderação do referido parecer da CA, e para a necessária reformulação do projeto, nos termos do artigo 16.º do RJAIA.</p> <p>Deste modo, a versão reformulada do projeto de loteamento objeto de EIA mantém globalmente os objetivos estratégicos de promoção de um modelo urbano turístico e residencial. O Loteamento distingue os seis microambientes dos quais cinco (Oásis, Baía, Ilha, Duna e Vila) com capacidade edificatória (elimina o Belvedere da anterior versão do loteamento, passando a zona 8.5 do Plano de Urbanização de Vilamoura a corresponder a um único microambiente - Duna - sem abranger parte da zona 8.6) com características e densidade de ocupação distintas relacionadas com o zonamento do PUV (2ª fase).</p> <p>A área de construção foi redistribuída densificando as zonas 8.1, 8.2 e 8.4 de modo a reduzir as densidades das zonas confinantes com o Parque Ambiental de Vilamoura (zona 8.5) e mais próximas do litoral (zonas 8.6 e 8.7).</p> <p>O projeto do EIA reformulado prevê a constituição de 94 lotes e 11 parcelas, apresentando, em termos globais, uma área de construção de 195.322 m<sup>2</sup>, onde 106.600 m<sup>2</sup> são de uso residencial, 83.422 m<sup>2</sup> destinam-se a empreendimentos turísticos e 5.300 m<sup>2</sup> a comércio e serviços. Apresenta uma área de implantação de 80.619 m<sup>2</sup>, uma área de impermeabilização de 143.899 m<sup>2</sup>, um número máximo de fogos de 1.007, um número máximo de camas turísticas de 2.400 e um número máximo de habitantes de 5.119.</p> |
|--|---|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Síntese do Procedimento</b> | <p>Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do licenciamento ambiental - SILIAMB, tendo sido atribuído, de acordo com o definido no artigo 8.º do RJAIA, à autoridade de AIA competente - CCDR Algarve, em 29.11.2018.</p> <p>A Comissão de Avaliação (CA) foi nomeada pela CCDR Algarve, ao abrigo do artigo 14.º, e em conformidade com o disposto no artigo 9.º do RJAIA, tendo a seguinte constituição:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve);</li><li>• Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH Algarve);</li><li>• Administração Regional de Saúde do Algarve (ARS Algarve);</li></ul> |
|--------------------------------|--|

- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF, I.P.);
- Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC Algarve)
- Câmara Municipal de Loulé (CML)
- Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC)

No âmbito do procedimento de AIA a CA seguiu a seguinte metodologia:

- 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, por parte do proponente, à CA, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais;
- Deliberação sobre a conformidade do EIA, em 23 de julho de 2019;
- Solicitação de pareceres, a entidades externas, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas, nomeadamente:
  - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
  - Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
  - Infraestruturas de Portugal, I.P.;
  - Turismo de Portugal, IP.
- Realização da Consulta Pública (CP), que decorreu durante 30 dias úteis, de 25 de julho a 9 de setembro de 2019;
- Visita de reconhecimento ao local de implantação do projeto, em 03.09.2019, onde estiveram presentes representantes da empresa responsável pela elaboração do EIA (Júlio de Jesus Consultores), do proponente (Sociedade Vilamoura Lusotur, S.A) e da CA;
- Análise dos pareceres recebidos e das participações na CP, a integrar no parecer da CA;
- Atendendo ao tipo de questões colocadas na Consulta Pública foi solicitada a colaboração da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), I.P. na resposta aos participantes na CP.
- Elaboração do parecer da CA emitido em setembro de 2019, que concluiu o seguinte:

“i) Tendo por base a análise consubstanciada nos pareceres setoriais e respetivos despachos emitidos, particularmente no que respeita ao património cultural e arqueológico, território, socioeconomia, biodiversidade, geotecnia, paisagem e alterações climáticas, permite inferir, com elevado grau de consistência, que o projeto, por um lado induzirá impactes irreversíveis de elevada magnitude, e por outro, não incorpora nem reflete, de forma harmoniosa e consentânea, novas informações, orientações e quadros normativos entretanto publicados (após

publicação do PU de Vilamoura – 2.ª fase, aprovado em 1998 e ratificado em 1999), cujo enquadramento global determina critérios referenciais de maior exigência em matéria de ordenamento do território, estratégias nacionais e regionais de salvaguarda dos espaços litorais, do património paisagístico e cultural, e da biodiversidade, sem descurar o conhecimento veiculado no contributo/estudo de natureza técnico-científica intitulado “Estudo de Avaliação da Subida do Nível Médio do Mar e Sobrelevação da Maré em Eventos Extremos de Galgamento e Inundação Costeira do Município de Loulé” (realizado pela equipa do Instituto Dom Luiz e da Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa – IDL/FCUL e coordenado pela Unidade Operacional de Adaptação às Alterações Climáticas desta Câmara Municipal), resultante da medida “garantir a implementação e monitorização de medidas referentes à salvaguarda das zonas costeiras” no âmbito da Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas.

ii) Assim, pode afirmar-se, em consonância com o evidenciado nos pareceres setoriais emitidos, que os significativos impactes que o projeto acarreta, impõem a necessidade de prever modificação do projeto, potenciando reajustamentos de ocupação que possibilitem/promovam soluções alternativas consentâneas de mitigação, tendo presente a adequabilidade do projeto com o quadro normativo e de conhecimento disponível na atualidade, e que se encontram vertidos nas análises setoriais realizadas, em particular sobre o património cultural e arqueológico, território, socioeconomia, biodiversidade, geotecnia, paisagem e alterações climáticas, sendo que, tal conciliação não se manifesta incompatível com o PU de Vilamoura – 2.ª Fase, em articulação com o disposto no artigo 20.º e 21.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, permitindo, ainda, uma maior compatibilização com o regime do sistema litoral previsto no PROT Algarve.

iii) Neste sentido, atendendo a que o EIA do projeto em apreço se encontra em fase de Projeto de Execução, importa compatibilizar, nesta fase do procedimento, todos os fatores impactados ou potencialmente impactados pela implantação do “Projeto de Loteamento e Obras de Infraestruturas da Cidade Lacustre (Zonas 8.1, 8.2 e 8.4 a 8.7 do IPP8 do PUV – 2.ª Fase)” pelo que a Comissão de Avaliação propõe invocar o n.º 2 do artigo 16.º do RJAIA e solicitar ao proponente a necessidade de modificação do projeto para evitar ou reduzir efeitos significativos no ambiente, assim como a necessidade de prever medidas adicionais de minimização ou compensação ambiental, tal como consubstanciado nos pareceres emitidos pelo ICNF, I.P., DRC Algarve, CCDR Algarve, APA, I.P., APA/ARH Algarve, LNEC, Câmara Municipal de Loulé, ANEPC, I.P. e Infraestruturas de Portugal, S.A.”

Assim, os principais aspetos a reconsiderar na reformulação solicitada referiam-se, entre outras, a matérias como o aumento da capacidade de estacionamento e das áreas de cedência para equipamentos públicos, a predominância estruturante da Estação Arqueológica do Cerro da Vila, a integração paisagística na paisagem litoral, a proteção da biodiversidade existente, os efeitos da subida do nível médio das águas do mar sobre a área do projeto em geral e sobre as infraestruturas e espaços edificados em particular, e o impacto socioeconómico da implantação da Cidade Lacustre.

- A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), na qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA), notificou o proponente, para proceder à alteração/reformulação de projeto, com vista ao cumprimento do exposto no parecer da CA, no prazo de 6 meses, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 16.º do RJAIA (conforme despacho exarado sobre a informação com referência n.º I02369-201909-INF-AMB)
- O proponente, Vilamoura Lusotur, S.A., solicitou o agendamento de duas reuniões de articulação com a autoridade de AIA, com vista a esclarecer as dúvidas subsequentes do substanciado no parecer da CA. No seguimento do solicitado realizou-se uma reunião em 25 de outubro de 2019 e outra em 6 de janeiro de 2020.
- Adicionalmente, durante o período de 6 meses para a reformulação do projeto e do EIA, o proponente realizou reuniões setoriais com as entidades que integram a CA, nomeadamente a CMLoulé, ICNF, I.P./DCNF Algarve, APA/ARH Algarve, APA, I.P., DRC Algarve e o LNEC, no sentido de dar resposta às questões colocadas no parecer da CA, na versão reformulada do projeto e do EIA.
- Em 23 de março de 2020, deram entrada na CCDR Algarve, via portal SILiAmb, os elementos do EIA e o Projeto do Loteamento da Cidade Lacustre, Reformulados.
- Foram disponibilizados os seguintes elementos:
  - Reformulação de Estudo de Impacte Ambiental – março 2020
  - Volume I - Resumo Não Técnico
  - Volume II – Relatório Síntese
  - Volume III – Plano de Gestão Ambiental da Obra
  - Volume IV – Anexos (Áreas Temáticas)
  - Peças Desenhadas
- No período compreendido entre o dia 16 de março e o dia 4 de maio de 2020, os prazos dos procedimentos de AIA ficaram suspensos nos termos e ao abrigo do n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, que estabeleceu as medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica do novo

Coronavírus – COVID 19, e subsequente revogação nos termos do Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio.

- O EIA reformulado foi enviado para apreciação dos membros da CA: CMLoulé, ICNF, I.P./DCNF Algarve, APA/ARH Algarve, ARS Algarve, DRC Algarve e LNEC.
- Nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 16.º do RJAIA, a CCDR Algarve, enquanto Autoridade de AIA, promoveu a consulta pública (CP) dos elementos apresentados pela proponente, que decorreu durante 10 dias úteis, de 8 a 21 de maio de 2020, disponibilizados na página da CCDR Algarve [www.ccdr-alg.pt](http://www.ccdr-alg.pt) e no Portal Participa [www.participa.pt](http://www.participa.pt).
- De igual modo foram consultadas as entidades externas à CA, já anteriormente consultadas, nomeadamente, a APA, I.P., a DRAP do Algarve, a ANEPC e o Turismo de Portugal, I.P.
- Atendendo às questões colocadas na CP em matéria de alterações climáticas, foi solicitada a pronúncia à APA, I.P.
- Em 29 de maio de 2020, a CA reuniu para esclarecimento do exposto nos pareceres setoriais emitidos, nomeadamente, do ICNF, I.P. da DRC Algarve, da Câmara Municipal de Loulé, da APA/ARH Algarve, bem como outras questões decorrentes da consulta pública. Todas as questões que subsistiam sobre diferentes aspetos específicos do projeto decorrentes da sua implantação no terreno, foram devidamente esclarecidas entre os membros da comissão, tendo assim, sido possível deliberar, por unanimidade, o sentido do parecer da CA (Informação/ACTA – em Anexo ao parecer da CA).
- Elaboração do segundo parecer da CA, o qual incide somente sobre as alterações apresentadas no projeto e no EIA.
- Proposta de DIA e audiência prévia, com suspensão do procedimento ao abrigo do CPA.

A presente decisão teve em conta o Parecer da CA, os resultados da Consulta Pública e dos elementos e informações/pareceres emitidos em sede de Audiência Prévia, efetuada nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo (CPA), e subsequente suspensão, de 07 de outubro de 2020, com fundamento do disposto no artigo 125.º, conjugado com o artigo 38.º, ambos do CPA.

Foram consultadas, nos termos do n.º 11 do artigo 14.º e do n.º 5 do artigo 16.º do RJAIA, as seguintes entidades:

- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;

**Síntese dos pareceres  
apresentados pelas  
entidades consultadas**

- Infraestruturas de Portugal, I.P.;

- Turismo de Portugal, IP.

A **ANEPC** considera que deverão ser acauteladas as seguintes recomendações, numa perspetiva de salvaguarda de pessoas e bens:

- Deverão ser tidas em consideração as ações/medidas previstas nos vários instrumentos de gestão do território, nomeadamente os regimes de salvaguarda e de ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função dos objetivos dos respetivos Planos e/ou Programas aplicáveis à área do projeto;
- Deverá ser elaborado um Plano de Segurança para a ocorrência de acidentes e outras situações de emergência, durante a fase de construção, onde contemple, entre outras informações, os procedimentos e ações para minimizar os potenciais efeitos negativos;
- Deverá ser assegurado o cumprimento das normas de segurança respeitantes ao armazenamento de matérias perigosas no espaço físico do estaleiro. Os locais de armazenamento deverão estar devidamente assinalados e compartimentados, com vista a evitar situações de derrame, explosão ou incêndio;
- Deverão ser equacionadas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos de socorro a envolver em situações de acidente/emergência, durante a fase de construção;
- Deverá ser assegurado que os trabalhos a desenvolver no âmbito da execução do Projeto não comprometam a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, em especial na fase de construção, devendo ficar asseguradas as Ligações aos núcleos populacionais existentes;
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos, previamente à sua execução, as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente o Corpo de Bombeiros de Loulé e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Loulé, com a disponibilização do planeamento de datas e locais que serão objeto de intervenção, bem como o tipo de trabalhos a realizar;
- Deverá ser assegurado o cumprimento dos requisitos técnicos do Regulamento Técnico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, que foi estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual, e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Neste contexto, paralelamente, deverão ser assegurados os critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos, a garantia da disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, com preferência à colocação de marcos de água a garantir uma área de estacionamento especial de reserva para as viaturas de socorro;



- Deverá ser assegurada a limpeza de material combustível na envolvente do projeto, de modo a garantir a existência de uma faixa de segurança contra incêndios, no âmbito dos regimes jurídicos aplicáveis.
- Deverá ser assegurada, durante a fase de exploração, a disponibilização de informação à futura população ocupante do projeto sobre os riscos relevantes na respetiva área.
- Em particular, deverá ser assegurada a implementação de medidas associadas ao risco de *tsunami*, designadamente a implementação de um sistema de aviso à população utilizadora do projeto, bem como a instalação de sinalética destinada a informar quanto ao risco existente e quanta à localização de pontos de encontro e de caminhos de evacuação para zonas de refúgio ou locais de abrigo.
- Deverá ser assegurada a adoção das normas técnicas antissísmicas adequadas à construção, face à perigosidade sísmica da zona, bem como aos efeitos de sítio associados.
- Deverá ser assegurada a implementação de medidas associadas ao risco de cheia.
- Deverá ser realizada uma consulta direta ao Serviço Municipal de Proteção Civil de Loulé, dependente da respetiva Câmara Municipal, de modo a se proceder a uma análise mais detalhada das condicionantes suscetíveis de serem afetadas pela implantação do projeto.

O **Turismo de Portugal, I.P.** faz relevar a necessidade de retificação de lapsos detetados ao nível de áreas de implantação e impermeabilização, número de lotes e terminologia turística.

A **DRAP do Algarve** no âmbito das suas competências, emite parecer favorável ao EIA reformulado. Salieta ainda que as indicações de inclusão de medidas mitigadoras relativas ao fator ambiental solo, foram acolhidas no Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGAO).

No que respeita à menção no EIA de que não existem áreas de RAN dentro dos limites do lote, e após reavaliação desta matéria nos documentos ora presentes (peças escritas e desenhadas), confirma que, dentro do limite do lote não existem áreas RAN, sendo esta condicionante apenas presente na vertente aquática, Lagos e Canais, as quais são identificadas no regulamento como “zonas secas contíguas”, encontrando-se devidamente salvaguardado o RJRAN (regulamento PUV - art.º 48.º e art.º 50.º alteração publicada no Aviso n.º 17712/2018, de 30 de novembro).

A **Infraestruturas de Portugal, I.P.**, não se pronunciou no âmbito dos elementos reformulados do EIA, porquanto, importa apenas evidenciar o transmitido no contexto da pronúncia ao EIA do projeto inicial, onde referia que o projeto deveria ser colmatado, com apresentação de vídeos horários correspondentes ao modelo de micro-simulação desenvolvido, para possibilitar a avaliação do impacto deste novo projeto na Rede



|  |  |
|--|--|
|  | Rodoviária Nacional.   |
| <p><b>Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão</b></p>   | <p>Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 15º e no n.º 5 do artigo 16º do RJAIA, a CCDR Algarve, enquanto Autoridade de AIA, promoveu a publicitação e divulgação do procedimento de AIA do Projeto, em duas consultas, tendo a 1.ª consulta decorrido durante 30 dias úteis, de 29 de julho a 9 de setembro de 2019 e a 2.ª consulta durante 10 dias úteis, de 8 a 21 de maio de 2020, na sequência da solicitação ao proponente da reformulação/modificação do projeto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1.ª Consulta:</b> Foram recebidos 99 comentários, a maioria de discordância sobre a implementação do projeto;</li> <li>• <b>2.ª Consulta:</b> Foram recebidos 119 comentários, cuja maioria manifesta, de igual modo, discordância sobre a implementação do projeto.</li> </ul> <p>Os comentários recebidos encontram-se anexos ao relatório da consulta pública.</p> <p>Relativamente ao conteúdo vertido nos comentários, a CA considerou e esclareceu no seu parecer algumas das questões colocadas.</p>   |
| <p><b>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</b></p> | <p><b>Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial</b></p> <p>O EIA do “Projeto do Loteamento e obras de urbanização da Cidade Lacustre (zonas 8.1, 8.2 e 8.4 a 8.7 do IPP8 do PUV – 2ª Fase), Vilamoura, enquadra-se na área de intervenção do Plano de Urbanização (PU) de Vilamoura – 2.ª Fase (Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/99, de 11 de junho, alterado pelo Aviso n.º 17712/2018, de 30 de novembro), e concretiza a operação urbanística denominada por “Loteamento da Cidade Lacustre”, preconizada no Instrumento de Planeamento de Pormenor (IPP) n.º 8 deste PU, e pelas operações de loteamento tituladas pelos alvarás n.º 12/87, 4/89, 8/89 e 4/2000.</p> <p>O projeto de loteamento inclui ainda área não abrangida pelo PUV, à qual se aplica o PDM de Loulé em vigor, correspondente à proposta de EQ4 – equipamento – área arqueológica do Cerro da Vila.</p> <p>Sobre a proposta do projeto de loteamento das Zonas 8.1, 8.2, e 8.4 a 8.7 do IPP 8 do Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase - Cidade Lacustre, considera-se não estarem reunidas as condições necessárias para considerar que as alterações propostas dão cabimento ao disposto nos números 2 e 3 do artigo 60.º do regulamento do Plano de urbanização de Vilamoura – 2ª fase, verificando-se assim que existe uma desconformidade com este IGT, conforme melhor consta no parecer da CA. No entanto, em sede de audiência prévia, e naquilo que configura um novo projeto assente num novo modelo de estruturação territorial, vem o proponente propor uma solução que elimina a transferência de parâmetros com o intuito de dar cumprimento ao disposto nos números</p> |

2 e 3 do artigo 60.º do regulamento do referido Plano, sendo que, a edificabilidade não concretizada neste IPP somente será possível mediante alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase - Cidade Lacustre.

No seguimento do exposto no parecer da CA, relativamente ao PROT Algarve, evidenciava-se que, "(...) embora o estudo não lhe faça referência, uma vez que o mesmo não é diretamente vinculativo dos particulares, considera-se, face à sensibilidade da área em questão, ser de salientar o seguinte:

- A área em apreço, insere-se em termos espaciais no Sistema do Litoral, onde convergem valores de elevada sensibilidade ecológica, a maioria dos aglomerados urbanos de grande dimensão e a concentração de relevantes atividades económicas. Define o PROT que "qualquer atuação nesta área deverá ter como objetivo fundamental a preservação, defesa e valorização dos valores ambientais e a manutenção de um equilíbrio adequado entre o recurso territorial e a sua procura, em especial para usos turísticos. Define igualmente, para além da Margem (50m a partir da LMPMAVE) uma faixa de proteção, entre a margem e os 500 metros, onde não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais à exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público;

- É ainda abrangida pelos corredores ecológicos costeiros, cuja função é manter uma rede de espaços não edificados na faixa costeira, assegurando a continuidade ecológica entre o litoral e o interior e a manutenção de uma paisagem seminatural, tradicional do Algarve, bem como garantir o enquadramento paisagístico adequado às atividades humanas que assentam na exploração dos recursos do solo".

Dos elementos reformulados do EIA, é referido que, o projeto respeita na integra os instrumentos de gestão territorial em vigor e que considera que o PROT Algarve não vincula os particulares nem é de aplicação à área de intervenção, pelo facto de estar abrangida pelo PUV e a génese do aglomerado de Vilamoura não ser turística. É ainda referido no EIA que o projeto reformulado foi também desagravado urbanisticamente nas zonas abrangidas pela faixa dos 500 m da margem litoral.

No entanto, os objetivos de requalificação e valorização da faixa costeira constantes do PROT Algarve foram transpostos para os Planos Diretores Municipais (PDM) por adaptação, designadamente para o PDM de Loulé, conforme estabelecido nos artigos 88.º-E e 88.º-F do regulamento deste plano (Aviso n.º 7430/2017, de 3 de julho). Neste contexto, e no âmbito do PDM, o loteamento em questão abrange "Áreas urbano-turísticas" e no âmbito do PUV, "Área urbano-turística" e "Espaço urbanizável de expansão", não se podendo considerar correta a afirmação, conforme consta do Relatório Síntese e da Nota da reformulação do EIA, "a génese do aglomerado de

Vilamoura não ser turística”, pelo que a mesma não reflete o estabelecido pelo PROT sobre “(...) aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística (...)”.

Com efeito, foi transmitido às 16 Camaras Municipais do Algarve o esclarecimento sobre a noção de “Perímetros Urbanos de Aglomerados Tradicionais, isto é, de Génese não Turística” que resulta do PROT Algarve (Ofício n.º S05032-201811-ORD, de 14 de novembro), pelo que se observa que a área afeta ao loteamento do IPP8, não constitui um “aglomerado tradicional, isto é, de génese não turística.

A este propósito, e tendo presente o parecer da CA, importa ainda referir o exposto no despacho exarado na informação n.º I02369-201909-INF-AMB, da Autoridade de AIA, o qual evidenciava a “(...) opção do proponente em não ter equacionado qualquer alternativa ao projeto de execução de loteamento alvo de EIA, não obstante o instrumento de gestão territorial que mais diretamente condiciona a urbanização preconizada (PUV-Plano de Urbanização de Vilamoura — 2.ª Fase, aprovado em 1998 e ratificado em 1999) não o impossibilitar, nem se afigurar tecnicamente inviável uma eventual alteração do PUV a fim de mitigar a sua manifesta incompatibilidade com o regime do sistema do litoral previsto na revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado em 2007, por exemplo, aproveitando o disposto no artigo 20.º, n.º 2 e 21.º, ambos da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, relativamente a transferência de edificabilidade”.

No que respeita aos instrumentos de gestão territoriais aplicáveis ao projeto de loteamento das Zonas 8.1, 8.2, e 8.4 a 8.7 do IPP 8, incluindo o novo projeto assente num novo modelo de estruturação territorial, considera-se que existe desconformidade com o Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase, em vigor, uma vez que a proposta não dá cumprimento:

- Ao número de camas turísticas;

- À área a ceder para equipamentos (em áreas não condicionadas) - exigência determinada pelo município e em sede de parecer da CA (setembro 2019) – Cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (com a redação atual) na área de intervenção do loteamento com incidência no PUV (mais área de cedência com incidência no PDM - Estação Arqueológica do cerro da Vila);

#### **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

A área de intervenção inclui três das dez servidões administrativas ou restrições de utilidade pública constantes no PU de Vilamoura (2ª fase):

- Ruínas Romanas do Cerro da Vila e respetiva zona geral de proteção numa faixa de 50 m, contados a partir dos seus limites, com área de 39 291 m<sup>2</sup> - Proteção a imóvel de interesse público, Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro;

- Domínio Hídrico;

- Servidão aeronáutica ao Aeroporto de Faro, Decreto-Lei n.º 51/80, de 25 de março.

Foi também assinalada pelo estudo a existência da IBA ('Important Bird Area') Vilamoura (PT91), que não integrou a Rede Natura 2000, mas que apresenta um conjunto de espécies de aves associadas a zonas húmidas, com significado internacional para a conservação, nomeadamente o garçote *Ixobrychus minutus*, a garça-vermelha *Ardea purpurea*, a pêrra *Aythya nyroca*, a águia-sapeira *Circus aeruginosus* e o caimão *Porphyrio porphyrio*.

A área de intervenção não é abrangida pela Reserva Agrícola Nacional (RAN), nem se encontra delimitada pela Reserva Ecológica Nacional (REN).

**Razões de facto e de direito que justificam a decisão:**

O EIA do "Projeto do Loteamento e Obras de Urbanização da Cidade Lacustre (Zonas 8.1, 8.2 e 8.4 a 8.7 DO IPP8 DO PUV – 2ª FASE)" em fase de Projeto de Execução, encontra-se estruturado de acordo com o previsto na legislação em vigor, abordando na generalidade as questões significativas para avaliação, tendo sido identificados e avaliados os impactes e previstas medidas de minimização, nas fases de construção e exploração do projeto.

Tendo em consideração as características do projeto e do local de implantação, bem como a avaliação dos vários fatores ambientais realizada pela CA, quer ainda da avaliação inicial efetuada ao EIA, da avaliação da reformulação efetuada ao abrigo do n.º 2 do artigo 16.º do RJAIA, incluindo os elementos adicionais, e tendo ainda presente o conteúdo dos pareceres externos solicitados e as participações da consulta pública, foram considerados, como fatores essenciais à proposta de sentido de decisão desfavorável da Declaração de Impacte Ambiental (DIA), a biodiversidade, o território, o património arqueológico e arquitetónico e a paisagem.

Posteriormente, em sede de audiência prévia, efetuada nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 121.º e seguintes do CPA, o proponente propõe alterações/novas soluções e estruturação do projeto submetido ao procedimento de AIA, parcialmente a consubstanciar como condicionantes adicionais de cumprimento sobre o modelo de ocupação a verter na DIA.

No entanto, da avaliação à reformulação do EIA do projeto em apreço, e tendo presente os diversos pareceres setoriais emitidos - vertidos no parecer da CA - e reuniões da CA realizadas, incluindo os pareceres veiculados pelas entidades constituintes da CA em sede de audiência prévia, nomeadamente os emitidos pelo ICNF, I.P., Câmara Municipal de Loulé e LNEC, e os esclarecimentos que resultaram da reunião entretanto celebrada nessa sede, considera-se que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados sobre

o território, nomeadamente no que se refere à biodiversidade e à paisagem, o projeto da operação de loteamento em apreciação, não reúne condições para ser viabilizado, atendendo aos seguintes fundamentos, que, sumariamente, se expõem:

- O EIA do “Projeto do Loteamento e Obras de Urbanização da Cidade Lacustre (Zonas 8.1, 8.2 e 8.4 a 8.7 DO IPP8 DO PUV – 2ª FASE)” , foi apresentado em fase de projeto de execução, não tendo sido apresentada qualquer alternativa ao projeto do loteamento. Neste contexto, importa referir que as alterações/novas soluções apresentadas em audiência prévia revelam-se substanciais e configuram um novo projeto, em virtude de um novo modelo de estruturação, tal como evidenciado nos pareceres entretanto emitidos pelas entidades constituintes da CA, em sede de audiência prévia. Assim, os elementos remetidos em sede de audiência prévia carecem da devida transposição para um projeto que tramita em fase de execução, que assegure a clareza das soluções das alterações no modelo de ocupação ora propostas, destacando-se as lacunas de informação associadas ao detalhe que configura um projeto de execução - peças desenhadas e escritas que consubstanciem as soluções relativas a todos os parâmetros urbanísticos da operação de loteamento e respetivas obras de urbanização, conforme decorre do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE).
- De igual modo, as alterações/novas soluções apresentadas em audiência prévia carecem do devido suporte que sustente de forma unívoca que as alterações promovidas assegurem a magnitude dos impactes sobre o território e a paisagem, assim como sobre a biodiversidade, sem descuar, ainda, o incumprimento da operação urbanística.
- No que respeita aos instrumentos de gestão territoriais aplicáveis ao projeto de loteamento das Zonas 8.1, 8.2, e 8.4 a 8.7 do IPP 8, considera-se que existe desconformidade com o PUV - 2.ª Fase, em vigor, uma vez que a proposta não dá cumprimento:

i) Ao número de camas turísticas;

ii) À área a ceder para equipamentos (em áreas não condicionadas) - exigência determinada pelo município e em sede do parecer da CA anteriormente emitido (de setembro de 2019) – Cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com a redação atual, na área de intervenção do loteamento com incidência no PUV (mais área de cedência com incidência no PDM - Estação Arqueológica do Cerro da Vila);

Acresce ainda referir que, foi ainda considerado sobre a visão vertida no Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª fase, em vigor, encontra-se algo ultrapassada e não responde aos atuais desafios do nível da estruturação urbana, combate e

mitigação às alterações climáticas e dos critérios de valorização e da qualidade de vida das populações.

- Não foi apresentada solução para o destino das terras sobrantes da decapagem e das escavações, incluindo as previstas no Parque Ambiental de Vilamoura, devendo ser ainda realizada uma avaliação suficientemente rigorosa, no sentido de verificação de existência de terras contaminadas e com substâncias perigosas, com os meios usualmente estabelecidos para casos semelhantes.
- No que respeita à biodiversidade, destaca-se a ocorrência de um importante núcleo populacional da planta *Cynanchum acutum* subsp. *acutum*, avaliada como “Em Perigo” e na Lista Vermelha da Flora Vascular de Portugal Continental e da ave Pêrra (*Aythya nyroca*), com estatuto de “Regionalmente Extinta no Livro Vermelho dos Vertebrados”. Mesmo tendo sido verificado que a espécie da flora *Cynanchum acutum* subsp. *acutum*, existe em grande abundância fora da área do loteamento, nomeadamente no interior do Parque Ambiental de Vilamoura, não sendo previsível haver risco para a sua conservação, deverá haver séria ponderação da preservação da mesma, nas suas zonas de ocorrência mais expressiva no interior da área do projeto, tendo por referencial o limite das áreas onde concentra a maioria dos efetivos da espécie (tal como se evidencia na Figura 1). De acordo com os elementos remetidos pelo proponente, em sede de audiência prévia, nomeadamente o estudo realizado pela Sociedade Portuguesa de Botânica para a Sociedade Vilamoura Lusotur, S.A., é referido que “(...) *é muito importante assegurar a manutenção de condições de habitat na área identificada na [Figura 1], que são as áreas onde se concentra a maioria do efetivo populacional da espécie, talvez a nível nacional.*”



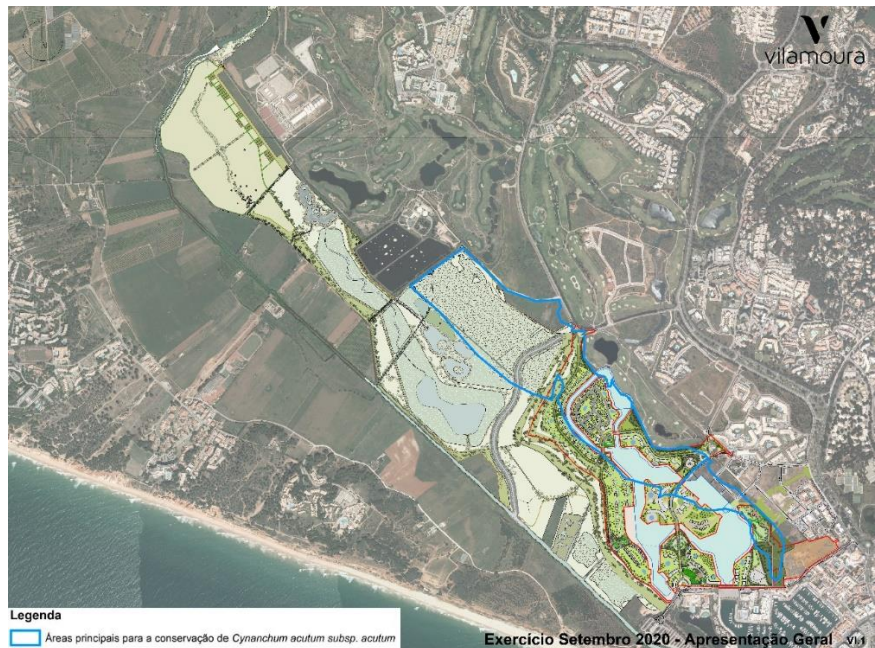


Figura 1. Sobreposição da apresentação geral do projeto em apreço com o limite das áreas principais para a conservação de *Cynanchum acutum* subsp. *acutum* (de acordo com elementos remetidos pelo proponente, em sede de audiência prévia, nomeadamente o Relatório Técnico, de setembro 2020, realizado pela Sociedade Portuguesa de Botânica para a Sociedade Vilamoura Lusotur, S.A.).

- Deve promover-se o estabelecimento de medidas compensatórias que reforcem como prioridade absoluta a função “santuário” para o Parque Ambiental de Vilamoura, de modo a que, pela ausência de perturbação e da implementação das adequadas medidas de conservação e valorização dos habitats existentes e a criar, se estabeleçam, com sustentabilidade, as condições mais favoráveis para o incremento populacional, preservação e estabilidade de todas as ocorrências de vida, em que se incluem as espécies alvo de recente estudo, que os caracterizam e que contribuem para o equilíbrio ecológico do ecossistema ‘zona húmida’.
- Relativamente à paisagem, mantém-se discordância quanto à magnitude dos impactes atribuída no EIA (média na fase de execução e reduzida na fase de exploração), no entendimento que o empreendimento irá determinar uma alteração de elevada magnitude na estrutura e funcionamento da paisagem, bem como na sua expressão biofísica e valor estético, tendo também presentes a reduzida capacidade de absorção e elevada sensibilidade visual da unidade de paisagem em presença (planície de Vilamoura/vale da Ribeira de Quarteira).
- Contrariamente ao sugerido no estudo verifica-se uma alteração substancial do relevo e da morfologia natural da área afetada – com quebra evidente da horizontalidade que caracteriza a baixa aluvionar da Ribeira de Quarteira –



induzida pela interposição de uma frente de aterro (com 2,5 m em média, acima da cota natural do terreno) a que se associa a implantação de conjuntos edificados.

- A solução alternativa agora proposta para o aproveitamento urbanístico nesse setor, ainda que restringindo a frente edificada sobre a planície aluvionar ao lote/segmento, não altera esses pressupostos, porquanto o agente determinante da magnitude do impacte resulta, no essencial, da solução base preconizada - com interposição de uma barreira física, funcional e estética, que promove a rotura do sistema biofísico e paisagístico em presença.
- Reitera-se o entendimento que a conjugação da frente de aterro (fator determinante) e da ocupação edificada que se mantém prevista na sua margem norte (e parcialmente na margem sul) determinam o avanço vertical significativo da frente urbano-turística de Vilamoura sobre a orla costeira, contrariando os bons princípios e estratégias nacionais de planeamento e gestão da paisagem e do território no espaço litoral.
- Adicionalmente, ao restringir-se o corredor de ligação ecológica que a área naturalmente estabelece na relação frente litoral - planície aluvionar (integrado na Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental do PROT Algarve) a urbanização projetada restringe, na correspondente medida, a amplitude visual e o enquadramento cénico que atualmente é possível usufruir a partir da frente urbana edificada existente na sua retaguarda, com potencial prejuízo para os respetivos utilizadores – motivo que também fundamenta o inconveniente do incremento urbanístico nesse setor.
- Em consonância com a avaliação efetuada, e não obstante a reformulação apresentada em sede de audiência dos interessados, os significativos impactes que o projeto ainda acarreta, impõem a necessidade de prever alterações e reajustamentos na ocupação e desenho urbano, que possibilitem melhores soluções consentâneas de mitigação, tendo presente a adequabilidade do projeto com o quadro normativo e de conhecimento disponível atualmente, e que se encontram vertidos nas análises setoriais realizadas, sendo que, tal conciliação não se manifesta incompatível com uma possível alteração ao PU de Vilamoura, permitindo, assim uma maior compatibilização com os critérios referenciais de maior exigência em matéria de ordenamento do território, estratégias nacionais e regionais de salvaguarda dos espaços litorais, do património paisagístico e da biodiversidade.
- Ao nível das medidas de salvaguarda do património arquitetónico e arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação a incluir no EIA encontram-se conformes, tendo presente que o Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos mereceu acolhimento favorável, segundo o transmitido pela DRC Algarve em sede de audiência prévia.

- Sobre o fator recursos hídricos e alterações climáticas, foi transmitido pela APA/ARH Algarve que a informação remetida em sede de audiência prévia permite a viabilização do projeto.
- Adicionalmente, considerando o dever do exercício do princípio da administração aberta para garantir a transparência do procedimento administrativo no envolvimento entre as entidades públicas e privadas, e tendo presente que as soluções propostas revelam-se substanciais e configuram um novo projeto de execução, a ser objeto de AIA em procedimento autónomo, importa referir que, nos termos do RJAIA, nesta fase de audiência dos interessados não se encontra prevista a consulta pública, procedimento essencial enquanto instrumento indispensável para o exercício de uma cidadania ativa e para o aprofundamento indispensável da democracia participativa, enquanto característica fundamental das sociedades abertas e de acesso à informação ambiental.

Com efeito, considerando que o EIA do projeto em apreço foi apresentado em fase de projeto de execução e não tendo sido apresentada alternativa, ponderados os factos constantes quer no parecer da CA de setembro de 2019 quer no parecer de julho de 2020, resultante da reformulação do projeto nos termos do artigo 16.º do RJAIA, relatório de Consulta Pública, assim como o resultado da audiência prévia – com alterações e/ou novas soluções substanciais - e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao desenvolvimento do projeto, emite-se parecer desfavorável ao EIA do “Projeto do Loteamento e Obras de Urbanização da Cidade Lacustre (Zonas 8.1, 8.2 e 8.4 a 8.7 DO IPP8 DO PUV – 2ª FASE), Vilamoura.

**Decisão**

**Desfavorável**

**Entidade de verificação da DIA**

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

**Data de Emissão**

18.11.2020

**Assinatura:**



José Pacheco  
Vice-Presidente